

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Baugrundstück	
Adresse	Richard-Wagner-Straße 61, 61 a, 61 b, 61 c 65193 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 10/24	
Projektnummer / Stichtag	24046_RIC61	24.10.2024
Verkehrswert	<u>1.700.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 4
Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	24.10.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Richard-Wagner-Straße 61, 61 a, 61 b, 61 c 65193 Wiesbaden
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche
Objektart	Baugrundstück
Katasterangaben / Grundstücksgrößen	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 34, Flurstück 497/3; 395 m² Flurstück 497/4; 625 m² Gesamt: 1.020 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Angaben
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Nutzungssituation	Vormals bebaute Brachfläche
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
4261	15	Wiesbaden	34	497/3	2.061.659 €	-400.002 €	1.662.000 €	38.000 €	<u>1.700.000 €</u>
		Wiesbaden	34	497/4					



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.2.1	Flurstück: 497/3	9
2.2.2	Flurstück: 497/4	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.5.2	Überbau.....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Grundstücksbebauung.....	14
3.3	Außenanlagen	14
3.3.1	Außenanlagen	14
3.3.2	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand.....	14
4	Marktsituation	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
5.1	Grundstücksdaten.....	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.3	Bodenwertermittlung	18
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	18
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	18
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	18
5.4	Vergleichswertermittlung	20
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	23
5.4.4	Vergleichskaufpreise	27
5.4.5	Vergleichswertermittlung	28
5.5	Verkehrswert.....	31
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	32
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	33
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	35
7	Anlagen.....	36
7.1	Bauzeichnungen	36



7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	36
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	37
7.2	Fotos.....	38
7.2.1	Richard-Wagner-Straße, Erschließung, Blick von der Straße Richtung Südosten	38
7.2.2	Richard-Wagner-Straße, Erschließung, Blick von der Straße Richtung Nordosten.....	38
7.2.3	Richard-Wagner-Straße, Erschließung, Blick von der Straße Richtung Osten	38
7.2.4	Richard-Wagner-Straße, Erschließung, Blick von der Straße Richtung Osten	38
7.2.5	Nördliche Grenze, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 Richtung Osten.....	38
7.2.6	Grundstück, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 an der nördlichen Grenze Richtung Südosten	38
7.2.7	Grundstück, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 an der nördlichen Grenze Richtung Südwesten	39
7.2.8	Grundstück, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 an der nördlichen Grenze Richtung Westen	39
7.2.9	Grundstück, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 an der nördlichen Grenze Richtung Südwesten	39
7.2.10	Nordöstliche Grundstücksgrenze Flurstück 497/4, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 Richtung Südwesten	39
7.2.11	Südwestliche Grundstücksgrenze Flurstück 497/4, Blick vom Flurstück 497/3 Richtung Südwesten	39
7.2.12	Grundstück, Blick vom Nachbar-Flurstück 497/2 Richtung Nordosten.....	39



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Baugrundstück
Objektadresse:	Richard-Wagner-Straße 61, 61 a, 61 b, 61 c, 65193 Wiesbaden
Grundbuchangaben Wiesbaden Blatt 4261:	Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 15 (bisherige laufende Nr. 14) Gemarkung Wiesbaden, Flur 34, Flurstück 497/3, Gebäude- und Freifläche, Richard-Wagner-Straße 61 b, 61 c, 395 m² Gemarkung Wiesbaden, Flur 34, Flurstück 497/4, Gebäude- und Freifläche, Richard-Wagner-Straße 61, 61 a, 625 m² Abteilung I: Eigentümer: - Hier anonymisiert - Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 10 zu 14: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 18.03.2024. Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden - Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65024 Wiesbaden
Aktenzeichen:	61 K 10/24
Grundlage:	Auftrag vom 02.09.2024, Beschluss vom 14.03.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	24.10.2024
Ortsbesichtigung:	24.10.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Wiesbaden, Blatt 4261, vom 18.03.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 05.09.2024 (Quelle: gds.hessen.de) Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden



vom 05.09.2024

Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024 (Quelle: www.geoportal.hessen.de)

Elektronische Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 13.09.2024 (Quelle: Bauaufsicht Wiesbaden)

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Wiesbaden (Quelle: www.wiesbaden.de) vom 05.09.2024

Bescheinigung des Tiefbau- und Vermessungsamts der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 17.09.2024

Schriftliche Auskunft über Altlasten nach dem Hessischen Umweltinformationsgesetz (HUIG) aus der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden, Umweltamt, vom 24.10.2024

HLNUG Lärmviewer Hessen 2022 (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Wiesbaden (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden (Quelle: www.gds.hessen.de)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 25.10.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Eigene Erhebungen

Von der
Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
- Unterlagen / Zutritt: **Die angefragten Unterlagen (Miet-/Pachtverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben.**
- Der Zutritt zum Grundstück wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Das Grundstück wird nach dem äußeren Eindruck sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet.**
- Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**
- Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden / Ortsbezirk Nordost
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum (Landeshauptstadt)
Einwohnerzahl:	Wiesbaden ca. 298.408 Stadtteil Nordost: ca. 23.121 (Stand: 01.01.2024, www.wiesbaden.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main Ca. 19 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurter Flughafen
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 4,5 % (2021) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 1,6 % (2022) Durchschnittsalter: 43,0 Jahre (2022) Arbeitslosenquote: 8,1 % (09/2024) (https://statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: WI- Nordost 155,6 (D=100) (2024) Zentralitätskennziffer: WI- Nordost 27,3 (D=100) (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024) Umsatzkennziffer: 36,9 (WI- Nordost 2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Nordost Rd. 4,5 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn BAB 66 Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Hauptbahnhof Wiesbaden Rd. 1,8 km (Luftlinie) östlich vom Neroberg Rd. 1,6 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Wiesbaden Rd. 1,2 km (Luftlinie) nordöstlich vom „Hessischen Staatstheater Wiesbaden“ Rd. 200 m (Luftlinie) westlich vom Kurpark Straßenlage „Richard-Wagner-Straße“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Wiesbaden 2021)
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindertagesstätte, Grundschule, Förderschule, Zahnärzte, Thermalbad In einem Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Gymnasium, Bundeskriminalamt, Gastronomie
Verkehrsanbindung:	KFZ: Ca. 7,5 km (Luftlinie) zur A 3 (Frankfurt- Köln), Anschlussstelle Wiesbaden-



Niedernhausen

Ca. 5,4 km (Luftlinie) zur A 66 / A 643, Anschlussstelle Schiersteiner Kreuz

Ca. 4,5 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt- Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden-
Mainzer Straße, von hier ca. 10,0 km zum Wiesbadener Kreuz (A 3/ A 66)

ÖPNV:

Ca. 306 m (5 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden An der Dietenmühle“,
von hier rd. 17 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Wiesbaden im 10-Minuten-Takt
zu den Hauptverkehrszeiten; Dauer: **0:22**; Verbindung besteht: **Mo - Fr**

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene Bebauung aus der Entstehungszeit vorwiegend 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts Vorwiegend 2-geschossige Bebauung Vorwiegend Wohnnutzungen	
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:	50-54 [dB(A)]
	Vergleichswerte für Reine Wohngebiete	(Tag / Nacht):
	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	50 / 35 [dB(A)]
	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Hanglage	

2.2 Gestalt und Form

2.2.1 Flurstück: 497/3

Flurstückszuschnitt:	Unregelmäßig, polygonal, annähernd „pfeifenförmig“
Oberfläche:	West-Ost-Gefälle ca. 10 bis 12 % Unebene Oberfläche
Maximale Flurstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 26 m
Maximale Flurstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 33 m
Straßenfront	Keine
Flurstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 395 m²

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



2.2.2 Flurstück: 497/4

Flurstückszuschnitt:	Unregelmäßig, polygonal, annähernd „L-förmig“
Oberfläche:	West-Ost-Gefälle ca. 10 bis 12 % Unebene und verworfene Oberfläche mit Aushubgrube
Maximale Flurstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 20 m
Maximale Flurstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 67 m
Straßenfront	Laut Liegenschaftskarte ca. 4 m
Flurstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 625 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Richard-Wagner-Straße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig asphaltierte und gepflasterte Gehwege, Parkplätze 2-seitig, 1-seitig Baumbepflanzung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Energieversorgung in der Straße vorhanden, Stromversorgung auf dem Grundstück nicht eindeutig ersichtlich Wasser- und Abwasserleitungen in der Straße vorhanden, auf dem Grundstück nicht eindeutig ersichtlich Telekommunikationsleitungen in der Straße vorhanden, auf dem Grundstück nicht ersichtlich Gasversorgung in der Straße vorhanden, Grundstücksanschluss nicht bekannt

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: „[...] im aktuellen Verdachtsflächenkataster der LH Wiesbaden werden Flächen mit Altlastenrelevanz (bspw. Altablagerungen, Altstandorte) geführt. Sie baten für die folgenden Flurstücke um Auskunft, ob sie in der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden registriert sind:



Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	LHW-Nr.
Wiesbaden	34	497/3	Richard-Wagner-Str, 61b und 61c	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	LHW-Nr.
Wiesbaden	34	497/4	Richard-Wagner-Str, 61 und 61a	

Die oben genannten Flächen sind nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Hinweise auf Belastungen des Untergrundes der angefragten Fläche(n) liegen uns nicht vor. [...]"

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt

2.5.2 Überbau

Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.
----------	---

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der schriftlichen Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wiesbaden bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragungen .
Denkmalschutz:	Eine Denkmalschutzanfrage wurde nicht gestellt. Aufgrund keiner Bebauung wird angenommen, dass das Bewertungsgrundstück nicht unter Denkmalschutz steht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans 2011/02, rechtsverbindlich: „Komponistenviertel“ als Satzung beschlossen am 31.06.2013 Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO 1990).		
Festsetzungen:	Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan:		
	Art der baulichen Nutzung:	WR;	vorhandene bauliche Nutzung: keine (Reines Wohngebiet)
	Maß der baulichen Nutzung:		
	Grundflächenzahl (GRZ):	0,25;	vorhandene Grundstücksausnutzung: ---
	Geschossflächenzahl (GFZ):	0,5;	vorhandene Grundstücksausnutzung: ---



	Zahl der Vollgeschosse:	II;	vorhandene Vollgeschosse: ---
	Bauweise:	o;	vorhandene Bauweise: ---
Stellplatzsatzung:	Stellplatzsatzung Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 31.03.2008 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wiesbaden		
Gestaltungssatzung:	Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, Inkrafttreten 07.03.2013		

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Aktenzeichen: 631/2879 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung		
	Aktenzeichen: 6302-633428/20 Abbruch eines Einfamilienwohnhauses		
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück ist kein PKW-Stellplatz nachgewiesen.		
Anmerkung:	Der Bauaufsicht liegen Bauanträge zur Bebauung des gegenständlichen Grundstücks in Zusammenhang mit dem / der südlich benachbarten, nicht gegenständlichen Grundstück/e vor, welche negativ beschieden worden sind.		
	Aktenzeichen 6302-63414/20, „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten“ Bescheid vom 05.05.2021 (Ablehnung)		
	Aktenzeichen: 6302-634313/20, „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten“ Bescheid vom 05.05.2021 (Ablehnung)		

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)		
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei		
	Die Auskunft des Magistrats der Stadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt Verträge und Forderungen, hat folgenden Inhalt:		
	„Bescheinigung für Finanzierungszwecke		
	Öffentlich-rechtliche Abgaben für das Grundstück Richard-Wagner-Straße 61, Gemarkung Wiesbaden, Flur 34, Flurstücke 497/3, 497/4:		
	1. Das Grundstück ist durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen.		



2. Der Erschließungsbeitrag nach Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht mehr zuentrichten.
3. Der Abwasserbeitrag nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht mehr zuentrichten.
4. Ein Kostenerstattungsbetrag für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht zuentrichten.
5. Straßenausbaubeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

Die Angaben beziehen sich auf die derzeitige Rechtslage und Grundstückssituation.“

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- /
Nutzungssituation:

Die Vermietungssituation ist auf Anfrage nicht bekannt gegeben worden.
Die Vermietungs- / Verpachtungssituation ist nicht bekannt.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist, soweit ersichtlich, derzeit unbebaut, ungenutzt und brachliegend.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen: Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die baulichen Anlagen und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

Der Zutritt zum Grundstück war zum Ortstermin nicht möglich. Das Grundstück und die Außenanlagen werden nach dem äußeren Eindruck sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet.

3.2 Grundstücksbebauung

Flurstücke 497/3 und 497/4: Das Grundstück ist unbebaut.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen

Grundstücks-einfriedungen:	Teilweise Abstellung mit Bauzaun Teilweise Metallstabzaun, Maschendrahtzaun
Befestigte Grundstücksbereiche:	Privatweg (Rampe) zwischen Richard-Wagner-Straße und Hanggrundstück mit Betonplatten befestigt
Unbefestigte Grundstücksbereiche:	Verwilderte Flächen
Bepflanzungen:	Wildwuchs, Gestrüpp, Bäume
Sonstiges:	---

3.3.2 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand

Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in nicht gepflegtem, ungenutztem, verwildertem Zustand.



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des unbebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
Lage des Grundstücks in der hessischen Landeshauptstadt als „Großstadt/Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (Ø +)
Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø)
Überdurchschnittlicher Kaufkraftindex in Wiesbaden Nordost (+)
Sehr gute Wohnlage bezogen auf den Wiesbadener Durchschnitt (++)
Nachgefragte Wohnlage in Wiesbaden, Stadtteil Nordost (+)
Vorhandenes, jedoch begrenztes Kaufangebot an Baugrundstücken in Wiesbaden Nordost (Ø)
Hohes Preisniveau von Kaufangeboten für Neubau-Eigentumswohnungen im gehobenen Segment in Wiesbaden Nordost (Ø +)
Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Wohnraum-Mietniveau in Wiesbaden (Ø +)
Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
Anbindung des Grundstücks an den ÖPNV (Ø)
Grundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Ausnutzbarkeit des unbebauten Grundstücks (Ø +)
Durchgrünzte Wohnlage (Ø +)
Halbhöhenlage (Ø +)
Hanglage und ggf. Potenzial einer Aussichtslage im obersten Geschoss einer künftigen Bebauung (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
Abgeschwächte Konjunktur (-)
Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf hohem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
Restriktivere Kreditbedingungen (-)
Vorsichtige, zurückhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zum Kauf im gehobenen Segment in Wiesbaden Nordost (Ø -)
Vorsichtige und begrenzte Nachfrage von Kaufinteressierten nach hochpreisigen Neubau-Wohnobjekten (Ø -)
Vorhandenes Kaufangebot an Neubau-Eigentumswohnungen im gehobenen Segment in Wiesbaden Nordost (Ø -)
Ggf. planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und nachbarrechtliche Genehmigungsunwägbarkeiten (Ø -)
Hanglage und erschwerte Bebaubarkeit (Ø -)
Aktuell unebenes, erschwert zugängliches Gelände (Ø -)
Orientierung des Hangs Richtung Osten (Ø -)
Polygonales, unregelmäßig geschnittenes Grundstück als „Pfeifengrundstück“ (Ø -)
Baufeld im unteren Grundstücksbereich (Ø -)
Bebaubarkeit in „dritter Reihe“ von der Straße (Ø -)
Eingeschränkte Grundstücksnutzung und Andienung (Ø -)
Grundstücksbreite im Bereich des Privatwegs max. 3,00 m (Ø -)
Aktuell unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft, brachliegende und verwilderte Fläche (Ø)



Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Baugrundstück genutzte Grundstück in 65193 Wiesbaden, Richard-Wagner-Straße 61 a, b, c zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiesbaden	4261	15	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wiesbaden	34	497/3	395 m ²
Wiesbaden	34	497/4	625 m ²
Fläche insgesamt:			1.020 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Unbebaute Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Verkäufe von gleichen oder vergleichbaren Grundstücken oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Grundstücks anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Wertermittlung wird aufgrund des Vorliegens von Vergleichskaufpreisen nicht auf der Basis des Bodenrichtwerts durchgeführt, sondern als direktes Verfahren aufgrund von Vergleichskaufpreisen.

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Nachrichtlich wird nachfolgend die Bodenwertermittlung aufgrund des Bodenrichtwerts dargestellt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 5890016) **1.900,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.020 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.900,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.10.2024	× 1,00		

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Zone 5890016	Zone 5890016	× 1,00		
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00		
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.900,00 €/m²		

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



WGFZ	keine Angabe	keine Angabe	×	1,00		
Fläche (m²)	800	1.020	×	1,00		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00		
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 1.900,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 1.900,00 €/m²	
Fläche				×	1.020 m²
beitragsfreier Bodenwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)				=1.938.000,00 € <u>rd. 1.940.000,00 €</u>	



5.4 Vergleichswertermittlung

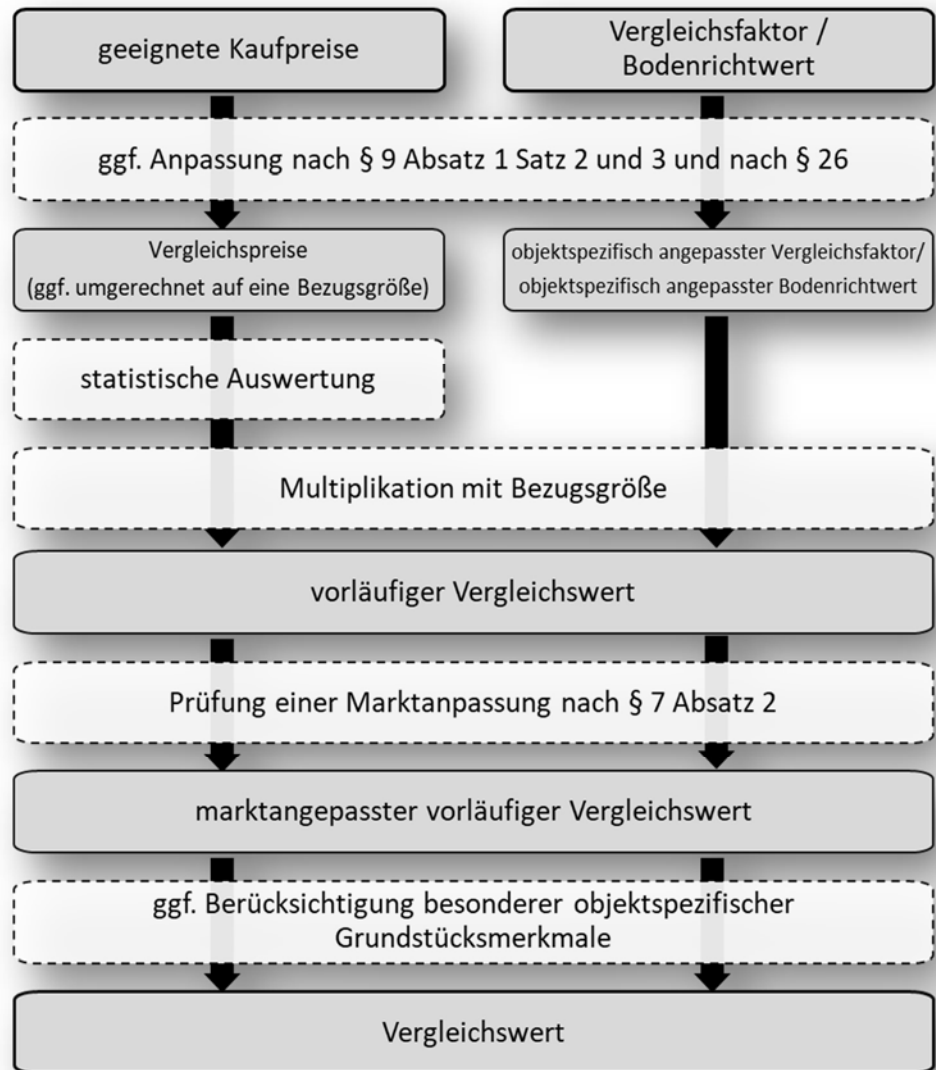
5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.



5.4.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.4.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt.

5.4.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.



5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

5.4.3.1 Grundlagen

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des unbebauten Grundstücks auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Grundstücke (Bauplätze) ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 25.10.2024.

Die Kaufpreise für Baugrundstücke wurden

- im Kaufzeitraum 2022 bis 2023 sowie 2019 und 2016
- in Wiesbaden, Gemarkungen Wiesbaden, Sonnenberg und Bierstadt
- in vergleichbarer, sehr guter Lage
- in der unmittelbaren, näheren und mittleren Umgebung (bis max. ca. 1,8 km Luftlinie) des bewertungsgegenständlichen Grundstücks
- für Grundstücke der Größe Ø 1.122 m² (Bandbreite: 660 bis 2.403 m²)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

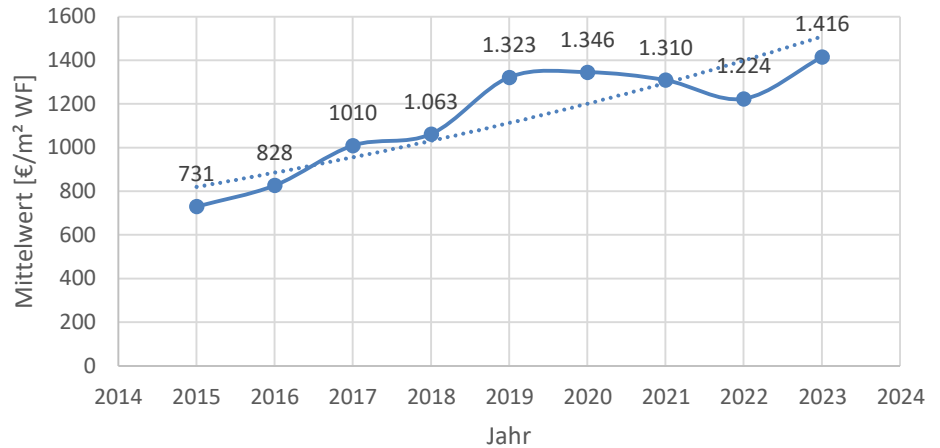
Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden gesondert berücksichtigt.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 veröffentlichten Preisreihe „Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen der letzten Jahre (gewichtet nach Flächenumsatz)“
- Anpassung der Daten hier: jährliche Veränderungen im Bereich 2015 bis 2023).



Entwicklung Baulandpreise Wohnbauflächen Wiesbaden



Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024

Lfd. Nr. Vergleichs- kaufpreis	Vertrags- datum	Stichtag der Wertermittlung	Mittelwert zum maß- geblichen Quartal	Mittelwert zum Wertermitt- lungs- stichtag	An- passungs- faktor
1	11.02.2022	24.10.2024	1.310	1.416	1,08
2	25.02.2022	24.10.2024	1.310	1.416	1,08
3	08.04.2022	24.10.2024	1.310	1.416	1,08
4	16.08.2023	24.10.2024	1.224	1.416	1,16
5	05.09.2022	24.10.2024	1.310	1.416	1,08
6	23.01.2023	24.10.2024	1.224	1.416	1,16
7	02.03.2022	24.10.2024	1.310	1.416	1,08
8	27.02.2023	24.10.2024	1.224	1.416	1,16
9	16.05.2023	24.10.2024	1.224	1.416	1,16
10	05.06.2023	24.10.2024	1.224	1.416	1,16
11	19.06.2019	24.10.2024	1.063	1.416	1,33
12	23.01.2016	24.10.2024	731	1.416	1,94

Durch- schnitt	1,20
-------------------	------



5.4.3.2 Vergleichskaufpreise

RIC61

Vergleichswertermittlung

Quelle: Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Lfd. Nr. des Ver- gleichs- objekts	Kauf- vertrags- datum	Objektart	Ort	Ge- markung	Er- schließung	Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt [EUR/qm]		Ab- weichung Kaufpreis vom Boden- richtwert im Kauf- zeitpunkt	Boden- richtwert 01.01.2024 [EUR/qm]		Grund- stücks- fläche [qm]	Relativer Kaufpreis [EUR/qm] bereinigt
							Nutzungsart Fläche [m²]			Nutzungsart Fläche [m²]		
1	11.02.2022	Bauplatz	WI	Bierstadt	beitragsfrei	1.600	WR 650	1,46	1.600	WR 650	851	2.338,97
2	25.02.2022	Bauplatz	WI	Sonnenberg	beitragsfrei	1.850	WR 550	1,12	1.850	WR 550	1.329	2.069,22
3	08.04.2022	Bauplatz	WI	Sonnenberg	beitragsfrei	1.850	WR 550	1,18	1.850	WR 550	660	2.181,82
4	16.08.2023	Bauplatz	WI	Sonnenberg	beitragsfrei	1.600	WR 1600	0,88	1.600	WR 1600	2.403	1.400,92
5	05.09.2022	Bauplatz	WI	Sonnenberg	beitragsfrei	1.750	WR 500	1,03	1.750	WR 500	1.348	1.809,72
6	23.01.2023	Bauplatz	WI	Sonnenberg	beitragsfrei	1.750	WR 500	1,14	1.750	WR 500	823	1.998,78
7	02.03.2022	Bauplatz	WI	Wiesbaden	beitragsfrei	1.900	WR 800	1,18	1.900	WR 800	1.066	2.251,41
8	27.02.2023	Bauplatz	WI	Wiesbaden	beitragsfrei	1.900	WR 800	0,81	1.900	WR 800	882	1.530,61
9	16.05.2023	Bauplatz	WI	Wiesbaden	beitragsfrei	1.900	WR 800	0,97	1.900	WR 800	1.026	1.851,85
10	05.06.2023	Bauplatz	WI	Wiesbaden	beitragsfrei	1.900	WR 800	1,00	1.900	WR 800	1.202	1.900,00
11	19.06.2019		WI	Wiesbaden	beitragsfrei	1.600	WR 800	1,06	1.900	WR 800	1.020	1.691,18
12	23.01.2016	/ohnbaufläch	WI	Wiesbaden	beitragsfrei	1.300	WR 800	1,00	1.900	WR 800	855	1.298,25
Mittelwert						1.742	763	1,07	1.817	763	1.122	1.860,23
Minimalwert						1.300	500	0,81	1.600	500	660	1.298,25
Maximalwert						1.900	1.600	1,46	1.900	1.600	2.403	2.338,97

Standardabweichung	332,58
Variationskoeffizient	0,18
Standardabweichung Faktor	1,50

Bewertungsobjekt	Bauplatz	WI	Wiesbaden	beitragsfrei	1.900	WR	800		1.900	WR	800	1.020
-------------------------	----------	----	-----------	--------------	-------	----	-----	--	-------	----	-----	-------



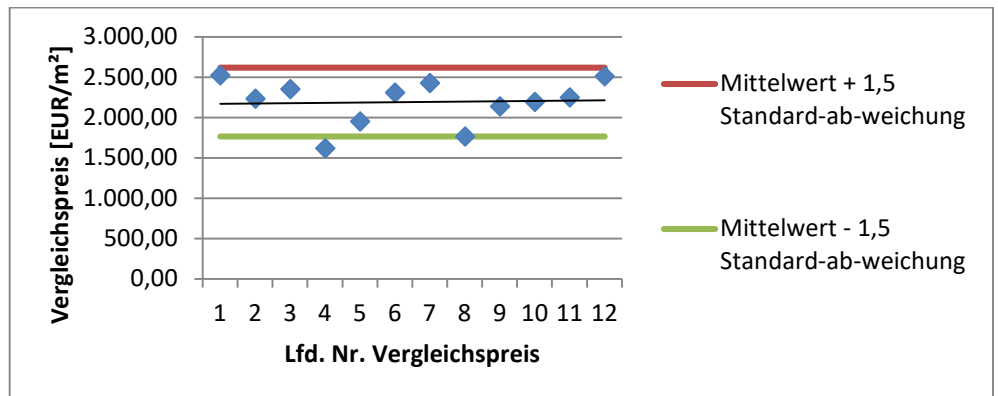
5.4.3.3 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **2.193,72 €/m²** (Standardabweichung +/-283,72 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.768,14 €/m² bis 2.619,30 €/m². Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise unterschreitet diese Ausschlussgrenzen (Nr. 4) und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Nach Entfernen des Ausreißers ergibt sich ein Mittelwert von **2.245,82 €/m²**.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,10 (nach Entfernen des Ausreißers) lässt auf eine niedrige Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Sieben der zwölf Vergleichspreise sind innerhalb der Bandbreite 2.000 bis 2.500 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:

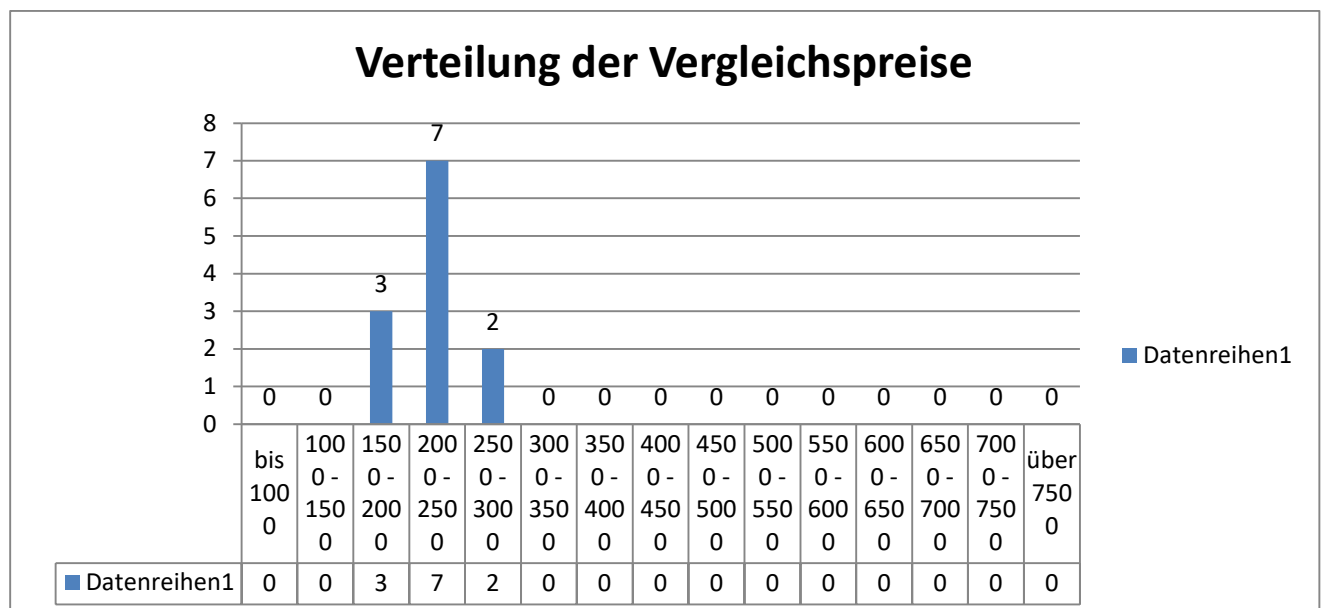




5.4.4 Vergleichskaufpreise

Lfd. Nr. des Ver-gleichs-objekts	Relativer Kaufpreis [EUR/qm]	Anpassung	Angepasster relativer Vergleichspreis [EUR/qm]	Mittelwert + 1,5 Standard-ab-weichung	Mittelwert - 1,5 Standard-ab-weichung	Angepasster relativer Vergleichspreis [EUR/qm]
1	2.338,97	1,08	2.528,23	2.619,30	1.768,14	2.528,23
2	2.069,22	1,08	2.236,65	2.619,30	1.768,14	2.236,65
3	2.181,82	1,08	2.358,36	2.619,30	1.768,14	2.358,36
4	1.400,92	1,16	1.620,67	2.619,30	1.768,14	
5	1.809,72	1,08	1.956,16	2.619,30	1.768,14	1.956,16
6	1.998,78	1,16	2.312,31	2.619,30	1.768,14	2.312,31
7	2.251,41	1,08	2.433,59	2.619,30	1.768,14	2.433,59
8	1.530,61	1,16	1.770,71	2.619,30	1.768,14	1.770,71
9	1.851,85	1,16	2.142,34	2.619,30	1.768,14	2.142,34
10	1.900,00	1,16	2.198,04	2.619,30	1.768,14	2.198,04
11	1.691,18	1,33	2.252,79	2.619,30	1.768,14	2.252,79
12	1.298,25	1,94	2.514,80	2.619,30	1.768,14	2.514,80
Mittelwert	1.860,23	Mittelwert	2.193,72			2.245,82
Minimalwert	1.298,25	Minimalwert	1.620,67			1.770,71
Maximalwert	2.338,97	Maximalwert	2.528,23			2.528,23
	332,58	Standardabweichung	283,72			229,61
	0,18	Variationskoeffizient	0,13			0,10
	1,50	Standardabweichung Faktor	1,50			1,50

Die zeitliche Anpassung erfolgt aufgrund der Anpassungsfaktoren Ziff. 5.4.3.1 ungerundet.





5.4.5 Vergleichswertermittlung

Die Vergleichswertermittlung erfolgt aufgrund des ermittelten relativen Vergleichswerts
Ziff. 5.4.3.2 ungerundet.

Mittelwert <i>nach Entfernen von Ausreißern</i> [EUR/qm]	2.245,82
Bezugsmaßstab Grundstücksfläche [qm]	1.020
Vorläufiger Vergleichswert [EUR]	2.290.732
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	0,90
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]	2.061.659
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [EUR]	-400.002
Vergleichswert [EUR]	<u>1.661.657</u>
Relativer Vergleichswert [EUR/m²]	1.629

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2024 mit rd. 1.662.000,00 € ermittelt.



5.4.5.1 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge:

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung der Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation mit

- restriktiveren Kreditkonditionen,
- durch erhöhte Baukosten bedingte Kostenunwägbarkeiten,
- durch Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien bedingte Bauzeitenunwägbarkeiten,
- durch vorsichtige und begrenzte Nachfrage von Kaufinteressierten nach hochpreisigen Neubau-Wohnobjekten bedingte Vermarktungsunwägbarkeiten,
- durch die Topografie des Grundstücks und der Entfernung des Baufelds von der Straße erschwerte Baustellenbedingungen,
- aus ggf. planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Genehmigungsunwägbarkeiten
- resultierende erhöhte Rentabilitätsrisiken eines Neubauprojekts auf dem Grundstück

wird ein marktüblicher Abschlag mit **-10 %** des vorläufigen Vergleichswerts als angemessen erachtet und in der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.

5.4.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens nicht enthalten sind.

Grundstückszuschnitt:

Das bewertungsgegenständliche, polygonale, unregelmäßig geschnittene Grundstück als „Pfeifengrundstück“ ist im Bereich der Zufahrt baulich de facto nicht nutzbar. Der betroffene Grundstücksbereich dient lediglich der Grundstücksandienung.

Für die als „sehr hoch“ qualifizierte Nutzungseinschränkung wird aufgrund einer freien Schätzung eine Wertminderung von -80% des vorläufigen, marktangepassten Vergleichswerts für diesen Grundstücksbereich (Wertfaktor -0,80) als angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Drittzeilenbebauung / eingeschränkte Grundstücksnutzung und Erschließung:

Das baulich nutzbare Feld befindet sich im unteren Bereich des in Hanglage gelegenen bewertungsgegenständlichen Grundstücks. In Bezug auf die Straße ist das Grundstück lediglich „in dritter Reihe“ baulich nutzbar. Die Grundstücksandienung und Grundstücksnutzung ist aufgrund dieser Beschaffenheit dauerhaft etwas eingeschränkt.

Für die als „moderat“ qualifizierte Nutzungseinschränkung wird aufgrund einer freien Schätzung eine Wertminderung von -10% des vorläufigen, marktangepassten Vergleichswerts für diesen Grundstücksbereich (Wertfaktor -0,10) als angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.



RIC61

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Art des zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmals	Bereich	Grad der Nutzungs-einschränkung	Betroffene Fläche (a) [m²]	Vorläufiger, markt- angepasster Vergleichswert (b) [€/m²]	Wertfaktor (c)	Werteinfluss (a * b * c)
Grundstücksfläche			1.020			
Grundstückszuschnitt	Zufahrt	sehr hoch	137	2.021,23	-0,80	-221.527 €
Drittreihenbebauung / eingeschränkte Grundstücksnutzung	Restfläche	moderat	883	2.021,23	-0,10	-178.475 €
Summe						-400.002 €



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vorwiegend zu Renditezwecken, aber auch zur Eigennutzung im gehobenen Segment geeignete Bewertungsgrundstück in Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, wird von einer vorsichtigen und zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem vorhandenen, jedoch begrenzten Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
4261	15	Wiesbaden	34	497/3	2.061.659 €	-400.002 €	1.662.000 €	38.000 €	<u>1.700.000 €</u>
		Wiesbaden	34	497/4					

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.662.000,00 €** ermittelt.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Vergleichswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des bebauten Grundstücks von **1.629 €/m²** (Grundstücksfläche). Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 24.10.2024, für angemessen:

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 65193 Wiesbaden, Richard-Wagner-Straße 61 a, b, c

Grundbuch Wiesbaden	Blatt 4261	lfd. Nr. 15
Gemarkung Wiesbaden	Flur 34	Flurstück 497/3
Gemarkung Wiesbaden	Flur 34	Flurstück 497/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2024 mit rd.

1.700.000 €

in Worten: eine Million-siebenhunderttausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Gerlach/Meisel: Baukosten 2012/13, preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2013
- [3] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [4] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 50/1
Flur: 36
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

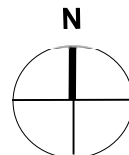
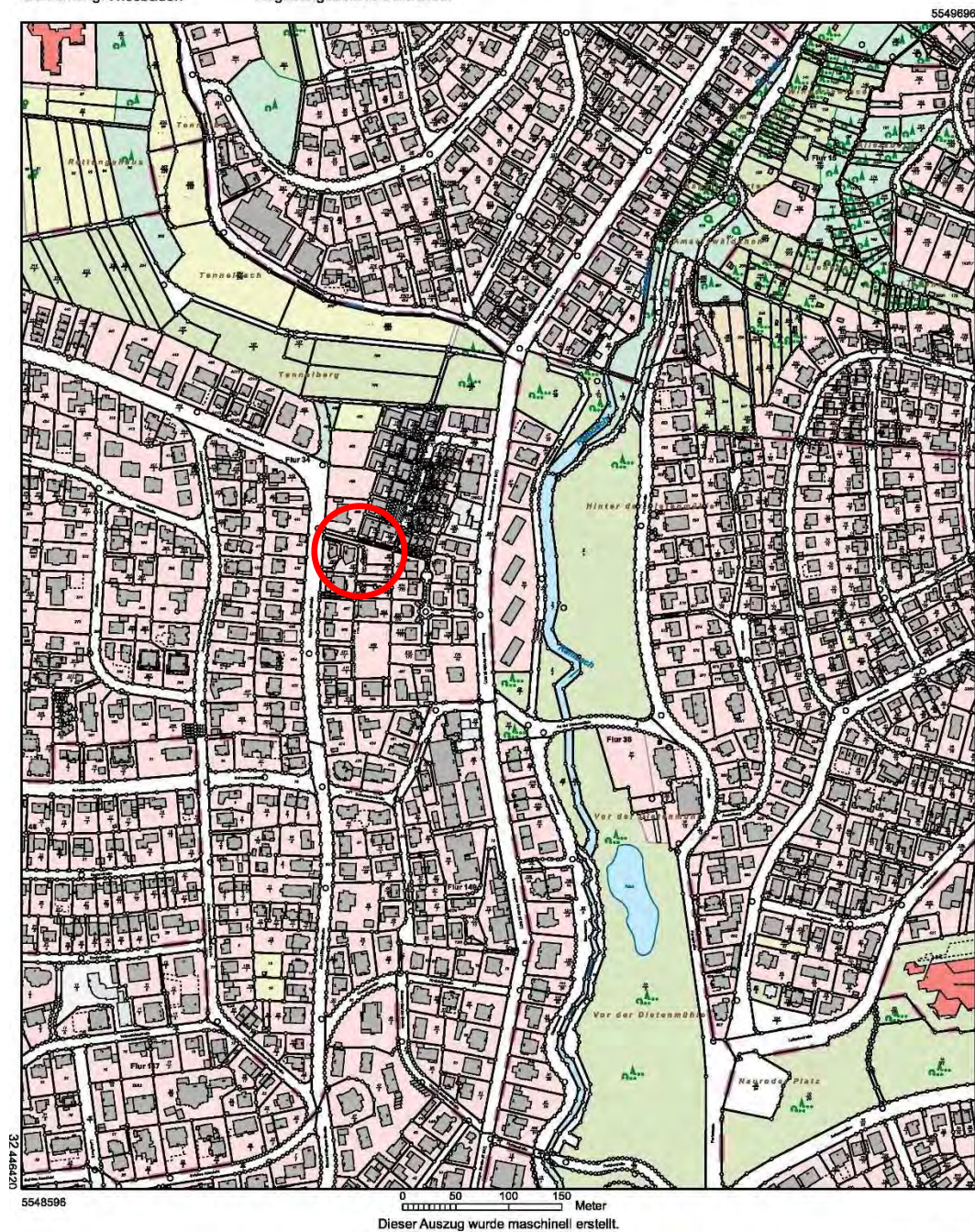
Liegenschaftskarte 1:5000

Hessen

Erstellt am 05.09.2024

Antrag: 202663375-2

AZ: 24046_RIC61



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Amt für Bodenmanagement.)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 497/3
Flur: 34
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

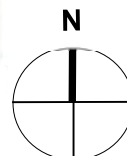
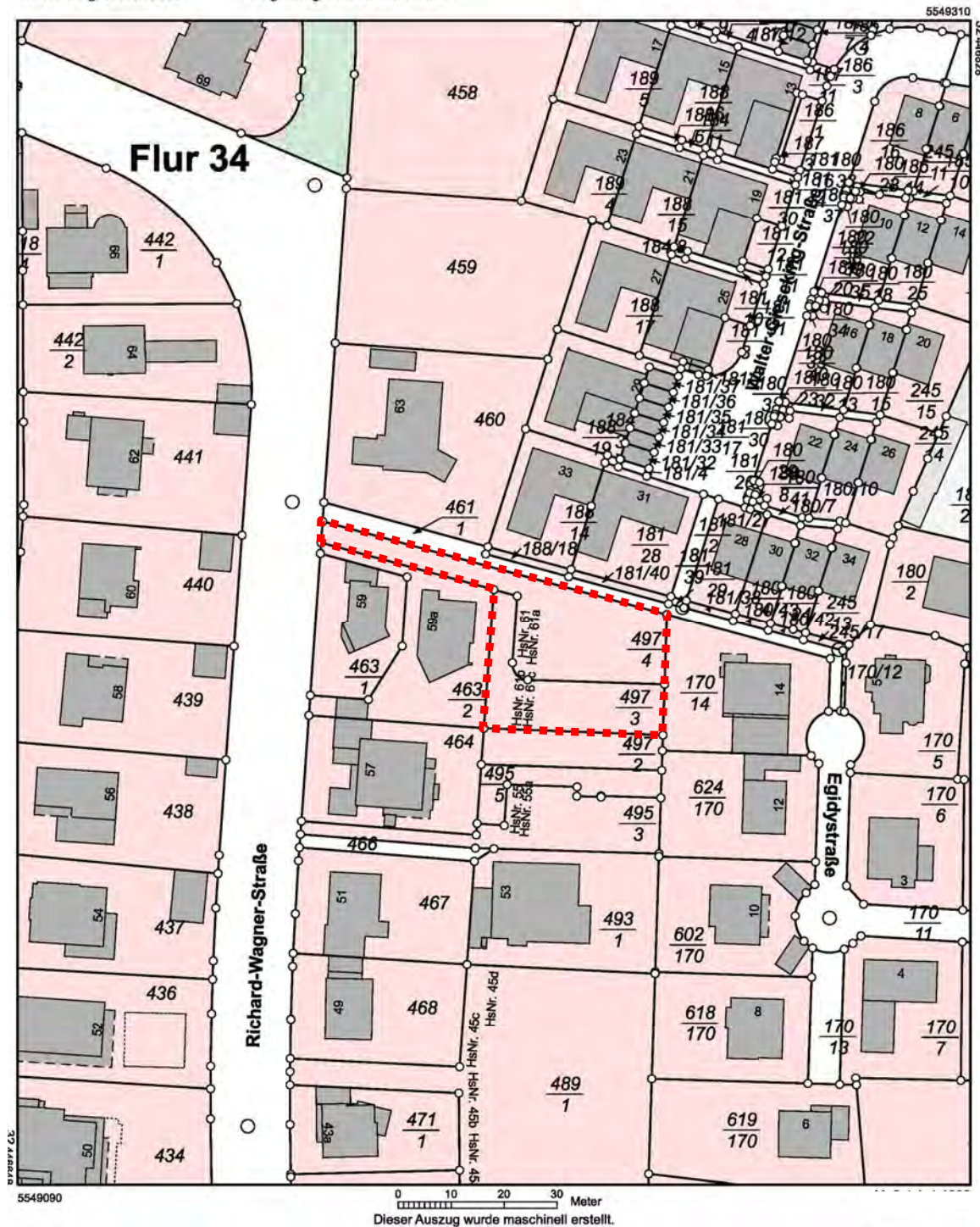
Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 05.09.2024

Antrag: 202663375-1

AZ: 24046 RIC61



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

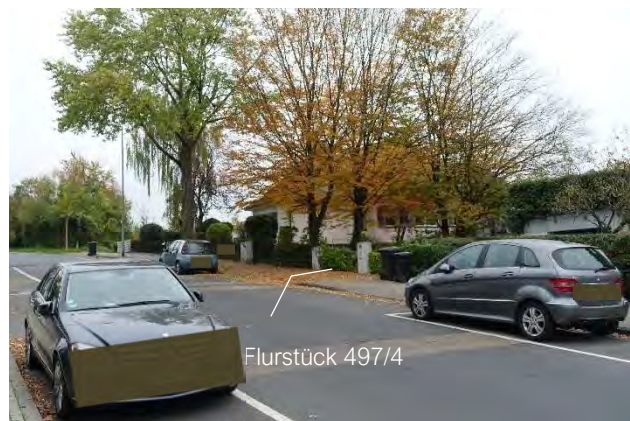
(Quelle: Amt für Bodenmanagement.)



7.2 Fotos



7.2.1 Richard-Wagner-Straße, Erschließung, Blick von der Straße Richtung Südosten



7.2.2 Richard-Wagner-Straße, Erschließung, Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.2.3 Richard-Wagner-Straße, Erschließung, Blick von der Straße Richtung Osten



7.2.4 Richard-Wagner-Straße, Erschließung, Blick von der Straße Richtung Osten



7.2.5 Nördliche Grenze, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 Richtung Osten



7.2.6 Grundstück, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 an der nördlichen Grenze Richtung Südosten



7.2.7 Grundstück, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 an der nördlichen Grenze Richtung Südwesten



7.2.8 Grundstück, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 an der nördlichen Grenze Richtung Westen



7.2.9 Grundstück, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 an der nördlichen Grenze Richtung Südwesten



7.2.10 Nordöstliche Grundstücksgrenze Flurstück 497/4, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 Richtung Südwesten



7.2.11 Südwestliche Grundstücksgrenze Flurstück 497/4, Blick vom Flurstück 497/3 Richtung Südwesten



7.2.12 Grundstück, Blick vom Nachbar-Flurstück 497/2 Richtung Nordosten