

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D – 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 11/24

17.12.2024

1.



Unbebautes Grundstück

Verkehrswert: 621.000,00 Euro

2.

Unbebautes Grundstück

Verkehrswert: 567.000,00 Euro

GUTACHTEN

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

der im Grundbuch von Wiesbaden Blatt 19176 eingetragenen
unbebauten Grundstücke (Wohnbauflächen)

1.

eingetragen unter lfd. Nr. 7 im Bestandsverzeichnis
Flur 34, Flurstück 495/3, Gebäude- und Freifläche, 436 m²
Richard-Wagner-Straße 55, 55a in 65193 Wiesbaden

sowie

2.

eingetragen unter lfd. Nr. 11 im Bestandsverzeichnis
Flur 34, Flurstück 495/5, Gebäude- und Freifläche, 189 m²
Flur 34, Flurstück 497/2, Gebäude- und Freifläche, 230 m²
**Richard-Wagner-Straße 55, 55a, 61b, 61c in
65193 Wiesbaden**

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.10.2024**

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNGEN

1.

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 11/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
01.10.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück (Wohnbaufläche)
Adresse:	Richard-Wagner-Straße 55, 55a, 65193 Wiesbaden
Grundstücksgröße:	436 m ²
Lage:	Stadtteil Nordost, „Komponistenviertel“, sehr gute Lagequalität
Detailangaben:	Bauland, Hinterliegergrundstück in Hanglage/Steilhanglage, erschlossen, Zugang/Zufahrt zum öffentlichen Straßenraum gegeben, eingeschränkte Nutzbarkeit
Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.:	621.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	621.000,00 €

2.Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 11/24Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrensWertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
01.10.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück (Wohnbaufläche)
Adresse:	Richard-Wagner-Straße 55, 55a, 61b, 61c in 65193 Wiesbaden
Grundstücksgröße:	419 m ²
Lage:	Stadtteil Nordost, „Komponistenviertel“, sehr gute Lagequalität
Detailangaben:	Bauland, Hinterliegergrundstück in Hanglage/Steilhanglage, erschlossen, Zugang/Zufahrt zum öffentlichen Straßenraum ist derzeit <u>nicht</u> gegeben, eingeschränkte Nutzbarkeit
Vorläufiger Vergleichswert rd.:	597.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abschlag wg. Unsicherheiten der Erschließungssituation rd.	30.000,00 €
Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.:	567.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	567.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNGEN	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.3.2	Privates Recht	7
2.3.3	Vermietungs-/ Verpachtungssituation	9
3	BESCHREIBUNGEN	10
3.1	Lage	10
3.1.1	Makrolage	10
3.1.2	Innerörtliche Lage	10
3.2	Grund und Boden	11
3.2.1	Gestalt und Form etc.	11
3.2.2	Grenzverhältnisse etc.	11
3.2.3	Erschließung, Straßenart	12
3.2.4	Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.	12
3.2.5	Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr	13
3.2.6	Umgebungslärmkartierung	13
3.2.7	Bodenbewegungen	13
3.3	Bauliche Anlagen	14
3.3.1	Vorbemerkungen	14
3.3.2	Flst. 495/3	14
3.3.3	Flste. 495/5, 497/2	14
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
3.4.1	Vorbemerkungen	15
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
4.1	Definition Verkehrswert	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Vergleichswertermittlung	17
4.3.1	Vergleichswertverfahren	17
4.3.2	Vergleichskaufpreise	17
4.3.3	Bodenrichtwert	17
4.3.4	Bodenwertermittlung der Grundstücke im Zusammenhang	18
4.3.5	Separate Bodenwertermittlung der Grundstücke	21
4.4	Verkehrswert	25
4.4.1	Vorbemerkung	25
4.4.2	Verfahrensergebnisse	25
4.4.3	Verkehrswerte	26
5	ANHANG.....	28
5.1	Verzeichnis des Anhangs	28
5.2	Luftbild	29
5.3	Bebauungsplan	30
5.4	Auszüge aus UR Nr. 45/2016	32
5.5	Rechtsgrundlagen	33
6	FOTOS	34

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 11/24

Auftrag: Vom 02.09.2024

Beschluss: Vom 14.03.2024

In der Zwangsversteigerungssache

XXXXX

- Gläubigerin -

gegen

XXXXX

- Schuldnerin -

Versteigerungsobjekte: ...
Die Schuldnerin ist Eigentümerin der im Grundbuch von Wiesbaden
Blatt 19176 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
7	Wiesbaden	34	495/3	Gebäude- und Freifläche, Richard-Wagner-Straße 55	436
11	Wiesbaden	34	495/5	Gebäude- und Freifläche, Richard-Wagner-Straße 55, 55a	189
	Wiesbaden	34	497/2	Gebäude- und Freifläche, Richard-Wagner-Straße 61b, 61c	230

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses
[2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Wiesbaden Blatt 19176

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen der Schuldnerin: Nichtzutreffend.

Sonstige Auskünfte und Informationen (vom SV eingeholt): [3] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei; Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden
[4] Bodenrichtwertauskunft, online-Abfrage; Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
[5] Schriftliche Auskunft zu denkmalrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE

- [6] Auskunft zur Bauleitplanung der Stadt Wiesbaden; Bauleitplanungsportal, online-Abfrage
- [7] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Planungsstand der Grundstücke; Stadt Wiesbaden, Bauaufsichtsamt
- [8] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt
- [9] Kopien aus der Grundakte zu Grundbuch Blatt 19176 (Grunddienstbarkeitsvertrag (Leitungsrecht) v. 28.07.1980; Bewilligung UR-Nr. 34/1967 v. 03.03.1967 (Erbbauvertrag), Nachbarschaftsvereinbarung mit Planunterlagen UR-Nr. 54/2016 v. 18.11.2016, Bewilligung UR-Nr. 443/2017 (Leitungsrecht) v. 19.10.2017; Bewilligung UR-Nr. 444/2017 (Leitungsrecht) v. 19.10.2017); Amtsgericht Wiesbaden, Grundbuchamt
- [10] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 01.10.2024

Anwesende: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 01.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.3.1.1 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans 2011/2 „Komponistenviertel“ (nördlicher Teil), rechtskräftig seit 25.03.2011¹.

Festsetzungen u.a.: Wohngebiet Gebäudetyp B:
WR - reines Wohngebiet; Grundflächenzahl GRZ 0,25; Geschossflächenzahl GFZ 0,5; max. II Vollgeschosse; offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser (Hausgruppen sind nicht zulässig); max. drei Wohneinheiten pro Gebäude bei Einzelhäusern, max. zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte 400 m² (ausgenommen sind bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits bebaute kleinere Grundstücke). Ergänzung: Ausnahmsweise kann die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser mind. 500 m² je Einzelhaus betragen, wenn die Anzahl der Wohneinheiten max. zwei pro Gebäude beträgt.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen im Vorgarten vor der vorderen Baugrenze und außerhalb der überbaubaren Flächen ist unzulässig. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,0 m. ...

Nicht zulässig sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

¹ Bauleitplanungsportal Stadt Wiesbaden, <https://www.o-sp.de/wiesbaden/plan?pid=15073>

2.3.1.2 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft liegen aus den zu bewertenden Grundstücken sowie aus ihrem unmittelbaren Umfeld derzeit keine Hinweise auf Denkmaleigenschaft (Bodendenkmäler) vor.

Hinweis:

Vom Landesamt für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben oder Knochen entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich zu melden (§ 21 HDSchG) und in unverändertem Zustand zu belassen und in geeigneter Weise zu schützen.

2.3.1.3 Entwicklungszustand

Öffentliche Beitrags- und Abgabensituation:

Die Grundstücke sind durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen. Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB), Abwasserbeiträge nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG), Kostenerstattungsbeiträge für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB, jeweils in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung, sind nicht bzw. nicht mehr zu entrichten. Straßenausbaubeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

Derzeitige planungsrechtliche Situation:

Gemäß Auskunft des Bauaufsichtsamtes, Stadt Wiesbaden, liegen für die Bewertungsgrundstücke derzeit keine Bauanträge vor.

2.3.2 Privates Recht

2.3.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Wiesbaden
Blatt 19176

Letzte Änderung 15.03.2024 Amtlicher Ausdruck vom 15.03.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 2 zu 7, 11 der Grundstücke

Grunddienstbarkeit (Gasleitungsrecht) an den Grundstücken Gemarkung Wiesbaden Blatt 5639, Best.Verz.-Nr. 1 und 3 (Flur 34 Flurstücke 493 und 466) in Abt. II Nr. 4; vermerkt am 01.09.1980 in Blatt 8193 und mit einem der herrschenden Grundstücke hierher übertragen am 06.06.2006. ...

Laufende Nummer 4 zu 7, 11 der Grundstücke

Grunddienstbarkeit (Gasleitungsrecht) an den Grundstücken Flur 34 Flurstücke 493 und 466 (Wiesbaden-Aussen Blatt 5639) in Abt. II Nr. 4; vermerkt am 01. September.1980 in Blatt 8193 und mit dem herrschenden Grundstück hierher übertragen am 03.05.2016. ...

Laufende Nummer 7 der Grundstücke (bisherige lfd. Nr. 6 der Grundstücke)

Gemarkung Wiesbaden, Flur 34, Flurstück 495/3, Gebäude- und Freifläche, Richard-Wagner-Straße 55, 55a, Größe 436 m²

Laufende Nummer 11 der Grundstücke (bisherige lfd. Nr. 8 der Grundstücke)

Gemarkung Wiesbaden, Flur 34, Flurstück 495/5, Gebäude- und Freifläche, Richard-Wagner-Straße 55, 55 a, Größe 189 m²

Gemarkung Wiesbaden, Flur 34, Flurstück 497/2, Gebäude- und Freifläche, Richard-Wagner-Straße 61 b, 61 c, Größe 230 m² ...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 7, 11 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

XXXXX ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 1 der Eintragungen zu laufender Nummer 7, 11 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 34 Flurstück 493, 494, 466 (Gemarkung Wiesbaden Blatt 5639); gemäß Bewilligung vom 28.07.1980 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 01.09.1980 in Blatt 8193 und hierher übertragen am 06.06.2006. ...

Laufende Nummer 3 der Eintragungen zu laufender Nummer 7, 11 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 34 Flurstücke 466, 493 und 494 - eingetragen im Grundbuch von Wiesbaden-Außen Band 261 Blatt 5639 - bestehend in der Berechtigung, das Grundstück Flur 34 Flurstück 465 als Zugangsweg mitzubutzen. Ingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 3. März 1967 am 12. September 1967 im Erbbaublatt 5931 und nach Aufhebung des Erbbaurechts übertragen nach Wiesbaden Blatt 8193 am 19. Dezember 1972 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 03.05.2016. ...

Laufende Nummer 4 der Eintragungen zu laufender Nummer 7, 11 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Wiesbaden bestehend in der Berechtigung, auf dem Grundstück Flur 34 Flurstück 496 einen Entwässerungskanal zu verlegen, zu unterhalten bzw. diesen an einen bereits bestehenden Kanal anzuschließen und das Grundstück zum Zwecke der Verlegung und Instandhaltung des Kanals zu betreten oder betreten zu lassen. Auf dem Grundstück dürfen keine Bäume gepflanzt und keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 3. März 1967 am 12. September 1967 im Erbbaublatt 5931 und nach Aufhebung des Erbbaurechts übertragen nach Wiesbaden Blatt 8193 am 19. Dezember 1972 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 03.05.2016. ...

Laufende Nummer 5 der Eintragungen zu laufender Nummer 7, 11 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 34 Flurstücke 493 und 494 (Gemarkung Wiesbaden Blatt 5639); gemäß Bewilligung vom 18.11.2016 (UR-Nr. 54/16 Notarin XXXXX) eingetragen am 03.02.2017. ...

Laufende Nummer 8 der Eintragungen zu laufender Nummer 7, 11 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht nebst Schutzstreifenrecht) für Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH, Wiesbaden (Amtsgericht Wiesbaden, HRB 22639); Gleichrang mit Abt. II Nr. 9; gemäß Bewilligung vom 19.10.2017 (UR-Nr. 443/17 Notar XXXXX) eingetragen am 27.10.2017. ...

Laufende Nummer 9 der Eintragungen zu laufender Nummer 7, 11 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht nebst Schutzstreifenrecht) für ESWE Versorgungs AG, Wiesbaden (Amtsgericht Wiesbaden, HRB 2105); Gleichrang mit Abt. II Nr. 8; gemäß Bewilligung vom 19.10.2017 (UR-Nr. 444/17 Notar XXXXX) eingetragen am 27.10.2017. ...

Laufende Nummer 11 der Eintragungen zu laufender Nummer 7, 11 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 11/24); eingetragen am 15.03.2024. ...

Hinweise zu den Flurstücks-
Nummern:

Die in den Grundbucheintragungen und den vorliegenden jeweiligen Bewilligungen genannten Flurstücks-Nummern wurden im Zeitverlauf durch Zusammenlegungen und Teilungen mehrfach geändert.

Hinweis:

Auftragsgemäß bleiben die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen in vorliegender Wertermittlung unberücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.3.3 Vermietungs-/ Verpachtungssituation

Angaben / vertragliche Vereinbarungen liegen nicht vor.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden
Einwohner*innen:	299.946 (Stand 30.11.2024) ²
Fläche rd.:	203 km ²
Höhenlage:	117 m ü. NHN

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist nach Frankfurt a. Main die zweitgrößte Stadt von Hessen und eines seiner zehn Oberzentren. Die Großstadt gehört zu den Kernstädten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Mit der angrenzenden rheinlandpfälzischen Landeshauptstadt Mainz bildet Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit rund 500.000 Einwohner*innen.

Wiesbaden liegt etwa 25 km vom Luftverkehrsdrehkreuz Flughafen Frankfurt/Main entfernt. Es bestehen Verkehrsverbindungen an die Autobahnen A3 (Frankfurt/Köln), A 66 (Frankfurt/Rüdesheim), A 643 (Wiesbaden/Mainz) und die A 671 (Wiesbaden/Mainspitzdreieck) sowie an das Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG und das S-Bahn-Netz Rhein-Main. Den ÖPNV bedienen verschiedene Buslinien.

Wiesbaden ist eine der wohlhabendsten Städte in Deutschland mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft. Zusammen mit den Zentralen bekannter nationaler wie internationaler Großunternehmen prägen mittlere und kleine Unternehmen die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Die Mehrzahl der Arbeitsplätze wird von den zahlreichen Dienstleistungsunternehmen, u.a. Behörden und Bundesbehörden wie das Statistische Bundesamt und das Bundeskriminalamt gestellt.

Wiesbaden wird als Demografiety 7 - „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“- eingestuft³. Die Kommunen im Typ 7 sind überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung, vielen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort und einem hohen Anteil von Einpersonen-Haushalten.

Wiesbaden zählt zu den ältesten und bedeutenden Kurorten Deutschlands und wartet mit einer Vielzahl historischer Bauten aus nahezu allen Epochen der Architekturgeschichte auf. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete soziale und private Infrastruktur und ist mit einem vielfältigen Angebot aus individuellen Einzelhändlern und namhaften Filialisten eine attraktive Einkaufsstadt. Die Stadt stellt ein breites und differenziertes Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheits-Angebot bereit und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich nördlich der Kernstadt im Stadtteil Nordost (ca. 23.081 Einwohner*innen) im sogenannten „Komponistenviertel“, einem repräsentativen Wohngebiet mit Villen und Einfamilienhäusern der Nachkriegszeit. Der Stadtteil Nordost ist insgesamt geprägt durch wohlhabende Wohnviertel mit gründerzeitlichen Villen. Die Nachbarschaftsbebauung der Bewertungsgrundstücke besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit Hausgärten. Östlich befindet sich der Kurpark. Eine Bushaltestelle und der nächste Supermarkt liegen in fußläufiger Entfernung; Grundschule und Kindergarten in ca. 600 m Entfernung. Das Stadtzentrum von Wiesbaden ist ca. 2 km entfernt. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Berücksichtigung des Umfeldes, der Infrastruktur und geringen Immissionen eine sehr gute Bewertung.

² Stadt Wiesbaden, <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/statistik-aktuell.php>

³ Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt und Form etc.

3.2.1.1 Grundstück Flst. 495/3

Grundstücksform:	Unregelmäßiger, langgezogener Zuschnitt
Topografie:	Im westlichen Grundstücksbereich leichte Hanglage, im östlichen Steilhanglage mit Abbruchkante (West-Ost-Gefälle)
Fläche:	436 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	12 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	35 m
Lagebesonderheit:	Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück mit eigenem Anschluss an den öffentlichen Straßenraum.
Bebauung:	Nichtzutreffend.

3.2.1.2 Grundstück Flste. 495/5 und 497/2

Grundstücksform:	Flst. 495/5: Unregelmäßiger, langgezogener, schmaler Zuschnitt Flst. 497/2: Nahezu rechteckiger, langer, schmaler Zuschnitt
Topografie:	Im westlichen Grundstücksbereich leichte Hanglage, im östlichen Steilhanglage mit Abbruchkante (West-Ost-Gefälle)
Fläche gesamt:	419 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	13 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	33 m
Lagebesonderheit:	Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück ohne eigenen Zugang zum öffentlichen Straßenraum. Es ist von den angrenzenden Grundstücken nahezu vollständig eingeschlossen.
Bebauung:	Nichtzutreffend.

3.2.2 Grenzverhältnisse etc.

Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	Die zu bewertenden Grundstücke grenzen aneinander (s. Abb. 1).
Hinweis des SV:	Aus der vorliegenden UR-Nr. 54/2016 (Nachbarschaftsvereinbarung) geht hervor, dass die Bewertungsgrundstücke ehemals als ein Grundstück mit der Flst. Nr. 495/2 geführt wurden. Für den westlichen Weganteil von Flst. Nr. 495/3 (ehemals Flst. 465) und das angrenzende Flst. Nr. 466 sind in den vorliegenden Bewilligungen (UR-Nr. 34/1967, UR-Nr. 54/2016) gegenseitige Zuwegungsrechte grundbuchlich gesichert (Grundbuch Blatt 19176 Abt. II, lfd. Nr. 3).

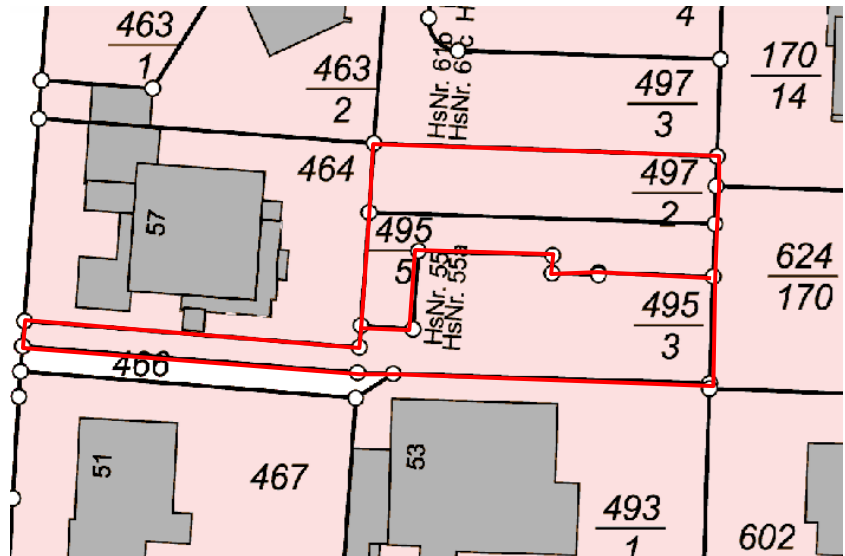


Abb. 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: *Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte*; Roteintragungen d.d. SV

3.2.3 Erschließung, Straßenart

Erschließung: Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom etc.) über die Richard-Wagner-Straße erfolgt.

Straßenart: Die Richard-Wagner-Straße ist eine vollständig ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare und asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang durch markierte Parkbuchten zur Verfügung. Gepflasterte Gehwege sind beidseitig vorhanden.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.: Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten: In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, ist nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass für die Bewertungsgrundstücke derzeit keine Einträge vorhanden sind. Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke liegen der Behörde nicht vor.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine

besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

3.2.5 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungslage besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

3.2.6 Umgebungslärmkartierung

Gemäß Lärmkartierung der Stadt Wiesbaden bestehen geringe Belästigungen durch Straßenlärm.

Straßenlärm LDEN (24 h)⁴:

Ganztagsindex > 45 – 55 dB(A)

Straßenlärm LNight (22-6 Uhr)⁵:

In den hinteren Grundstücksbereichen (Osten) Nachtindex > 40 – 45 dB(A)

Grundlage: Daten aus dem Kartenwerk Geoportal Wiesbaden⁶

3.2.7 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁷:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: 0,1 mm/Jahr
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0,10

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁴ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁵ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁶ <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/laerm>

⁷ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass nur die vorderen Grundstücksbereiche besichtigt werden konnten, da die hinteren Grundstücksbereiche durch eine steile Abbruchkante sowie wilden Aufwuchs nicht begehbar waren.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Flst. 495/3

Bauliche Außenanlagen: Befestigte Geh- und Zufahrtsfläche (Asphalt, Betonpflaster), Einfriedung (Mauer, Zaun) im westlichen Grundstücksbereich (zu Flst. 464)

Sonstige Anlagen, sonstiges: Z.T. Gehölz

3.3.3 Flste. 495/5, 497/2

Bauliche Außenanlagen: In Teilbereichen befestigte Fläche (Betonpflaster), Einfriedung (Mauer, Zaun) im westlichen Grundstücksbereich (zu Flst. 464)

Sonstige Anlagen, sonstiges: Z.T. Gehölz

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Besondere objektspezi- fische Grundstücks- merkmale

3.4.2.1 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen

Aus den vorliegenden Bewilligungen (insbesondere UR-Nr. 54/2016 mit Planunterlagen für ein Bauvorhaben) aus der Grundakte zu Grundbuch Blatt 19176 geht hervor, dass die hier zu bewertenden Grundstücke ehemals ein gemeinsames Flurstück Nr. 495/2 sowie ein Wege-Grundstück Flst. Nr. 465 waren. Im weiteren Zeitverlauf erfolgten gemäß Grundbucheintragungen weitere Aufteilungen in die zwei Bewertungsgrundstücke.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnbauflächen

Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke (§ 15 und 16 ImmoWertV) ist das Vergleichswertverfahren. Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertverfahren

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art der Nutzung, Bodengüte oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

In vorliegender Wertermittlung wird der zonale Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen, da stichtagsnah keine ausreichende Anzahl hinlänglich vergleichbarer Kaufpreise zur Verfügung steht.

4.3.2 Vergleichskaufpreise

Gemäß Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2024, der den Umfang des Grundstücksverkehrs und die Grundstückspreisentwicklung des Jahres 2023 aufzeigt, lagen dem Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Wiesbaden insgesamt 242 Kauffälle unbebauter Objekte (i.d.R. gewöhnlicher Geschäftsverkehr) zur Auswertung vor. Davon handelt es sich in 17 Kauffällen um Wohnbauflächen, die zu einem mittleren Bodenpreis von 1.416 €/m² Fläche verkauft wurden. Der Bodenpreis ist gegenüber 2022 (1.189 Euro/m²) im Durchschnitt um rd. 19 % gestiegen. Wohnbaugrundstücke in Nordost und Sonnenberg kosteten 2023 im Schnitt rd. 1.826 Euro/m² (2022 = 1.879 Euro/m²) und im restlichen Stadtgebiet rund 1.201 Euro/m² (2022 = 1.055 Euro/m²). Die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke hat sich erheblich verringert, einzelne Grundstücke wurden weit über dem Bodenrichtwert gehandelt. Im Stadtviertel Nordost wurden vom Gutachterausschuss drei Kauferträge ausgewertet. Der mittlere Kaufpreis betrug 1.779 €/m².⁸

4.3.3 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt. ...

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens eines Gemeindegebiets, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Dabei sind die Gutachterausschüsse gehalten, den Geltungsbereich durch die Festlegung einer Bodenrichtwertzone räumlich zu begrenzen (zonaler Bodenrichtwert). Da der Bodenrichtwert das durchschnittliche Bodenwertniveau der entsprechenden Bodenrichtwertzone widerspiegelt, können die einzelnen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone abweichende Boden-

⁸ Vgl. S. 9ff. Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2024

werte aufweisen. Die Bodenrichtwertzone wird so abgegrenzt, dass diese Abweichungen möglichst gering sind.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. (4) Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. ...⁹

Für die Lage der Bewertungsgrundstücke wurde vom zuständigen Gutachterausschuss¹⁰ zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungs- und kostenersatzungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 1.900 €/m² beschlossen.

4.3.4 Bodenwertermittlung der Grundstücke im Zusammenhang

4.3.4.1 Besonderheiten

Vorliegend ist davon auszugehen, dass für ein vormals einheitliches, nahezu gleichmäßiges, rechteckiges Grundstück eine Entwurfsplanung erfolgte mit der Maßgabe, zwei Doppelhaushälften zu realisieren. Ein Planentwurf in Form von Grundrissen aus der Grundakte (Planstand 02.11.2016) liegt dem Unterzeichner vor. Diese Planung sieht zwei Gebäudeteile vor, die leicht versetzte Grundflächen aufweisen. Es ist ohne Weiteres anzunehmen, dass im Zeitverlauf durch Grundstücksteilung aus dem vormals einheitlichen Grundstück die derzeitigen Grundstücke mit den entsprechenden Flurstücken und ihren Zuschnittsformen entstanden sind. Diese Zuschnittsformen korrespondieren mit den in der Entwurfsplanung dargestellten Grundrissbesonderheiten. Durch die Aufteilung eines vormals regelmäßig geschnittenen Grundstücks in nunmehr zwei unregelmäßig geschnittene Grundstücke mit geringen Grundstücksbreiten wären aus sachverständiger Sicht weitere Maßnahmen erforderlich, um bauordnungsrechtlich genehmigungsfähige Bauten zu realisieren, die dem vorliegenden Bodenrichtwertniveau (bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) entsprechen.

Ohne Weiteres sind die Grundstücke bei separater Veräußerung aufgrund der oben genannten Besonderheiten eingeschränkt nutzbar. Dabei sind auch die Nachteile durch die spezielle Lage und die z.T. ungeklärte, unsichere Erschließungssituation sowie die bereits erwähnten ungünstigen Zuschnitte zu berücksichtigen. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird daher die beiden Grundstücke im Zusammenhang erwerben. Gleichwohl wird in vorliegender Wertermittlung auftragsgemäß neben einem gemeinsamen Vergleichswert der Grundstücke (Flst. 495/3 und Flste. 495/5, 497/2) der Verkehrswert jedes Grundstücks separat ermittelt. Aufgrund der geschilderten Besonderheiten entspricht der Verkehrswert der einzelnen Grundstücke nicht dem Verkehrswert der Grundstücke bei gemeinsamer Veräußerung.

Nachfolgend wird der Verkehrswert zunächst unter der Maßgabe ermittelt, dass beide Grundstücke gemeinsam veräußert/versteigert werden.

4.3.4.2 Anpassungen des Bodenrichtwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) der Bewertungsgrundstücke angepasst.

⁹ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden; Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten

¹⁰ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 1.900,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.900,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücke	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.10.2024	× 1,00	E2
Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.900 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Werterhöhungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Gemeinde / Gemarkung	Wiesbaden	Wiesbaden		
Nummer der Bodenrichtwertzone	5890016	5890016		
Nutzungsart	Reines Wohngebiet	Reines Wohngebiet	× 1,00	E3
Grundstücksfläche:	800 m ²	Flst. 495/3 436 m ² Flst. 495/5 189 m ² Flst. 497/2 230 m ² <u>Gesamt: 855 m²</u>	× 1,00	E4
Sonstige Grundstücksbesonderheiten	-		× 0,90	E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.710,00 €/m ²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E4: Der Gutachterausschuss definiert für das Richtwertgrundstück eine Referenzgröße von 800 m². Abweichungen bzgl. der Grundstücksgröße werden i.d.R. unter Anwendung geeigneter Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen bei Bodenrichtwerten < 800 €/m² ermittelt. In vorliegender Wertermittlung ist eine Größenanpassung daher nicht sachgerecht.

E5: Der Gutachterausschuss definiert keine weiteren wertrelevanten Merkmale. Grundsätzlich sind ungewöhnliche Eigenschaften eines Grundstücks bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. So weisen die Flurstücke in Teilbereichen Steilhanglage auf. Starke Hanglagen haben u.U. einen negativen Einfluss auf den Bodenwert, da sie die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks in der Regel einschränken. Dieses Merkmal betrifft jedoch eine Mehrheit der Grundstücke dieser Bodenrichtwertzone, so dass diesbezüglich zunächst keine Anpassung erforderlich ist. Wesentlich hierbei ist jedoch, dass sich das (bebau-

bare) Grundstück in zweiter Reihe befindet und nur über eine mit Flurstück Nr. 493/1 gemeinsam zu nutzende ca. 4 m - 4,5 m breite und ca. 35 m lange und steile Zufahrt verfügt, über die sämtliche Ver- und Entsorgungen erfolgen müssen. Dieser Umstand im Zusammenhang mit den topografischen Besonderheiten und der Lage ist bei der Wertermittlung sachgerecht zu berücksichtigen. Nach örtlicher Bewertungspraxis wird daher ein Abschlag von 10 Prozent am Bodenrichtwert vorgenommen.

4.3.4.3 Bodenwert

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.710,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 1.710,00 €/m ²	
Fläche	× 855,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 1.462.050,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 1.462.050,00 €	

4.3.4.4 Bauliche Anlagen etc.

Das Bewertungsgrundstück ist im westlichen Grundstücksbereich in Teilbereichen befestigt (Asphalt, Betonpflaster) sowie eingefriedet (Mauer, Zaun). Ein Wertansatz hierfür erfolgt aufgrund Alter, Material und Lage nicht.

4.3.4.5 Vergleichswert der Grundstücke im Zusammenhang

Ermittlung des Vergleichswertes der Flurstücke 495/3, 495/5, 497/2		
b/a-freier Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)	1.462.050,00 €	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
Bauliche Anlagen	+ 0,00 €	
Vorläufiger Vergleichswert	= 1.462.050,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €	
Vergleichswert des Grundstücks	= 1.462.050,00 €	
Vergleichswert des Grundstücks rd.	= 1.462.000,00 €	

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) der unbebauten Grundstücke Gemarkung Wiesbaden, Richard-Wagner-Straße 55, 55a, 61b, 61c (Flur 34, Flurstück 495/3, Flurstück 495/5, Flurstück 497/2) bei Veräußerung/Versteigerung im Zusammenhang wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 mit 1.462.000,00 € ermittelt.

4.3.5 Separate Bodenwertermittlung der Grundstücke

4.3.5.1 Besonderheiten

Siehe unter 4.3.4.1.

Sachverständigenseits wird besonders darauf hingewiesen, dass der geltende Bebauungsplan u.a. festsetzt, dass im örtlichen Bereich Grundstücke für Einzelhäuser eine Größe von mindestens 500 m² aufzuweisen haben. Die betreffenden Grundstücke weisen Grundstücksgrößen von 436 m² bzw. 419 m² auf. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wären daher Einzelhausbebauungen nicht zulässig. Es ist nicht Aufgabe des Sachverständigen zu prüfen, ob ggf. durch Ausnahmeregelungen anderweitige Bebauungsmöglichkeiten bestehen. In vorliegender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsgültig und einzuhalten sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert unter der Maßgabe ermittelt, dass beide Grundstücke getrennt veräußert/versteigert werden.

4.3.5.2 Anpassungen des Bodenrichtwerts

Siehe unter 4.3.4.2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücke	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Gemeinde / Gemarkung	Wiesbaden	Wiesbaden		
Nummer der Bodenrichtwertzone	5890016	5890016		
Nutzungsart	Reines Wohngebiet	Reines Wohngebiet	× 1,00	E3
Grundstücksfläche:	800 m ²	1. Flst. 495/3 436 m ²	× 1,00	E4 (5)
		2. Flst. 495/5 189 m ² Flst. 497/2 230 m ²	× 1,00	E4 (5)
Sonstige Grundstücksbesonderheiten	-	1. Flst. 495/3 436 m ²	× 0,90	E5
		2. Flst. 495/5 189 m ² Flst. 497/2 230 m ²	× 0,90	E5
		1. Flst. 495/3 436 m ²	× 0,85	E6
		2. Flst. 495/5 189 m ² Flst. 497/2 230 m ²	× 0,85	E6
b/a-freier Bodenrichtwert Flst. 495/3 (angepasst) rd.			= 1.425,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert Flste. 495/5 und 497/2 (angepasst) rd.			= 1.425,00 €/m ²	

- E3: Die Bewertungsgrundstücke entsprechen in der Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.
- E4: Der Gutachterausschuss definiert für das Richtwertgrundstück eine Referenzgröße von 800 m². Abweichungen bzgl. der Grundstücksgröße werden i.d.R. unter Anwendung geeigneter Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen bei Bodenwerten < 800 €/m² ermittelt. In vorliegender Wertermittlung ist eine Größenanpassung daher nicht sachgerecht.
- E5: Der Gutachterausschuss definiert keine weiteren wertrelevanten Merkmale. Grundsätzlich sind ungewöhnliche Eigenschaften eines Grundstücks bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. So weisen die Flurstücke in Teilbereichen Steilhanglage auf. Starke Hanglagen haben u.U. einen negativen Einfluss auf den Bodenwert, da sie die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks in der Regel einschränken. Dieses Merkmal betrifft jedoch eine Mehrheit der Grundstücke dieser Bodenrichtwertzone, so dass diesbezüglich zunächst keine Anpassung erforderlich ist. Wesentlich hierbei ist jedoch, dass sich die (bebaubaren) Grundstücke in zweiter Reihe befinden. Das Grundstück zu 1. (Flst. 495/3) verfügt nur über eine mit Flurstück Nr. 493/1 gemeinsam zu nutzende ca. 4 m - 4,5 m breite und ca. 35 m lange und steile Zufahrt, über die sämtliche Ver- und Entsorgungen erfolgen müssen. Dieser Umstand im Zusammenhang mit den topografischen Besonderheiten und der Lage ist bei der Wertermittlung sachgerecht zu berücksichtigen. Nach örtlicher Bewertungspraxis wird daher ein Abschlag von 10 Prozent am Bodenrichtwert vorgenommen. Das Grundstück zu 2. (Flste 495/5 und 497/2) verfügt über keine eigene Zufahrt. Dieser Umstand wird gem. 4.3.5.6 zusätzlich gesondert bewertet.
- E6: Die Bewertungsgrundstücke weisen zudem ungünstige, da unregelmäßige und schmale Zuschnitte auf. Die bauliche Ausnutzung ist entsprechend eingeschränkt. Gemäß geltendem Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser ist mit mind. 500 m² festgelegt. Aufgrund des Zuschnitts und der Größe der Grundstücke können aus Sicht des SV Einzelhäuser unter Berücksichtigung der Festlegungen des Bebauungsplans und der gem. HBO einzuhaltenden Grenzabstände ohne Weiteres nicht realisiert werden. Doppelhäuser sind auf Grundstücken mit mind. 400 m² zulässig. Inwieweit eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke unter den rechtlichen Vorgaben, insbesondere im vorgegebenen Baufenster und den erforderlichen Mindestgrenzabständen etc. bauplanungsrechtlich möglich ist, kann nur eine entsprechende Bauvoranfrage und ggf. durch entsprechende behördliche Befreiungen abschließend beurteilt werden. Aufgrund der vorgenannten Besonderheiten wird daher ein Abschlag vom zonalen Bodenrichtwert vorgenommen. Dieser Abschlag wird mit 15 % angehalten.

4.3.5.3 Bodenwert Flst. 495/3

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.425,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 1.425,00 €/m ²	
Fläche	× 436,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 621.300,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 621.300,00 €	

**4.3.5.4 Bodenwert Flste. 495/5
und 497/2**

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.425,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 1.425,00 €/m ²	
Fläche	× 419,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 597.075,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 597.075,00 €	

4.3.5.5 Bauliche Anlagen etc.

Die Bewertungsgrundstücke weisen in Teilbereichen Befestigungen und Einfriedungen auf. Ein Wertansatz hierfür erfolgt aufgrund Alter, Material und Lage nicht.

**4.3.5.6 Besondere objektspezi-
fische Grundstücks-
merkmale**

Das Grundstück zu 2. (Flste. 495/5, 497/2) verfügt über keinen eigenen Zugang und keine eigene Zufahrt zum öffentlichen Straßenraum. Diese Gegebenheiten erfordern vor einem geplanten Bauvorhaben öffentlich-rechtlicher und /oder privatrechtlicher Klärung (in Form von Baulast, Dienstbarkeiten etc. für z.B. Fahr- und Wegerecht, Leitungsrecht) und sind i.d.R. mit entsprechendem Kostenaufwand verbunden. Die unsichere Erschließungssituation wirkt sich wertmindernd auf das Grundstück aus und wird in Form eines zusätzlichen Abschlags gewürdigt, der mit fünf Prozent des vorläufigen Vergleichswertes angesetzt wird.

Die in Abteilung II eingetragenen Grunddienstbarkeiten werden in diesem Gutachten auftragsgemäß bezüglich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht bewertet/berücksichtigt.

**4.3.5.7 Vergleichswert Flst.
495/3**

Ermittlung des Vergleichswertes		
b/a-freier Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)	621.300,00 €	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
Bauliche Anlagen	+ 0,00 €	
Vorläufiger Vergleichswert	= 621.300,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €	
Vergleichswert des Grundstücks	= 621.300,00 €	
Vergleichswert des Grundstücks rd.	= 621.000,00 €	

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks Gemarkung Wiesbaden, Richard-Wagner-Straße 55, 55a (Flur 34, Flurstück 495/3) wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 mit rd. 621.000,00 € ermittelt.

**4.3.5.8 Vergleichswert Flste.
495/5, 497/2**

Ermittlung des Vergleichswertes		
b/a-freier Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)	597.075,00 €	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
Bauliche Anlagen	+ 0,00 €	
Vorläufiger Vergleichswert	= 597.075,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abschlag gem. 4.3.5.6 (- 5%)	- 29.853,00 €	
Vergleichswert des Grundstücks	= 567.221,00 €	
Vergleichswert des Grundstücks rd.	= 567.000,00 €	

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks Gemarkung Wiesbaden, Richard-Wagner-Straße 55, 55a, 61b, 61c (Flurstück 495/5, Flurstück 497/2) wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 mit rd. 567.000,00 € ermittelt.

4.4 Verkehrswert

4.4.1 Vorbemerkung

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks Gemarkung Wiesbaden, Richard-Wagner-Straße 55, 55a (Flur 34, Flurstück 495/3) wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 mit 621.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks Gemarkung Wiesbaden, Richard-Wagner-Straße 55, 55a, 61b, 61c (Flurstück 495/5, Flurstück 497/2) wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 mit 567.000,00 € ermittelt.

Rein nachrichtlich:

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) der unbebauten Grundstücke Gemarkung Wiesbaden, Richard-Wagner-Straße 55, 55a, 61b, 61c (Flur 34, Flurstück 495/3, Flurstück 495/5, Flurstück 497/2) bei Veräußerung/Versteigerung im Zusammenhang wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 mit 1.462.000,00 € ermittelt.

4.4.3 Verkehrswerte

1.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des unbebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Wiesbaden, Blatt 19176
Flur 34, Flurstück 495/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 436 m²
Richard-Wagner-Straße 55, 55a in 65193 Wiesbaden

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.10.2024** mit

621.000,00 €

in Worten: **sechshunderteinundzwanzigtausend Euro** geschätzt.

2.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des unbebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Wiesbaden Blatt 19176
Flur 34, Flurstück 495/5, Gebäude- und Freifläche, Größe 189 m²
Flur 34, Flurstück 497/2, Gebäude- und Freifläche, Größe 230 m²

Richard-Wagner-Straße 55, 55a, 61b, 61c in 65193 Wiesbaden

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.10.2024** mit

567.000,00 €

in Worten: **fünfhundertsiebenundsechzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

17.12.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild
- 5.3 Bebauungsplan
- 5.4 Auszüge aus den Bewilligungen
- 5.5 Begriffserläuterungen
- 5.6 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild

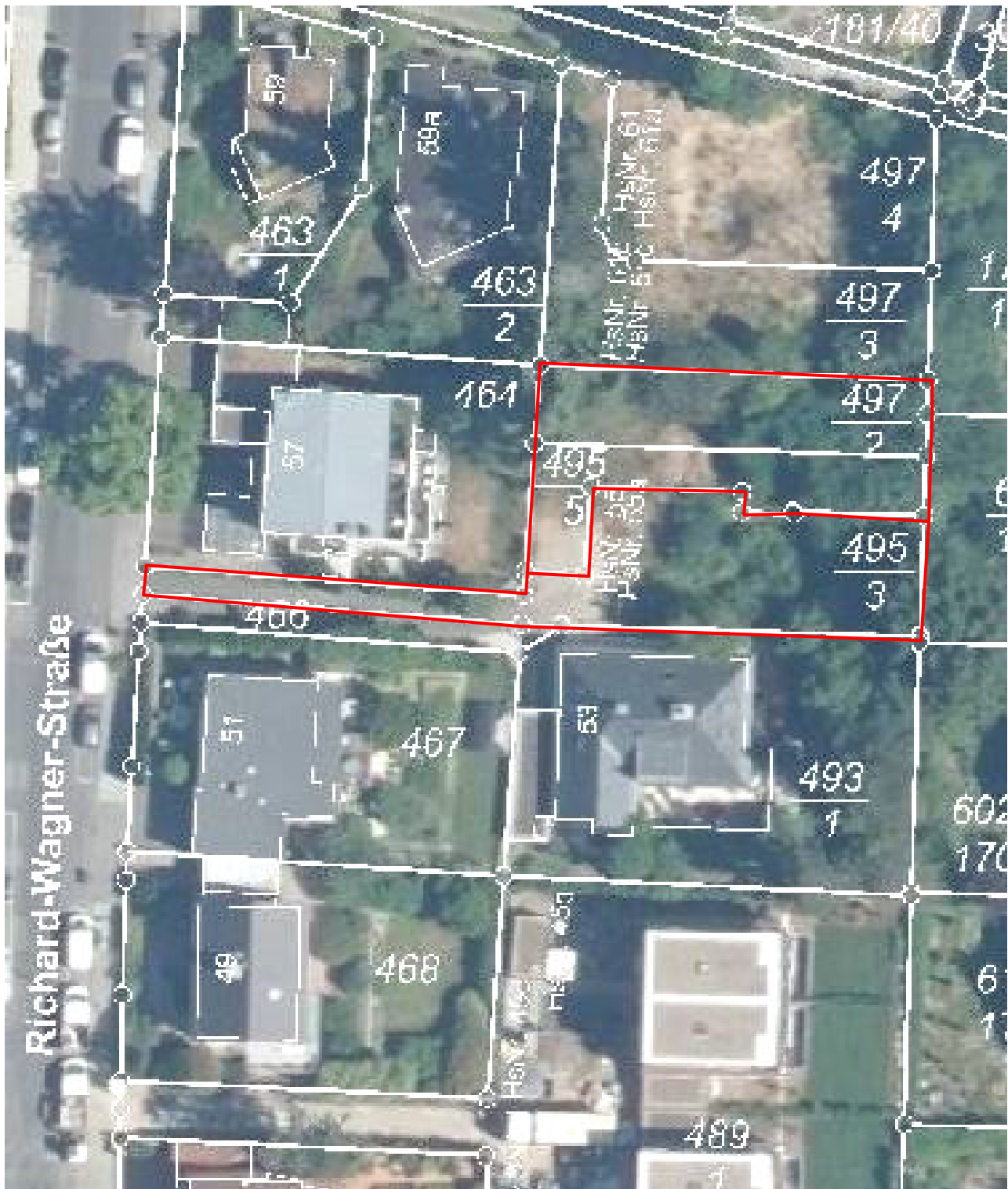


Abb. 2: Luftbild (ohne Maßstab); Flurstücke 495/3, 495/5, 497/2; Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Roteintragung d.d. SV

5.3 Bebauungsplan

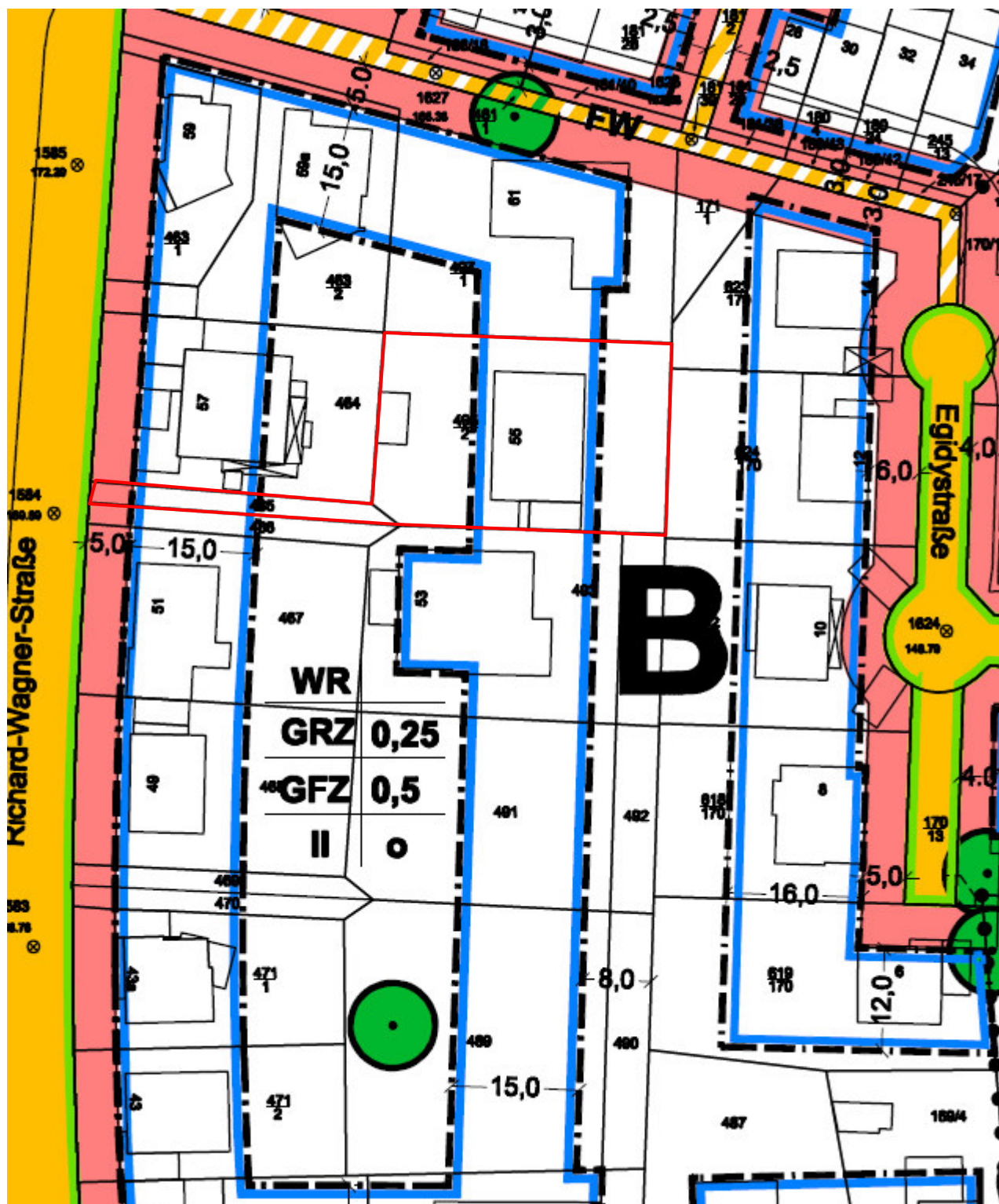


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Komponistenviertel“ (nördlicher Teil), Planteil (o. Maßstab); Quelle: Bauleitplanungsportal Stadt Wiesbaden; Roteintragung d.d. SV

1. Art der baulichen Nutzung**Allgemeine Wohngebiete****Reine Wohngebiete****2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen****Baugrenze**

WR		Art der baulichen Nutzung
GRZ	0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ	0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ)
II	o	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, offene (o) Bauweise

Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Komponistenviertel“ (nördlicher Teil), Legende; Quelle: Bauleitplanungsportal Stadt Wiesbaden; Roteintragung d.d. SV

5.4 Auszüge aus UR Nr. 45/2016

- 0.3 Für den Zufahrtsweg zum Neubaugrundstück und Nachbargrundstück über die Flurstücke 465 und 466 bestehen gegenseitige grundbuchlich gesicherte Zuwegungsrechte und zwar Blatt 19176 Bewilligung vom 03. März 1967 und Blatt 5639 Bewilligung vom 10. November 1965.

Abb. 5: Auszug aus der Bewilligung UR-Nr. 54/2016 (Nachbarschaftsvertrag), Regelung der gemeinsamen Nutzung der Zuwegung; Quelle: Grundakte zu Grundbuch Blatt 19176, Grundbuchamt Amtsgericht Wiesbaden

§ 1 Zustimmung zum Außenstellplatz des Bauherrn/Nutzungsbeschränkung

Der Nachbar erteilt hiermit dem Bauherrn und gegenüber den zuständigen Behörden seine unwiderrufliche Zustimmung zur Errichtung eines weiteren Außenstellplatzes an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 493, wie er in der Anlage 2 rot schraffiert gekennzeichnet ist.

Der Nachbar wird seine Zustimmung zu behördlichen Anträgen auf jederzeitige Bitte des Bauherrn wiederholen.

Der Nachbar verpflichtet sich, keine nachbarrechtlichen Abwehransprüche oder sonstige Rechtsbehelfe gleich welcher Art gegen eine für Baumaßnahmen im Rahmen von Abs. 1 erteilte Baugenehmigung geltend zu machen.

Die Nutzung des Außenstellplatzes wird dergestalt eingeschränkt, dass dieser ausschließlich zum Abstellen von Pkw genutzt werden darf.

Zur Absicherung dieser Nutzungseinschränkung bewilligen und beantragen die Parteien die Eintragung folgender Grunddienstbarkeit zu Lasten des Neubaugrundstücks und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks: 6 19176 D/A

Der Bauherr bestellt zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks (herrschendes Grundstück) auf Dauer eine Unterlassungsdienstbarkeit (beschränkte Stellplatznutzung) mit dem Inhalt, dass der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes, die auf anliegendem Plan (Anlage 2) rot schraffiert gekennzeichnete Fläche (Stellplatz) ausschließlich als Abstellplatz von PKW nutzen darf. Die Nutzung beispielsweise als Lagerstätte oder Freisitz oder sonstiges ist untersagt.

Abb. 6: Auszug aus der Bewilligung UR-Nr. 54/2016 (Nachbarschaftsvereinbarung), Nutzungsbeschränkung (Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 5); Quelle: Grundakte zu Grundbuch Blatt 19176, Grundbuchamt Amtsgericht Wiesbaden

5.5 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für Immobilienbewertung für den Bereich der Stadt Wiesbaden (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2024.

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Richard-Wagner-Straße, Wiesbaden



Foto 2 des SV: Ansicht von Westen, von der Richard-Wagner-Straße: Zufahrt/
Zuwegung zu Grundstück Flst. 495/3 und Flst. 493/1 (Richard-
Wagner-Str. 53)



Foto 3 des SV: Ansicht von Westen: Flst. 495/3, Flste. 495/5 und 497/2



Foto 4 des SV: Ansicht von Süden



Foto 5 des SV: Ansicht von Südwesten



Foto 6 des SV: Ansicht von Norden, von der Egidystraße
