

Gerhard Kremer

Dipl.-Ingenieur

Von der IHK Wiesbaden
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Im Hängl 5d
65232 Taunusstein
Tel.: 06128 - 43972
Fax: 06128 - 43973

Exposee

zum Verkehrswertgutachten vom 10.01.2025
über nachfolgenden Grundbesitz:



**Grundstück bebaut mit einer
Gewerbehalle (Lagerhalle, Büro, Betriebswohnung)
Stellplätzen**

**An den Drei Weiden 10
65207 Wiesbaden - Medenbach**

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
Aktenzeichen 61 K 40/24

**Der Verkehrswert für das mit einer Gewerbehalle
bebaute Grundstück
An den Drei Weiden 10, 65207 Wiesbaden-Medenbach**

Wertermittlungsstichtag 22.10.2024

wurde ermittelt mit 296.000,00 €

1.4. Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist nachfolgender Grundbesitz:

Amtsgericht	Wiesbaden
Grundbuch	Medenbach
Blatt	860
Laufende Nr.	9
Gemarkung	Medenbach
Flur	5
Flurstück	88/6
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche An den drei Weiden 10
Größe	1.975 m ²

3. Lage und Grundstücksbeschreibung

Medenbach liegt nahe der Grenze zu Niedernhausen und ist über die Bundesautobahn A3 sowie die Bundesstraße 455 gut erreichbar.

Über den Stadtbusverkehr von Wiesbaden besteht eine gute Anbindung nach Wiesbaden und Anschluss an das Rhein-Main-Gebiet

Über die Wiesbadener Innenstadt hinaus bestehen auch Verbindungen Richtung Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet, was Medenbach besonders für Pendler attraktiv macht. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gegeben, die den Stadtteil mit der Wiesbadener Innenstadt und den umliegenden Orten verbinden.

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand des Ortsteils von Massenheim in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A3 Köln – Frankfurt.

Der Stadtteil bietet eine Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Neben kleineren Geschäften gibt es auch Kindergärten, eine Grundschule und Sportvereine.

Die Bebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, oft mit großzügigen Gärten. Im alten Ortskern finden sich traditionelle Fachwerkhäuser und gut erhaltene historische Gebäude, Rund um das Zentrum wurden in den vergangenen Jahrzehnten moderne Wohngebiete errichtet.

Das Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand von Wiesbaden-Medenbach leicht nach Westen geneigt und ist über die parallel zum Grundstück verlaufende Straße „Auf den Weiden“ an den öffentlichen Verkehrsraum angebunden.

Verkehrsanbindungen

Bushaltestelle	ca. 400 m
Innenstadt Wiesbaden	ca. 12 km
Innenstadt Frankfurt	ca. 40 km
Autobahn A3	ca. 3 km

Baubeschreibung**Hallenkonstruktion** (Angaben aus Baugenehmigung)**Stahl-Skelettkonstruktion**

bestehend aus Haupt- und Endrahmen

Wandriegel.

Verstrebenungen mit Ankerbolzen

Dachpfetten Windverbänden

Stahlstützen mit Yton ausgemauert

Fundamente als Einzel- und Streifenfundamente

Umlaufendes Lichtband (Oberlicht) mit Fenster

Dachkonstruktion:

Dacheindeckung mit Stahlpaneelen, trapezförmig,

Wärmedämmung aus Glasfaserplatten mit Alu-/Venylfolie

werkseitig kaschiert.

Dachrinne und Fallrohre aus Stahlblech

Nutzung**Gewerbehalle**

Werkstatt mit Lager, Verwaltung, Sanitärbereich, Verkehrsflächen und Betriebswohnung.

Halle mit 2 Nutzebenen und eine Wohneinheit in Ebene 2

Nicht unterkellert,

Gewerbehalle**Baujahr:**

Baujahr ca. 1981

Bauart:

1-geschossiges Gewerbehalle
mit Dachausbau (Teilfläche)

Bauweise:

Stahl-Skelettbau mit massiver Ausfachung

Stahlbetonfundamente

Betonbodenplatte

Kellerwände in Massivbauweise

Kellerdecke in Stahlbeton

EG-Decke Teilbereich Sozialräume in Stahlbeton

Beton-Außentreppe zum Keller

EG-Treppe in einfacher Holzkonstruktion

Außenwände mit Fassadenplatten mit Dämmung

Einfache Holzfenster mit Einfachverglasung

2 Rolltore mit elektrischem Antrieb

Beheizung mit Deckengebläse

Sanitärbereich mit Dusche, einfacher Standard

Flach geneigtes Satteldach in Stahlkonstruktion mit Trapezplatten

Eckdaten der Hallenkonstruktion

Gebäudelänge	25,00 m
Gebäudebreite	15,00 m
Traufhöhe	4,80 m
Firsthöhe	6,00 m
Lichte Höhe	4,10 m
Bebaute Fläche	375,00 m ²
Baumasse	1.894,00 m ³
Dachneigung	14 %

Entlang der Westseite sind gemäß Bauplänen 14 PKW-Stellplätze mit Zufahrt von der Straße angelegt. Einzelne Stellplätze sind nicht gekennzeichnet.

Betriebsgebäude

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergeben sich folgende Wohnflächen und gewerbliche Nutzflächen

Verwaltung	167,33 m ²
Personal	57,18 m ²
Verkehrsflächen	81,55 m ²
Lager	577,84 m ²
<u>Betriebswohnung</u>	<u>86,36 m²</u>
Gesamtfläche	970,26 m²

Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet.

Zusammenfassung

Grundstück bebaut mit einer Gewerbehalle mit Büro sowie einer Betriebswohnung in einem Gewerbegebiet in Wiesbaden-Medenbach.

Das Gesamtanwesen weist insgesamt (auf Grundlage der Außenbesichtigung) einem vernachlässigten Unterhaltungszustand mit einem erheblichen Instandhaltungsstau aus.

wurde ermittelt zum Wertermittlungsstichtag: 22.10.2024

Ertragswert		560.000,00 €
Wertminderungen	Altlastenverdacht	-20.000,00 €
	Baumängel und Bauschäden	-194.000,00 €
	Wertminderung abweichende Nutzung	-50.000,00 €

Verkehrswert 296.000,00 €

Vorstehendes Zusammenstellung des ermittelten Immobilienwertes genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Tausstein, den 10.01.2025

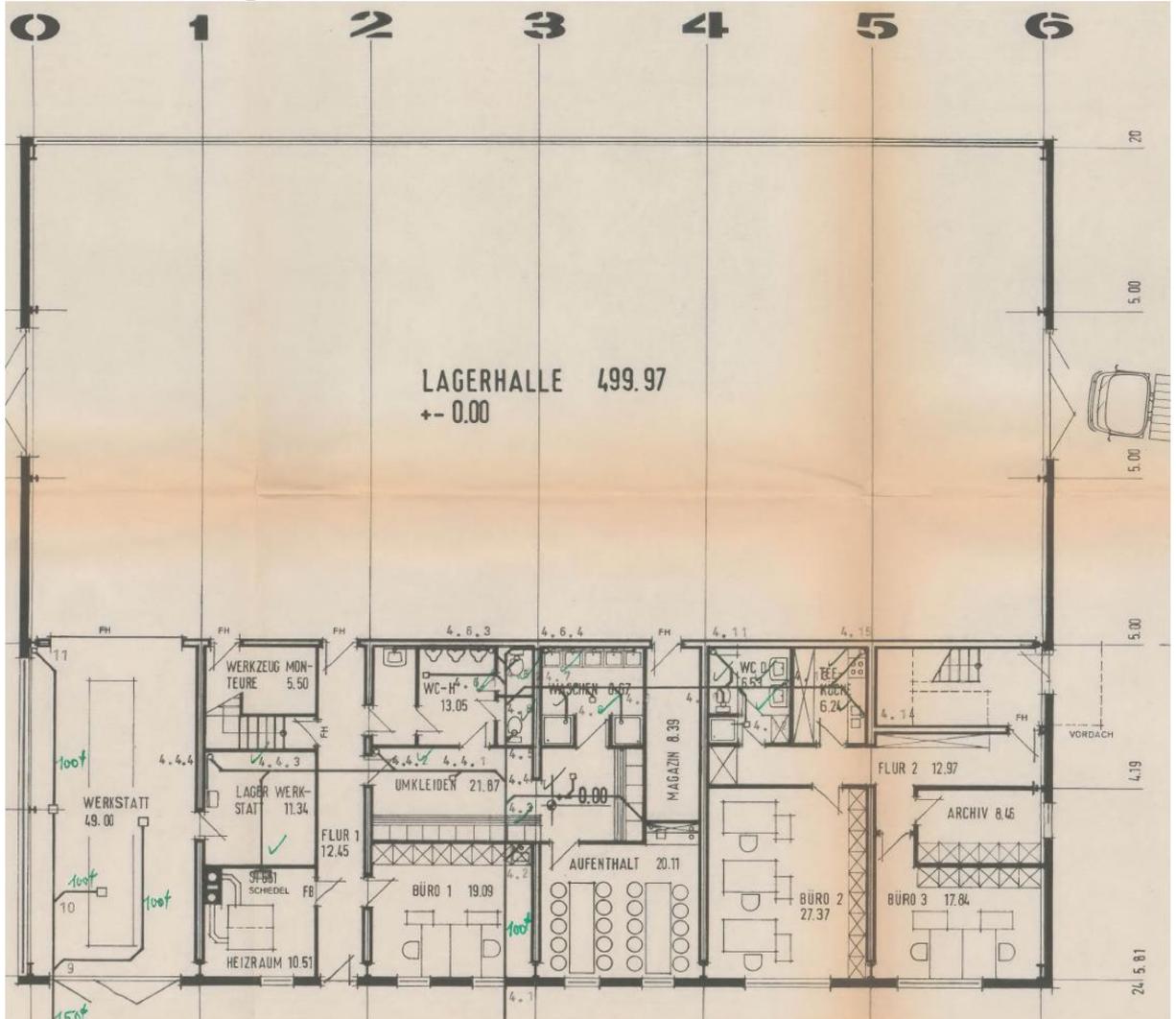
Dipl.-Ing. Gerhard Kremer
-Sachverständiger –



Giebelansicht von Osten

Anlagen 1, Grundrisse / Ansichten

1.1 Grundriss Erdgeschoss



1.2 Gebäudequerschnitt

