

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 41/25

05.03.2026



Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung

Verkehrswert: 135.000,00 EURO

GUTACHTEN

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

des 12/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, eingetragen im Wohnungsbuch von Schierstein Blatt 7916

Flur 30, Flurstück 139, Bauplatz, Einstellplatz, Größe 275 m²
Flur 30, Flurstück 140, Bauplatz, Einstellplatz, Größe 179 m²
Flur 30, Flurstück 141, Bauplatz, Einstellplatz, Größe 221 m²
Flur 30, Flurstück 150/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 4.592 m²

Frank-Wedekind-Straße 4 - 14 in 65201 Wiesbaden

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 gekennzeichneten Wohnung im Haus Frank-Wedekind-Straße 4** sowie Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum Nr. SN 35 und an den Stellplätzen ST 2, ST 37 und ST 38.

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2026

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 41/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
13.01.2026
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	12/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 25, EG links in Haus A
Sondernutzungsrechte:	Kellerraum Nr. SN 35 und Pkw-Stellplätze ST 2, St 37, ST 38
Adresse:	Frank-Wedekind-Straße 4 in 65201 Wiesbaden-Schierstein
Lage:	Schierstein-Freudenberg; mittlere bis gute Lagequalität
Detailangaben Gebäude:	Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten; Bj.1971; Zentralheizung (Erdgas)
Detailangaben Wohnungseigentum:	2-Zimmer-Wohnung (2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellkammer, Diele) mit Loggia; Wohnfläche: 41,02 m ²
Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Nicht bekannt.
Vermietungssituation:	Vermietet.
Hausverwaltung:	ecowo GmbH, Riedhofweg 23, 60596 Frankfurt am Main
Hausgeldvorschuss (2026):	198,00 Euro/Monat inkl. Rücklage (gem. Angabe der Hausverwaltung)
Objektzustand:	Das Gebäude befindet sich in einem zufriedenstellenden Zustand.
Sicherheitsabschlag:	12.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)
Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.:	135.000,00 €
Verkehrswert:	135.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	3.086,00 €/m ²

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	10
3.1	Lage	10
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.4	Sondereigentum – Wohnung Nr. 25	16
3.5	Hausverwaltung	17
3.6	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	20
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	20
4.3	Vergleichswertermittlung	21
4.4	Verfahrensergebnis	30
4.5	Verkehrswert	30
5	ANHANG	32
5.1	Verzeichnis des Anhangs	32
5.2	Luftbild / Hybrid	33
5.3	Grundrisse	34
5.4	Gebäudeschnitt	36
5.5	Wohnflächenaufstellung	37
5.6	Energieausweis Haus 4 (Auszüge)	38
5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	40
5.8	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	41
5.9	Rechtsgrundlagen	42
6	FOTOS	43

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
- Vollstreckungsgericht -
Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 41/25

Auftrag: Vom 16.10.2025
Beschluss: Vom 28.08.2025

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

XXXXX
- Antragstellerin -
Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt XXXXX

gegen
XXXXX
- Antragsgegner -

Die Antragstellerin und der Antragsgegner sind Eigentümer zu je 1/2
Anteil des im Wohnungsgrundbuch von Schierstein Blatt 7916, lau-
fende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 12/1.000
Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
	Schierstein	30	139	Bauplatz, Einstellplatz, Frank-Wedekind- Straße	275
	Schierstein	30	140	Bauplatz, Einstellplatz, Frank-Wedekind- Straße	179
	Schierstein	30	141	Bauplatz, Einstellplatz, Frank-Wedekind- Straße	221
	Schierstein	30	150/1	Gebäude- und Freiflä- che, Frank-Wedekind- Straße 4, 6, 8, 10, 12, 14	4592

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
25 gekennzeichneten Wohnung im Haus Frank-Wedekind-Straße 4.
Hier zugeordnet sind die Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum
(im Aufteilungsplan mit Nr. SN 35 bezeichnet) und an den Stellplätzen
ST 2, ST 37 und ST 38.

...

2.2 Objekt-Unterlagen

- | | |
|--|--|
| Unterlagen des Amtsgerichts: | <ul style="list-style-type: none"> [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung [2] Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von Schierstein |
| Unterlagen der Antragstellerin: | Nichtzutreffend. |
| Unterlagen des Antragsgegners: | <ul style="list-style-type: none"> [3] Teilungserklärung UR-Nr. 5014/2002 v. 22.10.2002 (27 Seiten); Änderung/Ergänzung der Teilungserklärung UR-Nr. 3673/2004 (3 Seiten) und UR-Nr. 3672/2004 v. 28.07.2004 (9 Seiten) sowie Änderung/Ergänzung UR-Nr. 4603/2004 v. 08.09.2004 (8 Seiten) [4] Anonymisierter Mietvertrag (6 Seiten) v. 31.05.2021 [5] Energieausweis, ausgestellt am 04.11.2025 [6] Wohnflächenberechnung zweier Wohnungstypen (E,F) v. 25.02.1969, Wohnflächenaufstellung Typ A – F v. 28.02.1969 [7] Schriftliche Auskunft zu Schäden, Instandhaltungsschau sowie Sanierungsmaßnahmen und Sonderumlage |
| Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen: | <ul style="list-style-type: none"> [8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de [9] Schriftliche Auskunft nach dem Hessischen Umweltinformationsgesetz (HUIG) aus der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden; Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt [10] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Landeshauptstadt Wiesbaden, Bauaufsicht [11] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen [12] Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Wiesbaden, Online-Abfrage [13] Schriftliche Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung nach WEG: Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 10.07.2002 mit Lageplänen, Grundrissplänen mit Aufstellung der Wohnungstypen, Gebäudeschnitten und Ansichten; Energieausweis v. 05.11.2025; Teilungserklärung UR-Nr. 5014/2002 v. 22.10.2002 sowie schriftliche Angaben und Lageplan zu Pkw-Stellplätzen [14] Auskunft aus der Kaufpreissammlung; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden, Geschäftsstelle [15] Kopien aus der Grundakte zu Grundbuch Blatt 7916: Bewilligung vom 21.05.1970 (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit); Amtsgericht Wiesbaden, Grundbuchamt [16] Sonstige Internetrecherchen |

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	13.01.2026
Anwesende:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	13.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis:	Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zum Wertermittlungsobjekt ersucht. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage des äußeren Eindrucks erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Zu dem Bewertungsgrundstück sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden eingetragen.
-----------------------	---

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das betreffende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich folgender qualifizierter Bebauungspläne: Nr. 1963 / 01 „Zwischen Freudenberg- und Schönaustraße“, rechtsverbindlich seit 09.08.1974
Festsetzungen u.a.:	Art der Nutzung: Reines Wohngebiet Nr. 1969 / 01 „Freudenberg-Nordteil - 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 09.08.1974
Festsetzungen u.a.:	Art der Nutzung: Reines Wohngebiet (betr. Flst. 150/1) sowie Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Einfahrten (GSt) (betr. Flste. 139, 140, 141) Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,25, GFZ: 1,0 Zahl der Vollgeschosse: max. IV

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.
------------	---

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücks-
qualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Denkmalerfassung und Denkmalverzeichnis, ist die Liegenschaft Frank-Wedekind-Straße 4 - 14 derzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.6 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 HWoBindG ist nicht bekannt.

2.4.1.7 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrund-
verhältnisse, Altlasten etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten 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.

Im aktuellen Verdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Wiesbaden werden Flächen mit Altlastenrelevanz (bspw. Altablagerungen, Altstandorte) geführt.

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Grundstück Frank-Wedekind-Straße 4 in Wiesbaden nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Hinweise auf Belastungen des Untergrundes der angefragten Fläche(n) liegen der Behörde nicht vor.

Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbe-

sondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Schierstein Blatt
7916 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis

Geändert am 20.09.2013. Abdruck vom 28.08.2025

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

12/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Schierstein, Flur 30, Flurstück 139, Bauplatz (Einstellplatz), Frank-Wedekind-Straße, Größe 275 m²

Gemarkung Schierstein, Flur 30, Flurstück 140, Bauplatz (Einstellplatz), Frank-Wedekind-Straße, Größe 179 m²

Gemarkung Schierstein, Flur 30, Flurstück 141, Bauplatz (Einstellplatz), Frank-Wedekind-Straße, Größe 221 m²

zu lfd. Nr. 1)

Die Flurstücke 150, 151, 152 und 153 sind gemäß Veränderungsnachweis Nr. 2004/190 verschmolzen und hier als

Gemarkung Schierstein, Flur 30, Flurstück 150/1, Gebäude- und Freifläche, Frank-Wedekind-Straße 4, 6, 8, 10, 12, 14, Größe 4592 m²

neu eingetragen am 12.11.2004. ...

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 gekennzeichneten Wohnung im Haus Frank-Wedekind-Straße 4.

Sondernutzungsrechte an Kellerräumen, Gartenflächen und Stellplätzen sind vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 7892 bis 7939).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 22.10.2002 / 28.7.2004 / 8.9.2004 (UR-Nr. 5014/02 / 3671/04 / 4603/04 des Notars XXX) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 3250 hierher übertragen und eingetragen am 13.10.2004. ...

zu lfd. Nr. 1)

Hier zugeordnet sind die Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum und an den Stellplätzen ST 2, ST 37 und ST 38; von Blatt 7906 gemäß Bewilligung vom 20.04.2013 (UR-Nr. 423/13 Notar XXX) und vom 25.04.2013 (UR-Nr. 1595/13 Notar XXX) hier eingetragen am 14.05.2013. ...

zu lfd. Nr. 1)

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Nr. SN 35 bezeichnet); gemäß Bewilligung vom 20.04.2013 (UR-Nr. 423/13 Notar XXX) und vom 25.04.2013 (UR-Nr. 1595/13 Notar XXX) unter gleichzeitiger Berichtigung der vorstehenden Eintragung vom 14.05.2013 eingetragen am 14.08.2013. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

4.1 XXXX, XXX
geb. am XX.XX.XXXX
- zu 1/2 -

4.2 XXXX, XXX
geb. XXXX
geb. am XX.XX.XXXX
- zu 1/2 -

...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 1 der Eintragungen zu lfd. Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht, Bepflanzungsverbot von Bäumen, ordnungsgemäße Wiederherrichtung der Grundstücksfläche) für die Stadtwerke Wiesbaden Aktiengesellschaft in Wiesbaden; im Baulandumlegungsverfahren von Schierstein XXIII auf Ersuchen des Magistrats der Stadt Wiesbaden als Umlegungsbehörde vom 21. Mai 1970 - Einzelanlage 8 - eingetragen am 2. Juli 1970 in Blatt 3250, über Blatt 4074 bei Begründung von Wohnungseigentum hierher übertragen am 13.10.2004. ...

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.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Antragsgegners ist das zu bewertende Sondereigentum vermietet. Ein (anonymisierter) Mietvertrag vom 31.05.2021 liegt vor.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden
Einwohner*innen ca.:	299.886 (Stand 30.04.2025) ¹
Fläche rd.:	203 km ²
Höhenlage:	117 m ü. NHN

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt Hessens und eines von zehn Oberzentren des Bundeslandes. Die Großstadt zählt zu den Kernstädten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Gemeinsam mit der unmittelbar angrenzenden rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz bildet Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit rund 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Wiesbaden gehört zu den ältesten Kurorten Deutschlands und verfügt über zahlreiche historische Bauwerke aus unterschiedlichen Epochen der Architekturgeschichte. Die Stadt weist eine gut ausgebaute soziale und private Infrastruktur sowie ein breites und differenziertes Angebot in den Bereichen Bildung, Betreuung und Gesundheit auf. Darüber hinaus verfügt Wiesbaden über eine vielfältige Einzelhandelsstruktur und ein umfangreiches Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Neben den Hauptsitzen bedeutender nationaler und internationaler Unternehmen wird die Wirtschaftsstruktur vor allem durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt. Ein wesentlicher Anteil der Arbeitsplätze entfällt auf den Dienstleistungssektor, darunter zahlreiche Behörden und Bundesbehörden wie das Statistische Bundesamt und das Bundeskriminalamt. Wiesbaden zählt zu den einkommensstarken Städten Deutschlands und weist eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf.

Die Stadt befindet sich in rund 25 km Entfernung zum internationalen Luftverkehrsdrehkreuz Frankfurt am Main. Zudem bestehen Anbindungen an die Autobahnen A 3 (Frankfurt/Köln), A 66 (Frankfurt/Rüdesheim), A 643 (Wiesbaden/Mainz) und A 671 (Wiesbaden/Mainspitzdreieck). Wiesbaden ist darüber hinaus an das Schienenverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG sowie an das S-Bahn-Netz Rhein-Main angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr innerhalb der Stadt wird durch mehrere Buslinien bedient.

Wiesbaden wird dem Demografietyt 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet². Hierzu zählen überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung, vielen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort und einem hohen Anteil von Einpersonnen-Haushalten.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Wohnanlage Frank-Wedekind-Straße 4-14 befindet sich innerhalb der Freudenberg-Siedlung, ca. 6 km südwestlich von Wiesbadens Stadtzentrum, zwischen Dotzheim im Norden und Schierstein im Süden. Der Stadtteil Schierstein (rd. 11.000 Einwohner*innen) grenzt im Süden an den Rhein (Schiersteiner Hafen), der hier die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz bildet. Nördlich der Uferpromenade liegt auch der historische Ortskern. Das Gebiet Freudenberg befindet sich nördlich der A66 und besteht überwiegend aus Wohnbebauung (Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser). Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Berücksichtigung des Umfelds, der Infrastruktur und der Immissionen eine mittlere bis gute Bewertung.

¹ Stadt Wiesbaden, <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/statistik-aktuell.php>

² Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Das Grundstück Frank-Wedekind-Straße 4 - 14 besteht aus den vereinigten Flurstücken Nr. 150/1, Nr. 139, Nr. 140, Nr. 141.

Flurstück-Nr.:	150/1
Topografie:	Mäßige Hanglage mit Nord-Süd-Gefälle
Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	4.592 m ² (gem. Grundbuch)
Länge rd.:	73 m
Tiefe rd.:	63 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend
Bebauung:	Wohnanlage, bestehend aus sechs z.T. untereinander angebauten Mehrfamilienhäusern
Flurstück-Nrn.:	139, 140, 141
Topografie:	Mäßige Hanglage mit West-Ost-Gefälle
Grundstücksformen:	Rechteckige Grundstücksformen
Fläche Flst. 139:	275 m ² (gem. Grundbuch)
Fläche Flst. 140:	179 m ² (gem. Grundbuch)
Fläche Flst. 141:	221 m ² (gem. Grundbuch)
Bebauung:	Kfz-Stellplatzflächen

3.2.2 Erschließung, Straßenart

Erschließung:	Zugang zum Wohnhausgrundstück und Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Frank-Wedekind-Straße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks Flst. Nr. 150/1 (Ver- und Versorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) ebenfalls über die Frank-Wedekind-Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Frank-Wedekind-Straße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare innerörtliche Erschließungsstraße mit Anliegerverkehr. Es besteht Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Grundstück befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe eines Gewässers. Hochwasserrisiko bzw. Überflutungsgefährdung bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © HLNUG

3.2.4 Umgebungslärm

Straßenlärm:

LDEN³:

LNight⁴:

Gemäß Lärmkartierung 2022 im Lärmviewer Hessen werden durch Straßenverkehr folgende Lärmpegel erreicht:

60 - 64 dB(A) im südwestlichen Grundstücksbereich

40 - 59 dB (A) im nordöstlichen Grundstücksbereich

50 - 54 dB(A) im südwestlichen Grundstücksbereich

40 - 49 dB (A) im nordöstlichen Grundstücksbereich

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © HLNUG.

Sonstige Lärmbelastungen:

Belastungen durch Schienen-, Industrie- und Fluglärm bestehen nicht.

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 bis 2023: -0,4 mm/Jahr

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

³ Der Lärmindeks LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁴ Der Lärmindeks LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁵ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die Grundstücke Flst. Nr. 150/1, Nr. 139, Nr. 140 und Nr. 141 bilden eine Grundstückseinheit. Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut. Es wurde in 48 Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum (Wohnungseigentum) geteilt. Den 48 Miteigentumsanteilen wurden Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Reihen von jeweils drei aneinandergebauten viergeschossigen Wohnhäusern mit sechs Eingängen (Frank-Wedekind-Straße 4, 6, 8, 10, 12, 14). Das Sondereigentum Nr. 25 befindet sich im Haus Frank-Wedekind-Straße 4. Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen der Hausverwaltung (insbesondere Grundrissplänen) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Ortstermins nur Zugang zu Haus Nr. 8 möglich war und dort die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes besichtigt werden konnten. Haus Nr. 4, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, sowie die Wohnung Nr. 25 selbst konnten nicht besichtigt werden. Schadensfreiheit wird in den nicht besichtigten Bereichen unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden in Form eines Sicherheitsabschlags gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhäuser, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und drei Obergeschossen (1. - 3.OG).
Baujahr:	1971 (gem. vorl. Energieausweis)
Hinweis zum Baujahr:	Gemäß Angabe der Hausverwaltung und Eintragung auf dem vorliegenden Energieausweis ist das Gebäudebaujahr mit 1971 angegeben. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses ist das Gebäudebaujahr nach dem Zeitpunkt der Rohbauabnahme mit 1969 erfasst.
Umbauten, Erweiterungen:	Nicht erkennbar.
Nutzung:	Wohnnutzung; insgesamt 48 Wohneinheiten, hiervon acht Wohneinheiten im Haus Frank-Wedekind-Straße 4.
Außenansicht:	Klinkerfassaden, horizontale Geschossbänder aus Waschbeton, Sockel verputzt und gestrichen, vertikale Treppenhaustürme verputzt und gestrichen (Ostseite), Loggien (Westseite), Flachdächer

3.3.2.2 Ausführung und Aus-

stattung

(Annahmen des SV)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände/Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken
Dach:	Flachdach
Geschosstreppen (Haus Nr. 8):	Massive Mittelwangentreppe mit Werksteinstufen
Treppenhaus (Haus Nr. 8):	Bodenbelag Werkstein, Wände Klinkersteine
Hauseingangsbereiche (in den Treppenhaustüren):	Massive Eingangspodeste, Eingangsüberdachungen
Loggien:	Massive Brüstungen aus Waschbeton

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffroll-läden
Hauseingangstüren:	Türen mit Lichtausschnitt, verglastes Seitenteil mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage, im rückwärtigen Bereich des Treppenhausturms Briefkastenanlage
Wohnungseingangstüren:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
Zimmertüren/Innentüren:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor..

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

(Annahmen des SV)

Elektroinstallationen:	Überwiegend durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Überwiegend durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Erdgas (Heizungsanlage Bj. 2019 gemäß Energieausweis)
Warmwasserbereitung:	Dezentral über Elektroboiler (gemäß Energieausweis)

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁶, ausgestellt am 04.11.2025, liegt vor und wird nachrichtlich im Anhang in Auszügen abgebildet.

⁶ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Eingangspodeste, Eingangsüberdachungen

Besondere (techn.) Einrichtungen: Breitbandkabelverteileranlage

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Nicht bekannt

3.3.2.8 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.: Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung erfolgte 2022 die Erneuerung der Heizung und 2024 ein hydraulischer Abgleich. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen in Teilbereichen (geringer Modernisierungsgrad).

3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege, Plätze und Flächen (u.a. Waschbetonplattenbelag, Betonpflaster), massive Außentreppen (Waschbetonplattenbelag), befestigter Mülltonnenstandplatz, Einfriedungen (Zäune) etc.
sowie
befestigte Pkw-Stellplatzflächen (Betonverbundpflaster) auf den Flurstücken Nr. 139, 140 und 141

Sonstige Anlagen u.a.: Spielplatzanlage mit Spielgeräten, Gartenanlage, Aufwuchs

3.4 Sondereigentum – Wohnung Nr. 25

3.4.1 Allgemeine Angaben

Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden. Angaben zu Ausstattung und Unterhaltungszustand liegen nicht vor. Vom Unterzeichner werden ohne Weiteres eine durchschnittliche Ausstattung und ein überwiegend schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten bzgl. Ausstattung und Zustand werden mittels Sicherheitsabschlag gewürdigt (siehe 3.3.1).

Wohnungsart/-typ:	2-Zimmer-Wohnung (Wohnungs-Typ A)
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen gem. § 3 Abs. 2 WEG
Lage im Gebäude:	Im Erdgeschoss links gelegen.
Räumliche Aufteilung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Abstellraum, Loggia
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

3.4.2 Ausstattung

Angaben zur Wohnungsausstattung liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt durchschnittliche Bodenbeläge, Wand- / Deckenbekleidungen und Sanitärobjekte sowie einen schadensfreien Zustand.

3.4.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche, die dieser Wertermittlung zugrunde gelegt wird, beträgt gemäß Wohnflächenaufstellung vom 28.02.1969 (s. Anhang) 41,02 m². Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angabe. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen.

3.4.4 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör:	Nicht erkennbar/nicht bekannt.
---------------------------	--------------------------------

3.4.5 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Nicht erkennbar/nicht bekannt.
Hinweis:	Nicht Gegenstand der Wertermittlung.

3.4.6 Modernisierungen

Siehe unter 3.3.2.8.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc. des Sondereigentums:

Nicht erkennbar/nicht bekannt.

3.4.7 Sondernutzungsrechte

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind gemäß Grundbucheintrag Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum Nr. SN 35 und an drei Pkw-Stellplätzen (ST 2, ST 37 und ST 38) zugeordnet.

Die Pkw-Stellplätze befinden sich auf den entsprechenden südlichen bzw. südöstlichen Grundstücksbereichen (Flste. 139-141) nördlich der Frank-Wedekind-Straße.

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

ecowo GmbH, Riedhofweg 23, 60596 Frankfurt am Main

Hausgeldvorschuss für das Wohnungseigentum Nr. 25:

Gemäß schriftlicher Auskunft sind Hausgeldvorschusszahlungen (inkl. Rücklage) in Höhe von 198,00 €/Monat (Wirtschaftsjahr.2026) zu zahlen.

Instandhaltungsrücklage Frank-Wedekind-Straße 4 - 8:

131.007,03 € gesamt (Stand 04.02.2026)

Geplante Maßnahmen, Sonderumlagen:

Aktuell seien gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung keine großen Maßnahmen beschlossen und somit auch keine Sonderumlagen geplant.

3.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.6.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale und sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben. Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme befindet sich die bauliche Anlage in einem zufriedenstellenden Zustand.

3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.3.1 Bauschäden etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.6.3.2 Bauschäden etc. des gemeinschaftlichen Eigentums

Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Angaben liegen nicht vor (s. auch unter 3.5). Gemäß Auskunft des Antragsgegners solle das Flachdach des Hauses erneuert werden, wofür mit einer Sonderumlage zu rechnen sei. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung seien keine Sanierungsmaßnahmen geplant.

3.6.3.3 Bauschäden etc. des Sondereigentums

Gemäß schriftlicher Auskunft des Antragsgegners sei in der Wohnung im Bereich der Außenwände starker Schimmelbefall vorhanden und es seien Bodenbelag und Lüftungsschacht asbesthaltig (gemäß Protokollen der Eigentümerversammlungen).

Eine qualifizierte und quantifizierte Einschätzung des v. b. Sachverhalts durch den Unterzeichner kann ohne Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums nicht vorgenommen werden.

3.6.3.4 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm waren im Rahmen der Außenbesichtigung nicht erkennbar.

3.6.3.5 Grundstücksbezogene Rechte/Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nummer 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Wasserleitungsrecht, Bepflanzungsverbot von Bäumen, ordnungsgemäße Wiederherrichtung der Grundstücksfläche - für die Stadtwerke Wiesbaden eingetragen.

Auftragsgemäß bleiben die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen in vorliegender Wertermittlung unberücksichtigt. Die vorstehende Ausführung dient ausschließlich der Information potenzieller Erwerber*innen.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum 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 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. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

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: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da dieses Verfahren den Marktwert (= Verkehrswert) am realistischsten widerspiegelt. Kaufpreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen in ausreichender Anzahl vor.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert daher unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke. Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem dann zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen). Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke/Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Selektion ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmakttypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um eine Anzahl von 8 bis 10 Vergleichsfällen zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Die dann auftretenden Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Die Summe der absoluten prozentualen Anpassungen soll 40 Prozent nicht überschreiten. Nur so liegen Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen i.S.d. § 25 ImmoWertV vor.

Der vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum Vergleichswert.

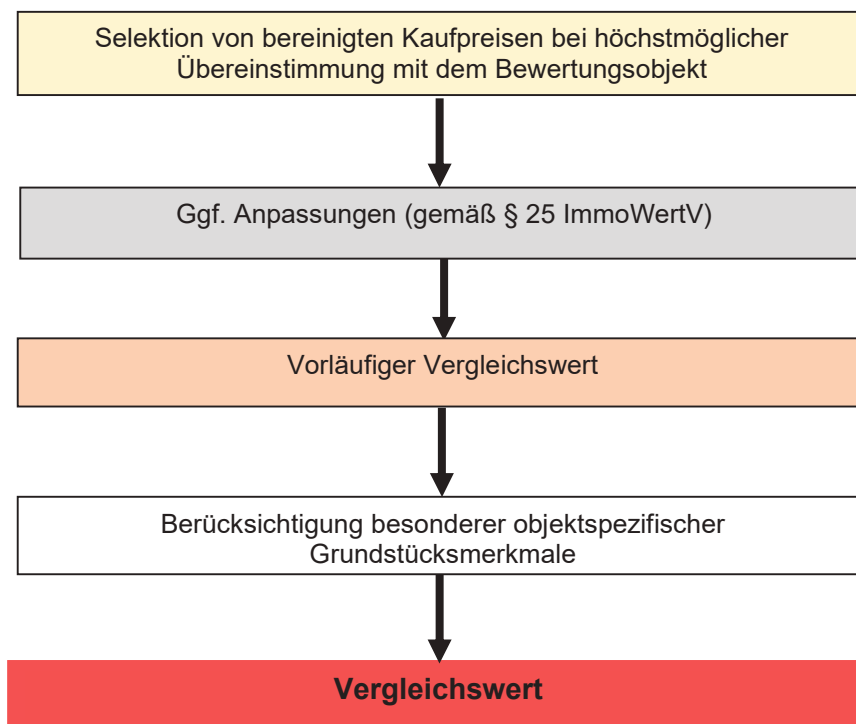


Abb. 1: Schema Systematik Vergleichswertverfahren

4.3.2 Vergleichskaufpreise

Gemäß § 24 ImmowertV (Teil 3, Abschnitt 1) wird der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmowertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Unterzeichner hat Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden beantragt und insgesamt 19 Datensätze für vergleichbares Wohnungseigentum (entsprechende Parameter) erhalten. Sie befinden sich in Wohnanlagen bzw. Mehrfamilienhäusern innerhalb der Wohnsiedlung Freudenberg und wurden in einem Zeitraum von ca. zwei Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag veräußert.

Von den vorliegenden Vergleichskaufpreisen sind 10 Kauffälle von Wohnungseigentum mit dem Bewertungsobjekt in der Gesamtschau besonders vergleichbar.

Somit liegt dem Sachverständigen eine ausreichende Anzahl Kaufpreise vergleichbarer Eigentumswohnungen vor. Eigentumswohnungen sind dann vergleichbar, wenn sie in den wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften

- direkt übereinstimmen (direktes Vergleichswertverfahren) oder
- in den unterschiedlichen Eigenschaften auf das zu bewertende Objekt angepasst werden (indirektes Vergleichswertverfahren)

4.3.3 Wertbeeinflussende Umstände

Die Verkehrswerte von Wohnungseigentum werden insbesondere durch folgende Umstände im Wert beeinflusst:

Kaufpreisanteile für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze
Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte
Kaufzeitpunkt
Ausstattung
Lage (Makro- und Mikro-Lage)
Gebäude- bzw. Wohnungsalter
Wohnungsgröße
Vermietungssituation

4.3.4 Kfz-Stellplätze, Pkw-Garagen etc.

Sämtliche Vergleichskaufpreise beinhalten keinen Stellplatzanteil/keinen Garagenstellplatz oder der entsprechende Anteil wurde zum Vergleich heraus gerechnet. Sie sind somit direkt vergleichbar.

4.3.5 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind für das zu bewertende Wohnungseigentum gemäß den vorliegenden Unterlagen an dem Kellerraum Nr. SN 35 und an drei Pkw-Stellplätzen zugeordnet. Die Vergleichsobjekte verfügen ebenfalls über Keller- oder vergleichbare Abstellräume außerhalb der Wohnungen.

Ggf. zugeordnete Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen oder Einstellplätzen sind in den vorliegenden Kaufpreisen nicht enthalten.

4.3.6 Kaufzeitpunkt

Die Vergleichswohnungen wurden zwischen Januar 2024 und Dezember 2025 verkauft. Die zwischen dem Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2026 ggf. veränderten allgemeinen Wertverhältnisse wurden in vorliegender Wertermittlung mit entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt. Diese orientieren sich an den veröffentlichten bundesweiten Preisindizes bei Erwerb von Wohnungseigentum des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100).⁷

4.3.7 Ausstattung

Für das Bewertungsobjekt wird eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Abweichungen im Ausstattungsstandard werden ggf. mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

4.3.8 Lage

Alle Vergleichswohnungen befinden sich im Umfeld des Bewertungsobjekts innerhalb der Wohnsiedlung Freudenberg, so dass keine Unterschiede in der Lagequalität, insbesondere hinsichtlich der Immissionen, Versorgungseinrichtungen etc. erforderlich sind. Die Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss oder in Obergeschossen, nicht jedoch in Untergeschossen oder obersten Geschossen/Dachgeschossen.

4.3.9 Gebäudealter/Baujahr

Die Vergleichsobjekte befinden sich in Wohngebäuden der Baujahresgruppe 1960 bis 1970 (Rohabnahmejahr). Unterschiede in den Baujahresklassen und den damit verbundenen Unterschieden in der baulichen Beschaffenheit werden ggf. durch Zu- oder Abschläge angepasst.

4.3.10 Wohnungsgröße

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt 41,02 m². Die Vergleichswohnungen weisen Wohnungsgrößen in einer Spanne von rd. 34 m² bis 70 m² auf. Bei der Auswertung der vorliegenden Datensätze des Gutachterausschusses haben sich keine signifikanten Preisunterschiede aufgrund der Wohnungsgröße ergeben, so dass vorliegend keine Anpassungen zum Ausgleich von Wohnungsgrößenunterschieden vorgenommen werden.

⁷ © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026 | Stand: 17.02.2026 / 08:08:18
<https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/table/61262-0004>

4.3.11 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nachfolgende geeignete Vergleichspreise vor:

Lfd N	Objektadresse (anonymisiert)	Verkaufs- Datum	Baujahr	Wohnfläche	Vergleichspreis
1	Heinrich-Heine-Straße xx	Feb. 24	1966	55,08	3.214,00
2	Hermann-Löns-Straße xx	Feb. 24	1963	56,32	2.983,00
3	Freudenbergstraße xx	Mrz. 24	1995	42,15	3.542,00
4	Schönaustraße xx	Okt. 24	1967	64,36	2.424,00
5	Frank-Wedekind-Straße xx	Dez. 24	1969	54,11	2.610,00
6	Frank-Wedekind-Straße xx	Dez. 24	1969	41,02	2.607,00
7	Frank-Wedekind-Straße xx	Dez. 24	1968	69,74	2.591,00
8	Heinrich-Heine-Straße xx	Mrz. 25	1967	57,38	3.137,00
9	Heinrich-Heine-Straße xx	Sep. 25	1967	34,31	3.282,00
10	Hermann-Löns-Straße xx	Dez. 25	1965	56,32	3.196,00

4.3.12 Anpassungen der Vergleichspreise**4.3.12.1 Ausgangsdaten Bewertungsobjekt**

Wertermittlungsstichtag:	13.01.2026 / 1. Quartal 2026
Gebäudealter/Baujahr:	1969 (Rohabnahme)
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich (unterstellt)
Wohnungsgröße rd.:	41,02 m ²
Anzahl Zimmer:	2
Makrolage:	Frank-Wedekind-Straße XX, Schierstein-Freudenberg
Mikrolage/Etage:	Erdgeschoss
Sondernutzungsrechte:	Separate Berücksichtigung

4.3.12.2 Vergleichsobjekt 1

Kaufzeitpunkt:	02/2024 / 1. Quartal 2024	Zuschlag rd. 8,1 %
Gebäudealter/Baujahr:	1966	Keine Anpassung
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	55,08 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Heinrich-Heine-Straße XX Schierstein-Freudenberg	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	Erdgeschoss	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 8,1 %

4.3.12.3 Vergleichsobjekt 2

Kaufzeitpunkt:	02/2024 / 1. Quartal 2024	Zuschlag rd. 8,1 %
Gebäudealter/Baujahr:	1963	Keine Anpassung
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	56,32 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Hermann-Löns-Straße XX Schierstein-Freudenberg	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	1. Obergeschoss	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 8,1 %

4.3.12.4 Vergleichsobjekt 3

Kaufzeitpunkt:	03/2024 / 1. Quartal 2024	Zuschlag von 8,1 %
Gebäudealter/Baujahr:	1995	Abschlag von 2,0 %
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	42,15 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	3	Keine Anpassung
Makrolage:	Freudenbergstraße XX Schierstein-Freudenberg	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	1. Obergeschoss	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 6,1%

4.3.12.5 Vergleichsobjekt 4

Kaufzeitpunkt:	10/2024 / 4. Quartal 2024	Zuschlag von 4,8 %
Gebäudealter/Baujahr:	1967	Keine Anpassung
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	64,36 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Schönaustraße XX Schierstein-Freudenberg	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	2. Obergeschoss	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 4,8 %

4.3.12.6 Vergleichsobjekt 5

Kaufzeitpunkt:	12/2024 / 4. Quartal 2024	Zuschlag von 4,8 %
Gebäudealter/Baujahr:	1969	Keine Anpassung
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	54,11 m ²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Frank-Wedekind-Straße XX Schierstein-Freudenberg	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	Erdgeschoss	Keine Anpassung

Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 4,8 %

4.3.12.7 Vergleichsobjekt 6

Kaufzeitpunkt:	12/2024 / 4. Quartal 2024	Zuschlag von 4,8 %
Gebäudealter/Baujahr:	1969	Keine Anpassung
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	41,02 m²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Frank-Wedekind-Straße XX Schierstein-Freudenberg	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	Erdgeschoss	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 4,8 %

4.3.12.8 Vergleichsobjekt 7

Kaufzeitpunkt:	12/2024 / 4. Quartal 2024	Zuschlag von 4,8 %
Gebäudealter/Baujahr:	1968	Keine Anpassung
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	69,74 m²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	3	Keine Anpassung
Makrolage:	Frank-Wedekind-Straße XX Schierstein-Freudenberg	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	2. Obergeschoss	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 4,8 %

4.3.12.9 Vergleichsobjekt 8

Kaufzeitpunkt:	03/2025 / 1. Quartal 2025	Zuschlag von 2,2 %
Gebäudealter/Baujahr:	1967	Keine Anpassung
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	57,38 m²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Heinrich-Heine-Straße XX Schierstein-Freudenberg	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	1. Obergeschoss	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag +2,2 %

4.3.12.10 Vergleichsobjekt 9

Kaufzeitpunkt:	09/2025 / 3. Quartal 2025	Keine Anpassung
Gebäudealter/Baujahr:	1967	Keine Anpassung
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	34,31 m²	Keine Anpassung

Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Heinrich-Heine-Straße XX Schierstein-Freudenberg	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	1. Obergeschoss	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		+/- 0 %

4.3.12.11 Vergleichsobjekt 10

Kaufzeitpunkt:	12/2025 / 4. Quartal 2025	Keine Anpassung
Gebäudealter/Baujahr:	1965	Keine Anpassung
Ausstattung:	Einfach bis durchschnittlich	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	56,32 m²	Keine Anpassung
Anzahl Zimmer:	2	Keine Anpassung
Makrolage:	Hermann-Löns-Straße XX Schierstein-Freudenberg	Keine Anpassung
Mikrolage/Etage:	1. Obergeschoss	Keine Anpassung
Sondernutzungsrechte:	s. 4.3.5	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		+/- 0 %

4.3.13 Ergebnis

Ausgehend von den v. g. Kaufpreisen ergeben sich unter Berücksichtigung nachfolgender Anpassungen folgende Vergleichskaufpreise:

Lfd Nr	Objektadresse Adresse (anonymisiert)	MEA .../HT.	Vergleichspreis €/m² Wfl.	Zu-/Abschläge Anpassung %	Vergleichspreis €/m² Wfl.	Abweichung Abweichung %
1	Heinrich-Heine-Straße xx		3.214,00	8,10	3.474,33	13
2	Hermann-Löns-Straße xx		2.983,00	8,10	3.224,62	4
3	Freudenbergstraße xx		3.542,00	6,10	3.758,06	22
4	Schönaustraße xx		2.424,00	4,80	2.540,35	-18
5	Frank-Wedekind-Straße xx		2.610,00	4,80	2.735,28	-11
6	Frank-Wedekind-Straße xx		2.607,00	4,80	2.732,14	-11
7	Frank-Wedekind-Straße xx		2.591,00	4,80	2.715,37	-12
8	Heinrich-Heine-Straße xx		3.137,00	2,20	3.206,01	4
9	Heinrich-Heine-Straße xx		3.282,00	-	3.282,00	6
10	Hermann-Löns-Straße xx		3.196,00	-	3.196,00	4
Summe					30.864,17	

4.3.14 Prüfung

Es ist zu prüfen, ob einer der Vergleichspreise als „Ausreißer“ aus der Gruppe aller Vergleichspreise auszuscheiden ist. Dies ist dann als gegeben anzusehen, wenn der Preis vom Durchschnitt aller Vergleichspreise um mehr als ca. 33 % abweicht. Da keiner der Vergleichspreise außerhalb des 33 %-Bereiches liegt, werden diese Vergleichspreise für die weitere Wertermittlung angehalten.

4.3.15 Vergleichswert

Zur Bestimmung des Vergleichspreises wird das einfache arithmetische Mittel der in dem vorigen Abschnitt abgeleiteten Werte errechnet:

Summe Preis	:	Anzahl der Vergleichsobjekte	=	Mittelwert der Vergleichspreise rd.
30.864,17	:	10	=	3.086,42

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum Wohnung Nr. 25 einen Vergleichswert von 3.086,42 €/m².

4.3.16 Besondere objektspezifische Merkmale**4.3.16.1 Kosten wegen Instandhaltungsstau etc.****Gemeinschaftseigentum**

In vorliegender Wertermittlung geht der SV ohne Weiteres davon aus, dass ggf. notwendige Maßnahmen der Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum durch die vorhandene Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Sondereigentum

Nach Angaben des Antragsgegners sollen in der Wohnung Nr. 25 Feuchteschäden in Form von Schimmelbefall an den Außenwänden vorhanden sein. Eine Überprüfung und Verifizierung dieser Angaben war dem Sachverständigen jedoch mangels Zugänglichkeit und fehlender Inaugenscheinnahme der betreffenden Räumlichkeiten nicht möglich.

4.3.17 Sicherheitsabschlag

Das Sondereigentum / die Wohnung (nebst Keller) Nr. 25 konnte nicht besichtigt werden. Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich der tatsächlich vorhandenen Ausstattung und des Zustands der Wohnung wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 12.000,00 € an dem ermittelten vorläufigen Vergleichswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.18 Sondernutzungsrechte / Stellplätze

Der ermittelte Vergleichspreis bezieht sich auf die Eigentumswohnung ohne Berücksichtigung der Pkw-Stellplätze. Die dem Wohnungseigentum zugeordneten Pkw-Außenstellplätze werden daher gesondert bewertet und mit insgesamt 20.400 € (6.800 € je Stellplatz) zum Vergleichswert der Wohnung addiert.

Der vom SV herangezogene Wertansatz orientiert sich an den veröffentlichten Kaufpreisspannen für Stellplätze in Immobilienmarktberichten benachbarter Gutachterausschüsse (z.B. Mainz, Rheingau-Taunus) sowie an Vergleichskaufpreisen aus der unmittelbaren Umgebung. Typische Außenstellplätze liegen in einer Preisspanne von 7.500 bis 8.500 € (Mittelwert 8.000 €). Die Freudenberg-Siedlung verfügt über relativ viel

oberirdischen Parkraum und weist einen geringeren Stellplatzdruck als Innenstadtlagen auf. Daneben handelt es sich bei vorliegendem Sondernutzungsrecht an Stellplätzen zwar um ein exklusives Nutzungsrecht, rechtlich jedoch um Gemeinschaftseigentum der WEG und besitzt eine geringere rechtliche Qualität hinsichtlich Veräußerungs- und Übertragbarkeit. Daher erachtet der Unterzeichner einen Abschlag von rd. 15 Prozent vom Mittelwert (8.000 €) als sachgerecht. Dies entspricht somit rd. 6.800,00 pro Stellplatz.

4.3.19 Vergleichswertbe- rechnung

1. Vergleichspreis	=	3.086,42	€/m²
2. Wohnfläche rd.	x	41,02	m²
3. Zwischensumme 1	=	126.604,95	€
4. Sonstiges 1	=	-	€/m²
5. Sonstiges 2	x	-	m²
6. Zwischensumme 2	=	-	€
7. Vorläufiger Vergleichswert (Zwischensumme 1 u. 2)	=	126.604,95	€
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden etc.	-	-	€
9. Sicherheitsabschlag	-	12.000,00	€
10. Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	114.604,95	€
11. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd.	=	115.000,00	€
12. Sondernutzungsrecht an Stellplatz ST 2, ST 37, St 38	+	20.400,00	€
13. Vergleichswert des Wohnungseigentums mit SNR rd.	=	135.400,00	€
14. Vergleichswert mit Pkw-Stellplätzen rd.	=	135.000,00	€

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum Nr. 25 einen Vergleichswert von rd. 135.000,00 €.

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl" 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 gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. 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 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert / Verfahrenswert des 12/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, Frank-Wedekind-Straße 4-14 in 65201 Wiesbaden, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 25 im Erdgeschoss und den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum Nr. SN 35 sowie den Stellplätzen ST 2, ST 37 und ST 38 wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 mit rd. 135.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

**des 12/1.000 Miteigentumsanteils
an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück**
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Schierstein Blatt 7916
Flur 30, Flurstück 150/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 4.592 m²
Flur 30, Flurstück 139, Bauplatz, Einstellplatz, Größe 275 m²
Flur 30, Flurstück 140, Bauplatz, Einstellplatz, Größe 179 m²
Flur 30, Flurstück 141, Bauplatz, Einstellplatz, Größe 221 m²

Frank-Wedekind-Straße 4 - 14 in 65201 Wiesbaden-Schierstein

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 gekennzeichneten Wohnung im Haus Frank-Wedekind-Straße 4, Erdgeschoss**
sowie den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum Nr. SN 35 und den Stellplätzen ST 2, ST 37 und ST 38

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2026 mit

135.000,00 €

in Worten: **ehundertfünfunddreißigtausend 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.

05.03.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenaufstellung
- 5.6 Energieausweis Haus 4 (Auszüge)
- 5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.8 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.9 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild / Hybrid

Abb. 2: Luftbild / Hybrid Grundstück Flst. 150/1, Frank-Wedekind-Straße 4-14; Quelle: geoportal.hessen.de Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Roteintragungen durch den SV: Stellplatzflächen (Flste. 139, 140, 141) und grob schematische Lage des Bewertungsobjekts

5.3 Grundrisse

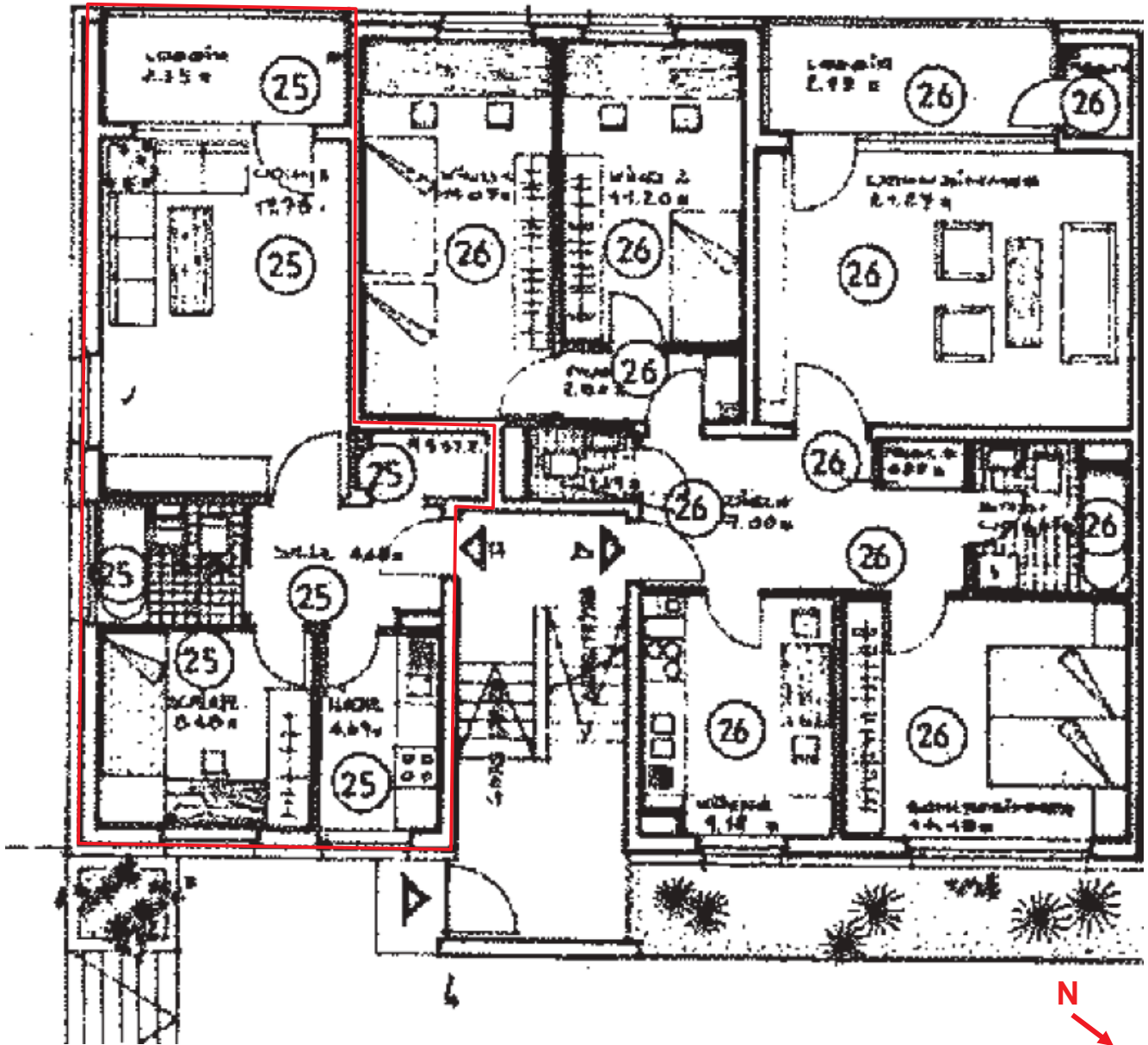


Abb. 3: Grundriss Erdgeschoss Haus 4 (ohne Maßstab); Quelle: Hausverwaltung; Teilungspläne; Roteintragungen d.d.SV: Bewertungsobjekt und Nordpfeil

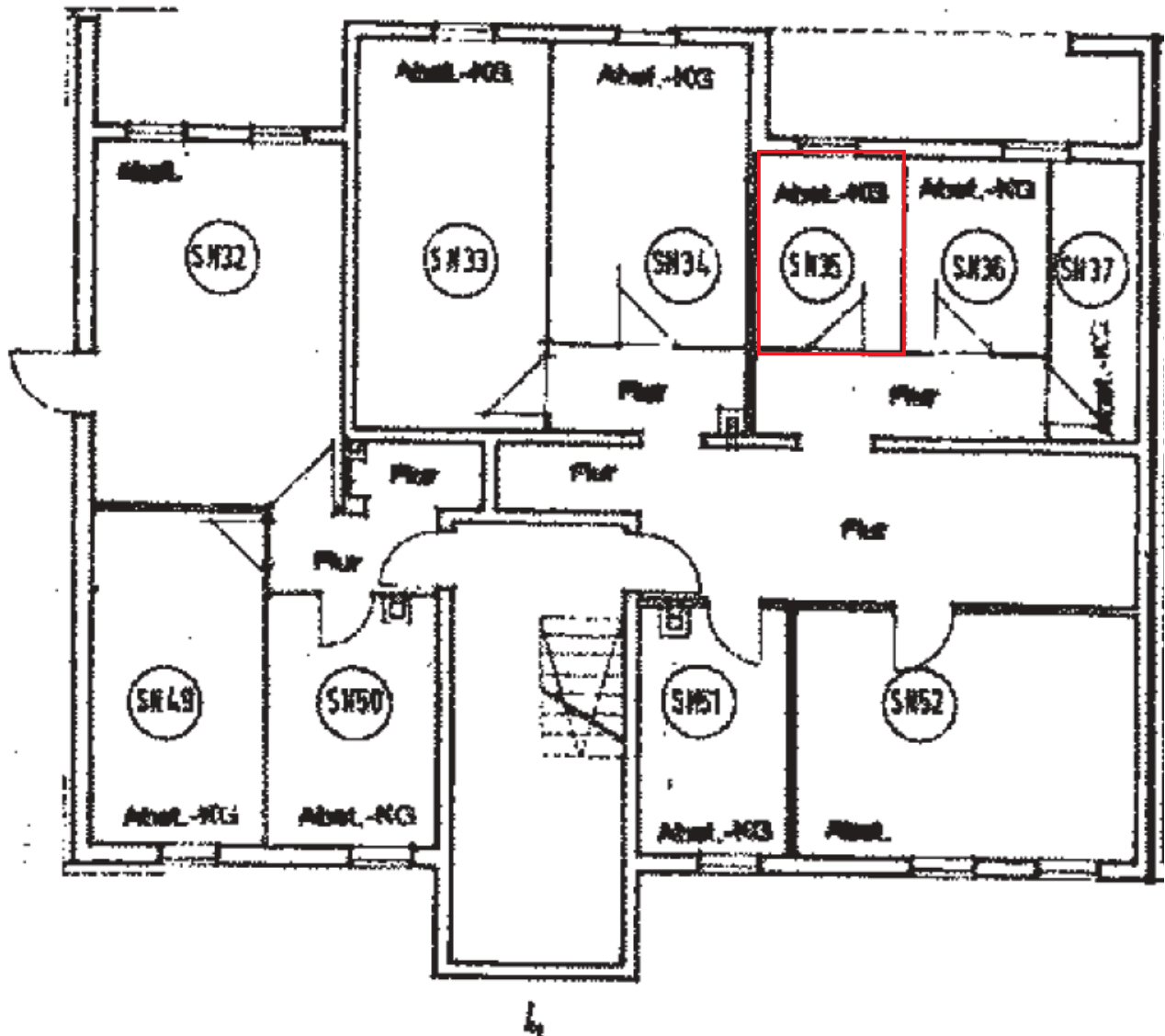


Abb. 4: Grundriss Kellergeschoss Haus 4 (ohne Maßstab); Quelle: Hausverwaltung; Teilungspläne; Roteintragungen d.d.SV: Keller Nr. SN 35

5.5 Wohnflächenaufstellung

<u>ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE BLOCK I</u>		
WOHNUNG	A	41,02 m ²
WOHNUNG	B	91,55 m ²
WOHNUNG	C	89,78 m ²
WOHNUNG	D	93,94 m ²
WOHNUNG	E	76,71 m ²
WOHNUNG	F	57,87 m ²
Gesamt-Wohnfläche pro Geschoss		<u>450,87 m²</u> =====
Gesamt-Wohnfläche Block I		450,87 m ² x 4 = <u>1.803,48 m²</u> =====
Mainz, den 28. Febr. 1969		

Abb. 6: Wohnflächenaufstellung vom 28.02.1969; Quelle: Unterlagen des Antragsgegners; Rotmarkierung d.d. SV: Wohnungstyp A (zu bewertendes Sondereigentum)

5.6 Energieausweis Haus 4
(Auszüge)

ENERGIEAUSWEIS

 für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 03.11.2035

Registriernummer: HE-2025-006045479

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Frank-Wedekind-Str. 4 65201 Wiesbaden		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl der Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	628,8 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Strom		
Erneuerbare Energien ⁵	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ⁵	☒ Fensterlüftung		☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	☐ Schachtlüftung		☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	☐ Passive Kühlung		☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gelieferte Kälte		☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. med. habil. Dr. phil. Dr. phil. Dr. phil. Dr. phil.

www.energieausweis.de

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 04.11.2025

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer: HE-2025-006045479

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 26,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 111,9 kWh/(m²·a)

123,1 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
111,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	134438	—	134438	1,29
01.01.2022	31.12.2024	Warmwasserzuschlag	1,10	37728	37728	—	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nl}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Abb. 7: Energieausweis (Auszüge) Frank-Wedekind-Straße 4; Quelle: Hausverwaltung; Anonymisierung d.d. SV

5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.8 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- 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)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

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

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2025

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Frank-Wedekind-Straße 4, 6, 8 Ansicht von Südosten; Gebäudeeingangsseite, Stellplatzflächen (Flst. 139); Roteintragung d.d. SV: Lage der Wohnung Nr. 25 in Haus 4; Anonymisierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Frank-Wedekind-Straße 4-14; Ansicht von Südwesten, Gebäuderückseite; Roteintragung d.d. SV: Lage der Wohnung Nr. 25



Foto 3 des SV: Frank-Wedekind-Straße 4 - 8; Ansicht von Nordwesten, Gebäuderückseite, Roteintragung d.d. SV: Lage der Wohnung Nr. 25



Foto 4 des SV: Frank-Wedekind-Straße 4, 6, 8; Ansicht von Nordosten; Gebäudeeingangsseite



Foto 5 des SV: Hauseingang Frank-Wedekind-Straße Nr. 4



Foto 6 des SV: Stellplatzflächen der Wohnanlage Frank-Wedekind-Straße Nr. 4 - 14