

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Gewerbereinheit (Büro)	
Adresse	Bahnhofstraße 41, 65185 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 48/24	
Projektnummer / Stichtag	24063_BAH41	04.02.2025
Verkehrswert		<u>170.000, -- EUR</u>

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 18 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Zusammenfassung der Ergebnisse**

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	04.02.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Bahnhofstraße 41 / Adelheidstraße 8 (hier: Bahnhofstraße 41) 65185 Wiesbaden
Bewertungsgegenstand	39.813/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17
Objektart (laut Grundakte)	Gewerbeeinheit (Büro)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemarkung Wiesbaden, Flur 116, Flurstück 111/26; 261 m ² , Gemarkung Wiesbaden, Flur 116, Flurstück 256/26; 433 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Denkmalschutz im Rahmen einer Gesamtanlage
Altflächenkataster	Altstandort (ehemaliger Gewerbebetrieb)
Baujahr	Ca. 1885 (aufgrund Denkmaltopografie)
Modernisierungs-Zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Nutzfläche	Ca. 55,00 m² (WF) (laut Bauakte)
Hausgeld (gem. Wirtschaftsplan 2025)	296,00 € p. M.
Nutzungssituation des Sondereigentums	Nicht bekannt
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert	
36097	1	171.490 €		0 €	171.000 €	-1.000 €	<u>170.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung	11
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	12
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	13
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	13
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.6.2	Bauplanungsrecht	14
2.6.3	Bauordnungsrecht	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	16
3.2	Gebäude	16
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.2.3	Grundrissgestaltung	18
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.5	Fenster und Türen	18
3.2.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.2.7	Energetische Eigenschaften	19
3.2.8	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum).....	20
3.3	Außenanlagen	20
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	21
3.6	Beschreibung des Sondereigentums Räume Nr. 17	22
3.6.1	Vorbemerkung	22
3.6.2	Lage und Grundrissgestaltung	22
3.6.3	Nutzfläche (Mietfläche).....	22
3.6.4	Modernisierungen	23
3.6.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	23
3.6.6	Fenster und Türen	24
3.6.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	24
3.6.8	Zubehör, Küchenausstattung	24
3.6.9	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	24
4	Marktsituation	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts für das Teileigentum Nr. 17.....	28
5.1	Grundstücksdaten.....	28
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
5.3	Vergleichswertermittlung	29
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	30



5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	32
5.3.4	Vergleichswert	37
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	38
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	40
5.5	Verkehrswert.....	41
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	42
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	43
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	45
7	Anlagen.....	46
7.1	Bauzeichnungen	46
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	46
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	47
7.2	Fotos.....	48
7.2.1	Straßenansicht, Blick aus der Adelheidstraße Richtung Südosten.....	48
7.2.2	Straßenansicht, Blick aus der Bahnhofstraße Richtung Nordwesten	48
7.2.3	Straßenansicht, Blick aus der Adelheidstraße Richtung Süden	48
7.2.4	Straßenansicht, Blick aus der Bahnhofstraße Richtung Westen	48
7.2.5	Straßenansicht, Blick aus der Bahnhofstraße Richtung Südwesten.....	48
7.2.6	Hofansicht, Blick vom Nachbargrundstück Flurstück 245/25 Richtung Nordosten	48
7.2.7	Ost- und Nordfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg der Bahnhofstraße Richtung Südwesten	49
7.2.8	Ostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg der Bahnhofstraße Richtung Westen	49
7.2.9	Nordfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg der Adelheidstraße Richtung Süden	49
7.2.10	Ostfassade Blick vom Gehweg der Bahnhofstraße Richtung Nordwesten.....	49
7.2.11	Treppenpodest, Hauseingang und Briefkasten, Blick von der Bahnhofstraße	50
7.2.12	Eingang / Foyer im Erdgeschoss, Blick zur Straße	50
7.2.13	Treppenhaus im 4.Obergeschoss.....	50
7.2.14	Zentralheizungsanlage	50
7.2.15	Kellerabteil (exemplarisch)	50
7.2.16	Stromzähleranlagen (exemplarisch)	50



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Gewerbereinheit (Büro)**

Objektadresse: **Bahnhofstraße 41, Adelheidstraße 8
65185 Wiesbaden**

Grundbuchangaben: **Teileigentumsgrundbuch von Wiesbaden, Blatt 36097
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1:
39.813/1.000.000 (neununddreißigtausendachthundertunddreizehn Millionstel)
Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück**

Wiesbaden	116	111/26	Hof- und Gebäudefläche, Adelheidstraße 8
	116	256/26	Hof- und Gebäudefläche, Bahnhofstraße 41

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 36081, 36082, 36083, 36084, 36085, 36086, 36087, 36088, 36089, 36090, 36091, 36092, 36093, 36094, 36095, 36096 und 36097).
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;
Ausnahme: an Ehegatten,
an Verwandte in gerader Linie,
an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie,
an andere Raumeigentümer,
durch Konkursverwalter,
durch Zwangsvollstreckung,
Weiterveräußerung von den Gläubigern im Wege
der Zwangsversteigerung erworbenen
Sondereigentums.

Es besteht eine Miteigentümerordnung; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 26.01.1988/ 28.11.1988; übertragen aus Blatt 28908; eingetragen am 17.05.1989.

Abteilung I:
Eigentümer:
- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 22 zu 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 03.09.2024.

Abteilung III:



Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65174 Wiesbaden
Aktenzeichen:	61 K 48/24
Grundlage:	Auftrag vom 02.12.2024, Beschluss vom 02.09.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	04.02.2025
Ortsbesichtigung:	04.02.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Teileigentumsgrundbuch von Wiesbaden, Blatt 36097, vom 03.09.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.12.2024 (Quelle: https://gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 05.02.2025 Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024 Datei der Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 07.02.2025 Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 03.02.2025 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Wiesbaden (www.Wiesbaden.de) vom 03.02.2025 Bescheinigung vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 07.02.2025 Schriftliche Altlasten-Auskünfte des Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 03.02.2025 HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de) Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Wiesbaden 2021 (Quelle: Wohnungsamt Wiesbaden), Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de) Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Wiesbaden (Quelle: www.wegweiser-kommune.de) German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)



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

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Wiesbaden (Quelle:
https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202024)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 07.02.2025 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen: E-Mail vom 11.12.2024
Teilungserklärung vom 26.01./28.11.1988
Aufteilungsplan vom 20.01.1988: Grundriss Kellergeschoss
Aufteilungsplan vom 20.01.1988: Grundriss 4. Obergeschoss, E6, Mansardgeschoss
Niederschrift über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung 2021, 2022, 2023,
2024
Hausgeldabrechnungen 2021, 2022, 2023
Rücklagen Objekt 2021, 2022, 2023
Wirtschaftsplan 2024, 2025

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
- Unterlagen / Zutritt: Die angefragten Unterlagen (z. B. Mietverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übermittelt.
- Der Zutritt zum Gebäude wurde zum Ortstermin ermöglicht. Zur gegenständlichen Sondereigentumseinheit Nr. 17 bestand kein Zutritt. Die Einheit Nr. 17 konnte vom Treppenhaus und von außen besichtigt werden.
- Die Bewertung der Sondereigentumseinheit erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**
- Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Wiesbaden 299.932 (31.12.2024) Ortsbezirk Mitte 22.949 (Stand: 31.12.2024, www.wiesbaden.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 4,5 % (2022) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 1,6 % (2022) Durchschnittsalter: 43,0 Jahre (2020) Arbeitslosenquote: 8,3 % (10/2025) (https://statistik.arbeitsagentur.de/) Kaufkraftkennziffer: Innenstadt Süd: 102,7 (D=100) (2024) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortsbezirk Mitte Rd. 1,0 km (Luftlinie) südwestlich vom Kurpark Wiesbaden Rd. 750 m (Luftlinie) nördlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 500 m (Luftlinie) südlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Straßenecklage Bahnhofstraße / Adelheidstraße
Lageklassifikation:	Zentrale Büro-Lage
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätte, Grundschule, Gymnasium, Hotels, Kirchen, Kino Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Jugendherberge, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Staatstheater, Spielbank, Schwimmbad, Museen, Krankenhaus
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 3,3 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden / Schiersteiner Kreuz (A 66 / A 643) ÖPNV: Rd. 119 m (3 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden Rheinstraße / Congress“



	Center“, von hier rd. 2 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 2- 5 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Dauer: 0:05
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Geschlossene, vorwiegend 4- bis 6-geschossige der Entstehungszeit Ende 19. Jahrhundert sowie Anfang und Mitte des 20. Jahrhunderts. Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Straßenseitig: Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 60-64 bis 70-74 [dB(A)] Hofseitig: Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 45-49 [dB(A)]
	Vergleichswerte für Kerngebiete (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : 60 / 45 [dB(A)] Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]
Topografie:	Sehr leichtes West- / Ostgefälle

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 111/26:

Grundstückszuschnitt:	Polygonal
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 261 m²
Oberfläche: (soweit ersichtlich)	Annähernd eben
Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 11,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 24,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 11,0 m

Flurstück 256/26:

Grundstückszuschnitt:	Polygonal
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 433 m²
Oberfläche: (soweit ersichtlich)	Annähernd eben
Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 26,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 16,5 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 42,0 m

2.3 Erschließung

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Bahnhofstraße
Straßenart:	Bahnhofstraße / Hauptstraße Adelheidstraße / Nebenstraße
Straßenausbau:	Bahnhofstraße: Ausgebaut als zweispurige Straße mit beidseitigem Fahrradweg teilweise als Busspur ausgebaut, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, teilweise 2-seitige Baumbepflanzung, Parkplätze 1-seitig, teilweise erhöhter Mittelstreifen Adelheidstraße: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, Einbahnverkehr, 2-seitig gepflasterter Gehweg, 2-seitig Baumbepflanzung und Parkplätze 2-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:
Bahnhofstraße 41 „[...] in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für die von Ihnen angefragte Fläche ist in der Altflächendatei unter der ALTIS-Nummer 414.000.010-001.939 ein Eintrag vorhanden. Den entsprechenden Auszug mit den dazugehörigen Erläuterungen habe ich diesem Schreiben beigelegt.

Aufgrund der Branchenklasse des Betriebes ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Da jedoch meines Wissens bislang keine weiteren Untersuchungen erfolgt sind, liegen mir derzeit keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu dieser Fläche vor.

Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig (WZ 2003) in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wider. Bei der höchsten hier eingetragenen Klasse 4 wird das Gefährdungspotential als „hoch“ eingestuft. [...]“

Anlagen: Anlagen- Name	Anlagen-Beschreibung	Branche (nach HLUg/ nach WZ2003)	Klasse Branche /WZ	Betriebs- anfang	Betriebs- ende	Bemerkung	Vor- kommnisart	Bemer- kungen zu Vorkom- nissen
Hier anonymisiert	HERSTELLUNG UND VERTRIEB VON INDUSTRIELAGEN	Industriebau / Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	3 / 4	11/1988	05/1994			



Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:
Adelheidstraße 8 „[...] in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für das o. g. Grundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. [...]“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Gemäß der Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Wiesbaden Bd. I ist das Objekt Bahnhofstraße 41/ Adelheidstraße 8, Wiesbaden, **als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble)** nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Das Grundstück ist hiernach innerhalb der „**Gesamtanlage / Südliche Stadterweiterung**“ gelegen.

Alle das äußere Erscheinungsbild betreffenden Maßnahmen an diesem Gebäude bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltspflichtige von Kulturdenkmälern sind gem. § 13 HDSchG verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Geplante Maßnahmen an einem Kulturdenkmal sind gebeten frühzeitig mit der Behörde abzustimmen. Je nach Vorhaben unterliegen diese gem. § 18 HDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung und sinnvollen Nutzung von Kulturdenkmälern können unter bestimmten Voraussetzungen gem. Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Hessischen Ministeriums der Finanzen in der jeweils gültigen Fassung steuermindernd geltend gemacht werden.²

² Nähere Auskünfte hierzu erteilen die Finanzbehörden, die steuerberatenden Berufe oder die Untere Denkmalschutzbehörde auf Anfrage. Sie



2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans (Ergänzung) „Südliche Innenstadt / östlicher Bereich – Adolfsallee“ (Wiesbaden 1984 / 3) und „Rhein-Main-Halle“ (Wiesbaden 1988 / 3) im Bereich der Bahnhofstraße in Wiesbaden, Ergänzung** vom 10.09.1993 (BauNVO 1990).

Status: **rechtsverbindlich**
 Ortsbezirk: Mitte
 Stadtteil: Westend

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen hiernach die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: **MK** (Kerngebiet)
 Maß der baulichen Nutzung:
 Grundflächenzahl (GRZ): **1,0**
 Geschossflächenzahl (GFZ): **3,0;** GFZ hier vorhanden³: 2,69
 Zahl der Vollgeschosse: (mind. III)
V; Vollgeschosse hier vorhanden:
 5-geschossig)
 Bauweise: k. A. Bauweise hier vorhanden:
 geschlossene Bauweise

Textteil / Begründung

Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen gelegen:

Gestaltungssatzung: Ortsbezirk Mitte (Zone A) vom 29.03.1979

Stellplatzsatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nachfolgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:

Aktenzeichen

Inhalt

631/1489 „Erweiterung eines im I. Obergeschoß befindlichen Büroraumes unter Hinzunahme des davorliegenden Balkons sowie Entfernung eines Fensterpfeilers auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße 41 in Wiesbaden“

6302/543/87: „Umbau+ Modernisierung nach Abbruch der Vorgartenbebauung für gewerbl. Nutzung+ Errichtung von 8 Stellplätzen im Vorgartenbereich mit Stapelparkern“

u. a.

fallen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.

³ Laut Bauakte, Berechnung vom 22.06.1987



Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich **8 PKW-Stellplätze** (Doppelparker-Plattformen im Vorgartenbereich zur Adelheidstraße).

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation: Die Nutzungs- und Vermietungssituation der **bewertungsgegenständlichen Einheit Nr. 17** wurde auf Anfrage eigentümerseits nicht bekannt gegeben. An der Eingangstür war keine Beschilderung vorhanden.
Mögliche Mietverträge konnten nicht eingesehen werden. Mieteinnahmen sind nicht bekannt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zum Ortstermin bestand kein Zutritt zum gegenständlichen Sondereigentum. Die Einheit wird aufgrund des äußeren Eindrucks und der Aktenlage beschrieben und bewertet.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: 2-seitig angebautes, 5-geschossiges **Büro- und Geschäftshaus** mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr: **Ca. 1885**
(aufgrund Denkmaltopografie)

Außenansicht: Baukörper: Eckgebäude einer Blockrandbebauung
Dach: Mansarddach mit Giebelgauben und Turm auf der Gebäudeecke, dunkelgraue Faserzementschindeldeckung
Fassade: verputztes Mauerwerk, beiger Anstrich, horizontale und vertikale Gliederungselemente und zahlreiche Verzierungen, 2-geschossiger Erker mit oberseitiger Terrasse



Balkon im 1. OG mit schmiedeeisernem Geländer sowie Eckbalkon im 3. OG
 Fensteröffnungen im 2. OG mit Rundbögen
 Fenstereinfassungen und Fensterbänke in Naturstein mit beige Anstrich
 Fenster: mehrflügelige, dunkelbraune Holzfenster und Fenstertüren
 Hauseingangstür: verglaste Tür, verglastes Oberlicht, dunkelbraune Holzprofile

Modernisierungen
 (soweit ersichtlich bzw. laut Bauakte):
 Ca. 1988: Umbau und Modernisierung des Gebäudes
 Ca. 1987/88: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation
 Ca. 1988: Einbau isolierverglaster Fenster
 Ca. 1988: Einbau eines Aufzugs
 Ca. 2010er Jahre: Erneuerung des Heizkessels

Geplante
 Modernisierungen: ---

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Bruchsteine
Kellerwände: (Annahme)	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (Annahme)	Außenwände: Mauerwerk
Wohnungstrennwände: (Annahme)	Mauerwerkswände
Sonstige tragende Innenwände: (Annahme bzw. soweit ersichtlich)	Mauerwerkswände Aufzugsschacht: Betonfertigteilwände
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss:	Mauerwerks-Gewölbedecke
Geschossdecken: (Annahme bzw. laut Bauakte)	Holzbalkendecken Teilweise Betondecke
Kellertreppe:	3-läufige Treppe als Stahlbetonkonstruktion mit 2 Zwischenpodesten
Geschosstreppe:	3-läufige Treppe als Stahlbetonkonstruktion mit 2 Zwischenpodesten
Aufzug:	Personenaufzug vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion



Dachform:	Mansarddach
Dacheindeckung:	Faserzementschindeldeckung
Kamin:	Mauerwerk
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.2.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Zentrales Treppenhaus mit 3- bis 4-Spanner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	4-seitige Orientierung des Gebäudes Einheiten jeweils 1- bis 2-seitig orientiert

3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (laut Aufteilungsplan)	Kellerräume, Aufzugsmaschinenraum, Heizungsraum (hier u. a. ein bewertungsgegenständlicher Kellerraum Nr. 17)
Erdgeschoss: (laut Bauakte)	4 Teileigentumseinheiten (nicht Bewertungsgegenstand)
1. Obergeschoss: (laut Bauakte)	3 Teileigentumseinheiten (nicht Bewertungsgegenstand)
2. Obergeschoss (laut Bauakte)	3 Teileigentumseinheiten (nicht Bewertungsgegenstand)
3. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (laut Bauakte)	3 Teileigentumseinheiten (nicht Bewertungsgegenstand)
4. Obergeschoss (laut Bauakte)	4 Teileigentumseinheiten (hiervon eine ist die bewertungsgegenständliche Einheit Nr. 17, Einheiten Nr. 14 – 16 nicht Bewertungsgegenstand)
Dachgeschoss: (laut Bauakte)	Oberer Bereich der Teileigentumseinheiten 14 – 16 (nicht Bewertungsgegenstand)
Anzahl der Teil- bzw. Sondereigentums- einheiten: (laut Teilungserklärung)	17 Sondereigentums-Einheiten

3.2.5 Fenster und Türen



Fenster: (teilw. Annahme)	Zweiflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Holz, dunkelbraun Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Hauseingangstüre:	1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit drahtverglasten seitlichen Feldern und Oberlicht
Einheits-Eingangstüren:	Einfache, 1-flügelige Holztüren, Holzzargen, Metallbeschläge

3.2.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Rauchwarnmelder, Rauchabzug
Heizung und Warmwasser- versorgung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) Warmwasserversorgung dezentral
Sanitäre Installation: (Annahme)	Sanitärraum je Teileigentumseinheit

3.2.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (laut Bauakte)	Dachflächen gedämmt
Leitungsämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Nicht vorhanden
Baujahr der Fenster:	Ca. 1988
Baujahr des Wärmeerzeugers:	Schätzungsweise 2010er Jahre
Energiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend (nicht erforderlich wegen Denkmalschutz)



3.2.8 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum)

Baumängel bzw. Bauschäden⁴ / Zustand: (soweit ersichtlich)

- Treppenhaus: ---
- Kellerdecke: teilweise großflächig abgefallene Putze, Farbabplatzungen
- Kellerwände: Feuchtigkeit in den Wänden, großflächig abgefallene Putze, Farbabplatzungen, Putz- und Farbvorwölbungen
- Kellerboden: Farbabplatzungen
- Kellertreppe: Farbabplatzungen
- Fassade: teilweise großflächige Putzabplatzungen und Putzauswölbungen im Sockelbereich; Verfärbungen und Verschmutzungen der Fassade, teilweise Farbabplatzungen im Bereich der vorspringenden Verzierungen, Haarrissbildung
- Fenster/Türen: Holzprofile der Hauseingangstür teilweise schadhaft
- Dachfläche: Verfärbungen, Ausblühungen und Bemoosung der Dachdeckung in Teilbereichen
- Dachraum: nicht besichtigt
- Haustechnik: Leitungsdämmung im Keller teilweise nicht fachgerecht; Elektro-Installation teilweise nicht zeitgemäß

Beurteilung des Gesamtzustands:

Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum teilweise in baujahresadäquatem, teilweise etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.3 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Hecke auf massivem Sockel, Mauer, Bordstein
Grundstücksbefestigung: Betonsteinpflaster, Betonsteinplatten, Natursteinplatten
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Baum und Buschbepflanzungen, Pflanzbeete
Sonstiges: massive Eingangsstufen und Eingangspodest; Briefkastenanlage; Firmenschilder; Stapel-Parker

Rückseitiger Bereich: ---

Baumängel bzw.

Bemooste Beläge

Bauschäden / Zustand:

Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Laut Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an den oberirdischen PKW-Stellplätzen zugunsten anderer Miteigentümer begründet.

Für die bewertungsgegenständliche Sondereigentumseinheit besteht laut Grundbuch **kein Sondernutzungsrecht.**

Instandhaltungsrücklage:
(Quelle: Hausverwaltung WEG)

Gemäß „Entwicklung der Erhaltungsrücklage“ beträgt die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt **114.517,49 €** (Stand 31.12.2023). Auf den gegenständlichen Miteigentumsanteil entfallen hiervon **4.610,83 €**.

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Hausgeld:
(Quelle: Hausverwaltung
WEG)

Teileigentum Nr. 17: **296,00 € p. M.** gemäß Wirtschaftsplan 2025

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und repräsentatives, etwas unterdurchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.



3.6 Beschreibung des Sondereigentums Räume Nr. 17

3.6.1 Vorbemerkung

Vorbemerkung: Der Zutritt zur bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit war zum Ortstermin nicht möglich. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt nach der Aktenlage (Bauakte, Grundakte) und dem äußeren Eindruck.

3.6.2 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Einheit im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Einheit ist laut Aufteilungsplan **im Haus Bahnhofstraße 41 im 4. Obergeschoss (Mansardengeschoss), Mitte**, gelegen. Sie wird über das (gemeinschaftliche) Treppenhaus erschlossen und ist über Eck nach Osten zur Bahnhofstraße und nach Norden zur Adelheidstraße orientiert.

Grundrissgestaltung: **2-Raum-Büro**
Die Sondereigentumseinheit besteht laut Aufteilungsplan aus zwei Büroräumen. Dargestellt sind „Büro 2“ und „Büro 3“, die einen Raum bilden, sowie „Büro 4“. Weiterhin sind im Aufteilungsplan ein Flur und ein WC dargestellt (laut Flächenberechnung der Bauakte Entrée und Nebenraum).
Die Räume werden vom zentralen Flur erschlossen.

Ein Kellerraum ist laut Aufteilungsplan zugeordnet.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere bis gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung über Eck).

3.6.3 Nutzfläche (Mietfläche)

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die Nutzfläche (Mietfläche) wurde auf der Grundlage der Flächenberechnung in der Bauakte übernommen (siehe folgende Tabelle). Die Flächen konnten vor Ort nicht geprüft werden. Sie sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.



Nutzfläche:
(laut Bauakte)

BAH41

Nutzflächenberechnung

Grundlage: Bauakte, Wohn-/Nutzflächenberechnung v. 05.08.1986

4. OG - Räume Nr.	Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Nutzfläche [m ²]
17	Entré	2,50	2,35	5,88	1,00	5,88
	Nebenraum	1,00	1,75	1,75	1,00	1,75
	Büro 1	3,10	4,55	14,11	1,00	12,87
		1,25	-1,15	-1,44	1,00	
		1,00	0,20	0,20	1,00	
	Büro 2	5,52	4,55	25,12	1,00	34,33
		1,30	0,48	0,62	1,00	
		1,25	-0,40	-0,50	1,00	
		0,40	-0,20	-0,08	1,00	
		1,82	-0,91	-1,66	1,00	
		3,05	0,30	0,92	1,00	
		3,80	2,50	9,50	1,00	
		1,30	0,20	0,26	1,00	
		1,50	0,10	0,15	1,00	
Gesamt				54,82		54,82
Nutzfläche						55

Lichte Raumhöhe:
(laut Bauakte)

Ca. 3,00 m

Ca. 1,00 m Drenpelhöhe und Dachschrägen

3.6.4 Modernisierungen

Modernisierungen: Nicht bekannt

3.6.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Räume / Flur:

Bodenbelag:
(Annahme) Parkett bzw. Laminat

Wandbekleidung:
(Annahme) Tapete bzw. Putz mit Anstrich

Deckenbekleidung:
(Annahme) Tapete bzw. Putz mit Anstrich

WC:

Bodenbelag:
(Annahme) Fliesen



Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig
(Annahme) Tapete bzw. Putz mit Anstrich

Deckenbekleidung: Tapete bzw. Putz mit Anstrich
(Annahme)

3.6.6 Fenster und Türen

Fenster: 2-flügelige isolierverglaste Holzfenster
(Annahme) Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Einheits-Eingangstür: Einfache Holztür, Holzzarge, Metallbeschläge
Spion, Sicherheitsverriegelung

Innentüren: Einfache Holztüren, Holzzargen, Metallbeschläge
(Annahme)

3.6.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage
(Annahme) Separat abgesicherte Unterverteilung
Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Rauchwarnmelder

Heizung: Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.6)
(Annahme)
Flächenradiatoren bzw. Rippenheizkörper
Installation unter Putz

Warmwasser- Warmwasser-Durchlauferhitzer oder Gastherme
versorgung:
(Annahme)

Sanitäre Installation: WC mit Waschbecken, WC
(laut Aufteilungsplan sowie Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Annahme)

Klimatechnik: Nicht bekannt

Sonstiges: Feuerlöscher

3.6.8 Zubehör, Küchenausstattung

Zubehör: Nicht bekannt

Anmerkung: *Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.*

3.6.9 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums



Baumängel bzw.
Bauschäden⁵ / Zustand
des Sondereigentums:

Innenräume: nicht besichtigt / kein Zutritt
Haustechnik: nicht besichtigt / kein Zutritt

Allgemeine Beurteilung
der Sondereigentums-
einheit:

Eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums ist ohne Innenbesichtigung nicht
möglich. Möglicherweise bestehende Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht bekannt.

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich der Sondereigentumseinheit können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Wiesbaden, gelegen in einer Metropolregion um Frankfurt am Main als eine der nachgefragten Regionen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Wiesbaden als „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø +)
- Wiesbaden als Kurstadt (+)
- Verfügbares Einkommen: Wiesbaden-Mitte als Gebiet mit leicht überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø)
- Zentrale Büro-Lage innerhalb von Wiesbaden (Ø)
- Geschäftslage in der Nähe des Wiesbadener Hauptbahnhofs (Ø +)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (+)
- Gründerzeitliche Bebauung des Viertels (Ø +)
- Büro- und Geschäftshausbebauung des Baujahres um 1885 (Ø +)
- Kleinere Eigentümergemeinschaft (Ø +)
- Begrenztes Kaufangebot von kleineren Büros/Praxen als Teileigentum in der Wiesbadener Innenstadt (Ø +)
- Begrenztes Mietangebot an kleineren Büroflächen (bis 100 m², außerhalb von Coworking Spaces) in 1 km Radius vorhanden (Ø +)
- Vorhandener Branchenmix im Gebäude: Büros, Praxen, Kanzleien (Ø)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Denkmalschutz und damit verbunden mögliche steuerliche Vorteile (Ø)
- 2-seitige Orientierung (über Eck) des gegenständlichen Teileigentums (Ø)
- Lage des gegenständlichen Büros im 4. Obergeschoss in zentraler, repräsentativer Eckturmlage (+)
- Erschließung des Büros mit Aufzug (Ø +)
- Kellerraum zugeordnet (Ø)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)
- Straßenseitig repräsentativer Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø +)

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

- Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Zurückhaltende Nachfrage nach Teileigentum (Büro/Praxis) zum Kauf in Wiesbaden (-)



- Breites Mietangebot an Büroflächen und Coworking-Spaces in 1 km Radius vorhanden (Ø -)
- Teilweise Leerstand der Büroeinheiten im Gebäude (-)
- Altstandorteintragung (Ø -)
- Denkmalschutz und damit verbunden erhöhte Bewirtschaftungskosten (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)
- Rücklagensituation der Gemeinschaft (Ø)
- Etwas unterdurchschnittlicher, mittelfristig modernisierungsbedürftiger baulicher Zustand und Instandsetzungsbedarf des gemeinschaftlichen Eigentums (-)
- Vermietungssituation des gegenständlichen Büros nicht bekannt, bestehende Vermietungsrisiken im Falle von Leerstand (-)
- 3 bis 4-Spanner-Erschließung des Büros in wenig repräsentativem Treppenhaus (Ø -)
- Unregelmäßig geschnittene Räume des Büros laut Aufteilungsplan (Ø)
- Kein Balkon zugeordnet (Ø)
- Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
- Nutzfläche des Büros ohne Innenbesichtigung nicht abschließend bekannt (Ø -)
- Baulicher Zustand des Sondereigentums im Inneren nicht bekannt (-)
- Nicht zeitgemäß wirkender Innenausbau und teilweise etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø -)

Legende:

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts für das Teileigentum Nr. 17

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 39.813/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Verwaltungs- u. Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65185 Wiesbaden, Bahnhofstraße 41 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Mansardengeschoss, Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet, dem Kellerraum Nr. 17, zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiesbaden	36097	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wiesbaden	116	111/26	261 m ²
Wiesbaden	116	256/26	433 m ²
Fläche insgesamt:			694 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beinhaltet eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen von Objekten, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

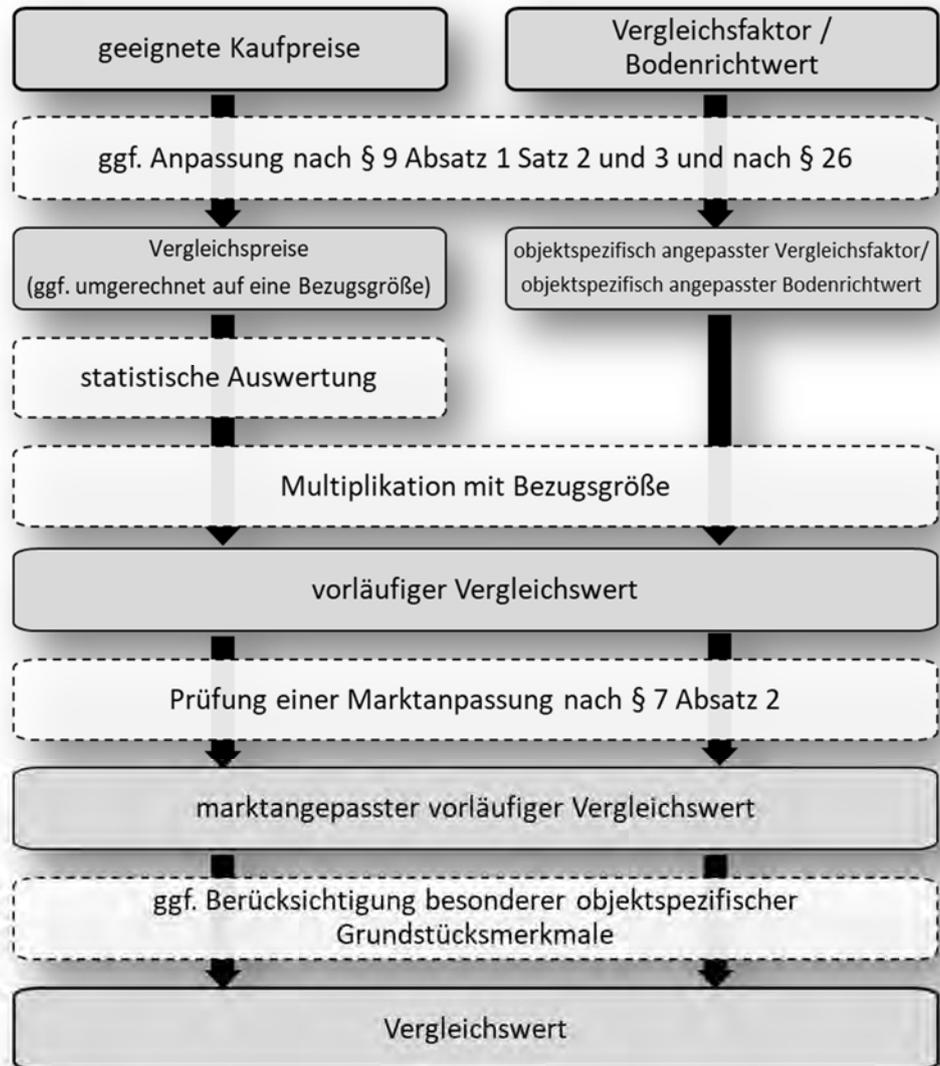
5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

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



5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.3.2.5.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da



- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Teileigentum ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 07.02.2025.

Die Kaufpreise für Teileigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2022 bis 2024
- im Teilmarkt Weiterverkauf
- im Teilmarkt Denkmalschutz
- für die Nutzungsart Büro/Praxis
- in Wiesbaden, Bodenrichtwertniveau 900 – 1.700 €/m² (Ø 1.075 €/m², Bandbreite 950 – 1.100 €/m²)
- aus der unmittelbaren und näheren Umgebung (bis 500 m Entfernung) sowie der mittleren Umgebung (bis 1,5 km Entfernung) der gegenständlichen Sondereigentumseinheit
- in Gebäuden des Baujahrs 1800-1920 (Ø 1890, Bandbreite 1875 – 1911)
- für Einheiten der Größe 1 - 200 m² (Ø 93 m², Bandbreite 60 – 165 m² Nutzfläche

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

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

Im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 ist keine Indexreihe für die Objektart Teileigentum veröffentlicht. Auch sind beim German Real Estate Index (GREIX) für diese Objektart für Wiesbaden keine Indices verfügbar. Aufgrund der Datensituation einerseits, der Aktualität der Kaufpreise andererseits wird eine zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag nicht vorgenommen.

Die **Anpassung der Geschosslage** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	250.000,00	301.800,00	247.000,00	265.000,00
Nutzfläche [m ²]	55,00	85,00	101,00	74,00	87,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.941,18	2.988,12	3.337,84	3.045,98
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	04.02.2025	19.12.2022	08.02.2023	10.03.2023	10.03.2023
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.941,18	2.988,12	3.337,84	3.045,98
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	Zone 5890089	Zone 5890089	Zone 5890089	Zone 5890089	Zone 5890089
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	2	4	2	3	4
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	4. OG	1. OG	4. OG	2. OG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 1,040	× 1,000	× 1,020	× 1,020
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	keine Angabe	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1885	1887	1887	1887	1887
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Gewerbeeinheiten	17	17	17	17	17
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.058,82	2.988,12	3.404,59	3.106,90
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.058,82	2.988,12	3.404,59	3.106,90

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Wiesbaden / Adolfsallee, Bahnhofstraße

E259 Lage: Wiesbaden / Adolfsallee, Bahnhofstraße

E359 Lage: Wiesbaden / Adolfsallee, Bahnhofstraße

E459 Lage: Wiesbaden / Adolfsallee, Bahnhofstraße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	600.000,00	328.500,00	285.000,00	226.000,00
Nutzfläche [m ²]	55,00	165,32	102,00	93,00	72,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.629,32	3.220,59	3.064,52	3.138,89
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	04.02.2025	27.03.2023	03.07.2023	02.02.2024	11.07.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.629,32	3.220,59	3.064,52	3.138,89
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	Zone 5890089	Zone 5890089	Zone 5890089	Zone 5890089	Zone 5890089
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	2	6	3	2	3
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	4. OG	1. OG	4. OG	EG	3. OG
Anpassungsfaktor		× 1,040	× 1,000	× 1,070	× 1,010
Aufzug	vorhanden	Keine Angabe	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	keine Angabe	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1885	1875	1887	1887	1887
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Gewerbeeinheiten	17	3	17	17	17
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Denkmalschutz	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.774,50	3.220,59	3.279,03	3.170,28
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.774,50	3.220,59	3.279,03	3.170,28

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Wiesbaden / Adolfsallee, Rheinbahnstraße

E259 Lage: Wiesbaden / Adolfsallee, Bahnhofstraße

E359 Lage: Wiesbaden / Adolfsallee, Bahnhofstraße

E459 Lage: Wiesbaden / Adolfsallee, Bahnhofstraße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	155.000,00	199.000,00		
Nutzfläche [m ²]	55,00	60,00	91,00		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.583,33	2.186,81		
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	04.02.2025	02.03.2022	12.01.2022		
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.583,33	2.186,81		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	Zone 5890089	Zone 5890059	Zone 5890029		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Zimmeranzahl	2	3	4		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Geschosslage	4. OG	TP	EG		
Anpassungsfaktor		× 1,100	× 1,070	×	×
Vermietung	keine Angabe	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Baujahr	1885	1911	1901		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Gewerbeeinheiten	17	2	1		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
Denkmalschutz	ja	ja	ja		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.841,67	2.339,89		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.841,67	2.339,89		

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 10)

E159 Lage: Wiesbaden / Güterbahnhof, Loreleiring

E259 Lage: Wiesbaden / Luxemburgplatz, Luxemburgstraße



5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

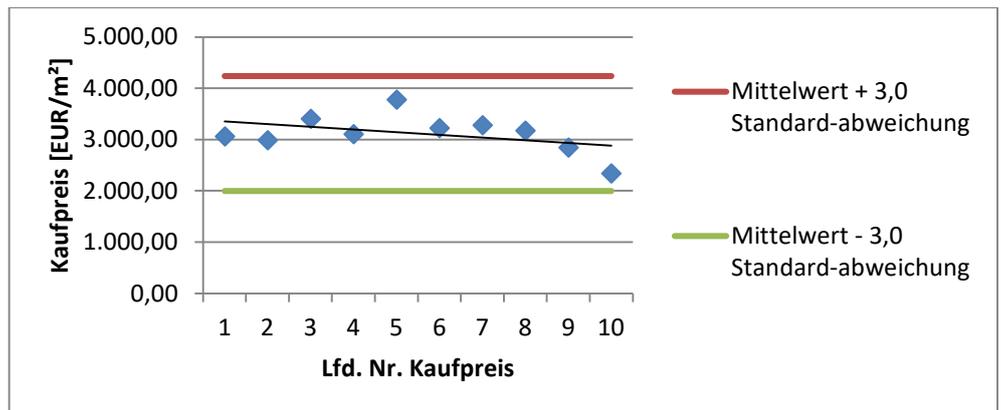
Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **3.118,44 €/m²** (Standardabweichung +/-373,37 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 3,0-fache zentrale Schwankungsintervall (3,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.998,34 €/m² bis 4.238,54 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden Mittelbildung ausgeschlossen.

Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern: Der gebildete Mittelwert rd. **3.118,00 €/m²** wird der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,12 lässt auf eine niedrige Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Acht der zehn Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 2.500 bis 3.500 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	31.184,39 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	3.118,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.118,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.118,00 €/m ²	
Nutzfläche	× 55,00 m ²	
Zwischenwert	= 171.490,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 171.490,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 171.490,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 171.490,00 € rd. 171.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 mit rd. **171.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.3.5.1.1 Baumängel bzw. Bauschäden / baulicher Zustand

Baumängel bzw. Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf

- Ziff. 3.2.8,
- Ziff.3.6.9 und
- Ziff. 5.3.2.5.1

verwiesen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.

Die Innenräume des gegenständlichen Sondereigentums und möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht bekannt.

Der Einfluss von möglicherweise vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden auf den Wert der gegenständlichen Immobilie in einem Büro- und Geschäftshaus des Baujahrs Ende des 19. Jahrhunderts wird als moderat eingestuft, da Bauschäden in Altbauten eher toleriert werden als in Neubauten.

Ein Risiko-Abschlag für den baulichen Zustand wird nicht angesetzt, da davon ausgegangen wird, dass das bestehende Risiko im Rahmen des Üblichen für die zu Grunde gelegten Vergleichsobjekte (Teileigentumseinheiten) liegt.

5.3.5.1.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Vermietungssituation wurde nicht bekannt gegeben. Möglicherweise bestehende Mietabweichungen werden auf dieser Grundlage nicht berücksichtigt.

5.3.5.1.3 Altstandort

Altstandort: Betreffend die Eintragung als „Altstandort“ (altlastenrelevante Betriebsmeldungen) wird auf Ziff. 2.4 verwiesen.

Der Eintrag als „Altstandort“ gibt eine Aussage darüber, dass auf dem Grundstück in der Vergangenheit verschiedene Betriebe registriert waren, in welchen möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Inwieweit zum Wertermittlungsstichtag der Boden möglicherweise beeinträchtigt ist, kann nicht beurteilt werden. Eine Relevanz hierfür entsteht im Falle einer Neubebauung oder Erweiterung und damit verbundenen Erdarbeiten.

Auch im Falle einer Nutzungsänderung wird das Regierungspräsidium beteiligt und



kann anordnen, dass die Baumaßnahmen besonders zu überwachen sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird von einem Fortbestand der denkmalgeschützten Grundstücksbebauung und damit verbunden keiner Neubebauung und keinen Erdarbeiten ausgegangen.

Das Risiko für eine Kostentragung bzw. Kostenbeteiligung im Falle von angeordneten Maßnahmen für Erwerber kann nicht eingeschätzt werden. Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Auf ein mögliches Kostenrisiko wird ausdrücklich hingewiesen. Ein Wertabschlag wegen des Eintrags als „Altstandort“ zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen.

5.3.5.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Die Denkmaleigenschaft ist bereits in den Vergleichskaufpreisen berücksichtigt worden. Ein gesonderter Werteeinfluss besteht nicht.



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Rein nachrichtlich werden die Renditekennziffer, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.

BAH41

Nettoanfangsrendite (NAR)

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

Jahresreinertrag [EUR]		6.607
Vergleichswert [EUR]		171.000
Erwerbsnebenkosten		11,00%

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{6.607}{189.810} = 3,5 \%$$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]		7.920
-----------------------	--	-------

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$$

Ertragsfaktor		21,6
---------------	--	------

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{171.000}{7.920} = 21,6$$

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Gebädefaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Mietfläche [m}^2\text{]}}$$

Mietfläche [m ²]		55,00
------------------------------	--	-------

$$\text{Gebädefaktor [EUR/m}^2\text{ WF]} = \frac{171.000}{55,00} = 3.109$$



5.5 Verkehrswert

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
36097	1	171.490 €	0 €	171.000 €	-1.000 €	<u>170.000 €</u>

Für das gegenständliche, sowohl zu Eigennutzungszwecken als auch zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt "Räume Nr. 17" in zentraler Lage in Wiesbaden Mitte wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei begrenztem Angebot vergleichbarer ausgegangen. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **171.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für das Teileigentum** wird aus dem maßgeblichen Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswertverfahren, unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung, mit **170.000 €** abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte aufgrund des äußeren Eindrucks, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und der Offenlegung von Mietverhältnissen, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 04.02.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 39.813/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Verwaltungs- u. Geschäftshaus bebauten Grundstück in
65185 Wiesbaden, Adelheidstraße 8, Bahnhofstraße 41,
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Mansardengeschoss Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. 17

Teileigentumsgrundbuch Wiesbaden	Blatt 36097	lfd. Nr. 1
-------------------------------------	----------------	---------------

Gemarkung Wiesbaden	Flur 116	Flurstücke 111/26, 256/26
------------------------	-------------	------------------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 mit rd.

170.000 €

in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro geschätzt.

Die Sachverständige



Franziska Rost-Wolf

Frankfurt am Main, den 03.03.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

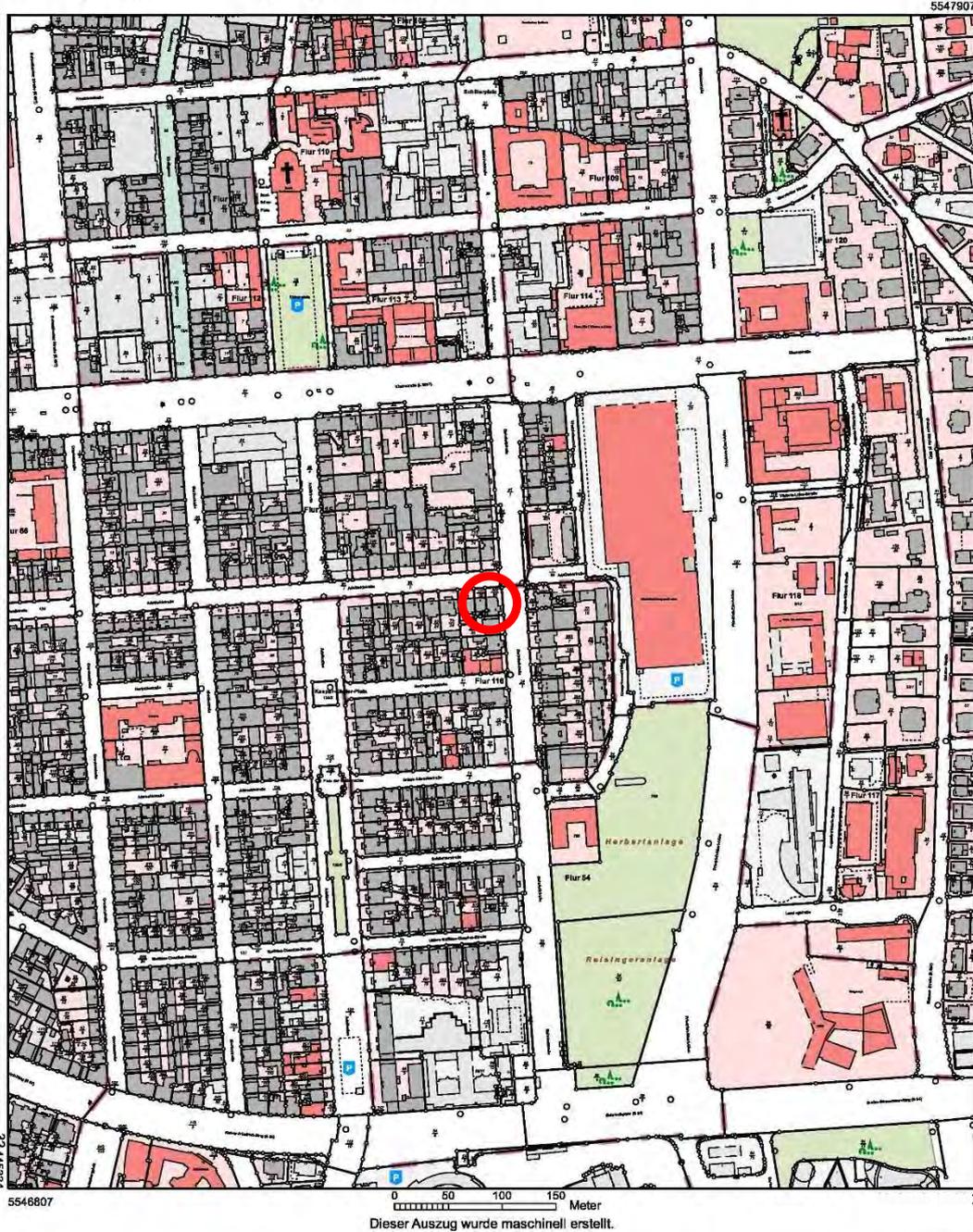
Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte
Hessen

Erstellt am 05.12.2024
Antrag: 202752746-2
AZ: 24063_BAH41

Flurstück: 256/26
Flur: 116
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.1 Auszug aus dem Liegenchaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)



7.2 Fotos



7.2.1 Straßenansicht, Blick aus der Adelheidstraße Richtung Südosten

7.2.2 Straßenansicht, Blick aus der Bahnhofstraße Richtung Nordwesten



7.2.3 Straßenansicht, Blick aus der Adelheidstraße Richtung Süden

7.2.4 Straßenansicht, Blick aus der Bahnhofstraße Richtung Westen



7.2.5 Straßenansicht, Blick aus der Bahnhofstraße Richtung Südwesten

7.2.6 Hofansicht, Blick vom Nachbargrundstück Flurstück 245/25 Richtung Nordosten



7.2.7 Ost- und Nordfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg der Bahnhofstraße Richtung Südwesten



7.2.8 Ostfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg der Bahnhofstraße Richtung Westen



Lage der gegenständlichen Einheit Nr. 17

7.2.9 Nordfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg der Adelheidstraße Richtung Süden

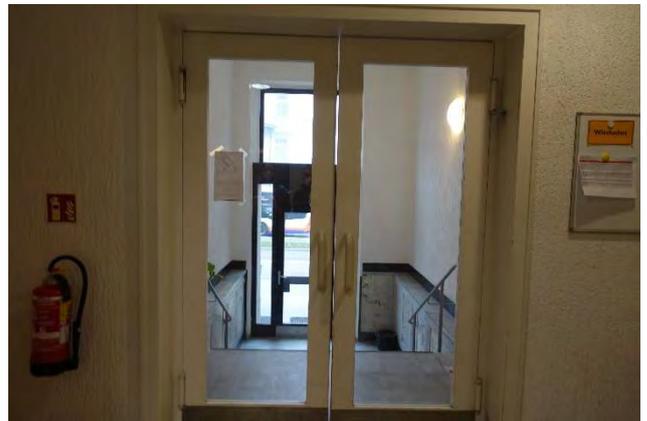


Lage der gegenständlichen Einheit Nr. 17

7.2.10 Ostfassade Blick vom Gehweg der Bahnhofstraße Richtung Nordwesten



7.2.11 Treppenpodest, Hauseingang und Briefkasten, Blick von der Bahnhofstraße



7.2.12 Eingang / Foyer im Erdgeschoss, Blick zur Straße



Eingang zur gegenständlichen
Einheit Nr. 17

7.2.13 Treppenhaus im 4.Obergeschoss



7.2.14 Zentralheizungsanlage



7.2.15 Kellerabteil (exemplarisch)



7.2.16 Stromzähleranlagen (exemplarisch)