



EXPOSEE 61 K 49/24	Gewerblich genutztes Grundstück
Bewertungsgegenstand:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem (derzeit nicht nutzbaren) Hotelgebäude
Lage:	Waldstraße 11, 65187 Wiesbaden
Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
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
Innerörtliche Lage:	Ortsbezirk Nordost Rd. 1,9 km (Luftlinie) nördlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 700 m (Luftlinie) nördlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Rd. 500 m (Luftlinie) nordwestlich vom Kurpark Wiesbaden Straßenecklage Geisbergstraße / Kapellenstraße
Lageklassifikation:	Zentrumsnahe Nebenlage Mittlere Wohnlage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 82, Flurstück 123/23; 222 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans 1976 / 01 Nerotal, Dambachtal, Richard-Wagner-Straße . Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968). Dieser Bebauungsplan wurde teilweise aufgehoben. Dieser Bebauungsplan wird durch die Bebauungspläne 1991/03, 2003/02, 2003/03 und 2013/02 im Ortsbezirk Nordost teilweise überplant. Für das Grundstück bestehen hiernach folgende Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet) Grundflächenzahl (GRZ): 0,5 ; vorhandene GRZ hier: 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,5 ; vorhandene GFZ hier: 4,0 Zahl der Vollgeschosse: III ; vorhandene Vollgeschosse hier: 4 Bauweise: g (geschlossene Bauweise); vorhanden hier: geschlossen Textliche Festsetzungen Gestaltungssatzung Ortsbezirk Nordost, Pl.-Nr. 01.1 Zone B (Sonstige Geltungsbereiche) Stellplatzsatzung vom 14. Februar 2008
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Denkmalschutzobjekt (Gesamtanlage)
Altflächenkataster:	Eintragungen vorhanden
Grundstücks- bebauung:	Zweiseitig angebautes, 4-geschossiges, im Inneren zurückgebautes Hotelgebäude zuzüglich eines Dachgeschosses sowie zuzüglich eines Kellergeschosses
Baujahr:	Um 1890
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung:	Dach: Satteldach mit Gaube über Fassadenlänge, dunkle Faserzementschindeldeckung, Schindelbekleidung der Gaube Fassade: Glattputz, pastellbeigefarbener Anstrich, Fensterleibungen und Fensterbänke in massiver Ausführung, grau-grün gestrichen Sockel: Glattputz mit grauem Anstrich Fenster: weiße Kunststofffenster, teilweise Fenstertüren in Kunststoffbauweise, vorgesetzte Metallbrüstungsgitter im 1. OG



	Türen: 1-flügelige Hauseingangstüren in Metallbauweise, mit verglasten Feldern Balkone: massive Balkone mit Metallgeländer im 1. OG
Modernisierungen:	Ca. 1959: Erneuerung des Dachstuhls und der Dachdeckung Vor 1992: Erneuerung des Heizkessels Ca. 1992: Einbau isolierverglaster Außentüren und Fenster Ca. 1992: Einbau eines neuen Treppenhauses und Personenaufzugs Ca. 2005: Einbau isolierverglaster Fenster in Teilbereichen Weitere Modernisierungen nicht vorhanden
Zustand:	- Keller: Bodenaufbau teilweise aufgebrochen, Bauschutt; laut Bauakte wurde „die Bodenplatte abgebrochen“ und „die Streifenfundamente freigelegt“ und „tragende Wände auf den freigelegten Streifenfundamenten“ festgestellt, die „keine linienförmige Lastabtragung aus den Obergeschossen gewährleisten können, da die Wände nicht vollflächig auf den Streifenfundamenten lagern“, auch „scheint die erforderliche Breite der Streifenfundamente teilweise nicht mehr gegeben zu sein.“ „Teilweise sind die Fundamente, aber auch tragende Wände, unterbrochen“ - Sockel: Verfärbungen und Verschmutzungen, Risse, und Putzabplatzungen - Dach: Fallrohre überaltert, Dachentwässerung nicht fertiggestellt, Dämmung und Bekleidungen im Bereich des Dachgeschosses nicht hergestellt, offene Stellen in der „Dachhaut“ - Fassade: Fassadenputz und Anstrich überaltert, Verfärbungen und Verschmutzungen; Rissbildung im Außenputz, vorgewölbte und abgeplatzte Putze - Fenster und Außentüren: nicht zeitgemäß - Innenwände und Innentüren: überaltert bzw. überwiegend nicht vorhanden - Innenräume: 1.OG bis 3. OG sowie DG entkernt - Innenwände und Dach: laut Bauakte „ehemaliges Dämmmaterial, das sowohl in den Wänden als auch im Dach verbaut waren, wurde abgetragen und zur Entsorgung bereitgestellt“ - Decken und Wände: freigelegt von Dämmung, Verkleidung und Putz - Holzfachwerk: Holzfachwerksträger der Innenwände mit zum Teil offenen Ausfachungen; laut Bauakte „In Teilen sind selbst die aussteifenden und tragenden Streben dieser Fachwerkkonstruktion nicht mehr vorhanden“ - Decken: Holzbalkendecken sind einsehbar, Verkleidungen und Schüttung teilweise entfernt - Bäder: ehemalige Bäder vollständig entfernt - Haustechnik: nicht vorhanden, nur Hausanschlüsse - Aufzug: nicht funktionstüchtig - Ehemalige Hotelzimmer: im Rohbauzustand, teilweise mit Fehlstellen und Löchern im Deckenaufbau - Sonstiges: längerer Leerstand der Immobilie, lagerndes ehemaliges Hotelinventar, Sperrmüll und Bauschutt; großflächige Taubenkotverschmutzung und Taubenkadaver in den oberen Geschossen; Treppenlaufbreite lt. Plan max. 0,90 m Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar. Es befindet sich im Rohbauzustand und in stark unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit umfänglichem statischen, brandschutztechnischem, bauphysikalischem, haustechnischem und sonstigem Ertüchtigungserfordernis sowie umfänglichem Revitalisierungsbedarf.
Bruttogrundfläche: (DIN 277)	Ca. 1.070 m ² (BGF) (laut Bauakte)
Nutzfläche:	Ca. 616 m ² (laut Bauakte)
Anzahl der Zimmer:	20 Hotelzimmer mit insgesamt 34 Betten (laut Bauakte)
Vermietungszustand:	Nicht vermietet (nicht nutzbarer Zustand, steckengebliebener Bau)
Werte:	Zum 30.01.2025 (Ortsbesichtigung)



Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5742	1	405.000 €	635.332 €	0 €	635.000 €	5.000 €	<u>640.000 €</u>

Hinweis:	Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Wiesbaden eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.
----------	--



Südwest- und Südostfassade, Blick von der Geisbergstraße
Richtung Norden



Hofansicht und Dachflächen, Blick vom Nachbarflurstück
190/27 Richtung Süden