

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	Gewerblich genutztes Grundstück (im Inneren zurückgebautes Hotel)	
Adresse	Geisbergstraße 8, 65193 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 49/24	
Projektnummer / Stichtag	24057_GEI08	30.01.2025
Verkehrswert	<u>640.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 14 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	30.01.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Geisbergstraße 8, 65193 Wiesbaden
Bewertungsgegenstand	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem (derzeit nicht nutzbaren) Hotelgebäude
Objektart	Gewerblich genutztes Grundstück (im Inneren zurückgebautes Hotel)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 82, Flurstück 123/23; 222 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Denkmalschutzobjekt (Gesamtanlage)
Altflächenkataster	Eintragungen vorhanden
Baujahr	Um 1890
Modernisierungs- zustand	Nicht modernisiert Rohbauzustand
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche	Ca. 1.070 m² (BGF) (laut Bauakte)
Nutzfläche	Ca. 616 m² (laut Bauakte)
Anzahl der Zimmer	20 Hotelzimmer mit insgesamt 34 Betten (laut Bauakte)
Vermietungszustand	Nicht vermietet (nicht nutzbarer Zustand, steckengebliebener Bau)
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

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>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Gebäude	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Nutzfläche / Zahl der Hotelzimmer und Betten.....	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Grundrissgestaltung	17
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	17
3.3.7	Fenster und Türen.....	18
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.3.9	Energetische Eigenschaften	19
3.3.10	Zubehör	19
3.3.11	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes	20
3.4	Außenanlagen	20
4	Marktsituation	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
5.1	Grundstücksdaten.....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bodenwertermittlung	25
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	25
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	25
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
5.4	Sachwertermittlung	27
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
5.4.3	Sachwertberechnung	32
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38



5.5	Gebäudedefaktor	40
5.6	Verkehrswert	41
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck	42
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	43
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	44
7	Anlagen	46
7.1	Bauzeichnungen	46
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab	46
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab	47
7.2	Fotos	48
7.2.1	Straßenansicht Geisbergstraße, Blick von der Taunusstraße Richtung Nordosten	48
7.2.2	Straßenansicht Geisbergstraße, Blick von der Straße Richtung Südwesten	48
7.2.3	Südwestfassade, Blick von der Kapellenstraße Richtung Osten	48
7.2.4	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Geisbergstraße Richtung Norden	48
7.2.5	Südostfassade, Blick von der Geisbergstraße Richtung Südwesten	49
7.2.6	Südwestfassade, Blick von der Kapellenstraße Richtung Osten	49
7.2.7	Südostfassade, Blick von der Geisbergstraße Richtung Nordwesten	49
7.2.8	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straßenecke Richtung Norden	49
7.2.9	Hofansicht und Dachflächen, Blick vom Nachbarflurstück 190/27 Richtung Süden	50
7.2.10	Südostfassade des Erd- und 1. Obergeschosses, Blick von der Geisbergstraße Richtung Nordwesten	50
7.2.11	Nebeneingang von der Kapellenstraße, Blick von der Straße	50
7.2.12	Hauseingang von der Geisbergstraße, Blick von der Straße	50



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem (derzeit nicht nutzbaren) Hotelgebäude

Objektadresse: Geisbergstraße 8, D-65193 Wiesbaden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wiesbaden, Blatt 5742 vom 07.10.2024
Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1, Gemarkung Wiesbaden, Flur 82, Flurstück 123/23, Hof- und
Gebäudefläche,
Geisbergstraße 8, 222 m².

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert. -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 10 zu 1:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gaststättenbetriebsrecht und -
betriebsbeschränkung) für [...], gemäß Bewilligung vom 07.05.1990, eingetragen
am 21.08.1990

Lfd. Nr. 15 zu 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]; eingetragen am 07.10.2024.

Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtererstellung: Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
65024 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 49/24

Grundlage: Auftrag vom 06.11.2024, Beschluss vom 17.09.2024

Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag: 30.01.2025

Ortsbesichtigung: 30.01.2025



Herangezogene
Unterlagen,
Erkundungen,
Informationen:

Grundbuch von Wiesbaden, Blatt 5742, vom 07.10.2024 (Quelle: Auftraggeber)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.01.2025 und vom 18.03.2025
(Quelle: <https://gds.hessen.de>)

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom
09.01.2024

Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024

Datei der Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 14.01.2025

Auskunft über Kulturdenkmäler in Hessen vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen
vom 03.02.2025

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Wiesbaden (www.Wiesbaden.de) vom 09.01.2025

Bescheinigung vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden über
Erschließungsbeiträge vom 16.01.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden
vom 13.01.2025

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Gewerberaumieten: eigene Mietpreissammlung, Angebotsmieten von
Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Wiesbaden (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Hotellerie Bezogene Kennziffern und Vergleichsdaten:
Dehoga Zahlenspiegel IV 2024 (Quelle: https://www.dehoga-bundesverband.de/fileadmin/Startseite/04_Zahlen_Fakten/DEHOGA-Zahlenspiegel_4_Quartal_2024.pdf)

Gäste und Übernachtungen Wiesbaden

(Quelle: https://statistik.wiesbaden.de/a-web/_12/aktuelles/FV.pdf)

BBG Consulting Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2013

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 30.01.2025 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)



Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite Grundbuchauszug
übergebene Pläne; Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte
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.

Zutritt: Der Zutritt zu dem Gebäude wurde zum Ortstermin ermöglicht.

Zubehör: Zubehör ist nicht ersichtlich.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



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: (https://www.wegweiser-kommune.de/berichte u. a.)	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 % (02/2025) Kaufkraftindex (Wiesbaden Nordost): 155,6 (D=100) (2024) (https://ihk.de.de/) Zentralitätskennziffer (Wiesbaden Nordost): 27,3 (D=100) (2023) (https://ihk.de.de/) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

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
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätte, Grundschule, Hotels, Staatstheater, Spielbank, Kirche Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Schwimmbad, Museen, Krankenhaus, Kino, Gymnasium
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 8,5 km (Luftlinie) zur A 3 (Frankfurt – Köln), Anschlussstelle Wiesbaden / Niedernhausen (A 3 / B 455) Rd. 4,4 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden /



Schiersteiner Kreuz (A 66 / A 643)

ÖPNV:

Rd. 201 m (4 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden Kochbrunnen“, von hier rd. 10 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 8 bis 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Dauer: 0:14

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Geschlossene, vorwiegend 3- bis 4-geschossige der Entstehungszeit Ende 19. Jahrhundert, des 20. Jahrhunderts sowie teilweise des 21. Jahrhunderts

Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:
(HLNUG Lärmviewer Hessen)

Straßenseitig:

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 70-74 bis > = 75 [dB(A)]

Hofseitig:

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:

50-54 [dB(A)]

Vergleichswerte für Urbane Gebiete

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹:

63 / 45 [dB(A)]

Topografie:

Mittleres Nord- / Süd-Gefälle

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Polygonaler, annähernd regelmäßiger, rechteckiger Grundstückszuschnitt

Oberfläche: Mittlere Hanglage, annähernd eben (Hof)

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 12,0 m

Maximale Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 20,0 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 31,5 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **222 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Geisbergstraße und vom der Kappellenstraße

Straßenart: Nebenstraße

Straßenausbau: Ausgebaut als 2-spurige Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter schmaler Gehweg mit Metall-Poller

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Abwasserbeseitigung:

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:

„im aktuellen Verdachtsflächenkataster der LH Wiesbaden werden Flächen mit Altlastenrelevanz (bspw. Altablagerungen, Altstandorte) geführt. Sie baten für die folgenden Flurstücke um Auskunft, ob sie in der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden registriert sind:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	LHW-Nr.
Wiesbaden	82	123/23	Geisbergstraße 8	589/5936B

Es liegen folgende Einträge zu der/ den Fläche(n) vor:
- siehe Tabelle / Anlage.

Die o.g. Informationen wurden näher überprüft. Danach sind nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen des Untergrundes nicht zu erwarten (Wohnhaus, geringe Nutzungsdauer, vermutlich nur Büroadresse).

Die Liegenschaft befindet sich in einem Gebiet Wiesbadens, in dem geogen bedingt mit einer natürlich erhöhten Schwermetallbelastung des Bodens zu rechnen ist (sog. Arsenbelastungs- gebiet). Die konkrete Belastungssituation kann jedoch nur mit entsprechenden Bodenuntersuchungen festgestellt werden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten sowie Maßnahmen zur Gewährleistung sensibler Nutzungen zu rechnen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass innerhalb des Innenstadtbereichs von Wiesbaden grundsätzlich mit dem Vorhandensein von anthropogenen Auffüllungen (Kriegs-/Trümmerschutt) mit abfallrechtlich relevanten Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Diese führen u. U. zu erhöhten Entsorgungskosten z.B. im Rahmen von Erdbaumaßnahmen.

(...)“

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, bestehen kleinere Überbauten (Balkone) in den öffentlichen Raum.



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

Denkmalschutz: Laut der schriftlichen Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen steht das Bewertungsgrundstück wie folgt **unter Denkmalschutz**:

„hiermit wird bestätigt, dass das Objekt Wiesbaden, Geisbergstraße 8 **als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble)** und als solches nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist. [...]

Wir weisen zudem darauf hin, dass gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bei Maßnahmen an dem Objekt der Umgebungsschutz eines benachbarten Kulturdenkmals betroffen sein kann. Ob der Umgebungsschutz betroffen ist, hängt von der geplanten Maßnahme ab. Dazu wenden Sie sich bitte an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

Objekt innerhalb der Gesamtanlage:

Gesamtanlage II: Nördliches Villengebiet

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan: 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.

² Nähere Auskünfte hierzu erteilen die Finanzbehörden, die steuerberatenden Berufe oder die Untere Denkmalschutzbehörde auf Anfrage. Sie fallen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.



Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen hiernach folgende Festsetzungen:
Art der baulichen Nutzung: **WA** (Allgemeines Wohngebiet)
Grundflächenzahl (GRZ): **0,5**; vorhandene GRZ hier³: 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ): **1,5**; vorhandene GFZ hier⁴: 4,0
Zahl der Vollgeschosse: **III**; vorhandene Vollgeschosse hier: 4
Bauweise: **g** (geschlossene Bauweise); vorhanden hier:
geschlossen
Textliche Festsetzungen

Satzungen: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das
Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen
Satzungen und Gebiete:

Gestaltungssatzung Ortsbezirk Nordost, Pl.-Nr. 01.1
Zone B (Sonstige Geltungsbereiche)

Stellplatzsatzung vom 14. Februar 2008

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Wiesbaden (Archiv) liegen dort für das
bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:
6302-632657/19 „Modernisierung eines Hotels im Bestand“
6302/353/92 „Änderungen im Dachgeschoss auf Grund der Forderung des
Denkmalsschutzamtes
631/2104 „Errichtung eines neuen Dachstuhles mit Umbau des 3. Obergeschosses“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Vermietungssituation: Soweit ersichtlich bzw. nach Angaben der Eigentümerin bestehen keine Vermietungen.

³ GRZ siehe Ziff. 3.2

⁴ GFZ siehe Ziff. 3.2



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.

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 teilweise nicht bekannt.



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakten ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

GEI08

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Bauakte

Hotelgebäude	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG							
	Flügel Geisbergstraße	Bauakte	11,72	8,70	101,96	1,00	102,0	
	Flügel Kapellenstraße	Bauakte	11,13	6,63	73,79	1,00	73,8	
	EG							
	Flügel Geisbergstraße	Bauakte	11,72	8,70	101,96	1,00	102,0	
	Abzügl. Eingang		1,95	0,90	1,76	-1,00	-1,8	
	Flügel Kapellenstraße	Bauakte	11,13	6,63	73,79	1,00	73,8	
	Hofanbau	Bauakte	1,61	1,40	2,25	1,00	2,3	
	Hofanbau	Bauakte	2,74	2,18	5,97	1,00	6,0	
	1. - 3.OG							
	Flügel Geisbergstraße	Bauakte	11,72	8,70	101,96	3,00	305,9	
	Flügel Kapellenstraße	Bauakte	11,13	6,63	73,79	3,00	221,4	
	Hofanbau	Bauakte	1,61	1,40	2,25	3,00	6,8	
	Balkone 1. OG		2,00	0,50	1,00	2,00		2,0
	DG							
	Flügel Geisbergstraße	Bauakte	11,72	8,70	101,96	1,00	102,0	
	Flügel Kapellenstraße	Bauakte	11,13	6,63	73,79	1,00	73,8	
	Hofanbau	Bauakte	1,61	1,40	2,25	1,00	2,3	
Bruttogrundfläche							1.070,0	2,0

Bruttogrundfläche (gesamt)	1.070	2,0
-----------------------------------	--------------	------------

GRZ-relevante BGF	EG	182,2
GFZ-relevante BGF	EG - DG	894,3
WGFZ-relevante BGF	EG - 3. OG, DG * 0,75	849,8
Grundstücksfläche	Grundbuch	222,0
GRZ	BauNVO 1968	0,8
GFZ	BauNVO 1968	4,0
WGFZ	ImmoWertV 2021	3,8



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Zweiseitig angebautes, 4-geschossiges, im Inneren zurückgebautes Hotelgebäude zuzüglich eines Dachgeschosses sowie zuzüglich eines Kellergeschosses
Baujahr: (Schätzung aufgrund der Denkmaltopografie)	Um 1890
Modernisierungen: (soweit ersichtlich bzw. laut Bauakte)	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
Außenansicht:	Dach: Satteldach mit Gaube über Fassadenlänge, dunkle Faserzementschindeldeckung, Schindelbekleidung der Gaube Fassade: Glattputz, pastellbeigefarbener Anstrich, Fensterleibungen und Fensterbänke in massiver Ausführung, graugrün gestrichen Sockel: Glattputz mit grauem Anstrich Fenster: weiße Kunststoffenster, 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

3.3.2 Nutzfläche / Zahl der Hotelzimmer und Betten

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Nutzfläche wird auf der Grundlage der Flächenberechnung der von der Bauaufsicht Wiesbaden zur Verfügung gestellten Bauakten für die Wertermittlung zusammengestellt. ⁵ Sie ist ausschließlich für dieses Gutachten verwendbar.
---------------	--

Die (genehmigte) Anzahl der Hotelzimmer und Betten ist der Bauakte entnommen.

⁵ Die Nutzfläche und die Anzahl der Zimmer und Betten werden hier rein nachrichtlich und beschreibend dargestellt. Es wird auf den letzten bauordnungsrechtlich genehmigten Stand Bezug genommen. Inwieweit die Baugenehmigung zum Stichtag noch Gültigkeit besitzt oder neu zu beantragen ist, ist nicht Prüfgegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.



**Nutzfläche / Zimmer-
und Bettenzahl:**

GEI08

Zusammenstellung der Nutzflächen und Bettenzahl

Quelle: Bauakte, Nutzflächenberechnung v. 17.01.1992

Quelle: Bauakte, Nachweis der Bettenzahl v. 06.12.1991

Geschoss	Nutzfläche [m²] laut Bauakte
KG	85,50
EG	116,99
1. OG	116,50
2. OG	116,50
3. OG	119,07
DG	60,94
Summe	615,50

Einzel- zimmer	Doppel- zimmer	3-Bett- Zimmer	Betten- zahl laut Bauakte
			0
1	1	0	3
3	2	1	10
3	2	1	10
2	3	1	11
			0
9	8	3	34

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Mischbauweise massiv bzw. Holzfachwerk mit massiven Gefache-Füllungen

Fundamente:
(Annahme sowie laut
Bauakte) Bruchsteine bzw. Stampfbeton
Streifenfundamente

Kellerwände:
(Annahme) Außenwände: Mauerwerk bzw. Holzfachwerk
Innenwände tragend: Mauerwerk bzw. Holzfachwerk

Umfassungswände:
(Annahme) Außenwände: Mauerwerk bzw. Holzfachwerk

Trennwände:
(teilw. Annahme) Mauerwerk bzw. Holzfachwerk

Sonstige tragende
Innenwände:
(teilw. Annahme) Mauerwerkswände bzw. Holzfachwerk
Beton bzw. Mauerwerk im Bereich Aufzug und Treppenhaus

Nicht tragende
Innenwände:
(Annahme) ---

Decke über
Kellergeschoss: Gewölbe und Flachdecke als Mischkonstruktion, massiv

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Eingangstreppe: Treppe in massiver Ausführung mit Natursteinbelag

Kellertreppe: Treppe in massiver Ausführung



Geschosstreppen:	2-läufige, 1/2 gewendelte Betontreppe mit Zwischenpodesten
Aufzug:	Vorhanden - außer Betrieb
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, Neigung ca. 40°
Dacheindeckung:	Faserzementschindeldeckung, Schindelnbekleidung an den Gauben
Kamin:	Mauerwerkskamin/e
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Hauseingang von der Geisbergstraße zur Erschließung der Rezeption Nebeneingang von der Kapellenstraße zur Erschließung der Kellerräume und des Treppenhauses vom EG bis zum DG
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend 2-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (lt. Bauakte)	Kellerräume / Heizungsraum
Erdgeschoss: (lt. Bauakte)	Rezeption, Frühstücksraum, Gästetoilette, Zimmer
1.Obergeschoss: (lt. Bauakte)	Zimmer mit Sanitärbereichen
2.Obergeschoss: (lt. Bauakte)	Zimmer mit Sanitärbereichen
3.Obergeschoss: (lt. Bauakte)	Zimmer mit Sanitärbereichen
Dachgeschoss: (lt. Bauakte)	Nebenräume

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:



Bodenbeläge: (Annahme)	--
Wandbekleidungen: (Annahme)	Mauerwerkswände, Putz gestrichen
Deckenbekleidung: (Annahme)	Gewölbekeller, Putz gestrichen Flachdecke Stahlträger/ massive Ausfachung Putz gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge: (Annahme)	EG: Natursteinbelag
Wandbekleidungen: (Annahme)	Putz, gestrichen
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz gestrichen

Zimmer:

Bodenbeläge:	--, Rohdecke teilweise
Wandbekleidungen: (Annahme)	Teilweise Putz, roh
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz oder Tapete gestrichen

Küche:

Bodenbeläge: (Annahme)	Rohboden
Wandbekleidungen: (Annahme)	Roh bzw. Putz
Deckenbekleidung: (Annahme)	Roh bzw. Putz

Bäder: Entfernt (bis auf WC EG)

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster:	1-flügelige Fenster aus Kunststoff, weiß, teilweise mit innenliegenden Profilen Isolierverglasung, teilweise Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge 1--flügelige Fenstertüren mit Oberlicht aus Kunststoff, weiß, Isolierverglasung
Hauseingangstüren:	Zurückgesetzte über Eck eingebaute, Verglasung mit 1-flügeliger Hauseingangstür als Schiebetür in Metall mit verglastem Feld, weiß Geschlossene 1-flügelige Hauseingangstür in Metall vom Kapellenweg
Kellertüren: (Annahme)	---



Geschoss- ---
Eingangstüren:

Zimmertüren: ---

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Nicht vorhanden
(Annahme)

Heizung und Nicht vorhanden
Warmwasser-
versorgung:
(Annahme)

Sanitäre Installation: WC im EG als Bautoilette

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke Nicht vorhanden
über dem obersten
Aufenthaltsraum bzw.
des Daches:

Leitungs-dämmung in --
unbeheizten Räumen:

Dämmung der Keine zusätzliche Wärmedämmung
Außenwände:

Baujahr der Fenster: Verschiedene Baujahre
Teilweise 2005, überwiegend ca. 1992

Baujahr der Tür: Hauseingangstüren: ca. 1990 er Jahre

Baujahr der / des Nicht vorhanden
Wärmeerzeuger/s:

Energieverbrauchs- Kein Energieausweis vorliegend
Kennwert: Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m² * a) nicht bekannt

3.3.10 Zubehör

Zubehör: ---

Anmerkung: Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.



3.3.11 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden bzw.
Baumängel⁶
(soweit ersichtlich) /
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

Beurteilung des
Gesamtzustands:

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.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: ---

Hofseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Nachbarbebauung, Mauer
Befestigte Grundstücksbereiche: nicht ersichtlich

⁶ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Unbefestigte Grundstücksbereiche: nicht ersichtlich

Sonstiges: nicht ersichtlich

Baumängel und
Bauschäden / Zustand:

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



4 Marktsituation

Stärken / Chancen:

Folgende Umstände bezüglich des Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in prosperierender Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität, Nachfrage nach Wohnraum und Nachfrage nach Beherbergung (+)
- Wiesbaden als „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Demografische Entwicklung des Gebiets sehr leicht ansteigend (Ø)
- Wiesbaden als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hoher Kaufkraftindex in Wiesbaden und in Wiesbaden Nordost (Ø +)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr (ICE-Bahnhof Wiesbaden, Regionalbahn, S-Bahn, Autobahn, Flughafen Frankfurt am Main, Hafen) (Ø +)
- Lage des Objekts in überdurchschnittlich nachgefragter Geschäftslage, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Grundstückslage im „Kurparkviertel“ Wiesbadens (Ø +)
- Lokal nachgefragte Branchenschwerpunkte: Wohnen, Büro, Bildungseinrichtung, Banken- und Finanzwesen, Einzelhandel im Budget-Sortiment, Gastronomie und Hotellerie (Ø +)
- Zentrale Lage des Objekts als durchschnittlich nachgefragte, zentrumsnahe Nebenlage bezogen auf Wiesbaden (Ø)
- Lage in der fußläufigen Nähe zu Thermalquellen und zum Kurgebiet (Ø +)
- Städtebauliches Umfeld: Blockrandbebauung der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit ansteigend nachgefragter, urbaner Wohnqualität und damit verbundene Projektentwicklungs-Chancen (Ø +)
- Infrastrukturangebot und Branchenmix in der näheren Umgebung (Ø +)
- Sehr begrenztes Kaufangebot an Hotelimmobilien in vergleichbarer Lage in Wiesbaden (Ø +)
- Lage des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (++)
- Annähernd regelmäßiger Grundstückszuschnitt (Ø)
- Potenzial / Drittverwendungsmöglichkeiten: mittlere wirtschaftliche Drittverwendungsmöglichkeit des ehemaligen Hotelgebäudes als Apartmenthaus, Mikrowohnen etc. (Ø)
- Erschließung der Geschosse mit Personenaufzug (Ø)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)

Schwächen / Risiken:

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

- Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Kaufkraftschwund, gestiegene Baupreise, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau (--)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquote in Wiesbaden (Ø -)
- Unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität in Wiesbaden Nordost (-)
- Zurückhaltende Nachfrage nach kleinen Geschäftsimmobilien (Beherbergungsbetrieb) als Bestandsgebäude (-)



- Mikrolage: Geisbergstraße und Kapellenstraße als einfache, weniger nachgefragte Straße für Hotellerie, Gastronomie, Einzelhandel innerhalb von Wiesbaden (Ø -)
- Eintrag in Altflächenkataster, Grundstückslage im sog. Arsenbelastungsgebiet mit geogen bedingter, natürlich erhöhter Schwermetallbelastung des Bodens (Ø -)
- Grundstück in mittlerer Hanglage (Ø -)
- Straßenecklage mit niedriger Passantenfrequenz (Ø -)
- Denkmalschutz und damit verbundene mögliche bauliche Auflagen, Erschwernisse und Genehmigungsrisiken (Ø -)
- Bauordnungsrechtlicher Genehmigungszustand (Ø)
- Gebäude im derzeit nicht nutzbaren Rohbauzustand (--)
- Kein Energieausweis vorliegend (Ø -)
- Leerstands-Risiko einer nachfolgenden gewerblichen Nutzung des Gebäudes (Ø -)
- Grundrissgestaltung des Gebäudes mit beengter Treppe (Ø -)
- Nach Sanierung: kleiner Hotelbetrieb (vormals 20 Zimmer, 34 Betten) als wenig effiziente Hotelgröße (-)
- Nachfrage Hotellerie: etwas unterdurchschnittliche Bettenauslastung in Hotels in Wiesbaden gegenüber dem Bundesdurchschnitt (Ø -)
- Größere, ohne Planung und Genehmigung nicht bezifferbare Investition wegen umfänglichen Revitalisierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs notwendig (--)
- Stark unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (--)

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

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das gewerblich genutzte, mit einem ehemaligen Hotelgebäude bebaute Grundstück in 65193 Wiesbaden, Geisbergstraße 8 zum Wertermittlungstichtag 30.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiesbaden	5742	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiesbaden	82	123/23	222 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Datensituation für vergleichbare, innerstädtische, gewerblich genutzte Grundstücke, welche mit älteren Bestandsimmobilien mit Spezialnutzung bebaut sind und die von längerem Leerstand betroffen und im Rohbauzustand nicht nutzbar sind, ist sehr eingeschränkt. Daten für vergleichbare Objekte sind nicht verfügbar.

Auch wenn das Grundstück als gewerbliches Grundstück vorrangig ein Renditeobjekt und als ertragswertorientierte Liegenschaft zu betrachten ist, kommt das Ertragswertverfahren nicht zum Ansatz, da für das Gebäude in seinem baulichen Zustand zum Stichtag keine Mieten erzielt werden können.

Entsprechend der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Der Verkehrswert der Immobilie, wie sie zum Wertermittlungstichtag steht und liegt, wird nach dem Bodenwert zuzüglich des alterswertgeminderten Rohbaus bestimmt. Weiterhin wird der Gebäudefaktor dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 5890019) **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,5
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,8
Grundstücksfläche (f)	=	222 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5890019	Zone 5890019	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.200,00 €/m²	
WGFZ	1,5	3,8	× 1,52	E1
Fläche (m²)	keine Angabe	222	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.824,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.824,00 €/m²	
Fläche	×	222 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	404.928,00 € rd. 405.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 insgesamt 405.000,00 €.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: in Anlehnung an die im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 dargestellten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Objekte

Es wird davon ausgegangen, dass das überdurchschnittliche Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks in Zusammenhang mit dem Denkmalschutz im Rahmen einer Gesamtanlage künftig Fortbestand haben wird.

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3,80 (letzter tabellierter Wert: 3,50)	1,75
Vergleichsobjekt	1,50 (interpoliert)	1,15

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,52



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

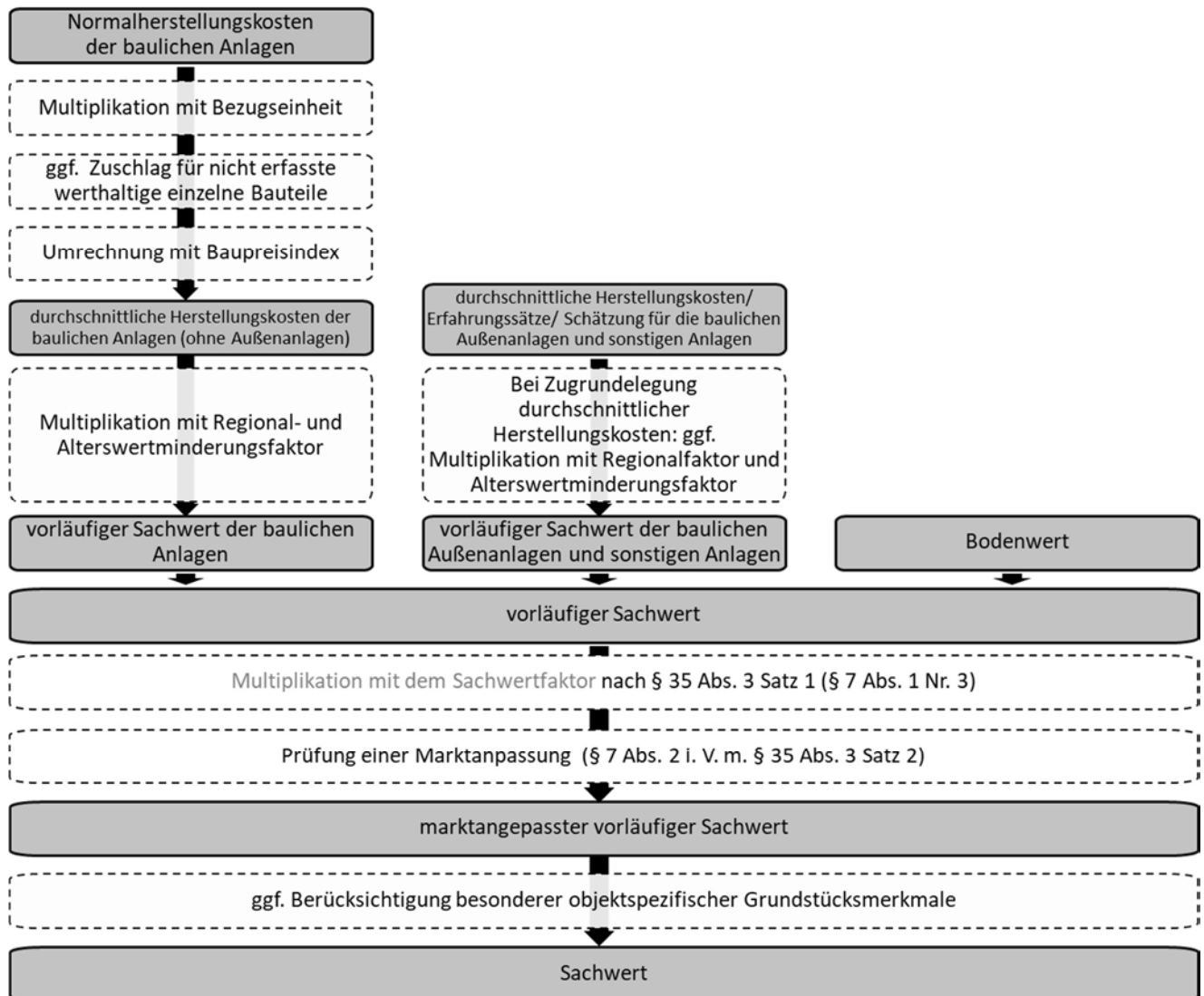
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



Ablaufschema des Sachwertverfahrens

(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** zu addieren.

5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

5.4.2.3 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag: Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Eingangsüberdachungen und Balkone.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.



5.4.2.5 Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baunebenkosten: Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

5.4.2.7 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

5.4.2.9 Außenanlagen

Außenanlagen: Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Sachwertfaktor: Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.



Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

5.4.2.12 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).

5.4.2.12.1 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-Sachverständigengutachtens notwendig).

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



5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Hotelgebäude
Normalherstellungskosten (NHK) (Basisjahr 2010)	=	1.385,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.070,00 m²
Abschlag zu den NHK (Beschaffenheit und Rohbauzustand)	+	-666.877,50 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	815.072,50 €
Baupreisindex (BPI) 30.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.505.438,91 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.505.438,91 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		6 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	225.815,84 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		225.815,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.516,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	230.332,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	405.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	635.332,16 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	635.332,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	635.332,16 €
	rd.	635.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

5.4.4.1 Berechnungsbasis

- Berechnungsbasis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Nutzflächen (NF) wurde von mir auf der Grundlage der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. DIN277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;
- bei der BGF z. B.
- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
 - Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

5.4.4.2 Herstellungskosten

- Herstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV 2021, Anlage 4, entnommen. Die NHK für Hotelgebäude sind in den Standardstufen 3 bis 5 ausgewiesen, wobei die Stufe 3 den niedrigsten Standard abbildet, welcher der Bewertung zu Grunde gelegt wird. Das gegenständliche Gebäude erfüllt diese Stufe nicht vollumfänglich. Da dies den letzten tabellierten Wert darstellt, wird zunächst auf diesen zurückgegriffen. Die Abweichungen werden als Abschläge wegen der Beschaffenheit zu den Herstellungskosten (Ziff. 5.4.4.3) berücksichtigt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Hotelgebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)



Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995);
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Eingangstüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik- Flurzwischentüren; rollstuhlgerichte Bedienung
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	mehrere WC und Duschbäder je Geschoss; Waschbecken im Raum
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenaufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Hotelgebäude

Nutzungsgruppe:

Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

Gebäudetyp:

Hotels; Typ 11.1

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.385,00	100,0	1.385,00
4	1.805,00	0,0	0,00
5	2.595,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.385,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.385,00 €/m² BGF

rd. 1.385,00 €/m² BGF



5.4.4.3 Abschlag wegen Beschaffenheit und Rohbauzustand

Für den von den üblichen Normalherstellungskosten der Standardstufe 3 abweichenden Beschaffenheit und den nicht erfassten Rohbauzustand werden Abschläge bezogen auf die Wägungsanteile für die im Wesentlichen abweichend oder nicht ausgeführten Bauteile bestimmt.

Ermittlung des Abschlags der Normalherstellungskosten für das Gebäude: Hotelgebäude

Bauteil	Üblicher Wägungsanteil [%]	Tatsächlicher Wägungsanteil [%]	Differenz (=Abschlag)
Außenwände	23,0 %	20,0 %	-3 %
Dach	15,0 %	12,0 %	-3 %
Fenster und Außentüren	11,0 %	10,0 %	-1 %
Innenwände und -türen	11,0 %	4,0 %	-7 %
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	9,0 %	-2 %
Fußböden	5,0 %	0,0 %	-5 %
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,0 %	-9 %
Heizung	9,0 %	0,0 %	-9 %
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,0 %	-6 %
insgesamt	100,0 %	55 %	-45 %

Gebäude: Hotelgebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Abschläge an den Herstellungskosten (prozentual, -45,00 % der vorläufigen Herstellungskosten (1.481.950,00 €))	-666.877,50 €
Summe	-666.877,50 €

5.4.4.4 Baupreisindex

Baupreisindex: Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse des Stichtags des Wertermittlungsmodells erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4.4.5 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 bestimmt.



5.4.4.6 Baunebenkosten

Baunebenkosten: Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

5.4.4.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und sachverständig geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (225.815,84 €)	4.516,32 €
Summe	4.516,32 €

5.4.4.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Für Hotelgebäude (Beherbergungsstätten) beträgt diese hiernach 40 Jahre.

5.4.4.9 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 2021 angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Hotelgebäude

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das um 1890 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	0,0	

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1890 = 135 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 135 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.



5.4.4.10 Alterswertminderung

Alterswertminderung: Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear ermittelt.

5.4.4.11 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Ein objektspezifischer Sachwertfaktor für die Objektart „Hotel“ wurde vom örtlichen Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Für den hier getroffenen Bewertungsansatz Bodenwert plus alterswertgeminderter Rohbau (Substanzwert) wird der Sachwertfaktor mit 1,0 geschätzt. Dies bedeutet, dass davon ausgegangen wird, dass der Verkehrswert in Höhe des ermittelten Sachwerts liegt.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4.5.1 Baumängel bzw. Bauschäden sowie Modernisierungszustand

Baumängel / Bauschäden / Modernisierungszustand: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11 und Ziff. 5.4.2.12.1 verwiesen.
Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.

Der Werteinfluss des beim Ortstermin gesichteten baulichen Zustands und der nicht genutzten, ohne Ertüchtigung und ohne Umbau nicht nutzbaren Geschosse des Objekts ist in den Wertansätzen bereits enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen.

5.4.5.1.1 Altstandort

Altstandort: Betreffend die Eintragungen in der Altflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden -

- Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAItBodSchG
- Grundstückslage in „Arsenbelastungsgebiet“, wo geogen bedingt mit natürlich erhöhter Schwermetallbelastung des Bodens zu rechnen ist
- Grundstückslage in Innenstadtbereich, wo mit Vorhandensein von anthropogenen Auffüllungen zu rechnen ist

wird auf Ziff. 2.4 verwiesen.

Die Eintragungen über die Betriebsmeldungen geben eine Aussage darüber, dass auf dem Grundstück in der Vergangenheit (2016-2017) Betriebe registriert waren, in welchen möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.



Wegen der ggf. vorhandenen Bodenbeschaffenheit aufgrund der für die Gebietslage typischen Eigenschaften ist im Rahmen von Baumaßnahmen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Inwieweit zum Wertermittlungsstichtag der Boden tatsächlich beeinträchtigt ist, kann von mir 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 zunächst von einem Fortbestand der denkmalgeschützten Grundstücksbebauung und damit verbunden keiner Neubebauung und keinen Erdarbeiten ausgegangen. Andererseits ist auch im Falle einer Nutzungsänderung eine Neubetrachtung erforderlich.

Das Risiko für eine Kostentragung bzw. Kostenbeteiligung im Falle von angeordneten Maßnahmen kann von mir 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 der Eintragung in der Altflächendatei zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen.

5.4.5.2 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Grundsätzlich kann sich die Grundstückseigenschaft „Denkmalschutz (Gesamtanlagenobjekt)“ wertneutral, werterhöhend oder wertmindernd auswirken. Unter Abwägung der möglichen Vorteile und Nachteile kann für die gegenständliche Immobilie kein werterhöhender oder wertmindernder Einfluss identifiziert werden.

Das Gebäude besitzt ein für die Lage typisches, eher einfaches und nicht außergewöhnlich repräsentatives Erscheinungsbild. Der ursprüngliche Altbau wurde in den 1950er Jahren umfänglich umgebaut und umgestaltet. Von aus einem repräsentativen Erscheinungsbild resultierenden, künftigen erhöhten Mieten, bezogen auf die Lage, wird nicht ausgegangen.

Eine wegen Denkmalschutz „auf ewig“ verlängerte Restnutzungsdauer wird durch die wiederkehrende Initiierung von Nutzungszyklen nach dem Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angenommen, was für jede Standard-Immobilie an einem wirtschaftlichen Standort gilt.

Mögliche steuerliche Begünstigungen für Eigentümerinnen und Eigentümer können bestehen, sind hier jedoch nicht Bewertungsgegenstand. Mögliche, denkmalgeprägt etwas erhöhte Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten) stehen dem gegenüber. Für das Gebäude wird von für ein durchschnittliches Geschäftshaus bzw. Hotelgebäude insgesamt üblichem, künftigen Instandhaltungsaufwand ausgegangen.

Das Grundstück kann aufgrund des Denkmalschutzes nicht ohne Weiteres freigelegt und einer anderen baulichen Ausprägung und Nutzung zugeführt werden. Da jedoch die realisierte planungsrechtliche Ausnutzung, bezogen auf das geltende



Planungsrecht, überdurchschnittlich hoch ist und das Gebäude in einem Wirtschaftszentrum und nicht in einer Mikrolage mit strukturellem Leerstand steht, besteht kein Abbruchbedarf des Gebäudes.

Insgesamt wird der Werteeinfluss des Denkmalschutzes als neutral bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass die gegenständliche Immobilie bei ansonsten gleichen Bedingungen in weitgehend gleicher Weise am Grundstücksmarkt gehandelt wird, wie wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen würde.

5.5 Gebädefaktor

Nachfolgend wird nachrichtlich als Vergleichskennziffer der Gebädefaktor dargestellt.

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebädefaktor	=	$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Nutzfläche [m}^2\text{]}}$	
Nutzfläche (lt. Bauakte) [m ²]		616,00	
		635.000	
Gebädefaktor [EUR/m ² WF]	=	$\frac{635.000}{616,00}$	= 1.031



5.6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, innerstädtische, in zentrumsnaher Nebenlage in Wiesbaden im Stadtteil Nordost, im „Kurparkviertel“, gelegene gewerbliche Grundstück, welches zum Wertermittlungsstichtag mit einem nicht nutzbaren Hotelgebäude im Rohbauzustand bebaut ist, wird von vorsichtiger, zurückhaltender Nachfrage bei gleichzeitig sehr begrenztem Angebot am Immobilienmarkt ausgegangen.

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>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **635.000,00 €** ermittelt. Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem ehemaligen Hotel bebauten Grundstücks von **1.031 €/m²** (bei 616 m² Nutzfläche laut Bauakte).

Unter Berücksichtigung des Leerstands, des tragwerksplanerischen, brandschutztechnischen, bauphysikalischen, haustechnischen und sonstigen Ertüchtigungserfordernisses und des umfänglichen Revitalisierungserfordernisses und den damit verbundenen hohen Kostenrisiken entspricht der Wert der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

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 gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 30.01.2025**, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem (im Inneren zurückgebauten) Hotelgebäude bebaute gewerblich genutzte
Grundstück in
65193 Wiesbaden, Geisbergstraße 8

Grundbuch Wiesbaden	Blatt 5742	lfd. Nr. 1
Gemarkung Wiesbaden	Flur 82	Flurstück 123/23

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 mit rd.

640.000 €

in Worten: sechshundertvierzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



5.7 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz 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.

Urheberschutz, 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)

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

Flurstück: 8/5
Flur: 83
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

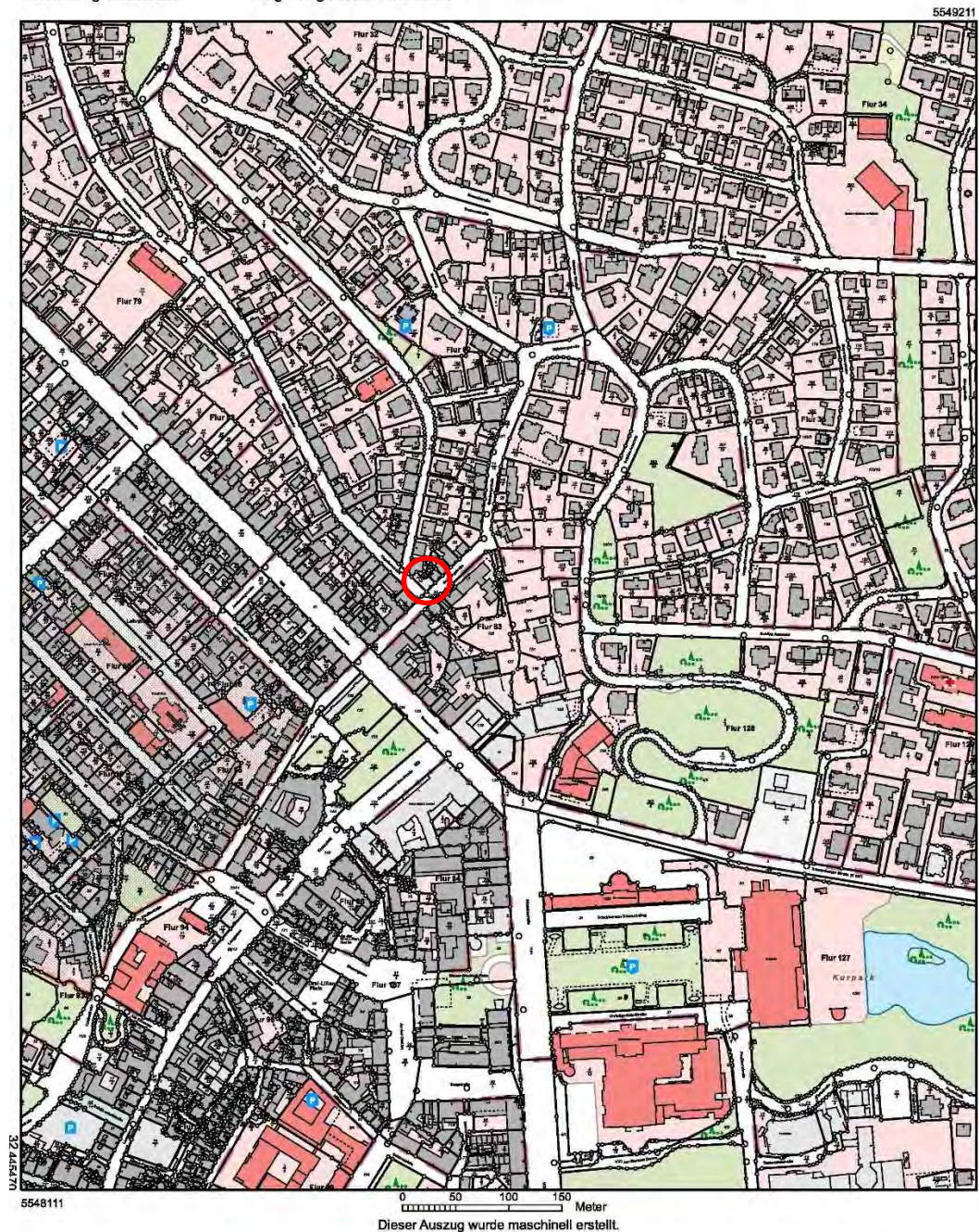
Liegenschaftskarte 1:5000

Hessen

Erstellt am 09.01.2025

Antrag: 202773842-2

AZ: 2457_GEI08



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab

(Quelle: Geodaten online.)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

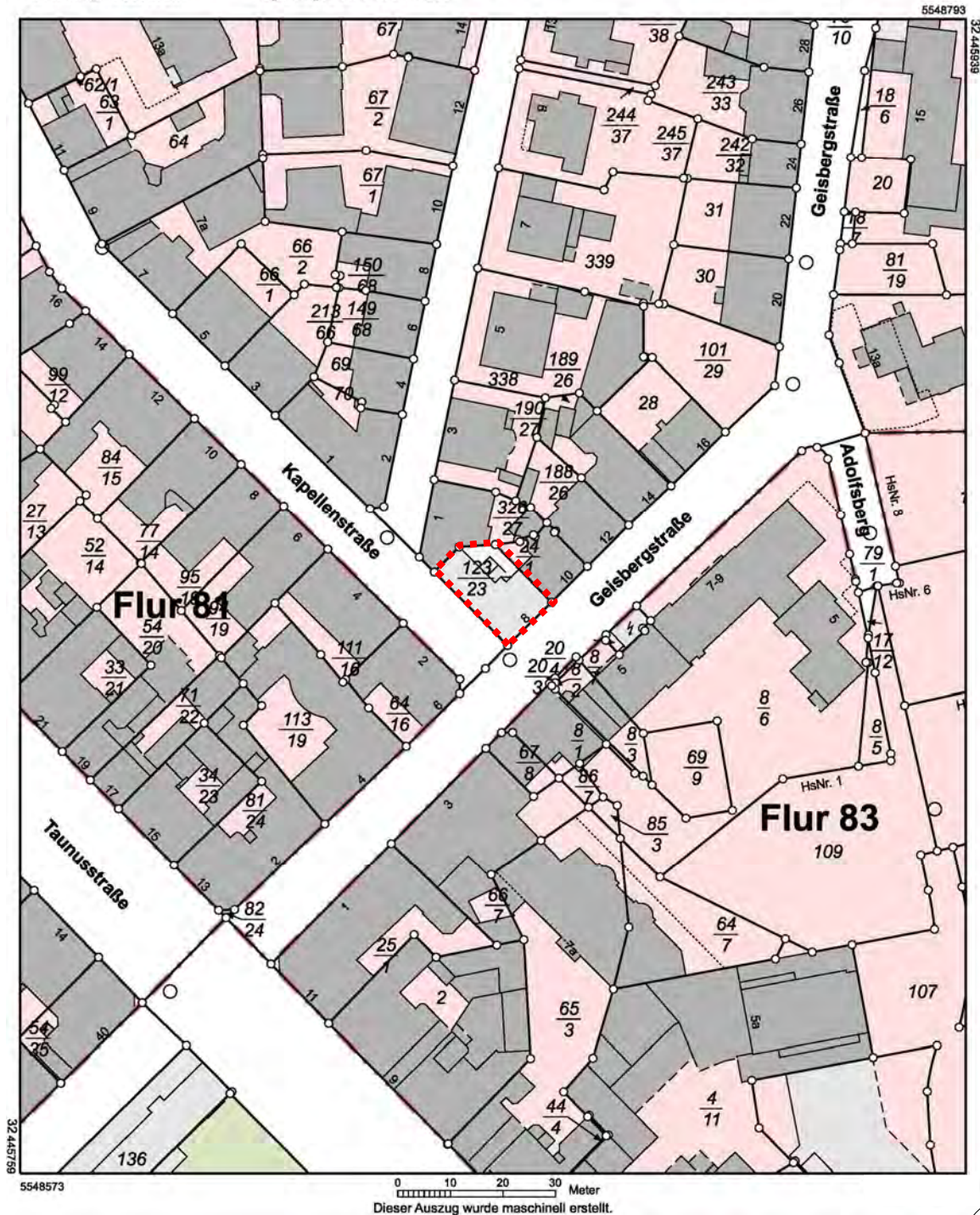
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 18.03.2025
Antrag: 202846970-1

Flurstück: 123/23
Flur: 82
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab

(Quelle: Geodaten online.)



7.2 Fotos



7.2.1 Straßenansicht Geisbergstraße, Blick von der Taunusstraße Richtung Nordosten



7.2.2 Straßenansicht Geisbergstraße, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.3 Südwestfassade, Blick von der Kapellenstraße Richtung Osten



7.2.4 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Geisbergstraße Richtung Norden



7.2.5 Südostfassade, Blick von der Geisbergstraße
Richtung Südwesten



7.2.6 Südwestfassade, Blick von der Kapellenstraße
Richtung Osten



7.2.7 Südostfassade, Blick von der Geisbergstraße
Richtung Nordwesten



7.2.8 Südwest- und Südostfassade, Blick von der
Straßenecke Richtung Norden



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



7.2.10 Südostfassade des Erd- und 1. Obergeschosses, Blick von der Geisbergstraße Richtung Nordwesten



7.2.11 Nebeneingang von der Kapellenstraße, Blick von der Straße



7.2.12 Hauseingang von der Geisbergstraße, Blick von der Straße