

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

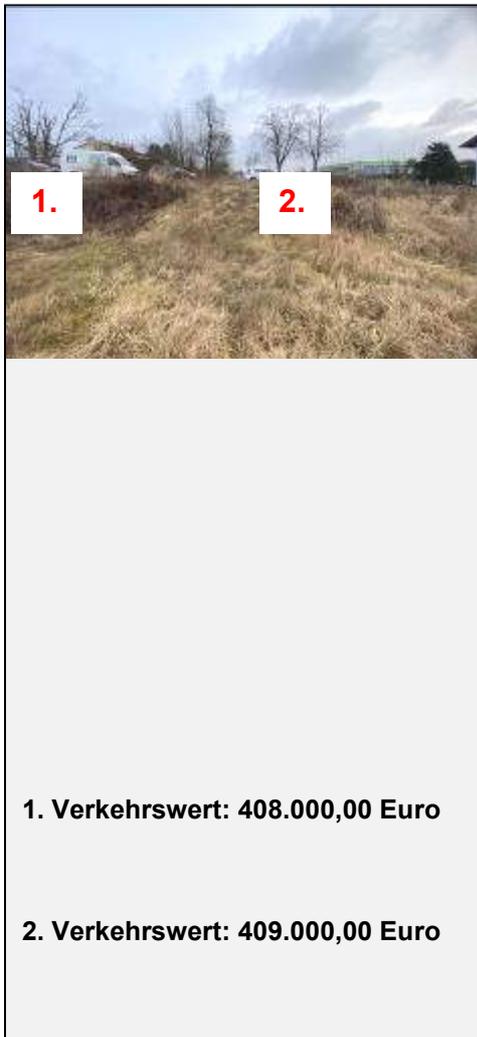
Taubenberg 32
D – 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 54/24

24.04.2025



GUTACHTEN

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

der im Grundbuch von Naurod Blatt 1800 eingetragenen
Grundstücke (Wohnbauflächen)

1.
eingetragen unter lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis
Flur 2, Flurstück 138/1, Gebäude- und Freifläche, 390 m²
Rudolf-Dietz-Straße 19b, 19c in 65207 Wiesbaden

sowie

2.
eingetragen unter lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis
Flur 2, Flurstück 138/2, Gebäude- und Freifläche, 391 m²
Rudolf-Dietz-Straße 19, 19a in 65207 Wiesbaden

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.02.2025**

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNGEN

1.

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 54/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
13.02.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück (Wohnbaufläche), Flur 2, Flurstück 138/1
Adresse:	Rudolf-Dietz-Straße 19b, 19c in 65207 Wiesbaden
Grundstücksgröße:	390 m ²
Lage:	Stadtbezirk Naurod, gute Lagequalität
Detailangaben:	Wohnbauland, vorteilhafte Grundstücksstruktur (Zuschnitt, Topografie etc.), Bebauungsplan „Zwischen Auringer Straße und B455“
Bauliche und sonstige Anlagen:	Nichtzutreffend.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Nichtzutreffend.
Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.:	408.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	408.000,00 €

2.

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 54/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
13.02.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück (Wohnbaufläche), Flur 2, Flurstück 138/2
Adresse:	Rudolf-Dietz-Straße 19, 19a in 65207 Wiesbaden
Grundstücksgröße:	391 m ²
Lage:	Stadtbezirk Naurod, gute Lagequalität
Detailangaben:	Wohnbauland, vorteilhafte Grundstücksstruktur (Zuschnitt, Topografie etc.), Bebauungsplan „Zwischen Auringer Straße und B455“
Bauliche und sonstige Anlagen:	Nichtzutreffend.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Nichtzutreffend.
Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.:	409.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	409.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNGEN	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.4.1	Öffentliches Recht	6
2.4.2	Privates Recht	7
2.4.3	Vermietungs-/ Verpachtungssituation	8
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Makrolage	9
3.1.2	Innerörtliche Lage	9
3.2	Grund und Boden	10
3.2.1	Vorbemerkung	10
3.2.2	Gestalt und Form etc.	10
3.2.3	Grenzverhältnisse etc.	10
3.2.4	Erschließung, Straße	10
3.2.5	Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.	11
3.2.6	Hochwassergefahr	11
3.2.7	Umgebungsärm	11
3.2.8	Bodenbewegungen	11
3.3	Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
3.4.1	Vorbemerkungen	12
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	13
4.1	Erläuterung Verkehrswert	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Vergleichswertermittlung	14
4.3.1	Vergleichswertverfahren	14
4.3.2	Vergleichskaufpreise	14
4.3.3	Bodenrichtwert	14
4.3.4	Bodenwertermittlung der Grundstücke	15
4.3.5	Ermittlung der Vergleichswerte	18
4.4	Verkehrswert	19
4.4.1	Vorbemerkung	19
4.4.2	Verfahrensergebnisse	19
4.4.3	Verkehrswerte	19
5	ANHANG	21
5.1	Verzeichnis des Anhangs	21
5.2	Luftbild / Hybrid	22
5.3	Bebauungsplan	23
5.4	Rechtsgrundlagen	25
6	FOTOS	26

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 54/24

Auftrag: Vom 07.01.2025

Beschluss: Vom 12.11.2024

In der Zwangsversteigerungssache

XXXXX

- Gläubigerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte XXXXX

gegen

XXXXX

- Schuldner -

Versteigerungsobjekte: Der Schuldner ist Eigentümer der im Grundbuch von Naurod Blatt 1800 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
4	Naurod	2	138/1	Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Dietz-Straße 19b, 19c	390
5	Naurod	2	138/2	Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Dietz-Straße 19, 19a	391

.....

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses
[2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Naurod Blatt 1800

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend.

Sonstige Auskünfte und Informationen (vom SV eingeholt): [3] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei; Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden
[4] Bodenrichtwertauskunft, online-Abfrage; Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
[5] Schriftliche Auskunft zu denkmalrechtlichen Eigenschaften; Lan-

- desamt für Denkmalpflege Hessen, Denkmalerfassung und Denkmalverzeichnis
- [6] Auskunft zur Bauleitplanung der Stadt Wiesbaden; Bauleitplanungsportal, online-Abfrage
 - [7] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Planungsstand der Grundstücke bzw. aus der Bauakte; Stadt Wiesbaden, Bauaufsichtsamt
 - [8] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt
 - [9] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2025
Anwesende:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	13.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis sind für die Bewertungsgrundstücke keine Baulasten verzeichnet.
--	---

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans 1967/02 „Zwischen Auringer Straße und B455“, rechtskräftig seit 09.08.1967, mit seiner 1. Änderung 1971/02, rechtskräftig seit 16.11.1979. ¹
Festsetzungen u.a.:	Art der baulichen Nutzung: WR - Reines Wohngebiet Geschosszahl: max. I; Bauweise: offene Bauweise Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,4; GFZ: 0,5 Dachform: Satteldach, Walmdach und Flachdach Dachneigung ca. 25 °

2.4.1.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:	Gemäß schriftlicher Auskunft sind die Bewertungsobjekte derzeit nicht als Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3
--------------------------------	--

¹ Bauleitplanungsportal Stadt Wiesbaden, <https://www.o-sp.de/wiesbaden/verfahren>

HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.

Hinweis:

Vom Landesamt für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben oder Knochen entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich zu melden (§ 21 HDSchG) und in unverändertem Zustand zu belassen und in geeigneter Weise zu schützen.

2.4.1.4 Entwicklungszustand

Öffentliche Beitrags- und Abgabensituation:

Die Grundstücke sind durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen. Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB), Abwasserbeiträge nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) sowie Kostenerstattungsbeträge für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB, jeweils in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung, sind nicht bzw. nicht mehr zu entrichten. Straßenausbaubeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

Derzeitige planungsrechtliche Situation:

Gemäß Auskunft des Bauaufsichtsamtes, Stadt Wiesbaden, liegen in der Bauakte für die Bewertungsgrundstücke derzeit keine Bauanträge vor.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Naurod
Blatt 1800

Letzte Änderung 14.11.2024 Amtlicher Ausdruck vom 14.11.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 4 der Grundstücke (bisherige lfd. Nr. 3 der Grundstücke)

Gemarkung Naurod, Flur 2, Flurstück 138/1, Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Dietz-Straße 19 b, 19 c, Größe 390 m²

Laufende Nummer 5 der Grundstücke (bisherige lfd. Nr. 3 der Grundstücke)

Gemarkung Naurod, Flur 2, Flurstück 138/2, Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Dietz-Straße 19, 19 a, Größe 391 m²

...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 4, 5 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

XXXXX ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 7 der Eintragungen zu laufender Nummer 4,5 der

betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden
Abt. 61, 61 K 54/24); eingetragen am 14.11.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungs-/ Verpachtungssituation

Angaben / vertragliche Vereinbarungen liegen nicht vor.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden
Einwohner*innen:	299.841 (Stand 31.03.2025) ²
Fläche rd.:	203 km ²
Höhenlage:	117 m ü. NHN

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist nach Frankfurt a. Main die zweitgrößte Stadt von Hessen und eines seiner zehn Oberzentren. Die Großstadt gehört zu den Kernstädten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Mit der angrenzenden rheinlandpfälzischen Landeshauptstadt Mainz bildet Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit rund 500.000 Einwohner*innen. Wiesbaden liegt etwa 25 km vom Luftverkehrsdrehkreuz Flughafen Frankfurt/Main entfernt. Es bestehen Verkehrsanbindungen an die Autobahnen A3 (Frankfurt/Köln), A 66 (Frankfurt/Rüdesheim), A 643 (Wiesbaden/Mainz) und die A 671 (Wiesbaden/Mainspitzdreieck) sowie an das Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG und das S-Bahn-Netz Rhein-Main. Den ÖPNV bedienen verschiedene Buslinien.

Wiesbaden ist eine der wohlhabendsten Städte in Deutschland mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft. Zusammen mit den Zentralen bekannter nationaler wie internationaler Großunternehmen prägen mittlere und kleine Unternehmen die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Die Mehrzahl der Arbeitsplätze wird von den zahlreichen Dienstleistungsunternehmen, u.a. Behörden und Bundesbehörden wie das Statistische Bundesamt und das Bundeskriminalamt gestellt.

Wiesbaden wird als Demografiety 7 - „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“- eingestuft³. Die Kommunen im Typ 7 sind überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung, vielen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort und einem hohen Anteil von Einpersonen-Haushalten.

Wiesbaden zählt zu den ältesten und bedeutenden Kurorten Deutschlands und wartet mit einer Vielzahl historischer Bauten aus nahezu allen Epochen der Architekturgeschichte auf. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete soziale und private Infrastruktur und ist mit einem vielfältigen Angebot aus individuellen Einzelhändlern und namhaften Filialisten eine attraktive Einkaufsstadt. Die Stadt stellt ein breites und differenziertes Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheits-Angebot bereit und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in dem nordöstlich der Kernstadt liegenden Stadtteil Naurod (ca. 4.361 Einwohner*innen) in einem Wohngebiet. Naurod liegt am Rande des Taunus, umgeben von weitläufigen Waldgebieten, und hat sich im Laufe der Jahre auch durch die Internationale Schule Wiesbaden zu einem Wohn- und Bildungsstandort entwickelt. Die westliche Nachbarschaftsbebauung der Bewertungsgrundstücke besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit Hausgärten. Gegenüber der Grundstücke, östlich der Rudolf-Dietz-Straße, befinden sich Kita, Grund- und Realschule und die Internationale Schule. Eine Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung, der nächste Supermarkt ist ca. 500 m, das Stadtzentrum von Wiesbaden ca. 10 km entfernt. Die innerörtliche Lagequalität wird unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit, des Umfeldes, der Infrastruktur und der Immissionen als gute Wohnlage bewertet.

² Stadt Wiesbaden, <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportraet/daten-fakten/statistik-aktuell>

³ Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Vorbemerkung

Aus dem Grundbuch sowie den vorliegenden Kopien aus der Bauakte geht hervor, dass die Bewertungsgrundstücke ehemals ein Grundstück waren, das unter Flurstück Nr. 138 geführt wurde. Im September 2018 wurde es in die beiden Flurstücke Nr. 138/1 und Nr. 138/2 geteilt.

3.2.2 Gestalt und Form etc.

3.2.2.1 Grundstück Flst. 138/1

Grundstücksform:	Nahezu rechteckiger Zuschnitt
Topografie:	Hanglage mit Ost-West-Gefälle
Fläche:	390,0 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	15,0 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	26,0 m

3.2.2.2 Grundstück Flst. 138/2

Grundstücksform:	Nahezu rechteckiger Zuschnitt
Topografie:	Hanglage mit Ost-West-Gefälle
Fläche gesamt:	391,0 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	15,3 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	25,6 m

3.2.3 Grenzverhältnisse etc.

Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.
--	-------------------------------------

3.2.4 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) über die Rudolf-Dietz-Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Rudolf-Dietz-Straße ist eine vollständig ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare und asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung. Asphaltierte Gehwege sind beidseitig vorhanden.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten:

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, ist nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für die Bewertungsgrundstücke derzeit keine Einträge vorhanden sind. Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke liegen der Behörde nicht vor. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

3.2.6 Hochwassergefahr

Hochwassergefahr o.ä.:

Überschwemmungs- oder Hochwassergefahr besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

3.2.7 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)⁴:
Straßenlärm LNight (22-6 Uhr)⁵:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen geringe bis durchschnittliche Belastungen durch Straßenlärm.
Ganztagsindex > 55 - 59 dB(A)
Nachtindex > 50 - 54 dB(A)

Grundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

3.2.8 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen 2015-2021⁶:

Mittlere Geschwindigkeit: -0,1 mm/Jahr; Varianz: 0,10 (mm/Jahr)²

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland

⁴ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁵ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁶ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um unbebaute Grundstücke bzw. Wohnbauflächen. Der Unterzeichner geht nach entsprechenden Rechercheinformationen davon aus, dass die beiden Grundstücke vormals mit einem Wohngebäude bebaut waren, das zwischenzeitlich rückgebaut wurde. Ob auf den Grundstücken in Teilbereichen noch Überreste von Baumaterialien/Bauteilen vorhanden sind, konnte am Ortstermin aufgrund des vorhandenen Aufwuchses nicht festgestellt werden. In vorliegendem Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Ablagerungen/Bauteile vorhanden sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

Gemäß Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung befinden sich auf den zu bewertenden Grundstücken in Teilbereichen abgelagerte Baustellenzaunelemente und wilder Aufwuchs.

Der Unterzeichner hat sich bei der Stadt Wiesbaden über den derzeitigen Planungsstand für die Bewertungsgrundstücke erkundigt. In der vorliegenden digitalen Bauakte befindet sich für das Bewertungsgrundstück Flur 2, Flurstück 138/2, Rudolf-Dietz-Straße 19, 19a, eine Entwurfsplanung vom Mai 2018 (Bauantrag, Planunterlagen, Flächenberechnungen etc.) für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses (Doppelhaushälften) mit einer Pkw-Garage und zwei Pkw-Stellplätzen, für die nach mehrfacher Änderung und Teilung des vormals einheitlichen Grundstückes Flst. 138 in die Bewertungsgrundstücke am 01.03.2019 eine Baugenehmigung erteilt wurde. Darüber hinaus sind in der Bauakte je eine Mitteilung vom September 2019 baugenehmigungsfreier und genehmigungsfreigestellter Vorhaben nach § 64 HBO für die Grundstücke Flur 2, Flurstück 138/1 und 138/2 zur Errichtung jeweils eines Einfamilienwohnhauses mit Garage (Planunterlagen, Baubeschreibungen, Berechnungen) vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist keines der geplanten Bauvorhaben realisiert.

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt und nicht erkennbar.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnbauflächen

Verfahrenswahl: Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke (§ 15 und 16 ImmoWertV) ist das Vergleichswertverfahren. Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertverfahren

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art der Nutzung, Bodengüte oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

4.3.2 Vergleichskaufpreise

Gemäß Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2025, der den Umfang des Grundstücksverkehrs und die Grundstückspreisentwicklung des Jahres 2024 aufzeigt, lagen dem Gutachterausschuss für das gesamte Stadtgebiet Wiesbaden insgesamt 235 Kauffälle unbebauter Objekte (i.d.R. gewöhnlicher Geschäftsverkehr) zur Auswertung vor. Davon handelt es sich in 24 Kauffällen (entspricht 11,8 % der Kauffälle) um Wohnbauflächen, die zu einem mittleren Bodenpreis von 1.166 €/m² Fläche verkauft wurden.

Der Bodenpreis ist gegenüber 2023 (1.389 Euro/m²) im Durchschnitt um rd. 16 % gefallen. Wohnbaugrundstücke in Nordost kosteten 2024 im Schnitt rd. 1.715 Euro/m² (2023 = 1.779 Euro/m²) und im restlichen Stadtgebiet rund 999 Euro/m². Die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke ist geringfügig gestiegen, einzelne Grundstücke wurden noch über dem Bodenrichtwert gehandelt.⁷

Für den Stadtbezirk Naurod liegt nur ein Verkaufsfall vor. Auch für die anderen äußeren Stadtbezirke liegen 2024 jeweils zu wenige Kaufverträge für Wohnbauflächen vor, so dass vom Gutachterausschuss keine Preisangaben erfolgten. Vergleicht man die Ergebnisse der vergangenen fünf Jahre, ist festzustellen, dass in Naurod 2023, 2022 und 2019 zur Auswertung jeweils keine oder zu wenige Kaufverträge vorlagen. In den Jahren 2021 und 2020 wurden Wohnbauflächen veräußert, die zu durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 1.010 € im Jahr 2021 und 915 € im Jahr 2020 verkauft wurden. Diese Kaufpreise liegen um durchschnittlich rd. 14 % (2020) bis 26 % (2021) über den derzeitigen zonalen Bodenrichtwerten.

4.3.3 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2024.

⁷ Vgl. S. 9ff; Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2025

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. ...⁸

4.3.4 Bodenwertermittlung der Grundstücke

Für die Lage der Bewertungsgrundstücke wurde vom zuständigen Gutachterausschuss⁹ zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 950 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) der Bewertungsgrundstücke angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	950,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	950,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücke	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.02.2025	× 1,00	E2
Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 950,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Werterhöhungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

⁸ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden; Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten

⁹ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücke	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Gemeinde / Gemarkung	Wiesbaden / Naurod	Wiesbaden / Naurod		
Nummer der Bodenrichtwertzone	5840002	5840002		
Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Grundstücksfläche:	650 m ²	1. Flst. 138/1 - 390 m ²	× 1,00	E4
		2. Flst. 138/2 – 391 m ²	× 1,00	E4
Sonstige Grundstücksbesonderheiten	-	-	× 1,00	E5
b/a-freier Bodenrichtwert Flst. 138/1 (angepasst) rd.			= 950,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert Flst. 138/2 (angepasst) rd.			= 950,00 €/m ²	

E3: Die Bewertungsgrundstücke entsprechen in der Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E4: Der Gutachterausschuss definiert für das Richtwertgrundstück eine Referenzgröße von 650 m². Abweichungen bzgl. der Grundstücksgröße werden i.d.R. unter Anwendung geeigneter Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen (Sachwertobjekte) bei Bodenwerten < 800 €/m² ermittelt. In vorliegender Wertermittlung ist eine Größenanpassung daher nicht sachgerecht.

E5: Der Gutachterausschuss definiert keine weiteren wertrelevanten Merkmale. Grundsätzlich sind ungewöhnliche Eigenschaften eines Grundstücks bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Bewertungsgrundstücke im Vergleich zu den anderen Grundstücken in dieser Bodenrichtwertzone sind nicht erkennbar, so dass auch keine Anpassungen erfolgen.

4.3.4.1 Bodenwert Flst. 138/1

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 950,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 950,00 €/m ²	
Fläche	× 390,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 370.500,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 370.500,00 €	

4.3.4.2 Bodenwert Flst. 138/2

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	950,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 950,00 €/m ²	
Fläche	× 391,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 371.450,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 371.450,00 €	

4.3.4.3 Zu-/Abschläge

Gemäß den Auswertungen der Kaufverträge der vergangenen ca. fünf Jahre liegen die Kaufpreise für Wohnbauflächen in der Regel über den jeweiligen zonalen Bodenrichtwerten. Auch für den Stadtbezirk Nau-rod lässt sich diese statistische Schlussfolgerung aufgrund der Marktbeobachtungen ziehen. Der Sachverständige erachtet daher einen Zuschlag zu dem ermittelten Bodenwert von 10 Prozent als sachgerecht. Dieser Zuschlag orientiert sich an den allgemeinen Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sowie an den Grundstücksmerkmalen, u.a. der Struktur und Lage sowie den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke und der hier vorherrschenden Restkaufsituation.

4.3.4.4 Bauliche und sonstige Anlagen

Ein Wertansatz für auf den Bewertungsgrundstücken befindliche bauliche und sonstige Anlagen (s. unter 3.3) erfolgt nicht.

**4.3.4.5 Besondere objektspezi-
fische Grundstücks-
merkmale**

Nichtzutreffend.

4.3.5 Ermittlung der Vergleichswerte

4.3.5.1 Flst. 138/1

Ermittlung des Vergleichswertes		
b/a-freier Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)		370.500,00 €
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert (+10 %)	+/-	37.050,00 €
Bauliche und sonstige Anlagen	+	0,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	407.550,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	407.550,00 €
Vergleichswert des Grundstücks rd.	=	408.000,00 €

4.3.5.2 Vergleichswert Flst. 138/2

Ermittlung des Vergleichswertes		
b/a-freier Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)		371.450,00 €
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert (+10 %)	+/-	37.145,00 €
Bauliche und sonstige Anlagen	+	0,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	408.595,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	408.595,00 €
Vergleichswert des Grundstücks rd.	=	409.000,00 €

4.4 Verkehrswert

4.4.1 Vorbemerkung

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Verfahrensergebnisse

1. Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks Gemarkung Naurod, Rudolf-Dietz-Straße 19b, 19c (Flur 2, Flurstück 138/1) wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd. 408.000,00 € ermittelt.
2. Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks Gemarkung Naurod, Rudolf-Dietz-Straße 19, 19a (Flur 2, Flurstück 138/2) wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd. 409.000,00 € ermittelt.

4.4.3 Verkehrswerte

1.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des im Grundbuch von Naurod, Blatt 1800, eingetragenen, unbebauten **Grundstücks (Wohnbaufläche)**
Flur 2, Flurstück 138/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 390 m²
Rudolf-Dietz-Straße 19b, 19c in 65207 Wiesbaden

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.02.2025** mit

408.000,00 €

in Worten: **vierhundertachttausend Euro** geschätzt.

2.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des im Grundbuch von Naurod, Blatt 1800, eingetragenen, unbebauten **Grundstücks (Wohnbaufläche)**
Flur 2, Flurstück 138/2, Gebäude- und Freifläche, Größe 391 m²
Rudolf-Dietz-Straße 19, 19a in 65207 Wiesbaden

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.02.2025** mit

409.000,00 €

in Worten: **vierhundertnuntausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

24.04.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Bebauungsplan
- 5.4 Begriffserläuterungen
- 5.5 Rechtsgrundlagen

5.3 Bebauungsplan



Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan 1971/02 „Zwischen Auringer Straße und B455“ – 1. Änderung, Planteil (o. Maßstab); Quelle: Bauleitplanungsportal Stadt Wiesbaden; Roteintragung d.d. SV



ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN VORSCHRIFTEN GELTEN:

- 1 **DACHFORM:** IM I GESCH. GEBIET: SATTELDACH, WALMDACH UND FLACHDACH
IM II GESCH. GEBIET: SATTELDACH UND WALMDACH. AUSNAHME FÜR FLACHDACH
BEI ECKGRUNDSTÜCKEN UND BAUGRUPPEN VON 3 GEBÄUDEN.
IM III UND MEHRGESCH. GEBIET: FLACHDACH UND SATTELDACH
- 2 **DACHNEIGUNG:** CA 25 ° A.T.
- 3 **GAUPEN, DREMPEL U. ZWERCHGIEBEL:** BEI II UND MEHRGESCH. GEBÄUDEN UNZULÄSSIG
BEI I-GESCH. GEBÄUDEN IM II-GESCH. GEBIET SIND
DREMPEL BIS 1,00 m ZULÄSSIG. GAUPEN SIND GENERELL
UNZULÄSSIG.
- 4 **SOCKELHÖHE:** ES IST GRUNDSÄTZLICH NUR DIE MINDESTSOCKELHÖHE, D.H. MINDEST-
GEFÄLLSLAGE ZUM KANAL, AUSZUFÜHREN. IM EINZELFALL WIRD DIE
SOCKELHÖHE IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN, IM EINVERNEHMEN
MIT DER GEMEINDE ÖRTLICH FESTGELEGT.

Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan 1971/02 „Zwischen Auringer Straße und B455“ – 1. Änderung, Textliche Festsetzungen; Quelle: Bauleitplanungportal Stadt Wiesbaden

5.4 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für Immobilienbewertung für den Bereich der Stadt Wiesbaden -Geschäftsstelle-(Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2025. Wiesbaden März 2025

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Flst. 138/1, Flst. 138/2; Rudolf-Dietz-Straße 19-19c,
Ansicht von Osten: von der Rudolf-Dietz-Straße



Foto 2 des SV: Flst. 138/1, Flst. 138/2, Rudolf-Dietz-Straße 19-19c,
Ansicht von Westen