

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	4 x Wohnungseigentum (nicht errichtet) 3 x Teileigentum (nicht errichtet)	
Adresse	Oberbergstraße 18 65207 Wiesbaden-Medenbach	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 56/24 bis 61 K 59/24	
Projektnummer / Stichtag	25013_OBE18 bis 25016_OBE18	13.05.2025
Verkehrswerte gesamt		<u>397.600, -- EUR</u>

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten inkl. 16 Anlagen mit insgesamt 6
Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.

**Zusammenfassung der Ergebnisse**

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	13.05.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c 65207 Wiesbaden
Bewertungsgegenstand	7 x Miteigentumsanteil an einem Grundstück, jeweils verbunden mit Sondereigentum
Objektart	4 x Wohnungseigentum (nicht errichtet) 3 x Teileigentum (nicht errichtet)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Medenbach, Flur 4, Flurstück 40; 838 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Angaben
Altflächenkataster	Eintragungen vorhanden (altlastenrelevante Betriebsmeldungen)
Nutzungssituation	Vormals bebaute Brachfläche
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Akten-zeichen	Grundbuch von Meden- bach Blatt	Lfd. Nr.	Mit-eigentums- anteil	Sondereigentum	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
61 K 56/24	1991	1	244/1.000	Reihenendhaus Nr. 1	102.000 €	-5.100 €	97.000 €	0 €	97.000 €
61 K 56/24	1995	1	8/1.000	Duplexparker Nr. P1 und P2	3.360 €	-168 €	3.200 €	0 €	3.200 €
61 K 57/24	1992	1	244/1.000	Reihenmittelhaus Nr. 2	102.000 €	-5.100 €	97.000 €	0 €	97.000 €
61 K 57/24	1996	1	8/1.000	Duplexparker Nr. P3 und P4	3.360 €	-168 €	3.200 €	0 €	3.200 €
61 K 58/24	1993	1	244/1.000	Reihenmittelhaus Nr. 3	102.000 €	-5.100 €	97.000 €	0 €	97.000 €
61 K 58/24	1997	1	8/1.000	Duplexparker Nr. P5 und P6	3.360 €	-168 €	3.200 €	0 €	3.200 €
61 K 59/24	1994	1	244/1.000	Reihenendhaus Nr. 4	102.000 €	-5.100 €	97.000 €	0 €	97.000 €
Summe			1.000/1.000		418.080 €	-20.904 €	397.600 €	0 €	<u>397.600 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	10
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	11
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	12
2	Grund- und Bodenbeschreibung	13
2.1	Lage.....	13
2.1.1	Großräumige Lage	13
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	13
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung	15
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	15
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	15
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	15
2.5.2	Überbau.....	16
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	16
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.6.2	Bauplanungsrecht	16
2.6.3	Bauordnungsrecht	17
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation	18
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	19
3.2	Grundstücksbebauung	19
3.3	Außenanlagen	19
3.3.1	Außenanlagen	19
3.3.2	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand.....	19
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
4	Marktsituation	21
5	Wertermittlung für das Blatt 1991, Sondereigentum „Reihenendhaus Nr. 1“	23
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bodenwertermittlung	25
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
5.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	25
5.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	25
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
5.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	28
5.4	Vergleichswertermittlung	29
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts	32
5.4.4	Vergleichswertermittlung	32
5.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	33
6	Wertermittlung für das Blatt 1995, Sondereigentum „Duplexparker Nr. P1 und P2“	34
6.1	Grundstücksdaten.....	34
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	34
6.3	Bodenwertermittlung	34
6.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	34
6.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	34



6.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	34
6.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	34
6.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	35
6.4	Vergleichswertermittlung	36
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
6.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	36
6.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts	36
6.4.4	Vergleichswertermittlung	36
6.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	37
7	Wertermittlung für das Blatt 1992, Sondereigentum „Reihenmittelhaus Nr. 2“	38
7.1	Grundstücksdaten	38
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	38
7.3	Bodenwertermittlung	38
7.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	38
7.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	38
7.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	38
7.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	38
7.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	39
7.4	Vergleichswertermittlung	40
7.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
7.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	40
7.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts	40
7.4.4	Vergleichswertermittlung	40
7.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	41
8	Wertermittlung für das Blatt 1996, Sondereigentum „Duplexparker Nr. P3 und P4“	42
8.1	Grundstücksdaten	42
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung	42
8.3	Bodenwertermittlung	42
8.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	42
8.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	42
8.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	42
8.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	42
8.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	43
8.4	Vergleichswertermittlung	44
8.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
8.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	44
8.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts	44
8.4.4	Vergleichswertermittlung	44
8.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	45
9	Wertermittlung für das Blatt 1993, Sondereigentum „Reihenmittelhaus Nr. 3“	46
9.1	Grundstücksdaten	46
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	46
9.3	Bodenwertermittlung	46
9.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	46
9.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	46
9.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	46
9.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	46
9.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	47
9.4	Vergleichswertermittlung	48
9.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	48
9.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	48
9.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts	48
9.4.4	Vergleichswertermittlung	48



9.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	49
10	Wertermittlung für das Blatt 1997, Sondereigentum „Duplexparker Nr. P5 und P6“	50
10.1	Grundstücksdaten.....	50
10.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	50
10.3	Bodenwertermittlung	50
10.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	50
10.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	50
10.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	50
10.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	50
10.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	51
10.4	Vergleichswertermittlung	52
10.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	52
10.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	52
10.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts	52
10.4.4	Vergleichswertermittlung	52
10.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	53
11	Wertermittlung für das Blatt 1994, Sondereigentum „Reihenendhaus Nr. 4“	54
11.1	Grundstücksdaten.....	54
11.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	54
11.3	Bodenwertermittlung	54
11.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	54
11.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	54
11.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	54
11.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	54
11.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	55
11.4	Vergleichswertermittlung	56
11.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	56
11.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	56
11.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts	56
11.4.4	Vergleichswertermittlung	56
11.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	57
12	Verkehrswerte gesamt	58
12.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	62
13	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	63
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	63
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	65
14	Anlagen.....	66
14.1	Bauzeichnungen	66
14.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	66
14.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	67
14.2	Altflächendatei	68
14.2.1	Altflächendatei / Karte	68
14.2.2	Altflächendatei / Auszug	69
14.3	Fotos.....	70
14.3.1	Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Süden.....	70
14.3.2	Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Norden	70
14.3.3	Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Südosten.....	70
14.3.4	Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Nordosten	70
14.3.5	Grundstücksgrenze zum südlichen Nachbarflurstück Flurstück 39, Blick von der Oberbergstraße Richtung Nordosten	70
14.3.6	Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Osten	70
14.3.7	Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Osten	71



14.3.8	Grundstück Oberbergstraße 18, Blick von der straßenseitigen Grundstücksgrenze Richtung Nordosten	71
14.3.9	Grundstück Oberbergstraße 18, Blick vom Flurstück 40 an der östlichen Grenze Richtung Westen	71
14.3.10	Grundstück Oberbergstraße 18, Blick vom Flurstück 40 an der östlichen Grenze Richtung Westen	71
14.3.11	Grundstück Oberbergstraße 18, Bauschutt, Blick vom Flurstück 40 Richtung Osten.....	71
14.3.12	Östliche Grundstücksgrenze, Blick vom angrenzenden Flurstück 141 Richtung Nordwesten	71



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des
Bewertungsobjekts: 4 x Wohnungseigentum (nicht errichtet)
3 x Teileigentum (nicht errichtet)

Objektadresse: Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, 65207 Wiesbaden

Grundbuchangaben
Medenbach Blatt 1991
Wohnungs- und
Teileigentumsgrund-
buch: Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1
244/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Medenbach, Flur 4, Flurstück 40, Gebäude- und Freifläche,
Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, 838 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1
gekennzeichneten Reihenedhaus nebst Freiflächen (gelb umrandet).
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden
Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Blätter 1991 bis 1997).

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

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte
wird auf die Bewilligungen vom 03.03.2021 und vom 29.06.2022 (...) Bezug
genommen. Übertragen aus Blatt 1028 eingetragen am 25.11.2022.

Grundbuchangaben
Medenbach Blatt 1995
Teileigentumsgrund-
buch: Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1
8//1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Medenbach, Flur 4, Flurstück 40/0, Gebäude- und Freifläche,
Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, 838 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. P1 und P2
gekennzeichneten Duplexparker (violett bzw. hellblau umrandet).

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Duplexparker gehörenden
Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Blätter 1991 bis 1997).

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

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte
wird auf die Bewilligungen vom 03.03.2021 und vom 29.06.2022 (...) Bezug
genommen. Übertragen aus Blatt 1028 eingetragen am 25.11.2022.

Grundbuchangaben
Medenbach Blatt 1992
Wohnungs- und
Teileigentumsgrund-
buch: Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1
244/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

**Teileigentumsgrund-
buch:****Gemarkung Medenbach, Flur 4, Flurstück 40, Gebäude- und Freifläche,
Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, 838 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2
gekennzeichneten Reihemittelhaus nebst Freiflächen (grün umrandet).

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden
Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Blätter 1991 bis 1997).

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

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte
wird auf die Bewilligungen vom 03.03.2021 und vom 29.06.2022 (...) Bezug
genommen. Übertragen aus Blatt 1028 eingetragen am 25.11.2022.

**Grundbuchangaben
Medenbach Blatt 1996
Teileigentumsgrund-
buch:****Bestandsverzeichnis****Lfd. Nr. 1****8//1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück****Gemarkung Medenbach, Flur 4, Flurstück 40/0, Gebäude- und Freifläche,
Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, 838 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. P3 und P4
gekennzeichneten Duplexparker (rosa bzw. braun umrandet).

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Duplexparker gehörenden
Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Blätter 1991 bis 1997).

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

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte
wird auf die Bewilligungen vom 03.03.2021 und vom 29.06.2022 (...) Bezug
genommen. Übertragen aus Blatt 1028 eingetragen am 25.11.2022.

**Grundbuchangaben
Medenbach Blatt 1993
Wohnungs- und
Teileigentumsgrund-
buch:****Bestandsverzeichnis****Lfd. Nr. 1****244/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück****Gemarkung Medenbach, Flur 4, Flurstück 40, Gebäude- und Freifläche,
Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, 838 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3
gekennzeichneten Reihemittelhaus nebst Freiflächen (rot umrandet).

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden
Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Blätter 1991 bis 1997).

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



beschränkt.

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 03.03.2021 und vom 29.06.2022 (...) Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 1028 eingetragen am 25.11.2022.

**Grundbuchangaben
Medenbach Blatt 1997
Teileigentumsgrund-
buch:**

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

8//1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

**Gemarkung Medenbach, Flur 4, Flurstück 40/0, Gebäude- und Freifläche,
Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, 838 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. P5 und P6 gekennzeichneten Duplexparker (orange bzw. schwarz umrandet).

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Duplexparker gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 1991 bis 1997).

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

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 03.03.2021 und vom 29.06.2022 (...) Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 1028 eingetragen am 25.11.2022.

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 28.01.2025.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

**Grundbuchangaben
Medenbach Blatt 1994
Wohnungs- und
Teileigentumsgrund-
buch:**

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

244/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

**Gemarkung Medenbach, Flur 4, Flurstück 40, Gebäude- und Freifläche,
Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, 838 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. gekennzeichneten Reihenhendhaus nebst Freiflächen (blau umrandet).

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt



(Blätter 1991 bis 1997).

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

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 03.03.2021 und vom 29.06.2022 (...) Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 1028 eingetragen am 25.11.2022.

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65024 Wiesbaden
Aktenzeichen:	61 K 56/24, 61 K 57/24, 61 K 58/24, 61 K 59/24
Grundlage:	Auftrag vom 20.03.2025, Beschlüsse vom 22.01.2025
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	13.05.2025
Ortsbesichtigung:	13.05.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Medenbach, Blatt 1991, vom 28.01.2025 (Quelle: Auftraggeber) Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Medenbach, Blatt 1992, vom 28.01.2025 (Quelle: Auftraggeber) Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Medenbach, Blatt 1993, vom 28.01.2025 (Quelle: Auftraggeber) Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Medenbach, Blatt 1994, vom 28.01.2025 (Quelle: Auftraggeber) Teileigentumsgrundbuch von Medenbach, Blatt 1995, vom 28.01.2025 (Quelle: Auftraggeber) Teileigentumsgrundbuch von Medenbach, Blatt 1996, vom 28.01.2025 (Quelle: Auftraggeber) Teileigentumsgrundbuch von Medenbach, Blatt 1997, vom 28.01.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 27.03.2025 (Quelle: gds.hessen.de) Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 28.03.2025 Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024 (Quelle: www.geoportal.hessen.de)



Elektronische Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 01.04.2025 (Quelle: Bauaufsicht Wiesbaden)

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Wiesbaden (Quelle: www.wiesbaden.de) vom 28.03.2025

Bescheinigung des Tiefbau- und Vermessungsamts der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 10.04.2025

Schriftliche Auskunft über Altlasten nach dem Hessischen Umweltinformationsgesetz (HUIG) aus der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden, Umweltamt, vom 25.06.2025

HLNUG Lärmviewer Hessen 2022 (Quelle: www.laerm-hessen.de)

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

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden (Quelle: www.gds.hessen.de)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 16.05.2025 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

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

Eigene Erhebungen

Von der
Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
- Unterlagen / Zutritt: **Die angefragten Unterlagen (Miet-/Pachtverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben.**
- Das Grundstück wird nach dem straßenseitigen Eindruck sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet.**
- Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**
- Zubehör: Zubehör ist nicht ersichtlich.
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden / Ortsbezirk Nordost
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum (Landeshauptstadt)
Einwohnerzahl:	Wiesbaden ca. 298.408 Stadtteil Medenbach: rd. 2.534 (Stand: 01.06.2024, www.wiesbaden.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 130 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 30 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main Ca. 18 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurter Flughafen
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 4,5 % (2021) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 1,6 % (2022) Durchschnittsalter: 43,0 Jahre (2022) Arbeitslosenquote: 8,1 % (04/2025) (https://statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: WI- östliche Vororte 124,0 (D=100) (2024) Zentralitätskennziffer: WI- östliche Vororte 40,3 (D=100) (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024) Umsatzkennziffer: WI- östliche Vororte 47,3 (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Medenbach Rd. 8,2 km (Luftlinie) nordöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 7,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Wiesbaden Rd. 800 m (Luftlinie) nördlich von der Ortsmitte Medenbach Rd. 300 m (Luftlinie) westlich vom Medenbach Rd. 300 m (Luftlinie) westlich der BAB 3 Straßenlage „Oberbergstraße“
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Wiesbaden 2021)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 3.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Arzt, Apotheke, Kindertagesstätte, Grundschule, Kirche
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 3,5 km (Luftlinie) zur BAB 3 (Frankfurt – Köln), Anschlussstelle Wiesbaden / Niedernhausen Rd. 5,0 km (Luftlinie) zur BAB 3 (Frankfurt – Köln) / BAB 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbadener Kreuz



ÖPNV:

Rd. 8 m (1 Minute) Fußweg zur Haltestelle „Wiesbaden-Medenbach Rosserstraße“ von hier rd. 31 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigezeit in „Wiesbaden-Auringen-Medenbach Bahnhof“ zum Hauptbahnhof Wiesbaden, im 1 Stunden-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene Bebauung aus der Entstehungszeit vorwiegend 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts, vorwiegend 2-geschossige Bebauung, teilweise 3- bis 5-geschossige Bebauung
Vorwiegend Wohnnutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN

Tag: 60-69 [dB(A)]

Nacht: 50-59 [dB(A)]

Vergleichswerte für Allgemeine Wohngebiete

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹:

55 / 40 [dB(A)]

Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Annähernd rechteckig

Oberfläche: Oberfläche annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 40,0 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 20,5 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 20,5 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **838 m²**

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Oberbergstraße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig asphaltierte Gehwege, Parkplätze 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Energieversorgung in der Straße vorhanden, Stromversorgung auf dem Grundstück nicht eindeutig ersichtlich Wasser- und Abwasserleitungen in der Straße vorhanden, auf dem Grundstück nicht eindeutig ersichtlich Telekommunikationsleitungen in der Straße vorhanden, auf dem Grundstück nicht ersichtlich Gasversorgung in der Straße vorhanden, Grundstücksanschluss nicht bekannt

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	4	40/0	Oberbergstraße 18, 18 a, 18 b, 18 c	583/5042B

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, hier nur geringer Umfang möglich oder andernorts betrieben).

Hinweise auf Belastungen des Untergrundes der angefragten Fläche(n) liegen uns nicht vor. [...]“

Siehe Ziff. 14.2

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen



Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen:

Siehe 1.1

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Nicht bekannt

2.5.2 Überbau

Überbau:

Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

Laut der schriftlichen Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wiesbaden bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragungen**.

Denkmalschutz:

Eine Denkmalschutzanfrage wurde nicht gestellt. Aufgrund einer vormals vorhandenen Bebauung und derzeit keiner Bebauung wird angenommen, dass das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz** steht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter
Bebauungsplan:

Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des **qualifizierten Bebauungsplans 1963 / 01 Brückfeld, rechtsverbindlich, vom 26.09.1963**. Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1962 (BauNVO 1962).

Festsetzungen:

Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan:
Art der baulichen Nutzung: **WA**; vorhandene bauliche Nutzung: keine (Allgemeine Wohngebiete)

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): **0,4**; vorhandene Grundstücksausnutzung: ---

Geschossflächenzahl (GFZ): **k. A.**; vorhandene Grundstücksausnutzung: ---

Zahl der Vollgeschosse: **II**; vorhandene Vollgeschosse: ---

Bauweise: **o**; vorhandene Bauweise: ---

Geplante Gebäude: mit Satteldach

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzungen

Stellplatzsatzung:

Stellplatzsatzung

Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 31.03.2008

Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wiesbaden

Gestaltungssatzung:

Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, Inkrafttreten 07.03.2013 (hier Gestaltungszone D)



2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Aktenzeichen: 2633/62
Wohnhaus und Stall

Aktenzeichen: BAR637519/21
Neubau 4 Reihenhäuser

Baugenehmigung „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten“ vom 08.04.2022

Stellplätze: Für das Bewertungsgrundstück sind in der Baugenehmigung 3 Duplexparker mit insgesamt 6 PKW-Stellplätzen enthalten.

Anmerkung: Der Neubau von 4 Reihenhäusern (Baugenehmigung vom 08.04.2022 wurde auf dem Grundstück **nicht realisiert**. Mit der Ausführung des Bauvorhabens ist **nicht begonnen worden**. Eine Baubeginnsanzeige ist in der vom Bauamt Wiesbaden übermittelten elektronischen Bauakte **nicht** enthalten.

„§ 74 HBO (Hessische Bauordnung)

(7) 1Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. 2Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. 3Sie kann rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.“

Ein Verlängerungsantrag ist in der vom Bauamt Wiesbaden übermittelten elektronischen Bauakte **nicht** enthalten. Es wird angenommen, dass ein Verlängerungsantrag nicht gestellt und die Baugenehmigung somit nicht verlängert und worden und damit erloschen ist.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): **Baureifes Land** (i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

Die Auskunft des Magistrats der Stadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt Verträge und Forderungen, hat folgenden Inhalt:

„Bescheinigung für Finanzierungszwecke

Öffentlich-rechtliche Abgaben für das Grundstück
Oberbergstr. 18, 18 a, 18 b, 18 c, Gemarkung Medenbach, Flur 4, Flurstück 40:

1. Das Grundstück ist durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen.
2. Der Erschließungsbeitrag nach Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht mehr zu entrichten.



3. Der Abwasserbeitrag nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht mehr zu entrichten.
4. Ein Kostenerstattungsbetrag für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht zu entrichten.
5. Straßenausbaubeiträge werden im Gebiet der- Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

Die Angaben beziehen sich auf die derzeitige Rechtslage und Grundstückssituation.“

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- /
Nutzungssituation:

Die Vermietungssituation ist auf Anfrage nicht bekannt gegeben worden.
Die Vermietungs- / Verpachtungssituation ist nicht bekannt.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist, soweit ersichtlich, derzeit unbebaut, ungenutzt und brachliegend.



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 baulichen Anlagen 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.

Das Grundstück und die Außenanlagen werden nach dem äußeren Eindruck sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet.

3.2 Grundstücksbebauung

Flurstück 40: Das Grundstück ist unbebaut.

Die in der Teilungserklärung dargestellten vier Reihenhäuser und drei Duplexparker sind nicht errichtet worden.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen

Grundstücks-einfriedungen: Stabgitterzaun zum südlichen Nachbar
Straßenseitig keine
Weitere nicht ersichtlich

Befestigte Grundstücksbereiche: Nicht ersichtlich

Unbefestigte Grundstücksbereiche: Verwilderte Flächen

Bepflanzungen: Wildwuchs, Gestrüpp, Bäume

Sonstiges: Stromkabel über Grundstück

3.3.2 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand

Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in nicht gepflegtem, ungenutztem, verwildertem Zustand. Teilweise befindet sich von Pflanzen überwuchelter Bauschutt auf dem Grundstück.



3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Für die bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheiten bestehen **Sondernutzungsrechte** (siehe Ziff. 1.1).

Instandhaltungsrücklage: Es wird davon ausgegangen, dass für das Objekt, bestehend aus sieben Sondereigentumseinheiten, keine Hausverwaltung WEG bestellt wurde und eine Instandhaltungsrücklage nicht gebildet wurde.

Hausgeld: Hausgeldzahlungen sind nicht bekannt.



4 Marktsituation

Stärken / Chancen:

Folgende Umstände bezüglich der (nicht errichteten) Sondereigentumseinheiten auf dem (unbebauten) Grundstück können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
- Lage des Grundstücks in der hessischen Landeshauptstadt als „Großstadt/Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (Ø +)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø)
- Überdurchschnittlicher Kaufkraftindex in Wiesbaden, östliche Vororte (Ø +)
- Mittlere Wohnlage bezogen auf den Wiesbadener Durchschnitt (Ø)
- Kein Kaufangebot an vergleichbaren, nicht errichteten Sondereigentumseinheiten (Ø)
- Hohes Preisniveau von Kaufangeboten für Neubau-Eigentumswohnungen in Wiesbaden (Ø +)
- Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Wohnraum-Mietniveau in Wiesbaden (Ø +)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Anbindung des Grundstücks an den Individualverkehr (Ø)
- Grundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene, festgesetzte planungsrechtliche Ausnutzbarkeit des unbebauten Grundstücks (Ø +)
- Regelmäßig geschnittenes Grundstück (Ø)
- Bebaubarkeit in „erster Reihe“ von der Straße (Ø)
- Potenzial von künftigen, noch zu errichtenden Reihenhäusern in WEG-Form (Ø)

Schwächen / Risiken:

Folgende Umstände bezüglich des unbebauten Grundstücks können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf hohem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Etwas unterdurchschnittlich nachgefragte Wohnlage in Wiesbaden, Stadtteil Medenbach (Ø -)
- Dezentraler Stadtteil (Ø -)
- Anbindung des Grundstücks an den ÖPNV (Ø -)
- Immissionen der nahegelegenen Bundesautobahn A3 (Ø -)
- Eintragungen in der Altflächendatei (altlastenrelevante Betriebsmeldungen) und Risiko der Bodenbeschaffenheit (Ø -)
- Nicht errichtete Sondereigentume und damit begrenzter Kreis von Kaufinteressierten (-)
- Sehr vorsichtige, zurückhaltende Nachfrage nach nicht errichteten Reihenhäusern in WEG-Form zum Kauf in Wiesbaden (-)
- Sehr leicht unebene, nicht einsehbare Grundstücksoberfläche (Ø -)
- Baufeld im mittleren Grundstücksbereich (Ø)
- Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen (vier Reihenhäuser) abgelaufen (Ø -)
- Realisierungsrisiken (-)



- Widrigkeiten, Hindernisse, Erschwernisse, Unwägbarkeiten im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft eines nicht errichteten Bauprojekts (-)
- Aktuell unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft, brachliegende und verwilderte Fläche (-)

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 Wertermittlung für das Blatt 1991, Sondereigentum „Reihenendhaus Nr. 1“

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 244/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzten Grundstück in Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenendhaus nebst Freiflächen (nicht errichtet), im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen, zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Medenbach	1991	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Medenbach	4	40	838 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Es besteht ein Miteigentumsanteil an einem unbebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einem nicht hergestellten Gebäude (-teil).

Unbebaute Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Verkäufe von gleichen oder vergleichbaren Grundstücken oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Grundstücks anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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.

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.

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für unbebaute Baugrundstücke (Wohnbauflächen) wurde beim zuständigen Gutachterausschuss abgefragt. Vergleichskaufpreise für hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmende, unbebaute Grundstücke, die in einem hinreichend mit dem Bewertungsstichtag übereinstimmenden Kaufzeitpunkt realisiert worden sind, sind nicht getätigt worden.



Die Wertermittlung wird aufgrund des Nichtvorliegens von Vergleichskaufpreisen nicht als direktes Verfahren, sondern auf der Basis des Bodenrichtwerts durchgeführt.

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.



5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Hessen (Zone 5830004) **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

5.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	838 m ²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	= 600,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.05.2025	× 0,89	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5830004	Zone 5830004	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 534,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	838	× 0,938	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch angepasster	beitragsfreier	= 500,89 €/m ²	

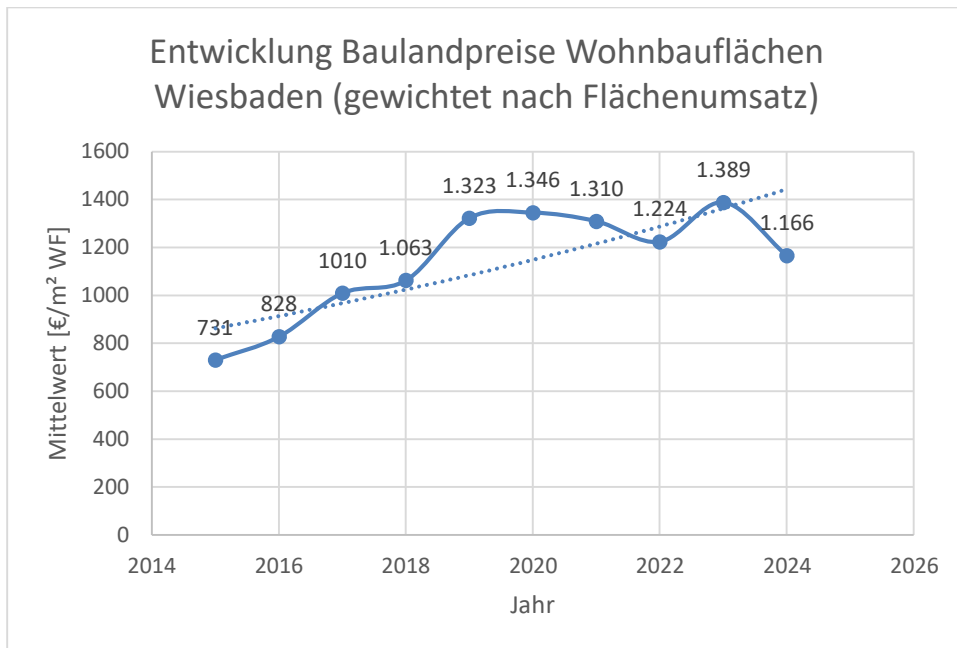
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	500,89 €/m ²	
Fläche	×	838 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	419.745,82 € <u>rd. 420.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 insgesamt 420.000,00 €.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen (gewichtet nach Flächenumsatz). Der Mittelwert für die zur Ableitung des Bodenrichtwerts per 01.01.2024 maßgeblichen Daten (Kaufpreise 2022 + 2023) beträgt hiernach: $(1.224 \text{ (für 2022)} + 1.389 \text{ (für 2023)})/2 = 1.306,5 \text{ €/m}^2$. Dem steht der Wert zum Wertermittlungsstichtag 2025 mit $1.166 \text{ (2024) €/m}^2$ gegenüber.



Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Baulandpreis gemäß Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025

	Datum	Baulandpreis
Wertermittlungstichtag	13.05.2025	1.166,0 €/m²
BRW-Stichtag	01.01.2024	1.306,5 €/m²

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Baulandpreis (Wertermittlungstichtag) / Baulandpreis (BRW-Stichtag) = **0,89**

E2

Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 dargestellten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	838,00	0,91
Vergleichsobjekt	600,00	0,97

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,938**



5.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 244/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 244/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	102.480,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 102.480,00 € rd. 102.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 102.000,00 €.



5.4 Vergleichswertermittlung

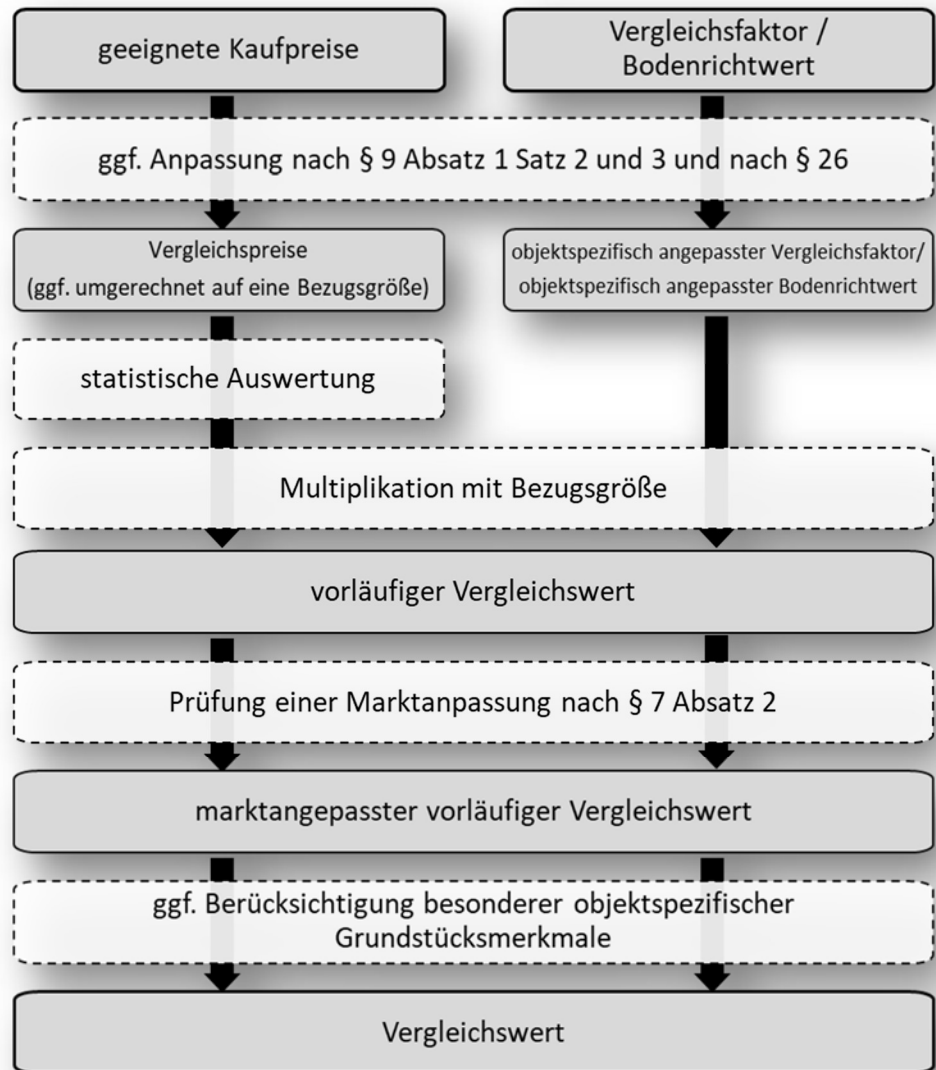
5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:

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

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

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



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

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



5.4.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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

5.4.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.



5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts

5.4.3.1 Grundlagen

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Miteigentumsanteils an einem unbebauten Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum auf der Basis des Bodenrichtwerts ermittelt.

5.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	102.000,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 102.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 102.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 5.100,00 €
Vergleichswert	= 96.900,00 €
	rd. 97.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit **rd. 97.000,00 €** ermittelt.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
	0,00 €		
Summe			0,00 €



5.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.4.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4.5.2 Risiko-Abschlag

Risiko-Abschlag: Einerseits ist das gegenständliche Sondereigentum baulich nicht hergestellt und die Baugenehmigung ist abgelaufen, andererseits besteht eine in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilte Liegenschaft.

Für das Risiko

- der baulichen Realisierung des Sondereigentums
- im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft und
- die damit verbundenen Widrigkeiten, Hindernisse, Erschwernisse, Unwägbarkeiten,
- der Bodenbeschaffenheit
- sowie möglicher Genehmigungsrisiken
- etc.

wird aufgrund einer freien Schätzung eine Wertminderung von -5% des vorläufigen, marktangepassten Vergleichswerts als angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

5.4.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten • Risiko-Abschlag -5 % (Widrigkeiten, Hindernisse, Erschwernisse, Unwägbarkeiten, Bodenbeschaffenheit, Genehmigungsrisiken etc.)	-5.100,00 €
Summe	-5.100,00 €



6 Wertermittlung für das Blatt 1995, Sondereigentum „Duplexparker Nr. P1 und P2“

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 8/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Duplexparker (nicht errichtet), im Aufteilungsplan mit Nr. P1 und P2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Duplexparker gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Medenbach	1995	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Medenbach	4	40	838 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Siehe auch Ziff. 5.2

Verfahrens:

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

6.3 Bodenwertermittlung

6.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.1

6.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.2

6.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.3

6.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Siehe Ziff. 5.3.4



6.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 8/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 8/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.360,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 3.360,00 € rd. 3.360,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 **3.360,00 €**.



6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 5.4.1

6.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 5.4.2

6.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts

6.4.3.1 Grundlagen

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Miteigentumsanteils an einem unbebauten Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum auf der Basis des Bodenrichtwerts ermittelt.

6.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	3.360,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 3.360,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 3.360,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 168,00 €
Vergleichswert	= 3.192,00 €
	rd. 3.200,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit **rd. 3.200,00 €** ermittelt.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
	0,00 €		
Summe			0,00 €



6.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

6.4.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ziff. 5.4.5.1

6.4.5.2 Risiko-Abschlag

Siehe Ziff. 5.4.5.2

6.4.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-168,00 €
Risiko-Abschlag -5 % (Widrigkeiten, Hindernisse, Erschwernisse, Unwägbarkeiten, Bodenbeschaffenheit, Genehmigungsrisiken etc.)	-168,00 €
Summe	-168,00 €



7 Wertermittlung für das Blatt 1992, Sondereigentum „Reihenmittelhaus Nr. 2“

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 244/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenmittelhaus nebst Freiflächen (nicht errichtet), im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Medenbach	1992	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Medenbach	4	40	838 m ²

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Siehe auch Ziff. 5.2

Verfahrens:

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der
Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

7.3 Bodenwertermittlung

7.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.1

7.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.2

7.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.3

7.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Siehe Ziff. 5.3.4



7.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 244/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 244/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	102.480,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 102.480,00 € rd. 102.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 102.000,00 €.



7.4 Vergleichswertermittlung

7.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 5.4.1

7.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 5.4.2

7.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts

7.4.3.1 Grundlagen

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Miteigentumsanteils an einem unbebauten Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum auf der Basis des Bodenrichtwerts ermittelt.

7.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	102.000,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 102.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 102.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 5.100,00 €
Vergleichswert	= 96.900,00 €
	rd. 97.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit **rd. 97.000 €** ermittelt.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
	0,00 €		
Summe			0,00 €



7.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

7.4.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ziff. 5.4.5.1

7.4.5.2 Risiko-Abschlag

Siehe Ziff. 5.4.5.2

7.4.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.100,00 €
Risiko-Abschlag -5 % (Widrigkeiten, Hindernisse, Erschwernisse, Unwägbarkeiten, Bodenbeschaffenheit, Genehmigungsrisiken etc.)	-5.100,00 €
Summe	-5.100,00 €



8 Wertermittlung für das Blatt 1996, Sondereigentum „Duplexparker Nr. P3 und P4“

8.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 8/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Duplexparker (nicht errichtet), im Aufteilungsplan mit Nr. P3 und P4 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Duplexparker gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Medenbach	1996	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Medenbach	4	40	838 m ²

8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Siehe auch Ziff. 5.2

Verfahrens:

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

8.3 Bodenwertermittlung

8.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.1

8.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.2

8.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.3

8.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Siehe Ziff. 5.3.4



8.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 8/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 8/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.360,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 3.360,00 € rd. 3.360,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 **3.360,00 €**.



8.4 Vergleichswertermittlung

8.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 5.4.1

8.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 5.4.2

8.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts

8.4.3.1 Grundlagen

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Miteigentumsanteils an einem unbebauten Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum auf der Basis des Bodenrichtwerts ermittelt.

8.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	3.360,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 3.360,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 3.360,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 168,00 €
Vergleichswert	= 3.192,00 €
	rd. 3.200,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit **rd. 3.200,00 €** ermittelt.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
	0,00 €		
Summe			0,00 €



8.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

8.4.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ziff. 5.4.5.1

8.4.5.2 Risiko-Abschlag

Siehe Ziff. 5.4.5.2

8.4.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-168,00 €
Risiko-Abschlag -5 % (Widrigkeiten, Hindernisse, Erschwernisse, Unwägbarkeiten, Bodenbeschaffenheit, Genehmigungsrisiken etc.)	-168,00 €
Summe	-168,00 €



9 Wertermittlung für das Blatt 1993, Sondereigentum „Reihenmittelhaus Nr. 3“

9.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 244/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenmittelhaus nebst Freiflächen (nicht errichtet), im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Medenbach	1993	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Medenbach	4	40	838 m ²

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Siehe auch Ziff. 5.2

Verfahrens:

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

9.3 Bodenwertermittlung

9.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.1

9.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.2

9.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.3

9.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Siehe Ziff. 5.3.4



9.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 244/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 244/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	102.480,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 102.480,00 € rd. 102.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 102.000,00 €.



9.4 Vergleichswertermittlung

9.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 5.4.1

9.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 5.4.2

9.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts

9.4.3.1 Grundlagen

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Miteigentumsanteils an einem unbebauten Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum auf der Basis des Bodenrichtwerts ermittelt.

9.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	102.000,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 102.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 102.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 5.100,00 €
Vergleichswert	= 96.900,00 €
	rd. 97.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit **rd. 97.000 €** ermittelt.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
	0,00 €		
Summe			0,00 €



9.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

9.4.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ziff. 5.4.5.1

9.4.5.2 Risiko-Abschlag

Siehe Ziff. 5.4.5.2

9.4.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.100,00 €
• Risiko-Abschlag -5 % (Widrigkeiten, Hindernisse, Erschwernisse, Unwägbarkeiten, Bodenbeschaffenheit, Genehmigungsrisiken etc.)	-5.100,00 €
Summe	-5.100,00 €



10 Wertermittlung für das Blatt 1997, Sondereigentum „Duplexparker Nr. P5 und P6“

10.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 8/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Duplexparker, im Aufteilungsplan mit Nr. P5 und P6 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Duplexparker gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen zum Wertermittlungstichtag 13.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Medenbach	1997	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Medenbach	4	40	838 m ²

10.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Siehe auch Ziff. 5.2

Verfahrens:

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

10.3 Bodenwertermittlung

10.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.1

10.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.2

10.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.3

10.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Siehe Ziff. 5.3.4



10.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 8/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 8/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.360,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 3.360,00 € rd. 3.360,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 **3.360,00 €**.



10.4 Vergleichswertermittlung

10.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 5.4.1

10.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 5.4.2

10.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts

10.4.3.1 Grundlagen

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Miteigentumsanteils an einem unbebauten Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum auf der Basis des Bodenrichtwerts ermittelt.

10.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.360,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.360,00 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	3.360,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	168,00 €
Vergleichswert	=	3.192,00 €
	rd.	3.200,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit **rd. 3.200,00 €** ermittelt.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
	0,00 €		
Summe			0,00 €



10.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

10.4.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ziff. 5.4.5.1

10.4.5.2 Risiko-Abschlag

Siehe Ziff. 5.4.5.2

10.4.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-168,00 €
• Risiko-Abschlag -5 % (Widrigkeiten, Hindernisse, Erschwernisse, Unwägbarkeiten, Bodenbeschaffenheit, Genehmigungsrisiken etc.)	-168,00 €
Summe	-168,00 €



11 Wertermittlung für das Blatt 1994, Sondereigentum „Reihenendhaus Nr. 4“

11.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 244/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenendhaus nebst Freiflächen (nicht errichtet), im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen zum Wertermittlungstichtag 13.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Medenbach	1994	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Medenbach	4	40	838 m ²

11.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Siehe auch Ziff. 5.2

Verfahrens:

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

11.3 Bodenwertermittlung

11.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.1

11.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.2

11.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Siehe Ziff. 5.3.3

11.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Siehe Ziff. 5.3.4



11.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 244/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	420.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 244/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	102.480,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 102.480,00 € rd. 102.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.05.2025 102.000,00 €.



11.4 Vergleichswertermittlung

11.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 5.4.1

11.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 5.4.2

11.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des anteiligen Bodenwerts

11.4.3.1 Grundlagen

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Miteigentumsanteils an einem unbebauten Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum auf der Basis des Bodenrichtwerts ermittelt.

11.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	102.000,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 102.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 102.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 5.100,00 €
Vergleichswert	= 96.900,00 €
	rd. 97.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit **rd. 97.000 €** ermittelt.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
	0,00 €		
Summe			0,00 €



11.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

11.4.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ziff. 5.4.5.1

11.4.5.2 Risiko-Abschlag

Siehe Ziff. 5.4.5.2

11.4.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.100,00 €
• Risiko-Abschlag -5 % (Widrigkeiten, Hindernisse, Erschwernisse, Unwägbarkeiten, Bodenbeschaffenheit, Genehmigungsrisiken etc.)	-5.100,00 €
Summe	-5.100,00 €



12 Verkehrswerte gesamt

Für die gegenständlichen Miteigentumsanteile an einem (unbebauten) Baugrundstück, verbunden mit Sondereigentumen, welche baulich nicht realisiert worden sind, im dezentraler Wiesbadener Stadtteil Medenbach wird von einer sehr vorsichtigen und zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei keinem vergleichbaren Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Für die bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheiten wurden Einzelwerte ermittelt, auch wenn für diese hinsichtlich einer wirtschaftlichen Verwertung und Bebauung des Grundstücks von einer gemeinsamen Veräußerung ausgegangen wird.

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Akten-zeichen	Grundbuch von Meden- bach Blatt	Lfd. Nr.	Mit-eigentums- anteil	Sondereigentum	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
61 K 56/24	1991	1	244/1.000	Reihenendhaus Nr. 1	102.000 €	-5.100 €	97.000 €	0 €	97.000 €
61 K 56/24	1995	1	8/1.000	Duplexparker Nr. P1 und P2	3.360 €	-168 €	3.200 €	0 €	3.200 €
61 K 57/24	1992	1	244/1.000	Reihenmittelhaus Nr. 2	102.000 €	-5.100 €	97.000 €	0 €	97.000 €
61 K 57/24	1996	1	8/1.000	Duplexparker Nr. P3 und P4	3.360 €	-168 €	3.200 €	0 €	3.200 €
61 K 58/24	1993	1	244/1.000	Reihenmittelhaus Nr. 3	102.000 €	-5.100 €	97.000 €	0 €	97.000 €
61 K 58/24	1997	1	8/1.000	Duplexparker Nr. P5 und P6	3.360 €	-168 €	3.200 €	0 €	3.200 €
61 K 59/24	1994	1	244/1.000	Reihenendhaus Nr. 4	102.000 €	-5.100 €	97.000 €	0 €	97.000 €
Summe			1.000/1.000		418.080 €	-20.904 €	397.600 €	0 €	<u>397.600 €</u>

Der **Vergleichswert** für Blatt 1991, lfd. Nr. 1, wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **97.000,00 €** ermittelt.
 Der **Vergleichswert** für Blatt 1995, lfd. Nr. 1, wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.200,00 €** ermittelt.
 Der **Vergleichswert** für Blatt 1992, lfd. Nr. 1, wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **97.000,00 €** ermittelt.
 Der **Vergleichswert** für Blatt 1996, lfd. Nr. 1, wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.200,00 €** ermittelt.
 Der **Vergleichswert** für Blatt 1993, lfd. Nr. 1, wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **97.000,00 €** ermittelt.
 Der **Vergleichswert** für Blatt 1997, lfd. Nr. 1, wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.200,00 €** ermittelt.
 Der **Vergleichswert** für Blatt 1994, lfd. Nr. 1, wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **97.000,00 €** ermittelt.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Vergleichswertverfahren) abgeleitete Gesamtwert (397.600 € für die bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheiten ergibt einen relativen, anteiligen Wert von **474 €/m²** (bei insgesamt 838 m² Grundstücksfläche). Der Wert entspricht 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 folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 13.05.2025, für angemessen:

Fortsetzung siehe nachfolgende Seite



Der Verkehrswert für den 244/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in
65207 Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenendhaus nebst Freiflächen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1
bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und
Einrichtungen

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Medenbach	1991	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Medenbach	4	40

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd.

97.000 €

in Worten: siebenundneunzigtausend Euro
geschätzt.

Der Verkehrswert für den 8/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in
65207 Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Duplexparker , im Aufteilungsplan mit Nr. P1 und P2 bezeichnet, sowie
dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Duplexparker gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und
Einrichtungen

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Medenbach	1995	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Medenbach	4	40

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd.

3.200 €

in Worten: dreitausendzweihundert Euro
geschätzt.

Der Verkehrswert für den 244/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in
65207 Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihemittelhaus nebst Freiflächen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2
bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und
Einrichtungen

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Medenbach	1992	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Medenbach	4	40

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd.

97.000 €

in Worten: siebenundneunzigtausend Euro
geschätzt.

Fortsetzung siehe nachfolgende Seite



Der Verkehrswert für den 8/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in
65207 Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Duplexparker, im Aufteilungsplan mit Nr. P3 und P4 bezeichnet, sowie
dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Duplexparker gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und
Einrichtungen

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Medenbach	1996	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Medenbach	4	40

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd.

3.200 €

in Worten: dreitausendzweihundert Euro
geschätzt.

Der Verkehrswert für den 244/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in
65207 Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihemittelhaus nebst Freiflächen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3
bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und
Einrichtungen

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Medenbach	1993	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Medenbach	4	40

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd.

97.000 €

in Worten: siebenundneunzigtausend Euro
geschätzt.

Der Verkehrswert für den 8/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in
65207 Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Duplexparker, im Aufteilungsplan mit Nr. P5 und P6 bezeichnet, sowie
dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Duplexparker gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und
Einrichtungen

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Medenbach	1997	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Medenbach	4	40

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd.

3.200 €

in Worten: dreitausendzweihundert Euro
geschätzt.

Fortsetzung siehe nachfolgende Seite



Der Verkehrswert für den 244/1.000 Miteigentumsanteil an dem als Baugrundstück genutzte Grundstück in
65207 Wiesbaden, Oberbergstraße 18, 18a, 18b, 18c,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenendhaus nebst Freiflächen, im Aufteilungsplan mit Nr. 4
bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den zum jeweiligen Haus gehörenden Gebäudeteilen, Anlagen und
Einrichtungen

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Medenbach	1994	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Medenbach	4	40

wird zum Wertermittlungstichtag 13.05.2025 mit rd.

97.000 €

in Worten: siebenundneunzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 09.07.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



12.1 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.



13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

13.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



13.2 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



14 Anlagen

14.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

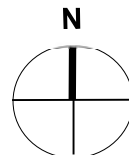
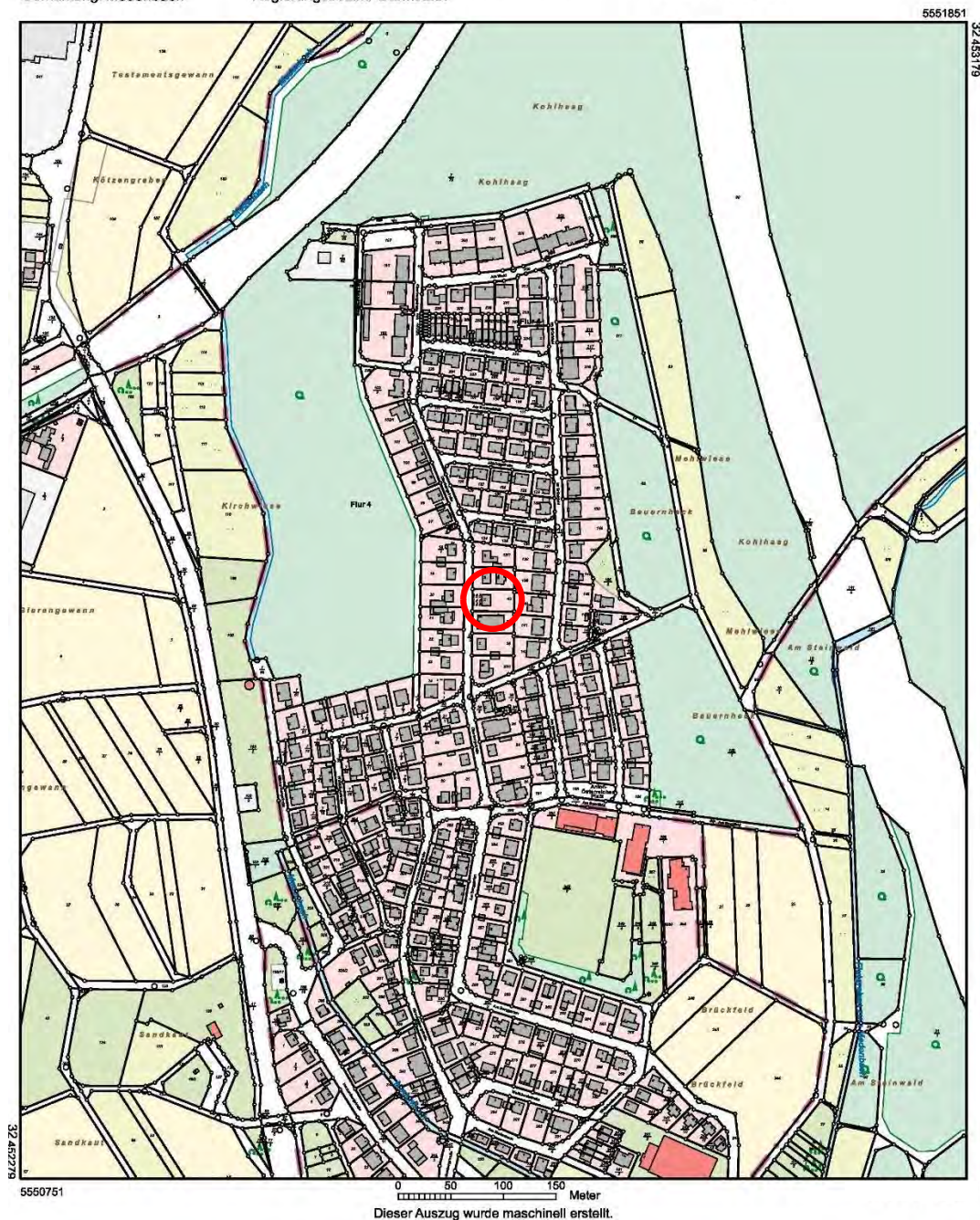
Flurstück: 40
Flur: 4
Gemarkung: Medenbach

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:5000
Hessen

Erstellt am 27.03.2025
Antrag: 202857691-2
AZ: 25013-16_OBE18



14.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Amt für Bodenmanagement. Darstellung der Grundstücksbebauung stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein.)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

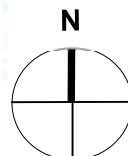
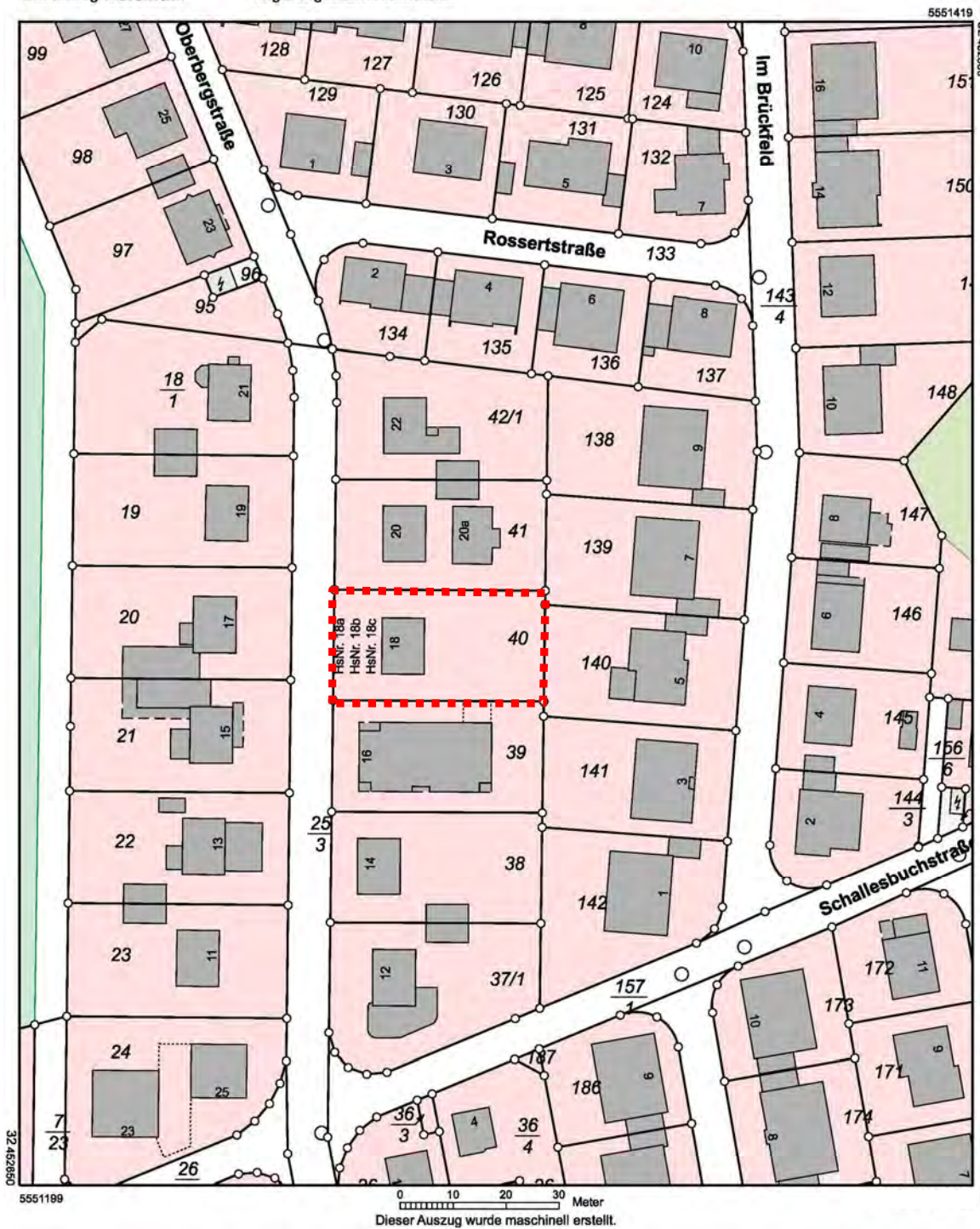
Erstellt am 27.03.2025

Antrag: 202857691-1

AZ: 25013-16_OBE18

Flurstück: 40
Flur: 4
Gemarkung: Medenbach

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



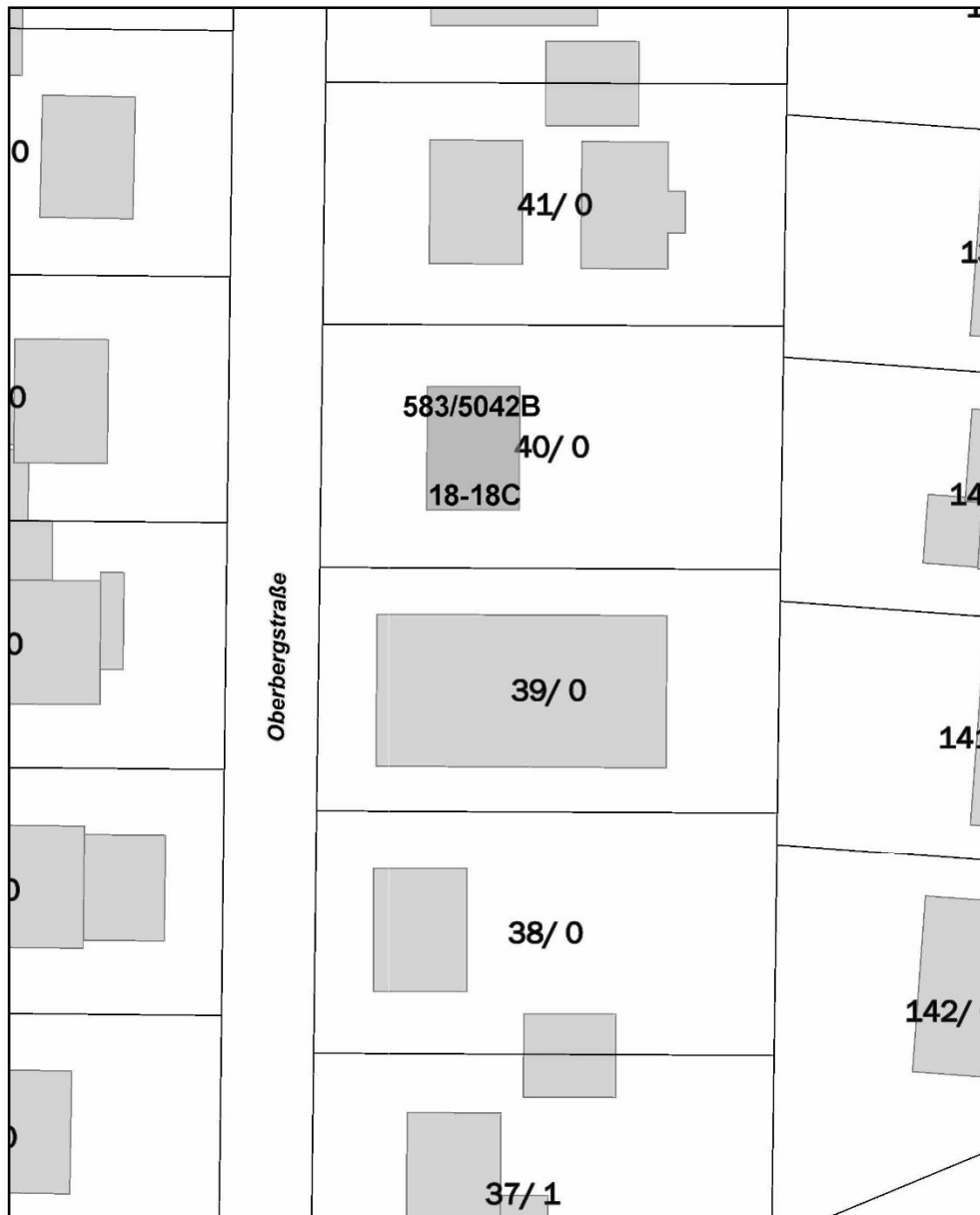
14.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Amt für Bodenmanagement. Darstellung der Grundstücksbebauung stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein.)



14.2 Altflächendatei

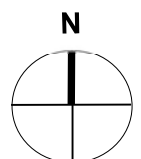
LANDESHAUPTSTADT



Altflächen der LH Wiesbaden
hier: 583/5042B

Oberbergstraße 18-18c

Der Magistrat
der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Umweltamt



14.2.1 Altflächendatei / Karte

(Quelle: Umweltamt.)



LANDESHAUPTSTADT



Der Magistrat
Umweltamt

Abfall-Altlasten-technischer Umweltschutz

Ausdruck vom 28.03.2025

**Altflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden
Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAItBodSchG**

583/5042B

Oberbergstraße (ME) 18

Gewerbedaten

- | | | |
|------|---------------|------------------------------|
| (1.) | Adresse: | Oberbergstraße 18 |
| | Anmeldung: | 01.11.2014 |
| | Abmeldung: | 11.03.2016 |
| | Beschreibung: | Maler- und Lackiererarbeiten |
| (2.) | Adresse: | Oberbergstraße 18 |
| | Anmeldung: | 01.11.2014 |
| | Abmeldung: | 24.06.2016 |
| | Beschreibung: | Maler- und Lackiererarbeiten |

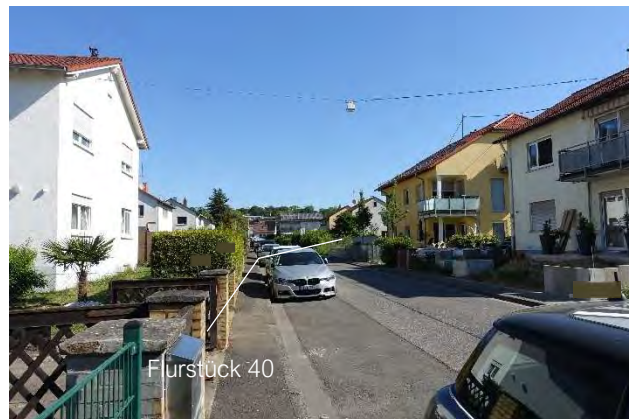
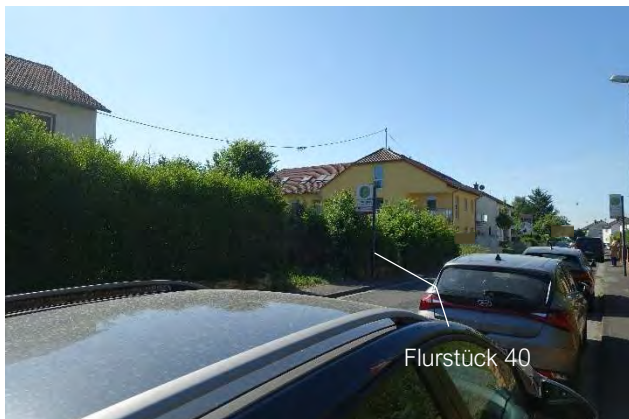
Stand der letzten Datenerfassung: Oktober 2018

14.2.2 Altflächendatei / Auszug

(Quelle: Umweltamt.)

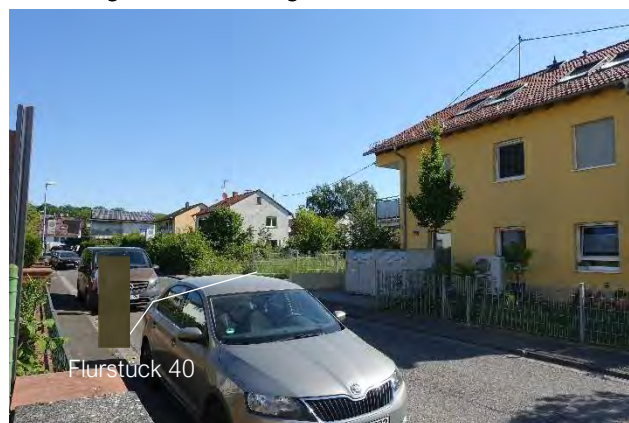


14.3 Fotos



14.3.1 Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Süden

14.3.2 Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Norden



14.3.3 Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Südosten

14.3.4 Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Nordosten



14.3.5 Grundstücksgrenze zum südlichen Nachbarflurstück Flurstück 39, Blick von der Oberbergstraße Richtung Nordosten

14.3.6 Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Osten



14.3.7 Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Oberbergstraße Richtung Osten



14.3.8 Grundstück Oberbergstraße 18, Blick von der straßenseitigen Grundstücksgrenze Richtung Nordosten



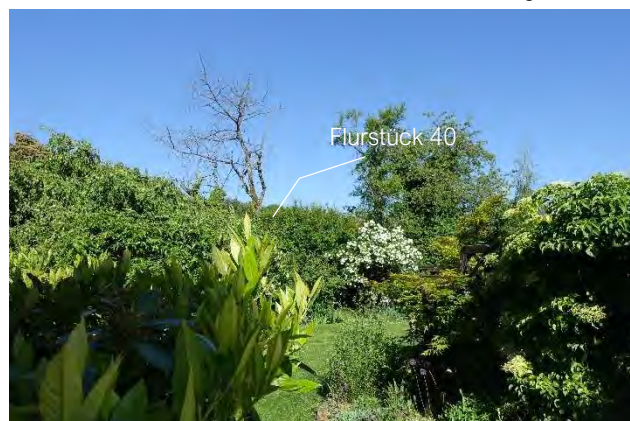
14.3.9 Grundstück Oberbergstraße 18, Blick vom Flurstück 40 an der östlichen Grenze Richtung Westen



14.3.10 Grundstück Oberbergstraße 18, Blick vom Flurstück 40 an der östlichen Grenze Richtung Westen



14.3.11 Grundstück Oberbergstraße 18, Bauschutt, Blick vom Flurstück 40 Richtung Osten



14.3.12 Östliche Grundstücksgrenze, Blick vom angrenzenden Flurstück 141 Richtung Nordwesten