



<b>EXPOSEE</b> 61 K 59/18	<b>Gewerblich genutztes Grundstück (Bürogebäude)</b>
<b>Bewertungs- Gegenstand:</b>	<b>Gebäude- und Freifläche, bebaut</b>
Lage:	65205 Wiesbaden, Otto-von-Guericke-Ring 9-11
Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main
Innerörtliche Lage:	Gewerbegebiet Wiesbaden-Nordenstadt Rd. 7,5 km (Luftlinie) südöstlich von der Wiesbadener Innenstadt Rd. 1 km (Luftlinie) südwestlich vom Ortskern Nordenstadt Rd. 1 km (Luftlinie) nordöstlich vom Wiesbaden Army Airfield - ETOU Rd. 500 m (Luftlinie) nordöstlich von der Autobahnauffahrt A66 „Nordenstadt“ Rd. 250 m (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn A66 Straßenecklage Otto-von-Guericke-Ring / Daimlerring
Lageklassifikation:	Einfache bis mittlere Büro-Lage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Nordenstadt, Flur 30, Flurstück 31/2 = <b>3.977 m²</b>
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen (Annahme)
Altflächenkataster:	Altstandort
Grundstücks- bebauung:	Unterkellertes 3-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude
Baujahr:	Ca. 1993 (laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Laut Bauakte sind auf dem Grundstück 3 Besucherstellplätze sowie 71 Tiefgaragenstellplätze genehmigt, von denen ein Tiefgaragenstellplatz zugunsten eines Lagerraums im Tiefgeschoss entfallen ist. Es wird von 70 TG-STP ausgegangen.
Baubeschreibung / Zustand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3-geschossiges Gebäude mit annähernd U-förmigem Grundriss und zwei Treppenhäusern sowie Flachdach</li> <li>• Lochfassade mit hinterlüftetem Klinkermauerwerk</li> <li>• Im Bereich der Treppenhäuser und Fluren vertikale Verglasung</li> <li>• einflügelige dunkelgraue Fenster mit verspiegelter Verglasung und außenliegenden vertikalen textilen Jalousien an der Südseite</li> <li>• zwei Eingangsbereiche als verglaste Treppenhäuser an der nördlichen Längsseite und an der nordwestlichen konkaven Gebäudeecke mit Eingangsüberdachungen</li> <li>• stufenloser Zugang zum Erdgeschoss</li> <li>• Keller / Tiefgarage: Stützen im Fußbereich teilweise schadhafte,</li> </ul>



	<p>Tiefgaragenwand mit Farbabplatzungen und Ausblühungen in Teilen des Sockelbereichs, teilweise Verfärbungen im Boden- und Wandbereich, teilweise Abplatzungen im Bodenbereich, Laub</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassade: wertrelevante Bauschäden bzw. Baumängel nicht ersichtlich</li> <li>• Dach: Dachabläufe teilweise mit stehendem Wasser, Plattenbelag bemoost</li> <li>• Treppenhäuser: baujahresadäquater Zustand</li> <li>• Haustechnik: überwiegend baujahresadäquater Zustand</li> <li>• Innenräume: besichtigte Bereiche: Büro- und Sanitärräume Standard 1993. Die Innenräume konnten überwiegend nicht besichtigt werden.</li> </ul> <p>Das Gebäude befindet sich, soweit ersichtlich, in baujahresadäquatem, nicht modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Modernisierungsrisiko.</p>
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche (BGF)	Ca. 6.142 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)
Mietfläche (MF/G)	Ca. 3.198 m <sup>2</sup> (Büro, laut Bauakte)
Mietfläche (MF/W)	Ca. 100 m <sup>2</sup> (Wohnen, laut Bauakte)
Derzeitige Nutzung:	Überwiegend nicht vermietet
Nutzungsflexibilität: (Grundlage: Bauakte)	<p>Erdgeschoss: vier Mieteinheiten</p> <p>1. Obergeschoss: vier Mieteinheiten</p> <p>2. Obergeschoss: vier Mieteinheiten und eine Hausmeisterwohnung</p>
Werte:	Zum <b>26.11.2025</b> (Ortsbesichtigung, vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung), siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsobjekt	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Gebäude- und Freifläche, bebaut	835.000 €	4.331.819 €	-520.000 €	<b>3.810.000 €</b>	-10.000 €	<b><u>3.800.000 €</u></b>

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

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



Nordwestfassade, Blick vom Daimlerring  
Richtung Südosten



Südliche Grundstücksgrenze, Süd-, Ost-, und  
Westfassaden, Blick vom Flurstück 31/3