

# 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](mailto:info@rost-wolf.de); [www.rost-wolf.de](http://www.rost-wolf.de);

# GUTACHTEN

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



<b>Zweck</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	
<b>Objektart</b>	<b>Gewerblich genutztes Grundstück (Bürogebäude)</b>	
<b>Adresse</b>	Otto-von-Guericke-Ring 9 – 11, D-65205 Wiesbaden	
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 59/18	
<b>Projekt- nummer / Stichtag</b>	25040_OTT09	26.11.2025
<b>Verkehrswert</b>		<b><u>3.800.000,-- EUR</u></b>

Ausfertigung Nr.: \_\_\_\_

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 16 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.

Dokument  
unterschieden  
von: Franziska Rost-  
Wolf  
am: 18.02.2026 12:15  
Ort: Frankfurt am





---

## Zusammenfassung der Ergebnisse

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Wiesbaden
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
<b>Stichtag</b>	<b>26.11.2025</b> (Ortsbesichtigung)
<b>Liegenschaft</b>	65205 Wiesbaden, Otto-von-Guericke-Ring 9 – 11
<b>Lageklassifikation</b>	Einfache bis mittlere Büro-Lage
<b>Bewertungsgegenstand</b>	<b>Gebäude- und Freifläche, bebaut</b>
<b>Objektart</b>	<b>Gewerblich genutztes Grundstück (Bürogebäude)</b>
<b>Katasterangaben / Grundstücksgröße Baulasten</b>	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Nordenstadt, Flur 30, Flurstück 31/2 = 3.977 m <sup>2</sup> Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz</b>	Keine Eintragungen (Annahme)
<b>Altflächendatei</b>	Altstandort
<b>Baujahr</b>	Ca. 1993 (laut Bauakte)
<b>Endenergiebedarfs- Kennwert</b>	Kein Energieausweis vorliegend
<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>	Ca. 6.142 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)
<b>Mietfläche (MF/G)</b>	Ca. 3.198 m <sup>2</sup> (Büro, laut Bauakte)
<b>Mietfläche (MF/W)</b>	Ca. 100 m <sup>2</sup> (Wohnen, laut Bauakte)
<b>Modernisierungs-zustand</b>	Nicht modernisiert
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Überwiegend nicht vermietet
<b>Werte</b> (vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

**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

---

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>



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>7</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	7
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	9
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>11</b>
2.1	Lage .....	11
2.1.1	Großräumige Lage .....	11
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form .....	12
2.2.1	Flurstück 31/2 .....	12
2.3	Erschließung .....	13
2.3.1	Flurstück 31/2 .....	13
2.4	Baugrund, Altlasten.....	13
2.5	Zivilrechtliche Situation .....	14
2.5.1	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation.....	14
2.5.2	Überbau .....	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	14
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	15
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	15
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....</b>	<b>17</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	17
3.2	Grundstücksbebauung .....	17
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	17
3.2.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung .....	18
3.2.3	Mietfläche .....	19
3.3	Bürogebäude .....	19
3.3.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	20
3.3.3	Beschreibung der Tiefgarage.....	21
3.3.4	Beschreibung der vier Mieteinheiten / Erdgeschoss (teilweise Annahmen).....	22
3.3.5	Beschreibung der vier Mieteinheiten / 1. Obergeschoss (Annahmen) .....	23
3.3.6	Beschreibung der vier Mieteinheiten und der Hausmeisterwohnung / 2. Obergeschoss (Annahmen).....	24
3.3.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Klimatisierung- und Lüftung sowie Warmwasserversorgung (teilweise Annahmen) .....	25
3.3.8	Energetische Eigenschaften.....	26



3.3.9	Zubehör .....	26
3.3.10	Grundrissgestaltung, Nutzungsflexibilität .....	27
3.3.11	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes.....	27
3.4	Nebengebäude .....	28
3.5	Außenanlagen .....	28
3.5.1	Flurstück 31/2 .....	28
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>32</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	32
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	32
5.3	Bodenwertermittlung .....	34
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	34
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	34
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	35
5.4	Ertragswertermittlung .....	36
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	38
5.4.2.1	Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21) .....	38
5.4.2.2	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) .....	38
5.4.2.3	Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21) .....	38
5.4.2.4	Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).....	39
5.4.2.5	Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) .....	39
5.4.2.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) .....	39
5.4.2.7	Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21) .....	40
5.4.3	Ertragswertermittlung .....	41
5.4.3.1	Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete.....	41
5.4.3.2	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete .....	41
5.4.3.3	Ertragswertberechnung .....	42
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung .....	43
5.4.4.1	Mietflächen .....	43
5.4.4.2	Rohertrag.....	43
5.4.4.3	Bewirtschaftungskosten.....	45
5.4.4.4	Liegenschaftszinssatz.....	45
5.4.4.5	Gesamtnutzungsdauer .....	49
5.4.4.6	Restnutzungsdauer .....	49
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	50
5.4.5.1	Mietabweichungen und Leerstands-Risiko.....	50
5.4.5.2	Baumängel bzw. Bauschäden.....	51
5.4.5.3	Altstandort .....	52
5.4.5.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	52
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor.....	53



---

<b>6</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>56</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	56
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	58
<b>8</b>	<b>Anlagen (Fotos).....</b>	<b>59</b>
8.1.1	Nordwestfassade, Blick vom Daimlerring Richtung Südosten .....	59
8.1.2	Nördliche Grundstücksgrenze, Blick aus der Straße Richtung Westen.....	59
8.1.3	Westliche Grundstücksgrenze zur Straße, Blick Richtung Osten .....	59
8.1.4	Otto-von-Guericke-Ring 9-11, Süd- und Westfassaden, südliche Grundstücksgrenze.....	59
8.1.5	Otto-von-Guericke-Ring 11, Nordwest- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Osten .....	59
8.1.6	Nordwestfassade, Gebäudeeingang, Blick von der Straße Richtung Südosten.....	59
8.1.7	Nord- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten .....	60
8.1.8	Nord- und Ostfassaden, Tiefgaragenrampe, Blick Richtung Südwesten.....	60
8.1.9	Süd- und Ostfassaden, südliche Grundstücksgrenze, Blick vom Flurstück 31/3 Richtung Norden .....	60
8.1.10	Südliche Grundstücksgrenze, Süd-, Ost-, und Westfassaden, Blick vom Flurstück 31/3 Richtung Norden .....	60
8.1.11	Südliche Grundstücksgrenze, Süd-, Ost-, und Westfassaden, Blick vom Flurstück 31/3 Richtung Nordosten.....	60
8.1.12	Südliche Grundstücksgrenze, Ost- und Südfassaden, Blick vom Flurstück 31/3 Richtung Nordosten.....	60
8.1.13	Otto-von-Guericke-Ring 9, Nordfassade, Gebäudeeingang, Blick vom Gehweg Richtung Südwesten.....	61
8.1.14	Östliche Grundstücksgrenze, Ein- bzw. Ausfahrt Tiefgarage, Blick vom Gehweg Richtung Südwesten.....	61
8.1.15	Ost- und Südfassaden, Blick vom Tiefgaragentor Richtung Westen.....	61
8.1.16	Tiefgaragentor, Blick Richtung Südwesten .....	61



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des  
Bewertungsobjekts: Bürogebäude

Objektadresse: 65205 Wiesbaden, Otto-von-Guericke-Ring 9 – 11

Grundbuchangaben: Grundbuch von Nordenstadt, Blatt [...]  
Bestandsverzeichnis  
Lfd. Nr. 8  
Gemarkung Nordenstadt, Flur 30, Flurstück 31/2, Gebäude- und Freifläche,  
Otto-von-Guericke-Ring 9 – 11; 3.977 m<sup>2</sup>

#### Abteilung I (Eigentümergeverzeichnis)

- Hier anonymisiert. -

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

- - Daten nicht erhoben. Hier nicht bewertet. -

#### Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

- Eintragungen nicht erhoben. Hier nicht wertbeeinflussend. -

Katasterangaben: Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Nordenstadt, Flur 30, Flurstück 31/2

### 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der  
Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum  
Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 59/18

Grundlage: Auftrag vom 29.10.2025, Beschluss vom 02.11.2018

Wertermittlungstichtag: 26.11.2025

Qualitätsstichtag: 26.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 26.11.2025



Herangezogene  
Unterlagen,  
Erkundigungen,  
Informationen:

Grundbuch von Nordenstadt, Blatt [...] vom 04.09.2020 im Rahmen der  
Gutachtenerstattung 2020 (Quelle: Auftraggeber)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Bodenmanagement  
Limburg a. d. Lahn vom 10.09.2020

Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Magistrats der  
Stadt Wiesbaden, Bauaufsichtsamt, vom 03.11.2020

Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024, veröffentlicht unter  
[www.geoportal.wiesbaden.de](http://www.geoportal.wiesbaden.de)

Akteneinsicht in die Bauakte beim Bauaufsichtsamt Wiesbaden vom  
08.10.2020

Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden ([www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de))  
über das Planungsrecht vom 17.02.2026

Bescheinigung über öffentlich-rechtliche Abgaben des Magistrats der  
Stadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt vom 30.10.2020

Schriftliche Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt über  
Altlasten vom 03.11.2020

Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des  
Gutachterausschusses Wiesbaden vom 29.10.2020 und vom 12.02.2026

Umgebungslärmkartierung: HLNUG Lärmviewer Hessen  
([www.laerm.hessen.de](http://www.laerm.hessen.de))

Gewerbemieten :

- Gewerbemieten (Mietpreisübersicht) im IHK Wiesbaden  
2024, Stadtteile
- Angebotsmieten Büro und Stellplätze  
([immobilienscout24.de](http://immobilienscout24.de)) / Wiesbaden Nordenstadt, Otto-  
von-Guericke-Ring, 1 km Umkreis
- Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 / Büro-,  
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude
- Steinbauer Büromarktbericht Wiesbaden 2024 /  
Nordenstadt
- Catella Investmentstandorte Deutschland 2023, Büro-  
Mieten und Renditen / Wiesbaden



- Colliers Marktbericht Bürovermietung  
Wiesbaden 2024/25 / Wiesbaden
- DZ Hyp Immobilienmärkte in Hessen, Rheinland-Pfalz u.a.  
2024/25 / Wiesbaden Citylage
- Eigene Mietpreissammlung / Abschlussmieten Büro- u.  
Geschäftshäuser, Lager- u. Bürogebäude

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Wiesbaden 2025

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025, Immobilienmarktbericht  
Frankfurt am Main 2025, Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht Wiesbaden der  
Bertelsmann-Stiftung

([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)); Stadt Wiesbaden ([www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de));  
IHK Wiesbaden ([www.ihk-wiesbaden.de](http://www.ihk-wiesbaden.de))

Verkehrswertgutachten Rost-Wolf für das Amtsgericht Wiesbaden 61 K  
59/18 vom 02.12.2020

Eigene Erhebungen

Von der Antragstellerseite Keine  
übergebene Unterlagen:

Von der Antragsgegnerseite Keine  
übergebene Unterlagen:

### 1.3 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, Energieausweis etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben.**

Zum Ortstermin war eine teilweise Innenbesichtigung des Gebäudes möglich.  
Folgende Bereiche wurden von innen besichtigt:



- KG: Tiefgarage (bis auf Lager)
- EG: Teilbereich Büros/Flur/Nebenräume (mittlerer Bereich zwischen den Treppenhäusern) sowie Treppenhäuser
- 1. OG: Treppenhäuser
- 2. OG: Treppenhäuser
- DG: Heizungsraum

Zu den übrigen Bereichen des Gebäudes bestand kein Zutritt.

Es wird davon ausgegangen, dass die nicht besichtigten Gebäudebereiche sich im vergleichbaren Zustand befinden.

**Das Grundstück wird nach dem besichtigten Eindruck sowie der Aktenlage (Bauakte, Grundakte) beschrieben und bewertet.**

**Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**

Zubehör: Zubehör ist nicht abschließend bekannt (siehe Ziff. 3.3.9).

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



---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Region: Rhein-Main-Region

Ort: Wiesbaden-Nordenstadt

Einwohnerzahl: Wiesbaden 299.932 (31.12.2024)

Zentralitätsstufe: Oberzentrum (Landeshauptstadt)

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen: Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart  
Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln  
Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main

Wirtschaftliche und  
demografische  
Entwicklungen des  
Gebiets: Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte und  
Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“  
Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 5,4 % (2023)  
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 2,6 % (2023)  
Durchschnittsalter: 42,9 Jahre (2024)  
Arbeitslosenquote: 8,1 % (10/2025) (<https://statistik.arbeitsagentur.de/>)  
Kaufkraft-Index (Wiesbaden-Nordenstadt): 110,9 (2025)  
Zentralitätskennziffer (Wiesbaden-Nordenstadt): 144,6 (2025)  
Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortsteil: Nordenstadt

Einwohnerzahl: Nordenstadt: rd. 9.459 Einwohner (2025)

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



Infrastruktur:	Am Gewerbestandort: Dienstleistungs-, Industrie- und Produktionsbranchen, Büros, Handels- und Lagerflächen sowie großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Fachmärkte, Hotels und Tankstellen In ca. 500 m Entfernung: Kindertagesstätten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheke, Banken
Verkehrsanbindung:	<b>KFZ:</b> Rd. 500 m zur Autobahn A 66, Anschlussstelle Wiesbaden Nordenstadt Rd. 3,5 km (Luftlinie) zum Autobahnkreuz „Wiesbadener Kreuz“ Autobahn A 3 / A 66  <b>ÖPNV:</b> Rd. 3 Min. Fußweg (ca. 116 m) zur Bushaltestelle „Wiesbaden Nordenstadt Siemensstraße“, von dort ca. 27 Minuten Fahrzeit zum HBF Wiesbaden im 30 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten (Mo.–Fr.) Dauer: 30 Minuten, Alternativen alle 27 – 33 Minuten
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	2- bis 3-geschossige, geschlossene und offene Gewerbebebauung verschiedener Entstehungszeiten (Baujahr um 2. Hälfte und Ende 20. Jahrhundert) Überwiegend gewerbliche Nutzungen, vereinzelt Wohnnutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: (Tag/ Nacht) 65-69 / 60-64 [dB(A)] straßenseitig/  Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: (Tag/ Nacht) 55-59 / 45-49 [dB(A)] gartenseitig  <b>Vergleichswerte für „Gewerbegebiete“</b> Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm <sup>1</sup> : Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:
Topografie:	Leichtes Gefälle in Nord-/Süd-Richtung sowie sehr leichtes Gefälle in West- / Ost-Richtung

**(Tag / Nacht):**  
65 / 50 [dB(A)]  
69 / 59 [dB(A)]

## 2.2 Gestalt und Form

### 2.2.1 Flurstück 31/2

<sup>1</sup> TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



- Gestalt und Form:
- Polygonaler, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt
  - Mittlere Grundstücksbreite laut Liegenschaftskarte ca. 85 m
  - Mittlere Grundstückstiefe laut Liegenschaftskarte ca. 46,50 m
  - Straßenfront Otto-von-Guericke Ring laut Liegenschaftskarte ca. 125 m
  - Leichtes Gefälle in Nord-/Süd-Richtung sowie sehr leichtes Gefälle West-Ost-Richtung
  - Grundstücksfläche laut Grundbucheintrag **3.977 m<sup>2</sup>**

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 Flurstück 31/2

- Öffentliche Erschließungsanlage: Das Grundstück ist an der öffentlichen Erschließungsanlage „Otto-von-Guericke-Ring“ gelegen.
- Straßenart: Otto-von-Guericke-Ring: örtliche Nebenstraße, teilweise als Einbahnstraße
- Straßenausbau: Otto-von-Guericke-Ring: ausgebaut, asphaltiert, gepflasterte Gehwege beidseits  
Baumbepflanzung, Parkplätze beidseitig
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Angeschlossen an die Medien Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Glasfaserkabel<sup>2</sup>, Gasversorgung

## 2.4 Baugrund, Altlasten

- Baugrund, Grundwasser: Eine Baugrunduntersuchung wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird angenommen, dass es sich um normal tragfähigen Baugrund ohne Besonderheiten handelt.

---

<sup>2</sup> Glasfaser liegt am Gebäude, ist jedoch noch nicht angeschlossen (Angaben der am Ortstermin teilnehmenden Verfahrensbeteiligten)



Altlasten: Die Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt hat folgenden Inhalt:  
„in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für die von Ihnen angefragte Fläche ist in der Altflächendatei unter der ALTIS-Nummer 414.000.260-001.164 ein Eintrag vorhanden. Den entsprechenden Auszug mit den dazugehörigen Erläuterungen habe ich diesem Schreiben beigelegt.  
Aufgrund der Branchenklasse des Betriebes ist davon auszugehen, dass dort mit um-weltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Da jedoch meines Wissens bislang keine weiteren Untersuchungen erfolgt sind, liegen mir derzeit keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu dieser Fläche vor.  
Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig (WZ 2003) in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wider. Bei der höchsten hier eingetragenen Klasse 5 wird das Gefährdungspotential als „sehr hoch“ eingestuft.“

Auszug aus dem Informationssystem Altstandorte:

Lage: Altstandort Otto-von-Guericke-Ring  
Gewerbe: 1993 bis 2003 Herstellung von pharmazeutischen Spezialitäten und sonstigen pharmazeutischen Erzeugnissen

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Nutzungs- / Vermietungssituation: Nach Angaben der beim Ortstermin anwesenden Verfahrensbeteiligten ist das Gebäude zum Stichtag (bis auf ca. 1/3 der Tiefgarage sowie die Hausmeisterwohnung) **nicht vermietet**.  
Die angefragten Mietverträge konnten nicht eingesehen werden. Die Höhe der Nettokaltmiete ist nicht bekannt.

### 2.5.2 Überbau

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Gemäß der schriftlichen Baulastauskunft bestehen für das



---

Baulastenverzeichnis:	Bewertungsgrundstück <b>keine Baulasteintragungen.</b>
Denkmalschutz:	Eine Auskunft bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Wiesbaden wurde nicht eingeholt. Für das gegenständliche Grundstück wird davon ausgegangen, dass <b>kein Denkmalschutz</b> besteht.

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als „ <b>Gewerbliche Baufläche – Bestand</b> “ dargestellt.
---------------------------------------	---

Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden ist das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1988 / 01 Am grünen Weg im Ortsbezirk Nordenstadt vom 06.07.1988 gelegen (BauNVO 1977). Dieser Bebauungsplan wird durch die Bebauungspläne 2002/01 und 2002/02 im Ortsbezirk Nordenstadt teilweise überplant.
----------------	--

Festsetzungen:	<b>Art der baulichen Nutzung: GE (Gewerbegebiet)</b> <b>Grundflächenzahl (GRZ) 0,6;</b> vorhandene Grundstücksausnutzung lt. Baugenehmigung vom 01.07.1992: GRZ = 0,335 <b>Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0;</b> vorhandene Grundstücksausnutzung lt. Baugenehmigung vom 01.07.1992: GFZ = 1,004 <b>Geschossigkeit II;</b> vorhandene Geschossigkeit lt. Baugenehmigung vom 01.07.1992: III <b>Bauweise: halboffen</b> Textliche Festsetzungen, z. B. Flachdachbegrünung u. a.
----------------	---

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Einsichtnahme in die Akte Nr.: 78.325 <ul style="list-style-type: none"><li>• Neubau eines Büro- und Verwaltungszentrums nebst Tekturen</li><li>• Lüftungsanlage</li><li>• Erweiterung der Tiefgarage und Hausmeisterwohnung</li><li>• u. a.</li></ul>
--------------------	--

Die Einhaltung des Bauordnungsrechts wurde nicht geprüft.

Sonstiges:	Gemäß Bauakte liegt das Grundstück im Bauschutzbereich (innerhalb eines Radius von 1,5 km vom Startbahnbezugspunkt) des Flughafens Erbenheim.
------------	---



---

Stellplätze: Laut Bauakte sind auf dem Grundstück 3 Besucherstellplätze sowie 71 Tiefgaragenstellplätze genehmigt, von denen ein Tiefgaragenstellplatz zugunsten eines Lagerraums im Tiefgeschoss entfallen<sup>3</sup>. Es wird von 70 Tiefgaragenstellplätzen sowie 3 Außenstellplätzen ausgegangen.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

---

<sup>3</sup> Siehe Bauakte, Aktennotiz der Bauaufsicht vom 08.02.1999)



## 3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

**Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist nicht bekannt.**

Die nachfolgenden Baubeschreibungen erfolgen soweit ersichtlich, soweit sie den Bauakten entnommen werden konnten bzw. sind Annahmen.

### 3.2 Grundstücksbebauung

#### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Unterkellertes 3-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahr: Ca. 1993 (gemäß Bauakte Baufertigstellung 1993)

Modernisierungen (soweit bekannt bzw. ersichtlich): Ca. um 2010: Erneuerung der Heizkessel  
Weitere Modernisierungen nicht bekannt



Außenansicht:

- 3-geschossiges Gebäude mit annähernd U-förmigem Grundriss und zwei Treppenhäusern sowie Flachdach
- Lochfassade mit hinterlüftetem Klinkermauerwerk
- Im Bereich der Treppenhäuser und Fluren vertikale Verglasung
- einflügelige dunkelgraue Fenster mit verspiegelter Verglasung und außenliegenden vertikalen textilen Jalousien an der Südseite
- zwei Eingangsbereiche als verglaste Treppenhäuser an der nördlichen Längsseite und an der nordwestlichen konkaven Gebäudeecke mit Eingangsüberdachungen
- stufenloser Zugang zum Erdgeschoss

### 3.2.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Vorbemerkung:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Eine Bauakte mit Flächenangaben liegt vor. Die Bruttogrundflächen sind für diese Wertermittlung auf Grund der Baugenehmigungsunterlagen angenommen worden. Die Flächenangaben und das Maß der baulichen Nutzung sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

OTT09

#### Berechnung der Bruttogrundfläche (DIN 277) sowie des Maßes der baulichen Nutzung (BauNVO)

Grundlage: Bauakte, "Berechnung des umbauten Raums - 1. Tektur - " vom 17.07.1992  
sowie "Berechnung des umbauten Raums" vom 16.12.1991

Gebäude	Geschoss	Bereich	Bruttogrund- fläche DIN 277 BGF(a) (qm)	Bruttogrund- fläche DIN 277 BGF(b) (qm)	Bruttogrund- fläche DIN 277 BGF(c) (qm)	Bruttogrund- fläche DIN 277 BGF(a+b) (qm)
<b>Bürgergebäude (BÜR)</b>						
	TG	BÜR	2.112	0	0	2.112
	EG	BÜR	1.316	4	0	1.320
	1. OG	BÜR	1.324	0	0	1.324
	2. OG	BÜR	1.324	0	0	1.324
	DG	Haustechnik	61	0	0	61
<b>BGF BÜR</b>			<b>6.138</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>6.142</b>

GRZ- relevante Grundfläche	BÜR: EG	1.320
GFZ-relevante Geschossfläche	BÜR: EG, 1. OG, 2. OG	3.969
WGFZ-relevante Geschossfläche	BÜR: EG, 1. OG, 2. OG	3.969
Grundstücksfläche		3.977
<b>GRZ (BauNVO 1977)</b>		<b>0,3</b>
<b>GFZ (BauNVO 1977)</b>		<b>1,0</b>
<b>WGFZ (ImmoWertV 2021)</b>		<b>1,0</b>



### 3.2.3 Mietfläche

Vorbemerkung:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Eine Bauakte mit Berechnungen der Nutzflächen, Verkehrsflächen und Funktionsflächen liegt vor. Die Mietflächen sind aus den Berechnungen in der Bauakte entnommen und für diese Wertermittlung gemäß Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif) aufgestellt worden. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

OTT09

#### Zusammenstellung der Mietflächen

Grundlage: Flächenangaben aus der Bauakte, Nutzflächenberechnung vom 16.12.1991  
sowie Nachtrag Hausmeisterwohnung, Berechnung vom 26.01.1999

Bürogebäude / Geschoss	Nutzung	Mietfläche MF/W (gif) [m <sup>2</sup> ] gesamt	Mietfläche MF/G (gif) [m <sup>2</sup> ] gesamt	Keine Mietfläche MF/G-0 (gif) [m <sup>2</sup> ] gesamt
TG	Tiefgarage			2.082
EG	Büro		1.136	36
1. OG	Büro		1.081	36
2. OG	Büro		981	36
2. OG	Wohnung	100		
DG	Technik			34
<b>Summe</b>		<b>100</b>	<b>3.198</b>	<b>2.223</b>

### 3.3 Bürogebäude

#### 3.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise  
(lt. Bauakte)

Fundamente: Beton  
(lt. Bauakte)

Umfassungswände: Stahlbeton, Kalksandstein, kombinierte Klinker-Metall-Glas-Konstruktion  
(lt. Bauakte)

Sonstige tragende: Stahlbeton  
Innenwände: Kalksandstein  
(lt. Bauakte)

Nicht tragende: Leichte Trennwände  
Innenwände: Kalksandstein  
(lt. Bauakte)



---

Geschossdecken: (lt. Bauakte)	Geschossdecken: Stahlbetondecken
Anzahl der Treppenhäuser:	Zwei Treppenhäuser
Geschosstreppen:	Treppenhaus Haus 9: eine 2-läufige, gerade Fertigteiltreppe mit Zwischenpodest in massiver Ausführung in Stahlbeton und Natursteinbelag mit Metallstabgeländer Treppenanlage Haus 11: eine offene, 2-läufige, gerade Fertigteiltreppe mit Zwischenpodest in massiver Ausführung in Stahlbeton und Natursteinbelag mit Metallstabgeländer
Aufzüge:	Je ein Personenaufzug an den Treppenhäusern bzw. Foyers (Baujahr 1993)
Dachkonstruktion: (lt. Bauakte)	Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (lt. Bauakte)	Umgekehrtes Flachdach bekiest mit Gehbereichen (Platten) Attika mit Metallblechabdeckung
Dachrinnen und Fallrohre: (Annahme)	Innen liegende Entwässerung

### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:	Tiefgarage mit Fahrwegen und Stellplätzen Hausmeisterbüro Garagenabluftzentrale WC- Raum Hausanschlussraum Lagerraum
Erdgeschoss: Vier Büroeinheiten	Aktenräume 2 x Foyer Flure Büro- und Besprechungsräume WC- Räume, Damen und Herren



---

	Sanitätsraum Teeküchen
1. Obergeschoss: Vier Büroeinheiten	Flure Büro- und Besprechungsräume WC- Räume, Damen und Herren Teeküchen
2. Obergeschoss: Vier Büroeinheiten und eine Hausmeisterwohnung	Flure Büro- und Besprechungsräume WC- Räume, Damen und Herren Teeküchen 3-Zimmer Hausmeisterwohnung
Dachgeschoss:	Heizungsraum Aufzugsüberfahrt

### 3.3.3 Beschreibung der Tiefgarage

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

Tiefgarage:	
Bodenbeläge:	Estrich, Anstrich Bodenmarkierung der Stellplätze
Wand-/Stützen- bekleidungen:	Anstrich Nummerierung der Stellplätze
Deckenbekleidung:	Anstrich
Lagerräume:	
Bodenbeläge:	k. A.
Wandbekleidungen:	k. A.
Deckenbekleidung:	k. A.

#### *Fenster und Türen*

Fenster:	---
Türen / Tore:	
Eingangstüren:	2 elektrische Tore an der Tiefgaragenzufahrt



Innentüren: Brandschutztüren aus Metall  
Rauchschutztüren aus Metall

### 3.3.4 Beschreibung der vier Mieteinheiten / Erdgeschoss (teilweise Annahmen)

*Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (lt. Bauakte bzw. Annahmen)*

Büro- und

Besprechungsräume:

Bodenbeläge: Teppich

Wandbekleidungen: Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung: Abhangdecken als Rasterdecken (Akustikdecken) mit Langfeldleuchten

Lagerräume /

Sanitätsraum:

Bodenbeläge: Teppich bzw. PVC bzw. Linoleum

Wandbekleidungen: Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung: Abgehängte Fertigdeckensysteme mit Langfeldleuchten

Sanitärräume /Teeküche: 1 x WC Damen mit 2 WCs  
1 x WC Herren mit 2 WCs und 2 Urinale  
3 x WC Herren mit 1 WC und 1 Urinal  
3 x WC Damen mit 1 WC  
4 x Teeküche

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesenbekleidung raumhoch

Deckenbekleidung: Abhangdecken als Rasterdecken mit Einlegeleuchten

#### *Fenster und Türen*

Fenster: Einflügelige Metallfenster mit Isolierverglasung mit Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschlägen, Baujahr ca. 1993 mit integriertem, außen liegendem Sonnenschutz an der Südfassade mittels Textiljalousien

Türen:

Eingangstüren Jeweils eine 2-flügelige, verglaste Tür mit verglastem Oberlicht und



---

verglasten Seitenteilen

Eingangstüren der Mieteinheit:	Jeweils eine 1-flügelige, verglaste Türen mit Seitenteil
Eingangstür zum Aufzug:	Automatische Metallschiebetür
Innentüren:	Beschichtete Röhrenspan- bzw. Holzwerkstofftüren, Metallzargen, Metallbeschläge Brandschutztüren aus Metall Rauchschutztüren aus Metall

### 3.3.5 Beschreibung der vier Mieteinheiten / 1. Obergeschoss (Annahmen)

*Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (lt. Bauakte bzw. Annahmen)*

Büro- und

Besprechungsräume:

Bodenbeläge: Teppich

Wandbekleidungen: Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung: Abhangdecken als Rasterdecken (Akustikdecken) mit Langfeldleuchten

Lagerräume:

Bodenbeläge: Teppich bzw. PVC bzw. Linoleum

Wandbekleidungen: Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung: Abgehängte Fertigdeckensysteme mit Langfeldleuchten

Sanitärräume / Teeküche: 1 x WC Damen mit 2 WCs  
1 x WC Herren mit 2 WCs und 2 Urinale  
3 x WC Herren mit 1 WC und 1 Urinal  
3 x WC Damen mit 1 WC  
4 x Teeküche

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesenbekleidung raumhoch



---

Deckenbekleidung: Abhangdecken als Rasterdecken mit Einlegeleuchten

### *Fenster und Türen*

Fenster: Einflügelige Metallfenster mit Isolierverglasung mit Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschlägen, Baujahr ca. 1993 mit integriertem, außen liegendem Sonnenschutz an der Südfassade mittels Textiljalousien

Türen:

Eingangstüren der Mietereinheit: Jeweils eine 1-flügelige, verglaste Türen mit Seitenteil

Eingangstür zum Aufzug: Automatische Metallschiebetür

Innentüren: Beschichtete Röhrenspan- bzw. Holzwerkstofftüren, Metallzargen, Metallbeschläge  
Brandschutztüren aus Metall  
Rauchschutztüren aus Metall

### **3.3.6 Beschreibung der vier Mietereinheiten und der Hausmeisterwohnung / 2. Obergeschoss (Annahmen)**

*Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (lt. Bauakte bzw. Annahmen)*

Büro- und

Besprechungsräume:

Bodenbeläge: Teppich

Wandbekleidungen: Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung: Abhangdecken als Rasterdecken (Akustikdecken) mit Langfeldleuchten

Lagerräume:

Bodenbeläge: Teppich bzw. PVC bzw. Linoleum

Wandbekleidungen: Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung: Abgehängte Fertigdeckensysteme mit Langfeldleuchten

Sanitärräume /Teeküche: 1 x WC Damen mit 2 WCs  
1 x WC Herren mit 2 WCs und 2 Urinale  
3 x WC Herren mit 1 WC und 1 Urinal  
3 x WC Damen mit 1 WC



---

	4 x Teeküche
Sanitär Hausmeister- Wohnung:	1 x WC, 1 x Badewanne, 1x Waschbecken
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenbekleidung raumhoch
Deckenbekleidung:	Abhangdecken als Rasterdecken mit Einlegeleuchten
Wohnräume:	
Bodenbeläge:	Teppich bzw. Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Abgehängte Gipskartondecke

#### *Fenster und Türen*

Fenster:	Einflügelige Metallfenster mit Isolierverglasung mit Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschlägen, Baujahr ca. 1993 mit integriertem, außen liegendem Sonnenschutz an der Südfassade mittels Textiljalousien
Türen:	
Eingangstüren der Mieteinheit:	Jeweils eine 1-flügelige, verglaste Türen mit Seitenteil
Eingangstür zum Aufzug:	Automatische Metallschiebetür

#### **3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Klimatisierung- und Lüftung sowie Warmwasserversorgung (teilweise Annahmen)**

Elektroinstallation:	Je Raum mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Kabelkanäle im Bereich der Fensterbänke, Installation unter Putz, Sicherungen und Unterverteilungen Sicherheitsrelevante Einrichtungen, z. B. Hausalarmanlage mit Bewegungsmeldern, Codeschloss, Kameraüberwachung- nicht ersichtlich Rauchabzug Zählerschrank (Baujahr 1993) Brandschutzrelevante Einrichtungen, z. B. Rauchwarnmelder- nicht ersichtlich Blitzschutzanlage
----------------------	---



---

Heizung:	Gaszentralheizung Kompaktheizkörper
Klimatisierung:	Klimaanlage für Büroräume - nicht vorhanden
Lüftung:	Lüftungsanlage (lt. Bauakte) Mechanische Be- und Entlüftung der Tiefgarage Mechanische Be- und Entlüftung der innen liegenden Räume
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung dezentral über Elektroboiler
Sanitäre Installation:	Sanitärräume mit jeweils WC- Damen, WC- Herren je Mieteinheit Feuerlöscher

### 3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Dachfläche gedämmt (Annahme)
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Heizungsleitungen gedämmt
Dämmung der Außenwände:	Hinterlüftete 2-schalige Wand mit Dämmung, Dämmdicke nicht bekannt
Baujahr der Fenster:	Ca. 1993
Baujahr des Wärmeerzeugers:	Um 2010
Endenergieverbrauchs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend

### 3.3.9 Zubehör

Zubehör der Gewerbeeinheiten:	Möbel zum Betrieb (z. B. Tische, Stühle, Schränke, Regale, Einbauten, sonstige Möblierung): <i>überwiegend nicht bekannt</i>
	Im besichtigten Bereich EG: Wandschränke
	Geräte zum Betrieb (z. B. Klimagerät, Notstromaggregat, Server, PCs,



sonstige Geräte): *nicht bekannt*

Anmerkung: *Zubehör ist im Verkehrswert nicht enthalten.*

### 3.3.10 Grundrissgestaltung, Nutzungsflexibilität

- Grundrissgestaltung:
- 1-hüftiges Gebilde und zwei Querspangen
  - jeder Gebäudetrakt mit separatem vertikalen Erschließungssystem (Treppenhaus und Aufzug)
  - Windfang an zentralen Foyers in den Eingangsbereichen (Längsfassade und rund geformte Spange)
  - ein gartenseitiger direkter Ausgang zum offenen Innenhof
  - durchlaufende Verbindungsflure mit Zwischentüren (Brandabschnitte)
  - Zwölf unterteilbare Büromieteinheiten jeweils erschlossen von zentralem Treppenhaus und eine Hausmeisterwohnung im 2.Obergeschoss
- Nutzungsflexibilität:  
(Grundlage: Bauakte)
- Erdgeschoss: vier Mieteinheiten
  - 1. Obergeschoss: vier Mieteinheiten
  - 2. Obergeschoss: vier Mieteinheiten und eine Hausmeisterwohnung

### 3.3.11 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Vorbemerkung: Die untenstehende Beschreibung der Baumängel und Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und erfolgt nur, wie die Baumängel und Bauschäden zum Ortstermin augenscheinlich gesichtet worden sind und wie sie für diese Wertermittlung relevant sind.

- Baumängel bzw. Bauschäden  
(soweit ersichtlich) / Zustand:
- Keller / Tiefgarage: Stützen im Fußbereich teilweise schadhaft<sup>4</sup>, Tiefgaragenwand mit Farbabplatzungen und Ausblühungen in Teilen des Sockelbereichs, teilweise Verfärbungen im Boden- und Wandbereich, teilweise Abplatzungen im Bodenbereich, Laub
  - Fassade: wertrelevante Bauschäden bzw. Baumängel nicht ersichtlich
  - Dach: Dachabläufe teilweise mit stehendem Wasser, Plattenbelag bemoost
  - Treppenhäuser: baujahresadäquater Zustand
  - Haustechnik: überwiegend baujahresadäquater Zustand

<sup>4</sup> Nach Angaben der beim Ortstermin anwesenden Verfahrensbeteiligten ehemaliger Hochwasserschaden (ca. 2013)



- Innenräume: besichtigte Bereiche: Büro- und Sanitärräume Standard 1993. Die Innenräume konnten überwiegend nicht besichtigt werden.

Beurteilung des  
Gesamtzustands:

Das Gebäude befindet sich, soweit ersichtlich, in baujahresadäquatem, nicht modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Modernisierungsrisiko.

### 3.4 Nebengebäude

Nebengebäude:

Nicht vorhanden

### 3.5 Außenanlagen

#### 3.5.1 Flurstück 31/2

Nördlicher Bereich:

Grundstückseinfriedungen: keine  
Befestigte Grundstücksbereiche: Ziegel- und Betonsteinpflaster  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Kiesstreifen an der Fassade  
Bepflanzung: Bäume, Büsche, Sträucher, Bodendecker  
Sonstiges: Außenbeleuchtung mittels Pfostenleuchten, Müllabstellfläche mit Gitterbox

Östlicher Bereich

Grundstückseinfriedungen: Betonmauer, OK im Mittel ca. 60 cm  
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster; Betonmauer, Rettungsweg für Feuerwehr  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Kiesstreifen an der Fassade  
Bepflanzung: Büsche, Sträucher, Bodendecker  
Sonstiges: Tiefgaragenrampe in Beton

Südlicher Bereich

Grundstückseinfriedungen: keine bzw. Betonmauer, OK im Mittel ca. 60 cm  
Befestigte Grundstücksbereiche: keine  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Kiesstreifen an der Fassade,  
Bepflanzung: Büsche, Sträucher, Rasen  
Sonstiges: --

Westlicher Bereich:

Befestigte Grundstücksbereiche: Rasengitterstein  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Kiesstreifen an der Fassade  
Bepflanzung: Bäume, Büsche, Sträucher  
Sonstiges: --



---

Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Tiefgaragenabstellung bemoost, teilweise Laubansammlung und Wildwuchs
---	--

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



## 4 Marktsituation

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

- Standortattraktivität: Lage in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität (+)
- Lage des Grundstücks in einem Oberzentrum und in der Landeshauptstadt (Ø +)
- Zentraler Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Rhein-Main (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets: sehr moderat steigend (Ø +)
- Wiesbaden: Überdurchschnittlich hohe Kaufkraft je Einwohner (+)
- Wiesbaden: Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø+)
- Infrastrukturelle Erschließung: mittlere bis gute Erreichbarkeit, Flughafen, ICE-Bahnhof Frankfurt, Regionalbahn, S-Bahn (Ø +)
- Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn (+)
- Branchenschwerpunkte Nordenstadt: Büro, produzierendes Gewerbe, Dienstleister, Handwerksbetriebe, Supermärkte (Ø +)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Funktionaler Grundstückszuschnitt (+)
- Nutzungsszenarien / Nutzungsflexibilität des Gebäudes: mittlere bis gute Nutzungsflexibilität (vermietbare Einheiten: Anzahl eine bis 12 Einheiten) (+)
- Verhältnis Mietfläche / Bruttogrundfläche: Effizientes Verhältnis Mietfläche / Bruttogrundfläche (+)
- Breites Stellplatzangebot auf dem Grundstück (+)

Folgende Umstände können als Schwächen bzw. Risiken identifiziert werden:

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Flächenumsatz Büroflächen: Abgebremster Flächenumsatz im Bereich Büro-Immobilien in Wiesbaden (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Investoreninteresse: begrenzte Nachfrage durch Kapitalanleger (Ø-)
- Immobilienverkauf: Verlängerte Vermarktungszeiträume zum Verkauf vergleichbarer Büroimmobilien im unteren und mittleren Segment (-)
- Büroflächen-Nutzungskonzepte: Tendenz zu flexiblem Arbeiten und Home-Office und damit verbundene geringere Nachfrage nach Büroflächen mit konventionellen Nutzungskonzepten (Ø-)
- Lokale Angebotssituation (Flächenangebote Büromarkt): Angebot an vermietbaren Büroflächen vorhanden (-)
- Nachgefragte und zukunftsorientierte Büroraum-Konzepte (Co-Working-Spaces, flexibles Arbeiten) in der Bestandsimmobilie der 1990er Jahre nur bedingt umsetzbar (Ø-)



- Dezentrale Lage des Objekts in Stadtteil-Lage als unterdurchschnittlich nachgefragte Geschäftslage bezogen auf Wiesbaden (-)
- Lageklassifikation: einfache bis mittlere Büro-Lage im Gewerbegebiet Wiesbaden Nordenstadt (Ø-)
- Sehr moderates, marktüblich erzielbares Büroraumietniveau, bezogen auf Wiesbaden Nordenstadt (Ø)
- Wenig attraktives Büroraum-Umfeld im Gewerbegebiet Nordenstadt (--)
- Lokale Nachfragesituation (Mieternachfrage Büromarkt): Eingeschränkte Nachfrage nach einfach und nicht zeitgemäß ausgestatteten Bestandsimmobilien (-)
- Trend zur Anmietung qualitativ hochwertiger Fläche, während das Bewertungsobjekt qualitativ eingeschränkte Flächen bietet (-)
- Grundstückslage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden Erbenheim (Ø)
- Altstandort (Ø)
- Gebäude des Baujahrs 1990er Jahre und damit verbundene baujahrestypische Nutzungs- und Vermarktungsrisiken in Zusammenhang mit der Einhaltung von ESG<sup>5</sup>-Kriterien (-)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (-)
- Potenzial / Drittverwendungsmöglichkeiten: mittlere Drittverwendung der Bestandsimmobilie (Ø)
- Leerstands-Risiko / Vermietungs-Risiko (-)
- Derzeitige Vermietungssituation (-)
- Einfache Büroausstattung der 1990er Jahre und damit verbundene unterdurchschnittliche Ertragsmöglichkeiten (-)
- Soweit ersichtlich, keine bauliche Klimatechnik vorhanden (-)
- Baulicher und Modernisierungszustand des Gebäudes (Ø -)

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

<sup>5</sup> ESG – Environmental, Social, and Governance (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)



## 5 Wertermittlung

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 65205 Wiesbaden, Otto-von-Guericke-Ring 9-11 zum Wertermittlungstichtag 26.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nordenstadt	[...]	8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordenstadt	30	31/2	3.977 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des  
maßgeblichen  
Verfahrens:

Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass eine begrenzte Anzahl an Kaufpreisen von Vergleichsobjekten zwar verfügbar sind, die Vergleichsobjekte jedoch nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichswertverfahren.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),



- 
- Baumängel und Bauschäden,
  - grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
  - Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
  - Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Weiterhin werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



### 5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Hessen (Zone 5850004) **210,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,0
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,0
Grundstücksfläche (f)	=	3.977 m <sup>2</sup>



### 5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.11.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5850004	Zone 5850004	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	x 1,000	
lageangepasster Wertermittlungsstichtag	beitragsfreier	BRW am	= 210,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,0	1,0	x 1,000	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	3.977	x 1,000	
Entwicklungsstuf e	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch angepasster	beitragsfreier	= 210,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 210,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	x 3.977 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 835.170,00 € <u>rd. 835.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2025 insgesamt 835.000,00 €.



## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

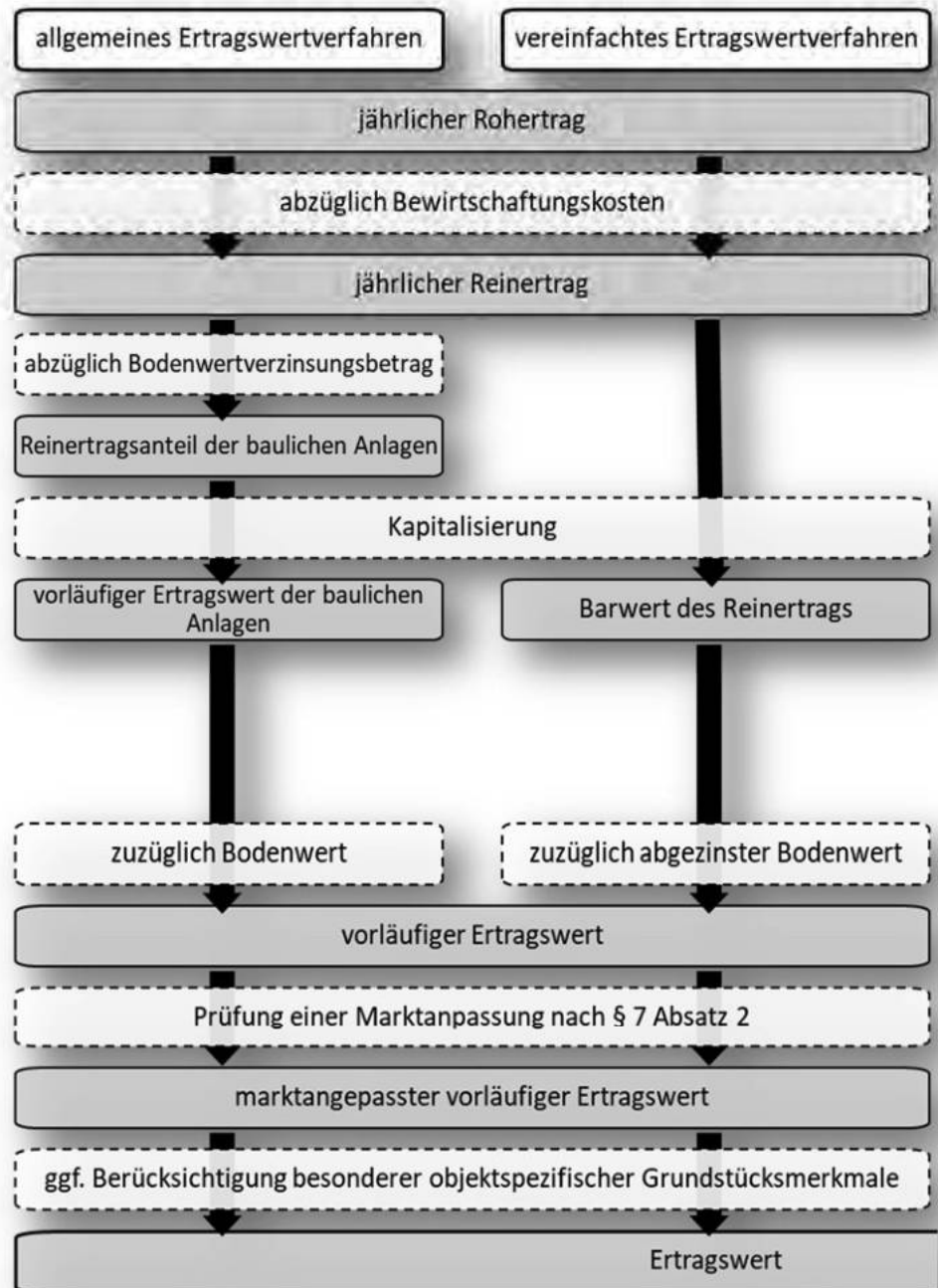
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß



zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



Ablaufschema des Ertragswertverfahrens  
(Quelle: ImmoWertA)



---

## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### 5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

**Rohertrag:** Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### 5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

**Bewirtschaftungskosten:** Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### 5.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

**Ertragswert:** Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während



der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### **5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

**Liegenschaftszinssatz** Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

#### **5.4.2.5 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

**Restnutzungsdauer:** Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

#### **5.4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):** Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

##### **5.4.2.6.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**



Baumängel /  
Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

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

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

Marktübliche Zu-/  
Abschläge:

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



### 5.4.3 Ertragswertermittlung

#### 5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete <sup>6</sup>		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro EG	1.136,00	70,00	-	Keine Angabe	Keine Angabe
	2	Büro 1. OG	1.081,00		-		
	3	Büro 2. OG	981,00		-		
	4	Wohnung 2. OG	100,00		-		
	5	Kfz.-Stellplätze KG			-		
Summe			3.298,00	70,00		Keine Angabe	Keine Angabe

#### 5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro EG	1.136,00	70,00	8,00	9.088,00	109.056,00
	2	Büro 1. OG	1.081,00		8,00	8.648,00	103.776,00
	3	Büro 2. OG			8,00	7.848,00	94.176,00
	4	Wohnung 2. OG	100,00		10,74	1.074,00	12.888,00
	5	Kfz.-Stellplätze KG			50,00	3.500,00	42.000,00
Summe			3.298,00	70,00		30.158,00	361.896,00

<sup>6</sup> Siehe Ziff. 2.5.1



### 5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die **tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		361.896,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	78.639,32 €
jährlicher Reinertrag	=	283.256,68 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,20 % von 835.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	43.420,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	239.836,68 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 5,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,580
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.496.818,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	835.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	4.331.818,79 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	4.331.818,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	520.000,00 €
Ertragswert	=	3.811.818,79 €
	rd.	3.810.000,00 €



## 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

### 5.4.4.1 Mietflächen

Mietflächen: Siehe Ziff. 3.2.3

### 5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag: Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf die Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreisübersicht für Gewerbemieten der IHK Wiesbaden 2024, für Büroräume in Wiesbaden Nordenstadt
- aus Angebotsmieten von Immobilienportalen (immobilienscout24) für Büroräume aus einem Radius von 1 km des Bewertungsobjekts
- aus Immobilienmarktberichten von Maklerhäusern für Büromieten in Wiesbaden
- aus der eigenen Mietpreissammlung für Büro- und Lagergebäude in Gewerbegebieten in Wiesbaden

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.



OTT09

**Gewerbemieten BÜRO Wiesbaden**

Lfd. Nr.	Quelle	Typ	Spitzen-rendite	Mietfläche [m²]	Ausstattung	Miete Minimum [EUR/m²]	Miete [EUR/m²]	Miete Maximum [EUR/m²]
1	Gewerbemieten im IHK-Bezirk Wiesbaden 2024 / Wiesbaden, Nordenstadt	Büro		k. A.		6,84	9,90	16,13
2	immobilienscout24.de / Wiesbaden Nordenstadt, Otto-von-Guericke-Ring, 1 km Umkreis	Büro		450 (35 - 3.130 m²)		5,50	9,52	13,49
3	Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 / Büro-, Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	Büro				8,00	11,15	18,33
4	Steinbauer Büromarktbericht Wiesbaden 2024 / Wiesbaden	Büro					13,70	19,00
5	Catella Investmentstandorte Deutschland 2023, Büro-Mieten und Renditen / Wiesbaden	Büro	4,0%					18,00
6	Colliers Marktbericht Bürovermietung Wiesbaden 2024/25 / Wiesbaden	Büro					13,90	18,50
7	DZ Hyp Immobilienmärkte in Hessen, Rheinland-Pfalz u.a. 2024/25 / Wiesbaden Citylage	Büro					13,40	16,40
8	Mietpreissammlung / Abschlussmieten Büro- u. Geschäftshäuser, Lager- u. Bürogebäude	Büro / Lager				3,29	9,27	13,50
Mittelwert						5,91	11,55	16,67
Minimum						3,29	9,27	13,49
Maximum						8,00	13,90	19,00

Marktüblich erzielbare Büroraummiete	Büro	Nordenstadt					<b>8,00</b>	
--------------------------------------	------	-------------	--	--	--	--	-------------	--

**Gewerbemieten STELLPLATZ Wiesbaden**

Lfd. Nr.	Quelle	Typ	Spitzen-rendite	Ausstattung	Miete Minimum [EUR/m²]	Miete [EUR/m²]	Miete Maximum [EUR/m²]
1	immobilienscout24.de / Wiesbaden Nordenstadt, Otto-von-Guericke-Ring, 1 km Umkreis	Tiefgaragenstellplatz			45,00	55,00	70,00
5	Vergleichsmieten Wiesbaden / Schierstein, Erbenheim / Auszug Kaufpreissammlung	Tiefgaragenstellplatz			57,00	63,50	70,00
Mittelwert					51,00	59,25	70,00
Minimum					45,00	55,00	70,00
Maximum					57,00	63,50	70,00

Marktüblich erzielbare Stellplatzmiete	Tiefgarage	Nordenstadt					<b>50,00</b>
--	------------	-------------	--	--	--	--	--------------

**Wohnraumieten Wiesbaden**

Lfd. Nr.	Quelle	Typ	Wohnlage	Mietfläche [m²]	Ausstattung	Miete Minimum [EUR/m²]	Miete [EUR/m²]	Miete Maximum [EUR/m²]
1	Mietspiegel Wiesbaden 2025 / Gruppe III	Wohnung	mittel	ab 100 m²	b) mit Heizung, mit Bad	9,74	10,74	11,74
2	immobilienscout24.de / Wiesbaden Nordenstadt, Otto-von-Guericke-Ring, 1 km Umkreis	Wohnung		79 (46 - 115 m²)		13,41	14,55	15,56
Mittelwert						11,58	12,65	13,65
Minimum						9,74	10,74	11,74
Maximum						13,41	14,55	15,56

Marktüblich erzielbare Wohnraumiete	Wohnung	Nordenstadt					<b>10,74</b>	
-------------------------------------	---------	-------------	--	--	--	--	--------------	--



#### 5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten:

Die vermierterseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche (Mietfläche) bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung sind die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag
		359,00 €
		10.470,24 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	100,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	3.198,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>
	Garagen (Gar.)	70 Gar. × 106,00 €
		1.400,00 €
		44.772,00 €
		7.420,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag
		257,76 €
		13.960,32 €
Summe		78.639,32 €

#### 5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

#### Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Büro- und Geschäfts- / Verwaltungsgebäude

Untersuchungszeitraum:	jährlich
Sachlicher Anwendungsbereich:	Nutzung / Grundstücksart: gewerblich genutzte Grundstücke, Büro- und Geschäfts- / Verwaltungsgebäude
Räumlicher Anwendungsbereich:	Wiesbaden
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden



Rohrertrag:	Auf Marktüblichkeit geprüfter Ist-Ertrag
Wohn-/Nutzfläche:	Abfrage, Bauakte
Bewirtschaftungskosten:	ImmoWertV Anlage 3 Abschnitt I (Wohnnutzung) Abschnitt II (gewerbliche Nutzung)
Gesamtnutzungsdauer:	Bürogebäude: 60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer – modernisiertem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen >ca. 25 % der Gesamtnutzungsdauer
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte (nur Kaufpreise ohne boG)
Bodenwert:	Lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche:	Entsprechend § 41 ImmoWertV



## Liegenschaftszinssätze (LZ)/Rohertragsfaktoren (REF)

Tabellenfortsetzung

Datengrundlage zu den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 2024	produzierendes Gewerbe, Werkstätten RND ≥ 15 und ≤ 30 Jahre	Büro- und Geschäfts-/Verwaltungsgebäude RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre	Altbauvillen RND ≥ 30 und ≤ 45 Jahre
<b>Ø Liegenschaftszinssatz (in %)</b>		<b>5,2</b>	
Standardabweichung (LZ)		3,5	
Median (LZ)		4,0	
<b>Rohertragsfaktor</b>		<b>16,5</b>	
Standardabweichung (REF)		k. A.	
Anzahl der Kauffälle (2024)		9 (2022-2024)	
Ø Nettokaltmieten(€/m <sup>2</sup> )		11,15	
Spanne der Nettokaltmieten (€/m <sup>2</sup> )		8,00 - 18,33	
Ø Wohn- / Nutzflächen (m <sup>2</sup> )		3.979	
Ø Anzahl Einheiten		k. A.	
Ø Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		540	
Bodenrichtwertspanne (€/m <sup>2</sup> )		210 - 1.600	
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)		39	
Ø Bewirtschaftungskosten (%)		15,9	
<b>Entwicklung der Liegenschaftszinssätze</b>			
2023		-	
2022		2,8	
2021		3,0	
2020		2,6	
2019		3,6	

Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025

Liegenschaftszinssatz:

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Wiesbaden 2025 bestimmt zu Grunde gelegt.

Für das Bürogebäude wurde der Liegenschaftszinssatz auf mittlerem Niveau mit **5,2 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.



Für einen höheren Liegenschaftszinssatz spricht, dass das Gebäude in einfacher Lage auf niedrigem Bodenrichtwertniveau gegenüber dem zur Ableitung des Liegenschaftszinssatz herangezogenen, durchschnittlichen Vergleichsobjekts gelegen ist, dass die Büroflächen eine nicht mehr zeitgemäße und einfach gestaltete Ausstattung besitzen, dass die Qualität des Bewertungsobjekts nicht den heutigen Standards entspricht und Vermietungerschwernisse birgt.

Für einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz spricht, dass das Objekt über eine etwas niedrigere Mietfläche gegenüber dem durchschnittlichen Objekt verfügt, dass ausreichend Parkmöglichkeiten im Gebäude vorhanden sind, dass die Gebäudestruktur Vermietungsflexibilität bietet, dass das Grundstück gut an die Autobahn angebunden ist sowie dass eine moderate Miete und eine niedrige Restnutzungsdauer zum Ansatz gebracht werden.

### Liegenschaftszinssatz

Kriterien für Ab- und Aufschläge für gewerbliche und gemischt genutzt Immobilien

Abschlag Liegenschaftszinssatz	Beurteilung							Aufschlag Liegenschaftszinssatz
	++	+	∅ +	∅	∅ -	-	--	
Repräsentative Lage mit hoher Nachfrage								Mäßige Lage mit geringer Nachfrage
Gute Verkehrsanbindung								Schlechte Verkehrsanbindung
Lange Laufzeit der Mietverträge								Kurze Laufzeit der Mietverträge
Gute Drittverwendungsmöglichkeit								Geringe Drittverwendungsmöglichkeit
Geringes Leerstandsrisiko								Hohes Leerstandsrisiko
Gute energetische Eigenschaften								Nicht zeitgemäße energetische Eigenschaften
Gehobene, moderne Ausstattung								Sehr einfache, nicht zeitgemäße Ausstattung
Niedriges Modernisierungsrisiko								Hohes Modernisierungsrisiko
Kurze Restnutzungsdauer								Lange Restnutzungsdauer
Niedrige tatsächliche Nettokaltmiete								Höhere tatsächliche Nettokaltmiete
Kleine Mietfläche								Große Mietfläche
Hohe Grundrissflexibilität, kleinere, mittlere Mieteinheiten								Niedrige Grundrissflexibilität, große Mieteinheiten

**Büro/Praxis**                      1,70      2,87      4,03      **5,20**      6,37      7,53      8,70



#### 5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist für das Bürogebäude i. S. d. Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV) mit 60 Jahren zu Grunde gelegt worden.

#### 5.4.4.6 Restnutzungsdauer

**Restnutzungsdauer:** Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Bürogebäude

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1993 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	1	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		



Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		1,0	0,0		

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1993 = 32 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 32 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **28 Jahren**.

#### 5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

##### 5.4.5.1 Mietabweichungen und Leerstands-Risiko

Mietabweichungen: Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete für die (in untergeordneten Teilen) vermieteten Bereiche ist nicht bekannt. Mietabweichungen können nicht berücksichtigt werden.

Nach Angaben der beim Ortstermin anwesenden Verfahrensbeteiligten ist das Gebäude zum Stichtag (bis auf ca. 1/3 der Tiefgarage sowie die Hausmeisterwohnung) **nicht vermietet**.

Auf Grund der Nachfragesituation wird davon ausgegangen, dass für das



Bürogebäude neben dem aktuellen ein permanentes Leerstands-Risiko existiert. Dieses wird so eingeschätzt, dass ein durchschnittlicher Leerstand von je einer der 12 Mieteinheiten (1/12 der Büroflächen) und damit verbunden 1/12 der Stellplätze besteht. Hierfür ist mit Mietausfällen zu rechnen. Der Wertabschlag für das Leerstands-Risiko wird gemäß der nachfolgenden Berechnung bestimmt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit rd. **-520.000 €** im Ertragswertverfahren angesetzt.

OTT09

### Leerstandsrisiko

Bürogebäude	3.198 m <sup>2</sup> MF-G; 70 TG-STP						
	Betrag [EUR p. M.]	Betrag [EUR p. a.]	Differenz [EUR] p. a.	Barwert- faktor zur Kapitalisie- rung gem. Anlage 1 ImmoWertV (28 J.; 5,2 %)	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungsf aktor gem. Anl. 2 ImmoWertV	Barwert zum Wertermittlungs- stichtag
Marktüblich erzielbare Miete 8,00 EUR/m <sup>2</sup> bei 100 % Vermietung der Büromietfläche	25.584,00	307.008,00					
Marktüblich erzielbare Miete 50,00 EUR/STP bei 100 % Vermietung der Stellplätze	3.500,00	42.000,00					
Summe	29.084,00	349.008,00					
Verminderte Miete bei <b>Leerstand 1/12 der Einheiten *</b>	26.660,33	319.924,00	-29.084,00	14,58	-424.044,72	1,00000	-424.044,72
Zuzüglich eingespartes Mietausfallwagnis im Zeitraum 28 Jahre (4,0 %)	96,95	1.163,36		14,58	16.961,79	1,00000	16.961,79
Abzüglich der durch den Eigentümer selbst zu tragenden Betriebskosten** im Zeitraum 28 Jahre	-666,25	-7.995,00		14,58	-116.567,10	1,00000	-116.567,10
<b>Wertabschlag Leerstandsrisiko</b>							<b>-523.650,03</b>

\* Annahme: Leerstand der Büroflächen und der Stellplätze, Wohnung vom Leerstand nicht betroffen

\*\*Betriebskosten: Annahme: 2,50 EUR/m<sup>2</sup> p. M.

### 5.4.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw.  
Bauschäden:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11 sowie Ziff. 5.4.2.6.1 verwiesen.

**Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.**

Ein Werteeinfluss des beim Ortstermin gesichteten baulichen Zustands und des Modernisierungsrisikos des Ertragsobjekts ist in den Wertansätzen bereits enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen.



### 5.4.5.3 Altstandort

Altstandort: Siehe Ziff. 2.4

In dem Zeitraum 1993 – 2003 war das Bürogebäude bereits errichtet. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Eintrag um die ehemalige Büro-Adresse eines Gewerbetreibenden handelt. Auf der Grundlage der Altlastenauskunft wird in dieser Bewertung von einem für ein Gewerbegrundstück typischen Bodenzustand ausgegangen. Eine gesonderte Berücksichtigung erfolgt nicht.

### 5.4.5.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-520.000,00 €
• Leerstands-Risiko	-520.000,00 €
Summe	-520.000,00 €



## 5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

OTT09

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vorläufiger Ertragswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Reinertrag [EUR]			283.256,68
Vorläufiger Ertragswert[EUR]			4.331.818,79
Erwerbsnebenkosten			11,00%
NAR	=	100	x $\frac{283.256,68}{4.808.319} = 5,9 \%$
NAR für Büro <i>Frankfurt</i> alle Lagen (Immobilienmarktbericht <i>Frankfurt</i> 2025) 4,6 % (3,3 - 5,7 %)			

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Rohhertrag [EUR]			361.896,00
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{4.331.818,79}{361.896,00} = 12,0$
Rohertragsfaktor Wiesbaden für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, RND >= 20 < 50 Jahre (Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025) = 16,5			

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert [EUR]}}{\text{Mietfläche (gesamt)}}$
Mietfläche [m² (MF/G + MF/W gif)]			3.298,00
Gebäudefaktor [EUR/m² (MF/G + MF/W gif)]	=		$\frac{4.331.818,79}{3.298,00} = 1.313$



## 6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsgrundstück in Wiesbaden, Stadtteil Nordenstadt, wird von einer begrenzten Nachfrage einer begrenzten Anzahl an Marktakteuren bei einem sehr begrenzten Angebot von vergleichbaren Immobilien ausgegangen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

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>

Der **Ertragswert**, welcher auftragsgemäß ohne Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen ermittelt wurde, beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **3.810.000,00 €**. Der **Verkehrswert** wird aus dem Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung mit **3.800.000,00 €** abgeleitet.

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir 12 Kaufpreise für Grundstücke

- aus annähernd vergleichbaren, dezentralen, einfachen bis mittleren Büro-Lagen in Wiesbaden (Nordenstadt, Delkenheim, Biebrich, Kastel, Erbenheim, Schierstein)
- im mittleren Bodenrichtwert-Niveau (01.01.2024) 299 €/m<sup>2</sup> (Bandbreite 150 – 425 €/m<sup>2</sup>),
- die mit Büro-/Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden
- des mittleren Baujahrs 1985 (Bandbreite 1890 bis 2007)
- der mittleren Nutzfläche 3.814 m<sup>2</sup> (199 – 11.982 m<sup>2</sup>) bebaut sind und
- in den Jahren 2023 bis 2025
- zu einem mittleren Kaufpreis von 2.050 €/m<sup>2</sup> (Nutzfläche)
- 1,0-fache Standardabweichung 803 €/m<sup>2</sup>
- in einer Bandbreite von 925 bis 3.241 €/m<sup>2</sup> veräußert worden sind.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Verkehrswert des mit einem Büro- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks von **1.152 €/m<sup>2</sup>** (unter Zugrundelegung von ca. 3.298 m<sup>2</sup> Mietfläche laut Bauakte). Der ermittelte Wert ist innerhalb der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise aus den Jahren 2023 bis 2025, unterhalb des mittleren Kaufpreises, leicht oberhalb des niedrigsten Kaufpreises gelegen.

Unter Berücksichtigung des Vermietungsrisikos entspricht der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

(Fortsetzung auf der nachfolgenden Seite)



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, ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen, folgenden Wert für die Bewertung zum Stichtag, dem 26.11.2025, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude bebaute Grundstück in  
65205 Wiesbaden, Otto-von-Guericke-Ring 9-11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nordenstadt	[...]	8

Gemarkung	Flur	Flurstück
Nordenstadt	30	31/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2025 mit rd.

**3.800.000 €**

in Worten: drei Millionen achthunderttausend Euro  
geschätzt.

Die Sachverständige



---

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 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

**HDSchG:**

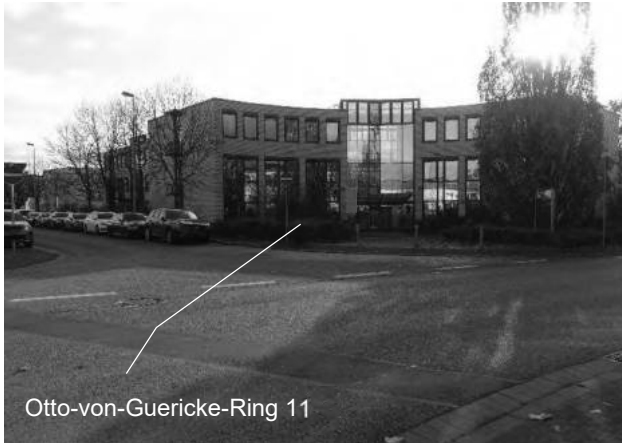
Hessisches Denkmalschutzgesetz

## 7.2 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



## 8 Anlagen (Fotos)



Otto-von-Guericke-Ring 11



Otto-von-Guericke-Ring 9

8.1.1 Nordwestfassade, Blick vom Daimlerring  
Richtung Südosten

8.1.2 Nördliche Grundstücksgrenze, Blick aus der  
Straße Richtung Westen



Otto-von-Guericke-Ring 11



Otto-von-Guericke-Ring 11

8.1.3 Westliche Grundstücksgrenze zur Straße,  
Blick Richtung Osten

8.1.4 Otto-von-Guericke-Ring 9-11, Süd- und  
Westfassaden, südliche Grundstücksgrenze



Otto-von-Guericke-Ring 11



Otto-von-Guericke-Ring 11

8.1.5 Otto-von-Guericke-Ring 11, Nordwest- und  
Westfassade, Blick von der Straße Richtung Osten

8.1.6 Nordwestfassade, Gebäudeeingang, Blick von  
der Straße Richtung Südosten



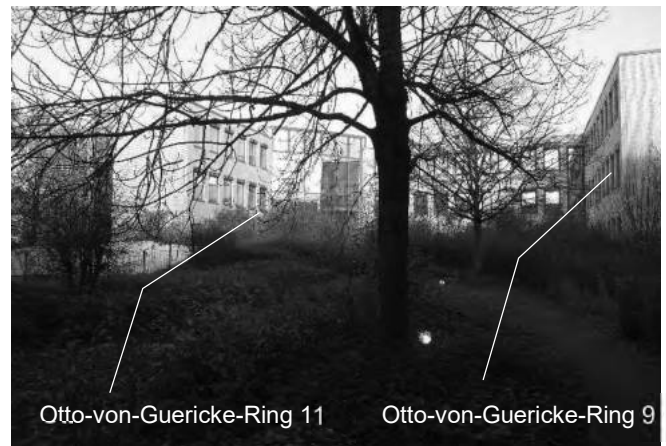
**8.1.7 Nord- und Nordwestfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten**



**8.1.8 Nord- und Ostfassaden, Tiefgaragenrampe, Blick Richtung Südwesten**



**8.1.9 Süd- und Ostfassaden, südliche Grundstücksgrenze, Blick vom Flurstück 31/3 Richtung Norden**



**8.1.10 Südliche Grundstücksgrenze, Süd-, Ost-, und Westfassaden, Blick vom Flurstück 31/3 Richtung Norden**



**8.1.11 Südliche Grundstücksgrenze, Süd-, Ost-, und Westfassaden, Blick vom Flurstück 31/3 Richtung Nordosten**



**8.1.12 Südliche Grundstücksgrenze, Ost- und Südfassaden, Blick vom Flurstück 31/3 Richtung Nordosten**



**8.1.13** Otto-von-Guericke-Ring 9, Nordfassade,  
Gebäudeeingang, Blick vom Gehweg Richtung  
Südwesten



**8.1.14** Östliche Grundstücksgrenze, Ein- bzw.  
Ausfahrt Tiefgarage, Blick vom Gehweg Richtung  
Südwesten



**8.1.15** Ost- und Südfassaden, Blick vom  
Tiefgaragentor Richtung Westen



**8.1.16** Tiefgaragentor, Blick Richtung Südwesten