

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Exposee zu dem GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
**Hotelgebäude, einem Mehrfamilienhaus,
einem Hinterhaus und zwei Seitengebäuden
bebauten Grundstück in
65183 Wiesbaden, Feldstraße 6-8**



Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks**
wurde zum Wertermittlungstichtag
13. Januar 2025 ermittelt mit

rd. 1.700.000,00 €

Adresse:	65183 Wiesbaden, Feldstraße 6-8
-----------------	--



Besichtigung am:	13. Januar 2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	-----------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Hotelgebäude, Mehrfamilienhaus, Hinterhaus und zwei Seitengebäude
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	863 m ²
Mietfläche:	Hotel mit ca. 295,46 m ² Nutzfläche Mehrfamilienhaus mit ca. 294,60 m ² Hinterhaus (Einfamilienhaus) ca. 128,36 m ² Nutzfläche 2 Seitengebäude ca. 141,77 m ²
Anzahl der Räume:	Hotel mit 12 Zimmern Mehrfamilienhaus: 5 Wohnungen Hinterhaus als Einfamilienhaus genutzt, weitere Räume im Seitengebäude 2 Seitengebäude mit 3 Apartments, 2 Wohnungen und Lager
Pkw-Stellplätze:	ca. 4 Pkw-Außenstellplätze im Innenhof nutzbar und 1 Einzelgarage

Objektbeschreibung:	
Lagemerkmale:	Ortslage: Das Grundstück liegt im Innenstadtbereich von Wiesbaden. Die Stadt Wiesbaden verfügt im Innenstadtbereich über eine sehr gute Infrastruktur und in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks über ein breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Die überwiegend wohnbauliche Nachbarschaftsbebauung wurde mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern vollzogen. Bei geschlossener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise geringe Flächen an Außenanlagen. Die Stadt bietet die Vorzüge einer Großstadt und verfügt in der Nähe des Taunus und des Rheingaus in landschaftlich schöner Umgebung über gute Naherholungsbereiche. In Wiesbaden stehen ausreichende Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Verkehrslage: Die Anbindungen an den ÖPNV sind unter Berücksichtigung der in Objektnähe gelegenen Bushaltstelle und dem Hauptbahnhof mit ICE- und S-Bahn-Anschluss als gut zu bezeichnen. Der Standort ist ebenfalls gut an das Autobahnnetz angebunden. Die Autobahnen A 66 (Frankfurt – Wiesbaden) und die A 643 sind in kurzer Fahrzeit zu erreichen. Der Rhein-Main-Flughafen kann in durchschnittlich 25 Minuten angefahren werden.

Bauliche Anlagen:	Zweiseitig angebaute 3-geschossige Vorderhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss als Hotel und Mehrfamilienhaus genutzt. Die Gebäude sind unterkellert. 3 -geschossiges Hinterhaus als Einfamilienhaus genutzt. 2 Seitengebäude 2-geschossig mit 5 Wohneinheiten. Es wird unterstellt, dass die unter Denkmalschutz (Ensembleschutz) stehenden Vorderhäuser circa im Jahr 1870 errichtet wurden.
Ausstattung:	Die Gebäude und Wohnungen wurden im Rahmen der „laufenden Instandhaltung“ in den Jahren modernisiert. Die Gästezimmer im Hotel und die Wohnungen verfügen über eine überwiegend zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Gebäude werden über Zentralheizungen beheizt und verfügen über eine dezentrale Warmwasserversorgung. Der Ausstattungsstandard des Hotelgebäudes und der Wohnungen der Wohngebäude ist überwiegend einfach bis mittel.
Immissionen:	Die Feldstraße wird überwiegend von dem innerstädtischen Anliegerverkehr der umliegenden Mehrfamilienwohnhäuser genutzt.

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	ca. 1870	Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan
Sanierung:	Im Rahmen der Instandhaltung	GRZ:	vorh. ca. 0,57
Zustand:	Soweit im Rahmen einer Objektbesichtigung feststellbar befinden sich die Gebäude in einem normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand. Im Hotelgebäude waren 2 Zimmer durch einen Wasserschaden geschädigt. Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden in den Kellergeschossen.	GFZ:	vorh. ca. 1,35
Instandhaltungszustau:	Überwiegend normaler Instandhaltungs- und Renovierungszustand.	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Hotelgebäude, einem Mehrfamilienhaus, einem Hinterhaus und zwei Seitengebäuden bebaut.
Wertbeeinfl. Lasten und Beschränkungen:	Im Grundbuch sind in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Die Gebäude stehen als Teil einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung sowie der Grundrissgestaltung ist eine angemessene Vermietung möglich.
Verwertbarkeit:	Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.
Leerstand:	In dem Mehrfamilienhaus Feldstraße 8 standen zum Wertermittlungsstichtag 2 Wohnungen im Dachgeschoss leer.