

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Gewerblich genutztes Grundstück (Beherbergungsbetrieb)	
Adresse	Ostpreußenstraße 37, 65207 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 60/24	
Projektnummer / Stichtag	25004_OST37	03.04.2025
Verkehrswert (gesamt)	<u>765.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 22 Anlagen mit insgesamt 6
Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	03.04.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Ostpreußenstraße 37, 65207 Wiesbaden
Bewertungsgegenstand	• Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Beherbergungsgebäude • Unbebautes Grundstück (Garten)
Objektart	Gewerblich genutztes Grundstück (Beherbergungsbetrieb)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Rambach, Flur 3, Flurstück 288/233; 171 m ² Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Rambach, Flur 3, Flurstück 288/234; 476 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Eintragungen vorhanden (Altlastenrelevante Betriebsmeldung)
Baujahr	Ursprung um 1900 (Annahme) Anbau ca. 1967 (laut Bauakte)
Modernisierungs- zustand	Überwiegend modernisiert
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche (BGF)	Ca. 472 m ² (laut Bauakte)
Nutzfläche (NF)	Ca. 301 m ² (laut Bauakte)
Anzahl der Einheiten	4 Suiten mit insgesamt 10 Betten (laut Bauakte)
Vermietungszustand	Nicht vermietet
Werte	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



Grundbuch von Rambach Blatt	Lfd. Nr.	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Verfahrenswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Verfahrenswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1910	3	3.420 €	3.920 €	0 €	3.900 €	100 €	4.000 €
1910	5	411.000 €	780.735 €	-20.000 €	761.000 €	0 €	761.000 €
Summe		414.420 €	784.655 €	-20.000 €	764.900 €	100 €	<u>765.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren	9
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung	12
2.4	Zivilrechtliche Situation	12
2.5	Bodenverhältnisse, Altlasten	12
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	13
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	16
3.2	Grundstücksbebauung	16
3.3	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	17
3.4	Gebäude	18
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	18
3.4.2	Mietfläche / Zahl der Hotelzimmer und Betten	18
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.4.4	Grundrissgestaltung	21
3.4.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.4.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	21
3.4.7	Fenster und Türen	22
3.4.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Klimatechnik	22
3.4.9	Energetische Eigenschaften	23
3.4.10	Zubehör (Betriebs- und Geschäftsausstattung)	23
3.4.11	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes	24
3.5	Außenanlagen	25
3.5.1	Grundstück lfd. Nr. 3	25
3.5.2	Grundstück lfd. Nr. 5	25
4	Marktsituation	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts	28
5.1	Grundstücksdaten	28
6	Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3	29
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	29
6.2	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3	29
6.2.1	Bodenwertermittlung	29
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	29
6.2.3	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
6.2.4	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	34
6.3	Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3	36



6.3.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	36
6.4	Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 3.....	36
7	Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 5.....	37
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	37
7.2	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 5	37
7.2.1	Bodenwertermittlung	37
7.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	37
7.2.3	Beschreibung des Teilgrundstücks	38
7.2.4	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	38
7.2.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	39
7.3	Ertragswertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 5	40
7.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
7.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
7.3.3	Ertragswertermittlung	44
7.3.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	46
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	51
7.4	Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	53
7.5	Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 5.....	54
8	Verkehrswert.....	55
8.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urberschutz und zum Verwendungsweck	57
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	58
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	58
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	60
10	Anlagen.....	61
10.1	Bauzeichnungen	61
10.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab	61
10.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab	62
10.2	Fotos.....	63
10.2.1	Straßenansicht Ostpreußenstraße, Blick von der Straße Richtung Süden	63
10.2.2	Straßenansicht Ostpreußenstraße, Blick von der Straße Richtung Süden	63
10.2.3	Straßenansicht Ostpreußenstraße, Blick von der Straße Richtung Osten.....	63
10.2.4	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten	63
10.2.5	Nordwestfassade zur Straße, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südosten	63
10.2.6	Hof- bzw. Gartenansicht, Blick vom südöstlichen Grundstücksbereich Flurstück 280/234 Richtung Westen.....	63
10.2.7	Hofansicht, Blick vom südöstlichen Grundstücksbereich 280/234 Richtung Nordwesten.....	64
10.2.8	Hofansicht, Blick vom südöstlichen Grundstücksbereich 280/234 Richtung Nordwesten.....	64
10.2.9	Hof, Blick vom südöstlichen Grundstücksbereich 280/234 Richtung Nordwesten.....	64
10.2.10	Weg auf dem Flurstück 280/233, Blick Richtung Nordosten zum Tor am Wirtschaftsweg	64
10.2.11	südöstliche Grundstücksbereiche, Flurstücke 280/234 und 280/233, Blick vom Balkon im 1. OG Richtung Südosten	65
10.2.12	südöstlicher Grundstücksbereich / Hof, Flurstück 280/234, Blick vom Balkon im 1. OG Richtung Südosten.....	65
10.2.13	Wirtschaftsweg an der südöstlichen Grundstücksgrenze Flurstück 280/233, Blick Richtung Norden.....	65
10.2.14	Wirtschaftsweg an der südöstlichen Grundstücksgrenze Flurstück 280/233, Blick Richtung Südwesten	65
10.2.15	Hof und Stellplätze, Pergola, Blick von der Durchfahrt Richtung Süden	65
10.2.16	Hauseingang im Hof, Blick vom Hof.....	65
10.2.17	Durchfahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, Blick vom Hof zur Straße	66
10.2.18	Pergola an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Blick von der Hoftür des Kellergeschosses	66
10.2.19	Heizungsanlage.....	66



10.2.20	Elektrounterverteilung (exemplarisch)	66
---------	---	----



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	• Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Beherbergungsgebäude • Unbebautes Grundstück (Garten)
Objektadresse:	Ostpreußenstraße 37, D-65207 Wiesbaden-Rambach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rambach, Blatt 1910, vom 24.10.2024 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3, Gemarkung Rambach, Flur 3, Flurstück 280/233, Waldfläche, Ostpreußenstraße 37, 171 m². lfd. Nr. 5, Gemarkung Rambach, Flur 3, Flurstück 280/234, Gebäude- und Freifläche, Ostpreußenstraße 37, 476 m². Abteilung I: Eigentümer: - Hier anonymisiert. - Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: - Hier keine. - Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden - Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65024 Wiesbaden
Aktenzeichen:	61 K 60/24
Grundlage:	Auftrag vom 20.01.2025, Beschluss vom 28.10.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	03.04.2025
Ortsbesichtigung:	03.04.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Wiesbaden, Blatt 1910, vom 24.10.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.02.2025 (Quelle: https://gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom



03.03.2025

Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024

Datei der Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 25.02.2025

Auskunft über Kulturdenkmäler in Hessen vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 24.02.2025

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Wiesbaden (Quelle: www.Wiesbaden.de) vom 21.02.2025

Flächennutzungsplan Wiesbaden (Quelle: <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan?#5000@8.26856/50.11174r0@EPSG:25832>), Stand 23.04.2025

Bescheinigung vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden über Erschließungsbeiträge vom 25.02.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 07.03.2025

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

Gewerberaummieten: eigene Mietpreissammlung, Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

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

Hotellerie Bezogene Kennziffern und Vergleichsdaten:
Dehoga Zahlenspiegel IV 2024 (Quelle: https://www.dehoga-bundesverband.de/fileadmin/Startseite/04_Zahlen_Fakten/DEHOGA-Zahlenspiegel_4_Quartal_2024.pdf)
Gäste und Übernachtungen Wiesbaden
(Quelle: https://statistik.wiesbaden.de/a-web/_12/aktuelles/FV.pdf)
BBG Consulting Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2013

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

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

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden (Quelle: https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202024)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 30.01.2025 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden



Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite Pläne; Grundrisse, Schnitt, vom 22.02.2021
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Zutritt: Der Zutritt zu dem Gebäude wurde zum Ortstermin ermöglicht.

Zubehör: Zubehör ist vorhanden (siehe Ziff. 3.4.10.).

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Wiesbaden 299.932 (31.12.2024) Ortsbezirk Mitte 2.137 (Stand: 31.03.2025, www.wiesbaden.de)
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: (https://www.wegweiser-kommune.de/berichte u. a.)	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 4,5 % (2022) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 1,6 % (2022) Durchschnittsalter: 43,0 Jahre (2022) Arbeitslosenquote: 8,3 % (02/2025) Kaufkraftindex (Wiesbaden östl. Vororte): 124,0 (D=100) (2024) (https://ihk.de.de/) Zentralitätskennziffer (Wiesbaden östl. Vororte): 40,3 (D=100) (2023) (https://ihk.de.de/) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortsbezirk Rambach Rd. 4,9 km (Luftlinie) nordöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 3,9 km (Luftlinie) nordöstlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Rd. 650 m (Luftlinie) nordwestlich der Bundesstraße B455 Straßenlage Ostpreußenstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage Dezentrale Vorort-Lage
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindertagesstätten, Grundschule, Kirche Umkreis von ca. 2.000 m (Luftlinie): Grundschule
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 5,3 km (Luftlinie) zur A 3 (Frankfurt – Köln), Anschlussstelle Wiesbaden / Niedernhausen (A 3 / B 455) ÖPNV: Rd. 145 m (3 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden-Rambach“



	Ostpreußenstraße“, von hier rd. 27 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 20 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Dauer: 0:30	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Geschlossene, vorwiegend 2-geschossige der Entstehungszeit des Endes des 19. Jahrhunderts, des 20. Jahrhunderts sowie teilweise des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen	
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Straßenseitig: Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:	(Tag / Nacht): > = 75 / 50-54 [dB(A)]
	Hofseitig: Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:	(Tag / Nacht): 65-69 / 40-44[dB(A)]
	Vergleichswerte für Dorf- und Mischgebiete Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	(Tag / Nacht): 60 / 45 [dB(A)]
Topografie:	Sehr starkes Südost-/ Nordwest-Gefälle Leichtes Nordost- / Südwest- Gefälle	

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 280/233

Grundstückszuschnitt:	Trapezförmiger Grundstückszuschnitt
Oberfläche:	Sehr starke Hanglage Grundstücksneigung: ca. 40 %
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 8,5 m
Maximale Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 20,0 m
Straßenfront:	Nicht vorhanden
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 171 m²

Flurstück 280/234

Grundstückszuschnitt:	Polygonaler, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt
Oberfläche:	Sehr starke Hanglage Grundstücksneigung: ca. 40 % im Bereich des Hangs Annähernd ebene, im Bereich der Pergola versetzte Fläche im Bereich des Hofes
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 14,0 m
Maximale Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 33,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 12,5 m

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **476 m²**

2.3 Erschließung

Flurstück 280/233

Öffentliche Erschließung: Nicht an einer öffentlichen Erschließungsanlage gelegen

Straßenart: Fußläufige Wegerschließung

Straßenausbau: Waldweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Nicht vorhanden

Flurstück 280/234

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Ostpreußenstraße

Straßenart: Örtliche Hauptstraße

Straßenausbau: Ausgebaut als 2-spurige Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen

2.4 Zivilrechtliche Situation

2.5 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden mit den für eine Hanglage typischen Besonderheiten ausgegangen.



Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

„im aktuellen Verdachtsflächenkataster der LH Wiesbaden werden Flächen mit Altlastenrelevanz (bspw. Altablagerungen, Altstandorte) geführt. Sie baten für die folgenden Flurstücke um Auskunft, ob sie in der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden registriert sind:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	LHW-Nr.
Rambach	3	280/234 + 280/233	Ostpreußenstraße 37	586/5022B

Es liegen folgende Einträge zu der/ den Fläche(n) vor:

- siehe Tabelle / Anlage.

Die o.g. Informationen wurden näher überprüft. Danach sind nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen des Untergrundes nicht zu erwarten (nur Büroadresse).
(...)“

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, bestehen keine Überbauten.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Die schriftliche Altlasten-Auskunft vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat folgenden Inhalt:
„hiermit wird bestätigt, dass das Objekt Wiesbaden-Rambach, Ostpreußenstraße 37 derzeit **nicht** als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen ist.“

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: **Lfd. Nr. 3:**
Gemäß der Internet-Auskunft ist das Bewertungsgrundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „**Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur**



Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand“ dargestellt.

Lfd. Nr. 5:

Gemäß der Internet-Auskunft ist das Bewertungsgrundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „**Wohnbaufläche, Bestand**“ dargestellt.

Bebauungsplan:

Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück **nicht** im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans**.

Grundstücks-
eigenschaften:

Lfd. Nr. 3:

Unbebaut

Lfd. Nr. 5:

Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften:

Art der baulichen Nutzung: Beherbergungsbetrieb

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): GRZ² hier vorhanden: 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): GFZ³ hier vorhanden: 0,6

Zahl der Vollgeschosse: 2-geschossig

Bauweise: hier vorhanden: geschlossene Bauweise

Satzungen:

Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete:

Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (**Gestaltungssatzung**) Ortsbezirk Rambach Pl.-Nr. 21 Zone D vom 23. April 1979

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (**Baumschutzsatzung**) vom 16. Februar 2007

Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) vom 14. Februar 2008

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:

Nach Angaben der Bauaufsicht Wiesbaden (Archiv) liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:
632-333/67 „Wohnhausanbau“
635036/09 „Umbau Dachgeschoss, Anbau Treppenanlage und energetische Sanierung eines MFH“

634116/10 „Nachtrag zum Bauantrag Umbau Dachgeschoss, Anbau Treppenanlage“
634692/15 „Nutzungsänderung von Wohnen in Beherbergungsbetrieb“
630296/18 „Anbau eines Nebengebäudes“

Stellplätze:

Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 280/234 sind drei KFZ-Stellplätze genehmigt.

² GRZ i. S. d. BauNVO 2013, siehe hierzu Ziff. 3.3

³ GFZ i. S. d. BauNVO 2013, siehe hierzu Ziff. 3.3



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Flurstück 280/33:

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Fläche der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

Flurstück 280/34:

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Vermietungssituation: Nach Angaben der Eigentümerin sind die Liegenschaft und der Beherbergungsbetrieb **eigengenutzt und nicht vermietet.**



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. 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 explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

3.2 Grundstücksbebauung

Grundstück lfd. Nr. 3: Das Grundstück ist unbebaut und als Garten (Hang) genutzt.

Grundstück lfd. Nr. 5: Das Grundstück ist mit einem Beherbergungsgebäude bebaut.



3.3 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakten ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/2013 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

OST37

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Bauakte

Beherbergungs- gebäude / Geschoss	Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrund- fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund- fläche Balkone + Terrassen [m²]
KG	Hauptbau	Bauakte	12,33	8,10	99,87	1,00	99,87	
			8,13	0,80	6,50	1,00	6,50	
			3,90	2,93	11,43	1,00	11,43	
	Abzüglich Durchfahrt		2,25	0,80	1,80	-1,00	-1,80	
EG	Hauptbau	Bauakte	12,33	8,10	99,87	1,00	99,87	
			10,38	0,80	8,30	1,00	8,30	
			3,90	2,93	11,43	1,00	11,43	
	Balkon		1,08	2,84	3,06	1,00		3,06
1. OG	Hauptbau	Bauakte	12,33	8,10	99,87	1,00	99,87	
			10,38	0,80	8,30	1,00	8,30	
	Treppenhaus		3,90	2,93	11,43	1,00	11,43	
DG	Hauptbau	Bauakte	12,33	8,10	99,87	1,00	99,87	
			8,13	0,80	6,50	1,00	6,50	
	Abzüglich Loggia		2,71	2,40	6,49	-1,00	-6,49	
	Zuzüglich Loggia		2,71	2,40	6,49	1,00	6,49	
	Zuzüglich Terrasse		2,15	1,00	2,15	1,00		2,15
	Treppenhaus		3,90	1,95	7,61	1,00	7,61	
	Treppenhaus		1,35	1,76	2,36	1,00	2,36	
Bruttogrundfläche							471,6	5,2

GRZ-relevante BGF	MFH EG, Balkon	122,7
GFZ-relevante BGF	MFH EG, 1. OG, ohne Balkone + Loggien	239,2
WGFZ-relevante BGF	MFH EG, 1. OG, DG*0,75	326,5
Grundstücksfläche		369,0
GRZ I	BauNVO 2013	0,3
GFZ	BauNVO 2013	0,6
WGFZ	ImmoWertV 2021	0,9



3.4 Gebäude

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	2-seitig angebautes, 2-geschossiges Beherbergungsgebäude zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses sowie zuzüglich eines überwiegend ausgebauten Kellergeschosses
Baujahr:	Ursprung um 1900 (Annahme) Anbau um 1967 (laut Bauakte)
Modernisierungen: (soweit ersichtlich, nach Angaben der Eigentümerin bzw. laut Bauakte)	Ca. 2013: Umbau des Dachgeschosses Ca. 2013: Erneuerung der Dachdeckung Ca. 2013: Anbau einer Treppenanlage Ca. 2013: energetische Sanierung des Gebäudes Ca. 2011: Erneuerung der Heizungs-Installation und des Heizkessels Ca. 2010er Jahre: Erneuerung der Oberflächen (Boden-, Wand-, Deckenbeläge) Ca. 2010er Jahre: Modernisierung der Bäder Ca. 2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Ca. 2007: Einbau isolierverglaster sowie dreifachverglaster Fenster
Außenansicht:	Dach: Satteldach mit Dachpfannen, Gaube mit dunkle Faserzementschindelbekleidung Fassade: profilierte, zweifarbige Ziegelsteinfassade und Glattputz mit grauem Anstrich zur Straße, Glattputz mit weißem und hellgrauem Anstrich zum Hof, Fensterbänke in Metall Sockel: Glattputz mit hellgrauem Anstrich auf Wärmedämmung Fenster: weiße und anthrazitfarbene Kunststofffenster, teilweise Fenstertüren in Kunststoffbauweise, vorgesetzte Metallbrüstungsgitter, Dachflächenfenster Türen: 1-flügelige Hauseingangstüren in Kunststoffbauweise, mit verglasten Feldern Balkone: massiver Balkon mit Metallgeländer im 1. OG Loggien: Dachloggia mit Terrasse im DG

3.4.2 Mietfläche / Zahl der Hotelzimmer und Betten

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Nutz-/Mietfläche wird auf der Grundlage der Flächenberechnung der von der Bauaufsicht Wiesbaden zur Verfügung gestellten Bauakten für die Wertermittlung zusammengestellt. Sie ist ausschließlich für dieses Gutachten verwendbar. Die (genehmigte) Anzahl der Hotelzimmer (Suiten) und Betten ist der Bauakte entnommen.
---------------	---

**Mietfläche:**

OST37

Mietflächenaufstellung

Grundlage: Bauakte, Grundrisse vom 07.11.2016

Gästehaus / Beherbergungsbetrieb

Ebene -1 (KG) (Nebenräume)	Raumbezeichnung laut Bauakte	Nettogrund- fläche [m²]	Flächen-faktor	Nutz-fläche [m²]
	Heizen	8,78	0,00	0,0
	Flur	7,76	1,00	7,8
	Sauna	3,84	1,00	3,8
	Treppenhaus	4,85	0,00	0,0
	Rezeption /Frühstück	13,91	1,00	13,9
	Frühstück	7,23	1,00	7,2
	Durchfahrt	29,02	0,00	0,0
	WC_H	1,94	1,00	1,9
	WC_D	1,94	1,00	1,9
	Frühstücksvorbereitung	3,18	1,00	3,2
Gesamt		82,45		40

Ebene 0 (EG) (Suite 1, Suite 3)	Raumbezeichnung laut Bauakte	Nettogrund- fläche [m²]	Flächen-faktor	Nutz-fläche [m²]
	Treppenhaus	4,31	0,00	0,0
	Bad	9,66	1,00	9,7
	Wohnraum	16,73	1,00	16,7
	Diele	7,11	1,00	7,1
	Küche	9,98	1,00	10,0
	Schlafrum	12,96	1,00	13,0
	Wohnraum	30,24	1,00	30,2
Gesamt		91,0		87

Ebene 1 (1. OG) (Suite 2, Suite 3)	Raumbezeichnung laut Bauakte	Nettogrund- fläche [m²]	Flächen-faktor	Nutz-fläche [m²]
	Treppenhaus	4,33	0,00	0,0
	Schlafrum	16,70	1,00	16,7
	Schlafrum	12,96	1,00	13,0
	Diele	17,06	1,00	17,1
	WC	2,43	1,00	2,4
	Bad	7,15	1,00	7,2
	Diele	12,00	1,00	12,0
	Bad	4,12	1,00	4,1
	Schlafrum	13,13	1,00	13,1
	Balkon	3,06	1,00	3,1
Gesamt		92,9		89

Ebene 2 (DG) (Suite 4)	Raumbezeichnung laut Bauakte	Nettogrund- fläche [m²]	Flächen-faktor	Nutz-fläche [m²]
	Dusche / WC	3,35	1,00	3,4
	Bad / WC	8,17	1,00	8,2
	Schlafrum	15,43	1,00	15,4
	Küche	8,89	1,00	8,9
	Schlafrum	8,73	1,00	8,7
	Wohnraum	32,78	1,00	32,8
	Loggia	8,98	1,00	9,0
Gesamt		86,3		86

Summe	301
--------------	------------

Suiten	Zahl der Betten (laut Bauakte)	Miet-fläche [m²]
1	2,00	56
2	3,00	56
3	2,00	63
4	3,00	86
Summe	10,00	262



3.4.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente: (Annahme)	Bruchsteine bzw. Stampfbeton Streifenfundamente
Kellerwände:	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Trennwände: (Annahme)	Mauerwerk
Sonstige tragende Innenwände: (teilw. Annahme)	Mauerwerkswände Beton bzw. Mauerwerk im Bereich Treppenhaus
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Trockenbauwände
Decke über Kellergeschoss:	Kappen- und Flachdecken, massiv
Geschossdecken:	Beton- bzw. Holzbalkendecken
Kellertreppe:	Treppe in massiver Ausführung
Geschosstreppen:	1-läufige, 2-fach 1/4 gewendelte Betontreppe mit Natursteinbelag
Interne Treppe:	1-läufige, 2-fach 1/4 gewendelte Treppe mit Holzbelag
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, Neigung ca. 45°
Dacheindeckung:	Dachpfannendeckung, Schindelbekleidung an den Gauben
Kamin:	Mauerwerkskamin/e
Dachrinnen, Schneefanggitter und Fallrohre:	Metall



3.4.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Hauseingang vom Hof zur Erschließung des Treppenhauses KG bis zum DG
Nebeneingang vom Hof zur Erschließung der Gästetoilette im KG

Belichtung und
Besonnung: 2-seitig

3.4.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Laut Bauakte:
Durchfahrt zum Hof, Rezeption, Frühstücksraum, Gästetoiletten, Sauna, Heizen
Ausführung:
Durchfahrt zum Hof, Gästetoilette, Sauna, Heizungs- und Waschmaschinenraum,
Ruheraum, Fitnessraum

Erdgeschoss:
(lt. Bauakte) Bad, Diele, Küche, Wohnraum, Schlafrum (Suite Nr. 1)
Wohnraum und Innentreppe (Suite Nr. 3)

Obergeschoss:
(lt. Bauakte) Bad, Diele, WC, zwei Schlafräume (Suite Nr. 2)
Schlafrum, Bad, Diele, Balkon (Suite Nr. 3)

Dachgeschoss:
(lt. Bauakte) Wohnraum, zwei Schlafräume, Bad, WC, Küche, Loggia (Suite Nr. 4)

3.4.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Fliesen- und Natursteinbelag

Wandbekleidungen: Mauerwerkswände roh, Putz gestrichen

Deckenbekleidung: Kappendecke Stahlträger/ massive Ausfachung
Trockenbauplatten gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Natursteinbelag

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen

Deckenbekleidung: Putz gestrichen

Suiten:

Bodenbeläge: Holzdielenfertigparkett, Fliesen

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapeten, gestrichen

Deckenbekleidung: Putz bzw. Abhangdecken gestrichen, teilweise mit integrierten Down-Lights
Dachschrägen-Bekleidung in Gipskarton, teilweise mit integrierten Down-Lights

**Küchen:**

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, Putz gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Abhangdecken gestrichen

Bäder:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen bzw. Putz gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Abhangdecken gestrichen, teilweise mit integrierten Down-Lights

3.4.7 Fenster und Türen

Fenster:	Ein- bis mehr flügelige Fenster aus Kunststoff, hofseitig weiß, straßenseitig anthrazit Isolierverglasung, teilweise Dreifachverglasung, teilweise Festverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge 1-flügelige Fenstertüren aus Kunststoff, weiß, Isolierverglasung
Hauseingangstüren:	1-flügelige Hauseingangstür in Kunststoff mit verglasten Feldern, weiß 1-flügelige Außentür in Kunststoff mit verglastem Feld, weiß
Kellertüren:	---
Geschoss- Eingangstüren:	1-flügelige Fenstertüren aus Kunststoff, weiß
Zimmertüren:	Holzkassettentüren (geölt), Röhrenspantüren (beschichtet), teilweise mit Glasausschnitt Glasschiebetüren

3.4.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Klimatechnik

Elektroinstallation:	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Klingelanlage mit Video-Sprechanlage
Heizung und Warmwasser- versorgung:	Zentralheizung (Befeuerungsart: Holzpellets) Warmwasserversorgung zentral Installation unter Putz Flächenheizkörper, Handtuchtrockner-Heizkörper in Bädern



Sanitäre Installation:	Je Suite Anschlüsse für Küche und Bad Kellergeschoss Anschlüsse für WC und Wäsche KG: WC mit WC und Waschbecken; Waschmaschinen-Anschlüsse, Sauna EG (Suite 1): Bad mit Waschtisch, WC, Eckbadewanne als Whirlpool, Dusche; Küchenanschlüsse OG (Suite 2): Bad mit Waschbecken, WC, Dusche; Küchenanschlüsse EG+OG (Suite 3): Bad mit Waschtisch, WC, Dusche; Küchenanschlüsse DG (Suite 4): Bad mit Eckbadewanne als Whirlpool, Dusche, WC, 2 Waschtische sowie Bad mit Dusche, WC, Waschbecken; Küchenanschlüsse Installation unter Putz
Klimatechnik:	Aircondition-Einzelgeräte

3.4.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Annahme: Wärmedämmung der Dachflächen vorhanden
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Überwiegend Wärmedämmung
Baujahr der Fenster:	Ca. 2007
Baujahr des Wärmeerzeugers: (Angaben der Eigentümerin)	Ca. 2011
Energieverbrauchs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m ² * a) nicht bekannt

3.4.10 Zubehör (Betriebs- und Geschäftsausstattung)

Vorbemerkung:	Der Wertanteil des Zubehörs ist im Verkehrswert enthalten. Das Zubehör umfasst hier:
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	a) Einrichtungen und Inventar der öffentlichen Bereiche des Betriebs, der Sauna, des Fitnessraums, des Ruheraums b) Möblierung der Gästezimmer und Hotelflure mit allen beweglichen und unbeweglichen Gegenständen wie Beleuchtung und Vorhängen c) Kleininventar, wie Wäsche, Geschirr, Gläser, Bestecke, sowie aller



betriebsnotwendigen Küchenartikel, wie z. B. Töpfe, Pfannen, Kellen, sowie Ausstattung der Lager- und Nebenräume

- d) Interieur der öffentlichen Bereiche, wie z. B. in den WC-Anlagen
- e) Technische Ausstattung für die Gästeunterhaltung (z. B. Pay-TV, W-Lan etc.)
- f) Betriebsnotwendige Möblierung der Verwaltungs- und Mitarbeiteräume
- g) Informationstechnik (IT), elektronische Datenverarbeitung (EDV) und Telekommunikationsgeräte.

Betriebs- und
Geschäftsausstattung:

Die folgende Aufzählung des Inventars über die Betriebs- und Geschäftsausstattung (Möblierung, komplette Ausstattung, wie auch das bewegliche Inventar wie Besteck, Geschirr, Bettwäsche etc.) erfolgt soweit ersichtlich, ist exemplarisch und besitzt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zubehör:

- Einbauküchen,
- Einbauschränke
- Möblierung wie Betten,
- Matratzen,
- Tische,
- Stühle,
- Sessel,
- Sofas,
- Regale,
- Schränke,
- Leuchten,
- Küchenausstattung,
- Geschirr,
- Besteck,
- Teppiche,
- Garderoben,
- Schrank-Safes,
- Wandbilder,
- Dekoration,
- Fernseher,
- Waschmaschinen,
- Fitnessgerät,
- Liegen,
- Sauna etc.
- zum Betrieb eines Beherbergungsbetriebs (möblierte Gästezimmer als „Suiten“)

3.4.11 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden bzw.
Baumängel⁴
(soweit ersichtlich) /
Zustand:

- Keller: Feuchtigkeit in erdberührten Bereichen, teilweise abplatzende Putze und Farben an Wänden
- Fassade: hofseitig Wärmedämmverbundsystem im Übergang KG/EG nicht fertiggestellt, Fehlstellen im Bereich ehemaliger Deckenanschluss (Pergola)
- Balkon: Unterseite mit teilweisen Verfärbungen
- Haustechnik: Tank für Pellets defekt (Angaben der Eigentümerin)
- OG (Suite): Deckenbekleidung punktuell schadhaft
- Treppenhaus (Suite 3): „ehemaliger Wasserschaden“ (Angaben der Eigentümerin) im Deckenbereich

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



- Dachgeschoss: „ehemaliger Wasserschaden, verursacht durch Whirlpool-Wanne“ (Angaben der Eigentümerin)
- Durchfahrt: Bodenbelag schadhaft

Beurteilung des
Gesamtzustands:

Das Gebäude befindet sich in baujahresadäquatem, überwiegend modernisiertem, teilweise etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit teilweise Instandsetzungsbedarf.

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Grundstück lfd. Nr. 3

Hangseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: hofseitig keine Einfriedung, wegseitig Zaun mit Metalltor
Befestigte Grundstücksbereiche: Natursteinstufen
Unbefestigte Grundstücksbereiche: wassergebundene Kiesfläche, Rasen, Hecken
Sonstiges: Stützmaueranlage; befestigte Freitreppen-/ Rampenanlage, parallel zum Hang, eingefriedet mit Metallbügeln und Natursteinmauer; Gartenhütte in Holzkonstruktion

Baumängel und
Bauschäden / Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.5.2 Grundstück lfd. Nr. 5

Straßenseitiger Bereich: Durchfahrt: Müllboxen in Metall

Hofseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Nachbarbebauung, Mauer
Befestigte Grundstücksbereiche: Natursteinpflaster, Beton, terrassiertes Gelände
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Pflanzbeete; Hecken
Sonstiges: Pergola in Metall-Holzbalken-/Konstruktion; Stützmaueranlage; befestigte Freitreppen-/ Rampenanlage, parallel zum Hang, eingefriedet mit Metallbügeln und Natursteinmauer; gepflasterter und eingefriedeter Außensitzplatz im Hangbereich

Baumängel und
Bauschäden / Zustand: Lagernde Baumaterialien, Paletten, Sperrmüll, Stolperstufen
Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen teilweise in gepflegtem, teilweise in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.



4 Marktsituation

Stärken / Chancen:

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

- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in prosperierender Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Tourismus, Nachfrage nach Wohnraum und Nachfrage nach Beherbergung (+)
- Wiesbaden als „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Demografische Entwicklung des Gebiets sehr leicht ansteigend (Ø)
- Wiesbaden als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hoher Kaufkraftindex in Wiesbaden (Ø +)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr (ICE-Bahnhof Wiesbaden, Regionalbahn, S-Bahn, Autobahn, Flughafen Frankfurt am Main, Hafen) (Ø +)
- Lage des Objekts in überdurchschnittlich nachgefragter Geschäftslage, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Grundstückslage in dezentralem Stadtteil Wiesbadens (Ø)
- Lokal nachgefragte Branchenschwerpunkte im Stadtteil: überwiegend Wohnen, punktuell Gastronomie (Ø)
- Städtebauliches Umfeld: aufgelockerte Bebauung vorwiegend des 19. Jahrhunderts mit dörflichem Charakter (Ø)
- Kein Denkmalschutz und diesbezügliche mögliche bauliche Auflagen, Erschwernisse und Genehmigungsrisiken für das gegenständlichen Gebäude (Ø)
- Bauordnungsrechtlicher Genehmigungszustand (Ø)
- Potenzial / Drittverwendungsmöglichkeiten: mittlere wirtschaftliche Drittverwendungsmöglichkeit als Mehrfamilienhaus (Ø)
- Sehr begrenztes Kaufangebot an Hotelimmobilien in vergleichbarer Lage in Wiesbaden (+)
- Sehr begrenztes Kaufangebot an Häusern in Rambach (Ø +)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)

Schwächen / Risiken:

Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Kaufkraftschwund, gestiegene Baupreise, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau (--)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquote in Wiesbaden (Ø -)
- Sehr unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität in Wiesbaden, östliche Vororte (-)
- Zurückhaltende Nachfrage nach kleinen Geschäftsimmobilien (Beherbergungsbetrieb) als Bestandsgebäude in Vorort-Lage (-)
- Dezentrale Lage des Objekts als unterdurchschnittlich nachgefragte Nebenlage, bezogen auf Wiesbaden (Ø -)
- Infrastrukturangebot und Branchenmix in der näheren Umgebung (Ø -)
- Mikrolage: Ostpreußenstraße als einfache, wenig nachgefragte Straße für Hotellerie innerhalb von Wiesbaden (-)



- Lärm-Immissionen der Ostpreußenstraße (Ø -)
- Lage des Grundstücks nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Unwägbarkeiten (Ø)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø)
- Eintrag in der Altflächendatei: altlastenrelevante Betriebsmeldungen (Ø)
- Straßenlage mit sehr niedriger Passantenfrequenz (Ø -)
- Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt (Ø -)
- Grundstück in starker Hanglage (-)
- Erschließung der Geschosse ohne Personenaufzug (Ø -)
- Kein Energieausweis vorliegend (Ø -)
- Grundrissgestaltung des Gebäudes (Ø)
- Sehr kleiner Hotelbetrieb als wenig effiziente Hotelgröße (-)
- Nachfrage Hotellerie: etwas unterdurchschnittliche Bettenauslastung in Hotels in Wiesbaden gegenüber dem Bundesdurchschnitt (Ø -)
- Insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (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



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Beherbergungsgebäude (Hotel) bebaute Grundstück in 65207 Wiesbaden, Ostpreußenstraße 37 zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rambach	1910	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rambach	3	280/233	171 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rambach	1910	5

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rambach	3	280/234	476 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Lfd. Nr. 5	Beherbergungsgebäude (Hotelgebäude)	476 m ²
Lfd. Nr. 3	unbebaut (Garten)	171 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		647 m ²



6 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

6.2 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3

6.2.1 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 Vergleichswertverfahren (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. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks sind laut Geoportal Hessen zwei Bodenrichtwerte (Landwirtschaftliche Fläche: 2,30 €/m² und Freizeitgartenfläche: 20,00 €/m²) ausgewiesen. Als zutreffend beurteilt und herangezogen wird der Bodenrichtwert für Freizeitgartenfläche.



Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Freizeitgartenfläche
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Anmerkung	= Im Bodenrichtwert für Freizeitgärten ist der Wert für Umzäunung, Aufwuchs, Wegebefestigung und kleines Gartenhaus enthalten!

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 03.04.2025
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Garten
Grundstücksfläche	= 171 m²
Zuschnitt/Form	= trapezförmig
Geländeneigung	= 40 %
Schutzgebiete	= Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur etc.

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.



I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	20,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Landwirtschaftliche Fläche	Garten	× 1,000	
Fläche (m²)	keine Angabe	171	× 1,000	
Entfernung zum Ortsrand (km)	0		× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	20,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	20,00 €/m²	
Fläche	×	171 m²	
Bodenwert	=	3.420,00 €	
	rd.	<u>3.420,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 insgesamt **3.420,00 €**.



6.2.3 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:

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

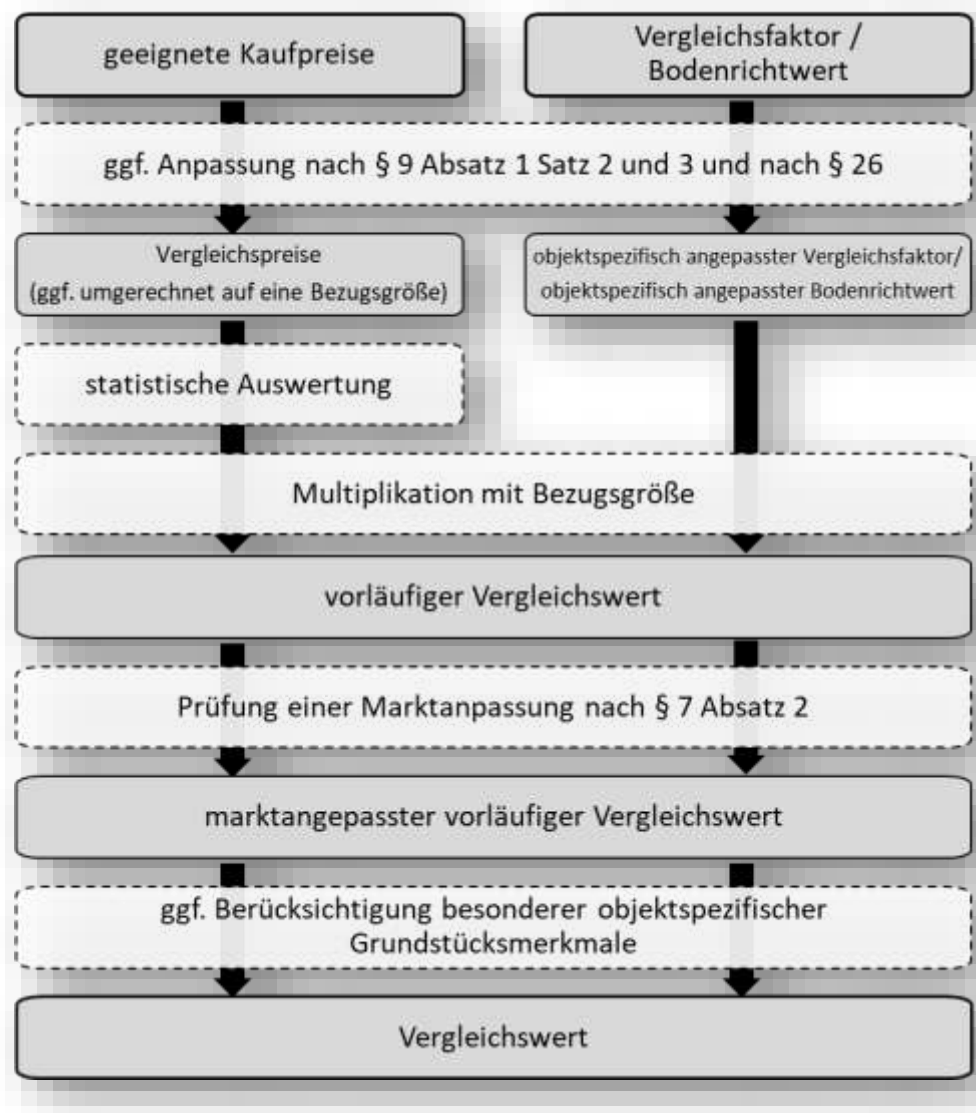
Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens

(Quelle: ImmoWertA)



6.2.4 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

6.2.4.1 Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise: Vergleichspreise basieren auf den Kaufpreisen von Grundstücken (Vergleichsgrundstücke), die hinsichtlich ihrer Merkmale dem zu bewertenden Grundstück ausreichend ähneln. Diese Vergleichsgrundstücke wurden zu Zeitpunkten verkauft (Vertragszeitpunkte), die in einer angemessenen zeitlichen Nähe zum Stichtag der Wertermittlung liegen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

6.2.4.2 Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktor: Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

6.2.4.3 Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen: Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

6.2.4.4 Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten: Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

6.2.4.5 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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



Marktübliche Zu-
/Abschläge:

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

6.2.4.7 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).



6.3 Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Lfd. Nr. 3“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder besondere Befestigungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.420,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.920,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.920,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	3.920,00 €
	rd.	3.900,00 €

6.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	500,00 €
Summe	500,00 €

6.4 Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 3 wird zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 mit rd.

3.900,00 €

geschätzt.



7 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 5

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: 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 ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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

7.2 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 5

7.2.1 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 Vergleichswertverfahren (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. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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.

7.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 5860001) **950,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	300 m²



7.2.3 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,9
Grundstücksfläche (f)	=	476 m ²

7.2.4 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	= 950,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5860001	Zone 5860001	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 950,00 €/m²	
Fläche (m²)	300	476	× 0,909	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch angepasster	beitragsfreier	= 863,55 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	863,55 €/m²	
Fläche	×	476 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	411.049,80 € <u>rd. 411.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 insgesamt 411.000,00 €.

7.2.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Zugrunde gelegte Methodik: in Anlehnung an die im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2024 dargestellten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten.

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	476,00	1,00
Vergleichsobjekt	300,00	1,10

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,909**



7.3 Ertragswertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 5

7.3.1 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.)

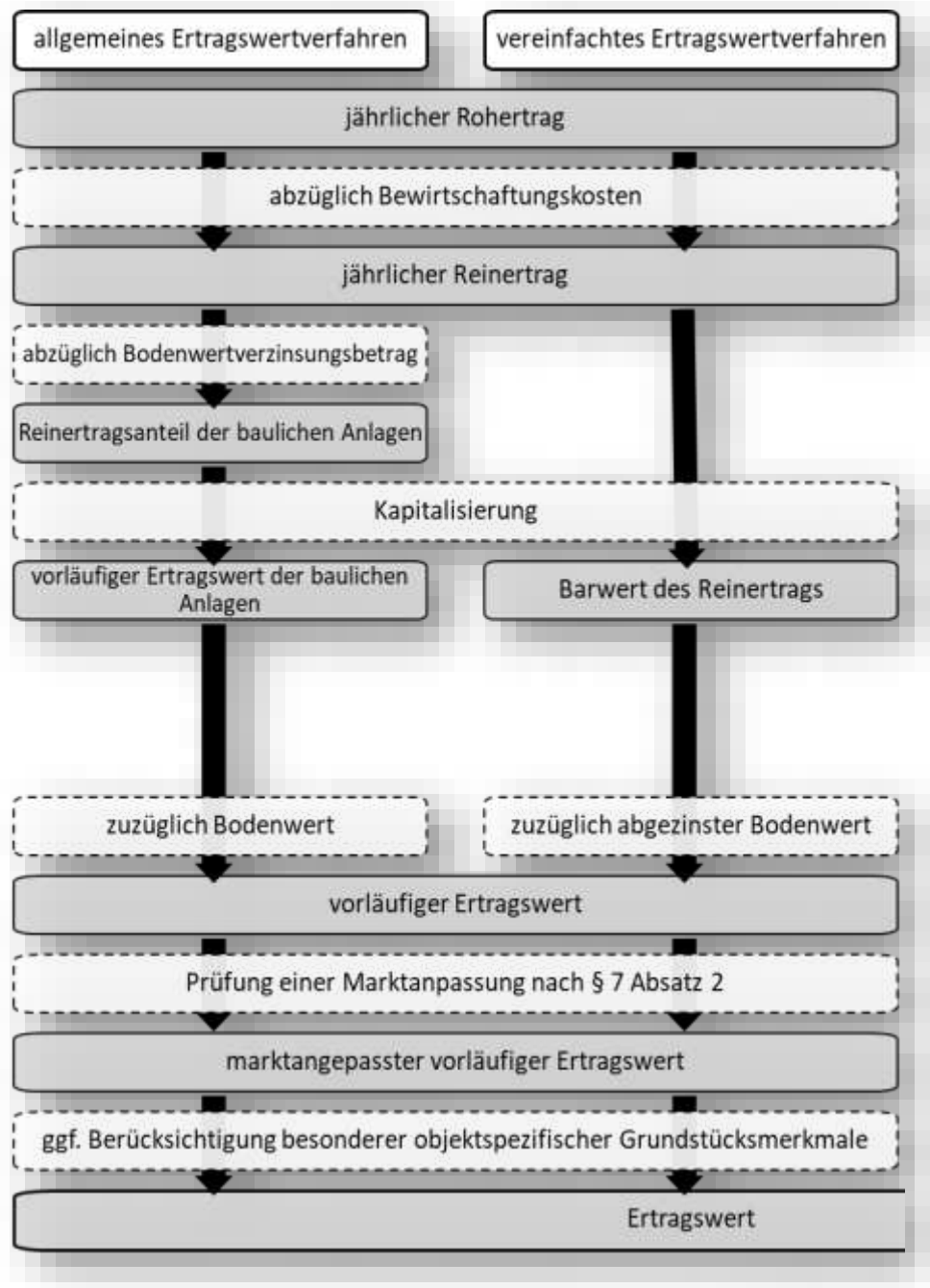
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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)



7.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

7.3.2.1 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.

7.3.2.2 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.

7.3.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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).

7.3.2.4 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.

7.3.2.5 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.

7.3.2.6 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).

7.3.2.6.1 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 (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.3.2.7 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.



7.3.3 Ertragswertermittlung

7.3.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude	1	Beherbergung EG-DG	262,00		-	0,00	0,00
Summe			262,00	-		0,00	0,00

7.3.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude	1	Beherbergung EG-DG	262,00		14,00	3.668,00	44.016,00
Summe			262,00	-		3.668,00	44.016,00



7.3.3.3 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		44.016,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	7.767,00 €
jährlicher Reinertrag	=	36.249,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 411.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	16.440,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	19.809,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,665
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	369.734,98 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	411.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	780.734,98 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	780.734,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	20.000,00 €
Ertragswert	=	760.734,98 €
	rd.	761.000,00 €



7.3.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

7.3.4.1 Nutz- / Mietflächen

Nutz- / Mietflächen: Die Nutz- / Mietflächen werden der Wertermittlung entsprechend den eigenen Ermittlungen mittels CAD auf der Grundlage der Bauakte zu Grunde gelegt. Sie sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

7.3.4.2 Rohertrag

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

Nettokaltmiete: Die marktüblich erzielbare Pacht für das **Beherbergungsgebäude** wird bestimmt auf der Grundlage einer Ermittlung der marktüblichen Umsatzpacht, welche sich aus den Kapazitäten der vorhandenen Baulichkeiten (Hotelgebäude mit 4 Suiten, keine Gastronomie, kein Frühstück, 3 Außenstellplätze) des Marktsegments „Sonstiges Beherbergungsgewerbe⁵“, gelegen in Wiesbadener Vorortlage, unter Berücksichtigung des mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandards und einer mittleren Bettenauslastung⁶ für sonstiges Beherbergungsgewerbe in Wiesbaden, erzielen lässt (siehe Ermittlung auf der folgenden Seite).

Für die folgende Ertragswertermittlung wird gemäß der nachstehenden Berechnung von einer **marktüblich erzielbaren Pacht** von **rd. 14,00 €/m² (Hotelzimmer-Mietfläche) p.a.** ohne Umsatzsteueranteile ausgegangen.

⁵ Sonstiges Beherbergungsgewerbe = Gasthöfe, Pensionen, Ferienwohnungen, Fortbildungsstätten, Rehakliniken, Jugendherbergen, Naturfreundehaus und Campingplätze

⁶ Bettenauslastung = (Übernachtungen aller Gäste *100)/(angebotene Schlafgelegenheiten *Tage)

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



OST37

Ermittlung der marktüblichen Umsatzpacht (des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags)

Umsatz aus Beherbergung

Typ	Anzahl	Doppelbeleg ungsfaktor	Betriebstage pro Jahr	Durchschnitt liche Auslastung	Durchschn. Zimmerpreis (AAR) exkl. Frühstück inkl. 7 % MwSt.	Durchschn. Zimmerpreis (AAR) exkl. Frühstück exkl. MwSt.	Erlöse
Einzelzimmer	0,00						0,00
Standard	0,00	1,00	365,00	54,00%		0,00	0,00
Komfort	0,00	1,00	365,00	54,00%		0,00	0,00
Doppelzimmer	2,00						84.550,37
Standard	0,00	1,35	365,00	54,00%	0,00	0,00	0,00
Komfort	2,00	1,35	365,00	54,00%	170,00	158,88	84.550,37
Dreibettzimmer	2,00						135.999,00
Standard	0,00	1,50	365,00	54,00%	0,00	0,00	0,00
Komfort	2,00	1,50	365,00	54,00%	230,00	214,95	135.999,00
Umsatz aus Beherbergung	4,00						220.549,37
Umsatzpacht aus Logis	20,00%						44.109,87

Umsatz aus Gastronomie

	Anzahl	Doppelbeleg ungsfaktor	Betriebstage pro Jahr	Zahl der Übernachten gen bei durchn. Auslastung	Frühstückspr eis p. P. inkl. 19 % MwSt.	Frühstückspr eis p. P. exkl. MwSt.	Erlöse
Frühstück Einzelzimmer	0,00	1,00	365,00	0	0,00	0,00	0,00
Doppelzimmer	2,00	1,35	365,00	532	0,00	0,00	0,00
Dreibettzimmer	2,00	1,50	365,00	591	0,00	0,00	0,00
Übernachtungen p. a. gesamt				1.123			
	Anzahl Sitzplätze		Betriebstage pro Jahr	Durchschnitt liche Auslastung	Preis pro Restaurant- platz p. T. inkl. 19 % MwSt.	Preis pro Restaurant- platz p. T. exkl. MwSt.	Erlöse
Restaurant Gastraum	0,00		365,00	50,00%	40,00	33,61	0,00
Restaurant Separater Raum	0,00		365,00	10,00%	30,00	25,21	0,00
Restaurant Veranstaltungsraum	0,00		365,00	2,50%	35,00	29,41	0,00
Umsatz aus Gastronomie							0,00
Umsatzpacht aus Gastronomie	8,00%						0,00

Umsatz aus sonstigen Einnahmen

	Anzahl	Betriebstage pro Jahr	Durchschnitt liche Auslastung	Preis/Einheit inkl. 19 % MwSt.	Preis/Einheit exkl. MwSt.	Erlöse
Stellplätze	3,00	365,00	54,00%	10,00	8,40	4.968,91
Tagungsraum	0,00	365,00	10,00%	30,00	25,21	0,00
Umsatz aus sonstigen Einnahmen						4.968,91
Umsatzpacht aus sonstigen Einnahmen	10,00%					496,89

Marktübliche Umsatzpacht insgesamt = Jahresrohertrag (netto ohne Umsatzsteueranteile) 44.606,77

Logis Umsatz pro Übernachtung		196,31
Logis Umsatz pro Zimmer p. a.		55.137,34
Logis Pacht je m² Hotelzimmer-Mietfläche (EG-DG) p. M.	262,00 m²	14,03
Gastronomie Pacht je m² Gastraum-Nutzfläche (EG) p. M.	m²	0,00
Sonstiges Pacht je Stellplatz p. M.	3,00 Stck.	13,80
Logis Pacht inkl. Stellplätze je m² Hotelzimmer-Mietfläche (EG-DG)	262,00 m²	14,19



7.3.4.3 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt, auf welchem auch das Bestimmungsmodell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes basiert.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	1.320,48 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbereinheiten (G) 301,00 m ² × 13,80 €/m ² Garagen (Gar.) 3 Gar. × 104,00 €	4.153,80 € 312,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,00 % vom Rohertrag	1.760,64 €
Betriebskosten	0,50 % vom Rohertrag	220,08 €
Summe		7.767,00 €

7.3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für Hotelgebäude, Beherbergungsbetriebe wurde vom Gutachterausschuss Wiesbaden nicht abgeleitet. In diesem Fall wird auf verfügbare Daten aus vergleichbaren Gemeinden zurückgegriffen.

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024) bestimmt und zu Grunde gelegt. Aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen konnten keine Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien (Discounter, Fachmärkte, Hotels, Pflegeheime, Studentenwohnheime, Mikro-Apartments etc.) ermittelt werden. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung nachfolgender Liegenschaftszinssätze.

Der Liegenschaftszinssatz für Hotels wurde im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 mit einem Schwerpunkt von 4,0 % bei einer Bandbreite von 3,0 bis 5,5 % ausgewiesen.

Für das gegenständliche **gewerblich genutzt Grundstück (Beherbergungsgebäude)** wird der Liegenschaftszinssatz innerhalb der Bandbreite auf durchschnittlichem Niveau mit **4,0 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Das Gebäude liegt in dezentraler Vorort-Lage. Es hat eine niedrigere Nutzfläche als das zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes beschriebene



Durchschnittsobjekt. Das Bewertungsobjekt wird mit niedrigeren, relativen Mieteinnahmen gegenüber dem beschriebene Durchschnittsobjekt bewertet. Die Vermietungsrisiken sind etwas überdurchschnittlich. Eine Vermietbarkeit des Hotels zu marktüblichen, moderaten Konditionen ist gegeben.

Modell zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes für Hotels

Sachlicher Anwendungsbereich:	Hotel
Räumlicher Anwendungsbereich:	Frankfurt am Main (hier angewandt in Wiesbaden)
Datengrundlage:	Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
Stichtag:	01.01.2024
Marktüblich erzielbare Miete:	16,00 €/m ² (NF)
Jahresrohertrag:	1.440.000 €
Bewirtschaftungskosten:	12 %
Fläche:	4.500 m ²
Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0:	900 €/m ²
Bodenwert:	4.050.000 €
Gesamtnutzungsdauer:	40-50 Jahre
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Lage:	Alle Lagen
Anforderungen:	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge, > 130 Zimmer

Darstellung der internen Modellspezifikation zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

Liegenschaftszinssatz:

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Rohertragsfaktor*			Gesamtnutzungsdauer
	von	Schwerpunkt	Bis	von	Schwerpunkt	bis	
Hotel	3,00	4,00	5,50	14,0	17,0	20,0	40-50 Jahre
Anforderungen:	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge, > 130 Zimmer						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m ² NF, monatliche Miete 16 €/m ² NF, 1.440.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m ² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 900 €/m ² , 4.050.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						

Liegenschaftszinssatz für Hotel

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

7.3.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für das Hotelgebäude wird hiernach mit 50 Jahren zu Grunde gelegt.



7.3.4.6 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 oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV 2021 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Hotelgebäude

Das um 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		18,0	0,0	

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und



- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2010.

7.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

7.3.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen:	Für das Gebäude wird vom kurzfristigen Abschluss eines marktgerechten Pachtvertrags ausgegangen. Aufgrund des nicht vermieteten Zustands werden Mietabweichungen nicht berücksichtigt.
-------------------	--

7.3.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden:	Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.4.11 und Ziff. 3.5.2 sowie Ziff. 7.3.2.6.1 verwiesen.
-------------------------------	---

Baumängel bzw. Bauschäden werden in dieser Baualtersklasse von Kauf-Interessierten üblicherweise eher toleriert als für Gebäude neueren Baujahrs.

Zum Wertermittlungstichtag ist aufgrund des baulichen Zustands eine in Teilbereichen leicht eingeschränkte Nutzbarkeit gegeben.

Der Einfluss der Baumängel bzw. Bauschäden auf den Wert der gegenständlichen Immobilie wird auf Grund des zu tätigenden finanziellen Aufwands zu deren Beseitigung und unter Berücksichtigung der zurückhaltenden Nachfrage nach vergleichbaren Objekten als moderat eingestuft.

Für das kurzfristige Instandsetzungserfordernis in Teilbereichen des Gebäudes wird ein moderater Wertabschlag auf Grund einer pauschalen Schätzung in Höhe von rd. - 20.000 € für angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

Dieser entspricht rd. 70,00 €/m² (Nutzfläche).

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Bau- und Instandsetzungskosten. Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.



7.3.5.2.1 Altstandort

Altstandort: Betreffend die Eintragungen in der Altflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden - Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG wird auf Ziff. 2.5 verwiesen.

Die Eintragungen über die Betriebsmeldungen geben eine Aussage darüber, dass auf dem Grundstück in der Vergangenheit (1997-2012) ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb registriert war, für den laut Umweltamt nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten sind.

Inwieweit zum Wertermittlungsstichtag der Boden tatsächlich beeinträchtigt ist, kann von mir nicht beurteilt werden. Eine Relevanz hierfür entsteht im Falle einer Neubebauung oder Erweiterung und damit verbundenen Erdarbeiten.

Auch im Falle einer Nutzungsänderung wird das Regierungspräsidium beteiligt und kann anordnen, dass die Baumaßnahmen besonders zu überwachen sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird zunächst von einem Fortbestand der Grundstücksbebauung und damit verbunden keiner Neubebauung und keinen Erdarbeiten ausgegangen.

Das Risiko für eine Kostentragung bzw. Kostenbeteiligung im Falle von angeordneten Maßnahmen kann von mir nicht eingeschätzt werden. Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Auf ein mögliches Kostenrisiko wird ausdrücklich hingewiesen. Ein Wertabschlag wegen der Eintragung in der Altflächendatei zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen.

7.3.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-20.000,00 €
* Risiko-Abschlag Bauschäden -20.000,00 €	
Summe	-20.000,00 €



7.4 Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

OST37

Nettoanfangsrendite (NAR)

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

Jahresreinertrag [EUR]	36.249	
Ertragswert [EUR]	761.000	
Erwerbsnebenkosten 11 %	83.710	

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{36.249}{844.710} = 4,3 \%$$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]	44.016	
-----------------------	--------	--

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$$

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{761.000}{44.016} = 17,3$$

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Gebädefaktor} = \frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Nutzfläche [m}^2\text{]}}$$

Nutzfläche [m²]	301,00	
-----------------	--------	--

$$\text{Gebädefaktor [EUR/m}^2\text{ MF]} = \frac{761.000}{301,00} = 2.528$$



7.5 Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 5

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **761.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 5 wird zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 mit rd.

761.000,00 €

geschätzt.



8 Verkehrswert

Für das gegenständliche, in zentrumsferner Nebenlage in Wiesbaden im Stadtteil Rambach gelegene gewerbliche Grundstück, welches zum Wertermittlungsstichtag mit einem Beherbergungsbetrieb bebaut ist, wird von vorsichtiger, zurückhaltender Nachfrage bei gleichzeitig sehr begrenztem Angebot am Immobilienmarkt ausgegangen.

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundbuch von Rambach Blatt	Lfd. Nr.	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Verfahrenswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Verfahrenswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1910	3	3.420 €	3.920 €	0 €	3.900 €	100 €	4.000 €
1910	5	411.000 €	780.735 €	-20.000 €	761.000 €	0 €	761.000 €
Summe		414.420 €	784.655 €	-20.000 €	764.900 €	100 €	<u>765.000 €</u>

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Vergleichswertverfahren) abgeleitete Wert für das unbebaute Grundstück lfd. Nr. 3 ergibt einen relativen Wert des unbebauten Grundstücks von rd. **23 €/m²** Grundstücksfläche.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert für das Grundstück lfd. Nr. 5 ergibt einen relativen Wert des mit einem Beherbergungsgebäude bebauten Grundstücks von rd. **2.528 €/m² Nutzfläche** (bei 301 m² Nutzfläche laut Bauakte).

Die Werte entsprechen der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, und eines Zu-/Abschlags zur Rundung orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte gerundet folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 03.04.2025, für angemessen:

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in
65207 Wiesbaden, Ostpreußenstraße 37

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rambach	1910	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rambach	3	280/233

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 mit rd.

4.000 €

in Worten: viertausend Euro
geschätzt.

- Fortsetzung auf der folgenden Seite -



Der Verkehrswert für das mit einem Beherbergungsgebäude (Hotel) bebaute Grundstück in
65207 Wiesbaden, Ostpreußenstraße 37

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rambach	1910	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rambach	3	280/234

wird zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 mit rd.

761.000 €

in Worten: siebenhunderteinundsechzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 26.04.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



8.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 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)

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



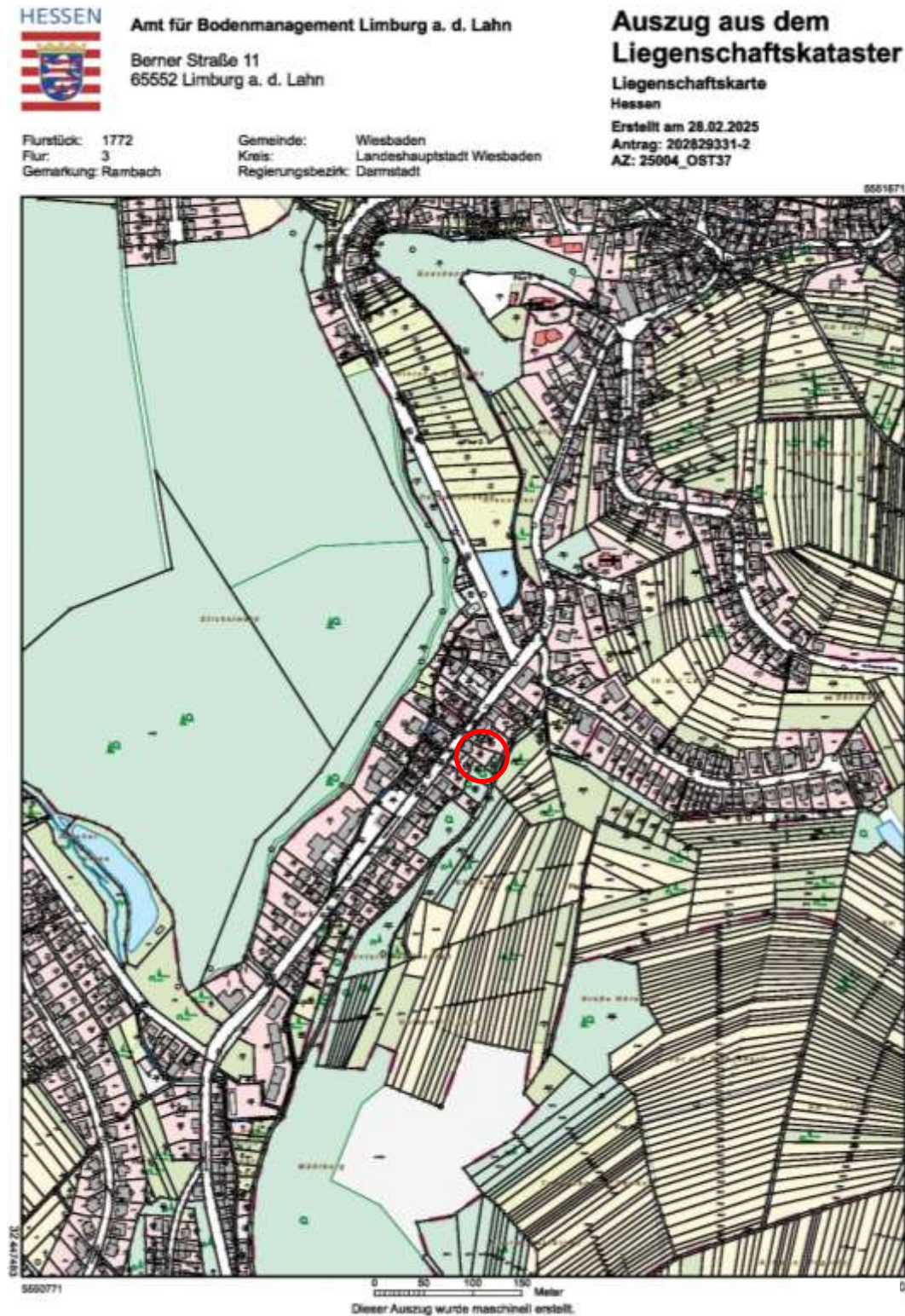
9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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



10 Anlagen

10.1 Bauzeichnungen



10.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab

(Quelle: Geodaten online.)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

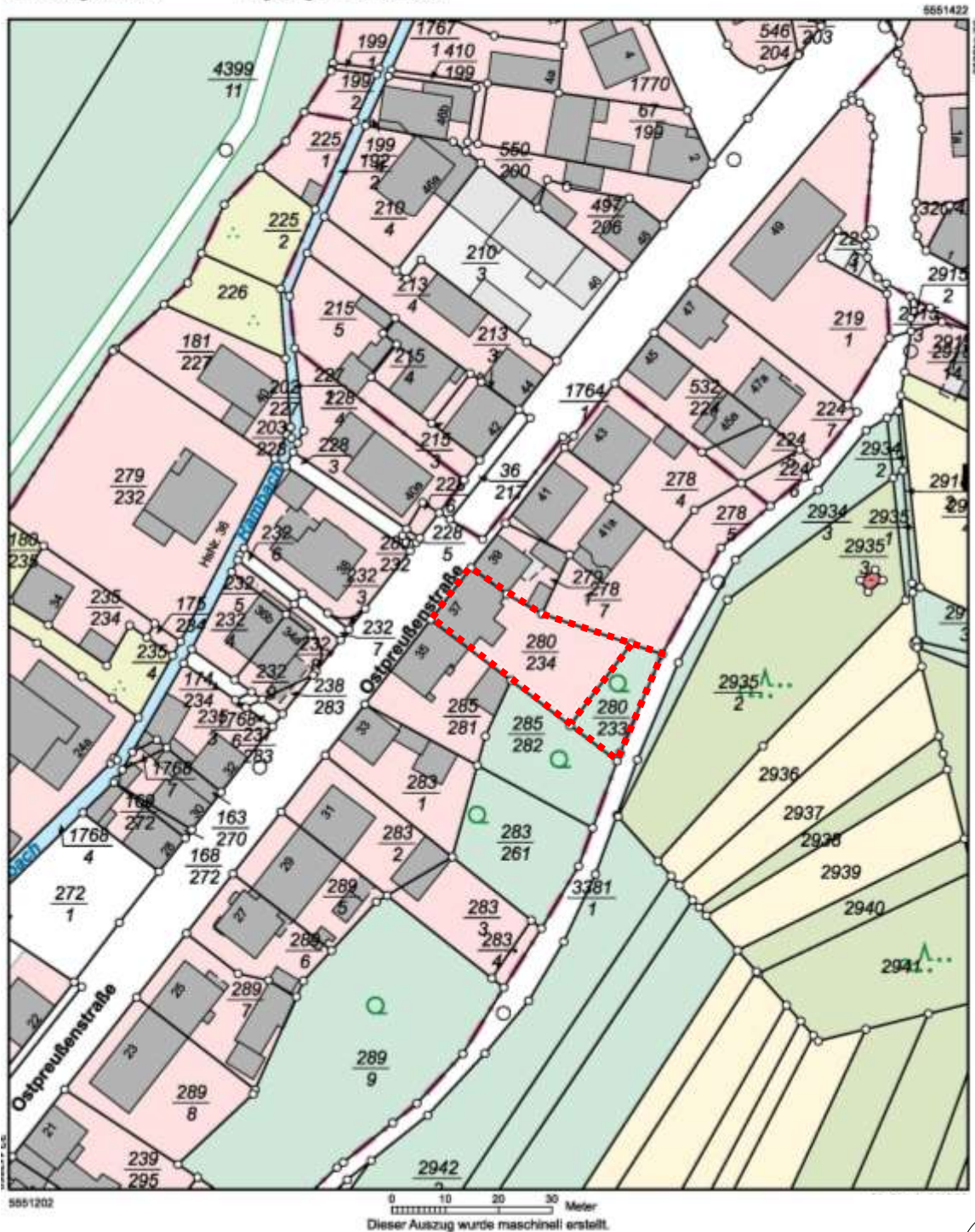
Erstellt am 28.02.2025

Antrag: 202829331-1

AZ: 25004_OST37

Flurstück: 280/234
Flur: 3
Gemarkung: Rambach

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



10.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab

(Quelle: Geodaten online.)





10.2 Fotos



10.2.1 Straßenansicht Ostpreußenstraße, Blick von der Straße Richtung Süden



10.2.2 Straßenansicht Ostpreußenstraße, Blick von der Straße Richtung Süden



10.2.3 Straßenansicht Ostpreußenstraße, Blick von der Straße Richtung Osten



10.2.4 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten



10.2.5 Nordwestfassade zur Straße, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südosten



10.2.6 Hof- bzw. Gartenansicht, Blick vom südöstlichen Grundstücksbereich Flurstück 280/234 Richtung Westen



10.2.7 Hofansicht, Blick vom südöstlichen Grundstücksbereich 280/234 Richtung Nordwesten



10.2.8 Hofansicht, Blick vom südöstlichen Grundstücksbereich 280/234 Richtung Nordwesten



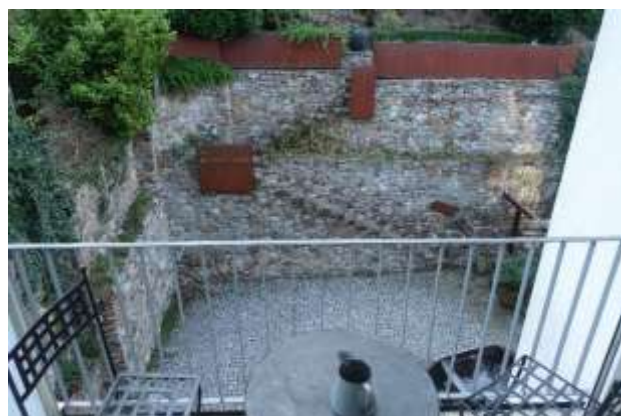
10.2.9 Hof, Blick vom südöstlichen Grundstücksbereich 280/234 Richtung Nordwesten



10.2.10 Weg auf dem Flurstück 280/233, Blick Richtung Nordosten zum Tor am Wirtschaftsweg



10.2.11 südöstliche Grundstücksbereiche, Flurstücke 280/234 und 280/233, Blick vom Balkon im 1. OG Richtung Südosten



10.2.12 südöstlicher Grundstücksbereich / Hof, Flurstück 280/234, Blick vom Balkon im 1. OG Richtung Südosten



10.2.13 Wirtschaftsweg an der südöstlichen Grundstücksgrenze Flurstück 280/233, Blick Richtung Norden



10.2.14 Wirtschaftsweg an der südöstlichen Grundstücksgrenze Flurstück 280/233, Blick Richtung Südwesten



10.2.15 Hof und Stellplätze, Pergola, Blick von der Durchfahrt Richtung Süden



10.2.16 Hauseingang im Hof, Blick vom Hof



10.2.17 Durchfahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, Blick vom Hof zur Straße



10.2.18 Pergola an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Blick von der Hoftür des Kellergeschosses



10.2.19 Heizungsanlage



10.2.20 Elektrounterverteilung (exemplarisch)