

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; www.rost-wolf.de

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Unbebautes Grundstück (Baugrundstück)	
Adresse	Zum Grauen Stein 25 65201 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 43/25	
Projektnummer / Stichtag	25045_ZUM25	04.02.2026
Verkehrswert	<u>400.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 2
Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.

Dokument
unterschrieben
von: Franziska Rost-
Wolf
am: 17.03.2026 11:30
Ort: Frankfurt am





Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	04.02.2026 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Zum Grauen Stein 25, 65201 Wiesbaden
Bewertungs- Gegenstand	Gebäude- und Freifläche
Objektart	Unbebautes Grundstück (Baugrundstück)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Frauenstein, Flur 5, Flurstück 1/5; 584 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Nutzungssituation	Unbebaut (bis auf Gartenhütten), verwilderter Garten
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Vergleichswert (indirektes Verfahren, Bodenrichtwert)	Vergleichswert (direktes Verfahren, Vergleichs-kaufpreise)	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Unbebautes Grundstück	394.000 €	404.000 €	-4.000 €	<u>400.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.5.2	Überbau.....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Schutzgebiete	12
2.6.4	Bauordnungsrecht.....	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	16
3.2	Grundstücksbebauung	16
3.3	Außenanlagen.....	16
3.3.1	Außenanlagen	16
3.3.2	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand.....	17
4	Marktsituation	18
5	Wertermittlung für das unbebaute Grundstück	20
5.1	Grundstücksdaten.....	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.3	Bodenwertermittlung	22
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	22
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	22
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	23
5.4	Vergleichswertermittlung	24
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25



5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwerts	27
5.4.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	28
6	Verkehrswert.....	35
6.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck	36
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	37
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	39
8	Anlagen	40
8.1	Fotos	40
8.1.1	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Süden.....	40
8.1.2	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Süden.....	40
8.1.3	Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Straße Richtung Südwesten	40
8.1.4	Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Straße Richtung Südwesten	40
8.1.5	Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Straße Richtung Westen.....	40
8.1.6	Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Straße Richtung Nordwesten.....	40
8.1.7	Westlicher Erschließungsfußweg, Blick Richtung Südwesten.....	41
8.1.8	Westlicher Erschließungsfußweg, Blick Richtung Süden	41
8.1.9	Grundstück an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordosten	41
8.1.10	Westlicher Erschließungsfußweg, Blick Richtung Norden	41
8.1.11	Grundstück an der südwestlichen Grundstücksecke, Blick Richtung Nordosten	41
8.1.12	Grundstück, Blick von der gegenüberliegenden Hangseite Richtung Westen	41



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Unbebautes Grundstück

Objektadresse: Zum Grauen Stein 25, 65201 Wiesbaden

Grundbuchangaben: Bestandsverzeichnis (auszugsweise)
Lfd. Nr. 1
Gemarkung Frauenstein, Flur 5, Flurstück 1/5, Gebäude- und Freifläche,
Zum Grauen Stein 25, 584 m²
[...]

Abteilung I

- Hier anonymisiert. –

Abteilung II

- Daten nicht erhoben. Hier nicht bewertet. –

Abteilung III

- Daten 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 43/25

Grundlage: Auftrag vom 25.11.2025, Beschluss vom 10.09.2025

Wertermittlungs-
stichtag und
Qualitätsstichtag: 04.02.2026

Ortsbesichtigung: 04.02.2026



Herangezogene
Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:

Grundbuch von Frauenstein Blatt [...] vom 11.09.2025 (Quelle: Auftraggeber)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 28.11.2025 (Quelle:
gds.hessen.de)

Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt
Wiesbaden vom 12.01.2026

Schriftliche Auskunft über Bodendenkmäler des Landesamts für
Denkmalpflege vom 03.02.2026

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

Elektronische Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 14.01.2026 (Quelle:
Bauaufsicht Wiesbaden)

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Wiesbaden (Quelle: www.wiesbaden.de) vom 28.11.2025

Regionaler Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Wiesbaden) 2026

Bescheinigung des Tiefbau- und Vermessungsamts der Stadt Wiesbaden über
Erschließungsbeiträge vom 23.01.2026

Schriftliche Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt aus der
Altflächendatei vom 14.01.2026

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

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

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

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 11.03.2026
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

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

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



Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen: Schreiben vom 16.12.2025

Von der Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen: ---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Unterlagen / Zutritt: Die angefragten Unterlagen (Miet-/Pachtverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben.

Das Grundstück wird nach dem straßenseitigen Eindruck sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet.

Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht ersichtlich.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum (Landeshauptstadt)
Einwohnerzahl:	Wiesbaden ca. 299.932 Stadtteil Frauenstein: rd. 2.326 (Stand: 31.12.2024, www.wiesbaden.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 130 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 30 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main Ca. 18 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurter Flughafen
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 5,4 % (2023) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 2,6 % (2023) Durchschnittsalter: 42,9 Jahre (2023) Arbeitslosenquote: 8,3 % (02/2026) (https://statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: WI- Frauenstein / Schierstein 109,5 (D=100) (2026) Zentralitätskennziffer: WI- Frauenstein / Schierstein 47,7 (D=100) (2026) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025) Umsatzkennziffer: WI- Frauenstein / Schierstein 50,9 (2026)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Frauenstein Rd. 19 km (Luftlinie) westlich des Flughafen Frankfurt am Main Rd. 6,5 km (Luftlinie) westlich des Stadtzentrums von Wiesbaden (Schlossplatz) Rd. 6,4 km (Luftlinie) westlich des Wiesbaden Hauptbahnhof Rd. 4,0 km (Luftlinie) nordöstlich des Rheins bei Wiesbaden-Schierstein Rd. 0,3 km (Luftlinie) nördlich der Burg Frauenstein Rd. 0,2 km (Luftlinie) nördlich der Ortsmitte von Frauenstein Straßenlage „Zum Grauen Stein“
---------------------	--



Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Wiesbaden 2025)		
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs, Gastronomiebetriebe / Weingüter, Naherholungsflächen (Weinberge, Waldflächen), Wanderwege		
	Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomiebetriebe, Kindertagesstätte, Grundschule, Kirche, Sport- und Freizeiteinrichtungen, weitere soziale Einrichtungen		
Verkehrsanbindung:	KFZ:	Rd. 4,5 km (Luftlinie) zur Bundesstraße B 260 Rd. 6,0 km (Luftlinie) zur BAB 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden Biebrich	
	ÖPNV:	Rd. 400 m (ca. 5 Minuten Fußweg) zur Bushaltestelle „Frauenstein Burg“. Von hier bestehen Busverbindungen in Richtung Innenstadt von Wiesbaden. Fahrzeit: Rd. 20–25 Minuten zum Hauptbahnhof Wiesbaden. Taktung: Regelmäßiger Linienverkehr im ca. 15- bis 30-Minuten-Takt.	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene Bebauung überwiegend durch aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt aus der Entstehungszeit vorwiegend des 19. und 20. Jahrhunderts, vorwiegend 2-geschossige Bebauung. Die Straße „Zum Grauen Stein“ stellt eine untergeordnete Wohnstraße mit geringem Durchgangsverkehr dar.		
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN		(Tag / Nacht):
	Straßenseitig:		65-69 / 55-59 [dB(A)]
	Hangseitig:		55-59 / 45-49 [dB(A)]
	Vergleichswerte für Dorfgebiete		(Tag / Nacht):
	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :		60 / 45 [dB(A)]
	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung:		60 / 54 [dB(A)]
Topografie:	Hanglage (Geländeneigung)		
	West / Ost Neigung im Mittel ca. 20 %		
	Nord / Süd Neigung im Mittel ca. 4 %		

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Die Oberfläche des Grundstücks stellt einen Buckel dar. Die Neigung der Grundstücksoberfläche ist im unteren Grundstücksbereich (Bereich der Straße) steiler als im oberen Grundstücksbereich.

2.2 Gestalt und Form

Grundstücks- zuschnitt:	Polygonal, unregelmäßig, annähernd trapezförmig
Oberfläche:	Oberfläche nicht abschließend ersichtlich Hanglage (überwiegend West- / Ost-Richtung)
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 22,5 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 26,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 22,5 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 584 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Straße „Zum Grauen Stein“
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert mit gepflastertem Mittelstreifen und 2-seitig gepflasterten Seitenstreifen, Parkplätze 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasser- beseitigung:	Energieversorgung in der Straße vorhanden, Stromversorgung auf dem Grundstück nicht ersichtlich Wasser- und Abwasserleitungen in der Straße vorhanden, auf dem Grundstück nicht ersichtlich Telekommunikationsleitungen in der Straße vorhanden, auf dem Grundstück ersichtlich Weitere Anschlüsse nicht bekannt

2.4 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 Regierungspräsidiums, Abteilung Umwelt Wiesbaden, hat folgenden Inhalt:
„[...] in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für das o. g. Grundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. [...]“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen: Vorhanden

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

2.5.2 Überbau

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

Denkmalschutz: Laut der schriftlichen Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege liegen derzeit **keine Hinweise auf Bodendenkmale** aus dem Bewertungsgrundstück sowie aus seinem unmittelbaren Umfeld vor.

Laut Bauakte befindet sich das Grundstück **im direkten Umfeld** eines durch Grabungen / Überfliegungen / Sondierungen festgestellten **Bodendenkmals** gem. § 2 Abs. 2 HDSchG.



2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft Geoportal Wiesbaden ist das Grundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „ Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand “ dargestellt.
Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans .
Grundstückseigenschaften:	Gemäß Bauakte ² liegt das Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch) .
Eigenschaften der Umgebung:	Art der baulichen Nutzung Gemäß Bauakte besteht in der Umgebung - vorhandene Art der baulichen Nutzung: Wohnen Maß der baulichen Nutzung Gemäß Bauakte bestehen in der Umgebung - vorhandene Firsthöhen in der Straße gemäß Straßenabwicklung (von/bis m): 10,315 – 12,225 - vorhandene Traufhöhen gemäß Straßenabwicklung (von/bis m): 4,70 – 6,545 - vorhandener oberirdischer BRI (von/bis m³): 629 – 1450 Bauweise Gemäß Bauakte besteht in der Umgebung - vorhandene Bauweise: uneinheitliche Bauweise Erschließung, Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild Gemäß Bauakte ist die Erschließung gesichert.
Stellplatzsatzung:	Stellplatzsatzung Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 31.03.2008 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wiesbaden
Gestaltungssatzung:	Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, Inkrafttreten 07.03.2013

2.6.3 Schutzgebiete

² Bauakte, siehe auch Ziff 2.6.4



Naturpark:	Gemäß der Internet-Auskunft Natureg Viewer ist das Grundstück als „ Naturpark “ dargestellt.
Vogelschutzgebiete:	Gemäß der Internet-Auskunft Natureg Viewer ist das Grundstück nicht als Vogelschutzgebiet dargestellt.
FFH ³ -Gebiete:	Gemäß der Internet-Auskunft Natureg Viewer ist das Grundstück nicht als FFH-Gebiet dargestellt.
Landschaftsschutzgebiet:	Gemäß der Internet-Auskunft Natureg Viewer ist das Grundstück nicht als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Es grenzt jedoch unmittelbar östlich an ein Landschaftsschutzgebiet an.
Biotope und Lebensräume:	Gemäß der Internet-Auskunft Natureg Viewer ist das Grundstück nicht als Biotop und Lebensraum dargestellt.

2.6.4 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Von der Bauaufsicht Wiesbaden wurde folgende Bauakte übermittelt: [Frauenstein](P000252773) HA 102388 Baugenehmigung „Neubau eines Mehrfamilienhauses“ vom 17.06.2021
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Stellplätze.
Anmerkung:	Der Neubau eines Mehrfamilienhauses wurde auf dem Grundstück nicht realisiert . Mit der Ausführung des Bauvorhabens ist nicht begonnen worden . Eine Baubeginnsanzeige ist in der vom Bauamt Wiesbaden übermittelten elektronischen Bauakte nicht enthalten.

„§ 74 HBO (Hessische Bauordnung)“

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

Ein Verlängerungsantrag ist in der vom Bauamt Wiesbaden übermittelten elektronischen Bauakte **nicht** enthalten. Es wird angenommen, dass ein

³ Flora – Fauna - Habitat



Verlängerungsantrag nicht gestellt und die Baugenehmigung somit nicht verlängert worden und damit erloschen ist.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragsrechtliche
Situation:

Beitragsfrei

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

„Bescheinigung für Finanzierungszwecke

Öffentlich-rechtliche Abgaben für das Grundstück
Zum Grauen Stein 25, Gemarkung Frauenstein, Flur 5, Flurstück 1/5:

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

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

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation



Vermietungs- /
Nutzungssituation:

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

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist, soweit ersichtlich, derzeit unbebaut (bis auf zwei Gartenhütten⁴) und ungenutzt. Es handelt sich um einen verwilderten Garten.

⁴ Laut Bauakte



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Das Grundstück und die Außenanlagen werden nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet. Die Grundstücksoberfläche war zum Ortstermin wegen vollflächigen Schneebedarfs und Wildwuchses nicht ersichtlich.

3.2 Grundstücksbebauung

Flurstück 1/5: Das Grundstück ist (bis auf zwei Gartenhütten) unbebaut.
Das in der Bauakte dargestellte Mehrfamilienhaus ist nicht errichtet worden.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen

Grundstücks-einfriedungen: Stützmauer in Naturstein sowie Beton
Maschendrahtzaun
Metalltor
Weitere nicht ersichtlich

Befestigte Grundstücks-bereiche: Treppe von der Straße auf das Grundstück
Weitere nicht ersichtlich

Unbefestigte Grundstücks-bereiche: Verwilderte Flächen

Bepflanzungen: Wildwuchs, Gestrüpp, Büsche

Sonstiges: Soweit ersichtlich, ist eine Teilfläche (der westliche Teil) des Grundstücks außerhalb des bebauten Ortsrandes gelegen.



3.3.2 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand

Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in nicht gepflegtem, ungenutztem, verwildertem Zustand.
--	---



4 Marktsituation

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

- Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
- Lage des Grundstücks in der hessischen Landeshauptstadt als „Großstadt/Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (Ø +)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø)
- Überdurchschnittlicher Kaufkraftindex in Wiesbaden (Ø +)
- Mittlere Wohnlage bezogen auf den Wiesbadener Durchschnitt (Ø)
- Aktuell sehr begrenztes Kaufangebot an Grundstücken in Wiesbaden Frauenstein (Ø +)
- Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Wohnraum-Mietniveau in Wiesbaden (Ø +)
- Anbindung des Grundstücks an den Individualverkehr (Ø)
- Keine Eintragungen in der Altflächendatei (Ø)
- Baureifes Land (+)

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf hohem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Breites Kaufangebot an Grundstücken im Wiesbadener Stadtgebiet vorhanden (-)
- Durchschnittlich nachgefragte Wohnlage in Wiesbaden, Stadtteil Frauenstein (Ø)
- Dezentraler Stadtteil (Ø -)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Anbindung des Grundstücks an den ÖPNV (Ø -)
- Grundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene Unwägbarkeiten der Bebaubarkeit des unbebauten Grundstücks (Ø-)
- Etwas unregelmäßig geschnittenes Grundstück (Ø)
- Leicht überdurchschnittliche Immissionen Straßenlärm (Ø -)
- Grundstück in steiler Hanglage (-)
- Wasser-/Abwasser-/Stromanschlüsse nicht erkennbar (Ø -)



- Aktuelle bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation (Ø)
- Aktuell unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft, brachliegende und verwilderte Fläche (-)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Wertermittlung für das unbebaute Grundstück

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute, als Garten genutzte, als Baugrundstück nutzbare Grundstück in 65201 Wiesbaden, Zum Grauen Stein 25 zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frauenstein	[...]	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frauenstein	5	1/5	584 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des
maßgeblichen
Verfahrens:

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

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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).

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Die



Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Grundstücks anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für unbebaute Baugrundstücke wurde beim zuständigen Gutachterausschuss abgefragt. Es liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen für hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmende, unbebaute Grundstücke, die in einem hinreichend mit dem Bewertungsstichtag übereinstimmenden Kaufzeitpunkt realisiert worden sind, vor.

Aufgrund der Datensituation und des Vorliegens von Vergleichskaufpreisen wird der Vergleichswert als direktes Verfahren durchgeführt. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren auf der Basis mehrerer Vergleiche**.

Zusätzlich wird der Vergleichswert auf der Basis des Bodenrichtwerts dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 5770001) **875,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m²

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	584 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	875,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.02.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5770001	Zone 5770001	× 1,000	
Art der baulichen	MD (Dorfgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	



Nutzung					
lageangepasster Wertermittlungsstichtag	beitragsfreier	BRW	am	=	875,00 €/m²
Fläche (m²)	350	584	×	0,907	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	=	793,63 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	793,63 €/m²
Fläche				×	584 m²
beitragsfreier Bodenwert				=	463.479,92 € <u>rd. 463.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 insgesamt **463.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

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

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	584,00	0,970
Vergleichsobjekt	350,000	1,070

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,907**



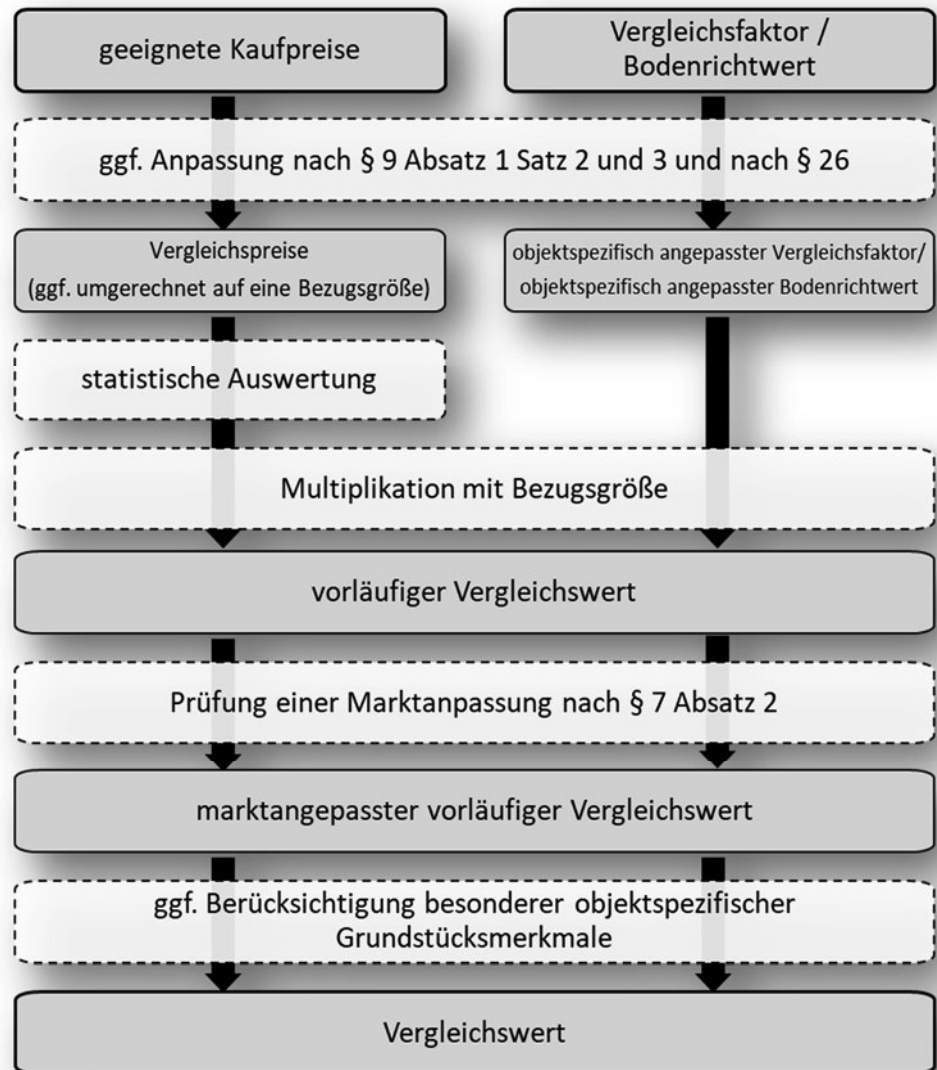
5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die



wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

5.4.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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

5.4.2.3 Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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



5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwerts

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		463.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	463.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	463.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	69.450,00 €
Vergleichswert	=	393.550,00 €
	rd.	394.000,00 €

Der **Vergleichswert auf der Grundlage des Bodenrichtwerts** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 mit **rd. 394.000,00 €** ermittelt.

5.4.3.1 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwerts

5.4.3.1.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens nicht enthalten sind. Hier: Aufgrund der Datenlage zum Stichtag sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt, die zu berücksichtigen sind.
--	--

5.4.3.1.1.1 Risiko-Abschlag

Siehe Ziff. 5.4.4.1.1

Risiko-Abschlag:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Risiko-Abschlag	-69.450,00 €
• prozentuale Schätzung: -15,00 % von 463.000,00 €	
Summe	-69.450,00 €



5.4.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des unbebauten Grundstücks auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Wiesbaden aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 11.03.2026.

Die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurden

- im Kaufzeitraum 2022 bis 2025
- in Wiesbaden, Stadtgebiete Frauenstein, Heßloch, Igstadt, Auringen, Naurod, Kloppenheim, Erbenheim
- in dezentraler Stadtteillage
- des Bodenrichtwertniveaus Ø 938 €/m² (Bandbreite: 875 –1.100 €/m²)
- für Grundstücke der Größe Ø 851 m² (Bandbreite: 288 –1.578 m²)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar.



5.4.4.1 Vergleichskaufpreise

ZUM25

Vergleichswertermittlung

Quelle: Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Lfd. Nr. des Ver- gleichs- objekts	Kauf- vertrags- datum	Kaufpreis [EUR] gem. Vertrag, bereinigt	Kaufpreis (EUR) bereinigt	Objekt-art	Ort	Gemarkung	Erschließung	Boden- richt- wert [EUR /qm]	Grund- stücks- fläche [qm]	Relativer Kaufpreis [EUR/qm] bereinigt	Markt- anpas- sung (Kaufpreis / Boden- richtwert)
1	31.10.2022			Wohnbaufläche	Frauenstein-Mitte		Erschließungskostenbeitragsfrei				1,25
2	23.08.2024			Bauplatz	Heßloch-Mitte		Erschließungskostenbeitragsfrei				0,84
3	24.08.2024			Wohnbaufläche	Frauenstein-Mitte						1,06
4	16.09.2024			Bauplatz	Igstadt-Mitte		Erschließungskostenbeitragsfrei				0,65
5	21.11.2024			Wohnbaufläche	Igstadt-Mitte		Erschließungskostenpflichtig				0,80
6	09.12.2024			Gemischte Baufläche	Kreuzberger Ring						0,91
7	22.01.2025			Wohnbaufläche	Auringen-Mitte		Erschließungskostenbeitragsfrei				0,94
8	03.02.2025			Bauplatz	Naurod-Süd						1,09
9	13.08.2025			Bauplatz	Heßloch-Mitte						1,05
10	18.08.2025			Bauplatz	Naurod-Nord		Erschließungskostenpflichtig				0,80
11	10.11.2025			Bauplatz	Igstadt-Mitte		Erschließungskostenbeitragsfrei				0,95
12	16.12.2025			Wohnbaufläche	Kloppenheimer- Flur		Erschließungskostenbeitragsfrei				0,87
Mittelwert								938	851	874	0,93
Minimalwert								875	288	584	0,65
Maximalwert								1.100	1.578	1.094	1,25

Keine Veröffentlichung im Internet

Standardabweichung	143
Variationskoeffizient	0
Standardabweichung Faktor	3

Lineare Prognose	814
-------------------------	------------

Änderung Q3 2022 bis Q3 2025	0,93
-------------------------------------	-------------

Bewertungsobjekt	04.02.2026	Wohnbaufläche	Frauenstein	Beitragsfrei	875	584	
-------------------------	------------	---------------	-------------	--------------	-----	-----	--

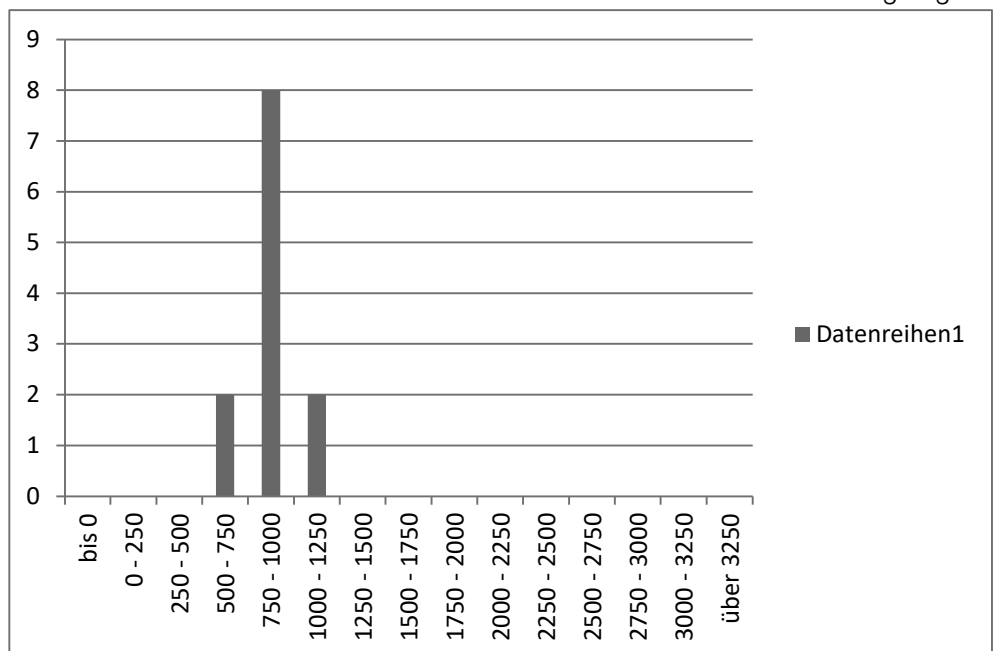


5.4.4.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **873,69 €/m²** (Standardabweichung +/-143,42 €/m²).

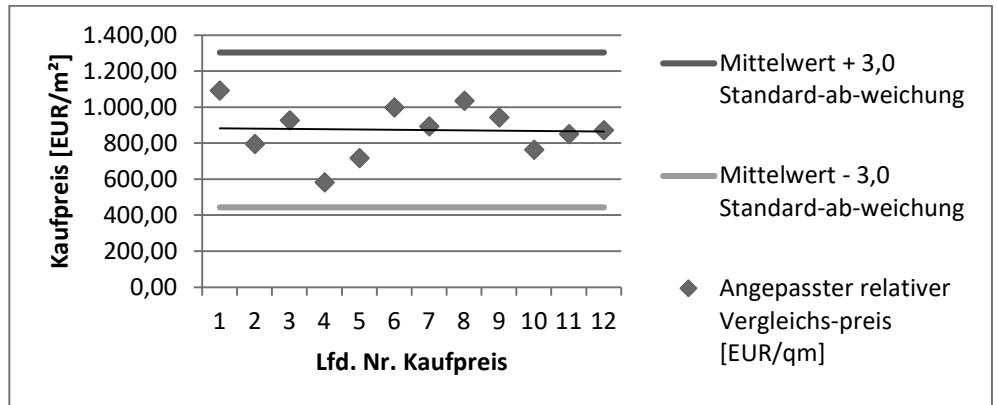
Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 3,0-fache zentrale Schwankungsintervall (3,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 443,42 €/m² bis 1.303,95 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden Mittelbildung ausgeschlossen.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,16 lässt auf eine niedrige Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Acht der zwölf Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 750 bis 1.000 €/m², zwei innerhalb der Bandbreite 500 bis 750 €/m² und zwei innerhalb der Bandbreite 1.000 bis 1.250 €/m² gelegen.





Darstellung der
Vergleichskaufpreise:

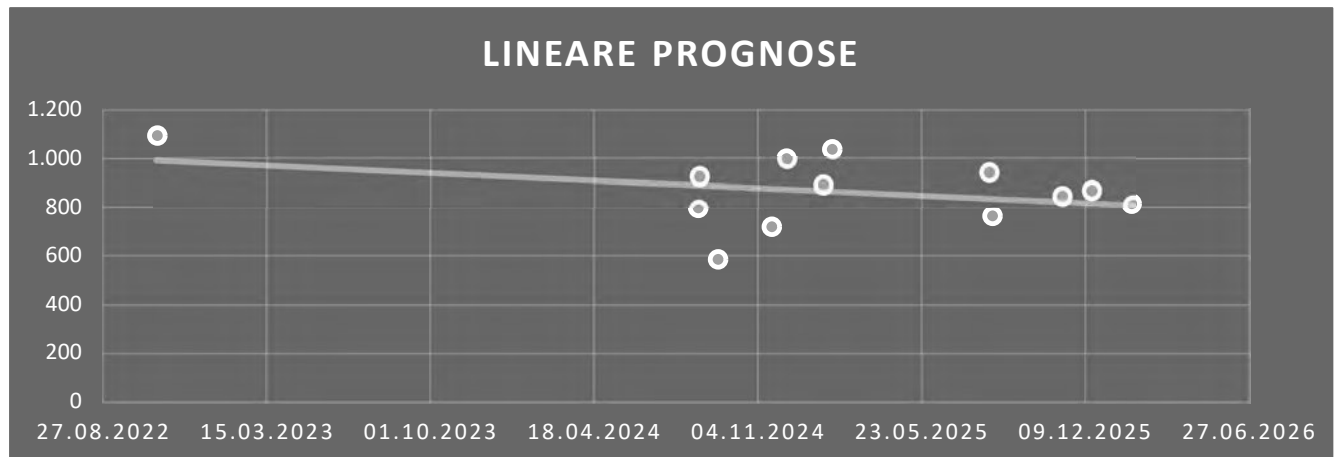


Lineare Prognose:

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung wird der relative Vergleichswert (€/m² Grundstücksfläche) aufgrund der linearen Prognose der herangezogenen Vergleichskaufpreise ermittelt.

Mit Hilfe der linearen Prognoses können Berechnungen oder Vorhersagen eines zukünftigen Werts mithilfe vorhandener Werte durchgeführt werden. Der Future-Wert ist ein y-Wert für einen bestimmten x-Wert. Die vorhandenen Werte sind bekannte x-Werte und y-Werte, und der zukünftige Wert wird mithilfe der linearen Regression vorhergesagt. Diese Funktionen kann u. a. verwendet werden, um zukünftige Verkäufe vorherzusagen. Die bekannten x-Werte sind die bekannten Zeitpunkte der Vergleichskaufpreise. Die bekannten y-Werte sind die realisierten Kaufpreise. Der prognostizierte y-Wert ist der Kaufpreis zum bekannten Zeitpunkt x (Wertermittlungstichtag).

Die lineare Prognose beträgt **813,77 €/m²** Grundstücksfläche und wird der Vergleichswertermittlung zugrunde gelegt.





5.4.4.3 Vergleichswertermittlung

Lfd. Nr. des Vergleichsobjekts	Relativer Kaufpreis [EUR/qm]	Anpassung	Angepasster relativer Vergleichspreis [EUR/qm]	Mittelwert + 3,0 Standardabweichung	Mittelwert - 3,0 Standardabweichung	Angepasster relativer Vergleichspreis [EUR/qm]
1	Keine Veröffentlichung im Internet		Keine Veröffentlichung im Internet	1.303,95	443,42	Keine Veröffentlichung im Internet
2				1.303,95	443,42	
3				1.303,95	443,42	
4				1.303,95	443,42	
5				1.303,95	443,42	
6				1.303,95	443,42	
7				1.303,95	443,42	
8				1.303,95	443,42	
9				1.303,95	443,42	
10				1.303,95	443,42	
11				1.303,95	443,42	
12				1.303,95	443,42	
Mittelwert	873,69	Mittelwert	873,69			873,69
Minimalwert	583,53	Minimalwert	583,53			583,53
Maximalwert	1.094,44	Maximalwert	1.094,44			1.094,44
	143,42	Standardabweichung	143,42			143,42
	0,16	Variationskoeffizient	0,16			0,16
	3,00	STABW Faktor	3,00			3,00
Lineare Prognose						813,77
Ausreißertest						
Obergrenze + 3,0 STABW				1.303,95	1.303,95	
Untergrenze - 3,0 STABW				443,42	443,42	
Lineare Prognose [EUR/m²]						813,77
Bezugsmaßstab Wohn-/Nutzfläche [qm]						584,00
Vorläufiger Vergleichswert [EUR]						475.240,99
Marktübliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV) [EUR]						0,00
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]						475.240,99
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -15 % [EUR]						-71.286,15
Vergleichswert [EUR]						403.954,84
Vergleichswert relativ [EUR/qm]						692

Der Vergleichswert auf der Basis mehrerer Vergleiche (Vergleichskaufpreise) wurde zum Wertermittlungstichtag 04.02.2026 mit rd. 404.000,00 € ermittelt.



5.4.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung auf Basis mehrerer Vergleiche

5.4.4.4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4.4.4.1.1 Risiko-Abschlag

Risiko-Abschlag: Für die Beschaffenheit des Grundstücks und die damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten bestehen Vermarktungerschwernisse.

Für die Risiken

- Grundstückslage in mittlerer, dezentraler Wohnlage im Wiesbadener Stadtteil Frauenstein
- mit mittlerer Standortattraktivität und unterdurchschnittlicher Anbindung an den ÖPNV,
- Grundstückslage außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans mit erhöhten planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Genehmigungsunwägbarkeiten eines potenziellen Neubauprojekts auf dem Grundstück und
- Grundstück in steiler Hanglage mit erschwerter tatsächlicher Grundstücksbebaubarkeit und dem Erfordernis von Stützmauern
- mit erschweren Baustellenbedingungen aufgrund der Hanglage, der buckelartigen Grundstücksoberfläche und dem erforderlichen größeren Bodenaushub
- Grundstücksneigung in West-Ost-Orientierung und damit verbundene eingeschränkte Qualität einer möglichen Bebauung
- Bebaubarkeit im unteren, straßenseitigen Grundstücksbereich am Tiefpunkt des Grundstücks
- ungünstige Grundstücksgröße (für Einfamilienhausbebauung etwas zu groß, für ein Renditeobjekt zu klein)
- unter Berücksichtigung des breiten Kaufangebots von Wohnbaugrundstücken in Wiesbaden

wird ein Wertabschlag aufgrund einer freien Schätzung auf Basis der



Fachliteratur [1]⁵ mit **-15 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts**
für angemessen erachtet und im Vergleichswertverfahren angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Risiko-Abschlag prozentuale Schätzung: -15,00 % von 475.240,99 €	-71.286,15 €
Summe	-71.286,15 €

⁵ [1] Kleiber, 10. Aufl., S. 1494 f., Rn. 317 f.



6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, unbebaute, als Baugrundstück nutzbare Grundstück in dezentraler Wiesbadener Stadtteil Frauenstein wird von einer vorsichtigen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei vergleichbarem Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungsgegenstand	Vergleichswert (indirektes Verfahren, Bodenrichtwert)	Vergleichswert (direktes Verfahren, Vergleichs- kaufpreise)	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Unbebautes Grundstück	394.000 €	404.000 €	-4.000 €	<u>400.000 €</u>

Der **Vergleichswert auf der Grundlage des Bodenrichtwerts** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **394.000,00 €** ermittelt. Der **Vergleichswert auf Basis mehrerer Vergleiche** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **404.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren auf Basis mehrerer Vergleiche unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung mit **400.000,00 €** ermittelt.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Vergleichswertverfahren auf Basis mehrerer Vergleiche) abgeleitete Verkehrswert ergibt einen relativen Wert von **685 €/m²** (bei 584 m² Grundstücksfläche). Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 04.02.2026, für angemessen:

Der Verkehrswert für das unbebaute, als Baugrundstück nutzbare Grundstück in
65201 Wiesbaden, Zum Grauen Stein 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frauenstein	[...]	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Frauenstein	5	1/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 mit rd.

400.000 €

in Worten: vierhunderttausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



6.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck

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

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



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)



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)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



8 Anlagen

8.1 Fotos



8.1.1 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Süden



8.1.2 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Süden



8.1.3 Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Straße Richtung Südwesten



8.1.4 Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Straße Richtung Südwesten



8.1.5 Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Straße Richtung Westen



8.1.6 Grundstücksgrenze zur Straße, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



8.1.7 Westlicher Erschließungsfußweg, Blick Richtung Südwesten



8.1.8 Westlicher Erschließungsfußweg, Blick Richtung Süden



8.1.9 Grundstück an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordosten



8.1.10 Westlicher Erschließungsfußweg, Blick Richtung Norden



8.1.11 Grundstück an der südwestlichen Grundstücksecke, Blick Richtung Nordosten



8.1.12 Grundstück, Blick von der gegenüberliegenden Hangseite Richtung Westen