



Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf | Glückstraße 27 H | 60318 Frankfurt a. M.

Amtsgericht Wiesbaden
65174 Wiesbaden

PartG mbB
Glückstraße 27 H
D - 60318 Frankfurt am Main
T + 49 (0) 69 - 13 02 38 71
F + 49 (0) 69 - 50 69 67 87
info@rost-wolf.de
www.rost-wolf.de

Ihr Zeichen: 61 K 29/18
Einverständniserklärung zur Veröffentlichung des Gutachtens

28. November 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erteile ich Ihnen mein Einverständnis zur Veröffentlichung folgender Schriftstücke
wie folgt:

61_K_29_18_Gutachten: Veröffentlichung im Internet

61_K_29_18_Exposee: Veröffentlichung im Internet

61_K_29_18_Anlage_intern_personenbezogene_Daten: keine Veröffentlichung

61_K_29_18_Anlage_intern_Karten: keine Veröffentlichung

Des Weiteren bestätige ich, dass ich bei der Gutachtenerstellung die Urheber- und
Persönlichkeitsrechte in allen Punkten beachte.

Franziska Rost-Wolf
Dipl.-Ing. Architektin

Partner:

Dipl.-Ing. (TU) Architektin
Franziska Rost-Wolf

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Stephan Wolf

BG-Nr.: Architekten- und
Stadtplanerkammer Hessen,
BG-Nr. 32

PR-MR: Partnerschaftsregister
Amtsgericht Frankfurt am Main,
PR 1587

USt. Ident.-Nr. DE 248770023

Bankverbindung
IBAN
DE68 5003 1000 1075 3850 01
BIC (SWIFT) TRODDE31

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



EXPOSEE 61 K 29/18	Mehrfamilienhaus mit Seitengebäude Lagergebäude Unbebautes Grundstück
Bewertungsgegenstand:	Bebautes Grundstück: Mehrfamilienhaus (3 Wohnungen) Seitengebäude (1 Wohnung / Getränkelager) Lagergebäude (Getränkeler, ehem. Scheune) Unbebautes Grundstück
Lage:	Stolberger Straße 40, D-65205 Wiesbaden
Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main
Innerörtliche Lage:	Rd. 7,0 km (Luftlinie) südöstlich von der Wiesbaderer Innenstadt Ortsbezirk Wiesbaden Nordenstadt Rd. 2,3 km (Luftlinie) südöstlich der BAB A3 (Frankfurt-Köln) Rd. 2,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Wiesbaden Army Airfield Rd. 600 m (Luftlinie) nördlich der BAB A66 (Wiesbaden-Frankfurt)
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage Dezentrale Geschäftslage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Nordenstadt, Flur 15, Flurstück 435/2, 685 m² Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Nordenstadt, Flur 15, Flurstück 436/3, 162 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz (Gesamtanlagenobjekt)
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	Mehrfamilienhaus: 2-geschossiges Wohnhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss Seitengebäude: 2-geschossiges Wohn- und Lagergebäude Getränkeler (Scheune): 1-geschossiges Lagergebäude
Baujahr:	Mehrfamilienhaus: ca. 1900 Seitengebäude: ca. 1900 Lager (Scheune): ca. 1900
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Grundstück sind bauordnungsrechtlich 5 KFZ-Stellplätze und 1 LKW-Stellplatz nachgewiesen. Hiervon sind sechs Stellplätze im Freien gelegen. Parkplätze sind im öffentlichen Raum begrenzt vorhanden.
Baubeschreibung / Zustand:	U-förmig angeordnetes und zur Straße geschlossenes Gebäudeensemble (ehemalige Hofreite) Mehrfamilienhaus (Wohnen) Unterkellertes, 2-geschossiges Wohnhaus, 1-seitig angebautes Seitengebäude Ausgebautes Satteldach mit roter Pfannendeckung und Dachflächenfenstern Außenwände in Ziegelmauerwerk bis auf die Nordfassade mit beigefarbenem Glattputz mit Anstrich, Sockel verputzt mit Anstrich 2-flügelige, weiße Fenster mit Oberlicht, graue Rollläden Massive Fenster-Einfassungen mit farblich abgesetztem Anstrich Keller: Stahlträger korrodiert Fassade: Sockelbereich mit Verfärbungen, Vorwölbungen und teilweise großflächigen Abplatzungen des Putzes, Fassade mit Rissen, Putzwölbungen, teilweise großflächigen Farb- und Putzabplatzungen sowie Verfärbungen, Fenster: überwiegend nicht zeitgemäß, Anstrich der Fensterbänke überaltert Dach: Dachraum nicht besichtigt; Dachrinne an der Nordfassade verbogen, Dachfläche bemoost Wohnungen: EG und DG nicht besichtigt Treppenhaus: punktuell vorgewölbte Tapete, teilweise Verschmutzungen

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



	Zustand: baujahresadäquater, teilweise modernisierter, teilweise überalterter Zustand mit kurz- bis mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen Seitengebäude (Wohnen) 2-geschossiges Wohn- und Lagergebäude, 2-seitig angebaut Pultdach mit roter Pfannendeckung Außenwände in Mauerwerk 1- und 2-flügelige, weiße Fenster Fassade: Nordfassade nicht ersichtlich (Grenzbebauung nachbarseits) Dach: — Treppenhaus: nicht besichtigt Haustechnik: nicht besichtigt Wohnung: nicht besichtigt Lager (EG): Verschmutzungen, teilweise großflächige Farbabplatzungen im Wand- und Deckenbereich, WC nicht zeitgemäß Ohne vollständige Innenbesichtigung des Gebäudes kann der Zustand nicht abschließend beurteilt werden. Es wird von baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, teilweise überaltertem Zustand mit mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen ausgegangen. Lager (Scheune) 1-geschossiges Scheunengebäude, 1-seitig teilweise angebautes Seitengebäude Satteldach mit roter Pfannendeckung Außenwände in massiver Ausführung mit Ziegelmauerwerk, teilweise Glattputz in weiß Schiebeholtzore Dach: — Fassade: — Innenräume: überwiegend baujahresadäquater, in Teilen modernisierter Zustand Es besteht baujahresadäquater, teilweise modernisierter Zustand.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Wohnfläche (WF):	Mehrfamilienhaus: 193,00 m² (WF) Seitengebäude: 73,00 m² (WF) Gesamt: 266,00 m² (WF)
Gewerbliche Nutzfläche (NF):	Lager (Scheune): 156,00 m² (NF) Seitengebäude: 29,00 m² (NF) Gesamt: 185,00 m² (NF)
Bruttogrundfläche (BGF): (DIN 277 Ber. a+b)	772,00 qm (BGF)
Derzeitige Nutzung:	Vermietet
Werte: (vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung)	26.11.2025 (2. Ortsbesichtigung)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]	Enthaltener Bodenwert	Ertrags-/Vergleichswert	Verkehrswert (Marktwert)
1	Nordenstadt	15	435/2	Gebäude- und Freifläche, Stolberger Straße 40	685	555.000,00 €	876.000,00 €	876.000,00 €
2	Nordenstadt	15	436/3	Gebäude- und Freifläche, Stolberger Straße 40	162	23.300,00 €	23.000,00 €	23.000,00 €
Gesamt					847	578.300,00 €	899.000,00 €	899.000,00 €

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



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