

Wertschätzung

Ortsgericht Wiesbaden VI
Wiesbaden - Schierstein

65201 Wiesbaden
Karl-Lehr-Straße 6
Sprechzeiten: Mo. 17:00-18:00 Uhr
Telefon 0611 / 31-8466

HESSEN

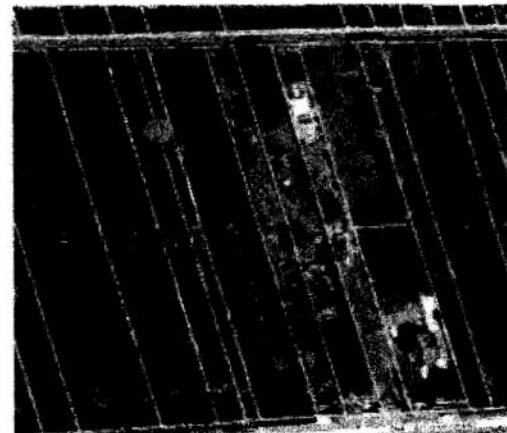
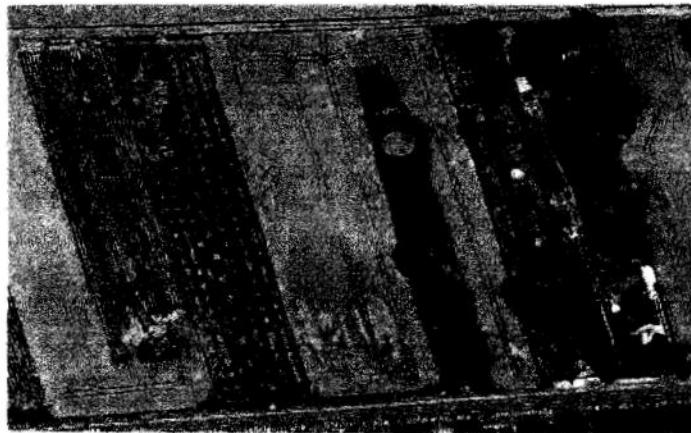
21



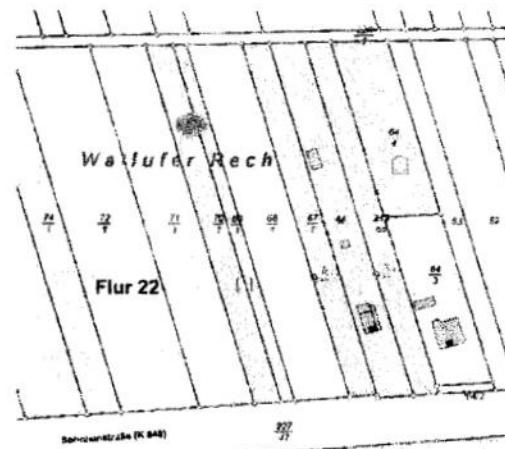
Tagebuchnummer: 268 / 2024 14.10.2024

Ziel der Wertschätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 des Baugesetzbuches. Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021.

Bewertungsobjekt Ackerland im Landschaftsschutzgebiet
in Wiesbaden-Schierstein



Lagebezeichnung: Gemarkung Schierstein,
Flur 22,
Flurstück 69/1, 634,00 m²,
Flurstück 70/1 1298,00 m²,
Ackerland, Wallufer Rech

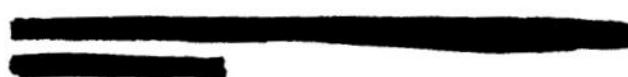


Eigentümer: laut Grundbuchauszug vom
12.08.2024:

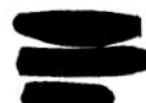


Grundbucheintrag: Grundbuch Schierstein, Blatt 5297

Auftraggeberin:



Tag der
Ortsbesichtigung: 12. Oktober 2024
Ortsgerichtschöffe
Ortsgerichtschöffe
stellv. Ortsgerichtsvorsteher



Beschreibung der Grundstücke:

Die beiden Flurstücke sind eingebettet zwischen landwirtschaftlich bebautem Ackerland und liegen im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“, Zone 2, (Staatsanzeiger Hessen Nr. 41 vom 11.10.2010, Seite 2289).

Im Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden ist die Fläche ebenfalls gekennzeichnet als Wasserschutzzone (Zone 2) nach dem Hessischen Wassergesetz.

Sie sind seit Jahren nicht bewirtschaftet, eine Umzäunung ist nicht sichtbar. Nach Angabe der Auftraggeberin soll noch eine verfallene Holzhütte vorhanden sein. Die Grundstücke sind verwildert, der Baum- und Strauchbewuchs ist ohne Bewertung (Feldgehölz), ebenso die Hütte. Durch den dichten Bewuchs sind die Stücke kaum zu betreten.

Im Fachgutachten zur Biotoptypenkartierung - Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden - (2016 bis 2021; veröffentlicht 2023) werden die beiden Flurstücke als verbuschter Arten- und Biotopschutz (Kategorie Gehölze - Gebüsche, Hecken und Feldgehölze verschiedener Ausprägung sowie Ziergehölze) kartiert. Das bedeutet, dass eine Reaktivierung nur mit großem Aufwand möglich ist.

Eine genaue Abklärung hierzu ist nur durch die untere Naturschutzbehörde möglich, fließt jedoch in die Bewertung ein. Der Flächennutzungsplan wird derzeit bei der Stadt überarbeitet.

Die Fläche hat eine leichte Hanglage nach Süden.

Im nördlichen Bereich besteht zum bewirtschafteten Ackerland rechts und links der Flurstücke auf einer Tiefe von ca. 13 m ein ebenfalls landwirtschaftlich genutzter Bereich (gleiche Einsaat, Aufwuchs wie beim Nachbarflurstück).

Verwendete Unterlagen:

- Bodenrichtwertkarte der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Immobilienmarktbericht 2024 der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden mit
- Landschaftsschutzverordnung „Landschaftsschutzgebiet Stadt Wiesbaden“ und
- Fortschreibung Landschaftsplan 2018 mit Biotoptypenkartierung 2016 bis 2021 (veröffentlicht 2023)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Ausführung zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- diverse Fachliteratur, gesetzliche Grundlagen und Verordnungen zur Wertermittlung
- Feststellungen während der Ortsbesichtigung

Verfahrensauswahl:

Die beiden Flurstücke sind im Grundbuch als Ackerland eingetragen. Dadurch, dass keinerlei Bewirtschaftung betrieben wurde, entstand ein wildgewachsenes, verbusches Grundstück, das im aktualisierten Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden als Arten- und Biotopschutz in der Kategorie Gehölze kartiert ist und sich in einem Landschaftsschutzgebiet befindet.

Eine künftige Verwendung als Ackerland ist wahrscheinlich nur mit hohem Aufwand realisierbar und bedarf einer Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde (Landschaftsschutzgebiet, Zone 2 und Wasserschutzzone 2 nach Hessischem Wassergesetz).

Das Ortsgericht lehnt sich daher an den Wert für Ackerland nach der Bodenrichtwertkarte an und nimmt einen Abschlag vor (hoher Aufwand Wiederherstellung als Ackerland, zukünftig evtl. Biotoptyp).

Wertfaktoren:	Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Wiesbaden in der Außenlage der Gemarkung Schierstein. Es wird als Ackerland, Fläche der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.
Bodenrichtwert:	Der Bodenrichtwert für diese Fläche beträgt 5,50 €/m ² zum 01.01.2024.
Marktbericht Gutachterausschuss:	Die Kauffälle im Immobilienmarktbericht 2024 stellen einen mittleren Bodenpreis für Schierstein von 4,83 €/m ² dar, bei sechs Verkäufen.
Grundstücksgröße:	1. Flur 22, Flurstück 69/1 = 634,00 m ² , 2. Flur 22, Flurstück 70/1 = 1298,00 m ² .
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Es sind zu berücksichtigen die Parameter des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasserschutzzone und der Biotoptypenkartierung 2023 der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das Ortsgericht hält deshalb einen Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 20 % für gerechtfertigt.

Sachwertberechnung:

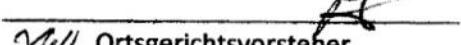
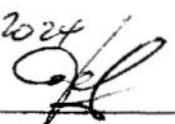
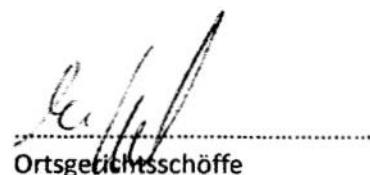
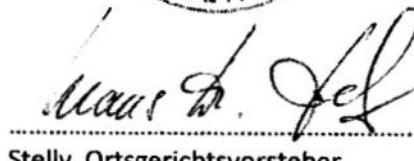
Bodenrichtwert:	5,50 €/m ²	-	20 %	= 4,40 €/m ²
Flurstück 69/1	4,40 €/m ²	x	634 m ²	= 2.789,60 €
Flurstück 70/1	4,40 €/m ²	x	<u>1298 m²</u>	<u>= 5.711,20 €</u>
				8.500,80 €

Sachwert der Liegenschaft am 12.10.2024 (rund):	8.500,00 €
--	-------------------

Berechnung der Gebühren und Auslagen

Wert des Grundstücks:	8.500,00 €
Gebühr (§ 1 GebO i. V. m. Nr. 12 Geb.Verz.):	43,50 €
Auslagen (§ 21 OGG):	<u>160,00 €</u>

bezahlt am:

26.10.2024

Nella, Ortsgerichtsvorsteher
Ortsgerichtsschöffe
Ortsgerichtsschöffe
Stellv. Ortsgerichtsvorsteher