

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Wiesbaden  
AZ: 61 K 21/24

13.12.2024



**Landwirtschaftsfläche**

**Verkehrswert: 8.700,00 Euro**

## GUTACHTEN

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

des unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis  
des Grundbuchs von Breckenheim Blatt 1929 eingetragenen  
**Grundstücks (Landwirtschaftsfläche)**

Gemarkung Breckenheim, Flur 26, Flurstück 96, Ackerland,  
Größe 1.651 m<sup>2</sup>

**Auf dem Schildlande in 65207 Wiesbaden (Breckenheim)**

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.09.2024**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden  
AZ: 61 K 21/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
02.09.2024  
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt (Adresse):	Landwirtschaftsfläche (Ackerland gem. Grundbuch), Gemarkung Breckenheim, Flur 26, Flurstück Nr. 96)
Grundstücksgröße:	1.651 m <sup>2</sup>
Lage:	Wiesbaden-Breckenheim, Außenbereich, Gewinn Auf dem Schildlande, Wiesbadener Landschaftsschutzgebiet
Derzeitige Nutzung:	Grünland bzw. Weideland (Pferdeweide)
Zuwegung/Erreichbarkeit:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich etwa 500 m nordöstlich des Siedlungsgebiets Breckenheim. Es ist von Breckenheim über Wirtschaftswege und einen Grasweg zugänglich und eingeschränkt anfahrbar.
Zuschnitt, Topografie:	Trapezförmige Grundstücksform, mäßige Hanglage
Bodenbeschaffenheit:	Bodenart: sandiger Lehm s(L), Entstehungsart: Diluvium (D) Zustandsstufe: gering (5), Ackerzahl: 45
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Nichtzutreffend
Verpachtung:	Angaben/Vereinbarungen liegen nicht vor.
Vergleichswert rd.:	8.700,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>8.700,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Objekt-Unterlagen .....	4
2.3	Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
2.4.1	Öffentliches Recht .....	5
2.4.2	Privates Recht .....	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage .....	7
3.1.1	Makrolage .....	7
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	7
3.2	Grund und Boden .....	8
3.2.1	Gestalt und Form etc. ....	8
3.2.2	Zuwegung .....	8
3.2.3	Bodenphysikalische Eigenschaften .....	8
3.2.4	Entwicklungszustand und Nutzung .....	8
3.2.5	Klimaverhältnisse .....	9
3.2.6	Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc. ....	9
3.2.7	Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr .....	10
3.2.8	Umgebungsärmkartierung (Straßenverkehr) .....	10
3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	10
3.3.1	Vorbemerkungen .....	10
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>11</b>
4.1	Erläuterung Verkehrswert .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
4.3	Landwirtschaftliche Flächen in Wiesbaden .....	12
4.4	Vergleichswert-Verfahren .....	14
4.4.2	Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale .....	15
4.4.3	Bodenrichtwert .....	15
4.5	Vergleichswertermittlung .....	16
4.5.1	Bodenwertermittlung .....	16
4.5.2	Ermittlung des Vergleichswerts .....	17
4.6	Verkehrswert .....	18
<b>5</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>20</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	20
5.2	Luftbild .....	21
5.3	Flächennutzungsplan .....	22
5.4	Rechtsgrundlagen .....	23
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>24</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden  
Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 21/24

Auftrag: Vom 30.07.2024

Beschluss: Vom 11.06.2024

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer  
Gemeinschaft

XXXXX

- Antragstellerin -

gegen

1. XXXXX
2. XXXXX
3. XXXXX
4. XXXXX

- Antragsgegner-

Versteigerungsobjekte:

...  
Die Antragsgegnerinnen sind Eigentümer in Erbengemeinschaft des  
im Grundbuch von Breckenheim Blatt 1929, laufende Nummer 2 des  
Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
2	Breckenheim	29*	96	Ackerland, Auf dem Schildlande	1.651

Hinweis zu \*:

Im Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden ist die Flur 29 eingetra-  
gen. Gemäß vorliegendem Grundbuchblatt 1929 und Besichtigung  
des Grundstücks beim Ortstermin am 02.09.2024 befindet sich das  
betreffende Grundstück in Flur 26. Der Unterzeichner geht davon aus,  
dass es sich um einen Schreibfehler handelt und unterstellt in nach-  
folgender Wertermittlung die Lage Flur 26. Sollte sich diese Vorgabe  
ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses  
[2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Breckenheim Blatt  
1929

Unterlagen der Antragstellerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen der Antragsgegnerinnen: Nichtzutreffend.

Sonstige Auskünfte und Informationen (vom SV eingeholt):

- [3] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei; Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden
- [4] Bodenrichtwertauskunft; Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen; online-Abfrage
- [5] Schriftliche Auskunft zu denkmalrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE
- [6] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung); Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
- [7] Auskunft aus der Kaufpreissammlung; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden
- [8] Internetrecherchen

### 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	02.09.2024
Anwesende:	Frau XXXXX Herr XXXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	02.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.4.1 Öffentliches Recht

##### 2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Zu dem Bewertungsgrundstück sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden keine Baulasten verzeichnet.

##### 2.4.1.2 Denkmaleigenschaft

Denkmalschutz gem. HDSchG:

Aus dem betreffenden Grundstück sowie aus seinem unmittelbaren Umfeld liegen derzeit keine Hinweise auf Bodendenkmale vor. Der Sachverständige geht ohne Weiteres davon, dass das Grundstück kein archäologisches Denkmal gem. § 2 HDSchG ist.

Hinweis:

Vom Landesamt für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben oder Knochen entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich zu melden (§ 21 HDSchG) und in unverändertem Zustand zu belassen und in geeigneter Weise zu schützen.

**2.4.2 Privates Recht****2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Breckenheim  
Blatt 1929

Letzte Änderung 12.06.2024 Amtlicher Ausdruck vom 12.06.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 2 der Grundstücke

Gemarkung Breckenheim, Flur 26, Flurstück 96  
Ackerland, Auf dem Schildlande, Größe 1.651 m<sup>2</sup> ...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

3.1 XXXXX

3.2 XXXXX

3.3 XXXXX

3.4 XXXXX

zu lfd. Nr. 3.1 - 3.4:  
- in Erbengemeinschaft - ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 4 der Eintragungen zu laufender Nummer 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 21/24); eingetragen am 12.06.2024. ...

Hinweis:

Auftragsgemäß sollen die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen unberücksichtigt bleiben.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**2.4.2.2 Verpachtungssituation**

Belastbare Angaben und/oder vertragliche Vereinbarungen über die Verpachtungssituation liegen nicht vor.

## 3 BESCHREIBUNGEN

### 3.1 Lage

#### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden
Einwohner*innen:	299.946 (Stand 30.11.2024) <sup>1</sup>
Fläche rd.:	203 km <sup>2</sup>
Höhenlage:	117 m ü. NHN

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist nach Frankfurt a. Main die zweitgrößte Stadt von Hessen und eines seiner zehn Oberzentren. Die Großstadt gehört zu den Kernstädten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Mit der angrenzenden rheinlandpfälzischen Landeshauptstadt Mainz bildet Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit rund 500.000 Einwohner\*innen.

Wiesbaden liegt etwa 25 km vom Luftverkehrsdrehkreuz Flughafen Frankfurt/Main entfernt. Es bestehen Verkehrsverbindungen an die Autobahnen A3 (Frankfurt/Köln), A 66 (Frankfurt/Rüdesheim), A 643 (Wiesbaden/Mainz) und die A 671 (Wiesbaden/Mainspitzdreieck) sowie an das Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG und das S-Bahn-Netz Rhein-Main. Den ÖPNV bedienen verschiedene Buslinien.

Wiesbaden ist eine der wohlhabendsten Städte in Deutschland mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft. Zusammen mit den Zentralen bekannter nationaler wie internationaler Großunternehmen prägen mittlere und kleine Unternehmen die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Die Mehrzahl der Arbeitsplätze wird von den zahlreichen Dienstleistungsunternehmen, u.a. Behörden und Bundesbehörden wie das Statistische Bundesamt und das Bundeskriminalamt gestellt.

Wiesbaden wird als Demografietyt 7 - „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“- eingestuft<sup>2</sup>. Die Kommunen im Typ 7 sind überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung, vielen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort und einem hohen Anteil von Einpersonen-Haushalten.

Wiesbaden zählt zu den ältesten und bedeutenden Kurorten Deutschlands und wartet mit einer Vielzahl historischer Bauten aus nahezu allen Epochen der Architekturgeschichte auf. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete soziale und private Infrastruktur und ist mit einem vielfältigen Angebot aus individuellen Einzelhändlern und namhaften Filialisten eine attraktive Einkaufsstadt. Die Stadt stellt ein breites und differenziertes Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheits-Angebot bereit und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

#### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Außenbereich innerhalb eines der Wiesbadener Landschaftsschutzgebiete, nordöstlich der Ortes Breckenheim. Breckenheim ist ein Stadtbezirk Wiesbadens, der ca. 10 km östlich der Kernstadt an der Autobahn 3 liegt. Die Entfernung zur L 3368 und K 793 beträgt jeweils ca. 950 m (Luftlinie). Breckenheim ist eine reine Wohngemeinde ohne gewerbliche Ansiedlung. Die Gemarkung erstreckt sich über eine Fläche von rd. 6,53 km<sup>2</sup>, liegt auf 140 - 325 m ü. NHN und hat ca. 3.300 Einwohner\*innen. Das Landschaftsbild von Breckenheim ist von Feldern und Wiesen, u.a. den größten zusammenhängenden Streuobstwiesen Wiesbadens, geprägt. Durch den Stadtteil verläuft der Klingebach, im Nordosten säumen Wälder die Gemarkung.

<sup>1</sup> Stadt Wiesbaden, <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/statistik-aktuell.php>

<sup>2</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung/[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Gestalt und Form etc.

Grundstücksform:	Nahezu trapezförmiger, langgezogener Zuschnitt in Nord-Süd-Ausrichtung
Fläche:	1.651 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Länge ca.:	102 m
Breite ca.:	16 m
Topografie:	Mäßige Hanglage, von Nord nach Süd geneigt
Durchschnittliche Höhenlage ca.:	230 m ü. NN

### 3.2.2 Zuwegung

Zuwegung:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 500 m nordöstlich des Ortsrandes von Breckenheim entfernt. Es ist über Wirtschaftswege und einen Grasweg erreichbar.
-----------	---

### 3.2.3 Bodenphysikalische Eigenschaften

#### Gemäß Bodenschätzung

	Ackerland
Fläche:	1.651 m <sup>2</sup>
Bodenarten:	Sandiger Lehm (sL)
Entstehungsarten:	Diluvium (D)
Zustandsstufen:	Geringe Zustandsstufe (5)
Bodenzahl:	48
Ackerzahl:	45
Ertrags- u. Gesamtertragsmesszahl:	743

### 3.2.4 Entwicklungszustand und Nutzung

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Flächennutzungsplan:	Gem. Flächennutzungsplan (Geoportal Wiesbaden <sup>3</sup> ) liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, der als Bestandsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) sowie als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt ist.  Die geschützten Gebiete im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ sind in zwei Zonen unterteilt. In Zone-1-Flächen hat der Naturschutz gegenüber sonstigen Nutzungen, wie beispielsweise der

<sup>3</sup> <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan>

Landwirtschaft, Freizeitaktivitäten oder Gartennutzungen eine höhere Priorität. Diese Zone beschränkt sich weitgehend auf die in Wiesbaden bedeutsamen Bachtäler und Bachauen, sowie auf die gesetzlich geschützten Biotope und Biotopkomplexe und die klimatisch bedeutsamen Kalt- und Frischluftbahnen für Wiesbaden. Auf Zone-2-Flächen stehen die verschiedenen Außenbereichsnutzungen und der Naturschutz gleichberechtigt nebeneinander<sup>4</sup>.

Tatsächliche Nutzung:

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis) wird die tatsächliche Nutzung mit Grünland angegeben.

Gemäß Inaugenscheinnahme wird das Grundstück als Weideland für Pferde genutzt. Es ist ohne Weiteres davon auszugehen, dass das Grundstück nicht mehr als Ackerland genutzt bzw. nicht in diesem Sinne bewirtschaftet wird.

### 3.2.5 Klimaverhältnisse

Das Klima in Wiesbaden ist gemäßigt und warm.

Jahresmitteltemperatur: 10 °C<sup>5</sup>  
Jahresniederschlagsmenge: 719 mm<sup>6</sup>

### 3.2.6 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten:

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, ist nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass für das Bewertungsgrundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke liegen der Behörde nicht vor.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

<sup>4</sup> Quelle: <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/umwelt/natur-landschaft/schutzgebiete/landschaftsschutzgebiete.php>

<sup>5</sup> Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/hessen/wiesbaden-714763/>

<sup>6</sup> Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/hessen/wiesbaden-714763/>

### 3.2.7 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungslage besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Überflutungsgefahr durch Starkregen:

Eine Überflutungsgefahr bei Starkregen besteht nicht.

Grundlage: Starkregenrisikokarten aus dem Geoportal Wiesbaden.

### 3.2.8 Umgebungslärmkartierung (Straßenverkehr)

Gemäß Lärmkartierung im Geoportal Wiesbaden<sup>7</sup> bestehen geringe Belastungen durch Straßenverkehr.

Straßenlärm Tag-Abend-Nacht:

Ganztagesindex LDEN (24 h)<sup>8</sup>: zwischen 45 – 55 dB(A)

Straßenlärm Nacht:

Nachtindex L<sub>NIGHT</sub><sup>9</sup>: > 40 – 45 dB(A)

## 3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 3.3.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

### 3.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht erkennbar und nicht bekannt.

<sup>7</sup> <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/laerm>

<sup>8</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>9</sup> Der Lärmindex LNIGHT ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Erläuterung Verkehrswert

*Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).*

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Grünland (Weideland, Wiese)

Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke (§ 15 und 16 ImmoWertV) ist das Vergleichswertverfahren.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von hinlänglich vergleichbaren Kaufpreisen ermittelt. Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

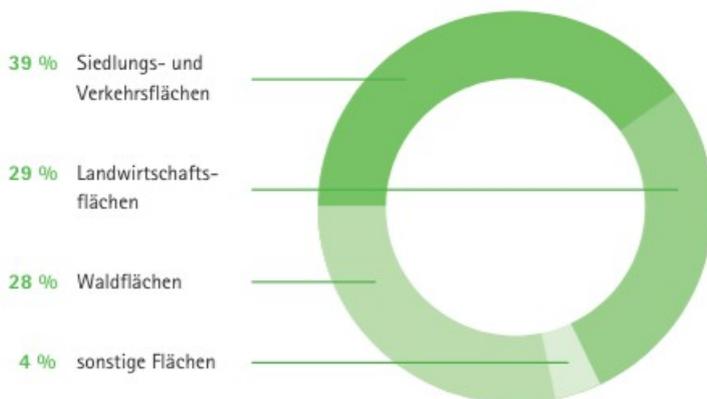
### 4.3 Landwirtschaftliche Flächen in Wiesbaden

In Hessen standen im Jahr 2020 36,2 Prozent der gesamten Landesfläche (764.700 Hektar) für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung. Das ist mehr als doppelt so viel wie die gesamte Siedlungs- und Verkehrsfläche. Als Ackerland wurde ein unter dem Bundesdurchschnitt (70,3 Prozent) liegender Anteil von 60,7 Prozent der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche genutzt. Der Anteil von Grünland (Wiesen, Weiden etc.) ist in Hessen mit 38,5 Prozent an der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche höher als der Bundesdurchschnitt (28,5 Prozent)<sup>10</sup>.

Über 6.000 Hektar bzw. fast ein Drittel der gesamten Stadtfläche Wiesbadens wird in vielfältiger Weise landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die landwirtschaftlich geprägten Flächen im Osten und Westen der Stadt. Sie dienen einerseits als Produktionsstätten für Nahrungsmittel, andererseits prägen diese Gebiete ganz wesentlich das Bild Wiesbadens.

Die Landwirtschaft spielt in Wiesbaden in wirtschaftlicher Hinsicht eine eher kleine Rolle, da der Wert der erzeugten Güter aus Acker-, Gemüse und Obstbau im Verhältnis zur Produktion der übrigen Wirtschaft als gering zu bezeichnen ist. Typisch für Wiesbaden sind kleine Äcker bzw. kleinteilige Flächenzuschnitte, die keinen wirtschaftlichen Ackerbau ermöglichen. Die meisten Ackerlandflächen (ca. 80%) in Wiesbaden stehen im Besitz von Privatpersonen, die ihre Äcker an Landwirte verpachten.

Auf einer Fläche von etwa 140 Hektar mit rund 95000 Bäumen wird Obstbau für den Verkauf betrieben. Im Osten des Stadtgebiets wird klassischer Ackerbau mit Getreide, Zuckerrüben, Raps und Kartoffeln betrieben. In den südlichen Randbereichen wird überwiegend Obst und Wein angebaut.<sup>11</sup>



**Abb. 1:** Verteilung der Stadtfläche Wiesbadens; Quelle: [https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/\\_umwelt-naturschutz/Broschuere](https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/_umwelt-naturschutz/Broschuere)

Große Teile des nicht bebauten Bereichs im Wiesbadener Stadtgebiet (Außenbereich) sind seit dem 12. Oktober 2010 wieder durch eine Landschaftsschutzgebietsverordnung geschützt. Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

Vierorts werden Weidetiere, z.B. Pferde, Rinder, Schafe und Ziegen gehalten. Die in Frage kommenden Weideflächen liegen zum größten Teil innerhalb des Wiesbadener Landschaftsschutzgebietes. In diesen Gebieten ist Tierhaltung mit einer Antragspflicht (Untere Naturschutzbehörde) verbunden. In Biotopen wie Schilf, Hochstaudenfluren, Nasswiesen, Sümpfen, Feuchtwiesen und Feldgehölzen ist eine Weidetierhaltung nicht zulässig. Auf Dauergrünlandflächen ist eine Beweidung in der Regel unschädlich. Die Untere Naturschutzbehörde berät in Zweifelsfällen, ob sich eine Fläche für die Beweidung eignet. Grundsätzlich muss eine ausreichend große Weidefläche, abhängig von Art und Anzahl der Tiere, zur Verfügung stehen. Die

<sup>10</sup> Vgl. <https://statistik.hessen.de/unsere-zahlen/land-und-forstwirtschaft/landwirtschaft-in-hessen-0>

<sup>11</sup> Vgl. [https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/umwelt-naturschutz/Broschuere\\_Landwirtschaft\\_081202\\_1\\_.pdf](https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/umwelt-naturschutz/Broschuere_Landwirtschaft_081202_1_.pdf)

Hobby-Tierhaltung muss in der Regel beim zuständigen Veterinäramt sowie bei der Tierseuchenkasse angemeldet sein.

(Bauliche) Anlagen (Zäune und Unterstände) müssen mit den Tieren "wandern" bzw. abgebaut werden können, wenn die Tiere nicht auf der Weide stehen. Bei der Hobby-Weidetierhaltung sind ausschließlich mobile Einrichtungen zulässig. Die Zäune müssen sich in das Landschaftsbild einfügen (d.h. offene Weidezäune mit Pfosten aus Holz oder gleichwertigem Recyclingmaterial und starken Schnurlitzen oder die verbreiteten Elektro-Zauneflechte). In dichten Gebüschbeständen dürfen keine Zäune errichtet werden. In Abstimmung mit dem örtlichen Jagd ausübungs berechtigten sind Wild-Austrittsflächen an Waldrändern, Wild-Einstandsflächen sowie Wild-Passagen von Weidezäunen freizuhalten.

Bei Beweidung ist die Grünland-Pflanzendecke bzw. die Wiesennarbe dauerhaft zu erhalten, eine Überweidung ist unzulässig. Flächen mit überständigem Gras ("altes" Gras, höher als 30 Zentimeter) dürfen in diesem Zustand nicht beweidet werden. Aus einem Beweidungskonzept muss hervorgehen, dass durch eine abschnittsweise Beweidung dafür gesorgt wird, die Blühaspekte von Mai/Juni und August/September zu erhalten. Vor dem Weidegang sind Einzelbäume (beispielsweise Obstbäume) und Gebüsche in der Regel auszuzäunen oder auf eine andere geeignete Weise wirksam gegen Fraß- und Trittschäden am Stamm und im Wurzelbereich zu schützen.

Die Verpflichtung zur fachgerechten Weidepflege bedeutet unter anderem, dass Dung regelmäßig beseitigt werden muss. Für eine ordnungsgemäße Entsorgung ist Sorge zu tragen. Nur unter Beachtung dieser Vorgaben ist eine naturverträgliche Beweidung möglich und zulässig.

Wenn besonders geschützte Tierarten - beispielsweise aus der Gruppe der Bodenbrüter, Amphibien oder Reptilien - brüten, Jungtiere absetzen oder wandern, sind die betroffenen Flächen von der Beweidung ausgeschlossen. Innerhalb der Brut- und Setzzeit sind die Weiden vor jedem Weidegang zu durchstreifen. Gegebenenfalls ist von der Beweidung abzusehen oder beispielsweise ein Bodengelege großzügig auszuzäunen.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Quelle: <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/umwelt/natur-landschaft/schutzgebiete/landschaftsschutzgebiete.php>

#### 4.4 Vergleichswert- Verfahren

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art der Nutzung, Bodengüte oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

##### 4.4.1 Vergleichskaufpreise, Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage dieser Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Rein nachrichtlich: Gemäß Immobilienmarktbericht der Stadt Wiesbaden wurden in Breckenheim im Auswertungszeitraum 2023 sieben landwirtschaftliche Grundstücke zu einem durchschnittlichen Preis von 4,43 €/m<sup>2</sup> verkauft. Gartenland/Freizeitgärten wurden nicht verkauft. In Wiesbaden gesamt wurden 72 landwirtschaftliche Flächen zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4,99 €/m<sup>2</sup> und 72 Freizeitgartenflächen zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 34,00 €/m<sup>2</sup> verkauft.

Der Sachverständige hat beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden Auskunft aus der Kaufpreissammlung für unbebaute Grundstücke des Entwicklungszustands Landwirtschaftsfläche beantragt. Auswahlkriterien waren Lage, Bodenrichtwertniveau, Nutzungsart und Grundstücksgröße.

Im Veräußerungs-Zeitraum 2023 bis 2024 liegen 10 Vergleichskaufpreise vor, die sich den Gemarkungen Breckenheim, in der südlich liegenden Gemarkung Delkenheim, in der südwestlich liegenden Gemarkung Kostheim, in der südwestlich von Wiesbaden gelegenen Gemarkung Schierstein und in der nördlich von Wiesbaden gelegenen Gemarkung Sonnenberg befinden. Die Vergleichsgrundstücke wurden zwischen Mai 2023 und September 2024 verkauft und weisen Flächen zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup> auf. Die preisbestimmende Nutzungsart der verkauften Grundstücke ist als landwirtschaftliche Fläche, die Nutzungsart mit Acker angegeben. Die Grundstücke liegen wie das Bewertungsgrundstück im „Landschaftsschutzgebiet Stadt Wiesbaden“ (Zone I und/oder II). Die Vergleichsgrundstücke weisen unterschiedlich große Entfernungen zur Besiedlung aus; die Entfernungen betragen zwischen 150 m und 2 km. Sie weisen außerdem einen unterschiedlichen Zuschnitt und unterschiedliche Zuwegungen auf. Die Vergleichsgrundstücke sind z.T. verpachtet.

Einer der Vergleichskaufpreise ist hinsichtlich des Entwicklungszustands bzw. der Nutzungsart nicht hinreichend vergleichbar und scheidet daher aus.

Die Auswertung der übrigen neun Vergleichs-Kaufpreise ergibt eine Kaufpreisspanne von 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,92 m<sup>2</sup>. Der arithmetische Mittelwert beträgt 5,87 €/m<sup>2</sup>, der Median beträgt 5,00 €/m<sup>2</sup>. Bis auf einen der neun Kaufpreise wurden die Grundstücke über den vom Gutachterausschuss ermittelten jeweiligen Bodenricht-

werte verkauft, und zwar lagen die Kaufpreise durchschnittlich um rd. 27 % über den zonalen Bodenrichtwerten. Die Spanne beträgt rd. -18 % bis + 95 %.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass am örtlichen Grundstücksmarkt eine Nachfrage nach Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Freizeitgärten/Gartenland besteht.

#### 4.4.2 Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Landwirtschaftliche Flächen unterscheiden sich u.a. in den Merkmalen Nutzung, Ertragsfähigkeit (Bonität), Bodenbeschaffenheit (Bodengüte), Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt. Die Preisbildung von Agrarflächen kann außerdem durch die Nähe zu einer Ortschaft (Siedlungsnähe) und andere kleinräumig identifizierbare Faktoren wie Form und Erreichbarkeit etc. und großräumige Einflüsse wie allg. Wirtschafts- und Agrarstruktur, alternative Energieanlagen etc. beeinflusst werden.

Für die Vergleichsgrundstücke ist als Nutzungsart Acker angegeben. Gemäß Recherche des Unterzeichners liegt eine tatsächliche Nutzung als Acker nur bei einem Teil der Grundstücke vor. Bei den übrigen Grundstücken handelt es sich um nicht mehr bewirtschaftetes Ackerland, das zwischenzeitlich als Grünland (Wiese) (Dauergrünland) oder Nutztier-Weideland genutzt wird. Belastbare Angaben zur Bodenbeschaffenheit/Bodengüte der Vergleichsgrundstücke liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Eine Abhängigkeit zwischen Verpachtung und der Höhe des Kaufpreises ist nicht erkennbar. Eine Abhängigkeit zwischen tatsächlicher Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt, Erreichbarkeit/Zuwegung sowie Entfernung zur Besiedlung und Kaufpreishöhe ist ebenfalls nicht erkennbar.

#### 4.4.3 Bodenrichtwert

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben den gesetzlichen Auftrag, flächendeckend zonale Bodenrichtwerte zu ermitteln und diese zu veröffentlichen (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens eines Gemeindegebiets, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Dabei sind die Gutachterausschüsse gehalten, den Geltungsbereich durch die Festlegung einer Bodenrichtwertzone räumlich zu begrenzen (zonaler Bodenrichtwert). Da der Bodenrichtwert das durchschnittliche Bodenwertniveau der entsprechenden Bodenrichtwertzone widerspiegelt, können die einzelnen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone abweichende Bodenwerte aufweisen. Die Bodenrichtwertzone wird so abgegrenzt, dass diese Abweichungen möglichst gering sind. Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind nach den üblichen Verfahren zur Ermittlung von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Folgende wertbeeinflussende Merkmale sind anzugeben:

- Nutzungsart; z.B. Ackerland, Grünland, landwirtschaftliche Flächen (= Acker- und Grünland), Weingarten, forstwirtschaftliche Flächen, Freizeitgärten
- Qualität; Ackerzahl, Grünlandzahl (wenn wertrelevant)
- Größe (sofern wertrelevant)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurden vom zuständigen Gutachterausschuss<sup>13</sup> zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 folgende zonale Bodenrichtwerte (BRW) für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Qualität) entsprechend den Nutzungsarten ermittelt/festgesetzt:

Ackerland - **5,50 €/m<sup>2</sup>**, Grünland - **3,00 €/m<sup>2</sup>**, Freizeitgartenfläche - **13,00 €/m<sup>2</sup>**

Die Bodenrichtwerte gelten für unbebautes Land und werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Nachteilige Bodenbeschaffenheiten, der Wert vorhandener Anpflanzungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen etc. sind nicht im Bodenrichtwert enthalten.

<sup>13</sup> Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

#### 4.5 Vergleichswertermittlung

Vorliegend erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts (nach Maßgabe des § 26 Absatz 2).

##### 4.5.1 Bodenwertermittlung

In vorliegender Wertermittlung geht der Unterzeichner als Basis zunächst von der Nutzungsart „Acker“ aus.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.09.2024	×	1,00	E1
Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	<b>5,50 €/m<sup>2</sup></b>	

E1: Zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sind auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Wertveränderungen erkennbar, so dass keine zeitliche Anpassung erfolgt.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Qualität	Land- und forstwirtschaftliche Fläche	Land- und forstwirtschaftliche Fläche			
Nutzungsart	Ackerland	Grünland	×	0,60	E2
Ackerzahl	75	45	×	1,00	E2
Grünlandzahl	55	-			
<b>Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			=	<b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>	

E2: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Nutzungsart Ackerland. Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist Grünland. Aufgrund der minderwertigeren Nutzungsart erfolgt eine Anpassung in Form eines Abschlags. Dieser Abschlag orientiert sich an dem örtlichen zonalen Bodenrichtwert für Grünland. Eine zusätzliche Anpassung hinsichtlich der Bodengüte erfolgt nicht.

Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		3,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer (b/a-freier) Bodenwert	=	3,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.651,00 m <sup>2</sup>	
Bodenwert	=	4.953,00 €	
<b>Bodenwert rd.</b>	=	<b>4.950,00 €</b>	

**4.5.2 Ermittlung des Vergleichswerts****4.5.2.1 Wert der (baulichen) Anlagen etc.**

Für die bei der Ortsbesichtigung erkennbare vorhandene mobile Einzäunung erfolgt kein Wertansatz.

**4.5.2.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Gemäß § 8 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, sofern sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht erkennbar.

**4.5.2.3 Marktanpassung**

Das Bewertungsgrundstück wird derzeit als Weideland genutzt. Im maßgeblichen Bereich bzw. der Umgebung des Bewertungsgrundstücks sind auch Freizeitgärten ausgewiesen. In Wiesbaden besteht eine hohe Nachfrage nach gärtnerisch nutzbaren Flächen und sogenannten Freizeitgärten, die das Angebot im Stadtgebiet erheblich übersteigt. Aufgrund der objektspezifischen Grundstücksbesonderheiten (Lage, Grundstücksgröße, Zuwegung etc.) und der großen Nachfrage nach vergleichbaren Flächen wird vom SV ein Zuschlag von rd. 75 % zum Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

**4.5.2.4 Vergleichswertberechnung**

<b>Ermittlung des Vergleichswertes</b>		
Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)		4.953,00 €
(Bauliche) Anlagen	+	0,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	4.953,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Marktanpassung (+ 75% des Bodenwertes, s. 4.5.1)	+	3.715,00 €
Vergleichswert	=	8.667,75 €
<b>Vergleichswert rd.</b>	<b>=</b>	<b>8.700,00 €</b>

**4.5.2.5 Verfahrensergebnis**

Der Vergleichswert des Grundstücks (Landwirtschaftsfläche), Gemarkung Breckenheim, Auf dem Schildlande (Flur 26, Flurstück 96) wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 mit rd. 8.700,00 € ermittelt.

#### 4.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des Grundstücks (Landwirtschaftsfläche)**

eingetragen im Grundbuch von Breckenheim Blatt 1929

Flur 26, Flurstück 96

**Auf dem Schildlande**, Ackerland

Größe 1.651 m<sup>2</sup>

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.09.2024** auf

**8.700,00 €**

in Worten: **achttausendsiebenhundert Euro**

geschätzt.

---

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

13.12.2024

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

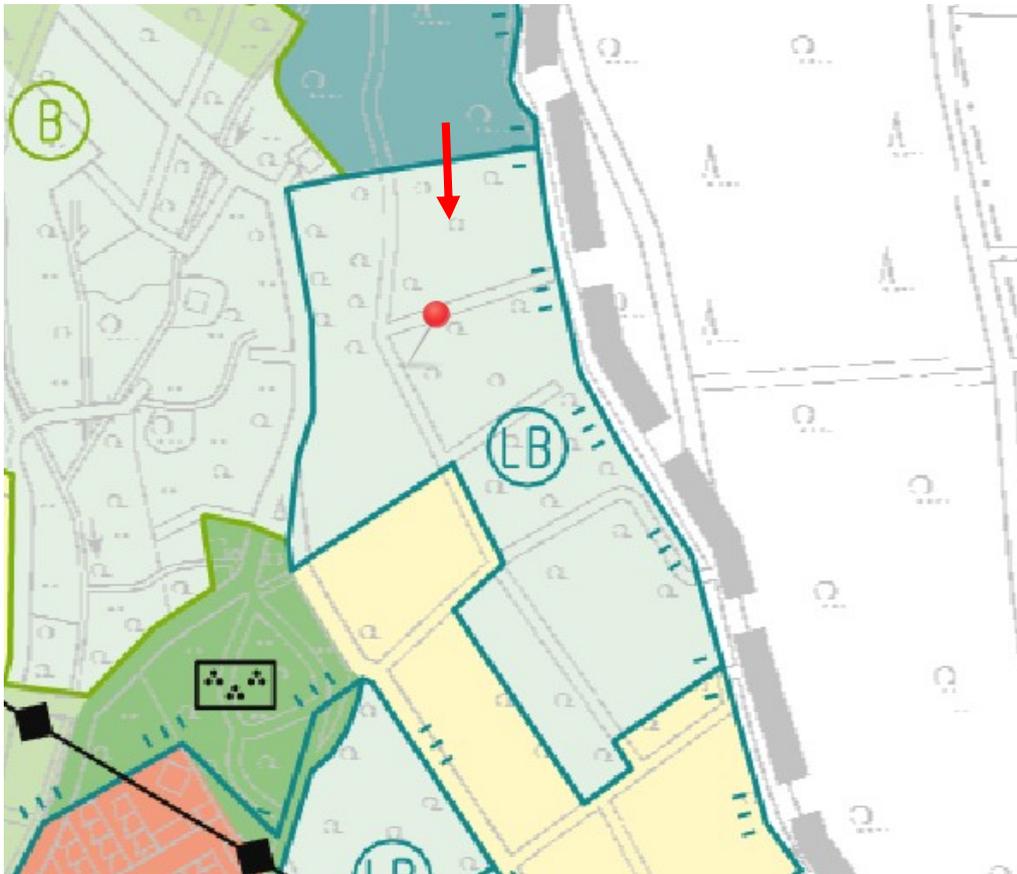
- 5.2 Luftbild
- 5.3 Flächennutzungsplan
- 5.4 Begriffserläuterungen
- 5.5 Rechtsgrundlagen

## 5.2 Luftbild



**Abb. 2:** Luftbild (ohne Maßstab); Flur 26, Flurstück 96; Auf dem Schildlande; Quelle: *Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Roteintragung d.d. SV*

### 5.3 Flächennutzungsplan



#### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

-  FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – BESTAND
-  FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – PLANUNG

#### UMGRENZUNG UND SIGNATUR VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

-  LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET – BESTAND
-  LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET – EINSTWEILIG SICHERGESTELLT
-  NATURDENKMAL – BESTAND
-  GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL – BESTAND

Abb. 3: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan; Quelle: Geoportal Wiesbaden; Roteintragung (Pfeil) d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsgrundstücks

## 5.4 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

**Fischer Dr., R., Biederbeck, M.:** Bewertung im ländlichen Raum. Bundesanzeiger Verlag. Köln 2019

**Gutachterausschuss für Immobilienbewertung für den Bereich der Stadt Wiesbaden (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2024.

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Ansicht von Südosten



**Foto 2 des SV:** Ansicht von Norden



**Foto 3 des SV:** Grasweg zum Grundstück/ Zuwegung südlich von Flurstück 96

---