

Aktenzeichen: 61 K 46/25

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: 3 unbebaute Grundstücke
landwirtschaftliche Flächen

Anschrift: keine Anschrift
Außenbereich
Gewann: Sand
D-65201 Wiesbaden

Qualitätsstichtag: 18. November 2025

Wertermittlungsstichtag: 18. November 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 18.11.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:Verkehrswertgutachten
Stichtag: 18.11.2025

Bodenwert Flurstück 188	2.670,00 €
Bodenwert Flurstück 189	8.730,00 €
Bodenwert Flurstück 190	2.940,00 €

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB
14.340,00 €

Frankfurt am Main, den 05.01.2026

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de

b.v.s
 Sachverständige

 Mitglied im Landesverband
 Hessen
 öffentlich bestellter und vereidigter sowie
 qualifizierter Sachverständiger e. V.

izert

 Immobiliengutachter
 Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Pacht- und Marktsituation
4. Wertermittlung
5. Sonderwerte
6. Verkehrswert
7. Verhältniszahlen

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Stadtplan
3. Flurkarte
4. Luftbild
5. Fotos
6. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Wiesbaden in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 61 K 46/25 vom 11.09.2025
- Grundbuchauszug Blatt 1457 vom 10.09.2025 des Grundbuchs von Frauenstein / Amtsgericht Wiesbaden
- Grundbuchauszug Blatt 1552 vom 10.09.2025 des Grundbuchs von Frauenstein / Amtsgericht Wiesbaden

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Baulastenauskünfte der Stadt Wiesbaden vom 31.12.2025
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 31.12.2025
- Liegenschaftsplan vom 04.01.2026

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 11.09.2025 mit dem Aktenzeichen 61 K 46/25 für das Amtsgericht Wiesbaden als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über 3 unbebaute Grundstücke (landwirtschaftliche Flächen) in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 18.11.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 18.11.2025 statt. Die Bewertungsgrundstücke waren frei zugänglich. Als Qualitätsstichtag wurde der 18.11.2025 angenommen. Die Beschreibung der Grundstücke gilt zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 18.11.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 18.11.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die unbebauten Grundstücke begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

████████████████████
- Ronny Kazyska

Miteigentümerin
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 10.09.2025 (letzte Änderung vom 01.08.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Wiesbaden
Grundbuch von: Frauenstein
Blatt: 1457

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Frauenstein	14	189	Ackerland, Sand 3. Gewinn	1.940 m ²
2	Schierstein	14	188	Landwirtschaftsfläche Sand	594 m ²
Grundstücksgröße gesamt					2.534 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2.1:



-zu 1/2-

Laufende Nummer 2.2:



-zu 1/2-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 2 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 10
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 14, 15
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden 61 K 36/25); eingetragen am 01.08.2025.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 61 K 36/25 und betreffen ausschließlich die laufenden Nummern 14 bzw. 15 des Bestandsverzeichnisses. Die Bewertungsgrundstücke (lfd. Nr. 1 und 2) sind hiervon nicht betroffen. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Die Eintragungen in Abteilung III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 10.09.2025 (letzte Änderung vom 21.01.2008) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Wiesbaden
Grundbuch von: Frauenstein
Blatt: 1552

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Frauenstein	14	190	Ackerland (Obstb.), Sand 3. Gewinn	653 m ²
Grundstücksgroße gesamt					653 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 3.1:



-zu 1/2-

Laufende Nummer 3.2:



-zu 1/2-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Die Eintragungen in Abteilung III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskünfte der Stadt Wiesbaden vom 31.12.2025 sind auf den drei Bewertungsgrundstücken mit den Flurstücken 188, 189 und 190 keine Baulasten eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß einer telefonischen Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde Wiesbaden sind die Bewertungsgrundstücke zum Stand 02.12.2025 kein Bodendenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bewertungsgrundstücke liegen im planungsrechtlichen Außenbereich und sind nicht bebaubar. Vor diesem Hintergrund ist eine Prüfung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit nicht erforderlich. Eine solche Untersuchung war nicht Bestandteil des Auftrags und ist für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 31.12.2025 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen der Bewertungsgrundstücke vor. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Geoportal der Stadt Wiesbaden (<https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan>) das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 03.01.2026 als "Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen - Bestand" aus. Diese Darstellung wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Wiesbaden am 05.01.2026 telefonisch bestätigt.

Nach Auswertung des Hessischen Naturschutzinformationssystems (NATUREG) liegen die Bewertungsgrundstücke innerhalb eines gesetzlich geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG.

In der Hessischen Biotopkartierung ist das Gebiet als ‚Streuobst südöstlich Frauenstein‘ (Biotoptyp 03.000) erfasst. Eine Luftbildinterpretation aus den Jahren 2008/2009 bestätigt die fortbestehende Nutzung als Streuobstfläche.

Die Darstellung als gesetzlich geschütztes Biotop begründet keine zusätzlichen planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten, sondern bestätigt den dauerhaften Freiflächencharakter der Grundstücke im Außenbereich.

Wertbeeinflussende Abweichungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich hieraus nicht. Der angesetzte Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen hat die bestehende Nutzung sowie die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen marktüblich berücksichtigt.

Bebauungsplan

Für den Bereich der Flurstücke 188, 189 und 190 liegt kein Bebauungsplan vor. Dies wurde anhand der digitalen Planungsunterlagen der Landeshauptstadt Wiesbaden geprüft und vom Stadtplanungsamt der Stadt Wiesbaden am 05.01.2026 telefonisch bestätigt. Der Bereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und gehört zu den nicht beplanten Außenbereichsflächen der Gemarkung Frauenstein. Bauliche Anlagen wären einzig im Rahmen der Privilegierung nach § 35 BauGB zulässig. Eine allgemeine Wohn- oder Gewerbebebauung ist dadurch ausgeschlossen.

2.6 Entwicklungszustand

Das unbebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten nicht baulich nutzbar. Es handelt sich um Fläche der Land- oder Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Für die gegenständlichen Flurstücke bestehen keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches. Aufgrund der Lage im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB) und der landwirtschaftlichen Nutzung entstehen keine Erschließungskosten.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 03.01.2026 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Wiesbaden mit ca. 300.089 Einwohnern (Stand: 31.01.2025) liegt ca. 40 km westlich von Frankfurt am Main in westlicher Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Sie ist als Landeshauptstadt nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt im Bundesland Hessen und fungiert als Oberzentrum im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt.

Wiesbaden grenzt im Norden und Westen an den Rheingau-Taunus-Kreis, im Osten an den Main-Taunus-Kreis, im Süden an die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz und im Südosten an den Landkreis Groß-Gerau.

Die Stadt gliedert sich in die 26 Stadtteile Mitte, Nordost, Rheingauviertel, Südost, Westend, Amöneburg, Auringen, Biebrich, Bierstadt, Breckenheim, Delkenheim, Dotzheim, Erbenheim, Frauenstein, Heßloch, Igstadt, Kastel, Klarenthal, Kloppenheim, Kostheim, Medenbach, Naurod, Nordenstadt, Rambach, Schierstein und Sonnenberg.

Wiesbaden hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 108,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 32.248 €. Die Arbeitslosenquote liegt in Wiesbaden mit 8,0 % im November 2025 über den Bundesdurchschnitt von 6,1 %.

Die Gewerbestruktur von Wiesbaden ist stark vom Dienstleistungssektor geprägt. Die wichtigen wirtschaftlichen Säulen sind neben den Dienstleistungsbetrieben, der Weinbau, der Tourismus sowie zahlreiche vor Ort ansässige Ämter und Institutionen, wie zum Beispiel das Bundeskriminalamt, das Statistische Bundesamt oder auch der Bund der Steuerzahler. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Firmen aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Federal-Mogul Holding Deutschland GmbH (Autokomponenten), MEWA Textil-Service SE & Co. Management OHG (Betriebstextilien), SGL Carbon SE (Spezialchemie), ABBOTT GmbH & Co. KG (Gesundheitswesen) und Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH (Chemie).

Wiesbaden verfügt über direkte Autobahnanschlüsse an die A 3, A 66, A 643 und A 671. Die Stadt ist mit der B 40, B 43, B 54, B 262, B 263, B 417, B 455, die jeweils durch das Stadtgebiet verlaufen, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Das südliche Wiesbaden wird von der A 66 durchquert. Diese verbindet den Rheingau mit Frankfurt am Main. Am Schiersteiner Kreuz zweigt die A 643 nach Mainz ab. Die A 671 führt von der Anschlussstelle Mainzer Straße nach Hochheim am Main. Im Osten verläuft entlang des Stadtgebiets die A 3. Über das Wiesbadener Kreuz sind Köln und der Flughafen Frankfurt Main erreichbar.

Wiesbaden ist mit sieben Haltepunkten in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Diese werden von den Linien S1, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Mainz, Offenbach und Darmstadt.

Mehrere Buslinien verbinden die Stadtteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Wiesbaden im Zeitraum von 2023 bis 2035 +3,1 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +1,0 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Mainz	10 km	0:10 h
Frankfurt am Main	40 km	0:40 h
Offenbach am Main	45 km	0:40 h
Darmstadt	45 km	0:40 h
Mannheim	85 km	0:55 h
Würzburg	150 km	1:25 h
Kassel	220 km	2:20 h
München	430 km	4:20 h
Berlin	570 km	6:00 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Die drei Bewertungsgrundstücke befinden sich in Wiesbaden im östlichen Außenbereich des Stadtteils Frauenstein im Gewann 'Sand'. Die nähere Umgebung ist durchgängig landwirtschaftlich geprägt und umfasst überwiegend Obstwiesen, Weinberge sowie sonstige Grünlandflächen. Die Erreichbarkeit erfolgt über schmale, teilweise befestigte Wirtschaftswege ohne öffentlichen Straßencharakter. Eine verkehrstechnische oder technische Erschließung im Sinne von Wasser-, Abwasser-, Strom- oder Gasanschlüssen ist im Umfeld nicht vorhanden. Wohnbebauung oder gewerbliche Nutzungen befinden sich im rund 1 km entfernten Ortskern von Frauenstein. Die Mikrolage ist verkehrsberuhigt ohne verkehrlichen oder gewerblichen Immissionen. Die Umgebungsnutzung ist homogen agrarisch und entspricht dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Erreichbarkeit erfolgt über die Gorotheer Straße (L 3441) und anschließende schmale Wirtschaftswege ohne öffentlichen Straßencharakter. Über die L 3441 besteht im Westen eine direkte Verbindung nach Frauenstein und im Südosten zu dem Stadtteil Schierstein. Der Stadtteil Dotzheim ist von Frauenstein aus über die Kirschblütenstraße (K 646) angebunden. Die Söhnleinstraße (K 638) ermöglicht über die Gorotheer Straße (L 3441) die Anbindung an die Gemeinde Walluf im Südwesten. Für überregionale Ziele ist die Autobahn A 66 über die Gorotheer Straße (L 3441) erreichbar. Die Autobahnauffahrt zur A 66 'Wiesbaden-Frauenstein' liegt ca. 2,5 km in südlicher Richtung entfernt. Die Stadtverwaltung ist nordöstlich im Stadtzentrum in ca. 8 km Entfernung vorzufinden. Der nächstgelegene Bahnhofpunkt 'Wiesbaden-Schierstein' liegt südöstlich ca. 3,5 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle 'Wiesbaden-Frauenstein Bgm-Schneider-Straße' befindet sich im bebauten Ortsbereich von Frauenstein in ca. 2 km Entfernung zu den Bewertungsgrundstücken.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	2,0 km	6 Min.
Stadtverwaltung	8,0 km	25 Min.
Bahnhof Schierstein	3,5 km	10 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3441	0,5 km	2 Min.
Kreisstraße K 646	2,5 km	7 Min.
Kreisstraße K 638	3,5 km	8 Min.
Autobahn A 66	2,5 km	6 Min.
Flughafen Frankfurt	33,0 km	26 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigung Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main und dem US-Militärflugplatz Erbenheim ist die Stadt Wiesbaden von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Die drei zu bewertenden Grundstücke weisen einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Topographie der Bewertungsgrundstücke ist leicht geneigt. Das Gelände fällt gleichmäßig in Hanglage ab, ohne ausgeprägte Geländesprünge, Terrassierungen oder künstliche Aufschüttungen. Die Höhenentwicklung verläuft kontinuierlich und entspricht der natürlichen Hangform der umgebenden Kulturlandschaft. Topographisch bedingte Nutzungseinschränkungen sind nicht erkennbar.

Die Flächen werden überwiegend als Streuobstwiesen genutzt. Es befinden sich regelmäßig angeordnete Obstbäume auf den Grundstücken. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorhanden. Die Geländeoberfläche ist begrünt und weist keine Hinweise auf außergewöhnliche Erosionsschäden, Vernässungen oder sonstige topographische Beeinträchtigungen auf.

Die Bewertungsgrundstücke liegen eingebettet in ein durchgängig landwirtschaftlich geprägtes Umfeld mit angrenzenden Weinbergsflächen und Streuobstwiesen. Die vorhandenen Wirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Eine Erschließung im Sinne des Bauplanungsrechts besteht nicht.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind augenscheinlich aufgrund der Lage im Außenbereich nicht vorhanden.

3. Pacht- und Marktsituation

3.1 Aktuelle Vermietungssituation

Laut Bewertungsunterlagen und den Angaben der Eigentümer beim Ortstermin bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Pachtverhältnisse. Das Bewertungsgrundstück war beim Ortstermin von den Eigentümern landwirtschaftlich eigengenutzt.

3.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der übergeordneten Entwicklungen am Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag.

3.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden anhand der maßgeblichen Marktindikatoren, Preisentwicklungen und regionalen Marktgegebenheiten analysiert.

D - Schlüsselindikatoren	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
BIP-Veränderung	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	1,3 %
Inflationsrate	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,1 %
Staatsschuldenquote	66,1 %	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,4 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE) P: Prognose

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hatte im dritten Quartal 2025 eine stagnierende Tendenz. Die reale Wirtschaftsleistung blieb gegenüber dem Vorquartal saisonbereinigt unverändert. Im zweiten Quartal wurde ein Rückgang verzeichnet. Die Exportwirtschaft stand weiterhin unter Druck. Die Gründe sind höhere Zölle in den USA und die Aufwertung des Euro, die die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen beeinträchtigt. Die Warenexporte gingen insgesamt zurück. Die Industrie verzeichnete rückläufige Umsätze bzw. Produktionswerte.

Die Ausrüstungsinvestitionen wirkten auf die gesamtwirtschaftliche Leistung stabilisierend. Die Entwicklung wurde dabei teilweise durch zeitliche Vorzieheffekte begünstigt, die auf die seit Juli geltenden erweiterten Abschreibungsmöglichkeiten zurückzuführen sind. Die Investitionsneigung der Unternehmen war weiterhin verhalten. Die Bauwirtschaft präsentierte ein heterogenes Bild. Die Produktion im Hochbau sank infolge eines schwachen Auftragseingangs. Im Tiefbau hingegen verhinderte der Mangel an Arbeitskräften einen stärkeren Anstieg. Die Produktion ging im Baugewerbe insgesamt leicht zurück. Der Dienstleistungssektor konnte seine wirtschaftliche Aktivität ausweiten. Der private Konsum lieferte dagegen kaum Wachstumsimpulse.

Die Industrieproduktion und die Exporttätigkeit blieben im dritten Quartal 2025 insgesamt schwach. Die Industrieproduktion stieg im September zwar gegenüber dem Vormonat an, lag allerdings im Quartalsdurchschnitt deutlich unter dem Vorquartalsniveau. Die Produktion von Kraftfahrzeugen entwickelte sich besonders volatil und ging im Mittel des Quartals spürbar zurück. Die Industrieumsätze sanken preisbereinigt in ähnlicher Größenordnung.

Die Exportentwicklung blieb belastet. Die Warenexporte in die USA gingen im Durchschnitt des dritten Quartals erneut deutlich zurück. Die Exporte erholten sich im September teilweise, blieben insgesamt jedoch schwach. Die realen Exporte wurden durch steigende Ausfuhren in die Länder des Euroraums gestützt und gingen dadurch moderat zurück.

Die Ausrüstungsinvestitionen entwickelten sich stabilisierend. Die Importe von Investitionsgütern nahmen zu. Die Investitionen konzentrierten sich insbesondere auf Kraftfahrzeuge. Die gewerblichen Kraftfahrzeugzulassungen stiegen an. Die schwache Nachfrage und die geringe Kapazitätsauslastung wirkten weiterhin dämpfend. Die erweiterten Abschreibungsbedingungen dürften investitionsstützend gewirkt haben.

Die Baukonjunktur blieb verhalten. Die Bauproduktion ging erneut gegenüber dem Vorquartal zurück. Der Hochbau und das Ausbaugewerbe verzeichneten weitere Rückgänge. Der Tiefbau entwickelte sich positiv. Die Bauinvestitionen dürften insgesamt rückläufig gewesen sein.

Der Arbeitsmarkt war im dritten Quartal 2025 insgesamt gedämpft. Die Erwerbstätigenzahl ging leicht zurück. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung blieb weitgehend stabil. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich geringfügig. Eine Verbesserung der Arbeitsmarktlage war nicht erkennbar.

Die Entwicklung der Beschäftigungszahl verlief in den Branchen unterschiedlich. Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe nahm weiter ab, insbesondere in der Kraftfahrzeugindustrie und in den energieintensiven Branchen. Im Baugewerbe war sie nahezu unverändert. Der Beschäftigungsaufbau konzentrierte sich vor allem auf Dienstleistungsbereiche wie Gesundheit, Pflege, öffentliche Verwaltung, Bildung und Logistik.

Die registrierte Arbeitslosigkeit verharrte im dritten Quartal nahezu auf dem Niveau des Vorquartals. Die Arbeitslosenquote blieb stabil. Die Erwerbstätigkeit ging zurück, ohne dass es zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit kam. Die Entwicklung deutet auf ein sinkendes Arbeitsangebot hin. Die Zuwanderung nahm zuletzt deutlich ab und konnte den demografisch bedingten Rückgang der einheimischen Erwerbsbevölkerung nur noch teilweise ausgleichen.

Die Frühindikatoren signalisieren weiterhin keine Erholung des Arbeitsmarktes. Die Einstellungspläne der Unternehmen bleiben überwiegend zurückhaltend. Die Zahl der gemeldeten offenen Stellen stagniert auf niedrigem Niveau. Die Deutsche Bundesbank erwartet vorerst bei der Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit eine weitgehend stabile Entwicklung.

Die Tariflöhne stiegen im dritten Quartal 2025 nicht an. Die Tarifverdienste gingen im Vorjahresvergleich leicht zurück. Die Entwicklung ist auf Sondereffekte zurückzuführen. Im Vorjahr wurden Inflationsausgleichsprämien und nachgeholte Tarifierhöhungen ausgezahlt. Die Grundvergütungen ohne Einmalzahlungen legten weiterhin zu. Die Lohndynamik blieb positiv.

Die jüngsten Tarifabschlüsse fielen insgesamt moderater aus. Die Lohnsteigerungen lagen unter dem Niveau der Hochinflationphase. Die Abschlüsse spiegelten das schwächere konjunkturelle Umfeld und die rückläufige Inflation wider. Die aktuellen Lohnforderungen der Gewerkschaften bewegten sich wieder näher an den langfristigen Durchschnittswerten. Größere tarifliche Impulse sind kurzfristig nicht zu erwarten.

Die Effektivverdienste entwickelten sich kräftiger als die Tariflöhne. Die gesetzliche Lohnuntergrenze wird ab Januar 2026 angehoben. Die Erhöhung wirkt unmittelbar auf die unteren Lohngruppen. Dadurch sind auch indirekte Effekte auf darüberliegende Löhne zu erwarten. Die Lohnentwicklung dürfte insbesondere bei den Effektivverdiensten weiter gestützt werden.

Die Inflationsrate lag im dritten Quartal 2025 weiterhin leicht oberhalb von 2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen gegenüber dem Vorquartal moderat an. Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich bei einer leicht nachlassenden Dynamik erneut. Die Preisentwicklung wurde unter anderem durch rückläufige Preise bei Reisedienstleistungen gedämpft.

Die Preise für Industriegüter zogen im dritten Quartal weiter leicht an, insbesondere Bekleidung, Schuhe sowie digitale Produkte verteuerten sich. Die Energiepreise blieben insgesamt weitgehend stabil. Die Preise für Mineralölprodukte sanken nur noch leicht. Bei Strom stiegen sie geringfügig. Die Nahrungsmittelpreise entwickelten sich ähnlich wie im Vorquartal. Die Preise für Fleisch und Kaffee verzeichneten erneut überdurchschnittliche Steigerungen.

In der Vorjahresbetrachtung lag die Inflationsrate im dritten Quartal unverändert bei rund 2,1 Prozent. Die Kerninflation war rückläufig, blieb jedoch weiterhin erhöht. Der zugrunde liegende Preisaufrieb ohne Energie und Nahrungsmittel verharrte auf einem erhöhten Niveau.

Die Inflationsrate war im Oktober erneut oberhalb von 2 Prozent. Die Preise für Dienstleistungen und Industriegüter stiegen nochmals an. Die Energiepreise legten leicht zu. Bei Nahrungsmitteln gingen sie zurück. Der Preisaufrieb ist insgesamt moderat.

Die Inflationsrate dürfte in den kommenden Monaten vorübergehend höher ausfallen. Die Entwicklung wird vor allem durch Basiseffekte beeinflusst. Die im November 2024 deutlich gesunkenen Preise für Reisedienstleistungen wirken aktuell erhöhend auf die Inflationsrate. Der grundsätzlich angelegte Disinflationprozess im Dienstleistungsbereich wird dadurch kurzfristig überlagert.

Zu Beginn des kommenden Jahres wirken unterschiedliche Basiseffekte. Die Teuerung bei Nahrungsmitteln dürfte vorübergehend höher ausfallen. Die Energiepreise werden voraussichtlich nachgeben. Die geringeren Netzentgelte für Strom wirken preisdämpfend. In der Folge könnte die Inflationsrate wieder auf ein Niveau von knapp über 2 Prozent zurückgehen.

Die Wirtschaftsleistung könnte im vierten Quartal 2025 leicht zulegen. Die Industrie wird sich auf einem schwachen Niveau stabilisieren. Die Auslandsnachfrage liefert weiterhin nur geringe Impulse. Die Wettbewerbsposition der deutschen Industrie ist belastet. Die Exporte könnten sich nach dem Abklingen vorangegangener Vorzieheffekte beruhigen. Ein spürbarer Aufschwung ist nicht zu erwarten.

Die Bauwirtschaft dürfte sich weitgehend seitwärts entwickeln. Die Nachfrage nach Bauleistungen zog nur moderat an. Die zuletzt wieder gestiegenen Zinssätze für Wohnungsbaukredite wirken dämpfend. Impulse durch eine lockerere Fiskalpolitik sind erst im kommenden Jahr zu erwarten. Die weiterhin niedrige Kapazitätsauslastung begrenzt zudem die gewerblichen Investitionen.

Die Dienstleistungsbereiche könnten erneut positiv zum Wirtschaftswachstum beitragen. Die Stimmungsindikatoren signalisieren überwiegend eine Ausweitung der Aktivität. Der Kraftfahrzeughandel entwickelte sich weiterhin günstig. Die steigenden Kraftfahrzeugzulassungen weisen auf eine erhöhte gewerbliche und private Nachfrage hin. Der private Konsum dürfte verhalten bleiben. Die Perspektiven am Arbeitsmarkt sind gedämpft.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes setzten die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal 2025 ihren Erholungstrend fort. Der Häuserpreisindex stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,2 % bzw. gegenüber dem Vorquartal um 1,1 %. Die Preise erhöhten sich zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal. Zuvor waren sie seit dem vierten Quartal 2022 rückläufig gewesen. Die im ersten Quartal 2025 beobachtete Preisstabilisierung setzte sich somit weiter fort.

Regional zeigten sich deutliche Unterschiede. In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,4 %. Bei den kreisfreien Großstädten außerhalb dieser Metropolen wurde ein Anstieg von durchschnittlich 5,0 % verzeichnet. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen um 3,6 %. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen in den meisten Regionen ebenfalls. Einzig in den sieben größten Städten konnte im Vorjahresvergleich ein leichter Rückgang festgestellt werden.

Die Preisentwicklung wird weiterhin von regionalen Faktoren, dem begrenzten Angebot an Wohnraum sowie den Finanzierungsbedingungen beeinflusst. Der Markt zeigt sich trotz der zuletzt wieder leicht gestiegenen Bauzinsen insgesamt stabilisiert. Das Geschehen ist dennoch weiterhin von Unsicherheiten geprägt.

Die Baugenehmigungen im Wohnungsneubau haben im Jahr 2025 wieder eine aufwärtsgerichtete Entwicklung. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden stieg von Januar bis September 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14,2 %. Die Entwicklung fiel dabei je nach Gebäudeart unterschiedlich aus.

Die genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern erhöhten sich deutlich um 17,4 %. Im Neubau von Mehrfamilienhäusern stiegen die genehmigten Wohnungen um 13,0 % und machen weiterhin den größten Anteil am Wohnungsneubau aus. Bei Zweifamilienhäusern war dagegen ein leichter Rückgang der genehmigten Wohnungen um 2,8 % zu verzeichnen. Im Bereich der Wohnheime nahm das Genehmigungsvolumen zu.

Der Kalendermonat September 2025 hatte einen starken Anstieg der Baugenehmigungen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag deutlich über dem Vorjahresmonat. Die Entwicklung ist teilweise auf einen Basiseffekt zurückzuführen. Zum Vorjahreszeitpunkt wurde ein außergewöhnlich niedriges Genehmigungsniveau verzeichnet.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet auf eine moderate Belegung der Bautätigkeit hin. Das langjährige Durchschnittsniveau wird allerdings weiterhin unterschritten.

3.2.2 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Wiesbaden zufolge betrug der Geldumsatz in der Stadt Wiesbaden von unbebauten Grundstücken im Jahr 2024 basierend auf 168 Kaufverträgen rd. 55,6 Mio. €. Dabei wechselten rd. 531.000 Quadratmeter unbebaute Grundstücksflächen die Eigentümer. Hiervon betrafen 52 Kaufverträge landwirtschaftliche Grundstücksflächen. Für diese lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 4,98 €/m².

Im Wiesbadener Stadtteil Frauenstein wurden insgesamt 14 Transaktionen von unbebauten Grundstücken registriert. Bei fünf dieser Verkäufe handelte es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der erzielte Bodenpreis lag hierbei durchschnittlich bei 3,56 €/m².

Im Wiesbadener Stadtteil Schierstein wurden insgesamt 16 Transaktionen unbebauter Grundstücke verzeichnet. Aus den hiervon relevanten drei Kauffällen landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde ein mittlerer Bodenpreis von 7,25 €/m² abgeleitet.

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht November 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 11.12.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien November 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025: +3,2 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 347 vom 24.09.2025; Baugenehmigungen im Neubau von Januar bis September 2025, Pressemitteilung Nr. 409 vom 18.11.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden, Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2025

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um 3 unbebaute Grundstücke. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

4.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Für die Bewertungsgrundstücke hat der zuständige Gutachterausschuss innerhalb der Bodenrichtwertzone mit Freizeitgartenflächen sowie landwirtschaftliche Flächen zwei unterschiedliche Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB für Freizeitgartenfläche

Gemäß des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden zum Stichtag 01.01.2024 für Freizeitgartenfläche einen Bodenrichtwert in Höhe von 30,00 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Wiesbaden
Gemarkung:	Frauenstein
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	30,00 €/m ²
Nutzungsart:	Freizeitgartenfläche

Der Bodenrichtwert für Freizeitgartenflächen ist nicht sachgerecht. Eine freizeit- oder erholungsbezogene Gartennutzung geht weder aus der tatsächlichen Nutzung noch aus der Ausgestaltung der Grundstücke hervor.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB für Landwirtschaftliche Fläche

Die Bewertungsgrundstücke werden vielmehr landwirtschaftlich genutzt und entsprechen in ihrer Nutzung, Struktur und Ausprägung landwirtschaftlichen Flächen (Obstbau / Streuobstwiese).

Vor diesem Hintergrund wird der Bodenrichtwert der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen herangezogen. Dieser bildet die wertrelevanten Grundstücksmerkmale nach Lage, Nutzung und Marktauffassung zutreffend ab.

Gemäß des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden zum Stichtag 01.01.2024 für Landwirtschaftliche Fläche einen Bodenrichtwert in Höhe von 4,50 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Wiesbaden
Gemarkung:	Frauenstein
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	4,50 €/m ²
Nutzungsart:	land- und forstwirtschaftliche Fläche

Bodenwertermittlung Flurstück 188

Der Bodenrichtwert für Landwirtschaftliche Fläche wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

594 m ²	x	4,50 €/m ²	=	2.673,00 €
Rundungsbetrag			(-0,11 %)	<u>-3,00 €</u>
Bodenwert			rund	<u><u>2.670,00 €</u></u>

Bodenwertermittlung Flurstück 189

Der Bodenrichtwert für Landwirtschaftliche Fläche wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

1.940 m ²	x	4,50 €/m ²	=	8.730,00 €
Rundungsbetrag			(0,00 %)	<u>0,00 €</u>
Bodenwert			rund	<u><u>8.730,00 €</u></u>

Bodenwertermittlung Flurstück 190

Der Bodenrichtwert für Landwirtschaftliche Fläche wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

653 m ²	x	4,50 €/m ²	=	2.938,50 €
Rundungsbetrag			(0,05 %)	<u>1,50 €</u>
Bodenwert			rund	<u><u>2.940,00 €</u></u>

5. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind keine wertmindernden oder werterhöhenden Umstände bekannt, die als Sonderwert zu berücksichtigen wären.

6. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

6.1 Verkehrswert Flurstück 188

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Bodenwert die Grundlage.

Bodenwert 2.670,00 €

Verkehrswert per 18. November 2025 2.670,00 €

Verkehrswert in Worten: zweitausendsechshundertsiebzig Euro

6.2 Verkehrswert Flurstück 189

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Bodenwert die Grundlage.

Bodenwert 8.730,00 €

Verkehrswert per 18. November 2025 8.730,00 €

Verkehrswert in Worten: achttausendsiebenhundertdreißig Euro

6.3 Verkehrswert Flurstück 190

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Bodenwert die Grundlage.

Bodenwert 2.940,00 €

Verkehrswert per 18. November 2025 2.940,00 €

Verkehrswert in Worten: zweitausendneunhundertvierzig Euro

7. Verhältniszahlen

Verkehrswert Flurstück 188

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 4,49 €/m²

Verkehrswert Flurstück 189

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 4,50 €/m²

Verkehrswert Flurstück 190

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 4,50 €/m²

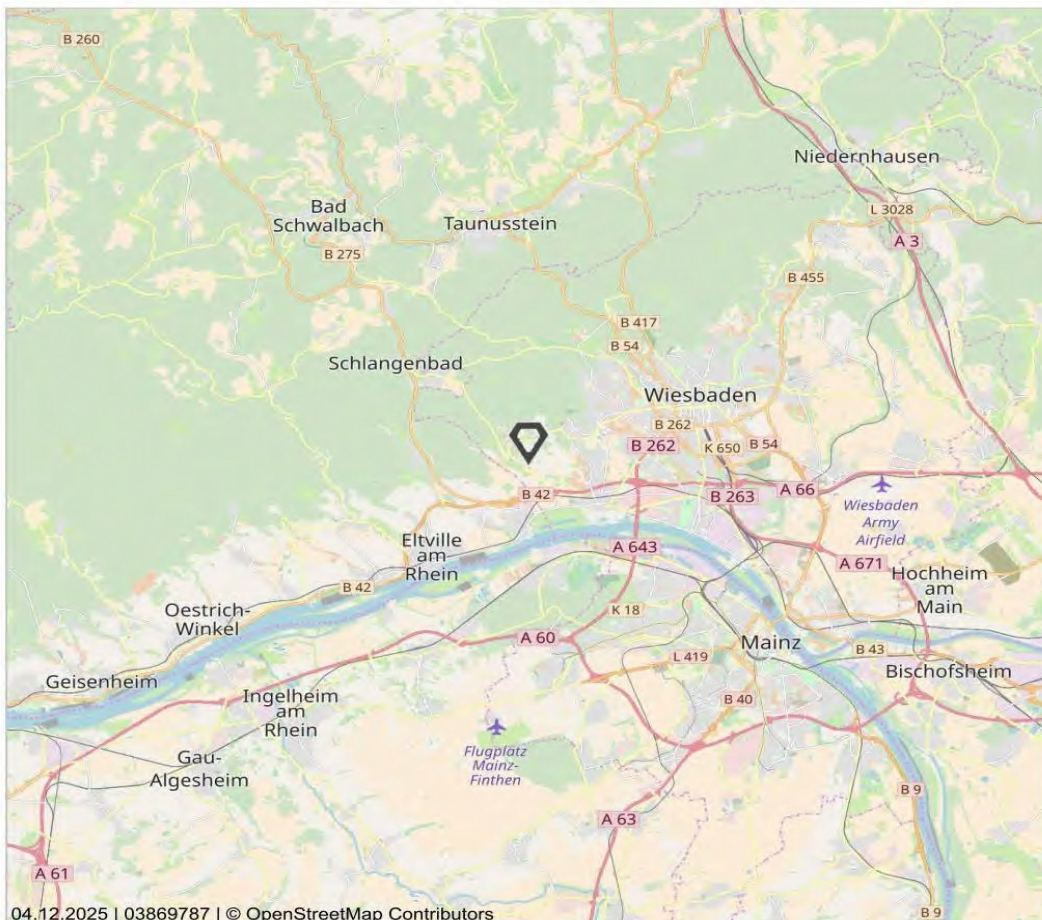
Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

65201 Wiesbaden



Geoport



04.12.2025 | 03869787 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0 20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03869787 vom 04.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

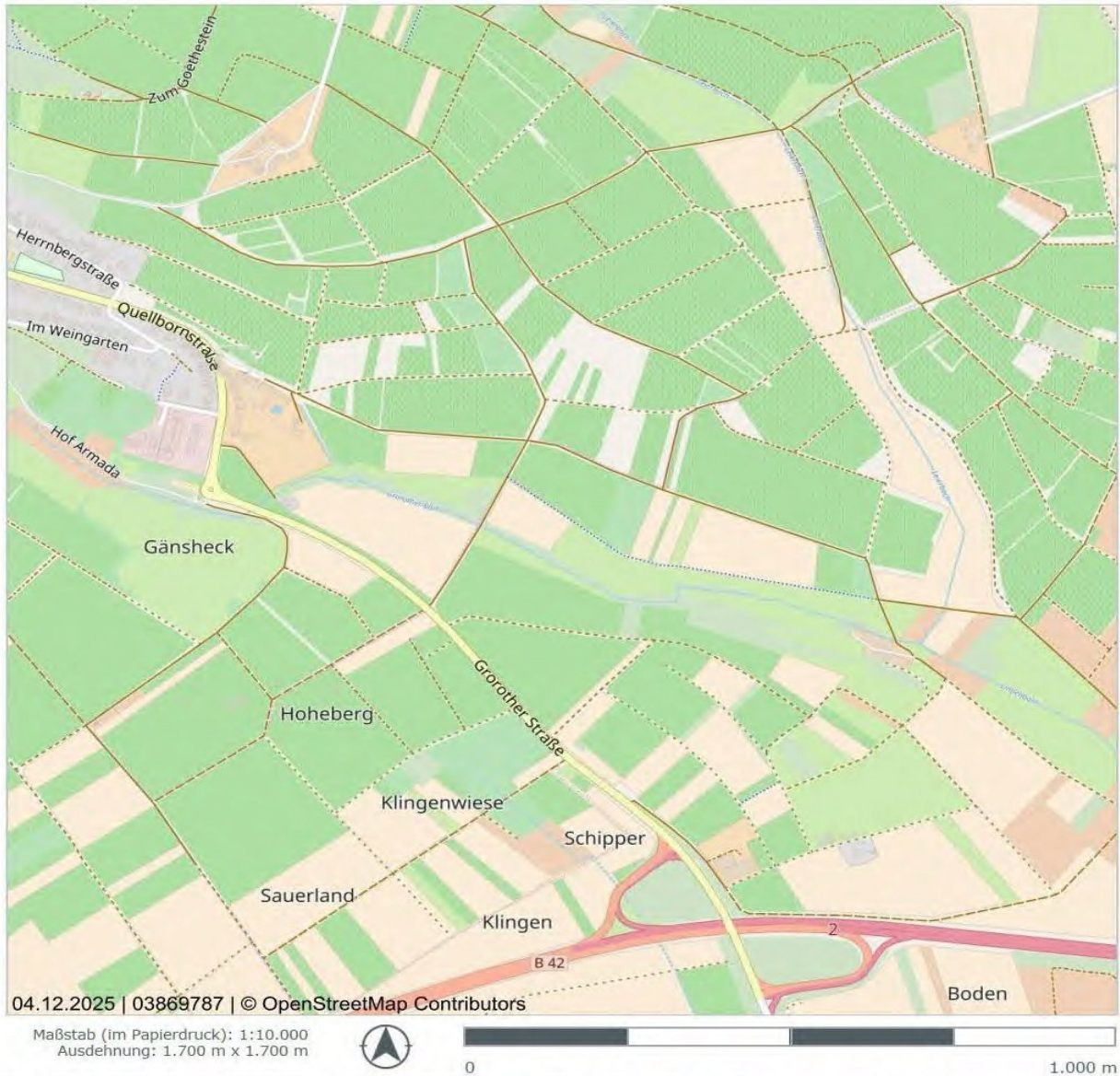
Stadtplan

Stadtplan on-geo

65201 Wiesbaden



Geoport



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

65201 Wiesbaden



04.01.2026 | 03919488 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0 100 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-0, Daten verändert



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03919488 vom 04.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65201 Wiesbaden



04.12.2025 | 03869787 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
 Ausdehnung: 850 m x 850 m



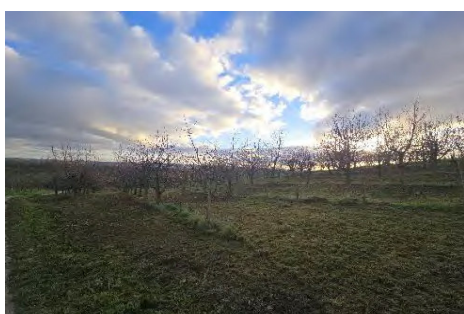
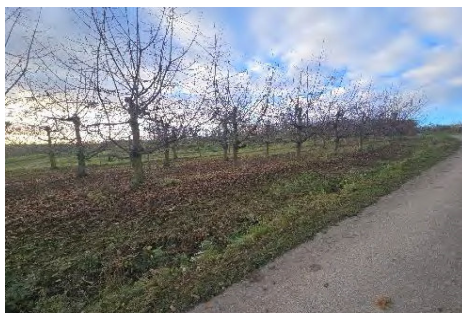
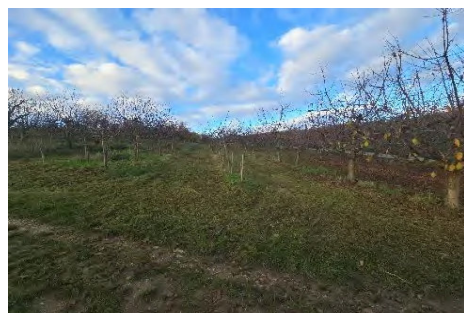
Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.