

**Aktenzeichen:** 61 K 46/25

# Ronny Kazyska



## Exposé 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:

	Exposé Stichtag: 18.11.2025
Bodenwert Flurstück 188	2.670,00 €
Bodenwert Flurstück 189	8.730,00 €
Bodenwert Flurstück 190	2.940,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB</b>	<b>14.340,00 €</b>

Frankfurt am Main, den 05.01.2026

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F

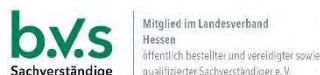
Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izedt Hochschule Anhalt (G) · ZIS izedt (G)

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)

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

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



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

## Zusammenfassung des Bewertungsobjekts

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um drei unbebaute Grundstücksflächen im Außenbereich der Gemarkung Wiesbaden-Frauenstein im Gewinn „Sand“. Die drei Flurstücke mit Größen von 594 m<sup>2</sup>, 1.940 m<sup>2</sup> sowie 653 m<sup>2</sup> sind planungsrechtlich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und unterliegen damit dem Regime des § 35 BauGB. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.

Die Topographie der Bewertungsgrundstücke ist leicht geneigt. Topographisch bedingte Nutzungseinschränkungen bestehen nicht. Auf den Bewertungsgrundstücken befinden sich regelmäßig angeordnete Obstbäume. Die Geländeoberfläche ist begrünt. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorhanden.

Die Bewertungsgrundstücke sind über die Gorotheer Straße (L 3441) und anschließende schmale Wirtschaftswege erreichbar. Das Umfeld ist durchgehend landwirtschaftlich genutzt, insbesondere durch Weinbergflächen und Streuobstwiesen. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In der Hessischen Biotopkartierung ist das Gebiet als ‚Streuobst südöstlich Frauenstein‘ erfasst. Weitere für die Wertermittlung relevante öffentlich-rechtliche Beschränkungen wurden nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen beträgt in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 4,50 €/m<sup>2</sup>. Der Verkehrswert wird allein aus dem Bodenwert abgeleitet.

### 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.“

#### 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

#### 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

#### 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

### Verhältniszahlen

#### Verkehrswert Flurstück 188

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 4,49 €/m<sup>2</sup>

#### Verkehrswert Flurstück 189

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 4,50 €/m<sup>2</sup>

#### Verkehrswert Flurstück 190

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 4,50 €/m<sup>2</sup>