

Gerhard Kremer

Diplom-Ingenieur

Von der IHK Wiesbaden
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Im Hängl 5d
65232 Taunusstein
Tel.: 06128 - 43972
Fax: 06128 - 43973

KURZGUTACHTEN

zum Gutachten vom 08.11.2023

**Ermittlung des Verkehrswertes (§194 BauGB)
unter Berücksichtigung der kontaminationsbedingten Kosten
über nachfolgenden Grundbesitz**



Grundstücke Grundbuch von Kloppenheim Blatt 1113

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
2	Kloppenheim	35	130	Ackerland, Hackenbaum	193
3	Kloppenheim	35	127	Ackerland, Heckenbaum	174
4	Kloppenheim	35	126	Ackerland, Hackenbaum	182
8	Kloppenheim	35	128	Ackerland, Hackenbaum	186
9	Kloppenheim	35	129	Ackerland, Heßlocherstraße 40	178
10	Kloppenheim	36	58	Ackerland, Lindenberg, 3. Gewinn	818
17	Kloppenheim	36	55/1	Landwirtschaftliche Fläche, Lindenberg	4244
18	Kloppenheim	36	57	Gebäude- und Freifläche, Lindenberg	801
5	Kloppenheim	37	120	Ackerland, Totenweg 1. Gewinn	1764

Blatt 1869 lfd. Nr. 2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
Kloppenheim	36	60	Ackerland, Lindenberg, 3. Gewinn	414

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
65174 Wiesbaden
Aktenzeichen 61K54/20

Zusammenfassung der Verkehrswerte

Die Lage der insgesamt 10 Flurstücke teilt sich im Wesentlichen auf 3 Standorte auf.

a) Flurstücke Hackenbaum, Flur 35

innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1983/01 Hackenbaum im Ortsbezirk Kloppenheim

Flur 35, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130.

Diese Flurstücke liegen zusammenhängend innerhalb des Bebauungsplans 1983/01 Hackenbaum.

In Abt. 2 lfd. Nr. 2 des Grundbuchs sind für diese Flurstücke die Baulandumlegung auf Ersuchen der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 09.01.1984 eingetragen. Eingetragen am 27.03.1984.

Der Verkehrswert wurde unter Berücksichtigung der eingeleiteten Baulandumlegung für die Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130 als Einwurfgrundstück ermittelt.

Die sich hieraus ergebene Zuteilungsfläche bzw. Geldwert der Flurstücke ergibt sich nur bei einer gemeinsamen Verwertung der Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130.

Die vom Amtsgericht geforderten Einzelwerte der Flurstücke wurden über die anteiligen Flächen als fiktiver Wert ermittelt.

b) Flurstücke Lindenberg im Außenbereich, Flur 36

Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60.

Diese Flurstücke liegen zusammenhängend innerhalb des Außenbereiches und sind von einer Zaunanlage eingefasst. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt die gemeinsame Verwertung der Flurstücke 55/1, 57, 58, 60.

Die Einzelwerte der Flurstücke wurden über die anteiligen Flächen ermittelt.

c) Flurstück Totenweg im Außenbereich, Flur 37

Flur 37, Flurstück 120.

Einzelgrundstück im Außenbereich.

Der Verkehrswert für die oben genannten Grundstücke a) – c)

Wertermittlungstichtag: 09.10.2023

Qualitätstichtag: 09.10.2023

wurde ermittelt mit

407.000,00 €

Zusammenstellung Einzelwerte der Flurstücke						
Grundbuch von Kloppenheim						
Blatt 1113						
Grundstücke Flur 35, Flurstück 126, 127, 128, 129, 130					Verkehrswert gesamt	392.000,00 €
Lagestandort Hackenbaum						
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Einzelflurstücke	Fiktiver Wert gerundet
2	Kloppenheim	35	130	193 m ²	82.865,28 €	82.900,00 €
3	Kloppenheim	35	127	174 m ²	74.707,56 €	74.700,00 €
4	Kloppenheim	35	126	182 m ²	78.142,39 €	78.100,00 €
8	Kloppenheim	35	128	186 m ²	79.859,80 €	79.900,00 €
9	Kloppenheim	35	129	178 m ²	76.424,97 €	76.400,00 €
				913 m ²	392.000,00 €	392.000,00 €
Grundbuch von Kloppenheim						
Bl. 1113, Flur 36, Flurst 58, 55/1, 57 u. 60 (Blatt 1869)					Verkehrswert gesamt	6.200,00 €
Lagestandort Lindenberg						
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Einzelflurstücke	Fiktiver Wert gerundet
10	Kloppenheim	36	58	818 m ²	807,97 €	800,00 €
17	Kloppenheim	36	55/1	4244 m ²	4.191,94 €	4.200,00 €
18	Kloppenheim	36	57	801 m ²	791,17 €	800,00 €
Blatt 1869						
2	Kloppenheim	36	60	414 m ²	408,92 €	400,00 €
Grundbuch von Kloppenheim						
Bl. 1113, Flur 37, Flurstück 120					Verkehrswert gesamt	8.800,00 €
Lagestandort Totenweg						
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²		gerundet
10	Kloppenheim	37	120	1764 m ²	8.800,00 €	8.800,00 €
					Verkehrswert aller Flurstücke	407.000,00 €

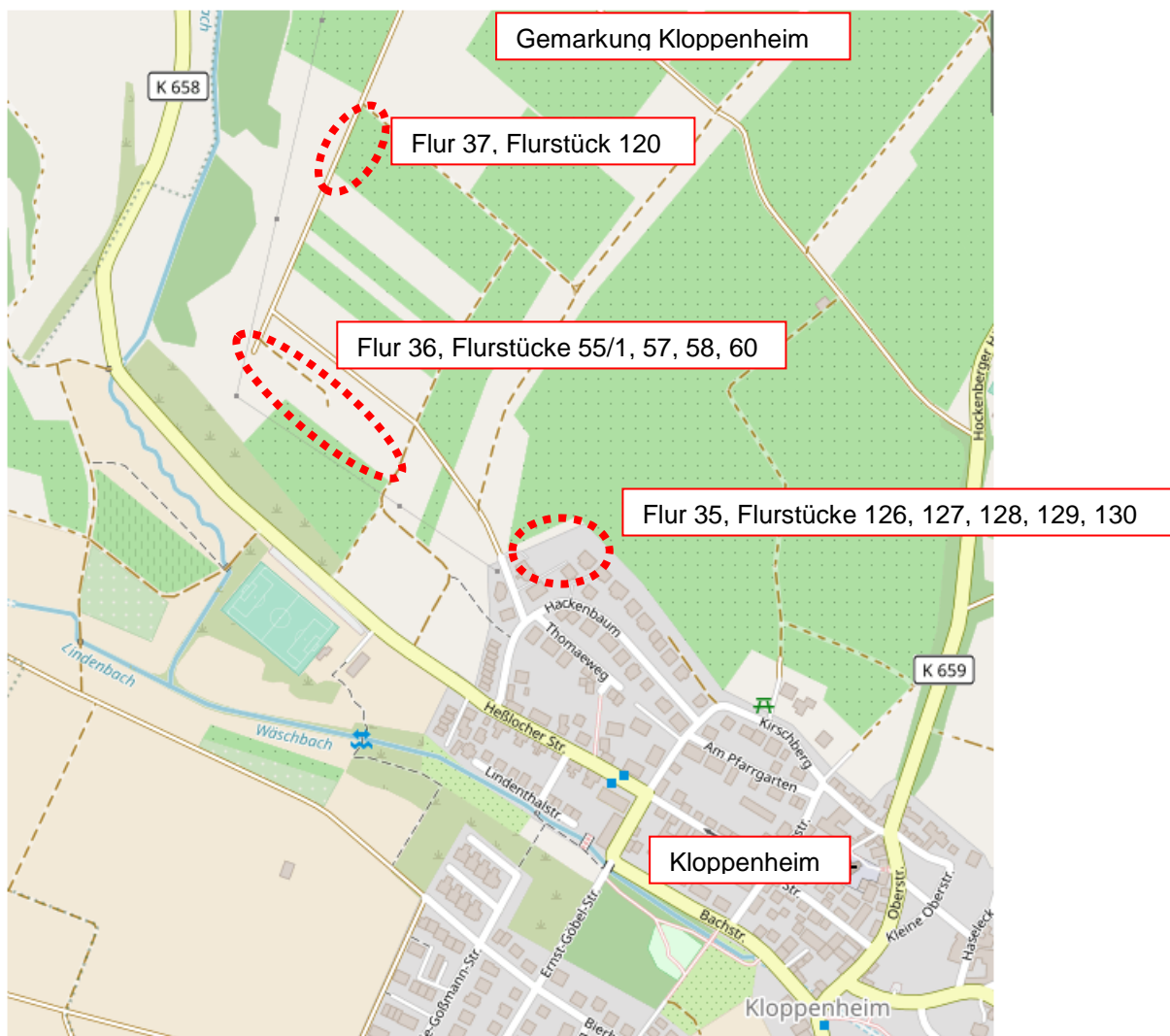
Lage der Bewertungsgrundstücke

Die Lage der insgesamt 10 Flurstücke teilt sich im Wesentlichen auf 3 Standorte auf.

**a) Flurstücke Hackenbaum,
innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1983/01 Hackenbaum im
Ortsbezirk Kloppenheim**
Flur 35, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130

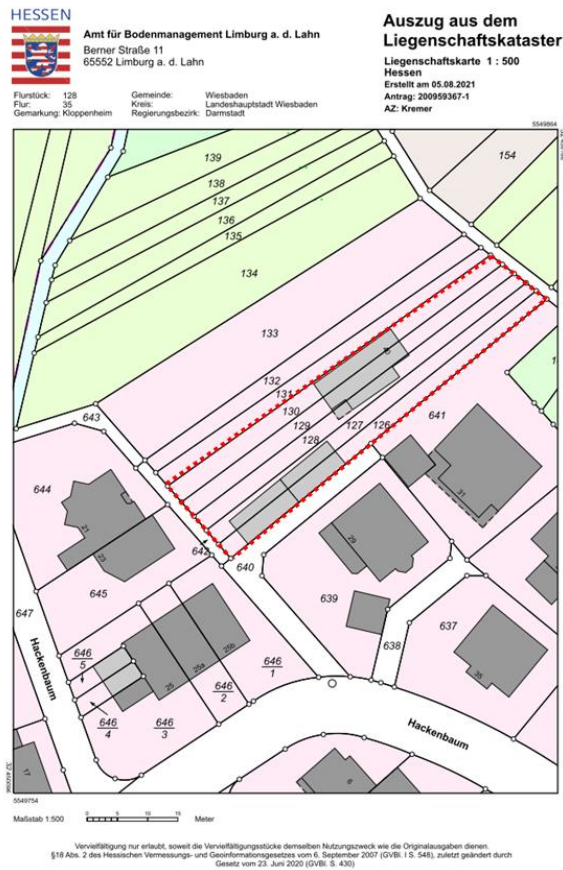
b) Flurstücke Lindenberg im Außenbereich
Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60

c) Flurstück Totenweg im Außenbereich
Flur 37, Flurstück 120

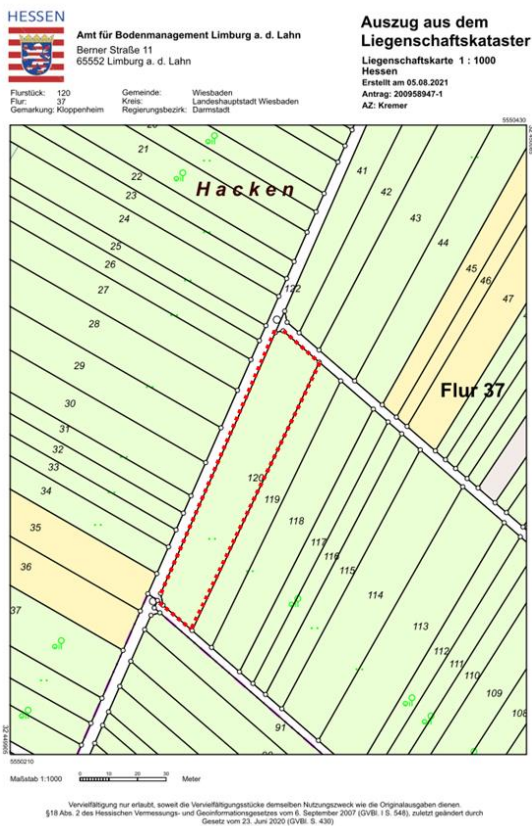


Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, 05.08.2021

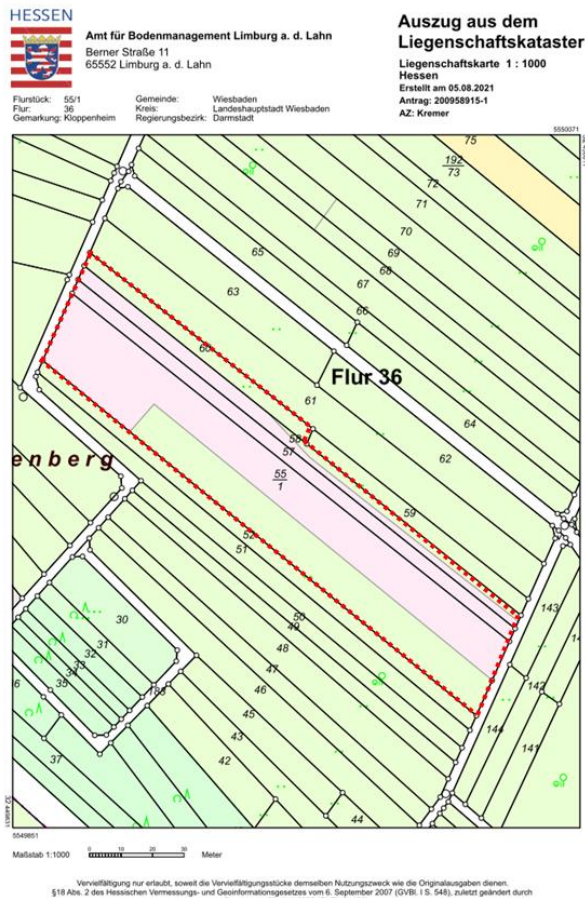
Liegenschaftskarte
Flur 35, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130



Liegenschaftskarte
Flur 37, Flurstück 120



Liegenschaftskarte
Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60



Altlasten

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Verunreinigungen von Grund und Boden sowie des Grundwassers durch die Grundstücksnutzung wertrelevant sind. Bei der Besichtigung wurden vom Unterzeichner an mehreren Stellen Verdachtsmomente einer Kontamination der Bewertungsflächen festgestellt, auch ist ein Altlastenverdacht aufgrund früherer Nutzungen nicht auszuschließen. Zur Einholung einer qualifizierten Auskunft zu den Altlasten wurde durch das Amtsgericht Wiesbaden der Auftrag eines separaten Bodengutachten an den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Dieter Ringleb erteilt. Die Ergebnisse des erstellten Gutachten vom 30.05.2022 durch Dipl.- Ing. Ringleb wurden in der Bewertung berücksichtigt.

Vorstehendes Kurzgutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Taunusstein, den 08.11.2023

Dipl.-Ing. Gerhard Kremer
-Sachverständiger -

Dipl.-Ing. Gerhard Kremer

von der IHK Wiesbaden
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken