

# 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

## GUTACHTEN

**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 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
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**

**Qualitätsstichtag: 09.10.2023**

**wurde ermittelt mit**

**407.000,00 €**

Eine Zusammenfassung der Einzelwerte erfolgt auf Seite 3

## Zusammenfassung der ermittelten Einzelwerte

Die Lage der insgesamt 10 Flurstücke teilt sich im Wesentlichen auf die 3 Lagestandorte Hackenbaum, Lindenberg, Totenweg (siehe Seite 2) auf. Der Verkehrswert wurde jeweils für jeden Standort separat ermittelt. Die Ausweisung der Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke je Standort ist jedoch als fiktiver Wert zu bewerten, da in der Einzelverwertung die Verkehrswerte wesentlich abweichen können.

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Zusammenfassung der Verkehrswerte</b>	<b>2</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	5
1.2. Gegenstand der Wertermittlung	5
1.3. Vorbemerkungen der Wertermittlung	6
1.4. Wertermittlungsstichtag	6
1.5. Qualitätsstichtag	6
1.6. Ableitung des Verkehrswerts	6
1.7. Wahl des Wertermittlungsverfahren	6
1.8. Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt	7
1.9. Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	7
1.10. Bewertungsgrundlagen	7
1.11. Datum der Ortsbesichtigung	7
<b>2. Rechte und Belastungen des Grundstückes</b>	<b>8</b>
2.1. Grundbuch Blatt 1113	8
2.2. Grundbuch Blatt 1869	9
2.3. Baulasten	10
2.4. Altlasten	10
2.5. Denkmalschutz	10
<b>3. Beschreibung des Grundstückes</b>	<b>11</b>
3.1. Lagebeurteilung	11
3.2. Lage der Bewertungsgrundstücke	12
<b>4. Flurstücke Hackenbaum</b>	<b>13</b>
4.1. Beschreibung	13
4.2. Erschließung	14
4.3. Bodenwertermittlung	15
4.4. Sonderfall Baulandumlegung	15
4.5. Wertermittlung Umlegungsverfahren	18
4.6. Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale	20
4.7. Verkehrswert Flur 35, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130	21
<b>5. Flurstücke Lindenberg</b>	<b>22</b>
5.1. Grundstückszuschnitt	22
5.2. Erschließung	22
5.3. Grundstücksbeschreibung	23
5.4. Objektbilder	24
5.5. Lage im Außenbereich §35 BauGB	25
5.6. Grundlagen der Bewertungsflurstücke	26
5.7. Wertermittlung Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60	26
5.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.9. Verkehrswert Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60	28
<b>6. Flurstück Totenweg</b>	<b>29</b>
6.1. Beschreibung	29
6.2. Erschließung	29
6.3. Wertermittlung	29
<b>7. Verkehrswert (§194 BauGB)</b>	<b>32</b>
7.1. Verkehrswert gesamt	32
7.2. Verkehrswert der Einzelflurstücke	33
<b>Anlage 1-3 Liegenschaftskarten</b>	<b>34</b>
<b>Anlage 4 Objektbilder</b>	<b>36</b>
<b>Anlage 5 Altlasten Grundstück</b>	<b>39-45</b>

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Erstellung eines aktualisierten Gutachtens wurde am 29.06.2023 schriftlich beauftragt durch:

Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61 K 54/20

Zweck der Auftragserteilung ist die Aktualisierung des Gutachtens zur Feststellung der Verkehrswertes der Beschlagnahmeobjekte zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 10.12.2020 wurde die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes angeordnet.

Die Aktualisierung erfolgte auf der Grundlage des Gutachtens vom 05.07.2022.

## 1.2. Gegenstand der Wertermittlung

**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

einschließlich der beweglichen Gegenstände (§ 55 ZVG).



### 1.3. Vorbemerkungen der Wertermittlung

Bei der Ermittlung von Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie des Zubehörs findet die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) Anwendung.

Der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§3, ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige, nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen. Untersuchungen, welche eine Zerstörung der Bausubstanz erfordern, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

### 1.4. Wertermittlungstichtag (§3, ImmoWertV)

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

**Wertermittlungstichtag: 09. Oktober 2023**

### 1.5. Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV)

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, das aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

**Qualitätsstichtag: 09. Oktober 2023**

### 1.6. Ableitung des Verkehrswertes §8 ImmoWertV

Gemäß §8 ImmoWertV ist für die Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren §15, das Ertragswertverfahren §§17-20, das Sachwertverfahren §§21-23 oder mehrerer dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

### 1.7. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens. Für die mit einer Eintragung in Abteilung II (Baulandumlegung) befindlichen Flurstücke erfolgte die Bewertung entsprechend den Vorgaben für Baulandumlegung.

## 1.8. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Mit den Marktanpassungsfaktoren (§14 ImmoWertV) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Art und Weise berücksichtigt sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Vergleichspreisanpassung in der Wertermittlung berücksichtigt.

## 1.9. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden Altlasten sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

## 1.10. Bewertungsgrundlagen

vom Amtsgericht Wiesbaden

- Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 10.12.2020 zur Zwangsversteigerung.
- Beschluss vom 14.12.2020, Berichtigung der lfd. Nummer im Grundbuch Blatt 1869.
- Grundbuchauszug von Wiesbaden, Kloppenheim, Blatt 1113 vom 16.12.2020
- Grundbuchauszug von Wiesbaden, Kloppenheim, Blatt 1869 vom 16.12.2020

vom Bauamt Wiesbaden,

- Gemäß Angabe des Bauamts Wiesbaden sind für die Flurstücke des Beweisbeschlusses keine Bauakten im Archiv vorhanden.

vom Bauamt Wiesbaden, Schriftliche Abfrage

- Auskunft aus dem Baulastenkataster

Vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Dieter Ringleb erhalten

Gutachten vom 30.05.2022 Altlasten.

## 1.11. Datum der Ortsbesichtigung

### 1. Ortstermin

Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 04.09.2023 über die Durchführung der Ortsbesichtigung am 09. Oktober 2023 um 11:00 Uhr informiert.

Teilnehmer: Miteigentümer Grundbuch Abt. I, lfd. Nr. 3.3; 4.2  
Bevollmächtigter des Miteigentümers 3.3; 4.2  
der Unterzeichner

Eine Besichtigung aller Grundstücke wurde durchgeführt, der Ortstermin wurde um 12:40 Uhr beendet.

Eine Auswahl der anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten Fotoaufnahmen ist in der Anlage enthalten.

## 2. Rechte und Belastungen

### 2.1. Grundbuch Blatt 1113

Grundlage der Grundbuchdaten ist die Grundbuch-Nachricht vom 16.12.2020.

**Eintragungen in das Grundbuch Kloppenheim Blatt 113.**

#### **Abteilung I des Grundbuchs**

**Lfd. Nr. der Grundstücke: 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 17, 18**

Eigentümer

Laufende Nr. 3.1, 3.3, 3.4, 3.5

Lfd. Nr. 3.1 – 3.5 in Erbengemeinschaft.

laufende Nr. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4

Lfd. Nr. 4.1- 4.4 in Erbengemeinschaft untereinander und mit 3.1, 3.3, 3.4, 3.5 in Erbengemeinschaft.

#### **Abteilung II des Grundbuchs**

##### **laufende Nr. 2**

**Lfd. Nr. der Grundstücke: 2, 3, 4, 8, 9**

Die Baulandumlegung ist eingeleitet. Auf Ersuchen der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 09.01.1984, eingetragen am 27.03.1984.

##### **laufende Nr. 6**

**Lfd. Nr. der Grundstücke: 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 17, 18**

Erbanteile gepfändet wegen Forderung in Höhe von 4.074,02 €

##### **laufende Nr. 7**

**Lfd. Nr. der Grundstücke: 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 17, 18**

Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 15.04.2019 (Amtsgericht Wiesbaden, 65 M 3294/19), eingetragen 16.11.2020.

##### **laufende Nr. 8**

**Lfd. Nr. der Grundstücke: 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 17, 18**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61K54/20), eingetragen am 16.12.2020.

Die Bewertung geht davon aus, dass zwischenzeitlich im Grundbuch Abt.II keine weiteren Eintragungen erfolgten.



## 2.2. Grundbuch Blatt 1869

Grundlage der Grundbuchdaten ist die Grundbuch-Nachricht vom 16.12.2020.

### Eintragungen in das Grundbuch Kloppenheim Blatt 2869.

#### Abteilung I des Grundbuchs

##### Lfd. Nr. des Grundstücks: 2

Eigentümer

Laufende Nr. 4.1, 4.3, 4.4, 4.5

Lfd. Nr. 4.1 – 4.5 in Erbengemeinschaft.

laufende Nr. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4

Lfd. Nr. 5.1- 5.4 in Erbengemeinschaft untereinander und mit 4.1, 4.3, 4.4, 4.5 in Erbengemeinschaft.

#### Abteilung II des Grundbuchs

##### laufende Nr. 1

##### Lfd. Nr. des Grundstücks: 2

Bezüglich Abt. I, Nr. 3.5

Erbanteile gepfändet

##### laufende Nr. 2

##### Lfd. Nr. der Grundstücke: 2

Erbanteile gepfändet

##### laufende Nr. 3

##### Lfd. Nr. der Grundstücke: 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61K54/20), eingetragen am 16.12.2020.

Die Bewertung geht davon aus, dass zwischenzeitlich im Grundbuch Abt.II keine weiteren Eintragungen erfolgten.

#### Abteilung III des Grundbuchs

In Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da diese auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben, sondern selbstständig zu wertende Belastungen darstellen. Sie beeinflussen vielmehr nur die Kaufpreiszahlung, und zwar je nachdem, ob dem Käufer das Grundstück belastet oder lastenfrei übertragen werden soll.

### 2.3. Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers, welche durch Eintragung im Baulastenverzeichnis erfolgt. Zweck ist die Erklärung zu einem das Grundstück betreffenden Duldens oder Unterlassens zugunsten eines anderen Grundstücks. Die Baulast wirkt gegenüber dem Rechtsnachfolger.

Für folgende Flurstücke erfolgte eine Abfragung im Baulastenverzeichnis

**Flur 35**

**Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130, 643, 640,**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamts Wiesbaden sind für die Grundstücke keine Belastungen im Baulastenverzeichnis eingetragen bzw. bekannt.

### 2.4. 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 diesem Gutachten berücksichtigt und die Zusammenfassung des Untersuchungsbefundes (Seite 16-20) und Anlage 3.1 und 3.2 des Gutachtens wurde in der Anlage 5 angehängt.**

### 2.5. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt/Anwesen ist im Sinne der §§2, Abs. 1,9, Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG) **keine** schützenswerte Anlage und unterliegt daher keinem besonderen Schutz.

### 3. Beschreibung der Grundstücke

#### 3.1. Lagebeurteilung

**Makrolage:** Land Hessen  
Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden liegt eingebettet in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und ist zugleich Verwaltungszentrum, internationale Kur- und Kongressstadt sowie kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt des westlichen Rhein-Main-Gebiets. Die Stadt ist Sitz wichtiger Behörden und besonders attraktiv für Unternehmen des Dienstleistungssektor.

Die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung. Wiesbaden ist überregional an das ICE-Netz der Deutschen Bundesbahn angeschlossen und der Rhein-Main-Flughafen ist von Wiesbaden mit Bahn und PKW innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen. Über die Autobahnen A 66, A 3 und A 643 ist Wiesbaden an das Fernstraßennetz angebunden.

**Mikrolage:** Kloppenheim, ein ehemals fast ausschließlich landwirtschaftlich geprägter Wohnort, hat sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt, der heute rund 2.300 Einwohner zählt.  
Kloppenheim ist durch die neu ausgebaute Verbindungsstraße, die von einem Rad- und Fußweg begleitet wird, gut nach Bierstadt und damit auch nach Wiesbaden angebunden.

Versorgungsgeschäfte mit den Dingen des täglichen Bedarfs sind in Kloppenheim nur begrenzt vorhanden. Läden, Märkte und Geschäfte sind in Wiesbaden in großer Anzahl vorhanden.

Kindergarten und Grundschule sind in Kloppenheim vorhandenen. Weiterführende Schulen sind über Busanbindung zu erreichen.

**Stadtmitte**  
Wiesbaden ca. 5 km

**Flughafen:**  
Frankfurt Rhein-Main ca. 24 km

**Autobahnanschlüsse:**  
A 66 Frankfurt-Wiesbaden, Anschlussstelle Wallau, ca. 7 km  
A 3 Frankfurt-Köln, Anschlussstelle Niedernhausen, ca. 9 km

**Bahnanschlüsse:**  
Wiesbaden-Hauptbahnhof ca. 6 km

**Busanbindung**  
Stadtbusanbindung Wiesbaden, Linie 24  
in Wiesbaden zu erreichen.

### 3.2 Lage der Bewertungsgrundstücke

Die Bewertungsobjekte liegen zum einen an der nördlichen Bebauungsgrenze von Kloppenheim und zum anderen als landwirtschaftliche Fläche ca. 300m – 700m nördlich von Kloppenheim im Außenbereich.

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**

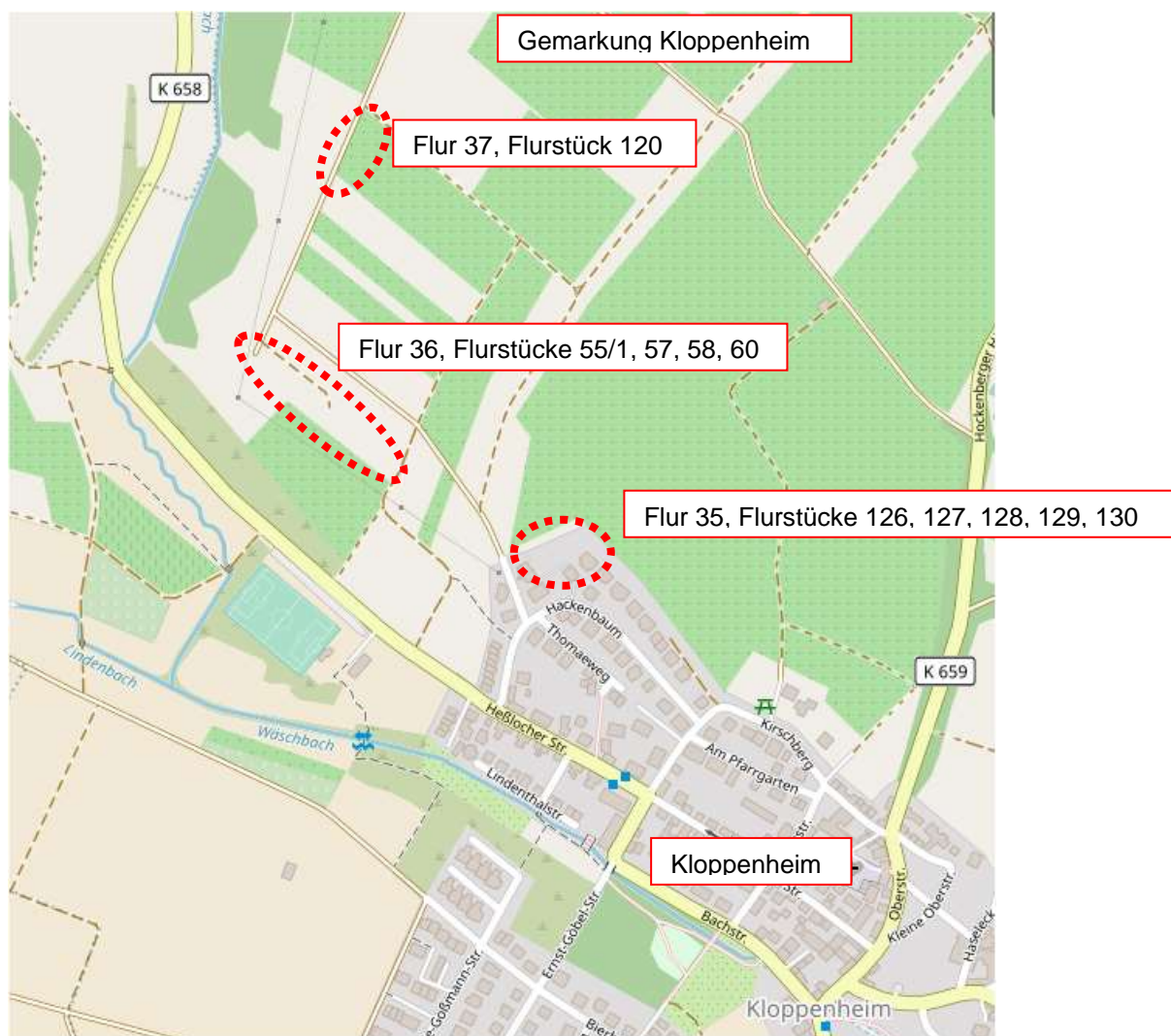
Flur 35, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130

**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

## 4. Flurstücke Hackenbaum Flur 35, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130

### 4.1 Beschreibung

Bei den Flurstücken handelt es sich um 5 mit den Längsseiten aneinander grenzende Flurstücke. Die einzelnen Flurstücke haben eine Länge von ca. 16,00 m – 17,00 m und eine Breite von ca. 2,50 m – 3,50 m.

**Die Flurstücke sind dabei Flurstücksübergreifend mit nachfolgenden Baukörpern bebaut:**

**a) Massives Gebäude, ehemals Wohnnutzung**  
Grundfläche ca. 15,70 m x 5,50 m  
2-geschossig  
Baujahr unbekannt, Geschätzt 1960er Jahre  
Einfachste Bauweise

**Nutzung**  
Leerstand

**Zustand**  
Gebäude abgängig, unbewohnbar,  
Erhebliche Bauschäden und Baumängel, Wasserschäden,  
Dach mit Welleternitplatten einsturzgefährdet.  
In 2023 ausgeführt: Einfachste Dachabdichtungen in mangelhafter Ausführung.

**b) Nebengebäude**  
Abstell- und Lagerflächen aus zwei aneinander Baukörper  
Grundfläche gesamt ca. 21,00 m x 5,00 m  
Baujahr unbekannt, Geschätzt 1960er Jahre  
Einfachste Bauweise  
Erhebliche Bauschäden und Baumängel,

**Baurecht**  
Die Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130  
liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1983/01 Hackenbaum  
im Ortsbezirk Kloppenheim  
rechtsgültig seit 19.10.1993

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zahl der Vollgeschosse	1 Vollgeschoss
Grundflächenzahl	GRZ = 0,25
Geschossflächenzahl GFZ	GFZ = 0,4
Bauweise	offene Bauweise
	Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenzen

## 4.2 Erschließung

Die Flurstücke liegen **nicht** an einer öffentlichen Straße.

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Hackenbaum“ in Wiesbaden-Kloppenheim sind hierzu unter 4.2.3 Privatwege ausgeführt:

### Begründung

Nördlich der Planstraße 3248 können Baugrundstücke entstehen, die durch Privatwege, die von den Anliegern anteilig übernommen werden sollen, erschlossen werden. Zur Sicherung der Ansprüche der Anlieger werden die Parzellen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

## **Öffentlich-rechtliche Abgaben gemäß Auskunft vom 16.08.2021 der Landeshauptstadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt.**

Öffentlich-rechtliche Abgaben für das Grundstück Hackenbaum 40 in Wiesbaden-Kloppenheim, Flur 35, Flurstücke 126, 127, 128, 129 und 130

1. Das Grundstück ist durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen.
2. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung in Höhe von 7.585,82 € ist noch zu entrichten.
3. Der Abwasserbeitrag nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht mehr zu entrichten.
4. Ein Kostenerstattungsbetrag für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht zu entrichten.
5. Straßenausbaubeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

Die Angaben beziehen sich auf die derzeitige Rechtslage und Grundstückssituation.

## **Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs**

Abt. 2 lfd. Nr. 2

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

Die Baulandumlegung ist eingeleitet. Auf Ersuchen der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 09.01.1984 eingetragen am 27.03.1984.



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Das Vergleichswert-verfahren stellt auf Kaufpreise ab, die für vergleichbare Grundstücke gezahlt worden sind. Dabei dürfen nur solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen werden, die mit Ihren wertbeeinflussenden Merkmalen ausreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen. Daneben ist es möglich, anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung heranzuziehen. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre aus Kaufpreisen und durch Vergleich mit anderen Richtwertzonen unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

Dieser Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden eines Bereiches, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§192 ff. BauGB) hat für das Gebiet, in dem das Objekt liegt, einen Wert als Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei im unbebauten Zustand festgestellt.

**zum 01.01.2022**

**1.000,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Merkmale der Bodenrichtwertzone:

Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, allgemeines Wohngebiet,  
Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m<sup>2</sup>

#### Abweichung vom Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

### 4.4 Sonderfall Baulandumlegung

In Abteilung II ist eine Baulandumlegung eingetragen. Die Baulandumlegung ist eingeleitet auf Ersuchen der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 09.01.1984 eingetragen am 27.03.1984.

#### Baulandumlegung

##### Gemäß § 45 Zweck und Anwendungsbereich Baugesetzbuch (BauGB)

Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Umlegung kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 oder
2. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 3 hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben, durchgeführt werden.

### **§ 51 BauGB Verfügungs- und Veränderungssperre**

(1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung nach § 71 dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle

1.

ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird, oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;

2.

erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;

3.

nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;

4.

genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

Einer Genehmigung nach Satz 1 bedarf es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur, wenn und soweit eine Genehmigungspflicht nach § 144 nicht besteht.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen und außer bei Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken auch unter Bedingungen oder Befristungen erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

## Bekanntgabe der Umlegung im Wiesbadener Kurier am 18.11.1983

WK, 18.11.83

01	02	03	04	05	06	07	08	09
01	02	03	04	05	06	07	08	09

z.d.

**Baulandumlegung 69  
„Hackenbaum“ in  
Wiesbaden-Kloppenheim**

Gemäß § 50 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1950 in der Fassung vom 18. 8. 1976, zuletzt geändert am 6. Juli 1979, wird der Beschluß des Magistrats der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 25. 10. 1983 Nr. 1042 bekanntgegeben. Die Baulandumlegung 69 „Hackenbaum“ in Wiesbaden-Kloppenheim wird gemäß § 47 BBauG eingeleitet. Folgende Flurstücke werden in die Umlegung einbezogen:

**Gemarkung Kloppenheim**  
Flur 35, Flurstücke 1, 2/1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25/1, 26, 27, 28, 29, 43/2, 568/43, 44/2, 45/2, 46, 47, 48, 49, 50, 51/1, 55/2, 55/3, 61/2, 64/1, 65/5, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 586/535, 538/2, 539/2, 540, 541/5, 542, 543, 544, 545, 584/2 tlw., Flur 36, Flurstücke: 125, 126, 185 tlw.

Das Gebiet der Umlegung 69 wird begrenzt in der Gemarkung Kloppenheim Flur 35 von der Nordseite der Heßlocher Straße – beginnend an der Einmündung der Südostseite der Straße Kirschberg – von da in westlicher Richtung bis zur Ostgrenze des Hausgrundstücks Heßlocher Straße 30, der Ost- bzw. Nordgrenze des Grundstücks Heßlocher Straße 30 in nördlicher bzw. westlicher Richtung folgend, weiter entlang der Nordgrenzen der Hausgrundstücke Heßlocher Straße 32–38 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 16, 33/3 und 584/2; von diesem Punkt die Flurstücke 564/2 (Graben) und 185 (Weg) schneidend – von der Flur 35 in die Flur 36 übergehend – zur Westseite des Weges (Flst. 185), der Westseite in nördlicher Richtung folgend bis zur Einmündung der Nordostseite des Weges (Flst. 189); dieser Nordostseite in nordwestlicher Richtung folgend bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 126, 127 und 189, von da in nördlicher Richtung – entlang der Ostseite des Flst. 127 bis zum Feldweg Flst. 185, diesen Feldweg schneidend zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 122, 123 und 185; von hier in nordöstlicher Richtung von der Flur 36 in die Flur 35 übergehend, entlang der Nordwestseite des Wegestückes 544 bis zum Flurstück 133; von da in südöstlicher bzw. nordöstlicher Richtung entlang der Südwest- bzw. Südostseite des Flst. 133 bis zur Einmündung in den Feldweg Flst. 546; von da der Südwestseite des Wegestückes in südöstlicher Richtung folgend bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 125, 166 und 546; von hier der Grenzführung des Flurstücks 166 in südwestlicher bzw. südöstlicher Richtung folgend, weiter entlang der Südwestgrenze der Flurstücke 167, 168, 169 und 170 bis zur Nordostseite des Weges Flst. 545, dieser Nordostseite in südöstlicher Richtung folgend bis zur Südseite des alten Friedhofs (Flst. 537); weiter entlang der Süd- und Ostseite des alten Friedhofs bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 537, 218, 553 und 541/5, hier den vorhandenen Weg entlang der südlichen Flurstücks-

grenze Flst. 553 überquerend und der Ostseite des Wegestückes 553 in nördlicher Richtung folgend bis zur Bauungsplangebietsgrenze, dieser Bauungsplangebietsgrenze folgend – entlang der Südwestgrenzen der Flurstücke 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 510, 511, 512, 513, 514, 515 und 516 bis zur Einmündung in den Feldweg Flurstück 102, der Nordwestseite des Wegestückes in südlicher Richtung folgend bis zur Straße Kirschberg; die Straße Kirschberg überquerend zur Südseite der Straße; der Süd- bzw. Südostseite der Straße Kirschberg in westlicher bzw. südwestlicher Richtung folgend (gleichzeitig Bauungsplangebietsgrenze des Bauungsplanes Hackenbaum) bis zur Einmündung in die Heßlocher Straße.

Der Magistrat  
Dr. Jentsch  
Oberbürgermeister

**Rechtsmittelbelehrung**  
Gegen diesen Beschluß kann innerhalb eines Monats nach Bekanntmachung Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden – Vermessungsamt – Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, erhoben werden. Beteiligte am Umlegungsverfahren sind:

1. Die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke,
2. die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechtes an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht,
3. die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechtes an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruches mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechtes, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränkt,
4. die Gemeinde,
5. unter den Voraussetzungen des § 55 Abs. 5 BBauG die Bedarfsträger,
6. die Erschließungsträger.

Die Personen, deren Rechte nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen, haben diese Rechte innerhalb eines Monats nach dieser Bekanntmachung bei der Umlegungsstelle des Vermessungsamtes, Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, anzumelden. Werden Rechte erst nach Ablauf der o. a. Frist angemeldet, oder nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 BBauG gesetzten Frist glaubhaft gemacht, so muß ein Berechtigter die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gegen sich gelten lassen, wenn die Umlegungsstelle dies bestimmt. Der Inhaber eines aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Rechtes muß die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufes ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, dem gegenüber die Frist durch diese Bekanntmachung zuerst in Lauf gesetzt worden ist. Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplanes (§ 71 BBauG) dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle

1. Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles eingeräumt wird;
2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
3. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
4. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

Vorhaben, die vor der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt. Das Bestandsverzeichnis und die Bestandskarte werden vom 28. 11.–28. 12. 1983 beim Vermessungsamt – Umlegungsstelle – Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, Zimmer 118, zur Einsichtnahme für die Beteiligten offengelegt. Gemäß § 151 BBauG wird darauf hingewiesen, daß Eigentümer und Besitzer zu dulden haben, daß Beauftragte der zuständigen Behörde zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetz zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen. Mit diesen Arbeiten wird nach der vorbenannten Offenlegung begonnen.

Wiesbaden, den 18. 11. 1983  
Vermessungsamt  
409



#### 4.5 Wertermittlung Umlegungsverfahren

Die städtebauliche Umlegung ist in §45 - §84 BauGB als ein Grundstückstauschverfahren mit der Zielsetzung ausgestattet, unbebaute und bebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, das nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (Umlegungszweck).

Für die Bewertungsflurstücke 126, 127, 128, 129, 130 ergibt sich aus der Einleitung der Baulandumlegung folgendes:

<b>Einwurfsgrundstücke</b>	<b>Flurstück 126</b>	<b>182 m<sup>2</sup></b>
	<b>Flurstück 127</b>	<b>174 m<sup>2</sup></b>
	<b>Flurstück 128</b>	<b>186 m<sup>2</sup></b>
	<b>Flurstück 129</b>	<b>178 m<sup>2</sup></b>
	<b>Flurstück 130</b>	<b>193 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>Flurstück 126-130</b>	<b>913 m<sup>2</sup></b>

**Bodenrichtwert zum 01.01.2022** **1.000 €/m<sup>2</sup>**  
Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei,  
Allgemeines Wohngebiet, Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m<sup>2</sup>

#### Grundstücksgrößenanpassung

Die Grundstücksgrößenanpassung erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss ermittelten Anpassungsfaktoren.  
Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023, Umrechnungskoeffizienten Grundstücksflächen

Grundstücksfläche 600 m<sup>2</sup> = 0,97  
Grundstücksfläche 913 m<sup>2</sup> = 0,90

Angepasster Bodenrichtwert =  $0,90 / 0,97 \times 1.000 \text{ €/m}^2$  = 928,00 €/m<sup>2</sup>

Abzüglich: offene Erschließungsbeiträge von ca. 10.000 €  
10.000 / 913 m<sup>2</sup> - 10,77 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert Bewertungsgrundstück (Rohbauland) 917,23 €/m<sup>2</sup>

**gerundet 917,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Wertermittlungsstichtag

Nach allgemeinem Umlegungsrecht ist der Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses für die Ermittlung des Einwurfs- und Zuteilungswerts maßgebend.

Die Baulandumlegung wurde am 18.11.1983 im Wiesbadener Kurier veröffentlicht, und ist auf Ersuchen der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 09.01.1984 eingeleitet, eingetragen im Grundbuch am 27.03.1984.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Basis des damals vorliegenden Umlegungsplans unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung der Bodenwerte.

## Zuteilung und Abfindung § 59 BauGB

(1) Aus der Verteilungsmasse sind den Eigentümern dem Umlegungszweck entsprechend nach Möglichkeit Grundstücke einschließlich Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke und entsprechend den nach den §§ 57 und 58 errechneten Anteilen zuzuteilen.

(2) Soweit es unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht möglich ist, die nach den §§ 57 und 58 errechneten Anteile tatsächlich zuzuteilen, findet ein Ausgleich in Geld statt. Auf den Geldausgleich sind die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils entsprechend anzuwenden, soweit die Zuteilung den Einwurfswert oder mehr als nur unwesentlich den Sollanspruch unterschreitet. Der Geldausgleich bemisst sich nach dem Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans, soweit die Zuteilung den Sollanspruch mehr als nur unwesentlich überschreitet und dadurch die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung ermöglicht.

## Umlegungsverfahren

Einwurfswert und Zuteilungswert

Die Angaben zum Einwurfs- und Zuteilungswert erfolgten per email vom 16.08.2021/20.08.2021 durch das Tiefbau- und Vermessungsamt Wiesbaden, Abt. Bodenordnung.

Gemäß Angabe des Tief- und Vermessungsamtes per email am 31.10.2023 wurde vom Tiefbau und Vermessungsamt nach interner Abstimmung und Prüfung des in diesem Gebiet rechtskräftigen Bebauungsplans „1983 / 01 Hackenbaum im Ortsbezirk Kloppenheim“ können wir zu Ihrer Anfrage vom 24. Oktober 2023 wie folgt Auskunft geben:

Das Umlegungsverfahren ist noch anhängig, die Werte in der Umlegung haben sich dabei nicht geändert.

Einwurfswert	250 DM/m <sup>2</sup> *
Zuteilungswert	360 DM/m <sup>2</sup>

\*Anmerkung Einwurfswert (email vom 20.08.2021, Umlegungsstelle)

Aufgrund dessen, dass zum Datum der Bekanntgabe der Umlegung ein Gebäude als Wohnhaus genutzt wurde, ist die Einwurfsfläche zum damaligen Zeitpunkt mit einem Wert 305 €/m<sup>2</sup> in das Umlegungsverfahren eingegangen. Da ein Zwischenzeitlich durchgeführter Ortsvergleich durch die Umlegungsstelle ergab, dass das Gebäude verfallen (und somit als Wohnhaus nicht mehr nutzbar ist), ist aus Sicht der Umlegungsstelle fortan kein höherer Einwurfswert als 250 DM/m<sup>2</sup> gerechtfertigt.

Anpassung an den Bewertungsstichtag 09.10.2023

Wertzufuhr            250 DM/m<sup>2</sup> zu 360 DM/m<sup>2</sup> = 44,0 %

Einwurfswert        250/360 x 734,00 € =        509,72 €/m<sup>2</sup>

Einwurfswert Gesamtgrundstück, Flur 35, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130

913 m <sup>2</sup> x 509,72 €/m <sup>2</sup>	465.374 €
gerundet	465.000 €

**Objektfotos vom 09.10.2023**

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

**Wohnhaus**



**Wohnhaus**



**Wohnhaus Innen**



**Wohnhaus Decke**



**Nebengebäude**



**Nebengebäude mit Zugang Wohnhaus**





#### 4.6 Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

##### Altlasten/Umweltverschmutzungen

Bei der Besichtigung wurden vom Unterzeichner an mehreren Stellen Verdachtsmomente einer Kontamination der Bewertungsflächen festgestellt, auch ist ein Altlastenverdacht aufgrund früherer Nutzungen nicht auszuschließen.

Diese Bewertung geht von folgenden nutzungsbedingten punktuellen Altlastenverdachtsflächen aus:

- Ungepflegtes Anwesen mit ungeordneten Ablagerungen
- Abgestelltes Fässer, Blechtanks mit unbekanntem Inhalt
- Abgestelltes und abgemeldetes Motorrad
- Abgestellter und abgemeldeter PKW
- Verwitterte Kühltruhe
- Alte Heizanlage (Ölheizung Baujahr 1970) im Nebengebäude
- Dacheindeckung, Welleternitplatten (Asbestbelastung)
- Unrat

Eine Altlastenuntersuchung des Grundstücks ist nicht Bestandteil des Auftrags an den Sachverständigen. Für eine qualifizierte Aussage wurde vom Amtsgericht Herr Dipl.-Ing. Ringleb als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Altlasten separat beauftragt.

Gemäß dem Gutachten vom 30.05.2022 des Gutachters Dipl. - Ing. Ringleb sind dabei von kontaminationsbedingten Mehrkosten in Höhe von 19.000 netto zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer von 19 % ergeben sich hieraus Kosten in Höhe von 22.610 €, gerundet 23.000 €.

##### Freilegung Bestandsbebauung

Abriss der vorhandenen Altbebauung

Für die unter 4. beschriebene Bebauung werden folgende Abriss- und Freilegungskosten angesetzt.

Wohnhaus	ca.	25.000 €
Scheune 1	ca.	15.000 €
Scheune 2	ca.	10.000 €

**Gesamtkosten Abriss 50.000 €**

##### Wert der Grundstücke

**unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Einwurfswert Gesamtgrundstück	465.000 €
Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale	
Freilegung Grundstück	50.000 €
Altlasten, Umweltverschmutzung Grundstück)	23.000 €

**Wert der Grundstücke 392.000 €**

##### Grundstücksfläche Zuteilung

392.000 € / 734,00 €/m <sup>2</sup>	534,06 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
<b>gerundet</b>	<b>534,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>

Es handelt sich bei der Zuteilung um erschließungsflächenbeitragsfreies Bauland. Das heißt, dass für das zugeteilte Bauland noch Erschließungsbeiträge zu erheben sind.

Die Bereitstellung der Erschließungsflächen wurde wertmäßig in der Umlegung berücksichtigt.

**4.7 Verkehrswert §194 BauGB (Geldausgleich)**  
**der Bewertungsgrundstücke zum 22.06.2021**  
**Flur 35, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130**

**392.000,00 €**

Zusammenstellung Einzelwerte der Flurstücke						
Grundbuch von Kloppenheim						
Blatt 1113						
Grundstücke Flur 35, Flurstück 126, 127, 128, 129, 130					Verkehrswert gesamt	<b>392.000,00 €</b>
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	Einzelgrundstücke	Fiktiver Wert gerundet
2	Kloppenheim	35	130	193 m <sup>2</sup>	82.865,28 €	82.900,00 €
3	Kloppenheim	35	127	174 m <sup>2</sup>	74.707,56 €	74.700,00 €
4	Kloppenheim	35	126	182 m <sup>2</sup>	78.142,39 €	78.100,00 €
8	Kloppenheim	35	128	186 m <sup>2</sup>	79.859,80 €	79.900,00 €
9	Kloppenheim	35	129	178 m <sup>2</sup>	76.424,97 €	76.400,00 €

## **5. Flurstücke Lindenberg im Außenbereich (Landwirtschaftliche Fläche) Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60**

### **5.1 Grundstückszuschnitt**

Bei den Flurstücken handelt es sich um 4 aneinander grenzende Flurstücke. Die einzelnen Flurstücke haben eine Länge von ca. 178,00 m beziehungsweise 90,00 m und eine Breite von ca. 4,00 m – 23,00 m.

Die Flurstücke 55/1, 57, 58, 60 sind als Gesamtgrundstück mit einem Maschendrahtzaun und mobilen Zaunelemente eingezäunt.

### **5.2 Erschließung**

**Die Flurstücke liegen im Außenbereich.**

**Die Flurstücke sind nicht angeschlossen durch eine öffentliche Erschließungsanlage an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen.**

Gemäß mündlicher Angabe des Bevollmächtigten der Miteigentümer 3.3; 4.2 am Besichtigungstermin besteht für das Grundstück eine 4x100 KW Stromanbindung.

Die Erreichbarkeit der Flurstücke erfolgt über einen Feldweg an der Südost- und Nordwestseite.

## **Öffentlich-rechtliche Abgaben gemäß Auskunft vom 04.08.2021 der Landeshauptstadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt.**

Öffentlich-rechtliche Abgaben für das Grundstück Distrikt Lindenberg in Wiesbaden-Kloppenheim, Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58 und 60

1. Bei den Grundstücken handelt es sich derzeit um landwirtschaftliche Flächen, die nicht durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen sind.
2. Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht zu entrichten.
3. Ein Abwasserbeitrag nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist ggfs. noch zu entrichten.
4. Ein Kostenerstattungsbetrag für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht zu entrichten.
5. Straßenausbaubeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

### **5.3 Grundstücksbeschreibung**

#### **Flächennutzungsplan**

Landwirtschaftsfläche mit hohem ökologischem Wert - Bestand

#### **Fortschreibung Landschaftsplan, Planungskarte 2018**

Landschaftsschutzgebiet Stadt Wiesbaden Zone I

Planung Stand 2018

Schutz der typischen Biotopelemente der extensiven Kulturlandschaft mit höchster Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

#### **Bebauung (überwiegend durch Brandschaden zerstört und nicht mehr wirtschaftlich nutzbar)**

Wirtschaftliche Gebäude für Tierhaltung und Lagerung von landwirtschaftliche Geräte und Futtermittel. überwiegend durch Brandschaden zerstört, nicht mehr nutzbar. Baujahr unbekannt,

2 Futtersilos

#### **Nutzung zum Bewertungsstichtag**

Eine Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen, Grünflächen, Streuobst ist nicht erkennbar. Die Flächen weisen einen Wildwuchs aus, die Scheune ist vom Brandschaden gekennzeichnet und nicht mehr nutzbar.

#### **Sonstiges**

Abgestellte Fertiggarage auf dem Grundstück

Abgestellte landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge

1 abgestellter Pferdeanhänger

#### 5.4 Objektbilder vom 09.10.2023

Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60





## 5.5 Lage im Außenbereich §35 BauGB

Als Außenbereich definieren sich diejenige Gebiete die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplan im Sinne des §30 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil gelegen sind.

Die im Außenbereich gelegenen Flächen sollen nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden, insofern können dort gelegene Grundstücke nicht dem nicht dem baureifen Land zugerechnet werden. §35 BauGB Bauen im Außenbereich enthält dazu gleichwohl eine Reihe von Vorschriften.

Für privilegierte Vorhaben besteht ein Rechtsanschluss auf Zulassung sofern die in §35, Absatz 1 BauGB hervorgehobenen Voraussetzungen erfüllt sind. Insbesondere dürfen öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen und es muss eine ausreichende Erschließung gesichert sein.

### §35 Absatz 2 BauGB

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

### §35 Absatz 3 BauGB

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- 1.den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- 2.den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
- 3.schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- 4.unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- 5.Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- 6.Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
- 7.die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

## 5.6 Grundlagen der Bewertungsflurstücke

Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60

- Erschließung nicht gesichert.
- Eine höherwertige Nutzung widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.
- Es liegen keine baurechtlichen Genehmigungen vor.
- Landwirtschaftliche Gebäude für Tierhaltung und Lagerung (durch Brandschaden nicht mehr nutzbar)
- Einzäunung
- Private Stromversorgung
- Mischnutzung, Grünflächen, Wildwuchs, Streuobst

**Aus den Grundlagen der Bewertungsflurstücke ergibt sich eine Bewertung als landwirtschaftliche Fläche.**

**Eine Nutzung und/oder Bebauung nach §35 BauGB ist nicht erkennbar.**

## 5.7 Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV) Landwirtschaftliche Flächen, Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60.

### Vergleichswertermittlung Bodenwert

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß §15 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind solche Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder in sonstiger Art und Weise zu berücksichtigen.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Bewertungsobjektes liegen nachfolgende vergleichbare Grundstücke vor, die mit dem Bewertungsgrundstück annähernd übereinstimmen.

Nachfolgend aufgeführte Kauffälle wurden zwischen dem 18.05.2021 und 26.10.2023 abgeschlossen.

Gemarkung	Fläche Grundstück	Nutzungsart	Bodenpreis €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert	Kauf Datum
Kloppenheimer Flur	368 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese	12,64 €/m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>	Mai 2021
Kloppenheimer Flur	648 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese	2,01 €/m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>	Sep 2021
Kloppenheimer Flur	1550 m <sup>2</sup>	Acker	4,50 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	Feb 2022
Kloppenheimer Flur	422 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese	4,41 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	Mai 2022
Kloppenheimer Flur	3191 m <sup>2</sup>	Acker	4,98 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	Dez 2022
Kloppenheimer Flur	243 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese	3,50 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	Feb 2023
Kloppenheimer Flur	1143 m <sup>2</sup>	Pferdeweide	4,70 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	Apr 2023
Kloppenheimer Flur	3132 m <sup>2</sup>	Acker	2,50 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	Jul 2023

Mittelwert	Gesamt	<b>4,91 €/m<sup>2</sup></b>	
Mittelwert	Streuobstwiese	<b>3,31 €/m<sup>2</sup></b>	ohne 12,64
Mittelwert	Acker	<b>3,99 €/m<sup>2</sup></b>	



Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem Bewertungsgrundstück erfolgte eine Berücksichtigung folgender Merkmale.

- Landwirtschaftliche Fläche
- Einzäunung
- Private Stromversorgung

Unter Berücksichtigung der Lagequalität, der Grundstücksgröße und des vorliegenden Grundstücksmarkt, wird für das Bewertungsgrundstück ein Vergleichswert von 15,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen angesetzt.

Vergleichbare Grundstücke im Außenbereich die aufgrund der Lage, Größe und Erschließung vom üblichen Ackerland abweichen erzielen in der Regel ca. den 2-4 fachen Kaufpreis des Ackerlandes.

Ausgehend von einem Vergleichswert von 4,70 €/m<sup>2</sup> für Ackerland ergibt sich hieraus eine Wertspanne von ca. 9,40 €/m<sup>2</sup> - 18,80 €/m<sup>2</sup>.

Auf Grundlage der Lage und Erschließung wird ein Wert von 15,00 €/m<sup>2</sup> der Bewertung zu Grunde gelegt.

Flur 36	Grundstücksfläche		
Flurstück 55/1	4.244 m <sup>2</sup>	x 15,00 €/m <sup>2</sup>	63.660 €
Flurstück 57	801 m <sup>2</sup>	x 15,00 €/m <sup>2</sup>	12.015 €
Flurstück 58	818 m <sup>2</sup>	x 15,00 €/m <sup>2</sup>	12.270 €
Flurstück 60	414 m <sup>2</sup>	x 15,00 €/m <sup>2</sup>	6.210 €
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.277 m<sup>2</sup></b>		<b>94.155 €</b>

## 5.8 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Altlasten/Umweltverschmutzungen

Bei der Besichtigung wurden vom Unterzeichner an mehreren Stellen Verdachtsmomente einer Kontamination der Bewertungsflächen festgestellt, auch ist ein Altlastenverdacht aufgrund früherer Nutzungen nicht auszuschließen.

Die Bewertung geht von folgenden nutzungsbedingten punktuellen Altlastenverdachtsflächen aus:

- Abgestellte Fertiggarage
- 2 Futtersilos
- 3 landwirtschaftliche Geräte
- Kleines einfaches Massivgebäude
- Landwirtschaftliche Geräte
- Einfache Stallung mit Brandschaden

Gemäß Gutachten vom 30.05.2022 Dipl.-Ing. Ringleb sind dabei von kontaminationsbedingten Mehrkosten in Höhe von 57.000 € netto zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer von 19 % ergeben sich hieraus Kosten in Höhe von 67.830 €, gerundet 68.000 €. Hierzu siehe auch Anlage 5

## Rückbau Landwirtschaftlicher Gebäude

Landwirtschaftliche Gebäude für Tierhaltung und Lagerung von landwirtschaftliche Geräte und Futtermittel.

Einfache Bauweise (teilweise durch Brandschaden zerstört)

Baujahr unbekannt,

2 Futtersilos

Der Rückbau der landwirtschaftlichen Gebäude wird mit einem Ansatz von 20.000 € berücksichtigt.

### 5.9 Verkehrswert der Grundstücke Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60 unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Gesamtgrundstück	94.155 €
Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale	
Altlasten, Umweltverschmutzung	- 68.000 €
Rückbau landwirtschaftlicher Gebäude	- 20.000 €

#### Verkehrswert

der Bewertungsflurstücke 55/1, 57, 58, 60	6.155 €
gerundet	<b>6.200 €</b>

## **6. Flurstücke Totenweg im Außenbereich (Landwirtschaftliche Fläche) Flur 37, Flurstücke 120**

### **6.1 Beschreibung**

#### **Ackerland**

#### **Flurstücksgröße 1.764 m<sup>2</sup>**

Bei dem Flurstück handelt es sich um ein Flurstück mit einer mittleren Länge von ca. 105 m und eine Breite von ca. 15-18 m.

### **6.2 Erschließung**

**Die Flurstücke liegen im Außenbereich.**

**Die Flurstücke sind nicht durch eine öffentliche Erschließungsanlage an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen erschlossen.**

Die Anbindung erfolgt über einen Wirtschaftsweg an der Nordwestseite.

**Öffentlich-rechtliche Abgaben gemäß Auskunft vom 04.08.2021 der  
Landeshauptstadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt.**

Öffentlich-rechtliche Abgaben für das Grundstück Distrikt Totenweg in Wiesbaden-Kloppenheim, Flur 37, Flurstück 120

1. Bei den Grundstücken handelt es sich derzeit um landwirtschaftliche Flächen, die nicht durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen sind.
2. Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht zu entrichten.
3. Ein Abwasserbeitrag nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht zu entrichten.
4. Ein Kostenerstattungsbetrag für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht zu entrichten.
5. Straßenausbaubeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

#### **Nutzung**

Landwirtschaftliche Fläche

Grünfläche

Streuobst

3 Kirschbäume

#### **Flächennutzungsplan**

Landwirtschaftsfläche mit hohem ökologischem Wert - Bestand

#### **Fortschreibung Landschaftsplan, Planungskarte 2018**

Landschaftsschutzgebiet Stadt Wiesbaden Zone I

Planung Stand 2018

Schutz der typischen Biotopelemente der extensiven Kulturlandschaft mit höchster Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

### 6.3 Wertermittlung, Flur 37, Flurstück 120 Flurstück Totenweg im Außenbereich

#### Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV)

##### Vergleichswertermittlung Bodenwert

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß §15 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind solche Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder in sonstiger Art und Weise zu berücksichtigen.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Bewertungsobjektes liegen nachfolgende vergleichbare Grundstücke vor, die mit dem Bewertungsgrundstück annähernd übereinstimmen.

Nachfolgend aufgeführte Kauffälle wurden 2021 -2023 abgeschlossen.

Stadtbezirk	Fläche Grundstück	Nutzungsart	Bodenpreis €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert	Kauf Datum
Kloppenheimer Flur	973 m <sup>2</sup>	Ackerland Obstbau	4,32 €/m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>	Mai 2021
Kloppenheimer Flur	368 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese	12,64 €/m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>	Mai 2021
Kloppenheimer Flur	648 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese	2,01 €/m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>	Sep 2021
Kloppenheimer Flur	422 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese	4,41 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	Mai 2022
Kloppenheimer Flur	243 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese	3,50 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	Feb 2023

Mittelwert

Gesamt

**3,56 €/m<sup>2</sup>**

3,56 €/m<sup>2</sup>

Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem Bewertungsgrundstück erfolgte eine Berücksichtigung folgender Merkmale.

- Nutzungsart Streuobstwiese Obstbau
- Lage mit der Längsseite am befestigten Wirtschaftsweg

Unter Berücksichtigung der Lagequalität, der Grundstücksgröße und des vorliegenden Grundstücksmarkt, wird für das Bewertungsgrundstück ein Vergleichswert von 5,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen angesetzt.

#### 6.4 Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 26.07.2021

1.764 m<sup>2</sup> x 5,00 €/m<sup>2</sup>

8.820,00 €

**gerundet**

**8.800,00 €**

## 7. Verkehrswert (§194 BauGB)

### 7.1 Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe der Grundstücke, der Art seiner Nutzung, der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie der zum Bewertungszeitpunkt herrschenden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren, marktrelevanten Faktoren, schätze ich den Verkehrswert der beauftragten Flurstücke unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

#### 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

**Der Verkehrswert für die oben genannten Grundstücke**

**Wertermittlungstichtag: 09.10.2023**

**Qualitätsstichtag: 09.10.2023**

**wurde ermittelt mit**

**407.000,00 €**

Vorstehendes Gutachten 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

Anlagen: 1-3 Liegenschaftskarte  
4. Objektfotos  
5. Altlasten

**Dipl.-Ing. Gerhard Kremer**  
**-Sachverständiger -**

## 7.2 Zusammenfassung der ermittelten Einzelwerte der Flurstücke

Die Lage der insgesamt 10 Flurstücke teilt sich im Wesentlichen auf die 3 Lagestandorte Hackenbaum, Lindenberg, Totenweg (siehe Seite 2) auf. Der Verkehrswert wurde jeweils für jeden Standort separat ermittelt. Die Ausweisung der Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke je Standort ist jedoch als fiktiver Wert zu bewerten, da in der Einzelverwertung die Verkehrswerte wesentlich abweichen können.

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



## Anlage 1 – Liegenschaftskarte

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



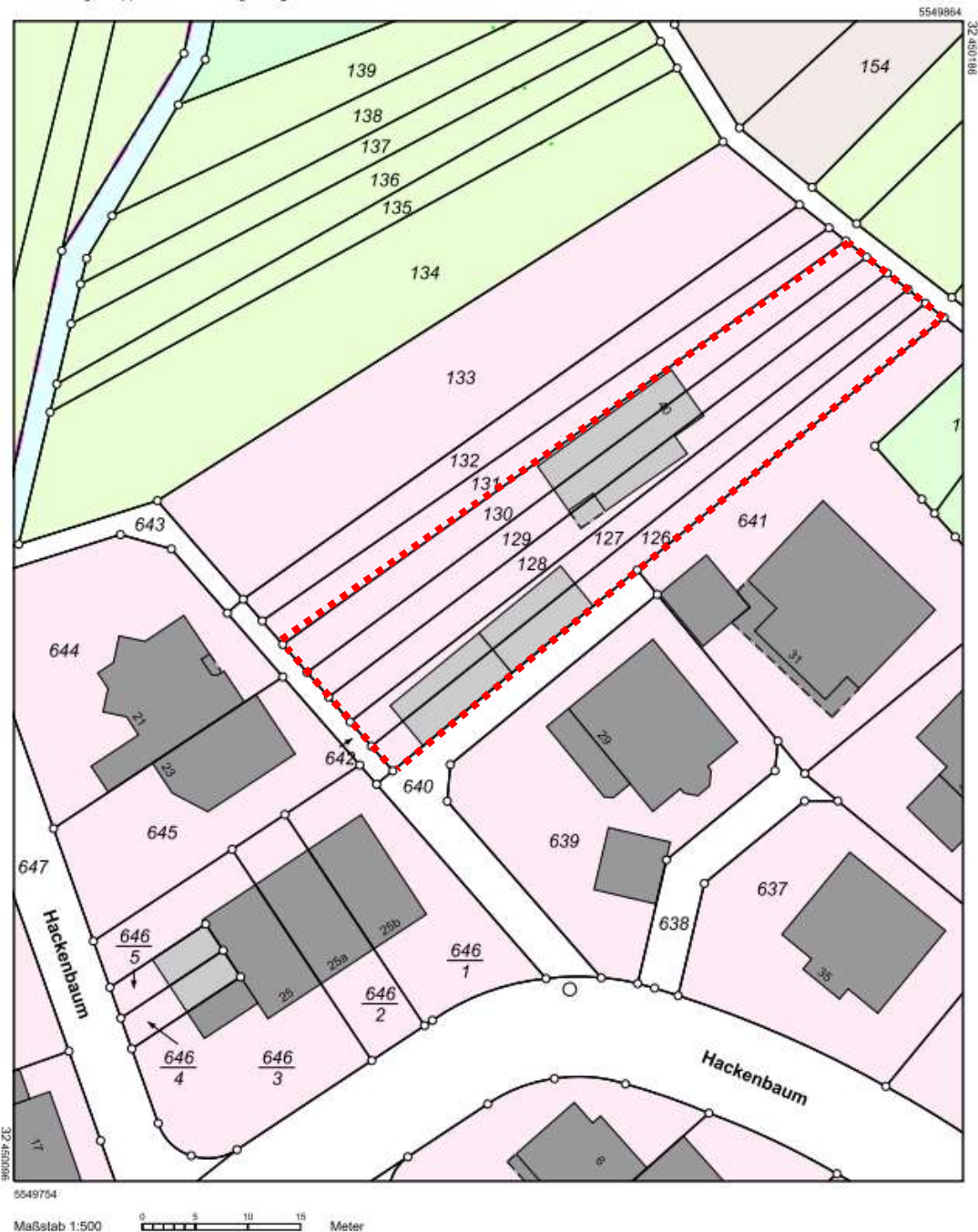
**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 128  
Flur: 35  
Gemarkung: Kloppenheim

Gemeinde: Wiesbaden  
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden  
Regierungsbezirk: Darmstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 05.08.2021  
Antrag: 200959367-1  
AZ: Kremer



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.  
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

## Anlage 2 – Liegenschaftskarte

Flur 36, Flurstücke 55/1, 57, 58, 60



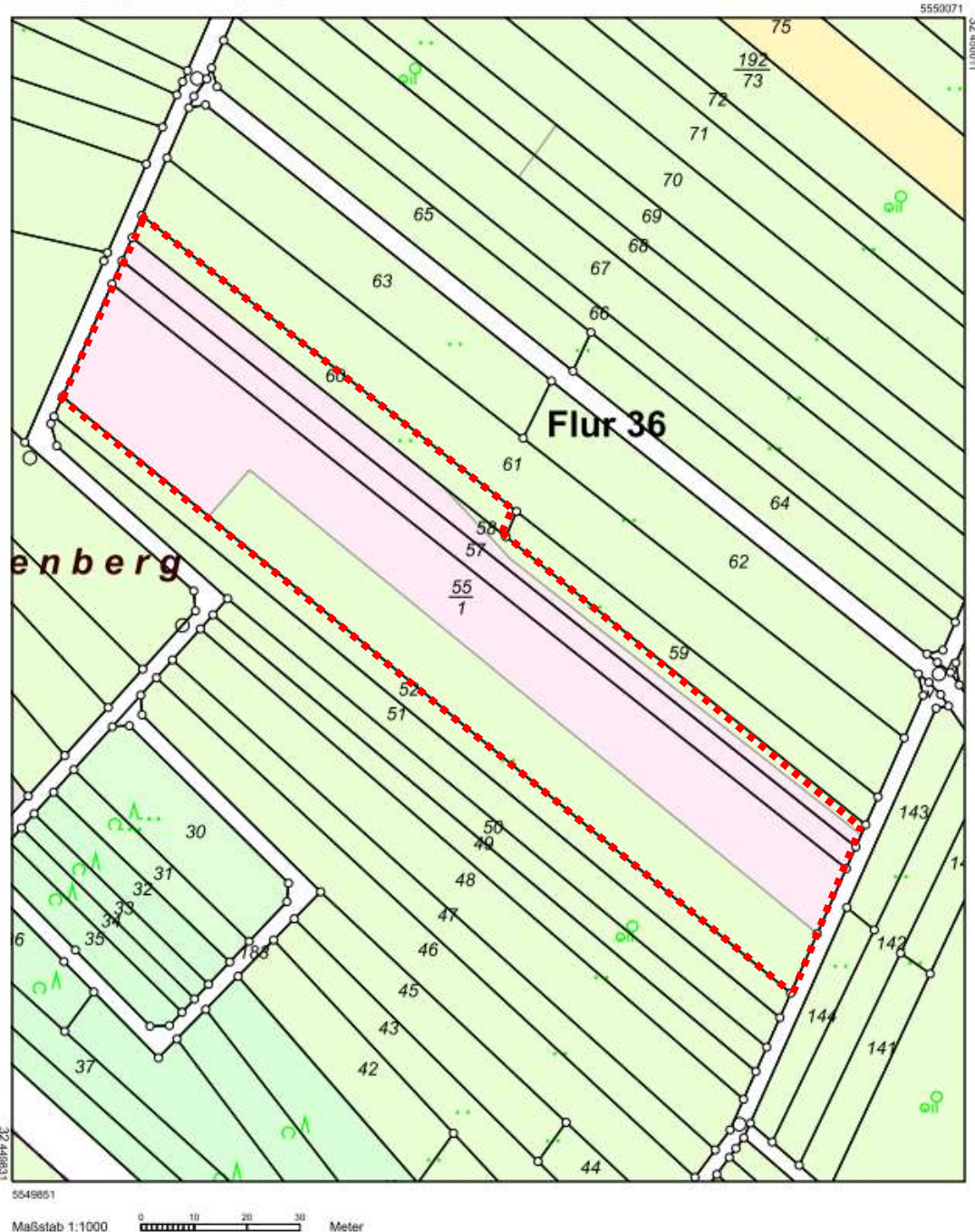
**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 55/1  
Flur: 36  
Gemarkung: Kloppenheim

Gemeinde: Wiesbaden  
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden  
Regierungsbezirk: Darmstadt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 05.08.2021  
Antrag: 200958915-1  
AZ: Kremer



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.  
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)



### Anlage 3 – Liegenschaftskarte Flur 37, Flurstück 120

HESSEN



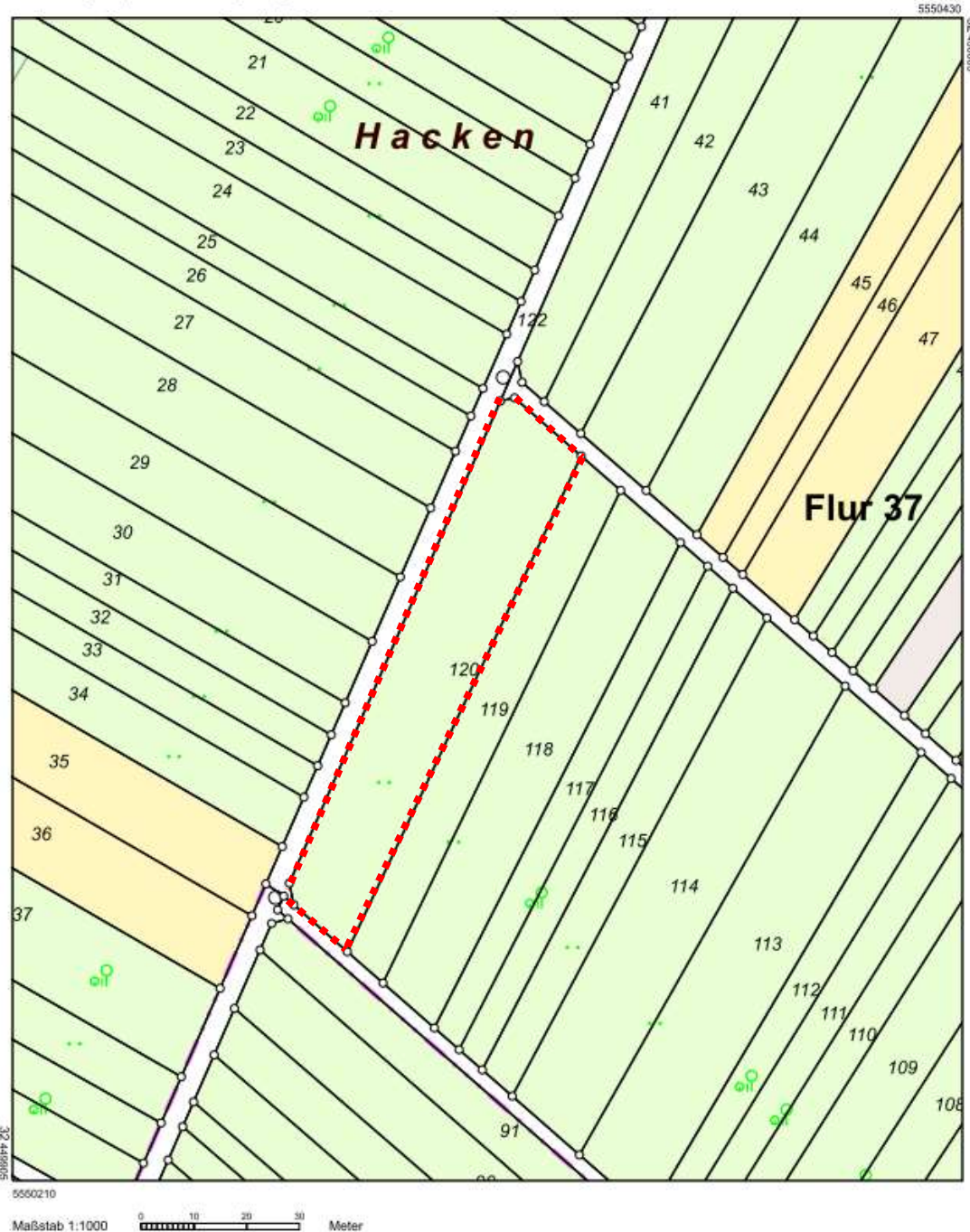
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 120  
Flur: 37  
Gemarkung: Kloppenheim

Gemeinde: Wiesbaden  
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden  
Regierungsbezirk: Darmstadt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 05.08.2021  
Antrag: 200958947-1  
AZ: Kremer



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.  
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

## Anlage 4

### Altlasten

#### Auszug aus dem Gutachten Dipl.-Ing. Dieter Ringleb vom 30.05.2022 Seite 16-20 des Gutachtens

Dipl.-Ing. Ringleb  
Gutachten vom 30. Mai 2022

Seite 16 von 20



#### **Zusammenfassend ergibt sich demnach folgender Untersuchungsbefund:**

##### - Liegenschaft Wohnhaus

Es liegen sowohl nach der organoleptischen Ansprache des Bohrgutes als auch nach den chemischen Analyseergebnissen keine Hinweise auf eine in altlastenrechtlicher Hinsicht relevante Kontamination des Untergrundes vor, d. h. hier werden im Sinne des BBodSchG keine Maßnahmen zur Altlastensanierung und / oder -sicherung erforderlich.

Aufgrund des Analysebefundes ist jedoch gleichwohl davon auszugehen, dass im Zuge zukünftiger Erdarbeiten Aushubmaterial aus dem Bereich des oberflächennah aufgefüllten Bodens anfällt, für das dann im Falle der Abfuhr vom Grundstück mit sog. kontaminationsbedingten Mehrkosten zu rechnen ist.

Für den gewachsenen Boden liegen keine Hinweise auf in altlastenrechtlicher Hinsicht relevante Kontamination des Untergrundes vor.

##### - Liegenschaft landwirtschaftliche Nutzfläche

Es liegen sowohl nach der organoleptischen Ansprache des Bohrgutes als auch nach den chemischen Analyseergebnissen keine Hinweise auf eine in altlastenrechtlicher Hinsicht relevante Kontamination des Untergrundes vor, d. h. hier werden im Sinne des BBodSchG keine Maßnahmen zur Altlastensanierung und / oder -sicherung erforderlich.

Aufgrund des Analysebefundes ist jedoch gleichwohl davon auszugehen, dass im Zuge zukünftiger Erdarbeiten Aushubmaterial aus dem Bereich des oberflächennah aufgefüllten Bodens anfällt, für das dann im Falle der Abfuhr vom Grundstück mit sog. kontaminationsbedingten Mehrkosten zu rechnen ist.

Für den gewachsenen Boden liegen keine Hinweise auf in altlastenrechtlicher Hinsicht relevante Kontamination des Untergrundes vor.



## 9 Grundwasser

Das Grundwasser wurde auf beiden Liegenschaften bis zur jeweiligen Bohrendtiefe von 3 m unter GOK nicht erreicht. Nach den allgemein zur Verfügung stehenden geologischen Unterlagen, also hier insbesondere [1] und eigenen Erfahrungen aus Bohrkampagnen zur Untergrunderkundung im Bereich der Ortslage von Wiesbaden-Kloppenheim ist davon auszugehen, dass der Flurabstand des Grundwassers hier mehr als 5 m beträgt. Aufgrund der Tatsache, dass an beiden Standorten unterhalb der Auffüllungen mehrere Meter mächtige gewachsene bindige Böden vorliegen und da die hier durchgeführten chemischen Analysen – wenn überhaupt – dann nur geringe analytische Auffälligkeiten für die oberflächennahen Auffüllungen im Feststoff zeigen, ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht von einer durch die Nutzungshistorie der beiden hier untersuchten Liegenschaften bedingten Grundwasserkontamination auszugehen.

Auf entsprechend tiefer reichende Aufschlüsse und die zugehörigen Grundwasseranalysen wurde deshalb hier verzichtet.

## 10 Kontaminationsbedingte Mehrkosten

### 10.1 Allgemeines

Nach den Aufschlussergebnissen ist davon auszugehen, dass im Bereich beider hier untersuchten Liegenschaften zumindest in Teilbereichen oberflächennah vergleichsweise gering schadstoffbelastete Auffüllungen anstehen. Für diese fallen im Zuge zukünftiger Erdarbeiten respektive dem Aushub und der Abfuhr des Materials vom Grundstück sogenannte kontaminationsbedingte Mehrkosten an. Für die Ermittlung derselben habe ich derzeit marktübliche Bewertungs- bzw. Entsorgungskosten für die verschiedenen Abfallkategorien zugrunde gelegt, wie sie mir aus meiner beruflichen Tätigkeit im Zuge von Ausschreibungs- und Vergabeverfahren, z. B. zur Altlastensanierung bzw. zum Baugrubenaushub bekannt sind.

**Hinweis:** Von mir nicht bewertet werden die Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau der Gebäude und der Beseitigung des „Mülls“ usw.





Daraus folgt, dass ich im Weiteren von folgenden marktüblichen kontaminationsbedingten Mehrkosten inkl. einem erhöhten Transportkostenanteil gegenüber dem Z 0-Material ausgehe:

- |                        |   |                  |
|------------------------|---|------------------|
| - Z 0*                 | ≈ | netto 12,00 €/t, |
| - Z 1 (Z 1.2 im Eluat) | ≈ | netto 20,00 €/t, |
| - Z 2 / DK 0           | ≈ | netto 35,00 €/t, |
| - ≥ Z 2 / DK I         | ≈ | netto 48,00 €/t. |

Die sog. Sowieso-Kosten für das Lösen und Laden des Aushubmaterials bleiben dabei unberücksichtigt, da diese im Rahmen zukünftiger Neubaumaßnahmen dann ohnehin anfallen werden.

Weiter bin ich hinsichtlich des Umrechnungsfaktors zwischen Volumen und Gewicht für die Auffüllung aufgrund eigener vielfältiger Erfahrungen und entsprechender Angaben in der Fachliteratur von einer Feuchtwichte  $\gamma = 2,0 \text{ t/m}^3$  ausgegangen.

## 10.2 Grobkostenschätzung für die kontaminationsbedingten Mehrkosten

### 10.2.1 Liegenschaft Wohnhaus (Hackenbaum)

Nach den Aufschlussergebnissen und den hier vorliegenden Planunterlagen aus dem Sachverständigengutachten gemäß [9] schätze ich den Flächenanteil mit oberflächennahen Auffüllungen zu ca.  $913 \text{ m}^2 \times 0,35 \approx 320 \text{ m}^2$  ab.

Setzt man die hier vorliegende Anzahl der sog. abfalltechnischen Deklarationsanalysen für die Auffüllung mit 100 % gleich (3 Stück), dann verteilt sich die nachgewiesene Kontamination zu etwa 34 % auf die Abfallkategorie Z1 und zu etwa 66 % auf die Abfallkategorie Z2 (DK 0/DK I). Daraus folgt dann die Abschätzung der kontaminationsbedingten Mehrkosten respektive des marktanten Wertverlustes:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - mittlere Mächtigkeit der Auffüllung, Volumen der Auffüllung und Gewicht                  |                    |
| ca. $0,75 \text{ m} \times 320 \text{ m}^2 \times 2,0 \text{ t/m}^3 \approx 500 \text{ t}$ |                    |
| - $500 \text{ t} \times 0,34 \times 20,00 \text{ €/t} =$                                   | 3.400,00 €         |
| $500 \text{ t} \times 0,33 \times 35,00 \text{ €/t} =$                                     | 5.775,00 €         |
| $500 \text{ t} \times 0,33 \times 48,00 \text{ €/t} =$                                     | <u>7.920,00 €</u>  |
| <b>≈ netto</b>   | <b>17.000,00 €</b> |



Dazu kommen dann noch die Zusatzkosten während der Bauausführung, die für eine dann aktuell erforderliche abfalltechnische Deklarationsanalytik anfallen, einen erhöhten Aufwand für die Separation beim Lösen und Laden der Auffüllung sowie einen Mehraufwand bei der Bauleitung und bei der Abrechnungsprüfung etc.. Diese Kosten schätze ich hier im vorliegenden Fall auf ca. **netto 2.000,00 €**.

In Summe ergeben sich dann der Größenordnung nach gemäß aktuellem Marktpreis folgende kontaminationsbedingten Mehrkosten:

ca. netto 17.000,00 € + ca. netto 2.000,00 € = **ca. netto 19.000,00 €**.

#### 10.2.2 Liegenschaft landwirtschaftliche Nutzfläche (Lindenberg)

Nach den Aufschlussergebnissen und den hier vorliegenden Planunterlagen aus dem Sachverständigengutachten gemäß [9] schätze ich den Flächenanteil mit oberflächennahen Auffüllungen zu ca.  $6.277 \times 0,35 \approx 2.200 \text{ m}^2$  ab.

Setzt man die hier vorliegende Anzahl der sog. abfalltechnischen Deklarationsanalysen mit 100 % gleich (2 Stück), dann verteilt sich die nachgewiesene Kontamination zu etwa 50 % auf die Abfallkategorie Z1 und zu etwa 50 % auf die Abfallkategorie Z2 (DK 0/DK I). Daraus folgt dann die Abschätzung der kontaminationsbedingten Mehrkosten respektive des merkantilen Wertverlustes:

- mittlere Mächtigkeit der Auffüllung, Volumen der Auffüllung und Gewicht  
 $\text{ca. } 0,40 \text{ m} \times 2.200 \text{ m}^2 \times 2,0 \text{ t/m}^3 \approx 1.750 \text{ t}$
- $1.750 \text{ t} \times 0,50 \times 20,00 \text{ €/t} = 17.500,00 \text{ €}$   
 $1.750 \text{ t} \times 0,25 \times 35,00 \text{ €/t} = 15.312,50 \text{ €}$   
 $1.750 \text{ t} \times 0,25 \times 48,00 \text{ €/t} = \underline{21.000,00 \text{ €}}$   
 **$\approx \text{netto } 53.500,00 \text{ €}$**

Dazu kommen dann noch die Zusatzkosten während der Bauausführung, die für eine dann aktuell erforderliche abfalltechnische Deklarationsanalytik anfallen, einen erhöhten Aufwand für die Separation beim Lösen und Laden der Auffüllung sowie einen Mehraufwand bei der Bauleitung



und bei der Abrechnungsprüfung etc.. Diese Kosten schätze ich hier im vorliegenden Fall auf **ca. netto 4.500,00 €**.

In Summe ergeben sich dann der Größenordnung nach gemäß aktuellem Marktpreis folgende kontaminationsbedingten Mehrkosten:

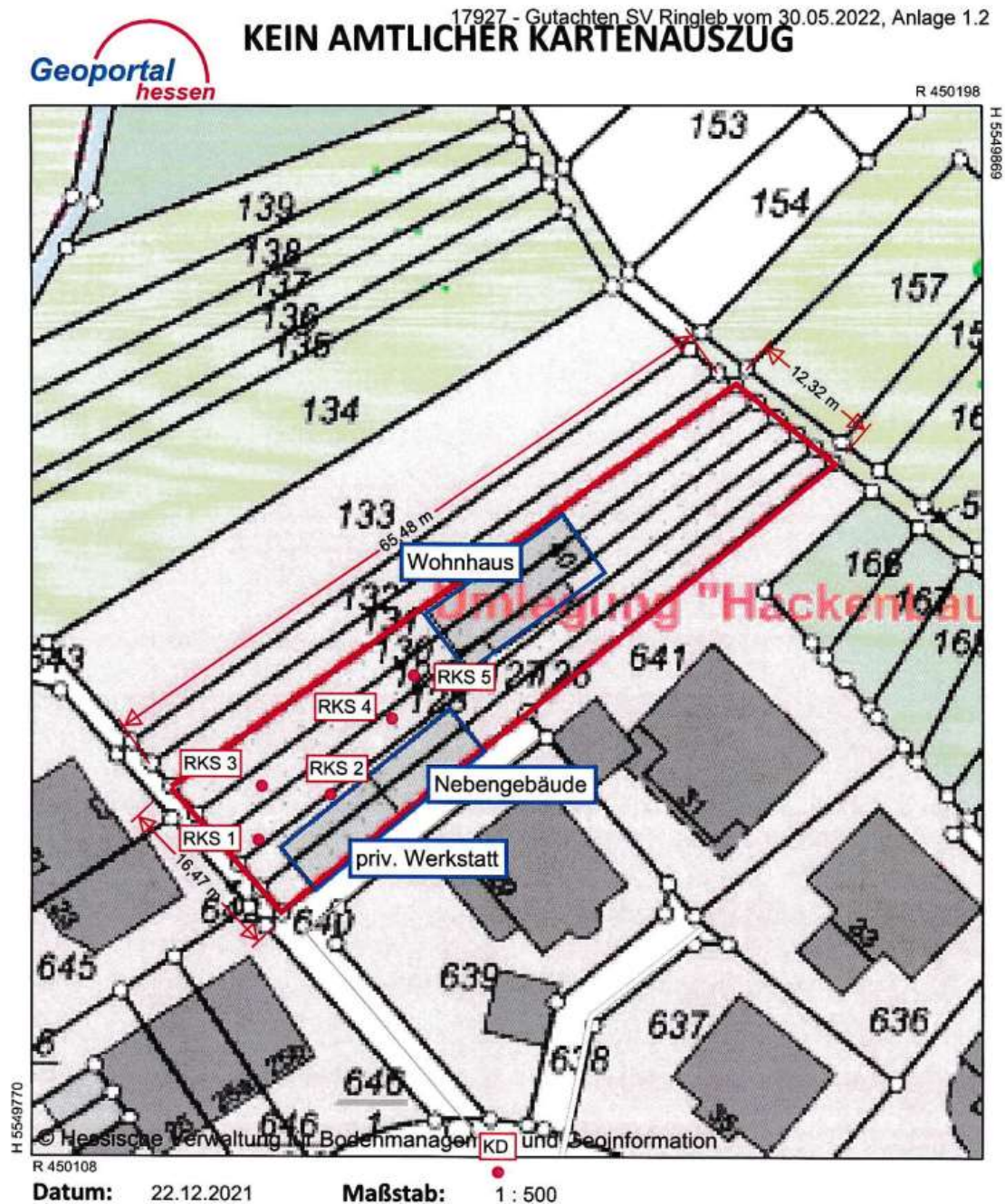
ca. netto 53.500,00 € + ca. netto 4.500,00 € = **ca. netto 57.000,00 €**.



## Anlage 5.1

### Altlasten

Auszug aus dem Gutachten Dipl.-Ing. Dieter Ringleb vom 30.05.2022  
Anlage 1.2 des Gutachtens



Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

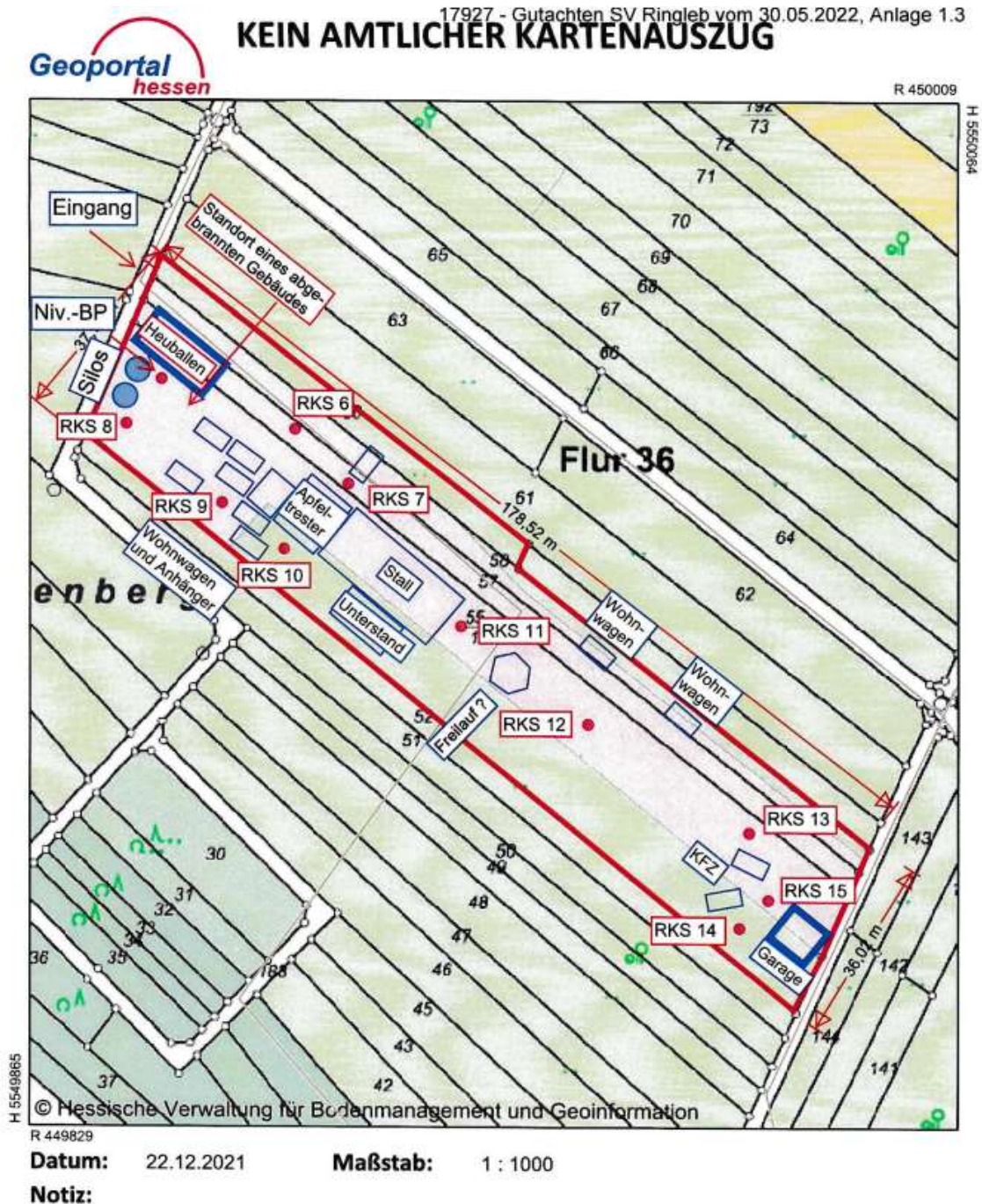
[www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)



## Anlage 5.2

Auszug aus dem Gutachten Dipl.-Ing. Dieter Ringleb vom 30.05.2022

### Anlage 1.3 des Gutachtens



Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

[www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)