

Aktenzeichen: 61 K 36/25

# Ronny Kazyska



## Exposé für das Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: 2 unbebaute Grundstücke  
landwirtschaftliche Flächen

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

Qualitätsstichtag: 30. September 2025

Wertermittlungsstichtag: 30. September 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 30.09.2025

### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Exposé Stichtag: 30.09.2025
Bodenwert Flurstück 124	1.910,00 €
Bodenwert Flurstück 331/122	3.730,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB</b>	<b>5.640,00 €</b>

Frankfurt am Main, den 05.12.2025

-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)

Messeeturm · 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**

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 zwei unbebaute Grundstücksflächen im Außenbereich der Gemarkung Wiesbaden-Frauenstein im Gewinn „Zippers“. Die beiden Flurstücke mit Größen von 424 m<sup>2</sup> sowie 829 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 ist durch eine geneigte Hanglage geprägt. Auf den Bewertungsgrundstücken befinden sich einzelne Obstbäume sowie Buschwerkbestände. Ein älteres, stark verfallenes Holz-/Blechverschlaggebäude ohne Nutzwert ist vorhanden. Weitere bauliche Anlagen bestehen nicht.

Die Bewertungsgrundstücke sind über die Gorotheer Straße (L 3441) und anschließende schmale Wirtschaftswege erreichbar. Das Umfeld ist durchgehend landwirtschaftlich genutzt, insbesondere durch Weinbergsflächen und Streuobstwiesen. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Ein Bodendenkmal befindet sich im Umkreis von ca. 250 m. Die Bewertungsgrundstücke sind nicht betroffen. Für die Wertermittlung ist dieser Umstand ohne Relevanz. 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 124**

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

Bodenwert 1.910,00 €

**Verkehrswert per 30. September 2025**

1.910,00 €

Verkehrswert in Worten: eintausendneunhundertzehn Euro

**Verkehrswert Flurstück 331/122**

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

Bodenwert 3.730,00 €

**Verkehrswert per 30. September 2025**

3.730,00 €

Verkehrswert in Worten: dreitausendsiebenhundertdreißig Euro

**Verhältniszahlen**

**Verkehrswert Flurstück 124**

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 4,50 €/m²

**Verkehrswert Flurstück 331/122**

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 4,50 €/m²