

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

Gustav-Stresemann-Ring 15 * 65189 Wiesbaden
Tel.: 0611/31-6352; Fax: 0611/31-4976
e-mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de



GUTACHTEN 17-2017

über den entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert (Anfangswert) einer durch die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in dem Gebiet „Ostfeld/Kalkofen“.

Gemarkungen:	Biebrich, Erbenheim, Kastel/Amöneburg, Wiesbaden
Flur:	verschiedene
Flurstücke:	verschiedene
Größe (gesamt):	rd. 451 ha
Lage:	Projektgebiet „Ostfeld/Kalkofen“
Grundbuch/Blatt:	verschiedene
Eigentümer:	Landeshauptstadt Wiesbaden, Landeshauptstadt Mainz, Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanz- und Bundesstraßenverwaltung), DB Netz AG, private Eigentümer
Qualitätsstichtag:	02.07.2014
Wertermittlungsstichtag:	22.05.2017

Art der Grundstücke	Anfangswerte	
Wohnbauflächen	340,- €/m² (Siedlung „Fort Biehler“, Grundstücksgröße 900 m ²)	
Bauflächen nach § 35 BauGB	85,- €/m² (Grundstücksgröße 1.200 m ²)	
begünstigtes Agrarland - Acker	12,- €/m² (Erbenheim, Südost)	10,- €/m² (Biebrich, Kastel/Amöneburg)
begünstigtes Agrarland - Grünland	4,2 €/m²	
begünstigtes Agrarland - Forst	4,2 €/m²	
Unland, Geringstland	1,- €/m²	
Freizeitgartenflächen	26,- €/m² (Kastel)	
Verkehrsflächen	1,- €/m²	
Abbauland – ehemals Steinbruch	12,- €/m² (Erbenheim)	10,- €/m² (Kastel)
Ausgleichsflächen - verbraucht	0,6 €/m²	

Ausfertigung Nr.:

1

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. 5 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.2. Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.3. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.....	4
1.3.1. Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse.....	4
1.3.2. Für die Qualitätsbemessung.....	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1. Tatsächliche Eigenschaften.....	5
2.2. Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3. Verkehrswertermittlung	10
3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	10
3.2. Bodenwertermittlung.....	10
3.2.1. Vergleichswertverfahren durch Preisvergleich gemäß § 15 (1) ImmoWertV.....	10
3.2.2. Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2016).....	12
3.2.3. Bewertung zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2017.....	13
4. Verkehrs-/Marktwert.....	15
5. Verzeichnis der Anlagen.....	16
6. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlage	16

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Landeshauptstadt Wiesbaden, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Sven Gerich.
Eigentümer:	verschiedene
Auftrag vom:	28.04.2017
Grund der Gutachtenerstellung:	Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat mit dem Schreiben vom 28.04.2017 den Gutachterausschuss mit der Ermittlung der Anfangswerte nach §154 Baugesetzbuch (BauGB) für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld/Kalkofen“ beauftragt.
Wertermittlungsstichtag¹:	22.05.2017 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag²:	02.07.2014 (Tag vor der Pressemitteilung vom 03.07.2014)
Umfang der Besichtigung:	Das gesamte Entwicklungsgebiet wurde durch die Mitglieder des Gutachterausschuss eingehend besichtigt.
<i>Hinweis</i>	<i>Für die nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</i>
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitglieder des Gutachterausschusses: Herr Dipl.- Ing. Kremer Vorsitzender Herr Dipl.- Kfm. Brömer Stellvertretender Vorsitzender Herr Dipl.-Kfm. Kaiser Wirtschaftsprüfer Herr Dr.-Ing. Riehl Öffentliche bestellter Vermessungsingenieur Herr Pfeiffer Landwirt Geschäftsstelle: Herr Dipl.-Ing (FH) Hanß Vermessungsingenieur
Tag der abschließenden Sitzung:	29.06.2017
Wertermittlungsgrundlagen:	Vom Auftraggeber wurden dem Gutachterausschuss im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">- Lageplan des Projektgebiets- Pressemitteilung „Stadt kauft Dyckerhoff-Flächen“ Wiesbadener Kurier vom 03.07.2014 Von der Geschäftsstelle wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">- Sitzungsvorlage 17-V-01-0013 Projektplanung „Ostfeld/Kalkofen“ in Kopie

¹ Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht.

² Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

- Flurkartenübersicht,
- Luftbilder vom 27.03./03.04.2014,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung,
- rechtskräftiger Regionalplan Südhessen 2010,
- aktueller Landschaftsplan – Planung,
- rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP 2010),
- rechtsverbindliche Bebauungspläne,
- Immobilienmarktberichte,
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden.

1.2. Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers

Im Antragsschreiben vom 28.04.2017 ist folgendes zur Wahl des Wertermittlungsstichtags aufgeführt:

„Der sog. „Stichtag“ für die Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes ist gutachterlich zu bestimmen. Als Zeitpunkt käme m.E. nach die Pressemitteilung vom 03.07.2014 in Betracht, in der dargestellt ist, dass die Landeshauptstadt die Dyckerhoff-Fläche gekauft hat und hierfür ein Nutzungskonzept von der SEG erstellt werden soll.“

In der vorliegenden Sitzungsvorlage 17-V-01-0013 wird auf Seite 8 erklärt, dass eine 31,5 Hektar große Fläche mit dem Bestands-Bebauungsplan „2010/01 Recyclinganlage Dyckerhoffbruch im Ortsbezirk Amöneburg“, von denen Teile für die Recyclingwirtschaft genutzt werden können, von der Entwicklungsmaßnahme unberührt bleibt.

1.3. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

1.3.1. Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse

Für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag) wird der Termin der örtlichen Begehung angehalten.

Wertermittlungsstichtag: 22.05.2017.

1.3.2. Für die Qualitätsbemessung

Für die Qualitätsbemessung gilt der Stichtag: 02.07.2014, ein Tag vor der Veröffentlichung des Kaufs von Flächen in dem beabsichtigten Entwicklungsbereich durch die Landeshauptstadt Wiesbaden (Wiesbadener Kurier vom 03.07.2014)

Dies ist der früheste, dem Gutachterausschusses bekannte Zeitpunkt, in dem die Absicht einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme anzustreben in der Öffentlichkeit bekannt wurde.

Qualitätsstichtag: 02.07.2014

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Hessen
Stadt und Einwohnerzahl:	Die Stadt Wiesbaden hat ca. 290.000 Einwohner (2016) und ist die Landeshauptstadt von Hessen. Sie ist zusammen mit der Landeshauptstadt Mainz, der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des westlichen Rhein-Main-Gebiets sowie Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum.
Überörtliche Anbindung:	Wiesbaden ist an die Autobahnen A 3 (Frankfurt/Köln), A 66 (Frankfurt/Rüdesheim), A 671 (Wiesbaden/Darmstadt) und an die A 643 (Wiesbaden/Mainz) sowie an das Bahnnetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt/Main beträgt rd. 30 km. Die südliche Grenze von Wiesbaden bilden Main und Rhein.
Stadtbezirk/Gemarkung:	Biebrich, Erbenheim, Kastel/Amöneburg, Wiesbaden (Südost)
Beschreibung des zu bewertenden Entwicklungsbereichs:	<p>Das Untersuchungsgebiet für den Entwicklungsbereich „Ostfeld/Kalkofen“ ist ca. 451 ha groß³. Ein Teilbereich der Fläche liegt in der Gemarkung Erbenheim (Fluren 13, 23, 60, 72, 94 – 96), zwischen der Berliner Straße (B455) im Norden und der Autobahn A66 im Süden, ein weiterer Teilbereich befindet sich in der Gemarkung Kastel (Fluren 5 – 8, 10, 18, 19, 29) zwischen der A66 im Norden und der A671 im Süden. Innerhalb des Entwicklungsbereiches liegt im Osten die Siedlung „Fort Biehler“ mit einer angrenzenden Waldfläche. Ebenso befindet sich in dem Projektgebiet eine ca. 31,5 ha große Fläche, die von der Entwicklungsmaßnahme nicht berührt wird (Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2010/01 „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“). Ein geringer Flächenanteil befindet sich in der Gemarkung Wiesbaden (Flur 46) sowie in Biebrich (Flur 28, 29).</p> <p>Im Wesentlichen wird der Entwicklungsbereich derzeit von folgenden Nutzungen bestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Flächen der Land- und Forstwirtschaft,- Gewerbe (Recyclingbetrieb)- Wohnen (Siedlung)- bebaute Flächen im Außenbereich,- Unland, Geringstland,- Abbauflächen,- Freizeitgartenflächen,- Verkehrsflächen (Straße und Wege, Gleisstrecken).

Die Ackerzahlen liegen nach dem Bundesschätzungsgesetz in dem Entwicklungsbereich zwischen 35 und 85, wobei im nördlichen Bereich die höheren Ackerzahlen dominieren.

Die Eigentumsverhältnisse in dem Entwicklungsbereich sind sehr unterschiedlich. Eine Vielzahl von Grundstücken befindet sich noch in privatem Eigentum. Es handelt sich hierbei um Flächen von insgesamt ca. 66 ha, die sich auf über 150 Eigentümer und Eigentümergemeinschaften verteilen. Hinzu kommen Flächen der Bundesfinanz- und Bundesstraßenverwaltung, der DB Netz AG und der Stadt Mainz sowie die Landeshauptstadt Wiesbaden mit einer Fläche von ca. 260 ha.

³ Nach Vorgaben des Auftraggebers, Sitzungsvorlage 17-V-01-0013

Allein im Bereich des Fort Biehler befinden sich 63 private Eigentümer, deren Grundstücke als Wohnbauflächen (insgesamt ca. 6 ha) genutzt werden. Außerhalb dieses Gebietes gibt es zahlreiche Erholungsflächen (private Gärten) und weitere Wohnbauflächen.

Topografie des Projektbereichs:

Überwiegend leicht nach Süden hin geneigt.

Immissionen:

In der Nähe der Autobahnen, der Bahnstrecke und dem Flughafen Erbenheim sind Lärmimmissionen vorhanden.

Anmerkung:

Der zu bewertende Entwicklungsbereich wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder Kontaminationen in den Baulichkeiten untersucht. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten und Kontaminationen wurden dem Gutachterausschuss nicht mitgeteilt und sind in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Bei dieser Wertermittlung werden altlastenfreie und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Eintragungen im Grundbuch:

Die Abteilung II der Grundbücher wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die ermittelten Bodenwerte aus den vorliegenden Kaufpreisen diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangswerte durch eventuell eingetragene Rechte beim Übergang der ermittelten Werte auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei den Anfangswerten des Einzelgrundstücks zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Sonstige Rechte und Belastungen:

Auftragsgemäß wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vom Gutachterausschuss angestellt.

Nach Rücksprachen mit dem städtischen Bau- und Umweltamt sind die vorgefundenen Bebauungen innerhalb der Waldfläche, westlich der Siedlung „Fort Biehler“, als illegal zu betrachten und bleiben bei der nachfolgenden Wertfindung unberücksichtigt!

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nicht eingesehen

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und
Sanierungsverfahren:

Der Entwicklungsbereich ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauplanungsrecht

Regionalplan Südhessen 2010:

Im Regionalplan ist der Bereich, für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wie folgt dargestellt:

(als Anlage beigelegt)

Ein großflächiger Teil ist vorrangig für den Abbau oberflächiger Lagerstätten gekennzeichnet (rote Flächendarstellung). Teilberei-

che werden als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen dargestellt (violett schraffiert). Weitere Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sind ebenso eingezeichnet (grün schraffiert).

Landschaftsplan – Planung

(als Anlage beigelegt)

Der Landschaftsplan ist das Instrument der Landschaftsplanung auf der Ebene der Städte und Gemeinden.

Der Landschaftsplan wird für den gesamten Stadtbereich aufgestellt und ist die ökologische Grundlage für die Bauleitplanung, speziell die Flächennutzungsplanung.⁴

Im Landschaftsplan – Planung ist aufgrund der Darstellung kein Hinweis auf eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gegeben.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2010:

(vorbereitende Bauleitplanung)

(als Anlage beigelegt)

Im seit 2003 rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) ist der überwiegende Bereich des Untersuchungsgebietes als landwirtschaftlich zu nutzende Fläche dargestellt. Dies entspricht auch den örtlichen Nutzungen.

Weitere zulässige Nutzungsmöglichkeiten sind der Anlage, - Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNPL 2010) - zu entnehmen.

Festsetzungen in den Bebauungsplänen:

(verbindliche Bauleitplanung)

Es besteht ein Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 1980/1 „Fort Biehler“. Der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan wurde allerdings nicht weiterentwickelt.

Ein weiterer Bebauungsplan befindet sich im Verfahren, 1/1996 „Oberkäsmühle“. Auch dieser sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan wurde nicht weiterentwickelt.

Im Bereich der Recyclinganlage besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan 2010/01 „Recyclinganlage Dyckerhoff“ in Verbindung mit einer Flächennutzungsplanänderung Nr. 13.

Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne befinden sich nordöstlich des Südfriedhofes, 1971/5 „Theodor-Heuss-Ring“ sowie 1992/02 „Erweiterung Südfriedhof“.

Im südlichen Bereich des Entwicklungsgebietes befindet sich, jedoch nur ausschnittsweise, ein weiterer rechtsverbindlicher Bebauungsplan, 2001/01 „Wiesbadener Straße/Petersweg – 1. Änderung“.

Entwicklungszustand:

Unabhängig von den Preisvorstellungen der Eigentümer ist der Gutachterausschuss beauftragt, den Anfangswert, d. h. den Bodenwert ohne Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme für den Bereich der geplanten Entwicklungsmaßnahme in einem unabhängigen Verkehrswertgutachten zu bestimmen.

Die Analyse der Kaufpreissammlung sowie die Planungshistorie hat für das Entwicklungsgebiet ergeben, dass für keinen Bereich eine Bauerwartung vorgelegen hat und sich – unabhängig von der Bauleitplanung - auch kein Teilmarkt mit erhöhten Bodenpreisen gebildet hat.

Grundstücksqualität:

Maßgebend für die Grundstücksqualität ist danach der Entwicklungszustand, den die Grundstücke am Tag vor dem 03.07.2014 planungsrechtlich bzw. nach allgemeiner Marktauffassung hatten. In dem Planungsgebiet sind folgende Grundstücksqualitäten bei der nachfolgenden Wertfindung differenziert zu betrachten. (§ 5 ImmoWertV)

Baureifes Land:

- Wohnbauflächen u. a. Siedlung „Fort Biehler“,

⁴ Auszugsweise entnommen aus: <https://de.wikipedia.org/wiki/Landschaftsplan>

- Sondergebiet „Sport“,

land- und forstwirtschaftliche Flächen:

- Ackerland,
- Grünland,
- Waldflächen.

Im Planungsgebiet befinden sich auch Flächen, die keinen der in § 5 beschriebenen Entwicklungszuständen direkt zuzuordnen sind. Ihre Qualität und damit ihre Preisbildung weichen auch von den in § 5 aufgeführten Entwicklungszuständen ab.

Zu nennen sind:

- Bebaute Flächen im Außenbereich, gemäß § 35 BauGB,
- Freizeitgartenflächen,
- Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Wirtschaftswegen, Bahntrassen),
- oberirdische Abbauflächen,
- Ausgleichsflächen.

Die Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind besonders zu betrachten.

„Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Die nach § 4 Abs. 1 WertV 88 vorgenommene Differenzierung zwischen den »reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft« (§4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88) und den »besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft« (§4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) ist in der ImmoWertV nunmehr aufgegeben worden. Aus der Begründung zu § 5 Abs. 1 ImmoWertV geht jedoch hervor, dass es den Entwicklungszustand der »besonderen Flächen der Landwirtschaft« nach wie vor gibt:

» [...] Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig.«

Mangels einer neuen Definition bzw. aufgrund der über zwanzigjährigen Bewährung des §4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 wird auf diese Definition auch weiterhin zurückgegriffen. In der Anlage 1 Nr. 7 der Bodenwertrichtlinie werden diese Flächen nunmehr als »sonstige Flächen« bezeichnet und wie ein eigenständiger Entwicklungszustand behandelt. Dementsprechend wird die bisherige Definition auch an diese Entwicklung angepasst.

Sonstige Flächen sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die sich insbesondere durch ihre landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage, durch die Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer baulichen Nutzung bevorsteht. Die sonstigen Flächen können durch die außerlandwirtschaftlichen oder außerforstwirtschaftlichen Nutzungen begünstigt, aber auch beeinträchtigt sein.⁵

„In der ImmoWertV 2010 wurde diese Unterscheidung [landwirtschaftliche Nutzung/begünstigtes Agrarland] aufgegeben. Die Preisbildung ist nunmehr allein §169 Abs. 4 [BauGB] zu entnehmen

⁵ Praxis der Grundstücksbewertung (Toff), 105. Ausgabe 3/2014, 3.3.1/19

men⁶

» [...] Auf land- oder forstwirtschaftliche genutzte Grundstücke ist § 153 Abs. 1 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichenden Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahme vorgesehen sind. [§169 Abs. 4] «

⁶ Kommentar zum Baugesetzbuch (BauGB), Brügelmann, Band 5, 88. Lfg., Oktober 2013, §169 Nr. 47

3. Verkehrswertermittlung

für die zu bewertenden Grundstücke innerhalb des Planungsbereichs „Ostfeld/Kalkofen“.

zum Wertermittlungsstichtag: **22.05.2017**

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt. Grundlage dieser Sammlung sind die Übereignungsurkunden über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes von Wiesbaden, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den beurkundenden Stellen zugesandt werden. Durch die Kaufpreissammlung erhält der Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über den Wiesbadener Grundstücksmarkt.

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung festgelegt (§ 8 ImmoWertV). Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangswerts. Nach § 16 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangswerts der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. (Vergleichswertverfahren durch Preisvergleich gemäß § 15 (1) ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 16 (1) ImmoWertV).

3.2. Bodenwertermittlung

3.2.1. Vergleichswertverfahren durch Preisvergleich gemäß § 15 (1) ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Kaufpreise für Wohnbauflächen

Es liegen im Planungsgebiet keine Kauffälle für unbebaute Wohnbauflächen aus den Jahren 2014 bis 2017 vor.

Kaufpreise für bebaute Flächen nach § 35 BauGB

Kaufpreise für Flächen im Außenbereich, z. B. Aussiedlerhöfe, liegen in Wiesbaden in den letzten Jahren zwischen 50 €/m² und 85 €/m².

Kaufpreise für innerlandwirtschaftliche Flächen

In den Jahren 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wurden im Untersuchungsgebiet sowie am unmittelbaren Rande für unterschiedlich große landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke folgende Kaufpreise erzielt:

Jahr des Kaufvertrages	Gemarkung	Nutzung/Ackerzahl	Lage	Fläche m ²	Bodenpreis Euro/m ²
2010	Erbenheim	Ackerland/66	Teilung	1.575	3,30
2011	Erbenheim	Ackerland/81	Vor der Straße	2.983	5,00
2013	Erbenheim	Ackerland/73	Vor der Straße	3.389	6,88
2013	Erbenheim	Ackerland/60	Wartgewann	8.733	3,13
2014	Erbenheim	Ackerland/74	Am Kostheimer Weg	9.292	7,80
2014	Erbenheim	Ackerland/81	Käsäcker	6.044	8,50
2015	Erbenheim	Ackerland/77	Sohlkaut	4.183	4,00
2015	Erbenheim	Ackerland/61	An der Kapelle	2.513	5,97
2015	Erbenheim	Ackerland/84	Nietzerfeld	14.025	6,00

Der mittlere Bodenpreis aus den 9 Vergleichsgrundstücken beträgt:

rd. 5,6 Euro/m².

Der mittlere Bodenpreis bezieht sich auf landwirtschaftlich genutzte Flächen – Ackerland – in der Gemarkung Erbenheim/Planungsbereich, mit einer über die Grundstücksfläche gewichtete Ackerzahl von 77.

In den Jahren 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wurden in der Gemarkung Kastel für unterschiedlich große landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke folgende Kaufpreise erzielt:

Jahr des Kaufvertrages	Gemarkung	Nutzung/Ackerzahl	Lage	Fläche m ²	Bodenpreis Euro/m ²
2010	Kastel	Ackerland/44	Ochsenberg	2.826	5,02
2010	Kastel	Ackerland/66	Teilung	1.575	3,30
2010	Kastel	Ackerland/65	Igelstein	4.429	5,50
2010	Kastel	Ackerland/72	Igelstein	1.036	7,72
2012	Kastel	Ackerland/67	Blank	37.945	3,66
2013	Kastel	Ackerland/58	Wartegewann	8.733	3,13
2013	Kastel	Ackerland/60	Kuhtränke	4.976	6,00
2015	Kastel	Ackerland/67	Sohlkraut	4.183	4,00
2017	Kastel	Ackerland/20	Ochsenberg	895	3,00

Der mittlere Bodenpreis aus den 9 Vergleichsgrundstücken beträgt:

rd. 4,6 Euro/m².

Der mittlere Bodenpreis bezieht sich auf landwirtschaftlich genutzte Flächen – Ackerland – in der Gemarkung Kastel, mit einer über die Grundstücksfläche gewichtete Ackerzahl von 64.

Kaufpreise für innerlandwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen

Im Stadtgebiet liegen dem Gutachterausschuss vergleichbare Grünlandflächen aus den Jahren 2014 bis 2017 vor. Die 13 Verkaufsfälle haben ein Mittel von **rd. 2,0 €/m²**, mit einer Spanne von 1,02 €/m² bis 3,34 €/m².

Kaufpreise für Forstflächen

Für Forstflächen (Wald) liegen die Kaufpreise zwischen **2,0 €/m²** und **2,2 €/m²**, bei insgesamt 3 Kaufpreisen aus den Jahren 2010 und 2011.

Kaufpreise für außerland- und außerforstwirtschaftliche Flächen

Kaufpreise für begünstigtes Agrarland im Stadtgebiet Wiesbaden aus den Jahren 2010 bis 2017 liegen bei 9 Fällen im Mittel bei **rd. 10,4 €/m²** mit einer Spanne von 8 €/m² bis 13,5 €/m².

Der ermittelte Faktor zwischen innerlandwirtschaftlichen Flächen und außerlandwirtschaftlichen Flächen liegt im Stadtgebiet Wiesbaden zwischen 1,9 – 2,4-fache, im Mittel beim 2,1-fachen.

Kaufpreise für Freizeitgartenflächen

Kaufpreise für Freizeitgärten in Kastel aus den Jahren 2014 - 2016 liegen im Mittel bei **rd. 25,9 €/m²** mit einer Spanne von 17,2 €/m² und 38 €/m², bei 10 Kauffällen.

Kaufpreise für verbrauchte Ausgleichsflächen

Dem Gutachterausschuss liegen 7 Kauffälle von verbrauchten Ausgleichsflächen aus dem Stadtgebiet Wiesbadens vor. Diese Flächen wurden in den Jahren 2000 bis 2010 veräußert mit einem mittleren Kaufpreis von **rd. 0,58 €/m²**. Die Spanne liegt zwischen 0,1 €/m² bis 1,0 €/m²

3.2.2. Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2016)

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Wohnbauflächen

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Bereich der Siedlung „Fort Biehler“ zum 01.01.2016 beträgt

280 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Der Richtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück im Siedlungsgebiet mit einer Grundstücksgröße von 900 m².

Flächen der Land-/Forstwirtschaft

Der Gutachterausschuss hat für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (LF) in der Gemarkung Erbenheim einen Bodenrichtwert zum 01.01.2016 mit

6,9 Euro/m²

ermittelt.

Der Richtwert bezieht sich auf Ackerland (A) – mit einer Ackerzahl von 80.

Der Bodenrichtwert für Grünland in der Gemarkung in Erbenheim zum 01.01.2016 beträgt

2,0 Euro/m²

unter Berücksichtigung einer Grünlandzahl von 65.

Für die Gemarkung Kastel liegt zum 01.01.2016 ein Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (LF) mit

4,0 Euro/m²

vor.

Der Richtwert bezieht sich auf Ackerland (A) – mit einer Ackerzahl von 65.

Hinweis: Es besteht eine lineare Abhängigkeit zwischen Bodenrichtwerte je Gemarkung und der Ackerzahl/Grünlandzahl.

Für forstwirtschaftliche Flächen liegen keine Bodenrichtwerte vor!

Sonstige Flächen:

Flächen für Freizeitgärten

Bodenrichtwerte für Freizeitgärten mit Stand 01.01.2016 liegen in Kastel/Amöneburg bei

21 Euro/m².

Dabei sind im Bodenrichtwert die Werte für eine kleine Gartenhütte, die Einfriedung, Wegebefestigung und den Aufwuchs mitberücksichtigt.

Verkehrsflächen

Der Bodenrichtwert für gewidmete Verkehrsflächen und Bahnanlagen beträgt **1 €/m²**.

Für Bauflächen nach § 35 BauGB, Unland/Geringstland⁷, Abbauland und Ausgleichsflächen liegen keine Bodenrichtwerte vor.

3.2.3. Bewertung zum Wertermittlungstichtag 22.05.2017

Bis zum Qualitätsstichtag (02.07.2014) verlief die planungsrechtliche Entwicklung in dem Untersuchungsgebiet ohne erkennbaren Widerspruch. Dies ist auch durch den Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 2010, der das Untersuchungsgebiet nicht als „Siedlungszuwachsfäche“ ausweist, erkennbar. Auch der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2010 hat keine städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich dargestellt. Daher geht der Gutachterausschuss davon aus, dass bis zur Veröffentlichung des Ankaufs von Flächen im Untersuchungsgebiet durch die Landeshauptstadt und der Aussage, dass dieser Bereich städtebaulich eine einmalige Gelegenheit böte, keine Erwartungshaltung seitens der Eigentümer vorlag.

Ein aussagekräftiger Grundstücksverkehr hat in dem zu bewertenden Untersuchungsgebiet bisher so gut wie nicht stattgefunden.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksqualitäten sowie der Größe des Projektgebiets über mehrere Gemarkungen wird vom Gutachterausschuss eine differenzierte Verkehrswertermittlung für das Projektgebiet „Oberfeld/Kalkofen“ vorgenommen.

Der **entwicklungsunbeeinflusste Bodenwert** (Anfangswert) wird wie folgt ermittelt:

Wohnbauflächen

Ausgehend vom Bodenrichtwert für das Siedlungsgebiet „Fort Biehler“ zum Stand 01.01.2016 mit 280 €/m², unter Berücksichtigung einer 20%igen Marktanpassung zum Wertermittlungstichtag 22.05.2017, hält der Gutachterausschuss einen Bodenwert von

rd. 340 €/m²

mit einer Grundstücksgröße von 900 m² für angemessen.

Bebaute Flächen nach § 35 BauGB (privilegierte Baugrundstücke)

Für bebaute Flächen im Außenbereich, gemäß § 35 BauGB, hält der Gutachterausschuss zum Wertermittlungstichtag, ausgehend von den vorliegenden vergleichbaren Kaufpreisen, einen Bodenwert von

rd. 85 €/m²

mit einer Grundstücksgröße von 1.200 m² für angemessen.

Anmerkung:

Ausgenommen ist dabei das Sondergebiet „Sport“ (Hessler Hof) - Unterer Zwerchweg 80. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen (Hofgut mit Reithalle, Eigentumswohnungen, Garagen, Stall-/Lagerflächen), kann der Gutachterausschuss in diesem Gutachten keinen Bodenwert ermitteln.

Der Gutachterausschuss empfiehlt diesen Bereich nicht in die Maßnahme miteinzubeziehen!

Außerlandwirtschaftliche Flächen („begünstigtes Agrarland“)

Beim Grundstücksverkehr im Entwicklungsbereich bestimmt sich der Grundstückspreis nach einem von der beabsichtigten Entwicklung unbeeinflussten Wert, der sich nach der zum Bewertungsstichtag gegebenen Qualifizierung der Flächen als „Besondere Flächen der Landwirtschaft bemisst, d. h. nach dem außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert („begünstigtes Agrarland“).

Für die im Projektgebiet liegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen geht der Gutachterausschuss von den ermittelten Mittelwerten der innerland- und forstwirtschaftlichen Vergleichspreise in den Gemarkungen aus und berücksichtigt, aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, eine Steigerung um das 2,1 fache des innerlandwirtschaftlichen Bodenpreis („begünstigtes Agrarland“).

⁷ Unland: Bezeichnung der Nutzungsart für eine Fläche, die nicht geordnet genutzt wird (z. B. Felsen, größere Böschungen,...)
Geringstland: Klassifizierung einer Fläche mit geringster Ertragsfähigkeit, ohne Wertzahlen der Bodenschätzung.

Landwirtschaftliche Fläche - Ackerland

Gemarkung Erbenheim: $5,6 \text{ €/m}^2 \times 2,1 = 11,76 \text{ €/m}^2$

Der Bodenwert für **außerlandwirtschaftlich** genutzte Flächen – Ackerland- beträgt somit rd. **12 €/m²**.

Gemarkung Kastel/Amöneburg: $4,6 \text{ €/m}^2 \times 2,1 = 9,66 \text{ €/m}^2$

Der Bodenwert für **außerlandwirtschaftlich** genutzte Flächen – Ackerland - beträgt somit rd. **10 €/m²**.

Landwirtschaftliche Fläche - Grünland

Der innerlandwirtschaftliche Bodenwert für Grünland im Untersuchungsbereich wird mit **2,0 €/m²** als angemessen betrachtet und stützt sich auf die vorliegenden Vergleichsfälle sowie auf den Bodenrichtwert für Grünflächen im Bereich Erbenheim, mit Stand 01.01.2016. Der außerlandwirtschaftliche Bodenpreis für Grünland wird dann wie folgt ermittelt:

$2,0 \text{ €/m}^2 \times 2,1 = 4,20 \text{ €/m}^2$

Der Bodenwert für **außerlandwirtschaftlich** genutzte Grünlandflächen im Projektgebiet beträgt somit rd. **4,2 €/m²**

Wald-/Forstflächen

Der Gutachterausschuss geht von den Kaufpreisen für Forstflächen aus und hält einen Bodenwert, ohne Aufwuchs, von **2 €/m²** für angemessen. Der außerlandwirtschaftliche Bodenpreis für Forstflächen wird dann wie folgt ermittelt:

$2,0 \text{ €/m}^2 \times 2,1 = 4,20 \text{ €/m}^2$

Der Bodenwert für **außerlandwirtschaftlich** genutzte Forstflächen im Projektgebiet beträgt somit rd. **4,2 €/m²**

Unland, Geringstland

Der Gutachterausschuss hält einen Abschlag von 50%, ausgehend vom mittleren Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen – hier: Grünland - für angemessen.

$2,0 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 1,00 \text{ €/m}^2$

Der Bodenwert für **Unland/Geringstland** im Projektgebiet beträgt somit rd. **1 €/m²**

Freizeitgartenfläche

Der Gutachterausschuss hält einen Bodenwert für Freizeitgärten im Projektgebiet, innerhalb der Gemarkung Kastel/Amöneburg, mit **26 €/m²** für angemessen.

Der Bodenwert für den Bereich des Tierparks wird in Anlehnung an den ermittelten Bodenpreis für Gartenland mit **26 €/m²** angehalten.

Verkehrsflächen

Für Straßenflächen, Wirtschaftswege und Gleisflächen im Projektgebiet wird der Bodenrichtwert für gewidmete Verkehrsflächen und Bahnanlagen von **1 €/m²** als Bodenwert angehalten.

Abbauland

Es wird vom Gutachterausschuss unterstellt, dass möglich existierende Abbaurechte nicht mehr ausgeübt werden.

Der ausgebeutete Steinbruch innerhalb des Projektgebiets der Gemarkung Erbenheim wird, nach Auffassung des Gutachterausschusses, als außerlandwirtschaftlich genutzte Fläche angesehen, mit einem Bodenwert von **12 €/m²**.

Die bestehende Abbaufäche im Projektgebiet der Gemarkung Kastel wird ebenfalls als außerlandwirtschaftlich genutzte Fläche eingestuft und mit einem Bodenwert von **10 €/m²** für angemessen erachtet.

Verbrauchte Ausgleichsflächen

Für verbrauchte Ausgleichsflächen im Projektgebiet hält der Gutachterausschuss, ausgehend von den vorliegenden vergleichbaren Kaufpreisen, einen Bodenwert von **0,60 €/m²** für angemessen.

4. Verkehrs-/Marktwert

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Der Gutachterausschuss orientiert sich nach den vorliegenden Vergleichsfällen, den unterschiedlichen Grundstücksqualitäten sowie unter Berücksichtigung des Zustands der zu bewertenden Fläche zum Wertermittlungsstichtag.

Der Verkehrswert (Anfangswert) für Grundstücksflächen im Bereich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kalkofen/Ostfeld“

Gemarkung	Biebrich, Erbenheim, Kastel/Amöneburg, Wiesbaden
Flur	verschiedene
Flurstück	verschiedene

wird zum Wertermittlungsstichtag **22.05.2017** mit

Art der Grundstücke	Anfangswerte	
Wohnbauflächen	340,- €/m² (Siedlung „Fort Biehler“, Grundstücksgröße 900 m ²)	
Bauflächen nach § 35 BauGB	85,- €/m² (Grundstücksgröße 1.200 m ²)	
begünstigtes Agrarland - Acker	12,- €/m² (Erbenheim, Südost)	10,- €/m² (Biebrich, Kastel/Amöneburg)
begünstigtes Agrarland - Grünland	4,2 €/m²	
begünstigtes Agrarland - Forst	4,2 €/m²	
Unland, Geringstland	1,- €/m²	
Freizeitgartenflächen	26,- €/m² (Kastel)	
Verkehrsflächen	1,- €/m²	
Abbauland – ehemals Steinbruch	12,- €/m² (Erbenheim)	10,- €/m² (Kastel)
Ausgleichsflächen - verbraucht	0,6 €/m²	

ermittelt.

Der Gutachterausschuss

gez. Kremer
 gez. Brömer
 gez. Kaiser
 gez. Riehl
 gez. Pfeiffer



Ausgefertigt
 Wiesbaden, den 18.07.2017

Hans

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5. Verzeichnis der Anlagen

- Auszug aus dem Stadtplan,
- Luftbild,
- Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010,
- Ausschnitt aus dem Landschaftsplan,
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010.

6. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlage

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

- [1] **GERARDY, MÖCKEL:**
Praxis der Grundstücksbewertung,
München (Loseblattsammlung).
- [2] **KLEIBER:**
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts
von Grundstücken
11. Auflage, 2013
- [3] **KLEIBER - Fischer - Werling:**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der Im-
moWertV, 7. Auflage, 2014.
- [4] **RÖSSLER – LANGNER:**
Schätzung und Ermittlung von Grundstücken
8. Auflage, 2004
- [5] **KÖTTER – KUMMER – SEELE – WITTE – GASSNER**
Zeitschrift Flächenmanagement und Bodenordnung:
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Schwarz
Heft 5/2002. S.197
- [6] **HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG:**
Arbeitshilfe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
1994

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BGB:

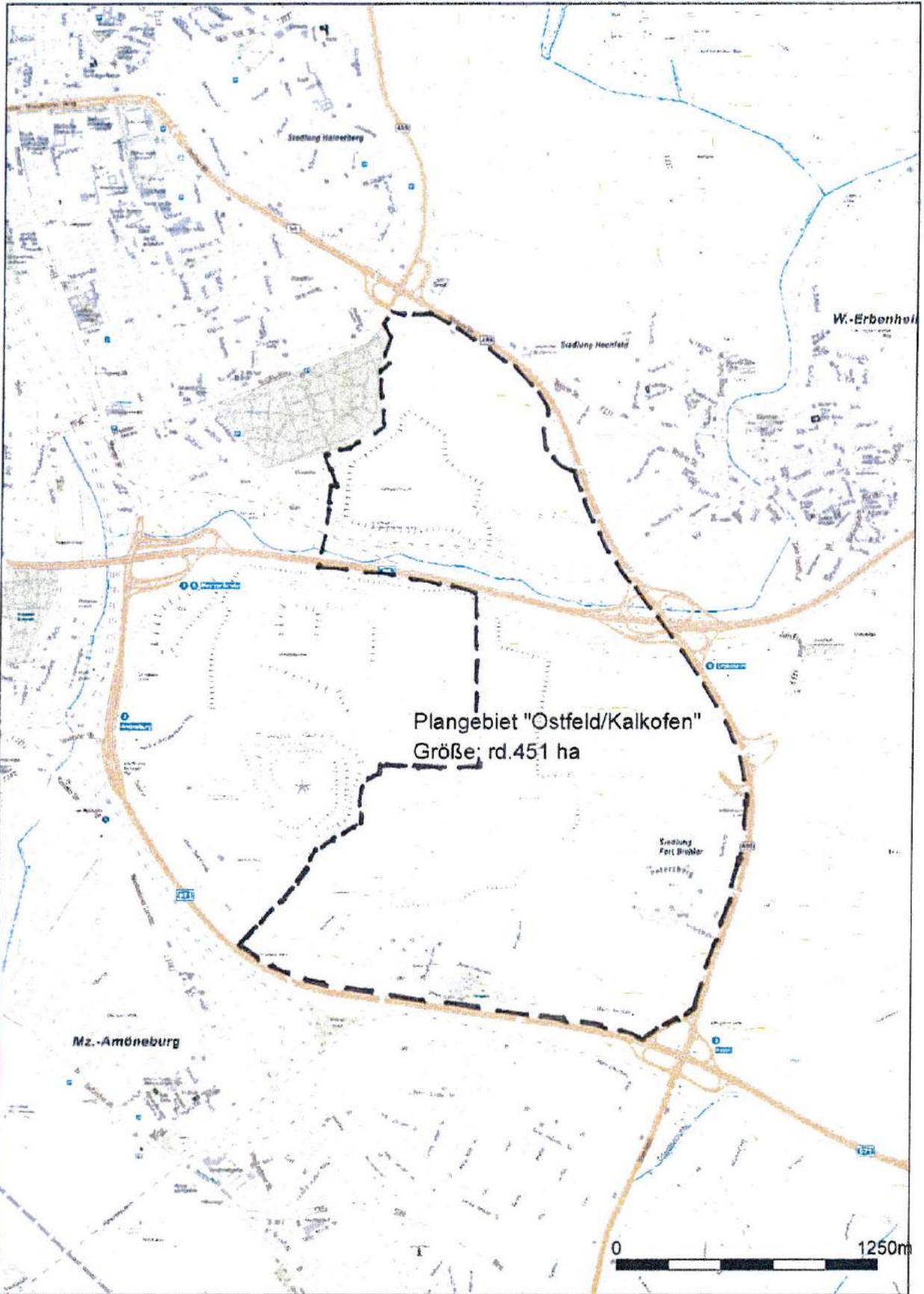
Bürgerliches Gesetzbuch in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts – Vergleichswertrichtlinie in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerte – Bodenrichtwertrichtlinie in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.



3446231.89

5542959.86



Plangebiet "Ostfeld/Kalkofen"

Maßstab:
1 : 25000

Datum
08.05.2017

5548966.44

3450371.76



3445996.76

5542766.44



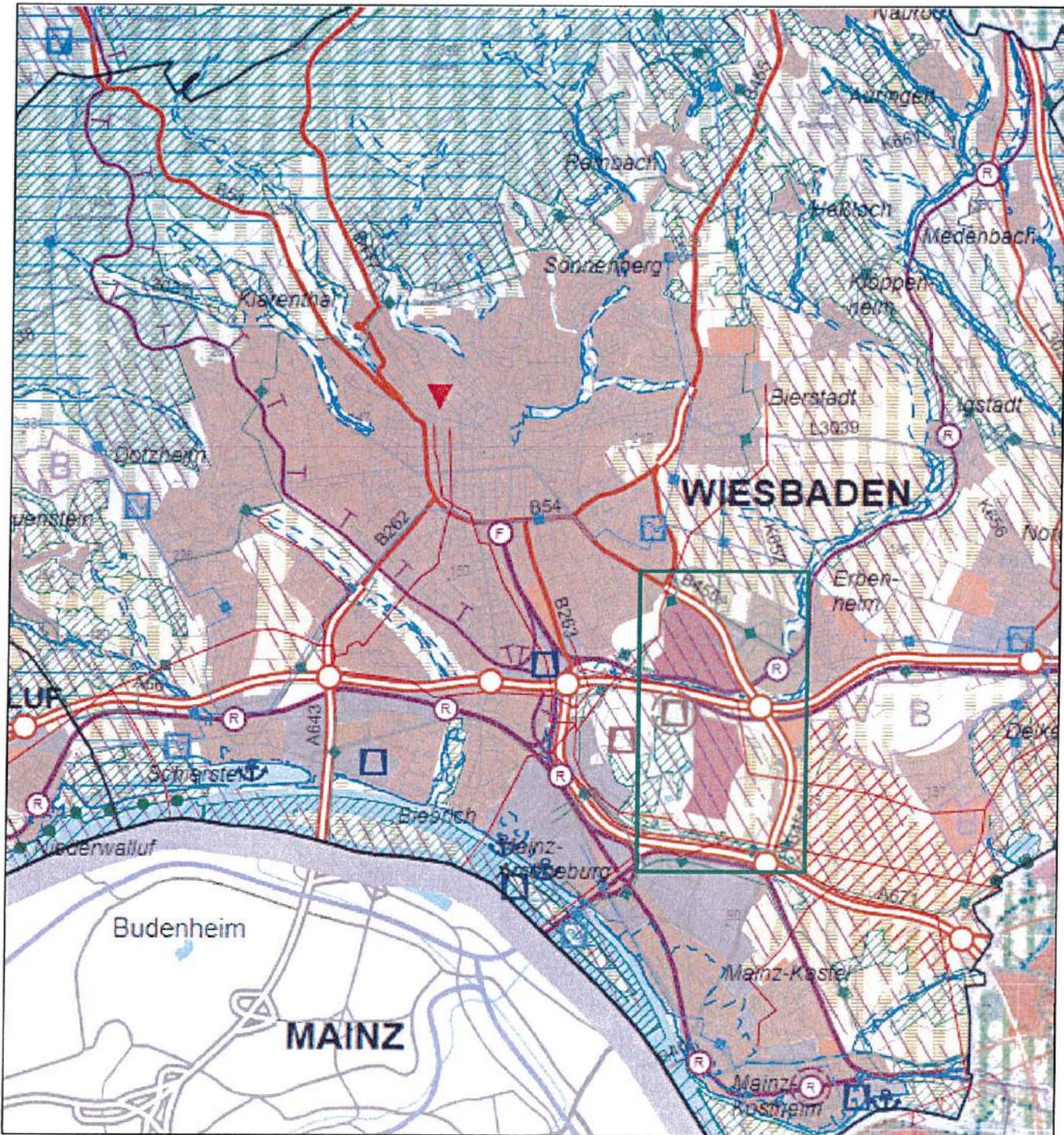
Luftbild
Anlage zum GA 17/2017

Maßstab:
1 : 25000

Datum
05.07.2017

© Landeshauptstadt Wiesbaden - Tiefbau- und Vermessungsamt

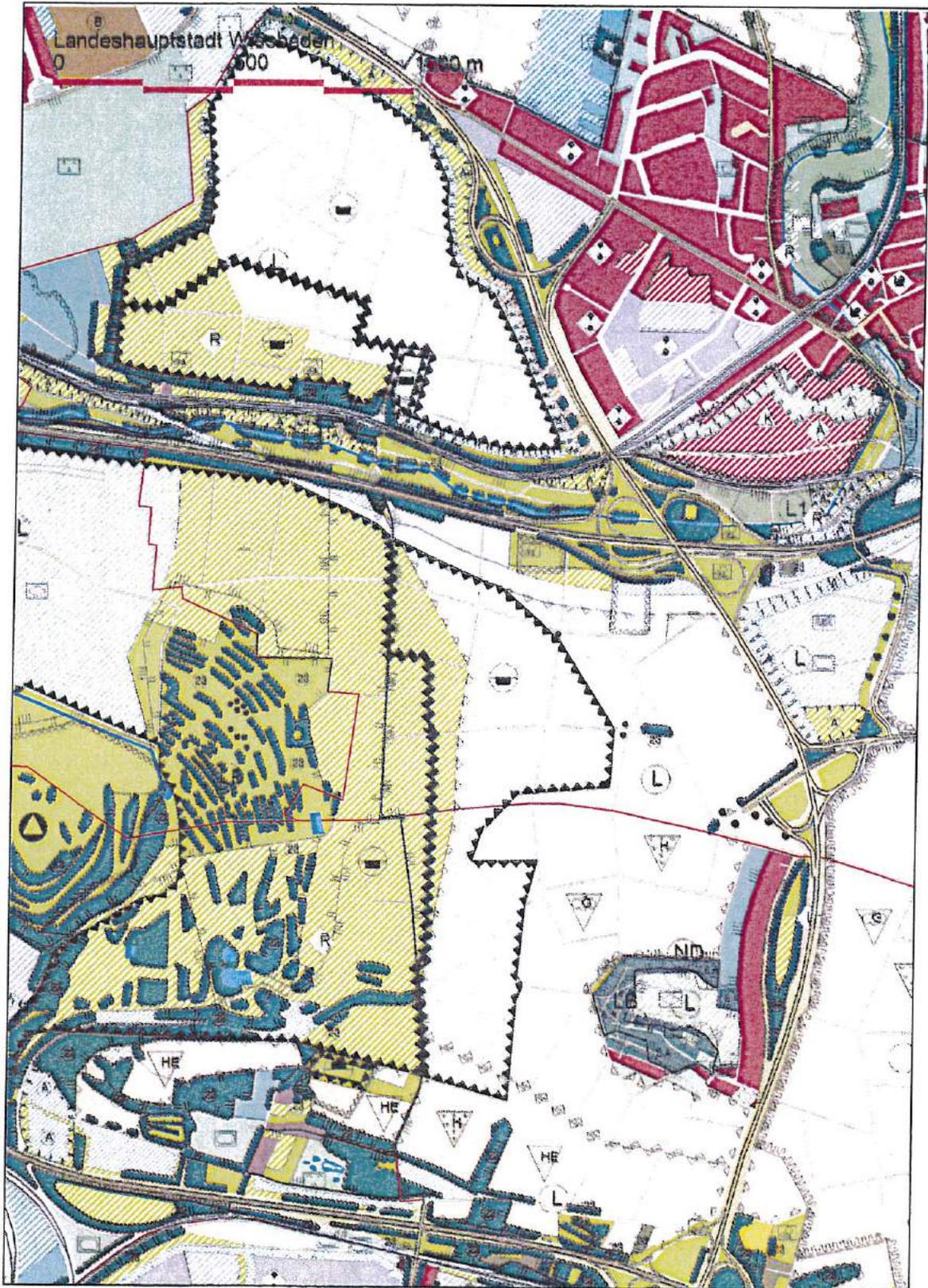




Regionalplan Südhessen 2010 (Ausschnitt)

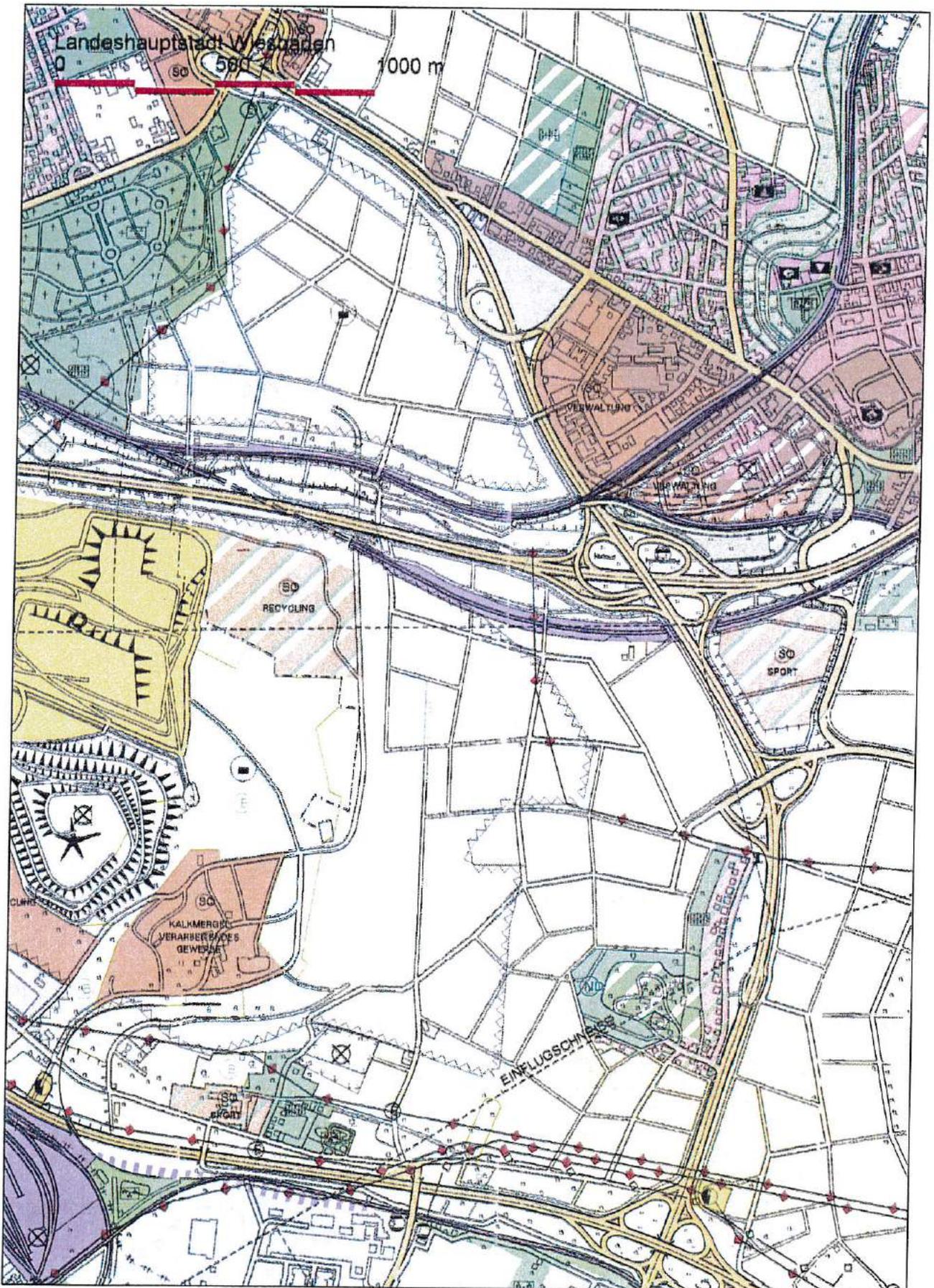
Anlage zu GA 17/2017

Datum: 05.07.2017



Landschaftsplan - Planung (Ausschnitt)
Anlage zum GA 17/2017

Datum: 05.07.2017



Flächennutzungsplan 2010
 Anlage zum GA 17/2017