

Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute
Grundstücke, Mieten und Pachten / Immobilienfachwirt (Dipl.-VWA/IHK)
Ringstraße 2, 64409 Messel, Tel.: 06159/8673747 od. 0171/5890192

Aktenzeichen: 30 K 1/25

Datum: 10.04.2025

Az.: 01/04/2025 di

Exposé zum Verkehrswertgutachten

über eine Landwirtschaftliche Fläche - "Auf dem Meyers"
Flur 11 / Flurstück 112, 64859 Eppertshausen



Blickrichtung – von Osten nach Westen (die Lage ist skizzenhaft dargestellt).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus insgesamt 8 Seiten. Hierin sind 1 Anlagen mit einer Seite enthalten. Das Exposé wurde in digitaler Ausfertigung erstellt und dem Amtsgericht mittels Datenträger übergeben.

Objekt:	Landwirtschaftliche Fläche - Ackerland
Lage:	64859 Eppertshausen – Auf dem Meyers
Gemarkung:	Eppertshausen
Flur:	11
Flurstück:	112
Grundstücksgröße:	1.301 m ²
Grundbuch von:	Eppertshausen
Blatt:	3789
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	27.02.2025
Verkehrswert:	€ 2.800,-- (in Worten: zweitausendachthundert Euro)
Wertermittlungsstichtag:	04.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter

Anmerkung:

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den o.g. Unterlagen und – soweit äußerlich erkennbar – aufgrund der Ortsbesichtigung. Zu Fragen zu etwaigen Altlasten im Boden kann nicht Stellung genommen werden. Diese spezielle Problematik ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens und ist gegebenenfalls gesondert zu untersuchen. Sofern konkrete Verdachtsmomente oder Hinweise auf Belastungen oder Schädigungen vorliegen, wird dies nachfolgend dokumentiert. Die Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens:

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Darmstadt-Dieburg
Einwohnerzahl: (Stand 31.12.2023)	Eppertshausen rd. 6.455

Ortsbeschreibung, Anbindungen:

Die älteste erhaltene schriftliche Erwähnung von Eppertshausen stammt von 836. Eppertshausen liegt im Nordosten des Landkreises und war im 18. Jahrhundert vor allem wegen der Töpferei bekannt. Auch heute gibt es noch einen Töpfer, der erlesene und traditionelle Stücke hervorbringt. Der Gutshof Thomashütte ist das älteste Ausflugslokal der Region mit Spielplatz, Streichelzoo und hausgemachten Spezialitäten. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage des Ortes an der B45 ist ländlich geprägt und doch schnell zu erreichen. Darmstadt, Aschaffenburg, Frankfurt oder Hanau sind jeweils nur einige Kilometer entfernt. Die Grundversorgung und Einkaufsmöglichkeiten können als gut bezeichnet werden.

Lage des Grundstücks:

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche liegt im Westen direkt an der B45. Die Fläche ist von der Hüttenstraße und weiterführend einem Feldweg gut aus westlicher Richtung zu erreichen und mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen/Maschinen anzufahren.

Tatsächliche Eigenschaften:

Art und Nutzung/Beschreibung:	Ackerfläche (i.S. des § 5 Abs. 2, 9a BauGB) / landwirtschaftliche Fläche. Die Fläche liegt seit vielen Jahren brach und ist daher als Dauergrünland zu bewerten.
Topographische Grundstückslage:	Der Geländeverlauf ist weitestgehend eben. Die Fläche wurde aber anscheinend um ca. 0,5 m angehoben. Diese ist ggf. durch das Anlegen des danebenliegenden Rückhaltebeckens aufgeschüttet worden.
Zuwegung/Erschließung:	Die Fläche ist aus nördlicher Richtung vom Ziegelhüttenweg über einen Feldweg an der westlichen Seite anfahrbar.
Gestalt und Form:	Das zu bewertende Grundstück weist eine nahezu rechteckige/trapezförmige Grundstücksfläche auf.
Mittlere Tiefe:	ca. 20,2 m (von Süden nach Norden)
Mittlere Breite:	ca. 64,7 m (Osten nach Westen)
Grundstücksgröße:	Flur 11, Flurstück Nr. 112 Ackerland – Auf dem Meyers Größe = 1.301 m²
Versorgungsleitungen:	Keine Versorgungsleitungen vorhanden.
Grenzverhältnisse:	Keine Grenzbebauungen vorhanden.
Grundwasser:	Zur Ortsbesichtigung war keine Staunässe zu erkennen.

Altlasten:		Altlasten sind nicht bekannt.
Bodenqualität:		Gemäß Auskunft vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim werden folgende Fakten zum Flurstück zur Verfügung gestellt: Tatsächliche Nutzung: 1.301 m ² Ackerland Bodenschätzung: 1.301 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 429 Gesamtertragsmesszahl 429
<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>		
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:		Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 10.01.2025 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum Bewertungsstichtag ist der Grundbuchstand auf Nachfrage beim Grundbuchamt, betreffend des Bewertungsgrundstücks, unverändert. Blatt 3789 / Grundbuch von Eppertshausen
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 2	Gemarkung Eppertshausen, Flur 11, Flurstück 112, Landwirtschaftsfläche – Auf dem Meyers, 1.301 m ² .
Abteilung I:	lfd. Nr. 2	der Eigentümer
Abteilung II:	lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg - Versteigerungsgericht -, 30 K 1/25); eingetragen am 10.01.2025.
Abteilung III:	lfd. Nr. 1-4	Die eingetragenen Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Erwerb / Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Nutzung/Pacht:		Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers wurde die Fläche nach seinem Kenntnisstand seit 2008 nicht mehr bewirtschaftet und liegt brach. Da nach dieser langen Zeit die Fläche verwildert wäre, scheint diese von einem ortsansässigen Landwirt ab und an abgemäht zu werden.

Nutzung Acker-/Grünland:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Landwirtschaft und Umwelt (vom 07.04.2025) ist die Fläche aufgrund vorliegender Informationen als Dauergrünland eingestuft. Eine Bewirtschaftung der Fläche erfolgt. Wird Ackerland fünf Jahre lang mit Ackerfutter genutzt oder brachgelegt, gilt die Fläche grundsätzlich als „Dauergrünland“ und der Ackerstatus geht verloren. Grünland wird als ökologisch wertvoller angesehen, da die Nutzung mit weniger Pflanzenschutzmitteln und ohne Bodenbearbeitung stattfindet. Daher beschlossen viele Bundesländer, wie in einer EU-Verordnung festgelegt, den Umbruch von Grünland genehmigungspflichtig zu machen. Auch im Landkreis Darmstadt-Dieburg ist hierzu eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Im Falle einer Zustimmung wird i.d.R. eine vergleichbar beschaffene Ausgleichsfläche gefordert.

Allgemeines zur Landwirtschaftszählung (LZ) 2020 / Pachtwert:

Die letzte LZ wurde in Hessen zum Stichtag 1. März 2020 als Kombination einer allgemeinen Erhebung mit einer Stichprobenerhebung durchgeführt. Befragt wurden landwirtschaftliche Betriebe ab einer bestimmten Mindestgröße, die im Agrarstatistikgesetz (AgrStatG) festgelegt ist (s. § 91 AgrStatG). Mit den Ergebnissen der LZ werden zugleich die statistischen Anforderungen der Europäischen Union in der EU-Betriebs-Struktur Erhebung abgedeckt. Im Jahr 2023 betrug das jährliche Pachtentgelt in Hessen durchschnittlich 207 Euro je Hektar. Laut den endgültigen Ergebnissen der Landwirtschaftszählung 2020 (Stand November 2021), kostete die jährliche Pacht für ein Hektar Ackerland im Landkreis Darmstadt-Dieburg durchschnittlich € 250,--. Laut Pressemitteilung vom statistischen Bundesamt (Nr. 153 vom 12.04.2024) sind die durchschnittlichen Pachtpreise in Hessen, zwischen 2020 und 2023 um 6% gestiegen. Für das Jahr 2025 wird der Pachtwert mit einer weiteren Steigerung von 2% (= 8%) nach sachverständigem Ermessen mit € 270,-- eingeschätzt. Hessen zahlt im Rahmen der Grünlandintensivierung Fördersätze für Dauergrünland von € 120,-- bis € 150,-- pro Hektar jährlich (je nach Bewirtschaftung). Der Pachtwert wird daher im vorliegenden Fall mit einem jährlichen **Pachtwert von € 150,-- pro Hektar bewertet**. Für die rd. 1.301 m² messende Fläche beträgt der jährliche Pachtwert damit rd. **€ 19,52**. Grünland wird entweder mit Rindern, Schafen oder Pferden beweidet (Weide) oder das Gras wird durch Mähen geerntet (Wiesen).

Schutzgebiet: Die landwirtschaftliche Fläche liegt gemäß GIS (Geoinformationssystem) des Landkreises Darmstadt-Dieburg in keinem weiteren Schutzgebiet (z.B. Vogel- oder Landschaftsschutzgebiet).

Baulasten: Liegen nach Auskunft nicht vor.

Festsetzungen im Flächennutzungsplan: Gemäß Flächennutzungsplan der Stadtseite von Eppertshausen ist die Fläche als WSG III B (Wasserschutzgebiet) und Ackerfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde am 21.02.2006 beschlossen.

Anpflanzungen:

Der Acker wird seit vielen Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Der derzeitige Bewuchs besteht aus Gräsern unterschiedlicher Art. Nach Auskunft des Landkreises erfolgt aber eine Bewirtschaftung.

Verfahrenswahl – Bodenwert:

Gemäß ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks und werden unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der zonale Bodenrichtwert für **landwirtschaftliche Flächen** liegt in diesem Gebiet von Eppertshausen bei **€ 2,60 pro m²** (ermittelt zum 01.01.2024). Der angepasste Bodenrichtwert (Zeitwert / Lagewert / spezielle Werteeinflüsse / **Dauergrünland**) liegt bei **rd. 2,16 €/m²**.

Aufgrund des angepassten Bodenrichtwertes errechnet sich der Bodenwert zum 04.04.2025 (gem. § 16 ImmoWertV) wie folgt:
€ 2,16 x 1.301 m² = € 2.810,00

rd. **€ 2.810,--**

Verkehrswert:

Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland/Dauergrünland) werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Bei freier Abwägung, den beschriebenen Besonderheiten und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert für die landwirtschaftliche Fläche in

Lage:	64859 Eppertshausen
Gemarkung:	Eppertshausen
Flur/Flurstück:	11 / 112
Größe:	1.301 m ²
wie folgt geschätzt:	Vergleichswert: € 2.810,--
Verkehrswert:	€ 2.800,--
in Worten:	zweitausendachthundert Euro
Wertermittlungsstichtag:	04.04.2025

Das vorstehende Exposé stellt eine Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens dar. Eine ausführlichere Beschreibungen kann dem Gutachten entnommen werden. Die Bearbeitung erfolgte nach dem derzeitigen Stand der Kenntnis. Sollte sich aufgrund bisher nicht vorliegender Unterlagen oder nicht bekannter Fakten Änderungen oder Ergänzungen ergeben, bin ich zu weiteren Ausführungen gerne bereit.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 04.04.2025 von mir besichtigt. Das Exposé umfasst 8 Seiten und wird in digitaler Form übergeben.

Messel, 10.04.2025



Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

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

Lageplan:
(ohne Maßstab)



Blickrichtung nach Osten (Eppertshausen im Hintergrund)