

**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

# Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

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 Gutachten besteht aus insgesamt 18 Seiten (inkl. Deckblatt). Hierin sind 2 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt; eines davon für meine Unterlagen.

**Verkehrswertgutachten (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)**

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

<b><u>2. Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
Deckblatt	
1. Allgemeine Angaben (Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Wertermittlungstichtag, etc.)	01
2. Inhaltsverzeichnis	02
3. Grundlagen, Ortstermin	03
4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	
4.1 Standort- u. Lagebeschreibung	04
4.2 Tatsächliche Eigenschaften	05
4.3 Rechtliche Gegebenheiten - Pachtwerte	06
4.4 Anpflanzungen	08
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	09
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	09
5.2 Verfahrenserläuterungen	09
6. Vergleichswert-/Bodenwertermittlung	10
7. Verkehrswert	12
8. Gesetzliche Grundlagen - Literaturverzeichnis	13
9. Verzeichnis der Anlagen	14

### 3. Grundlagen, Ortstermin:

Wertermittlungsgrundlage:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Baugesetzbuch (<b>BauGB</b>)</li><li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (<b>ImmoWertV</b>)</li><li>- Wertermittlungsrichtlinien (<b>WertR</b>)</li></ul>
Unterlagen zur Wertermittlung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuch- und Katasterangaben</li><li>- ergänzende Angaben aus dem Grundstücksverzeichnis</li><li>- Kartenauszug</li><li>- Bodenrichtwerte – Boris Hessen</li><li>- Flächennutzungsplan GIS / Ladadi</li><li>- Altlastenauskunft</li><li>- Auskunft Amt für Bodenmanagement</li><li>- Auskunft vom Umweltamt</li><li>- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>- Angaben vom statistischen Bundesamt / Hessen</li><li>- Immobilienmarktbericht Südhessen von 2024</li><li>- Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)</li></ul>
Tag der Ortsbesichtigung:	04.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Gutachter.
Wertermittlungsstichtag:	<b>04.04.2025</b>

#### 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.

## **4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens:**

### **4.1 Standort- und Lagebeschreibung**

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Kreis:</b>	Darmstadt-Dieburg
<b>Einwohnerzahl:</b> (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. Zwei Kindergärten und eine Grundschule sind am Ort. Die Grundversorgung und Einkaufsmöglichkeiten können als gut bezeichnet werden. Das Gemeindegebiet umfasst rd. 1.311 Hektar.

#### **Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:**

von Eppertshausen nach:	Dieburg:	ca. 6,5 km
	Darmstadt:	ca. 20 km
	Aschaffenburg:	ca. 29 km
	Frankfurt am Main:	ca. 30 km
zu den Schnellstraßen:	Schnellstr. B 26:	ca. 6 km
	Bundesstraße B 45:	ca. 1,5 km
	Autobahn A3:	ca. 13 km
	Frankfurter Kreuz	ca. 32 km

#### **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.

## **4.2 Tatsächliche Eigenschaften**

<b>Art und Nutzung/Beschreibung:</b>	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.
<b>Topographische Grundstückslage:</b>	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.
<b>Zuwegung/Erschließung:</b>	Die Fläche ist aus nördlicher Richtung vom Ziegelhüttenweg über einen Feldweg an der westlichen Seite anfahrbar.
<b>Gestalt und Form:</b>	Das zu bewertende Grundstück weist eine nahezu rechteckige/trapezförmige Grundstücksfläche auf.
<b>Mittlere Tiefe:</b>	ca. 20,2 m (von Süden nach Norden)
<b>Mittlere Breite:</b>	ca. 64,7 m (Osten nach Westen)
<b>Grundstücksgröße:</b>	Flur 11, Flurstück Nr. 112 Ackerland – Auf dem Meyers Größe = <b>1.301 m<sup>2</sup></b>
<b>Versorgungsleitungen:</b>	Keine Versorgungsleitungen vorhanden.
<b>Grenzverhältnisse:</b>	Keine Grenzbebauungen vorhanden.
<b>Grundwasser:</b>	Zur Ortsbesichtigung war keine Staunässe zu erkennen.
<b>Altlasten:</b>	Das Grundstück wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gemäß Auskunft des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt) vom 20.03.2025 liegen keine Einträge im Altstandortkataster vor. Eine Untersuchung fand nicht statt. Diese Untersuchung kann nur durch Spezialinstitute (z.B. Altlastengutachter) vorgenommen werden. In der hier vorliegenden Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.
<b>Bodenqualität:</b>	Gemäß Auskunft vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim werden folgende Fakten zum Flurstück zur Verfügung gestellt:

Tatsächliche Nutzung: 1.301 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung: 1.301 m<sup>2</sup> Ackerland (A),  
Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3),  
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32,  
Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 429

Gesamtertragsmesszahl 429

### **4.3 Rechtliche Gegebenheiten:**

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<sup>2</sup>.

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 grund-

sätzlich 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 Ausweichfläche 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-Betriebsstruktur 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 m<sup>2</sup> messende Fläche beträgt der Pachtwert damit rd. **€ 19,52** im Jahr.

Grünland wird entweder mit Rindern, Schafen oder Pferden beweidet (Weide) oder das Gras wird durch Mähen geerntet (Wiesen).

Schutzgebiet:

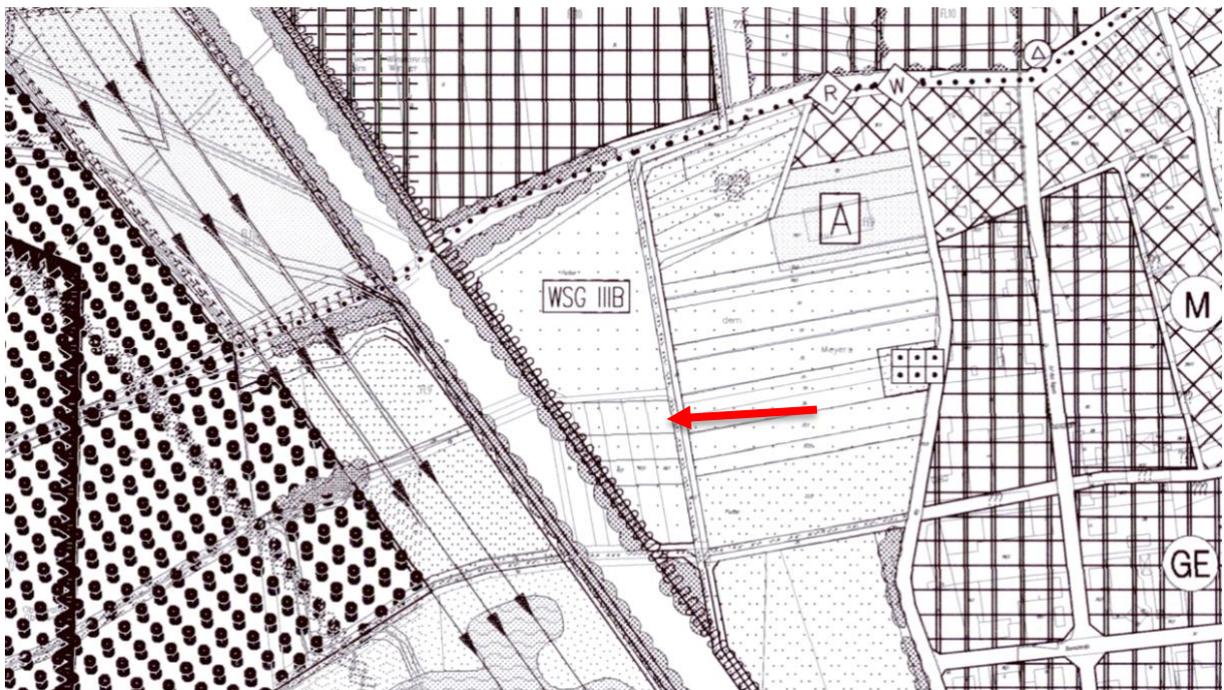
Die landwirtschaftliche Fläche liegt gemäß GIS (Geoinformationssystem) des Landkreises Darmstadt-Dieburg in keinem weiteren Schutzgebiet (z.B. Vogel- oder Landschaftsschutzgebiet).

Baulasten:

Vom Amtsgericht wurde eine Baulastenauskunft vom 13.01.2025 übermittelt. Es liegen weder begünstigende noch belastende Eintragungen vor.

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:

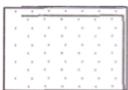
Gemäß Flächennutzungsplan der Stadtseite von Eppertshausen ist die Fläche als WSG III B (Wasserschutzgebiet) und Ackerfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde am 21.02.2006 beschlossen.



Auszug aus der Legende:



WASSERSCHUTZGEBIET (ZONE I,II,III)



ACKER

#### **4.4 Aufbauten, Anpflanzungen, Einfriedung:**

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.

### **5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung**

#### **Definition des Verkehrswerts:**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. „Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

#### **5.1 Verfahrenswahl mit Begründung:**

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.

#### **5.2 Verfahrenserläuterungen**

**Der Bodenwert** ist nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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. Er ist bezogen auf die Quadratmeter-Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Zu- bzw. Abschläge zum Bodenwert von dem Bodenrichtwert.

**Der Vergleichswert** (gem. § 24-25 ImmoWertV): In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Verfügung steht (§ 24 Abs. 2, Satz 1 ImmoWertV). Auch wenn die ImmoWertV in § 7 Abs. 1 drei klassischen Wertermittlungsverfahren gleichrangig aufführt, wird dem Vergleichswertverfahren eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit beigemessen.

**Marktanpassung, Grundstücksmerkmale:** ( gem. § 26 Abs. 2, i.V.m.§§ 13-16 ImmoWertV).

(2). In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

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

## **6. Vergleichswert-/Bodenwertermittlung**

### **Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts**

#### **Vorbemerkung:**

Hier wurde die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses eingesehen. Der zonale Bodenrichtwert für **landwirtschaftliche Flächen** liegt in diesem Gebiet von Eppertshausen bei € **2,60 pro m<sup>2</sup>** (ermittelt zum 01.01.2024). Der Bodenwert unterstellt einen erschließungsbeitragsrechtlichen freien Zustand. Die Angaben wurden nicht näher überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird daher nicht übernommen.

### **Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **04.04.2025** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zuschläge und Abschläge angepasst. Grundsätzlich sind bei derartigen Flächen insbesondere die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bestimmenden Kriterien Topografie und Lage, Form und Zuschnitt, Bonität des Bodens und Erschließung preisbestimmend.

#### **Grundstücksbeeinflussende Merkmale**

Berücksichtigung Zu-/Abschläge

#### ***Spezielle Werteinflüsse***

Die Nutzung ist derzeit weitestgehend auf eine Dauergrünlandnutzung beschränkt. Dies hat in der Regel negative Ein-

flüsse auf den erzielbaren Pachtzins. Nach sachverständigem Ermessen wird dies berücksichtigt mit einem

Abschlag von 20 %

### ***Spezieller Lagewert***

Die Fläche wird allseitig gut belichtet.

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und grenzt an der westlichen Seite an einen gut ausgebauten Weg. Dies wird bewertet mit einem

Zuschlag von 4 %

Die ebene Grundstückstopographie ist für die Gemarkung Eppertshausen charakteristisch und kann als durchschnittlich angesehen werden.

Die Fläche liegt von der Größe unter einem üblichen Maß für landwirtschaftliche Flächen. Bei Dauergrünland führt ein geringeres Flächenmaß bzgl. der Bewirtschaftung eher zu Abschlägen. Hierfür erfolgt ein

Abschlag von 4 %

### ***Zeitanpassung***

Der Richtwert wurde zuletzt am 01.01.24 festgestellt. Bedingt durch die Referenzwerte aus den Jahren 2022/2023 und der positiven, allgemeinen Entwicklung, schlägt sich dies auch auf die Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen nieder. Hierfür erfolgt ein

Zuschlag von 3 %

Bezogen auf die speziellen Werteeinflüsse, dem speziellen Lagewert sowie dem Zeitwert, ergibt sich ein zusammengefasster

Abschlag von 17 %

Angepasster Bodenrichtwert:  $2,60 \text{ €/m}^2 \times 0,83 = \text{rd. } 2,16 \text{ €/m}^2$

Aufgrund des angepassten Bodenrichtwertes errechnet sich der Bodenwert zum 04.04.2025 (gem. § 16 ImmoWerV) wie folgt:  
 $\text{€ } 2,16 \times 1.301 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.810,00$

rd. **€ 2.810,--**

## **7. 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 <sup>2</sup>
wie folgt geschätzt:	Vergleichswert: € 2.810,--
<b>Verkehrswert:</b>	<b>€ 2.800,--</b>
in Worten:	zweitausendachthundert Euro
Wertermittlungsstichtag:	04.04.2025

Das vorstehende Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt. 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 Gutachten umfasst 18 Seiten (inkl. Deckblatt) und wird in 4-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 10.04.2025

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

## **8. Gesetzliche Grundlagen / Literaturverzeichnis**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen sowie Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts sind:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 31.1.2019 I 54 **BGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) BauGB  
Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom  
15.06.2018 (GVBl. S. 258) **BauGB-AV**

Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) HBO  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungs-  
verordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) **BauNVO**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von  
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilien-  
wertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021  
(BGBl. I S. 2805) **ImmoWertV**

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten - Bodenrichtwertrichtlinie  
in der Fassung vom 11.01.2011 (BANz Nummer 24 vom 11.02.2011 – Seite  
597-609). **BRW-RL**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts –  
Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014  
B3) **VW-RL**

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grund-  
stücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögens-  
nachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19) vom  
03.05.2019 (BANz AT 04.06.2019 B5) durch Erlass der Bundesanstalt  
für Immobilienaufgaben **LandR**

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grund-  
stücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 (BANz  
Nr. 108a vom 10.06.2006) **WertR 2006**

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur:**

**Kleiber – Simon – Weyers**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage  
Bundesanzeiger Verlag

**Immobilienmarktbericht** der Gutachterausschüsse für Südhessen, 2024

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

<b>Anlage 1</b>	<b>Lageplan</b>	<b>/ 1 Seite</b>
<b>Anlage 2</b>	<b>Bilder</b>	<b>/ 2 Seite</b>

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.

**Lageplan:**

(ohne Maßstab)



Über das Geoportal Hessen wurden die geographischen Koordinaten der Grenzpunkte ermittelt, da diese vor Ort nicht zu erkennen sind. Diese haben keinen Anspruch auf Genauigkeit. Die genaue Lage kann nur durch einen Vermesser festgelegt werden.

**Grenzpunkt 1:** ca. 8° Ost´ 50´7.980“ / 49° Nord 56´40.272“

**Grenzpunkt 2:** ca. 8° Ost´ 50´11.004“ / 49° Nord 56´40.344“

**Grenzpunkt 3:** ca. 8° Ost´ 50´7.296“ / 49° Nord 56´40.920“

**Grenzpunkt 4:** ca. 8° Ost´ 50´10.824“ / 49° Nord 56´40.956“

Die roten Linien zeigen den ungefähren Grenzverlauf und sollen die Lage verdeutlichen.



Blickrichtung – von Osten nach Westen zur B45



Blickrichtung nach Osten (Eppertshausen im Hintergrund)



westlicher Feldweg



angrenzendes Staubecken in nördlicher Richtung



östlicher Feldweg (Bachlauf / Zu-/Ablauf – Staubecken)