

Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten / Immobilienfachwirt (Dipl.-VWA/IHK)
Ringstraße 2, 64409 Messel, Tel.: 06159/717434 od. 0171/5890192

Aktenzeichen: 30 K 2/23

Datum: 05.06.2023

Az.: 02/05/2022 di

Exposé

zum Verkehrswertgutachten

über eine Landwirtschaftliche Fläche – Ackerland/Grünland,
“Bei dem kleinen Mörs“ - Flur 4 / Flurstück 103

64807 Dieburg, Urberacher Weg



West- / Ostansicht (Die Lage ist nur skizzenhaft dargestellt – siehe Lageplan).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus insgesamt 8 Seiten (inkl. Deckblatt). Hierin sind 2 Anlagen mit insgesamt 2 Seiten enthalten. Das Exposé wird in zweifacher Ausfertigung erstellt; eines davon für meine Unterlagen.

Objekt:	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland)
Lage:	64807 Dieburg, Bei dem kleinen Mörs, gelegen am Urberacher Weg
Gemarkung:	Dieburg
Flur:	4
Flurstück:	103
Grundstücksgröße:	2.670 m ²
Grundbuch von:	Dieburg
Blatt:	4848
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	11.04.2023
Verkehrswert:	€ 6.900,-- (in Worten: sechstausendneunhundert Euro)
Wertermittlungstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung:	12.05.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Zwei der Eigentümer und 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:

Standort- und Lagebeschreibung

Bundesland:	Hessen
Gemeinde/Kreis:	Dieburg, Darmstadt-Dieburg
Ort und Einwohnerzahl:	rd. 15.500 (12.2021)

Ortsbeschreibung:

Dieburg ist eine Kleinstadt mit rd. 15.500 Einwohnern. Als Park und Gartenstadt bietet Dieburg, vor den Toren des Odenwaldes, ein Wohnen vor historischem Hintergrund. Zur deutschen Fachwerkstraße gehörend, existieren heute noch eine Vielzahl restaurierter Fachwerkhäuser. Schon im 2. Jahrhundert nach Christus war der Standort ein Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum der Römer. Das Mittelalterliche „Dipurg“ erhielt im Jahre 1277 sein Stadtrecht. Heute, als regionales Mittelzentrum ausgewiesen, verfügt Dieburg über rd. 150 Hektar Gewerbegebiet. Als einzige der 23 Kommunen im Landkreis kann die Stadt Dieburg mehr Einpendler als Auspendler verzeichnen. Dieses positive Verhältnis garantieren die rund 1.560 angemeldeten Gewerbebetriebe und Unternehmen.

Lage des Grundstücks:

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche liegt im westlichen Bereich, Nahe des Ortsrandes von Dieburg. Der Urberacher Weg führt von Dieburg über die Bahnlinie bis zur Baumschule Pohlenz und ist asphaltiert. Die Fläche ist damit sehr gut anzufahren und zu bewirtschaften. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Flächen der Landwirtschaft (Ackerland/Grünland).

Tatsächliche Eigenschaften

Art und Nutzung/Beschreibung:	Als Acker-/Grünlandfläche (i.S. des § 5 Abs. 2, 9a BauGB) bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche, ohne bauliche Aufbauten. Das Feld und die angrenzenden Felder werden derzeit als Grünlandflächen zur Heugewinnung genutzt.
Topographische Grundstückslage:	Der Geländeverlauf ist augenscheinlich eben.
Zuwegung/Erschließung:	Die Fläche ist über einen asphaltierten Land- und Forstweg von der Westseite direkt anfahrbar. Auch an der Ostseite führt ein Feldweg an der Fläche entlang.
Gestalt und Form:	Das zu bewertende Grundstück weist eine längliche, hezu rechteckige Grundstücksfläche auf.

Mittlere Tiefe:	ca. 126,60 m (von Osten nach Westen)
Mittlere Breite:	ca. 21,10 m (von Norden nach Süden)
Grundstücksgröße:	Flur 4, Flurstück Nr. 103; Ackerland – bei dem kleinen Mörs, Größe = ca. 2.670 m²
Grundwasser:	Zur Ortsbesichtigung war keine Staunässe zu erkennen, so dass eine übliche, landwirtschaftliche Nutzung unterstellt werden kann.
Altlasten:	Altlasten sind nicht bekannt.
Bodenqualität:	Gemäß Auskunft vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim werden folgende Fakten zum Flurstück zur Verfügung gestellt: Tatsächliche Nutzung: 1.110 m² Ackerland / 1.560 m² Grünland. Bodenschätzung: Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8 Grad C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl 62, Ertragsmesszahl 967 1.110 m² Acker-Grünland (AGr), Bodenart lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium über Alluvium (DAI), Bodenzahl 47, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 566 Der Pächter hat den Boden als wechselfeuchte, sandige Flächen beschrieben.

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 07.02.2023 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum Bewertungsstichtag ist der Grundbuchstand auf Nachfrage beim Grundbuchamt unverändert.
Bestandsverzeichnis:	lfd.Nr. 2 Blatt 4848 / Grundbuch von Dieburg
Abteilung I:	lfd. Nr. 9.5-17 die Eigentümer-/Erbengemeinschaft
Abteilung II:	lfd. Nr. 2 Die Zwangsverteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg, 30 K 2/23); eingetragen am 07.02.2023.
Abteilung III:	Keine Eintragungen / lastenfrei.

Nutzung/Pacht:

Dem Gutachter wurde von einem Miteigentümer der Pachtvertrag per Mail übermittelt. In diesem wurden einem Pächter zwei Parzellen (Flur 4, Flurstück 103 und 82) für den Zeitraum 01.01.2022 bis zum 31.12.2032 für eine Dauer von 10 Jahren verpachtet. Für die hier zu bewertende Parzelle (Nutzungsart - Grünland), wurde ein Pachtzins von € 100,-- jährlich vereinbart.

Bezogen und umgerechnet auf ein ha (Hektar / 10.000 m² = übliche Vergleichsgröße), liegt der Pachtzins pro ha somit bei jährlich € 374,53.

Der Pächter bewirtschaftet die Fläche derzeit als Grünland zur Heugewinnung.

Baulasten:

Es liegen keine Eintragungen vor.

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:

Das zu bewertende Flurstück ist gemäß des vorhandenen, bestandskräftigen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem liegt rd. $\frac{3}{4}$ der Fläche des Bewertungsgrundstücks im Überschwemmungsgebiet bei extremen Hochwasserereignissen (gemäß Hochwasser-risikomanagementplan - Gersprenz).

Auf Nachfrage bei der Stadtplanung in Dieburg sind keine Erschließungs- oder Umlegungsverfahren in diesem Gebiet geplant und nicht absehbar.

Nutzung Acker-/Grünland:

Auf Nachfrage und Auskunft der Kreisverwaltung Landwirtschaft und Umwelt ist aufgrund von Luftbildern der letzten Jahre davon auszugehen, dass auf den Flächen seit mehr als 5 Jahre kein Ackerbau betrieben wurde.

Wird Ackerland fünf Jahre lang mit Ackerfutter genutzt oder brachgelegt, gilt die Fläche grundsätzlich als „Dauergrünland“ und der Ackerstatus geht verloren.

Verfahrenswahl mit Begründung:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens über den Bodenwert zu ermitteln. Der Vergleichswert wird durch Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Eigenschaften/Gegebenheiten sachverständig angepasst (siehe Gutachten).

Verkehrswert:

Landwirtschaftliche Flächen (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:	64807 Dieburg
Gemarkung:	Dieburg
Flur/Flurstück:	4 / 103
Größe:	2.670 m ²
wie folgt geschätzt:	Vergleichswert: € 6.900,--

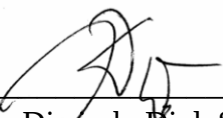
Verkehrswert: € 6.900,--

in Worten: sechstausendneunhundert Euro

Wertermittlungstichtag: 12.05.2023

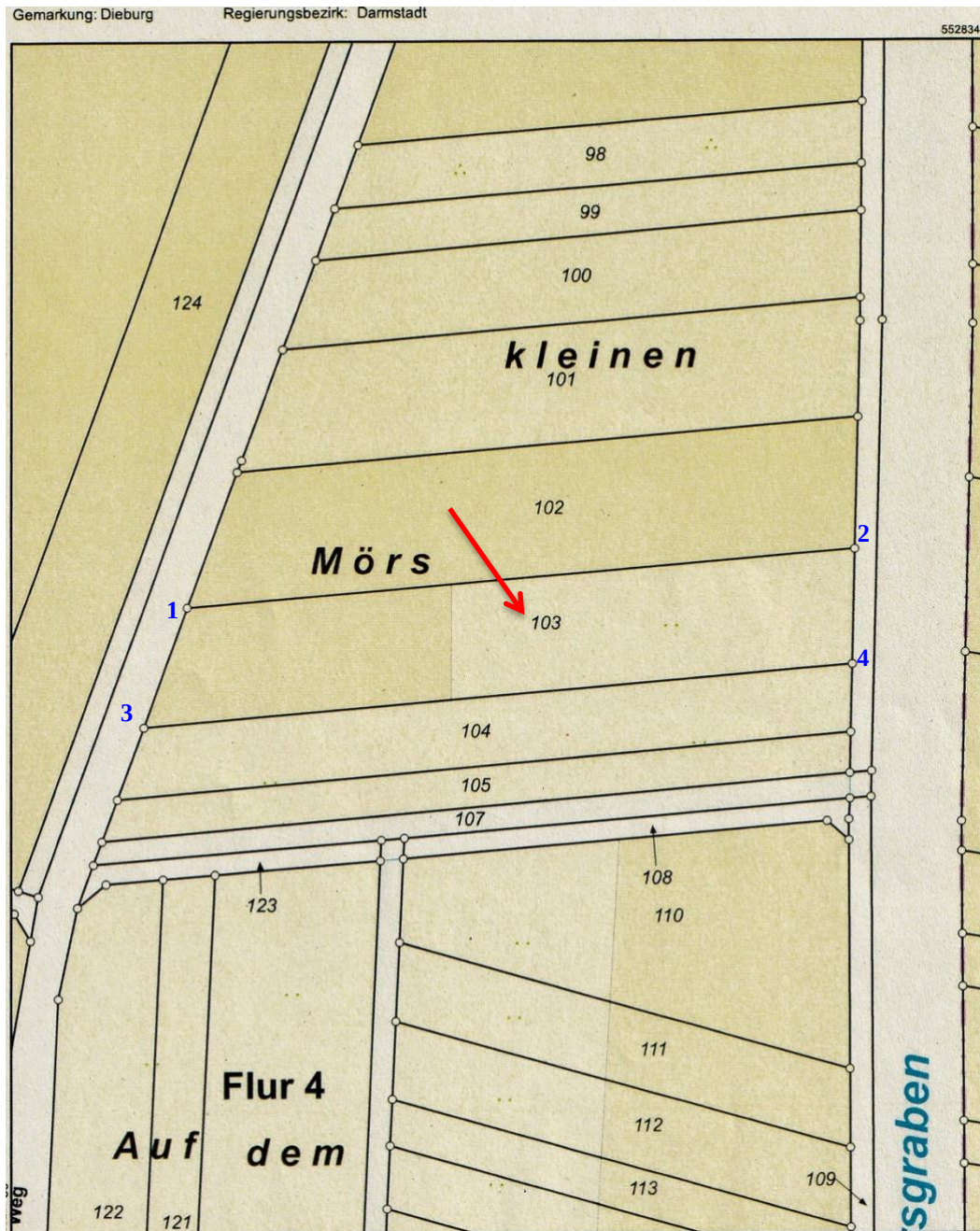
Das Wertermittlungsobjekt wurde am 12.05.2023 von mir besichtigt. Das Exposé umfasst 8 Seiten (inkl. Deckblatt) und wird in einfacher Ausfertigung, nebst Gutachten und Datenträger übergeben.

Messel, 05.06.2022



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)

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 Grad Ost´ 49´58.037“ / 49 Grad Nord 54´23.123“

Grenzpunkt 2: ca. 8 Grad Ost´ 50´4.200“ / 49 Grad Nord 54´23.472“

Grenzpunkt 3: ca. 8 Grad Ost´ 49´57.634“ / 49 Grad Nord 54´22.417“

Grenzpunkt 4: ca. 8 Grad Ost´ 50´4.182“ / 49 Grad Nord 54´22.792“

Die roten Markierungslinien zeigen den ungefähren Grenzverlauf und sollen die Lage der Fläche verdeutlichen.



Blick von Westen nach Osten



Blick von Osten nach Westen