**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

# Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

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

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

| | |
|---|---|
| Objekt: | Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) |
| Lage: | 64807 Dieburg, Bei dem kleinen Mörs, gelegen am Urberacher Weg |
| Gemarkung: | Dieburg |
| Flur: | 4 |
| Flurstück: | 103 |
| Grundstücksgröße: | 2.670 m² |
| 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)** |
| Wertermittlungsstichtag: | 12.05.2023 |

# ***2. Inhaltsverzeichnis***

**Seite**


Deckblatt

1. Allgemeine Angaben (Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Wertermittlungsstichtag, 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 06

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung 08
   - 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung 08
   - 5.2 Verfahrenserläuterungen 09

6. Vergleichswert-/Bodenwertermittlung 10

7. Verkehrswert 12

8. Literaturverzeichnis 13

9. Verzeichnis der Anlagen 14

# *3. Grundlagen, Ortstermin:*

Wertermittlungsgrundlage:

- Baugesetzbuch **(BauGB)**
- Immobilienwertermittlungsverordnung **(ImmoWertV)**
- Wertermittlungsrichtlinien **(WertR)**

Unterlagen zur Wertermittlung:

- Grundbuch- und Katasterangaben
- ergänzende Angaben aus dem Grundstücksverzeichnis
- Kartenauszug
- Pachtvertrag
- Altlastenauskunft
- Auskunft der Kreisverwaltung Landwirtschaft und Umwelt
- Bodenrichtwerte – Boris Hessen
- Flächennutzungsplan GIS / Ladadi
- Angaben vom statistischen Bundesamt / Hessen
- Immobilienmarktbericht Südhessen von 2022
- Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informations-broschüre)

Tag der Ortsbesichtigung: 12.05.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Zwei der Eigentümer und der Gutachter.

Wertermittlungsstichtag: **12.05.2023**

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

| | |
|---|---|
| **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. Einkaufsmöglichkeiten werden im Zentrum sowie in Großmärkten rund um Dieburg in ausreichendem Maße geboten. Dieburg verfügt über fünf allgemeinbildende Schulen, eine Berufsschule, 1 Fachhochschule (Medien- und Wirtschaftsstudiengänge zu Darmstadt gehörend), 1 Sonderschule, 1 Privatschule (Internat), sowie 8 Kindergärten. Das Naherholungsgebiet “Odenwald“ ist in wenigen Minuten erreicht.

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

| | | |
|---|---|---|
| von der Ackerfläche bis Hauptstraße: (Darmstädter Straße) | | ca. 0,3 km |
| von Dieburg nach: | Darmstadt: | ca. 18,0 km |
| | Frankfurt: | ca. 40,0 km |
| | Aschaffenburg: | ca. 37,0 km |

**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).

## 4.2 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, nahezu 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 **= 2.670 m²**

**Versorgungsleitungen:**
Keine Versorgungsleitungen vorhanden.

**Grenzverhältnisse:**
Keine Grenzbebauungen vorhanden.

**Grundwasser:**
Zur Ortsbesichtigung war keine Staunässe zur erkennen, so dass eine übliche, landwirtschaftliche Nutzung unterstellt werden kann.

**Altlasten:**
Das Grundstück wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und war in der Vergangenheit nicht bebaut. Gemäß Auskunft des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege) vom 26.05.2023 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.

| | |
|---|---|
| Bodenqualität: | Gemäß Auskunft vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim werden folgende Fakten zum Flurstück zur Verfügung gestellt:<br>Tatsächliche Nutzung: 1.110 m² Ackerland / 1.560 m² Grünland.<br><br>Bodenschätzung: Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8 Grad C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl 62, Ertragsmesszahl 967<br><br>1.110 m² Acker-Grünland (AGr), Bodenart lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium über Alluvium (DAI), Bodenzahl 47, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 566<br><br>Gesamtertragsmesszahl 1.533<br><br>Der Pächter hat den Boden als wechselfeuchte, sandige Flächen beschrieben. |

## 4.3 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.<br><br>Blatt 4848 / Grundbuch von Dieburg |
| Bestandsverzeichnis: | lfd.Nr. 2 | Gemarkung Dieburg, Flur 4, Flurstück 103; Grünland/Ackerland – bei dem kleinen Mörs; 2.670 m². |
| 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, Flurchstück 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. Regelungen für die Erhaltung, Bewirtschaftung, Verbesserungen, Unterverpachtung, etc. – sind in dem allgemeinen Formularpachtvertrag, ohne individuellen Vereinbarungen, geregelt.

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.

Allgemeines zur Landwirtschaftszählung (LZ) 2020:

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-Betriebsstrukturerhebung abgedeckt.
Im Jahr 2020 betrug das jährliche Pachtentgelt in Hessen durchschnittlich 195 Euro je Hektar. Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2010 um 32 Prozent. Laut den endgültigen Ergebnissen der Landwirtschaftszählung 2020 kostete die Pacht für ein Hektar Ackerland im letzten Jahr durchschnittlich 243 Euro (plus 34 %), und für Dauergrünland mussten 104 Euro je Hektar (plus 21 %) gezahlt werden.

Baulasten:

Vom Amtsgericht wurde eine Baulastenauskunft vom 16.02.2023 übermittelt. Es liegen weder begünstigende noch belastende Eintragungen vor.

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:

Das zu bewertende Flurstück ist gemäß des vorhandenen, bestandskräftigen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem liegt rd. ¾ 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.

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 in Landkreis Darmstadt-Dieburg ist hierzu eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Im Falle einer Zustimmung wird i.d.R. eine vergleichbar beschaffene Ausweichfläche gefordert.

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

# *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:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens über den Bodenwert zu ermitteln.

## 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 Richtwertgrund-stücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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, Grundstücks-gestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Zu- bzw. Abschläge zum Bodenwert von dem Bodenrichtwert.

**Der Vergleichswert (gem. § 15 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 (§ 15 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV).

Auch wenn die ImmoWertV in § 8 Abs. 1 die drei klassischen Wertermittlungsverfahren gleichrangig aufführt, wird dem Vergleichswert- verfahren eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit beigemessen.

**Marktanpassung, Grundstücksmerkmale**: ( gem. § 8, Abs. 2+3 i.V.m.§ 14 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 Dieburg bei **€ 3,00 pro m²** (ermittelt zum 01.01.2022). 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 **12.05.2023** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zuschläge und Abschläge angepasst. Grundsätzlich sind bei derartigen Flächen insbesondere die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bestimmenden Kriterien Topographie 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 Einflüsse auf den erzielbaren Pachtzins. Nach sachverständigem Ermessen wird dies berücksichtigt mit einem | Abschlag von 20 % |

***Spezieller Lagewert***

Die Fläche wird allseitig gut belichtet. Lediglich zur Ostseite steht am Weg ein Baumstreifen (hohe Pappeln), die in den Morgenstunden die Belichtung etwas beeinträchtigt.

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 Dieburg 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 3 %

***Zeitanpassung***

Der Richtwert wurde zuletzt am 01.01.22 festgestellt. Bedingt durch die positive, allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, schlägt sich dies auch auf die Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen nieder. — Zuschlag von 5 %

Bezogen auf die speziellen Werteinflüsse, dem speziellen Lagewert sowie dem Zeitwert, ergibt sich ein zusammengefasster — Abschlag von 14 %

Angepasster Bodenrichtwert: 3,00 €/m² x 0,86 = **rd. 2,58 €/m²**

Aufgrund des angepassten Bodenrichtwertes errechnet sich der Bodenwert zum 12.05.2023 (gem. § 16 ImmoWerV) wie folgt:

€ 2,58 x 2.670 m² = € 6.888,60 — rd. **€ 6.900,--**

# *7. 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 m² | |
| wie folgt geschätzt: | Vergleichswert: | € 6.900,-- |
| **Verkehrswert:** | | **€ 6.900,--** |
| in Worten: | sechstausendneunhundert Euro | |
| Wertermittlungsstichtag: | 12.05.2023 | |

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 12.05.2023 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 18 Seiten (inkl. Deckblatt) und wird in 10-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 05.06.2022

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 – Immo-bilienwertermittlungsverordnung 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, 2022

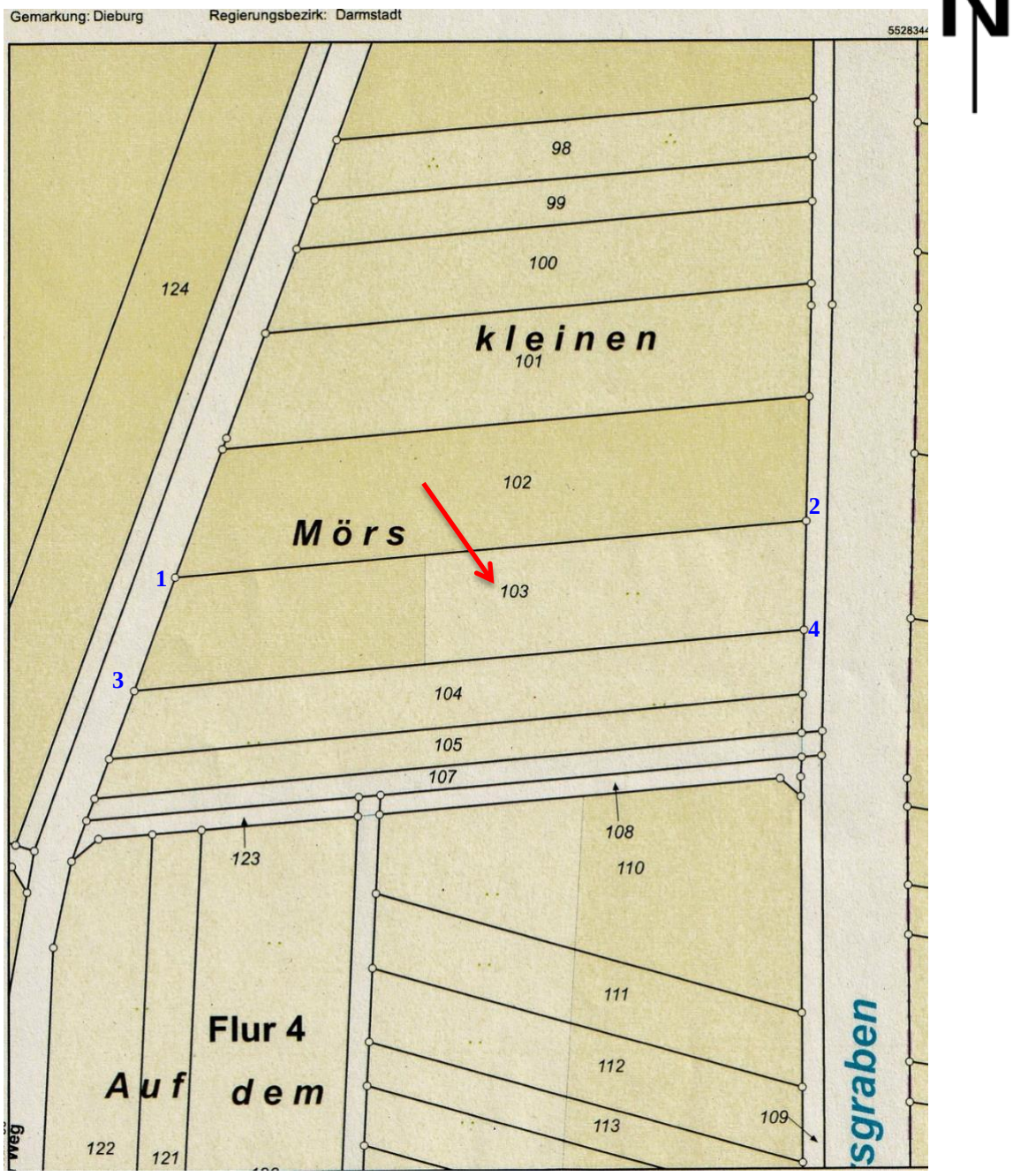
# *9. Verzeichnis der Anlagen*

**Anlage 1 Lageplan / 1 Seite**
**Anlage 2 Bilder / 2 Seite**

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 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

Blickrichtung nach Norden (Urberacher Weg)

Blickrichtung nach Süden (Urberacher Weg) zum Bahnübergang