

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 4/23

Datum: 03.10.2023

Az.: 02/09/2023 di

Exposé zum Verkehrswertgutachten

über eine Landwirtschaftliche Fläche – Grünland, “die Reitzelswiesen unter dem herrschaftlichen Beinenhof“ - in 64846 Groß-Zimmern



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

Flur/ Flurstück:	4 / 146
Grundstücksgröße:	1.487 m ²
Gemarkung:	Groß-Zimmern
Grundbuchblatt:	5725
Verkehrswert:	€ 4.000,--
Wertermittlungstichtag:	01.09.2023

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.

Vorbemerkung:

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 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.

Standort- und Lagebeschreibung

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Darmstadt-Dieburg
Einwohnerzahl: (Stand 31.12.2022)	Groß-Zimmern rd. 14.687 inkl. Klein-Zimmern

Ortsbeschreibung, Anbindungen:

Die Gemeinde Groß-Zimmern mit dem Ortsteil Klein-Zimmern ist durch die Erschließung neuer Wohngebiete die letzten 20 Jahre schnell gewachsen. Das Bildungsangebot besteht aus drei Grundschulen und einer kooperativen Gesamtschule bis zur 10. Klasse. Für Kinder bis zum Grundschulalter stehen vier Kindertagesstätten der Gemeinde sowie zwei konfessionelle zur Verfügung. Darüber hinaus bieten freie Träger Betreuungsangebote für verschiedene Altersgruppen. Für Freizeitangebote stehen rd. 70 Vereine zur Auswahl. Für seniorengerechtes Wohnen steht ein Wohnheim mit 42 Pflegeplätzen zur Verfügung. Für kulturelle als auch sportliche Veranstaltungen gibt es eine Mehrzweckhalle. Als Unterzentrum bieten zahlreiche Geschäfte und Gewerbetreibende eine gute Grundversorgung.

Überörtliche Anbindung/Entfernungen:

von Groß-Zimmern nach:	Dieburg:	ca. 6 Km
	Darmstadt:	ca. 15 Km
	Aschaffenburg:	ca. 42 Km
	Frankfurt am Main:	ca. 46 Km

Lage des Grundstücks:

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche/Wiesengrundstück liegt im ortsnahen, östlichen Bereich von Groß-Zimmern. Die Entfernung zur Ortsgrenze beträgt ca. 162 Meter. Über die Angelstraße oder der Straße Zwischen den zwei Mühlen ist das Grundstück über ausgebaute landwirtschaftliche Wege gut anfahrbar und zu erreichen.

Tatsächliche Eigenschaften

Art und Nutzung/Beschreibung:	Als Grünlandfläche/Ackerfläche (i.S. des § 5 Abs. 2, 9a/10 BauGB) bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche, ohne bauliche Aufbauten /
--------------------------------------	---

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Das Feld wird derzeit teils als Grünland-/Wiesengrundstück, teils als Ackerfläche genutzt. Die angrenzenden Flächen werden zum Ackerbau und als Anbaufläche genutzt. Das Gebiet ist als Landschafts- und Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Topographische Grundstückslage:

Der Geländeverlauf ist augenscheinlich eben.

Zuwegung/Erschließung:

Die Fläche ist über einen asphaltierten Land- und Forstweg und einem Wiesenweg von der Westseite anfahrbar.

Gestalt und Form:

Das zu bewertende Grundstück weist eine längliche, nahezu rechteckige Grundstücksfläche auf.

Mittlere Tiefe:

ca. 57,8 m (von Osten nach Westen)

Mittlere Breite:

ca. 25,8 m (von Norden nach Süden)

Versorgungsleitungen:

Keine Versorgungsleitungen vorhanden.

Grenzverhältnisse:

Keine Grenzbebauungen vorhanden.

Grundwasser:

Zur Ortsbesichtigung war keine Staunässe zu erkennen.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt) vom 08.08.2023 liegen keine Einträge im Altstandortkataster vor.

Bodenqualität:

Bodenschätzung: 1.487 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8 Grad C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 60, Grünlandzahl 60, Gesamtertragsmesszahl 892

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 27.02.2023 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum Bewertungsstichtag ist der Grundbuchstand auf Nachfrage beim Grundbuchamt unverändert.

Blatt 5725 / Grundbuch von Groß-Zimmern

Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 2

Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 4, Flurstück 146; Grünland – die Reitzelswiesen unter dem herrschaftlichen Beinenhof; 1.487 m².

Abteilung I:	lfd. Nr. 1	der Eigentümer
Abteilung II:	lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg - Zwangsversteigerungsgericht, 30 K 4/23); eingetragen am 27.02.2023.
Abteilung III:		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:		Ein Teil der Fläche wird als Wiesenparzelle, ein Teil als Ackerland genutzt und bewirtschaftet (Heugewinnung / Ackeranbau). Wer dieses Grundstück nutzt war nicht zu ermitteln. Ein Kontakt zum Eigentümer war nicht herzustellen. Aufgrund der nachstehenden Angaben liegt der erzielbare Pachtzins für diese Parzelle derzeit bei rd. € 25,-- bis € 36,-- im Jahr.
Allgemeines zur Landwirtschaftszählung (LZ) 2020:		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 02.03.2023 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.
Schutzgebiet:		Gemäß Auskunft aus dem Geoinformationssystem (GIS) vom Landkreis Darmstadt-Dieburg, liegt die Parzelle in einem Landschaftsschutzgebiet. Zudem ist das Gebiet als EU Vogelschutzgebiet (Natura 2000 entsprechend der Vogelschutzrichtlinien VS-RL der EU von 1979) ausgewiesen. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung Groß-Zimmern und dem

Regierungspräsidium (RP), bedingt durch die Nähe zur Gersprenz, in einem Überschwemmungsgebiet.

Nutzung Acker-/Grünland:

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

Im vorliegenden Fall wurde ein Teil der Fläche in den letzten fünf Jahren als Grünland genutzt. Ein Teil liegt noch im Bereich eines Ackerverbundes auf dem derzeit Rüben angepflanzt wurde. Auch die umliegenden Parzellen werden noch als Ackerland bewirtschaftet.

**Auskunft zur Nutzung des Kreisausschuss
Landwirtschaft und Umwelt:**

Nur für einen Teil der Fläche Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 4, Nr. 146 wurde ein Antrag auf landwirtschaftliche Förderung bei uns gestellt. Dieser Teil (s. Luftbilder rot schraffiert) ist Ackerland. An den Luftbildern lässt sich erkennen, dass der als Acker bewirtschaftete Teil sogar darüber hinausgeht. Der südliche Teil des Flurstücks wurde bei uns noch nie beantragt. Es sieht aus, als wenn dieser Teil als Fahrweg genutzt, begrünt ist und gemäht wird. Aus Sicht der Landwirtschaft könnte der südliche Teil als Acker genutzt werden, ohne negative Konsequenzen. Allerdings kann aus naturschutzfachlicher und wasserrechtlicher Sicht ein Umbruch des Wegs ganz anders gesehen werden, das müsste bei der Unteren Naturschutz- und Wasser- und Bodenschutzbehörde erfragt werden. Luftbild (siehe Anlage).

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.“

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.

Vergleichswert-/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 Groß-Zimmern 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 **01.09.2023** 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.

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

Abschlag von 10 %

Angepasster Bodenrichtwert: $3,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd. } 2,70 \text{ €/m}^2$

Aufgrund des angepassten Bodenrichtwertes errechnet sich der Bodenwert zum 01.09.2023 (gem. § 16 ImmoWerV) wie folgt:
 $€ 2,70 \times 1.487 \text{ m}^2 = € 4.014,90$

rd. **€ 4.000,--**

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 wie folgt geschätzt:

Verkehrswert:
in Worten:

€ 4.000,--
viertausend Euro

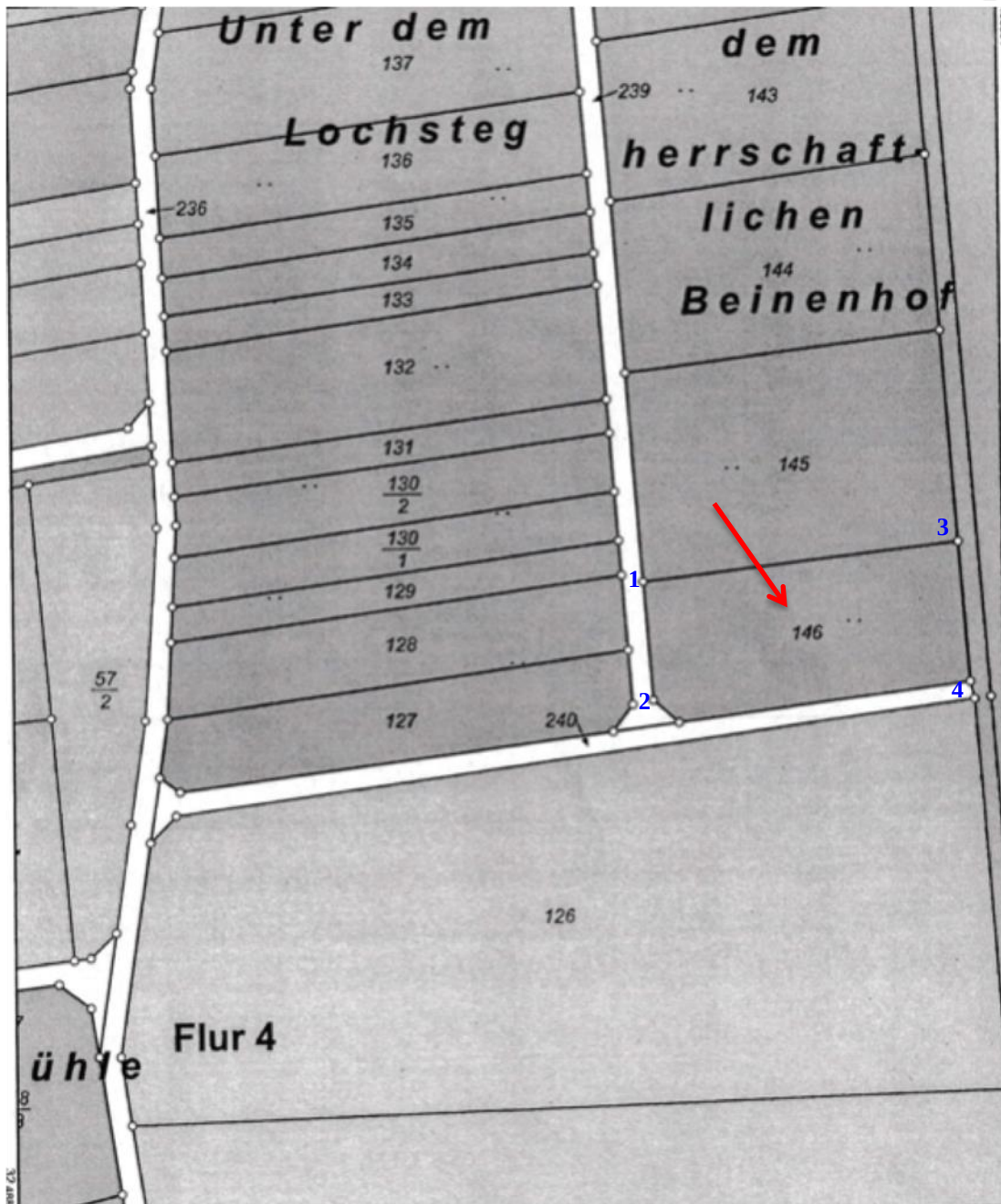
Messel, 03.10.2023



Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 01.09.2023 von mir besichtigt. Das Exposé umfasst 8 Seiten (inkl. Deckblatt) und wird in einfacher Ausfertigung, nebst Gutachten und Datenträger übergeben.

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´ 50´25.609“ / 49 Grad Nord 52´30.518“

Grenzpunkt 2: ca. 8 Grad Ost´ 50´25.685“ / 49 Grad Nord 52´29.813“

Grenzpunkt 3: ca. 8 Grad Ost´ 50´28.486“ / 49 Grad Nord 52´30.734“

Grenzpunkt 4: ca. 8 Grad Ost´ 50´28.586“ / 49 Grad Nord 52´29.899“

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



Blickrichtung von Osten nach Nord-West

Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 4, Nr. 146

Luftbild 2017



Nutzungsbilder / Kreisausschuss – Landwirtschaft und Umwelt

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.