

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

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über eine Landwirtschaftliche Fläche – Grünland, “die Reitzelswiesen unter dem herrschaftlichen Beinenhof“ - Flur 4 / Flurstück 146

64846 Groß-Zimmern



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

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 20 Seiten (inkl. Deckblatt). Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in achtfacher Ausfertigung erstellt; eines davon für meine Unterlagen.

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

Objekt:	Landwirtschaftliche Fläche (Grünland)
Lage:	64846 Groß-Zimmern, die Reitzelswiesen unter dem herrschaftlichen Beinenhof“
Gemarkung:	Groß-Zimmern
^d Flur:	4
Flurstück:	146
Grundstücksgröße:	1.487 m ²
Grundbuch von:	Groß-Zimmern
Blatt:	5725
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	28.07.2023
Verkehrswert:	€ 4.000,-- (in Worten: viertausend Euro)
Wertermittlungsstichtag:	01.09.2023

<u>2. Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
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	07
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	10
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.2 Verfahrenserläuterungen	10
6. Vergleichswert-/Bodenwertermittlung	11
7. Verkehrswert	13
8. Literaturverzeichnis	14
9. Verzeichnis der Anlagen	15

3. Grundlagen, Ortstermin:

Wertermittlungsgrundlage:	- Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Unterlagen zur Wertermittlung:	- Grundbuch- und Katasterangaben - ergänzende Angaben aus dem Grundstücksverzeichnis - Kartenauszug - Altlasten Auskunft - Auskunft der Kreisverwaltung Landwirtschaft und Umwelt - Bodenrichtwerte – Boris Hessen - Flächennutzungsplan GIS / Ladadi - Angaben vom statistischen Bundesamt / Hessen - Immobilienmarktbericht Südhessen von 2023 - Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)
Tag der Ortsbesichtigung:	01.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Gutachter.
Wertermittlungsstichtag:	01.09.2023

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
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. Nennenswert ist zudem ein Hallenbad, ein 18 Loch-Golfplatz, eine Kletterhalle und eine Indoor-Kartbahn. 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
zu den Schnellstraßen:	Bundesstraße B26:	ca. 4 Km
	Bundesstraße B 45:	ca. 6 Km
	Autobahn A3:	ca. 37 Km
	Autobahn A5:	ca. 20 Km
	Frankfurter Kreuz	ca. 44 Km
Öffentliche Anbindungen:	Bahnhof in Dieburg	ca. 6 Km
	Airport Frankfurt am Main:	ca. 45 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 ausgebauten landwirtschaftlichen Wege gut anfahrbar und zu erreichen.

4.2 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)
Grundstücksgröße:	Flur 4, Flurstück Nr. 146 Grünland – die Reitzelswiesen unter dem herrschaftlichen Beinenhof, Größe = 1.487 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 (Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt) vom 08.08.2023 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:

Tatsächliche Nutzung: 1.487 m² Grünland.

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

Gesamtertragsmesszahl 892

.

4.3 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:		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-Betriebsstrukturserhebung 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 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.

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

Schutzgebiet:

Gemäß Auskunft aus dem Geoinformationssystem (GIS) vom Landkreis Darmstadt-Dieburg, liegt die Parzelle in einem Landschaftsschutzgebiet (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“ vom 13. August 1998).

Zudem ist das Gebiet als EU Vogelschutzgebiet (Natura 2000 entsprechend der Vogelschutzrichtlinien VS-RL der EU von 1979) ausgewiesen. Ziel ist es, bestimmte Lebensraumtypen, Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlicher Bedeutung zu erhalten.

Das Gebiet liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung Groß-Zimmern und dem Regierungspräsidium (RP), bedingt durch die Nähe zur Gersprenz, in einem Überflutungsgebiet. Bei Hochwasserereignissen kann die Fläche somit zeitweise überschwemmt werden.

Nutzung Acker-/Grünland:

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 Ausgleichsfläche gefordert.

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

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 3 / Seite 19).

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 Richtwertgrundstücks 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, Grundstücksgestalt – 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 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.

Grundstücksbeeinflussende Merkmale

Berücksichtigung Zu-/Abschläge

Spezielle Werteinflüsse

Die Nutzung ist derzeit ca. zu ca.1/3 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 10 %

Spezieller Lagewert

Die Fläche ist von der Belichtung durch die grenznahen Baumreihe an der östlichen Seite etwas beeinträchtigt. Dieser Umstand wird bewertet mit einem

Abschlag von 2 %

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und liegt in einer ortsnahen Lage. Dies wird bewertet mit einem

Zuschlag von 5 %

Die ebene Grundstückstopographie ist für die Gemarkung Groß-Zimmern 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 gestiegenen Zinsen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ist derzeit kein weiterer Preisanstieg zu erkennen.

Bezogen auf die speziellen Werteeinflüsse, 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:
 $\text{€ } 2,70 \times 1.487 \text{ m}^2 = \text{€ } 4.014,90$

rd. **€ 4.000,--**

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:	64846 Groß-Zimmern
Gemarkung:	Groß-Zimmern
Flur/Flurstück:	4 / 146
Größe:	1.487 m ²
wie folgt geschätzt:	Vergleichswert: € 4.000,--
Verkehrswert:	€ 4.000,--
in Worten:	viertausend Euro
Wertermittlungstichtag:	01.09.2023

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 01.09.2023 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 20 Seiten (inkl. Deckblatt) und wird in 7-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 03.10.2023



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 – Baunutzungsverordnung 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 – Immobilienwertermittlungsverordnung 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 Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögensnachteile (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 Grundstücken (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

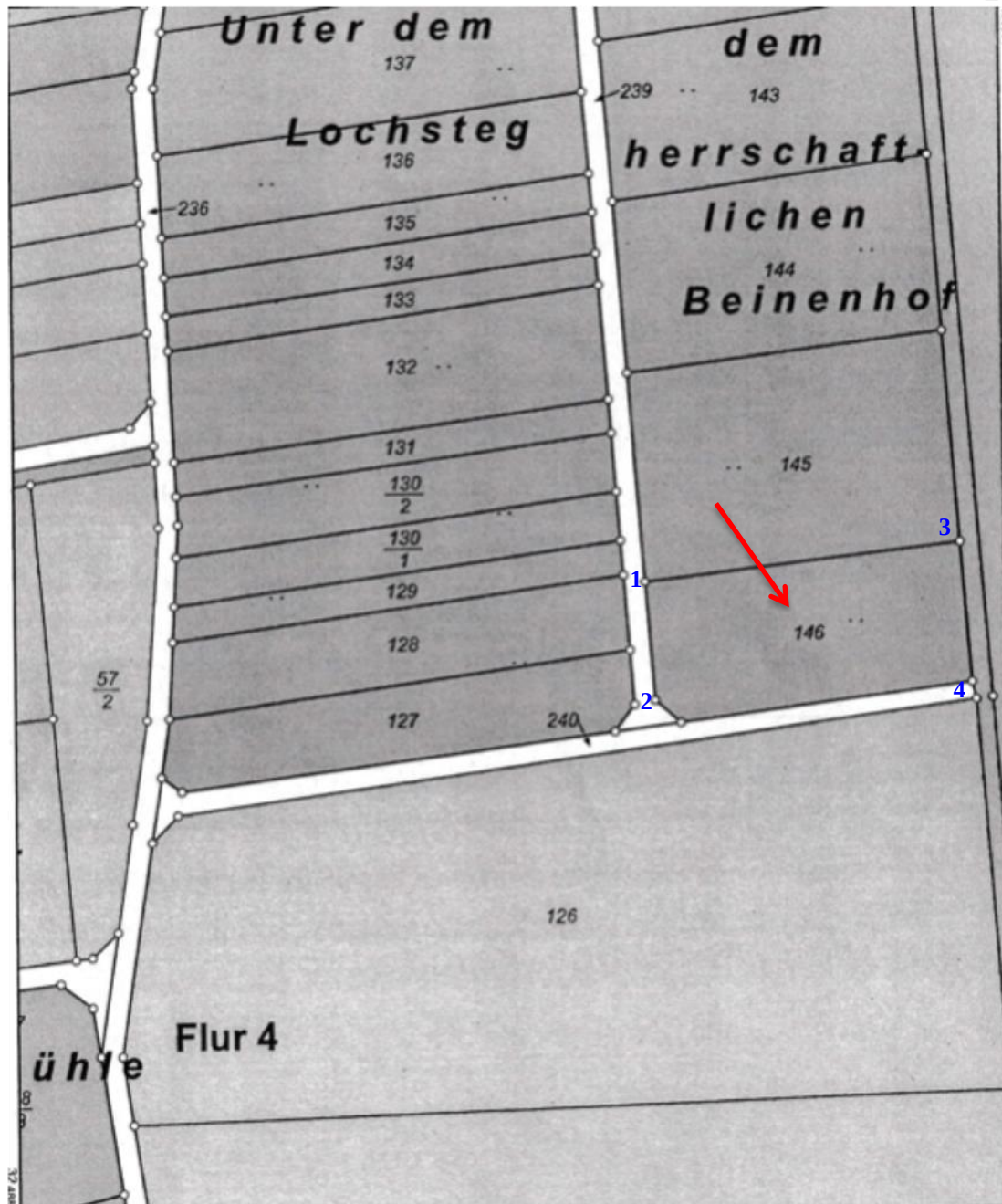
Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Südhessen, 2022

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Lageplan	/ 1 Seite
Anlage 2	Bilder	/ 2 Seite
Anlage 3	Nutzungsbilder Kreisausschuss	/ 1 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´ 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.



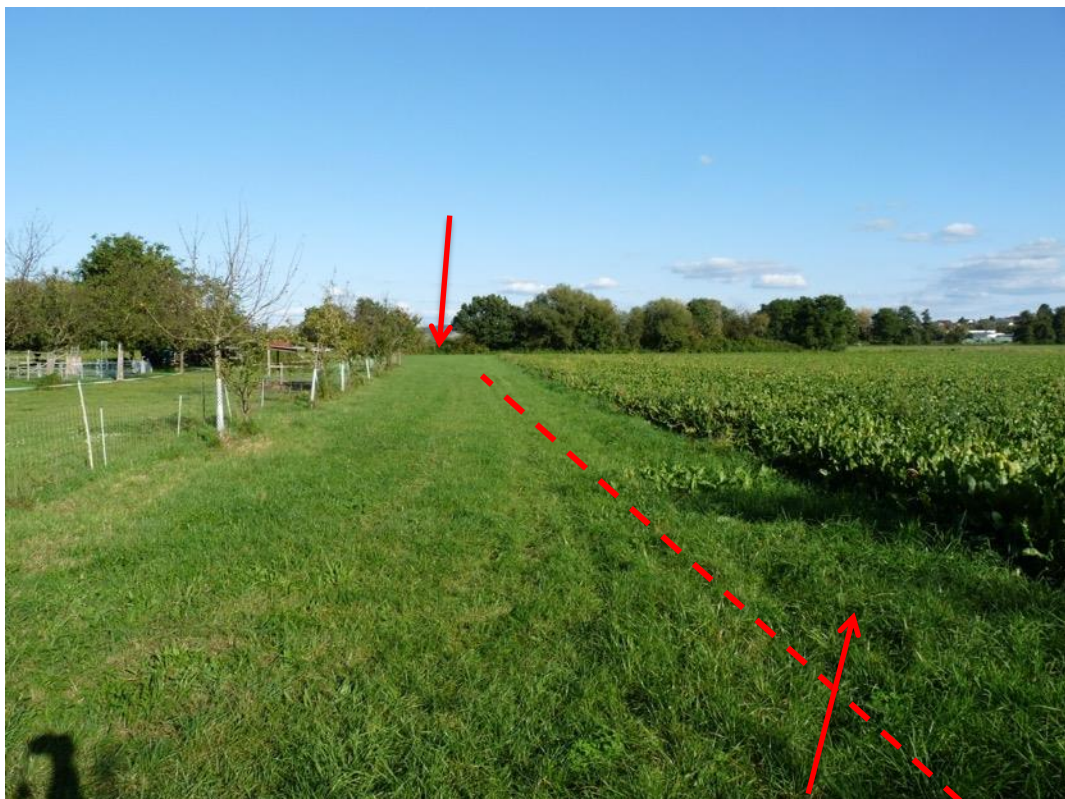
Blickrichtung von Westen nach Osten



Blickrichtung von Osten nach Nord-West



ausgebauter, asphaltierter Weg



Wiesenweg zur Parzelle

Nutzungsbilder / Kreisausschuss – Landwirtschaft und Umwelt

Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 4, Nr. 146

Luftbild 2017



Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 4, Nr. 146

Luftbild 2021

