

**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 6/24

Datum: 18.09.2024

Az.: 01/09/2024 di

# Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über eine Landwirtschaftliche Fläche, "Hinter dem Dorf"

Flur 9 / Flurstück 126/1, 64839 Münster-Altheim



Südwestansicht (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 siebenfacher Ausfertigung erstellt; eines davon für meine Unterlagen.

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

Objekt:	Landwirtschaftliche Fläche
Lage:	64839 Münster-Altheim, Hinter dem Dorf, gelegen am Banngraben und der B26
Gemarkung:	Altheim
Flur:	9
Flurstück:	126/1
Grundstücksgröße:	2.500 m <sup>2</sup>
Grundbuch von:	Altheim
Blatt:	1681
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	29.07.2024
Verkehrswert:	<b>€ 5.500,--</b> <b>(in Worten: fünftausendfünfhundert Euro)</b>
Wertermittlungsstichtag:	13.09.2024

<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	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:	<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>- Angaben vom statistischen Bundesamt / Hessen</li><li>- Auskunft der Kreisverwaltung Landwirtschaft und Umwelt</li><li>- Immobilienmarktbericht Südhessen von 2024</li><li>- Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)</li></ul>
Tag der Ortsbesichtigung:	13.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter
Wertermittlungstichtag:	<b>13.09.2024</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 31.12.2022)	Münster mit allen Ortsteilen rd. 14.566 davon in Altheim rd. 2.584

#### **Ortsbeschreibung, Anbindungen:**

Münster mit seinen Ortsteilen liegt im Rhein-Main-Gebiet, ca. 25 km südlich von Frankfurt/Main, im Städtedreieck Frankfurt-Darmstadt-Aschaffenburg. Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Im öffentlichen Personennahverkehr ist Münster mit Buslinien und Nahverkehrszügen in das Rhein-Main-Gebiet eingebunden. Die Kommune besteht aus der Kerngemeinde Münster sowie den beiden Ortsteilen Altheim und Breitefeld.

Altheim ist vermutlich noch älter als Münster. Altheim ist heute ein beschaulicher Ort mit Fachwerkhäusern und ruhigen Wohngebieten. Es gibt eine Grundschule (Regenbogenschule) und einen evangelischen Kindergarten. Die Nahversorgung besteht aus einem kleinem Nahkauf und einer Bäckerei. Zudem gibt es Filialen der Volksbank und der Sparkasse sowie eine Bücherei. Weiterführende Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind im benachbarten Münster, Dieburg und Groß-Umstadt zu finden. Bus- und Bahnverbindungen (Darmstadt-Aschaffenburg) sind eingeschränkt vorhanden.

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

von Altheim nach:	Dieburg:	ca. 5 Km
	Groß-Umstadt:	ca. 8 Km
	Darmstadt:	ca. 21 Km
	Aschaffenburg:	ca. 25 Km
	Frankfurt am Main:	ca. 43 Km
zu den Schnellstraßen:	Bundesstraße B26:	ca. 0 Km
	Bundesstraße A 5:	ca. 25 Km

#### **Lage des Grundstücks:**

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche liegt im westlichen Bereich, nahe des Ortsrandes zwischen dem Banngraben und der B 26. Von der Ortsgrenze Altheims liegt die Fläche rd. 100 Meter entfernt in einem Landschaftsschutzgebiet und ist über einen ausgebauten Weg gut zu erreichen.

## **4.2 Tatsächliche Eigenschaften**

<b>Art und Nutzung/Beschreibung:</b>	Grünland-/Wiesenfläche (i.S. des § 5 Abs. 2, 9a BauGB) / landwirtschaftliche Fläche, ohne bauliche Aufbauten. Das Grundstück liegt zwischen der Hauptstraße und der B26 und wird als Grünland/Wiese genutzt.
<b>Topographische Grundstückslage:</b>	Der Geländeverlauf ist augenscheinlich eben, liegt aber leicht unter dem Niveau der angelegten Wege und Straßen. Die Flächen dienen vermutlich zudem als Überflutungsfläche im Rahmen des Auenverbundes.
<b>Zuwegung/Erschließung:</b>	Die Fläche ist über einen asphaltierten Weg (Fahrradweg) auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu nutzen und damit gut zu erreichen.
<b>Gestalt und Form:</b>	Das zu bewertende Grundstück weist eine längliche, nahezu rechteckige/trapezförmige Grundstücksfläche auf.
<b>Mittlere Tiefe:</b>	ca. 33,3 m (von Südosten nach Nordwesten)
<b>Mittlere Breite:</b>	ca. 76,2 m (von Südwesten nach Nordosten)
<b>Grundstücksgröße:</b>	Flur 9 Flurstück Nr. 126/1 Landwirtschaftsfläche – Hinter dem Dorf, Größe = <b>2.500 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, so dass eine übliche, landwirtschaftliche Nutzung als Wiese unterstellt werden kann.
<b>Altlasten:</b>	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 06.09.2024 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: 2.500 m<sup>2</sup> Grünland

Bodenschätzung: 2.500 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart lehmiger Sand (IS), Klimastufe 8 Grad C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 56, Grünlandzahl 56, Ertragsmesszahl 1 400

Gesamtertragsmesszahl 1 400

### **4.3 Rechtliche Gegebenheiten:**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 06.03.2023 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum Bewertungsstichtag ist der Grundbuchstand auf Nachfrage beim Grundbuchamt unverändert.

Blatt 1681 / Grundbuch von Altheim

Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 2 Gemarkung Altheim, Flur 9, Flurstück 126/1; Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Dorf; 2.500 m<sup>2</sup>

Abteilung I: lfd. Nr. 3.1-3.4 die Eigentümer-/Erbengemeinschaft

Abteilung II: lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg, 30 K 6/24); eingetragen am 06.03.2024.

Abteilung III: Keine Eintragungen / lastenfrei.

Nutzung/Pacht: Es gibt keine Erkenntnisse zu einem Pachtvertrag. Zum Ortstermin war von den Beteiligten kein Teilnehmer vor Ort. Im Vorfeld hatte der Verfahrensbevollmächtigter Anwalt der Antragstellerin erklärt, dass kein Pachtverhältnis bekannt ist. Die Wiese wurde aber vor kurzem gemäht und wird daher gepflegt, bzw. genutzt.

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 durch-



**Baulasten:**

Vom Amtsgericht wurde eine Baulastenauskunft vom 13.03.2024 übermittelt. Es liegen weder begünstigende noch belastende Eintragungen vor.

**Nutzung Acker-/Grünland:**

Auf Nachfrage und schriftlicher 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. Die Nutzung wurde als Dauergrünland beantragt.

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 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 Altheim 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 **13.09.2024** 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 Werteeinflüsse*

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.

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

Zuschlag von 4 %

Die ebene Grundstückstopographie ist für die Gemarkung Altheim 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 01.01.24 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 16 %

Angepasster Bodenrichtwert:  $2,60 \text{ €/m}^2 \times 0,84 = \text{rd. } 2,18 \text{ €/m}^2$

Aufgrund des angepassten Bodenrichtwertes errechnet sich der Bodenwert zum 13.09.20243 (gem. § 16 ImmoWerV) wie folgt:  
 $\text{€ } 2,18 \times 2.500 \text{ m}^2 = \text{€ } 5.450,00$

rd. **€ 5.500,--**

## **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:	64839 Münster-Altheim
Gemarkung:	Altheim
Flur/Flurstück:	9 / 126/1
Größe:	2.500 m <sup>2</sup>
wie folgt geschätzt:	Vergleichswert: € 5.450,--
<b>Verkehrswert:</b>	<b>€ 5.500,--</b>
in Worten:	fünftausendfünfhundert Euro
Wertermittlungsstichtag:	13.09.2024

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 13.09.2024 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 18 Seiten (inkl. Deckblatt) und wird in 6-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 18.09.2024

  
\_\_\_\_\_  
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	<b>BGB</b>
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)	<b>BauGB-AV</b>
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)	<b>BauNVO</b>
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)	<b>ImmoWertV</b>
Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten - Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011 (BANz Nummer 24 vom 11.02.2011 – Seite 597-609).	<b>BRW-RL</b>
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts – Vergleichsrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)	<b>VW-RL</b>
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	<b>LandR</b>
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 (BANz Nr. 108a vom 10.06.2006)	<b>WertR 2006</b>

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur:**

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

**Immobilienmarktbericht** der Gutachterausschüsse für Südhessen, 2024

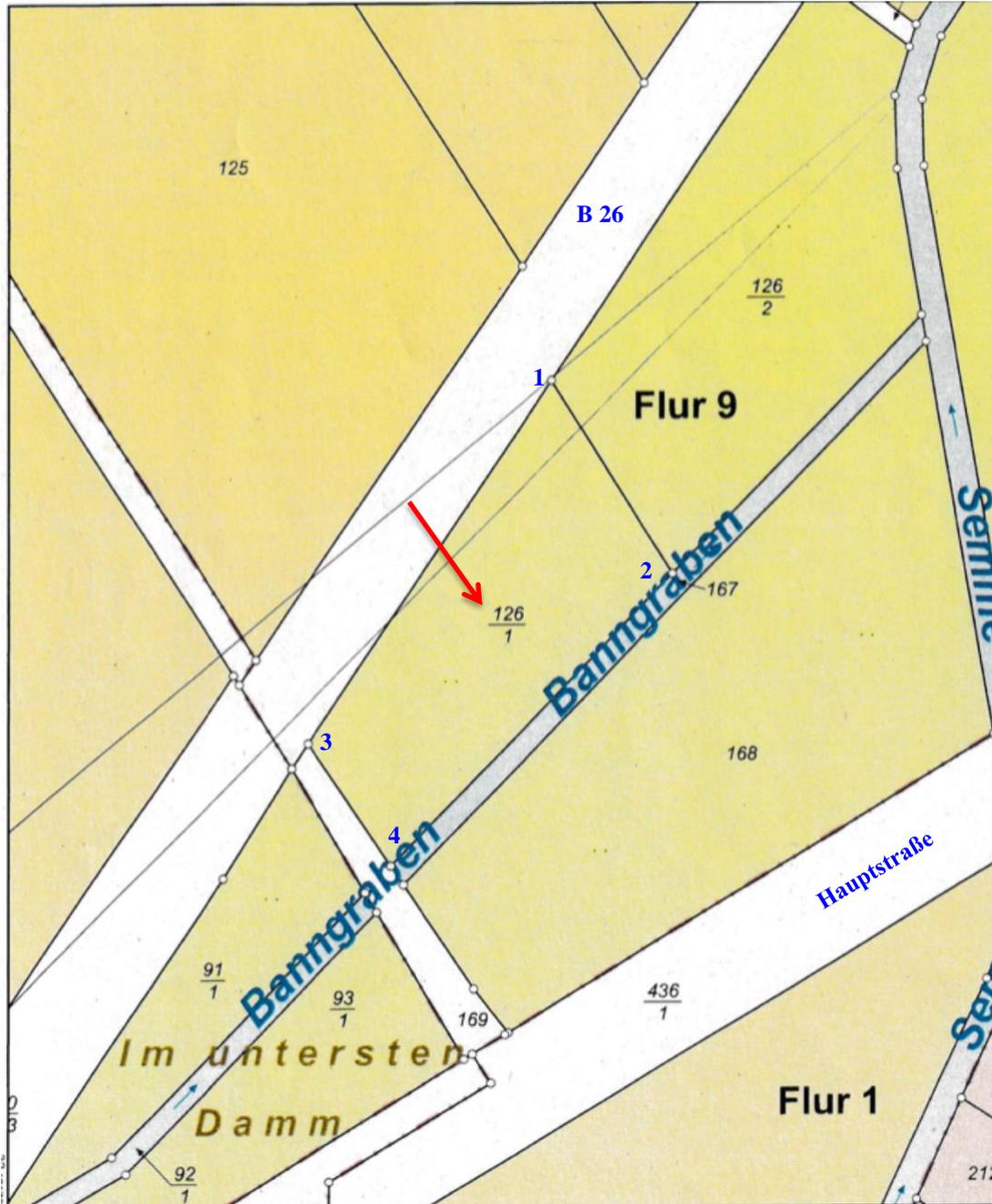
## **9. Verzeichnis der Anlagen**

<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 Grad Ost´ 53´8.783“ / 49 Grad Nord 54´57.715“

**Grenzpunkt 2:** ca. 8 Grad Ost´ 53´9.902“ / 49 Grad Nord 54´56.470“

**Grenzpunkt 3:** ca. 8 Grad Ost´ 53´6.630“ / 49 Grad Nord 54´55.562“

**Grenzpunkt 4:** ca. 8 Grad Ost´ 53´7.343“ / 49 Grad Nord 54´54.821“

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



Blickrichtung von Westen.



Blickrichtung von Süden.



Blickrichtung von Nordosten.



Blickrichtung von Osten zur B26