Carlo Gross
Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen
Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten
(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Ackerland, im Floßgrund Gemarkung Spachbrücken 64354 Reinheim
Wertermittlungsstichtag:	11.06.2025
Ortsbesichtigung:	11.06.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Gerichtszeichen:	Az.: 30 K 6/25
Report-Nr.	2025-06-11C
Erstelldatum:	30.06.2025



Verkehrswert 1.600,- €

Gutachtenausfertigungen: 3
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 15

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten 3
1 Vorbemerkungen 4
2 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten 5
2.1 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) 6
2.1.1 Privatrechtliche Situation 6
2.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand 7
3 Tatsächliche Eigenschaften 7
3.1 Grundstücksbeschreibung 7
3.2 Erschließung 8
3.3 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben 8
4 Verkehrswertermittlung 8
4.1 Allgemeine Kriterien 8
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 9
4.3 Ermittlung des Bodenwerts 9
4.3.1 Bodenwertermittlung über Bodenrichtwert 9
5 Verkehrswertableitung 11
5.1 Verkehrswert 11
6 Makro- und Mikrolagedarstellung 12
6.1 Liegenschaftskarte 13
6.2 Liegenschaftskarte Bodenschätzung 14
Anlage Foto 15

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Ackerland
Aktenzeichen	30 K 6/25
PLZ, Ort, Lage	64354 Reinheim, Lage westlich von Spachbrücken, Dilshofen rd. 2 km Entfernung zum Ortsrand
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch von Spachbrücken, Blatt 1578
Gemarkung Spachbrücken	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3, Flur 9, Flurstück 18 Ackerland, im Floßgrund
Tag der Ortsbesichtigung	11.06.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	11.06.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	528 m²
Entwicklungszustand gem. ImmoWertV	Flächen der Land- und Forstwirtschaft § 3 (1)
Pachtvertrag	Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt
Aktuelle Nutzung	Die Fläche wird gemäß Mitteilung beim Ortstermin vom Eigentümer selbst landwirtschaftlich genutzt
Ergebnis	
Verkehrswert (Marktwert aus Vergleichswert)	1.600,- €

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	11.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024 und 2025, Bodenrichtwertauskunft Lageplan, Liegenschaftskartenauszug, Bodenschätzung Grundbuch Auskunft Bürger-GIS Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse, Bodenqualität und Altlasten:	Grundwasser oder Staunässe waren nicht feststellbar. Gemäß Bodenschätzung (Liegenschaftskataster Hessen mit Bodenschätzung) teilt sich das Grundstück in zwei Klassifizierungszonen auf; von West nach Ost: L4Lö69/70 und L2Lö88/92. **Bodenart** L: Lehmböden **Zustandsstufen** (Ackerland): 1 - 7 Die Stufe 1 kennzeichnet den günstigsten, die Stufe 7 den ungünstigsten Zustand des Bodens. **Entstehungsart** (Ackerland): Lö = Löß-(Wind-)boden **Wertezahlen** Ackerland: 69 / 70 und 88 / 92 = Bodenzahl / Ackerzahl Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf die übliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Weitere Feststellungen:	Gemäß Mitteilung beim Ortstermin wird das Grundstück vom Eigentümer selbst landwirtschaftlich genutzt.

2 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Darmstadt-Dieburg

Einwohnerzahl: Reinheim 16.700 Einwohner mit den Ortsteilen Spachbrücken, Zeilhard, Ueberau, Georgenhausen.

Demografischer Wandel gem.: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2023 Reinheim	2023 Darmstadt-Dieburg, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	16.729	301.827	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,9	6,5	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,3	1,5	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,0	8,8	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,5	11,0	11,4

Reinheim liegt im südlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum am Nordrand des Odenwalds und wurde im Regionalplan Südhessen als Unterzentrum ausgewiesen.

Definition
In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Durch die Lage am Rande des Odenwaldes mit gutem Wohn- und Freizeitwert. In Reinheim: Grundschulen, Kindergärten, eine kooperative Gesamtschule (Haupt- und Realschule, Gymnasialzweig bis Klasse 10). Im benachbarten Groß-Bieberau befindet sich ein Gymnasium (Oberstufe). Des Weiteren: Stadtbücherei, Jugendzentrum, Kulturzentrum, betreutes Wohnen für Senioren, Sozialstation, zahlreiche Sportstätten, einen Segelflugplatz und das Naturschutzgebiet „Reinheimer Teich“.

Das örtliche Gewerbe in Reinheim ist mittelständisch strukturiert (Überwiegend Kleingewerbetreibende einige größere Unternehmen). Sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:
Darmstadt (ca. 19 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 58 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 63 km entfernt)

Verkehrsanbindungen

Autobahn A 5, A 67 ca. 20 km ca. entfernt
Bundesstraße B 26 ca. 6 km entfernt
Flughafen in Frankfurt am Main ca. 46 km
DB-Bahnhof am Ort (Reinheim) ca. 2 km entfernt
Bushaltestelle am Ort (Reinheim und Spachbrücken)

Wirtschaftsstruktur [1]

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Reinheim

Indikatoren	2023 Reinheim	2023 Darmstadt-Dieburg, LK	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) | Land-/Forstwirtschaft	0,5	1,0	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) | Produktion	33,3	29,7	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) | Dienstleistungen	66,2	69,3	77,0
Arbeitsplatzzentralität	0,4	0,7	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	7,9	6,1	6,0

Arbeitsmarkt[2] , Arbeitslosenquote

LK Da-Di:	5,1 % (Stand: Mai 2025)
Hessen:	5,7 %
Bund:	6,2 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern:

Kaufkraftkennziffer pro Kopf:	101,7 (Reinheim) Stand 2025 (Quelle: IHK Darmstadt) 102,2 (Darmstadt) 100,0 (Deutschland)
Lage:	Das Grundstück befindet sich westlich von Spachbrücken, von hier aus ist das Grundstück auch über einen asphaltierten und später geschotterten Landwirtschaftsweg er-/angeschlossen. 50 m südlich eine Bahnlinie (Anbindung Odenwald nach Darmstadt).
Art der Nutzungen im Gebiet:	Ackerland, landwirtschaftlich genutzte Flächen. In der Nähe (talseitig) eine Fischzuchtanlage und ein Landschaftsschutzgebiet.

2.1 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.1.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:

Amtsgericht Dieburg
Grundbuch von Spachbrücken
Blatt 1578
Gemarkung Spachbrücken, Flur 9, Flurstück 18
Lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis
Wirtschaftsart und Lage: Ackerland, im Floßgrund
Größe: 528 m²

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

1 Quelle: www.wegweiser-kommune.de
2 Quelle: Agentur für Arbeit

2.1.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim als Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Entwicklungszustand

Grundstücksqualität: ImmoWertV § 3 (1): Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und den eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt.

2.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Tatsächliche Eigenschaften

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bei dem Grundstück im Außenbereich handelt es sich um Ackerlandflächen im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung § 3 Absatz 1.
Genutzt wird es als Ackerfläche. Die Fläche befindet sich in leichter Hanglage. Aufgrund der länglichen Grundstücksform (Ost/West), ist der Acker gut zu bewirtschaften. Die Erschließungsverhältnisse sind gut. Der Zugang über asphaltierte und geschotterte Wege ist vorhanden.

Bodenqualität: Gemäß Bodenschätzung (Liegenschaftskataster Hessen mit Bodenschätzung) teilt sich das Grundstück in zwei Klassifizierungszonen auf; von West nach Ost: L4Lö69/70 und L2Lö88/92.
Bodenart L: Lehmböden
Zustandsstufen (Ackerland): 1 - 7 Die Stufe 1 kennzeichnet den günstigsten, die Stufe 7 den ungünstigsten Zustand des Bodens.
Entstehungsart (Ackerland): Lö = Löß-(Wind-)boden
Wertezahlen Ackerland: 69 / 70 und 88 / 92 =
Bodenzahl / Ackerzahl

Gestalt und Form: Fast rechteckige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen:
Länge x Breite ca.: 115,38 m x 4,58 m. Größe 528 m².

Topographische Grundstückslage und Ausrichtung: Leichte Hanglage (nach Norden abfallend); Ost-/West-Ausrichtung.

3.2 Erschließung

Erschließungszustand:	Das Grundstück im Außenbereich ist über einen geschotterten Wirtschaftsweg erschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück grenzt an weitere Ackerlandflächen und Feldwege; ohne Einzäunung.
Versorgungsleitungen:	Keine bekannt.

3.3 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Gut zu bewirtschaftende Ackerfläche.
Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Ackerland

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:
Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:
Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:
Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Ein zweites Verfahren dient zur Plausibilitätsprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Der Verkehrswert wird vorliegend aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und mit bekannten Kaufpreisen plausibilisiert.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenwertermittlung über Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein Grundstück der Qualifizierung ‚Flächen der Land- und Forstwirtschaft' in der Bodenrichtwertzone; Nutzungsart ‚Landwirtschaftsflächen'. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet 2,90 €/m².

Bodenwertermittlung Ackerland

Bodenrichtwert für Land- und Forstwirtschaftsflächen in der Bodenrichtwertzone

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Spachbrücken, Im Floßgrund** (genaue Beschreibung siehe Seite 1)
liegt in den nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzonen:

Gemeinde:	Reinheim
Gemarkung:	Spachbrücken
Zonaler Bodenrichtwert:	2,90 €/m²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	11370200
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität:	Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Nutzungsart:	Landwirtschaftliche Fläche
Bemerkung:	Bodenrichtwert gilt für ein durchschnittliches Grundstück in der Gemarkung

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Beurteilung des Grundstücks (Flurstück 12)

Grundstücksqualität: Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Grundstücksfläche gesamt = 528 m²

Das Grundstück liegt westlich von Spachbrücken und wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung: Ackerfläche

Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert Flur 9, Flurstück 18

Berücksichtigung objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Lage/Erreichbarkeit: Das Grundstück liegt in der Nähe des Orts in rd. 400 m Entfernung und ist gut über Wege erreichbar (Zuschlag 2 %).

Topographie/Größe/Zuschnitt/Ausrichtung/Nachbarschaft: Leichte Hanglage. Das Grundstück ist relativ klein und sehr schmal geschnitten. Bei einer Einzelbearbeitung ist die maschinelle Bewirtschaftung eingeschränkt (Abschlag); kleinere Grundstücke erzielen meist relativ höhere (Quadratmeter)Preise – Vor- und Nachteile gleichen sich aus (ohne Zu-/Abschlag).

Anpassung Wertermittlungsstichtag: Ohne (in der Lage keine wesentlichen Abweichungen vom Bodenrichtwert feststellbar).

Abschlag: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 (2) ImmoWert: Ohne

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,02

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
18	Ackerland, im Floßgrund	2,9 €/m²	1,02	528 m²	1.562,82 €
Summe rd.					**1.600 €**

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnis

Vergleichswert: 1.600,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Bodenwert der Ackerlandfläche wird aus dem Vergleichswert, der auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerts ermittelt wurde, mit 1.800,- € bemessen.

Die Datenlage stand in guter Qualität zur Verfügung. Das Ergebnis wird bestätigt durch bekannte Vergleichspreise.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale als gut bewertet.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg	Grundbuch von Spachbrücken, Blatt 1578
Gemarkung Spachbrücken	Flur 9
Lfd. Nr. 3, Flurstück 18	Ackerland, im Floßgrund, Größe 528 m²

Der Verkehrswert des Grundstücks in 64354 Reinheim, Gemarkung Spachbrücken Flur 9, Flurstück 18 wurde zum Stichtag 11.06.2025 ermittelt mit rd.

1.600,- €

in Worten: Eintausendsechshundert Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Sprengnetter Zertifizierung GmbH
SPRENGNETTER Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Architekt Carlo Gross
ZERTIFIKATS-NR. 0704-004
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (WG)
Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 • DAR-Reg.-Nr. TGA-[illegible]

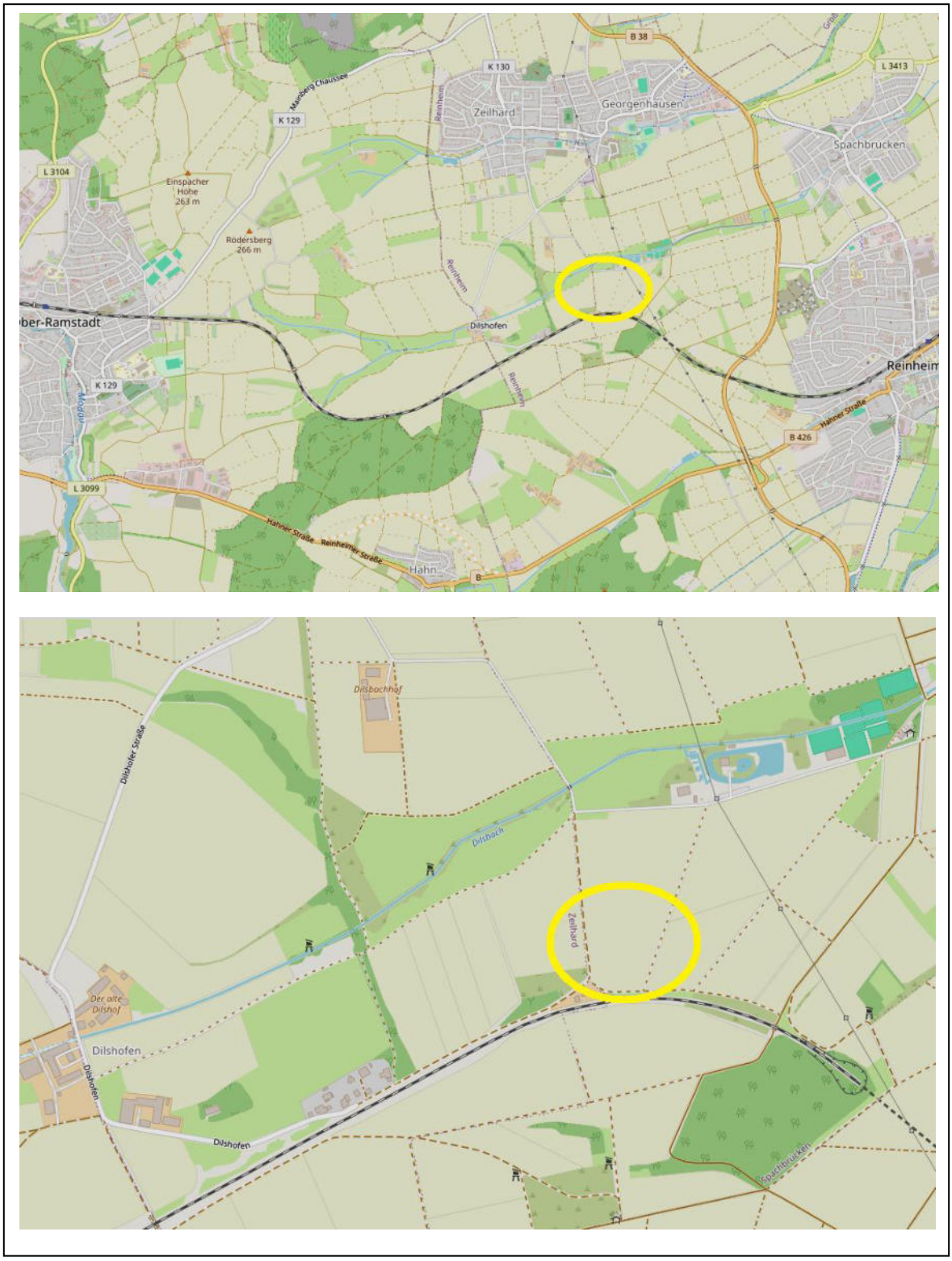
Altheim, den 30.06.2025 Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

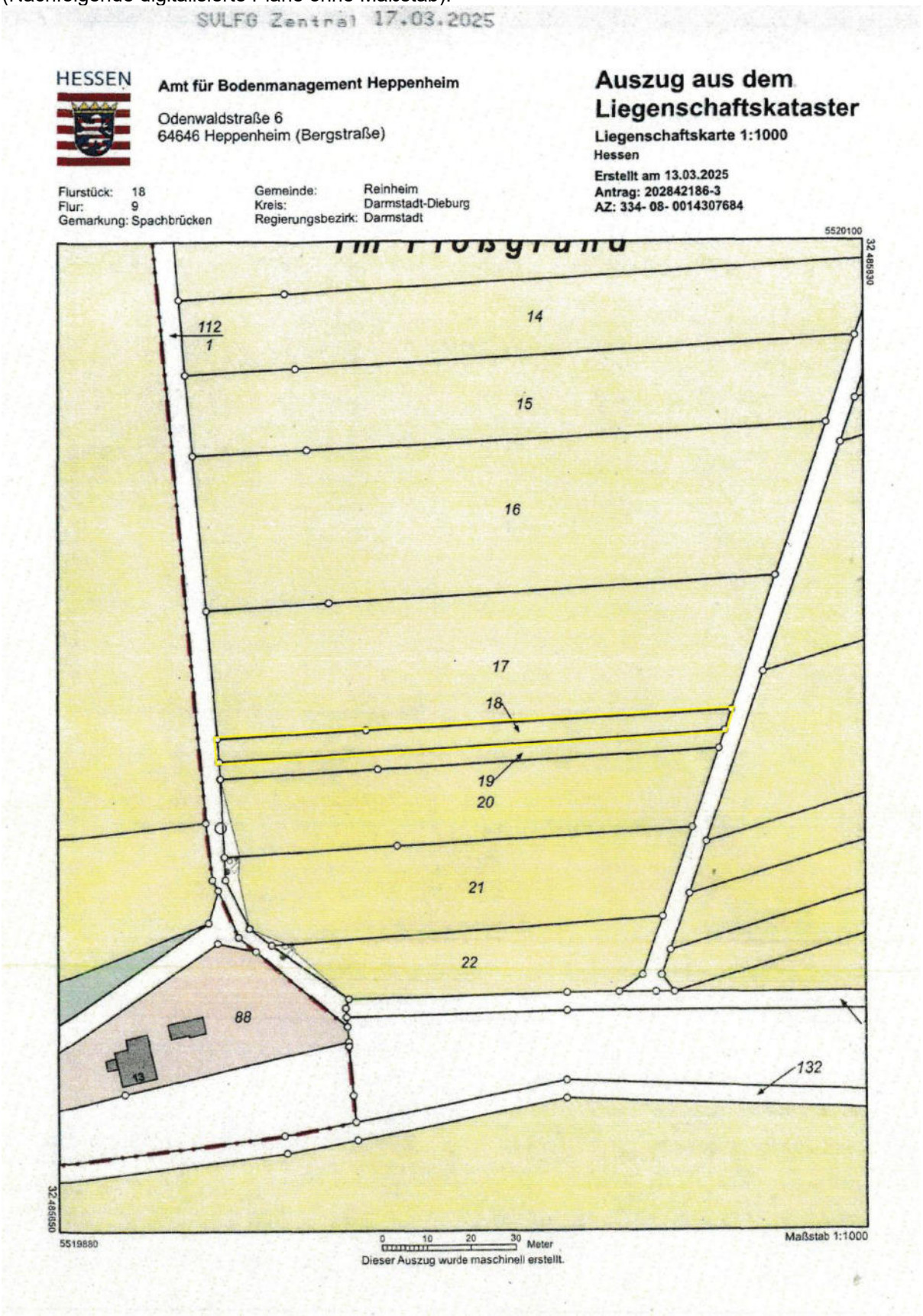
6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



6.2 Liegenschaftskarte Bodenschätzung

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

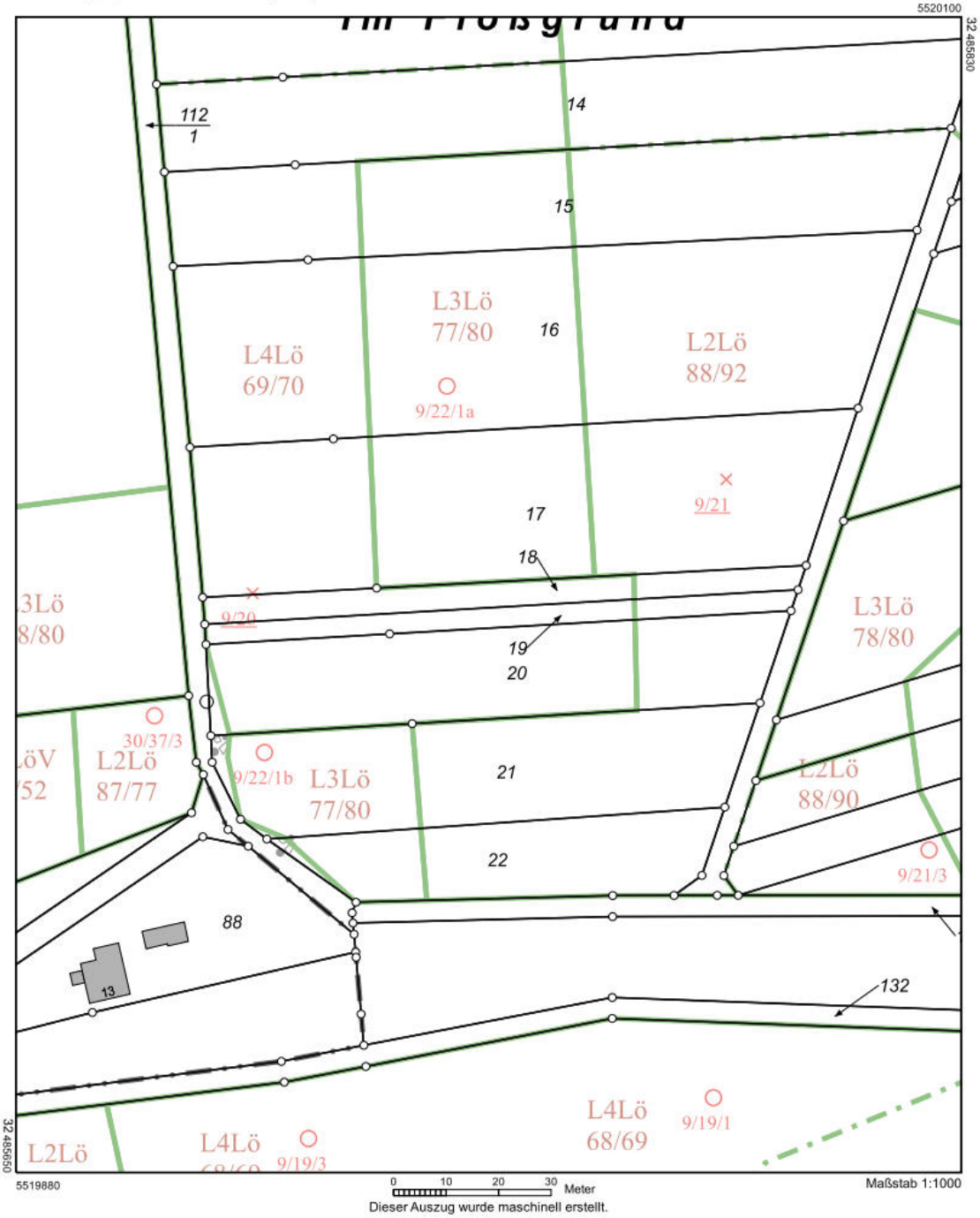
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen mit Bodenschätzung

Erstellt am 18.06.2025
Antrag: 202936602-3
AZ: 2025-06-11

Flurstück:	18	Gemeinde:	Reinheim
Flur:	9	Kreis:	Darmstadt-Dieburg
Gemarkung:	Spachbrücken	Regierungsbezirk:	Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anlage Foto

Foto 1

Ansicht von Süden der zusammen bewirtschafteten Ackerlandfläche, bestehend aus mehreren Flurstücken inkl. Bewertungsgrundstück, das sich im oberen Drittel des Ackers befindet.



Foto 2

Ansicht von Norden der zusammen bewirtschafteten Ackerlandfläche, bestehend aus mehreren Flurstücken inkl. Bewertungsgrundstück, das sich im oberen Drittel des Ackers befindet.



Anschläge: 19 Tsd.