

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 20/24

Datum: 14.01.2025

Az.: 01/12/2024 di

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über eine Landwirtschaftliche Fläche, Grünland “der Pferdswasen“

Flur 2 / Flurstück 136/1, 64839 Münster-Altheim



Südostansicht (Die Lage ist nur skizzenhaft dargestellt – siehe Lageplan).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 20 Seiten (inkl. Deckblatt). Hierin sind 2 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in neunfacher Ausfertigung erstellt; eines davon für meine Unterlagen.

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

Objekt:	Landwirtschaftliche Fläche - Grünland
Lage:	64839 Münster-Altheim, der Pferdswasen, gelegen an der Münsterer-Straße und B26
Gemarkung:	Altheim
Flur:	2
Flurstück:	136/1
Grundstücksgröße:	4.826 m ²
Grundbuch von:	Altheim
Blatt:	1132
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	15.11.2024
Verkehrswert:	€ 12.000,-- (in Worten: zwölftausend Euro)
Wertermittlungsstichtag:	20.12.2024

<u>2. Inhaltsverzeichnis</u>	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
4.4 Aufbauten, Anpflanzungen, Einfriedung	10
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	11
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.2 Verfahrenserläuterungen	11
6. Vergleichswert-/Bodenwertermittlung	12
7. Verkehrswert	14
8. Literaturverzeichnis	15
9. Verzeichnis der Anlagen	16

3. Grundlagen, Ortstermin:

Wertermittlungsgrundlage:	<ul style="list-style-type: none">- Baugesetzbuch (BauGB)- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Unterlagen zur Wertermittlung:	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch- und Katasterangaben- ergänzende Angaben aus dem Grundstücksverzeichnis- Kartenauszug- Bodenrichtwerte – Boris Hessen- Flächennutzungsplan GIS / Ladadi- Altlastenauskunft- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis- Angaben vom statistischen Bundesamt / Hessen- Auskunft der Kreisverwaltung Landwirtschaft und Umwelt- Immobilienmarktbericht Südhessen von 2024- Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)
Tag der Ortsbesichtigung:	20.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Pächterin und der Gutachter.
Wertermittlungsstichtag:	20.12.2024

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)	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. Die Bahnstation stellt eine Verbindung zwischen Darmstadt und Aschaffenburg her. Busanbindung ist eingeschränkt ebenfalls 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 grenzt an eine kleine Siedlung entlang der Münsterer Straße nördlich der B26 und nördlich von Altheim. Aufgrund der direkten Lage an der Münsterer Str. und durch einen kleinen Stichweg ist die Fläche sehr gut anfahrbar.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

Art und Nutzung/Beschreibung:	Grünland-/Wiesenfläche (i.S. des § 5 Abs. 2, 9a BauGB) / landwirtschaftliche Fläche. Die Fläche wird als Freilauf und Weideflächen für Pferde genutzt. In einfacher Bauweise wurde für ein bis zwei Pferde ein Unterstand auf der Wiese errichtet.
Topographische Grundstückslage:	Der Geländeverlauf ist augenscheinlich eben.
Zuwegung/Erschließung:	Die Fläche ist über einen befestigten Weg und der asphaltierten Straße auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu nutzen und damit gut zu erreichen.
Gestalt und Form:	Das zu bewertende Grundstück weist eine längliche, nahezu rechteckige/trapezförmige Grundstücksfläche auf.
Mittlere Tiefe:	ca. 119 m (von Nordwest nach Südost)
Mittlere Breite:	ca. 40,5 m (Südwest nach Nordost)
Grundstücksgröße:	Flur 2 Flurstück Nr. 136/1 Grünland – der Pferdswasen, Größe = 4.826 m²
Versorgungsleitungen:	Keine Versorgungsleitungen vorhanden. Zur Wasserversorgung wurde von der Pächterin ein Brunnen gebohrt.
Grenzverhältnisse:	Keine Grenzbebauungen vorhanden.
Grundwasser:	Zur Ortsbesichtigung war keine Staunässe zu erkennen. Durch den lehmhaltigen Boden ist nach Angaben der Pächterin, vor allem im Herbst, mit stehendem Wasser zu rechnen. Die Semme führt in östlicher Richtung direkt am Grundstück vorbei.
Altlasten:	Das Grundstück wurde bisher als Grünland für Koppel- und Weidefläche genutzt. Zudem wurde ein Unterstand für Pferde errichtet und war in der Vergangenheit nicht bebaut. Gemäß Auskunft des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege) vom 07.01.2025 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: 4.826 m² Grünland

Bodenschätzung: 4.826 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Klimastufe 8 Grad C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 56, Grünlandzahl 56, Ertragsmesszahl 2 703

Gesamtertragsmesszahl 2 703

4.3 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 18.11.2024 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum Bewertungsstichtag ist der Grundbuchstand (betreffend des Bewertungsgrundstücks) auf Nachfrage beim Grundbuchamt unverändert.

Blatt 1132 / Grundbuch von Altheim

Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 18

Gemarkung Altheim, Flur 2, Flurstück 136/1; Grünland, der Pferdswasen; 4.825 m²

Abteilung I:

lfd. Nr. 3.1-3.5 die Eigentümer-/Erbengemeinschaft

Abteilung II:

lfd. Nr. 14

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für Midal, Mitte-Deutschland-Anbindungs-Leitungen für Erdgas GmbH, gemäß Bewilligung vom 18.06.1993, Eingetragen am 08.09.1993.

Veränderung: Das Recht ist auf die Gascade Gastransport GmbH, Kassel (Amtsgericht Kassel: HRB 13752) übertragen; gemäß Verschmelzungsvertrag vom 14.04.1993 und Firmenänderung (Amtsgericht Charlottenburg: HRB 37430), Sitzverlegung und Firmenänderung (Amtsgericht Kassel: HRB 5857), formwechselnde Umwandlung (Amtsgericht Kassel: HRA 16706), Ausgliederung und Firmenänderungen (Amts-

gericht Kassel: HRB 13752; eingetragen am 14.12.2020.

lfd. Nr. 18

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

(Amtsgericht Dieburg- Zwangsversteigerungsgericht -, 30 K 20/24); eingetragen am 18.07.2024.

Abteilung III:

Keine Eintragungen / lastenfrei.

Nutzung/Pacht:

Das Grünland wurde im September 2000 für eine Dauer von 5 Jahren als Weideland verpachtet. Seitdem verlängert sich der Vertrag jährlich (zur Vegetationsperiode 11. November). Die Kündigungsfrist vor Ablauf der Vegetationsperiode (11. November) beträgt 6 Monate. Der vereinbarte Pachtzins beträgt jährlich € 99,- und ist fällig im September für das folgende Pachtjahr. Dieser wurde nach Auskunft der Pächterin seitdem nicht angepasst. Bei Erlöschen des Pachtverhältnisses durch Kündigung seitens des Pächters oder des Verpächters kann letzterer verlangen, dass dieser den Zaun und den Unterstand bis zur Rückgabe des Pachtgrundstückes entfernt. Zudem wurde vereinbart: Wird das unter § 1 bezeichnete Weideland verkauft, wird dem Pächter das Vorkaufsrecht für das gepachtete Weideland eingeräumt, sofern er bereit ist, einen konkurrenzfähigen Preis dafür zu zahlen. Ansonsten wurden übliche Vereinbarungen, im Rahmen eines Formularpachtvertrages für landwirtschaftliche Flächen, getroffen.

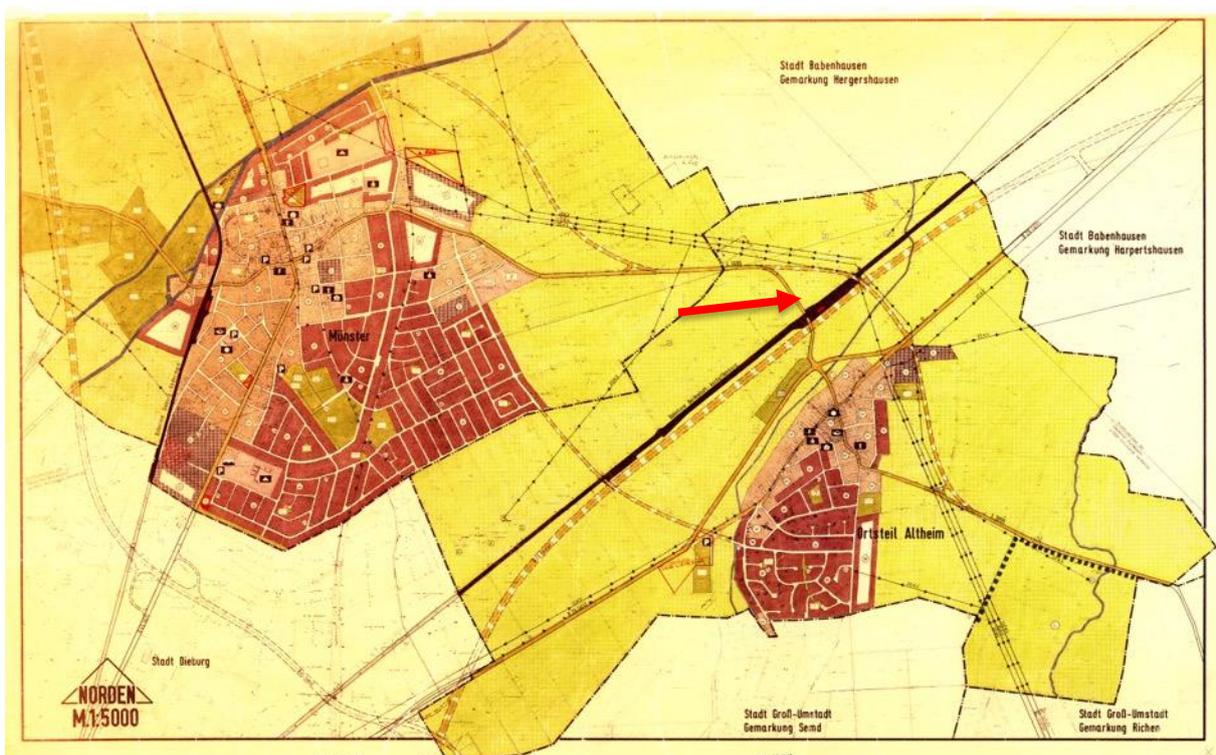
Allgemeines zur Landwirtschaftszählung (LZ) 2020 / Pachtwert:

Die letzte LZ wurde in Hessen zum Stichtag 1. März 2020 als Kombination einer allgemeinen Erhebung mit einer Stichprobenerhebung 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 und aktuellen Angaben, kostete die Pacht für ein Hektar Ackerland im letzten Jahr durchschnittlich 340 bis 380 Euro, und für Dauergrünland mussten 150 bis 170 Euro je Hektar gezahlt werden. Im vorliegenden Fall liegt der jährliche Pachtwert (Dauergrünland/Wiese) damit bei rd. € 82,- für die rd. 4.825 m². Für Koppel- und Weideflächen für den Unterstand von Pferden ist es allerdings üblich, dass hierfür höhere Preise gezahlt werden. Nach sachverständigem Ermessen wird der aktuelle Pachtwert für die zu bewertende Fläche derzeit mit € 200,- jährlich eingeschätzt.

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:

Gemäß GIS (Geoinformationssystem) des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem ist auf der Karte zu erkennen, dass nördlich der B26 ursprünglich die Bahnlinie Darmstadt-Aschaffenburg geplant war. Der Flächennutzungsplan ist von Oktober 1977.



Schutzgebiet: Gemäß GIS (Geoinformationssystem) des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt die Landwirtschaftsfläche im Landschaftsschutzgebiet – Auenverbund untere Gersprenz, gültig seit 15.09.1998.

Link für nähere Informationen:

http://natureg.hessen.de/resources/recherche/Schutzgebiet/RPDA/LSG/VO/2432002_VO.pdf

Baulasten: Vom Amtsgericht wurde eine Baulastenauskunft vom 23.07.2024 übermittelt. Es liegen weder begünstigende noch belastende Eintragungen vor.

Nutzung Acker-/Grünland: Die zu bewertende Fläche ist als Grünland ausgewiesen. 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. Da das Grundstück in einem Schutzgebiet liegt (Auenverbund), ist von einer Genehmigungsfähigkeit nicht auszugehen.

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

Baurechtliche Sicht – Unterstand: Nach Angaben des Bauamtes in Münster liegt über den Unterstand keine Bauakte vor. Dementsprechend ist dieser nicht genehmigt. Ob der vorhandene Unterstand zu legalisieren ist, lässt sich im Rahmen des Gutachtens nicht feststellen. Genehmigungsfreie Bauten im Außenbereich sind nicht möglich und die untere Naturschutzbehörde mit einzubeziehen.

4.4 Aufbauten, Anpflanzungen, Einfriedung:

Vorhandene Aufbauten:

Auf dem Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich, nahe der Münsterer Straße ein Unterstand mit zwei Pferdeboxen und angebauten Lagerräumen. Der Unterstand wurde mit Holzständer errichtet. Das Pultdach ist mit Trapezblechen, mit teilweise darunterliegenden Welleternitplatten, bedeckt. Die Seitenwände wurden mit Holzpalisaden, Brettern und ähnlichem verkleidet. Die Pächterin hat die Verpflichtung die Aufbauten bei Beendigung zurückzubauen. Es erfolgte allerdings seitens der Pächterin der Hinweis, dass der ursprüngliche Unterstand schon zu Pachtbeginn bestand und lediglich die Anbauten von Ihr stammen. Auch wenn Sie die Verpflichtung eingegangen ist die Aufbauten zurückzubauen, verbleibt hier dennoch ein Kostenrisiko für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Sowohl für den Rückbau, wie auch für die eventuell mögliche Legalisierung. Dies wird anteilig mit einem Ansatz von € 1.500,- bewertet. Die Aufbauten sind ggf. zurückzubauen und die Materialien fachgerecht zu entsorgen. Vor allem ist baujahresbedingt davon auszugehen, dass die Welleternitplatten asbesthaltig sind! Hier ist der Arbeitsschutz zu beachten und dafür Sorge zu tragen das keine Asbestfasern in die Umwelt gelangen. **Von Asbestfasern geht ein hohes gesundheitliches Risiko einher (Asbestose = tödlicher Verlauf), wenn diese in die Lunge gelangen.**

Anpflanzungen:

Auf dem Grundstück befindet sich ein größerer Korkenzieher-Haselbaum. Zudem einige Sträucher und kleinere Bäume und Kastanien.

Einfriedung:

Für die Haltung der Pferde wurde ein einfacher Weidezaun mit stromführenden Bändern errichtet. Die Pfosten bestehen überwiegend aus Kunststoffpfosten, teils Holzpfosten und Stahlstangen. Auch dieser ist ggf. durch die Pächterin zurückzubauen.

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 m²** (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 **20.12.2024** 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 auf Grün- und Weideland beschränkt. Dies führt im Vergleich zu Ackerlandflächen in der Regel zu Abschlägen. Durch die Koppelnutzung zur Haltung für Pferde lassen sich allerdings am Markt höhere Pachten für das Grünland erzielen, so dass kein Abschlag vorgenommen wird.

Bedingt durch die Lage an der Semme, dem lehmhaltigen Boden, führt dies zur Zeitweisen Vernässung. Dies wird nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt mit einem

Abschlag von 5 %

Spezieller Lagewert

Die Fläche wird allseitig gut belichtet.

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und grenzt an der nordwestlichen Seite an einen gut ausgebauten Weg. Zudem liegt es direkt an der Ortsgrenze von Altheim.

Dies wird bewertet mit einem

Zuschlag von 10 %

Die ebene Grundstückstopographie ist für die Gemarkung Altheim charakteristisch und kann als durchschnittlich angesehen werden.

Die Fläche liegt von der Größe in einem üblichen Maß für landwirtschaftliche Flächen.

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

Zuschlag von 8 %

Angepasster Bodenrichtwert: $2,60 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = \text{rd. } 2,81 \text{ €/m}^2$

Aufgrund des angepassten Bodenrichtwertes errechnet sich der Bodenwert zum 20.12.2024 (gem. § 16 ImmoWerV) wie folgt:

$\text{€ } 2,81 \times 4.826 \text{ m}^2 = \text{€ } 13.561,--$

- Rückbaurisiko (anteilig) = € 1.500,--

rd. **€ 12.000,--**

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:	64839 Münster-Altheim
Gemarkung:	Altheim
Flur/Flurstück:	2 / 136/1
Größe:	4.826 m ²
wie folgt geschätzt:	Vergleichswert: € 12.061,--
Verkehrswert:	€ 12.000,--
in Worten:	zwölftausend Euro
Wertermittlungsstichtag:	20.12.2024

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 20.12.2024 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 20 Seiten (inkl. Deckblatt) und wird in 8-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 14.01.2025



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 – Vergleichsrichtlinie 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, 2024

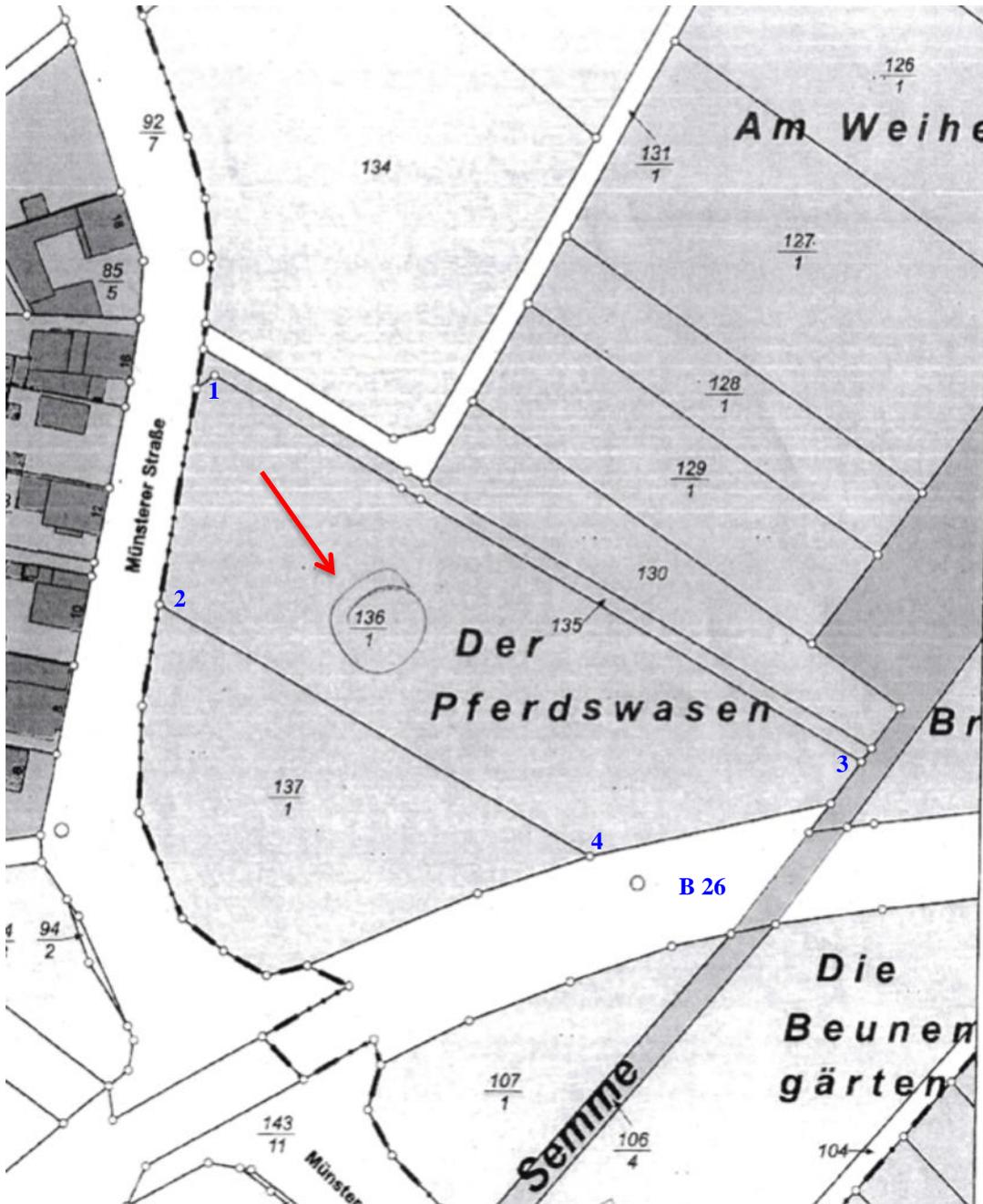
9. Verzeichnis der Anlagen

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° Ost´ 53´29.098“ / 49° Nord 55´20.676“

Grenzpunkt 2: ca. 8° Ost´ 53´28.806“ / 49° Nord 55´19.402“

Grenzpunkt 3: ca. 8° Ost´ 53´35.203“ / 49° Nord 55´18.502“

Grenzpunkt 4: ca. 8° Ost´ 53´32.748“ / 49° Nord 55´17.915“

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



Blickrichtung von Südost nach Nordwest (von der B26)



Blickrichtung von Nordwest nach Südost (von der Münsterer Straße)



Unterstand in Holzbauweise



Unterstand (teilweise mit Welleternit)
Blickrichtung von Nordosten.