

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 21/24

Datum: 10.11.2024

Az.: 01/10/2024 di

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über eine Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland),
“Im Rittersloch u. Heerweg“, 64850 Schaafheim



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

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 17 Seiten (inkl. Deckblatt). Hierin sind 2 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt; eines davon für meine Unterlagen.

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

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objekt: | Landwirtschaftliche Fläche - Ackerland |
| Lage: | 64850 Schaafheim, Im Rittersloch u. Heerweg |
| Gemarkung: | Schaafheim |
| Flur: | 5 |
| Flurstück: | 80 |
| Grundstücksgröße: | 2.800 m ² |
| Grundbuch von: | Schaafheim |
| Blatt: | 3046 |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Aufhebung der Gemeinschaft. |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Dieburg |
| Auftrag vom: | 02.09.2024 |
| Verkehrswert: | € 10.500,-- (in Worten: zehntausendfünfhundert Euro) |
| Wertermittlungsstichtag: | 11.10.2024 |

| <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 | 06 |
| 5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung | 08 |
| 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung | 08 |
| 5.2 Verfahrenserläuterungen | 08 |
| 6. Vergleichswert-/Bodenwertermittlung | 09 |
| 7. Verkehrswert | 11 |
| 8. Literaturverzeichnis | 12 |
| 9. Verzeichnis der Anlagen | 13 |

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- 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: | 11.10.2024 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Ein Miteigentümer und der Gutachter. |
| Wertermittlungstichtag: | 11.10.2024 |

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: | Schaafheim mit allen Ortsteilen rd. 9.306 (Stand 31.12.2023) |

Ortsbeschreibung:

Landwirtschaft und Handwerk waren zunächst die Haupterwerbszweige der Schaafheimer Bevölkerung. Mit der beginnenden Industrialisierung vollzog sich allmählich ein Strukturwandel. Schaafheim entwickelte sich zu einer Arbeiterwohngemeinde. Zwar wurden durch die Ansiedlung mittlerer Industriebetriebe Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen, doch der größte Teil der Bevölkerung arbeitete in den benachbarten Industriestädten. Im Zuge der Gebietsreform wurde Schaafheim 1977 Verwaltungsmittelpunkt.

Heute hat Schaafheim mit den Ortsteilen Mosbach, Radheim und Schlierbach rund 9.000 Einwohner. Schaafheim liegt im Herzen des Bauchgaus am Rande des Odenwaldes. Drei Kindergärten, Grund- und Gesamtschule befinden sich am Ort. Ein Erlebnisfreibad, Kinder- und Jugendspielplätze und Zahlreiche Vereine bieten ein vielfältiges Angebot für die Freizeitgestaltung. Auch die Grund- und Nahversorgung (z.B. Rewe/Netto/Bäcker/ etc.) kann als ausreichend bezeichnet werden.

Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

| | | |
|----------------------|--------------------|-------------|
| von Schaafheim nach: | Großostheim: | ca. 5,4 km |
| | Babenhausen: | ca. 6,6 km |
| | Groß-Umstadt: | ca. 9,5 km |
| | Dieburg: | ca. 15,6 km |
| | Aschaffenburg: | ca. 14,8 km |
| | Darmstadt: | ca. 32,2 km |
| | Frankfurt am Main: | ca. 44,8 km |

Lage des Grundstücks:

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche liegt in einem an den Ort grenzenden nördlichen Ackerlandbereich von Schaafheim. Von der Ortsgrenze Schaafheim liegt die Fläche rd. 165 Meter entfernt und wird zu keiner Tageszeit verschattet. Über Feldwege ist die Fläche von zwei Seiten anfahrbar.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

| | |
|--|--|
| Art und Nutzung/Beschreibung: | Ackerland (i.S. des § 5 Abs. 2, 9a BauGB) / landwirtschaftliche Fläche, ohne bauliche Aufbauten. Das Grundstück liegt nördlich von Schaafheim und ist über den Heerweg anfahrbar. |
| Topographische Grundstückslage: | Der Geländeverlauf ist augenscheinlich eben. |
| Zuwegung/Erschließung: | Die Fläche ist über Feldwege von südlicher und nördlicher Richtung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen anfahrbar und zu bewirtschaften. |
| Gestalt und Form: | Das zu bewertende Grundstück weist eine längliche, nahezu rechteckige/trapezförmige Grundstücksfläche auf. |
| Mittlere Tiefe: | ca. 107 m (von Süden nach Norden) |
| Mittlere Breite: | ca. 26,2 m (von Osten nach Westen) |
| Grundstücksgröße: | Flur 5 Flurstück Nr. 80 Ackerland – im Rittersloch u. Heerweg, Größe = ca. 2.800 m² |
| Versorgungsleitungen: | Keine Versorgungsleitungen vorhanden. |
| Grenzverhältnisse: | Keine Grenzbebauungen vorhanden. |
| Belichtung/Verschattung: | Eingebettet in einem Ackerlandgebiet gibt es zu keiner Tageszeit Verschattungen oder Beeinträchtigungen. |
| Grundwasser: | Zur Ortsbesichtigung war keine Staunässe zu erkennen, so dass eine übliche, landwirtschaftliche Nutzung als Wiese 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 (Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege) vom 27.09.2024 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: 2.800 m² Ackerland

Bodenschätzung: 2.800 m² Ackerland (A),
Bodenart anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (3),
Entstehungsart Diluvium (D). Bodenzahl 39,
Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 1 148

Gesamtertragsmesszahl 1 148

4.3 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom
03.07.2024 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum
Bewertungsstichtag ist der Grundbuchstand auf
Nachfrage beim Grundbuchamt unverändert.

Blatt 3046 / Grundbuch von Schaafheim

Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 1

Gemarkung Schaafheim, Flur 5, Flurstück 80;
Ackerland, im Rittersloch und Heerweg; 2.800 m²

Abteilung I: lfd. Nr. 3.1-3.2
und 4

drei Eigentümer in Erbengemeinschaft

Abteilung II: lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Dieburg - Zwangsversteigerungs-
gericht -, 30 K 21/24); eingetragen am
03.07.2024.

Abteilung III:

Keine Eintragungen / lastenfrei.

Nutzung/Pacht:

Nach Auskunft eines Eigentümers (per Mail)
besteht ein mündlicher geschlossener Pachtvertrag
zu einem örtlichen Landwirt aus Schaafheim.
Dieser hat die Fläche wohl zwischenzeitlich
unterverpachtet. Die jährliche Pacht beträgt nach
aktuellem Stand € 50,- pro Jahr, die vom
ursprünglichen Pächter weiterhin gezahlt wird.
Nach Angaben verlängert sich die Pacht um
jeweils 2 Jahre. Weitere Auskünfte konnten nicht
in Erfahrung gebracht werden.

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-Betriebsstrukturerhebung 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 (Ackerland) damit bei rd. € 100,- für die rd. 2.800 m².**

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:

Gemäß GIS (Geoinformationssystem) des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt die Ackerlandfläche in einem Gebiet für landwirtschaftliche Flächen. Der Flächennutzungsplan wurde zum 01.06.1973 genehmigt.

Baulasten:

Vom Amtsgericht wurde eine Baulastenauskunft vom 03.07.2024 übermittelt. Es liegen weder begünstigende noch belastende Eintragungen vor.

Nutzung Acker-/Grünland:

Die Ackerfläche wurde nach Auskunft vor Ort die letzten Jahre durchweg bewirtschaftet und entsprechend zum Anbau von Feldfrüchten genutzt.

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, Grundstücks-gestalt – 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 Schaafheim bei € **3,60 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 **11.10.2024** 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

Spezielle Werteeinflüsse waren vor Ort nicht erkennbar. Der derzeit unterdurchschnittliche Pachtzins lässt sich zeitnah anpassen und hat daher keinen Werteeinfluss.

Spezieller Lagewert

Die Fläche wird allseitig ohne Beeinträchtigungen voll belichtet.

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und grenzt südlich und nördlich an Feldwege, um die Fläche mit landwirtschaftlichem Gerät anzufahren.

Dies wird bewertet mit einem

Zuschlag von 4 %

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

Die Fläche liegt von der Größe unter einem üblichen Maß für landwirtschaftliche Flächen. Bei Ackerland 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 Werteinflüsse, dem speziellen Lagewert sowie dem Zeitwert, ergibt sich ein zusammengefasster

Zuschlag von 4 %

Angepasster Bodenrichtwert: $3,60 \text{ €/m}^2 \times 1,04 = \text{rd. } 3,74 \text{ €/m}^2$

Aufgrund des angepassten Bodenrichtwertes errechnet sich der Bodenwert zum 11.10.2024 (gem. § 16 ImmoWerV) wie folgt:

$\text{€ } 3,74 \times 2.800 \text{ m}^2 = \text{€ } 10.472,00$

rd. **€ 10.500,--**

7. Verkehrswert:

Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) 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: | 64850 Schaafheim |
| Gemarkung: | Schaafheim |
| Flur/Flurstück: | 5 / 80 |
| Größe: | 2.800 m ² |
| wie folgt geschätzt: | Vergleichswert: € 10.472,-- |
| Verkehrswert: | € 10.500,-- |
| in Worten: | zehntausendfünfhundert Euro |
| Wertermittlungsstichtag: | 11.10.2024 |

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 11.10.2024 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 17 Seiten (inkl. Deckblatt) und wird in 5-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 10.11.2024



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 | 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

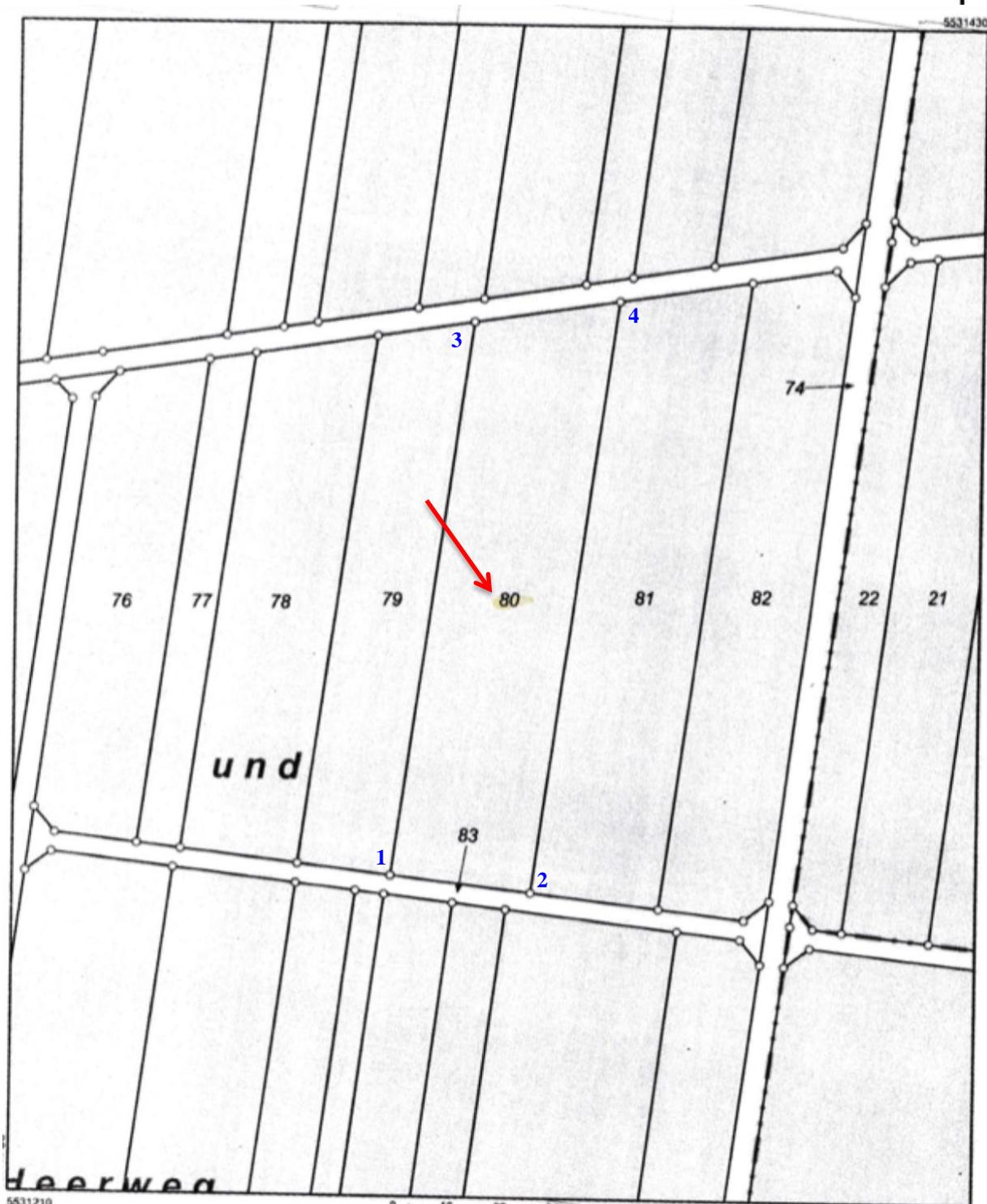
Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Südhessen, 2024

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. 9 Grad Ost´ 0´17.096“ / 49 Grad Nord 56´1.673“

Grenzpunkt 2: ca. 9 Grad Ost´ 0´18.392“ / 49 Grad Nord 56´1.576“

Grenzpunkt 3: ca. 9 Grad Ost´ 0´17.802“ / 49 Grad Nord 56´5.010“

Grenzpunkt 4: ca. 9 Grad Ost´ 0´19.170“ / 49 Grad Nord 56´5.147“

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



Blickrichtung von Süden nach Norden



Blickrichtung von Nordosten nach Südwesten



Blickrichtung von Nordwesten nach Südosten