

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

Exposé

zum Verkehrswertgutachten

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



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

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus insgesamt 8 Seiten (inkl. Deckblatt). Hierin sind 2 Anlagen mit insgesamt 2 Seiten enthalten. Das Exposé wurde in digitaler Ausfertigung erstellt und dem Amtsgericht mittels Datenträger übergeben.

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 / Tag der Ortsbesichtigung:	11.10.2024
Teilnehmer:	ein Miteigentümer/ der Gutachter

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.

Standort- und Lageschreibung:

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. Die Grund- und Nahversorgung (z.B. Rewe/Netto/Bäcker/ etc.) kann als ausreichend bezeichnet werden.

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.

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.
Altlasten:	Altlasten sind nicht bekannt.
Bodenqualität:	<p>Gemäß Auskunft vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim werden folgende Fakten zum Flurstück zur Verfügung gestellt:</p> <p>Tatsächliche Nutzung: 2.800 m² Ackerland</p> <p>Bodenschätzung: 2.800 m² Ackerland (A), Bodenart anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D). Bodenzahl 39, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 1 148</p> <p>Gesamtertragsmesszahl 1 148</p>

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 m ²
Abteilung I: lfd. Nr. 3.1-3.2	drei Eigentümer in Erbengemeinschaft
Abteilung II: lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg - Zwangsversteigerungsgericht -, 30 K 21/24); eingetragen am 03.07.2024.
Abteilung III:	Keine Eintragungen / lastenfrei.
Nutzung/Pacht:	Pachtvertrag (mündlich) zu einem örtlichen Landwirt aus Schaafheim. Dieser hat die Fläche zwischenzeitlich unterverpachtet. Die jährliche Pacht beträgt nach aktuellem Stand € 50,-- pro Jahr. Nach Angaben verlängert sich die Pacht um

	jeweils 2 Jahre. Weitere Auskünfte konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.
Allgemeines zur Landwirtschaftszählung (LZ) 2020 / Pachtwert:	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:	Es liegen keine Eintragungen vor.

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. Der Vergleichswert wird durch Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Eigenschaften/Gegebenheiten sachverständig angepasst (siehe Gutachten).

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. Durch Zu- und Abschläge, in Bezug auf spezielle Werteinflüsse, dem Lage- und Zeitwert (siehe Gutachten), ergibt sich ein **angepasster Bodenwert von € 3,74 pro m²**.

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,--

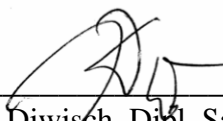
in Worten: zehntausendfünfhundert Euro

Wertermittlungstichtag: 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.

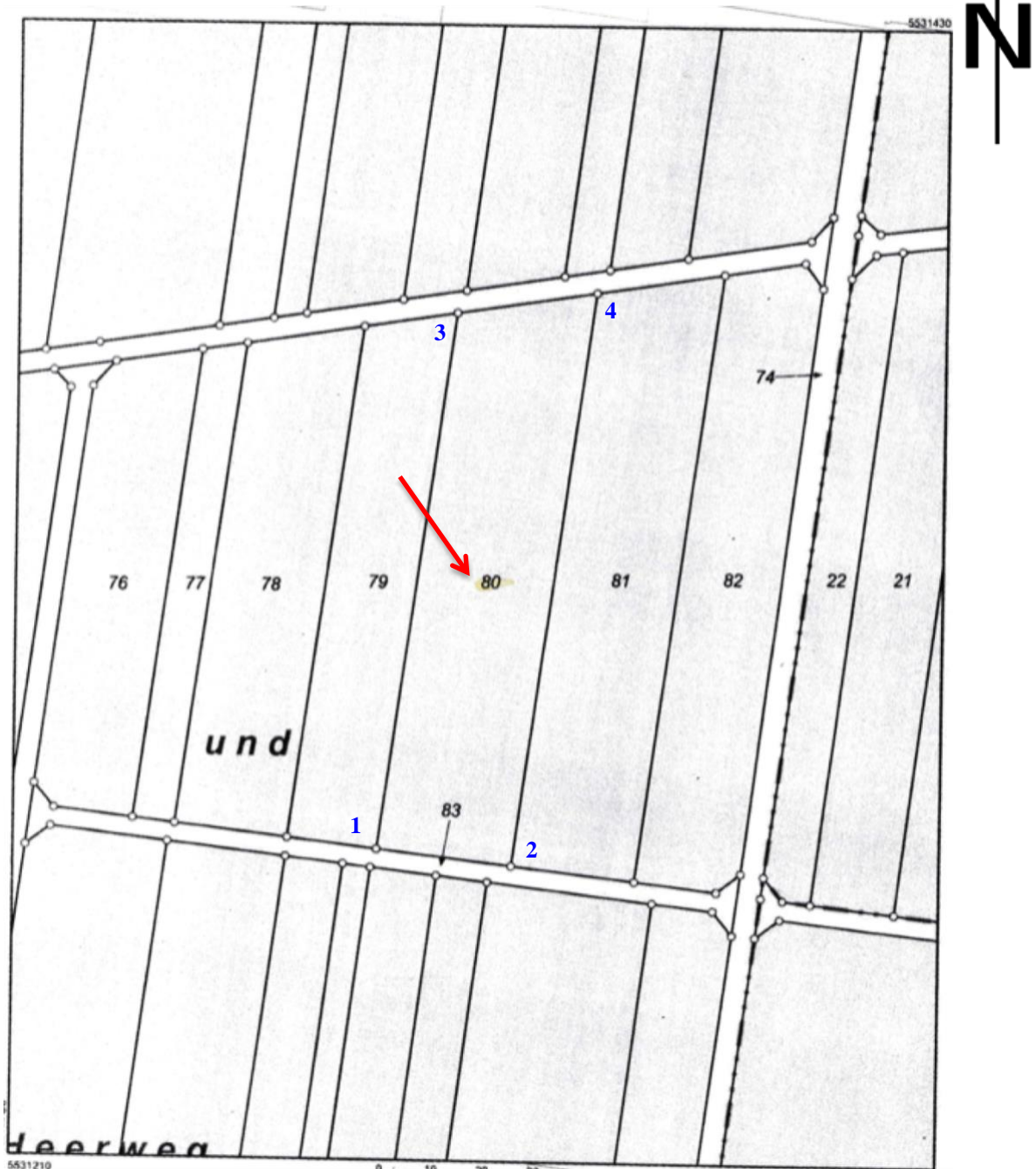
Messel, 10.11.2024



Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

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 Nordwesten nach Südosten