

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 40/24

Datum: 20.03.2025

Az.: 02/03/2025 di

Exposé zum Verkehrswertgutachten

über eine Landwirtschaftliche Fläche, Ackerland "am Weidenloch"
Flur 1 / Flurstück 23, 64832 Babenhausen – OT Harpertshausen



Blickrichtung - Nordwest (die Lage ist nur skizzenhaft dargestellt).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus insgesamt 8 Seiten. Hierin ist 1 Anlagen mit einer Seite enthalten. Das Exposé wurde in digitaler Ausfertigung erstellt und dem Amtsgericht mittels Datenträger übergeben.

Objekt:	Landwirtschaftliche Fläche - Ackerland
Lage:	64832 Babenhausen - Harpertshausen, am Weidenloch
Gemarkung:	Harpertshausen
Flur:	1
Flurstück:	23
Grundstücksgröße:	1.280 m ²
Grundbuch von:	Harpertshausen
Blatt:	501
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Aufhebung einer Gemeinschaft.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	14.02.2025
Verkehrswert:	€ 4.000,-- (in Worten: viertausend Euro)
Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung:	14.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	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.

Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens:

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Darmstadt-Dieburg
Einwohnerzahl:	Babenhausen mit Ortsteilen rd. 17.579
(Stand 2022/2023)	davon in Harptershausen rd. 760

Ortsbeschreibung, Anbindungen:

Die ehemalige Residenzstadt Babenhausen mit seinen 5 Stadtteilen liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt und verknüpft die Vorteile des Rhein-Main-Ballungsraums mit deren ausgedehnter Erholungslandschaften. 1971 wurden im Zuge der Gebietsreform in Hessen die bis dahin selbständigen Gemeinden Harpertshausen, Langstadt und Harreshausen auf freiwilliger Basis als Stadtteile in die Stadt Babenhausen eingegliedert. Harpertshausen ist der kleinste der fünf Stadtteile und wurde 1318 erstmals urkundlich erwähnt.

Lage des Grundstücks:

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche liegt nordwestlich von Harpertshausen und ist über die B 26 schnell zu erreichen (Entfernung rd. 700 m). Das Grundstück grenzt südöstlich an einen Feldweg und nordwestlich an die vorbeiführende Bahnlinie.

Tatsächliche Eigenschaften

Art und Nutzung/Beschreibung:	Ackerfläche (i.S. des § 5 Abs. 2, 9a BauGB) / landwirtschaftliche Fläche. Die Fläche wird als Anbaufläche genutzt.
Topographische Grundstückslage:	Der Geländeoberlauf ist augenscheinlich eben.
Zuwegung/Erschließung:	Die Fläche ist aus südöstlicher und aus nordwestlicher Richtung über Feldwege von landwirtschaftlichen Fahrzeugen anfahrbar.
Gestalt und Form:	Das zu bewertende Grundstück weist eine nahezu rechteckige Grundstücksfläche auf.
Mittlere Tiefe:	ca. 137 m (von Südost nach Nordwest)
Mittlere Breite:	ca. 9,40 m (Südwest nach Nordost)
Grundstücksgröße:	Flur 1 Flurstück Nr. 23 Ackerland – am Weidenloch, Größe = 1.280 m²
Versorgungsleitungen/ Grenzverhältnisse:	Keine Versorgungsleitungen oder Grenzbebauungen vorhanden.
Grundwasser:	Zur Ortsbesichtigung war keine Staunässe zur erkennen.
Gasleitungsrecht:	Es ist ein Gasleitungsrecht im Grundbuch eingetragen. Nach Angabe eines Eigentümers wurde diese auch Anfang der 90er Jahre im Boden verlegt. Die Nutzung als Ackerfläche wird hierdurch augenscheinlich nicht beeinträchtigt.

Altlasten:

Bodenqualität:

Altlasten sind nicht bekannt.

Gemäß Auskunft vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim werden folgende Fakten zum Flurstück zur Verfügung gestellt:

Tatsächliche Nutzung: 1.280 m² Ackerland

Bodenschätzung: 1.280 m² Ackerland (A), Bodenart anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 31, Ackerzahl 32, Ertragsmesszahl 410

Gesamtertragsmesszahl 410

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 29.11.2024 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum Bewertungsstichtag ist der Grundbuchstand auf Nachfrage beim Grundbuchamt unverändert.

Blatt 501 / Grundbuch von Harpertshausen

Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 1

Gemarkung Harpertshausen, Flur 1, Flurstück 23; Ackerland am Weidenloch; 1.280 m².

Abteilung I:

lfd. Nr. 3.1-3.5 die Eigentümer / in Erbgemeinschaft

Abteilung II:

lfd. Nr. 1,2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Midal-Mitte-Deutschland-Anbindungs-Leitungen für Erdgas GmbH, 3500 Kassel; gemäß Bewilligung vom 17.02.1993; eingetragen am 05.05.01993.

Das Recht ist auf die Gascade Gastransport GmbH, Kassel (Amtsgericht Kassel, HRB 13752) übergegangen; gemäß Bewilligung vom 07.07.2020 (Az: GNL-Schi, Gascade Gastransport GmbH); eingetragen am 03.02.2022.

Anmerkung: In der Grundakte ist nur die Eintragungsbewilligung enthalten. Weitere Informationen über einen möglichen Verlauf von Leitungen konnten nicht gefunden werden.

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg- Zwangsversteigerungsgericht -, 30 K 40/24); eingetragen am 28.11.2024.

Abteilung III:

Keine Eintragungen / lastenfrei.

Nutzung/Pacht:

Das Ackerland wurde vom 01.11.2007 bis 30.10.2017 für die Dauer von 10 Jahren an einen örtlichen Landwirt verpachtet. Seitdem verlängert sich das Pachtverhältnis um je ein Jahr. Im Pachtvertrag wurden Flächen in Altheim und Harpertshausen aufgeführt und verpachtet. Für Harpertshausen wurden zwei Flurstücke verpachtet (Flurstück 22 und 23) und hierfür eine gemeinsame Pacht von € 58,80 vereinbart. Auf das zu bewertende Grundstück mit der Flurstücks-nummer 23 entfallen hierbei 1.280 m². Das Flurstück 22 verfügt über 2.660 m². Die auf das zu bewertende Flurstück 23 entfallende, **jährliche Pacht beträgt somit rd. € 19,10**. Bei dem Pachtvertrag handelt es sich um einen Formularvertrag mit den üblichen Regeln. Zusätzliche Vereinbarungen wurden nicht getroffen. Von der Pacht ausgenommen ist das Jagdrecht und die Gewinnung von Bodenbestandteile (z.B. Ton, Sand, etc.). Fremde Stoffe aufzubringen, die nicht eindeutig der Boden-verbesserung dienen ist untersagt. Öffentliche Abgaben gehen zu Lasten des Verpächters. Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft trägt der Pächter. Der Pächter hat die Ackerfläche ordnungsgemäß zu erhalten und zu bewirtschaften.

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 2023 betrug das jährliche Pachtentgelt in Hessen durchschnittlich 207 Euro je Hektar. Laut den endgültigen Ergebnissen der Landwirtschaftszählung 2020 (Stand November 2021), kostete die jährliche Pacht für ein Hektar Ackerland im Landkreis Darmstadt-Dieburg durchschnittlich € 250,--. Laut Pressemitteilung vom statistischen Bundesamt (Nr. 153 vom 12.04.2024) sind die durchschnittlichen Pachtpreise in Hessen, zwischen 2020 und 2023 um 6% gestiegen. Für das Jahr 2025 wird der Pachtwert mit einer weiteren Steigerung von 2% (= 8%) nach sachverständigem Ermessen mit € 270,-- eingeschätzt. Im vorliegenden Fall liegt der jährliche **Pachtwert** für die rd. 1.280 m² messende Fläche damit bei **€ 34,56**.

Schutzgebiet:

Die Ackerfläche liegt gemäß GIS (Geoinformationssystem) des Landkreises Darmstadt-Dieburg in keinem Schutzgebiet (Vogel- oder Landschaftsschutzgebiet).

Baulasten:

estsetzungen im Flächennutzungsplan:

Liegen nicht vor.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadtseite von Babenhausen ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde am 30.11.2000 genehmigt. Die parallel verlaufenden gestrichelten Linien zeigen einen in Aussicht genommenen Trassenverlauf der B 26 sowie der L 3116.

Anpflanzungen:

Der Acker wird zum Anbau von Feldfrüchten genutzt (z.B. Mais). Derzeit ist Wintergerste angebaut. Aufbauten und Einfriedungen sind nicht vorhanden.

Verfahrenswahl - Bodenwert:

Gemäß ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks und werden unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

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.

Der zonale Bodenrichtwert für **landwirtschaftliche Flächen** liegt in diesem Gebiet von Altheim bei **€ 2,70 pro m²** (ermittelt zum 01.01.2024). Der angepasste Bodenrichtwert (Zeitwert / Lagewert / spezielle Werteinflüsse) liegt bei **rd. 3,13 €/m²**.

Aufgrund des angepassten Bodenrichtwertes errechnet sich der Bodenwert zum 21.02.2025 (gem. § 16 ImmoWertV) wie folgt:

$$\text{€ } 3,13 \times 1.280 \text{ m}^2 = \text{€ } 4.006,00 \quad \text{rd. } \text{€ } 4.000,-$$

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:	64832 Babenhausen, OT-Harpertshausen
Gemarkung:	Harpertshausen
Flur/Flurstück:	1 / 23
Größe:	1.280 m ²
wie folgt geschätzt:	Vergleichswert: € 4.006,--

Verkehrswert: € 4.000,--

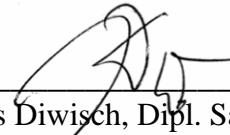
in Worten: viertausend Euro

Wertermittlungsstichtag: 14.03.2025

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.

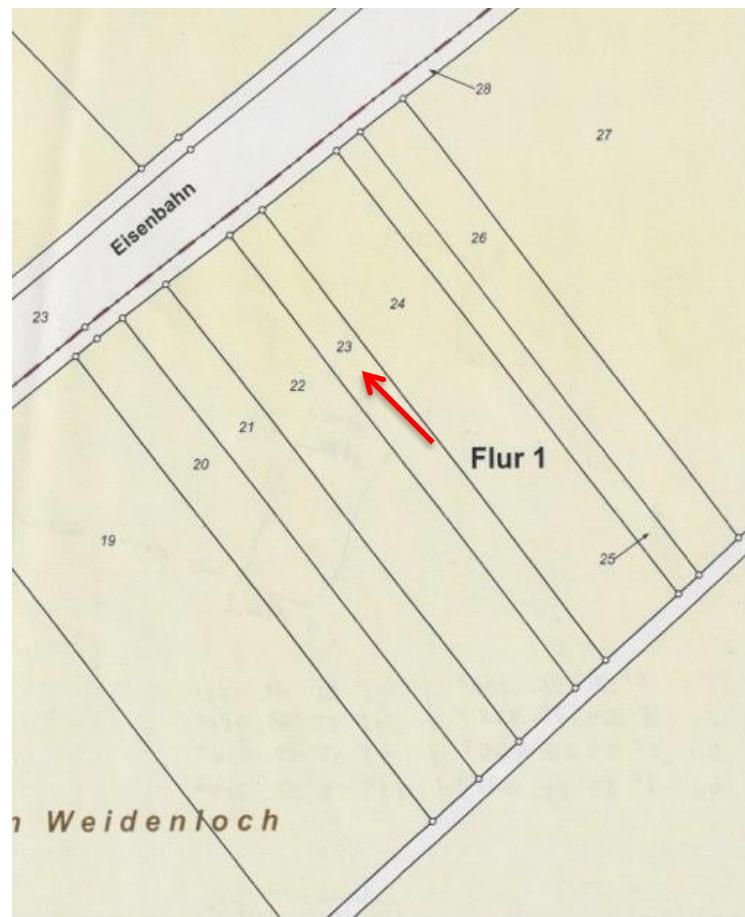
Das Wertermittlungsobjekt wurde am 14.03.2025 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 18 Seiten (inkl. Deckblatt) und wird in 6-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 20.03.2025



Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

Lageplan (ohne Maßstab):



Blickrichtung – von Nordwest nach Südost (Harpertshausen im Hintergrund)