

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 39/24

Datum: 20.03.2025

Az.: 01/03/2025 di

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über eine Landwirtschaftliche Fläche, Ackerland “am Weidenloch“
Flur 1 / Flurstück 22, 64832 Babenhausen – OT Harpertshausen



Blickrichtung – von Südost nach Nordwest (die Lage ist skizzenhaft dargestellt).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 18 Seiten (inkl. Deckblatt). Hierin sind 2 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt; eines davon für meine Unterlagen.

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

Objekt:	Landwirtschaftliche Fläche - Ackerland
Lage:	64832 Babenhausen - Harpertshausen, am Weidenloch
Gemarkung:	Harpertshausen
Flur:	1
Flurstück:	22
Grundstücksgröße:	2.660 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:	€ 8.300,-- (in Worten: achttausenddreihundert Euro)
Wertermittlungstichtag:	14.03.2025

2. Inhaltsverzeichnis

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 - Pachtwerte	06
4.4 Anpflanzungen	08
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	09
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	09
5.2 Verfahrenserläuterungen	09
6. Vergleichswert-/Bodenwertermittlung	10
7. Verkehrswert	12
8. Gesetzliche Grundlagen - Literaturverzeichnis	13
9. Verzeichnis der Anlagen	14

3. Grundlagen, Ortstermin:

Wertermittlungsgrundlage:	- Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Unterlagen zur Wertermittlung:	- Grundbuch- und Katasterangaben - ergänzende Angaben aus dem Grundstücksverzeichnis - Pachtvertrag - Kartenauszug - Bodenrichtwerte – Boris Hessen - Flächennutzungsplan GIS / Ladadi - Altlasten Auskunft - Auskunft Amt für Bodenmanagement - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Angaben vom statistischen Bundesamt / Hessen - Immobilienmarktbericht Südhessen von 2024 - Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)
Tag der Ortsbesichtigung:	14.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Gutachter.
Wertermittlungsstichtag:	14.03.2025

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 2022/2023)	Babenhausen mit Ortsteilen rd. 17.579 davon in Harpertshausen 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. In Babenhausen gibt es 5 Kitas, eine Grundschule, eine Gesamtschule, ein Oberstufengymnasium und eine weiterführende Schule mit Förderschwerpunkt. Die Situation zu Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung kann als gut bezeichnet werden.

Harpertshausen ist der kleinste der fünf Stadtteile und wurde 1318 erstmals urkundlich erwähnt. Die Kirche, 1866 im neugotischen Stil erbaut, war ein besonderes Bauwerk, da in diesem auch die Bürgermeisterei mit Rathaussaal untergebracht war. Seit der Schulreform im Jahr 1976 besuchen die Kinder die Grundschule im benachbarten Langstadt. Ein Kindergarten ist am Ort.

Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

von Harpertshausen nach:	Babenhausen:	ca. 6 km
	Dieburg:	ca. 7 km
	Darmstadt:	ca. 23 km
	Aschaffenburg:	ca. 20 km
	Frankfurt am Main:	ca. 45 km
zu den Schnellstraßen:	Schnellstr. B 26:	ca. 0,5 km
	Bundesstraße B 45:	ca. 4 km
	Autobahn A3:	ca. 25 km
	Frankfurter Kreuz	ca. 44 km

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.

4.2 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 Geländeverlauf 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. 138 m (von Südost nach Nordwest)
Mittlere Breite:	ca. 19 m (Südwest nach Nordost)
Grundstücksgröße:	Flur 1 Flurstück Nr. 22 Ackerland – am Weidenloch, Größe = 2.660 m²
Versorgungsleitungen:	Keine Versorgungsleitungen vorhanden.
Grenzverhältnisse:	Keine 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:	Das Grundstück wurde bisher als Ackerland genutzt. Gemäß Auskunft des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt) vom 14.03.2025 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: 2.660 m² Ackerland

Bodenschätzung: 2.660 m² Ackerland (A),
Bodenart anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 31,
Ackerzahl 32, Ertragsmesszahl 851

Gesamtertragsmesszahl 851

4.3 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 22;
Ackerland am Weidenloch; 2.660 m².

Abteilung I: lfd. Nr. 3.1-3.5

die Eigentümer / in Erbengemeinschaft

Abteilung II: lfd. Nr. 1,2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gas-
leitungsrecht) 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- Zwangsversteigerungs-
gericht -, 30 K 39/24); eingetragen am 29.11.2024.

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 Flurstücksnummer 22 entfallen hierbei 2.660 m². Das Flurstück 23 verfügt über 1.280 m². Die auf das zu bewertende Flurstück 22 entfallende, **jährliche Pacht beträgt somit rd. € 39,70.**

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 Bodenbestandteilen (z.B. Ton, Sand, etc.). Fremde Stoffe aufzubringen, die nicht eindeutig der Bodenverbesserung 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-Betriebsstrukturhebung 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,-- ein-

geschätzt. Im vorliegenden Fall liegt der jährliche **Pachtwert** für die rd. 2.660 m² messende Fläche damit bei **€ 71,82**.

Schutzgebiet:

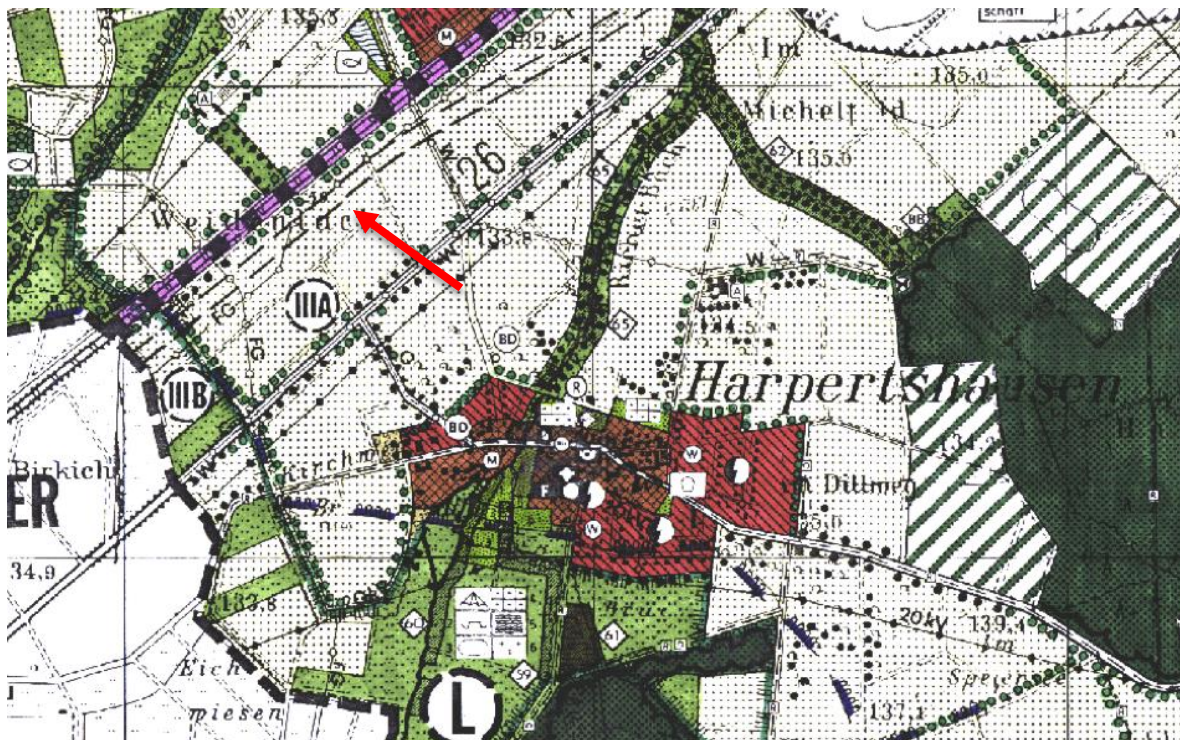
Die Ackerfläche liegt gemäß GIS (Geoinformationssystem) des Landkreises Darmstadt-Dieburg in keinem Schutzgebiet (Vogel- oder Landschaftsschutzgebiet).

Baulasten:

Vom Amtsgericht wurde eine Baulastenauskunft vom 04.12.2024 übermittelt. Es liegen weder begünstigende noch belastende Eintragungen vor.

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:

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.



4.4 Aufbauten, Anpflanzungen, Einfriedung:

Anpflanzungen:

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

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:

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.

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.

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. § 24-25 ImmoWertV): In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicher-

weise 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 (§ 24 Abs. 2, Satz 1 ImmoWertV). Auch wenn die ImmoWertV in § 7 Abs. 1 drei klassischen Wertermittlungsverfahren gleichrangig aufführt, wird dem Vergleichswertverfahren eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit beigemessen.

Marktanpassung, Grundstücksmerkmale: (gem. § 26 Abs. 2, i.V.m.§§ 13-16 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 **€ 2,70 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 **14.03.2025** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zuschläge und Abschläge angepasst. Grundsätzlich sind bei derartigen Flächen insbesondere die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bestimmenden Kriterien Topografie und Lage, Form und Zuschnitt, Bonität des Bodens und Erschließung preisbestimmend.

Grundstücksbeeinflussende Merkmale

Berücksichtigung Zu-/Abschläge

Spezielle Werteinflüsse

Im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wurden Flächen im Abstand von 200 Meter zur Bahnstrecken als privilegierte Flächen für den Bau von Photovoltaikanlagen erklärt. Eine mögliche Umsetzung hängt allerdings von der Größe des Grundstücks ab, wie auch am Willen der Kommunen dies zu Bewilligen. Die Praxis zeigt wenig umgesetzte PV-Anlagen im

Landkreis an Bahnstrecken oder Autobahnen. Bei Umsetzung kann der Pachtwert um ein Vielfaches steigen.

Nach sachverständigem Ermessen wird die mögliche Nutzung durch eine PV-Anlage berücksichtigt mit einem Zuschlag von 5 %

Auf dem Grundstück wurde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für ein Gasleitungsrecht eingetragen. Die Lage einer eventuell vorhandenen Leitung konnte nicht ermittelt werden. Aufgrund der Eintragung und Belastung des Grundbuchs, wird dies nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt mit einem Abschlag von 2 %

Spezieller Lagewert

Die Fläche wird allseitig gut belichtet.

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und grenzt an der südwestlichen Seite an einen ausgebauten Feldweg. Zudem liegt es nahe der Ortsgrenze (0,55 Km) von Harpertshausen. 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 16 %

Angepasster Bodenrichtwert: $2,70 \text{ €/m}^2 \times 1,16 = \text{rd. } 3,13 \text{ €/m}^2$

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

$\text{€ } 3,13 \times 2.660 \text{ m}^2 = \text{€ } 8.326,00$ rd. **€ 8.300,--**

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:	64832 Babenhausen, OT-Harpertshausen
Gemarkung:	Harpertshausen
Flur/Flurstück:	1 / 22
Größe:	2.660 m ²

wie folgt geschätzt:	Vergleichswert:	€ 8.326,--
----------------------	-----------------	------------

Verkehrswert:	€ 8.300,--
----------------------	-------------------

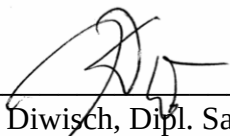
in Worten:	achttausenddreihundert Euro
------------	-----------------------------

Wertermittlungstichtag:	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)

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 – Vergleichswertrichtlinie 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

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´ 54´28.130“ / 49° Nord 55´49.379“

Grenzpunkt 2: ca. 8° Ost´ 54´28.818“ / 49° Nord 55´49.786“

Grenzpunkt 3: ca. 8° Ost´ 54´23.875“ / 49° Nord 55´52.936“

Grenzpunkt 4: ca. 8° Ost´ 54´24.628“ / 49° Nord 55´53.314“

Die roten Linien zeigen den ungefähren Grenzverlauf und sollen die Lage verdeutlichen.



Blickrichtung – von Südost nach Nordwet zur Bahnlinie



Blickrichtung nach Südosten (Harpertshausen im Hintergrund)



Nordwestlicher Erschließungsweg – entlang der Bahntrasse



Blickrichtung nach Südosten (Harpertshausen im Hintergrund)