

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 41/24

Datum: 25.02.2025
Az.: 01/02/2025 di

Exposé zum Verkehrswertgutachten

über eine Landwirtschaftliche Fläche, Ackerland “das Mühlfeldchen“
Flur 2 / Flurstück 144, 64839 Münster-Altheim



Blickrichtung - Südwest (Die Lage ist nur skizzenhaft dargestellt – siehe Lageplan).

Ausfertigung Nr. 1

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

Objekt:	Landwirtschaftliche Fläche - Ackerland
Lage:	64839 Münster-Altheim, das Mühlfeldchen
Gemarkung:	Altheim
Flur:	2
Flurstück:	144
Grundstücksgröße:	17.345 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:	30.01.2025
Verkehrswert:	€ 50.000,-- (in Worten: fünfzigtausend Euro)
Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung:	21.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Miteigentümer (u. dessen Sohn) und 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: (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.

Lage des Grundstücks:

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche liegt nördlich von Altheim zwischen Altheim und Münster. Das Grundstück grenzt südlich an die vorbeiführende Bahnlinie und ist über die Münsterer Straße (L3095) und einem asphaltierten Weg aus nördlicher Richtung gut anzufahren. Ebenso besteht aus südlicher Richtung ein Feldweg zwischen Bahnlinie und dem Grundstück, um das Grundstück anzufahren.

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 südlicher und nördlicher Richtung über Wege von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu nutzen und gut zu erreichen.
Gestalt und Form:	Das zu bewertende Grundstück weist eine nahezu rechteckige Grundstücksfläche auf.
Mittlere Tiefe:	ca. 137 m (von Nordwest nach Südost)
Mittlere Breite:	ca. 126,50 m (Südwest nach Nordost)
Grundstücksgröße:	Flur 2 Flurstück Nr. 144 Grünland – das Mühlfeldchen, Größe = 17.345 m²
Versorgungsleitungen/ Grenzverhältnisse:	Keine Versorgungsleitungen oder Grenz- bebauungen vorhanden.
Grundwasser:	Zur Ortsbesichtigung war keine Staunässe zur erkennen.

Hochspannungsfreileitung:	Im nordöstlichen Eckbereich wird der Acker durch eine Hochspannungsfreileitung überspannt, was die Nutzung als Ackerfläche nicht beeinträchtigt.
Altlasten:	Altlasten sind nicht bekannt.
Bodenqualität:	Gemäß Auskunft vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim werden folgende Fakten zum Flurstück zur Verfügung gestellt: Tatsächliche Nutzung: 17.345 m ² Ackerland Bodenschätzung: 17.146 m ² Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 55, Ackerzahl 58, Ertragsmesszahl 9 945 199 m ² Ackerland (A), Bodenart lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 47, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 98 Gesamtertragsmesszahl 10 043

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 06.12.2024 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. 24	Gemarkung Altheim, Flur 2, Flurstück 144; Landwirtschaftsfläche, das Mühlfeldchen; 17.345 m ² . Nr. 24 anstelle Nr. 15, 17, 19 im Flurbereinigungsverfahren eingetragen am 19.12.2011
Abteilung I:	lfd. Nr. 3.1-3.5 die Eigentümer / in Erbengemeinschaft
Abteilung II:	lfd. Nr. 10 Das Grundstück lfd. Nr. 24 ist an die Stelle des Grundstücks lfd. Nr. 19 getreten; im Flurbereinigungsverfahren auf Ersuchen vom 19.02.2010 (Az.: VF 1091-ON 131.01, Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Flurbereinigungsbehörde -, Heppenheim) eingetragen am 19.12.2011.

Zu lfd. Nr. 10: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerks, A.G. in Essen für den Bau und die Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung 110 kV.

Anschluss Groß-Umstadt, verbunden mit Betretungsrecht, sowie Bau- und Aufwuchsbeschränkung nach Inhalt der Eintragungsbewilligung vom 18. August 1955 mit der Maßgabe, dass die Ausübung dieses Rechts einem Dritten überlassen werden kann. Eingetragen zufolge Flurbereinigung auf Ersuchen des Kulturamts Darmstadt mit Rank vor den Posten Abt. III Nr. 1 und 2 am 10. Oktober 1962 und hier eingetragen am 6. November 1968.

Gemäß Nachgründungs- und Einbringungsvertrag vom 19.01.1990 nunmehr berechtigt: RWE Energie AG Essen; gemäß Bewilligung vom 19.01.1990; eingetragen am 29.01.1993.

Das Recht ist auf die RWE Deutschland Aktien-gesellschaft, Essen übertragen; gemäß Bewilligung vom 14.06.2012 (UR 1077/2012, Notar Dr. Grote, Essen), eingetragen am 17.04.2013.

Das Recht ist auf die Westnetz GmbH, Dortmund (Amtsgericht Dortmund, HRB 30872) übergegangen; gemäß Umwandlung und Firmenänderungen (Amtsgericht Essen, HRB 27278), Ausgliederung (Amtsgericht Dortmund, HRB 30872); eingetragen am 28.12.2021.

lfd. Nr. 17: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg- Zwangsversteigerungs-gericht -, 30 K 41/24); eingetragen am 06.12.2024.

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. Damals bestand das Pachtverhältnis noch für die drei Flurstücke (vor dem Flurbereinigungsverfahren). Bei dem Pachtvertrag handelt es sich um einen Formularvertrag mit den üblichen Regeln. Zudem wurden dem Gutachter nur die ersten beiden Seiten übergeben. Von der Pacht ausgenommen ist das Jagdrecht und die Gewinnung von Bodenbestandteile (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 Berufs-genossenschaft trägt der Pächter. Der Pächter hat die Ackerfläche ordnungsgemäß zu erhalten und zu bewirtschaften. Im Pachtvertrag sind drei zusammenhängende Parzellen verpachtet worden, die das heutige Bewertungsgrundstück bilden. Die jährliche **Pacht** für das zu bewertende Ackergrundstück wurde mit € **259,50** vereinbart.

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. 17.345 m² messende Fläche damit bei **€ 470,--**.

Schutzgebiet: Gemäß GIS (Geoinformationssystem) des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt die Landwirtschaftsfläche im Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund - Untere Gersprenz". Zudem liegt die Fläche im Vogelschutzgebiet "Untere Gersprenaue".

Baulasten: Liegen nicht vor.

Festsetzungen im Flächennutzungsplan: Gemäß GIS (Geoinformationssystem) des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist von Oktober 1977.

Anpflanzungen: Der Acker wird zum Anbau von Feldfrüchten genutzt. Wie zu erkennen wurde im letzten Jahr Mais angebaut. 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 **€ 2,60 pro m²** (ermittelt zum 01.01.2024). Der angepasste Bodenrichtwert (Zeitwert / Lagewert / spezielle Werteinflüsse) liegt bei **rd. 2,89 €/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:	64839 Münster-Altheim
Gemarkung:	Altheim
Flur/Flurstück:	2 / 144
Größe:	17.345 m ²
wie folgt geschätzt:	Vergleichswert: € 50.127,--

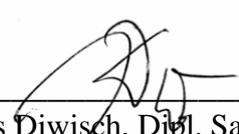
Verkehrswert: € 50.000,--

in Worten: fünfzigtausend Euro

Wertermittlungsstichtag: 21.02.2025

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, 25.02.2025



Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Exposé 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)



Blickrichtung - Norden



Blickrichtung Nordost – Bahndamm