

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

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

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 Gutachten besteht aus insgesamt 19 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:	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:	21.02.2025

<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 - Pachtwerte	06
4.4 Anpflanzungen	09
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	10
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.2 Verfahrenserläuterungen	10
6. Vergleichswert-/Bodenwertermittlung	11
7. Verkehrswert	13
8. Gesetzliche Grundlagen - Literaturverzeichnis	14
9. Verzeichnis der Anlagen	15

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- 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:	21.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Miteigentümer (u. dessen Sohn) und der Gutachter.
Wertermittlungsstichtag:	21.02.2025

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 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.

Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

von Altheim nach:	Dieburg:	ca. 5 Km
	Groß-Umstadt:	ca. 8 Km
	Darmstadt:	ca. 21 Km
	Aschaffenburg:	ca. 25 Km
	Frankfurt am Main:	ca. 43 Km
zu den Schnellstraßen:	Bundesstraße B26:	ca. 0,4 Km
	Bundesstraße A 5:	ca. 25 Km

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.

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 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:	Keine Versorgungsleitungen vorhanden.
Grenzverhältnisse:	Keine Grenzbebauungen 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:	Das Grundstück wurde bisher als Ackerland genutzt. Gemäß Auskunft des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt) vom 11.02.2025 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: 17.345 m² Ackerland

Bodenschätzung: 17.146 m² Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 55, Ackerzahl 58, Ertragsmesszahl 9 945

199 m² Ackerland (A), Bodenart lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 47, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 98

Gesamtertragsmesszahl 10 043

4.3 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 m².

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.

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 Aktiengesellschaft, 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- Zwangsversteigerungsgericht -, 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 Berufsgenossenschaft 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:

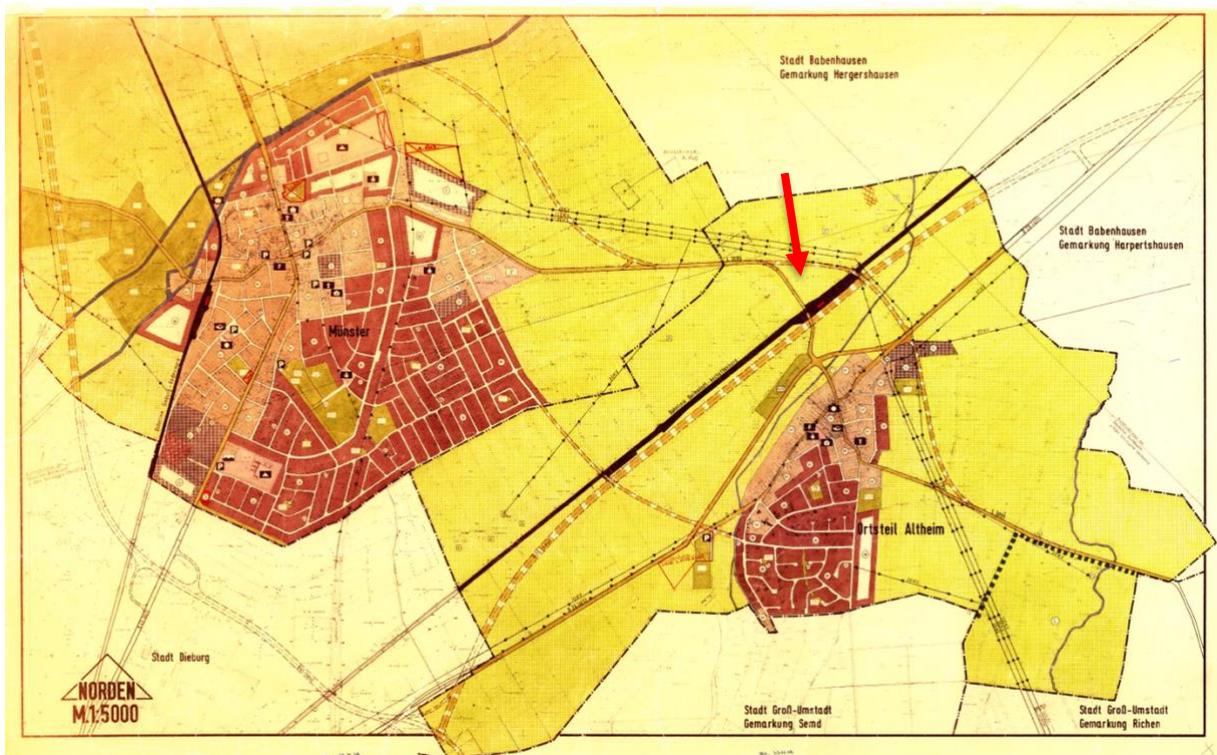
Gemäß GIS (Geoinformationssystem) des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt die Landwirtschaftsfläche im Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund - Untere Gersprenz". Zudem liegt die Fläche im Vogelschutzgebiet "Untere Gersprenzaue".

Baulasten:

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



4.4 Aufbauten, Anpflanzungen, Einfriedung:

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.

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 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 (§ 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 € **2,60 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 **21.02.2025** 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

Landwirtschaftliche Flächen, die an einer Bahntrasse liegen, gelten als privilegierte Flächen für die Nutzung und Gewinnung von PV-Strom. Da die Fläche in einem Schutzgebiet liegt, ist von einer derartigen Nutzung nicht auszugehen und wird weder mit einem Zu- oder Abschlag bewertet.

Auf dem Grundstück wurde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für eine Hochspannungsfreileitung eingetragen. Diese überspannt das Grundstück im nordöstlichen Eckbereich, wodurch die Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der Eintragung und Belastung des Grundbuches, 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 nordwestlichen Seite an einen gut ausgebauten Weg und ist auch von der südöstlichen Seite anfahrbar. Zudem liegt es nahe der Ortsgrenze von Altheim. 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 11 %

Angepasster Bodenrichtwert: $2,60 \text{ €/m}^2 \times 1,11 = \text{rd. } 2,89 \text{ €/m}^2$

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

$\text{€ } 2,89 \times 17.345 \text{ m}^2 = \text{€ } 50.127,--$

rd. **€ 50.000,--**

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:	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 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 21.02.2025 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 19 Seiten (inkl. Deckblatt) und wird in 6-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 25.02.2025



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 – 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. 8° Ost $53^{\circ}31.236''$ / 49° Nord $55^{\circ}26.544''$

Grenzpunkt 2: ca. 8° Ost $53^{\circ}36.168''$ / 49° Nord $55^{\circ}29.100''$

Grenzpunkt 3: ca. 8° Ost $53^{\circ}27.384''$ / 49° Nord $55^{\circ}30.216''$

Grenzpunkt 4: ca. 8° Ost $53^{\circ}32.316''$ / 49° Nord $55^{\circ}32.772''$

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



Blickrichtung – Südost zur Bahnlinie



Blickrichtung nach Süden

asphaltierter Weg



Blickrichtung - Norden



Blickrichtung Nordost – Bahndamm (landwirtschaftlicher Weg)