

# Gerhard Kremer

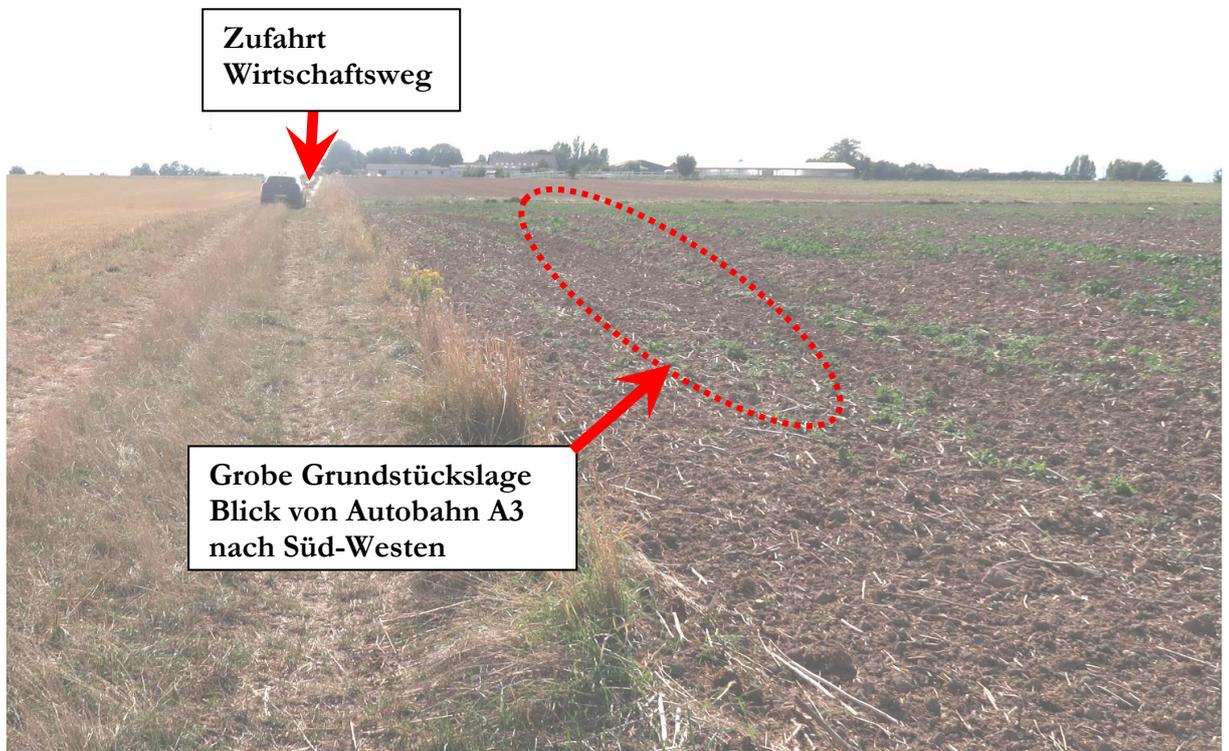
Dipl.-Ingenieur

Von der IHK Wiesbaden  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Im Hängl 5d  
65232 Taunusstein  
Tel.: 06128 - 43972  
Fax: 06128 - 43973

## GUTACHTEN

### Ermittlung des Verkehrswertes (§194 BauGB) über nachfolgenden Grundbesitz



**Landwirtschaftliche Fläche** (Ackerland)

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden  
65189 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61K28/24

Der Verkehrswert  
für nachfolgendes Grundstück wurde wie folgt ermittelt

**Grundbuch von Massenheim  
Flur 42, Flurstück 45, Ackerland, Strenge Erd**

**Größe 3.017 m<sup>2</sup>  
Wertermittlungstichtag: 28.08.2024**

**mit**

**15.100,00 €**

## Zusammenfassung

### Grundstück Flächen der Landwirtschaft – Ackerland

Aktenzeichen:                   Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 28/24

Objektart:                        Landwirtschaftliche Flächen, Ackerland  
Flur 42,  
Flurstück 45

Größe:                             3017 m<sup>2</sup>

Lagebezeichnung:               Strenge Erd  
Art der Nutzung:                Ackerland

Die Lage des Bewertungsgrundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Wiesbadener Autobahnkreuz, dem Kreuzungspunkt der Autobahn A3 und Autobahn A66.

Anbindung Bewertungsobjekt mit befestigten Wirtschaftsweg.  
Entfernung zur Landesstraße L317 ca. 700 m  
Grundstück annähernd eben.

Wertermittlungsstichtag: 28.08.2024

Verkehrswert:                   **15.100,00 Euro**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Zusammenfassung</b>	<b>2</b>	
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>	
1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	4	
1.2. Gegenstand der Wertermittlung	4	
1.3. Derzeitige Nutzungsverhältnisse und Leerstände	4	
1.4. Vorbemerkungen der Wertermittlung	4	
1.5. Wertermittlungstichtag	5	
1.6. Qualitätsstichtag	5	
1.7. Bewertungsgrundlagen	5	
1.8. Datum der Ortsbesichtigung	5	
<b>2. Rechte und Belastungen des Grundstückes</b>	<b>6</b>	
2.1. Grundbuch	6	
2.2. Altlasten	6	
<b>3. Beschreibung des Grundstückes</b>	<b>7</b>	
3.1. Lagebeurteilung	7	
3.2. Grundstücksbeschreibung	8	
3.3. Erschließung	8	
3.4. Flächennutzungsplan	8	
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>8</b>	
4.1. Grundlagen	8	
4.2. Ableitung des Verkehrswerts	8	
4.3. Bodenwertrichtwert		
4.4. Vergleichsobjekte	9	
<b>5. Verkehrswert (§194 BauGB)</b>	<b>10</b>	
Anlage 1	Lage	11
Anlage 2	Liegenschaftskarte	12
Anlage 3	Objektbilder	13-14

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens wurde am 24.07.2024 schriftlich beauftragt durch:

Amtsgericht Wiesbaden  
65189 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61 K 28/24

Zweck der Auftragserteilung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Beschlagnahmeobjektes in der Zwangsversteigerungssache.  
Mit Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 18./19.06.2024 wurde die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes angeordnet.

### 1.2. Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist nachfolgender Grundbesitz:

Amtsgericht	Wiesbaden
Grundbuch von	Massenheim
Blatt	1435
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Massenheim
Flur 42,	Flurstück 45
Ackerland, Strenge Erd	Größe 3.017 m <sup>2</sup>

einschließlich der beweglichen Gegenstände (§ 55 ZVG).

### 1.3. Derzeitige Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück wird als Ackerland genutzt.

### 1.4. Vorbemerkungen der Wertermittlung

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie des Zubehörs findet die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) Anwendung.

Der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§3, ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige, nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen. Untersuchungen, welche eine Zerstörung der Bausubstanz erfordern, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

### 1.5. Wertermittlungsstichtag (§3, ImmoWertV)

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

**Wertermittlungsstichtag: 28.08.2024**

### 1.6. Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV)

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

**Qualitätsstichtag: 28.08.2024**

### 1.7. Bewertungsgrundlagen

vom Amtsgericht Wiesbaden

- Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 18./19.06.2024 zur Anordnung der Zwangsversteigerung.
- Grundbuchauszug vom 21.06.2024.

Gutachterausschuss Hessen

- Auszug Kaufpreissammlung.
- Bodenrichtwerte

### 1.8. Datum der Ortsbesichtigung

#### 1. Ortstermin

Antragstellerin und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 30.07.2024 über die Durchführung der Ortsbesichtigung am 28.08.2024 um 16:30 Uhr informiert.

Teilnehmer:

Insgesamt wurde die Antragstellerin und die 12 Antragsgegner über den Ortstermin informiert.

Bei der Ortsbesichtigung war die Antragstellerin nicht vertreten.

Von den 12 Antragsgegner haben folgende Personen an der Besichtigung teilgenommen:

Nummer 3, 6, (Teilnehmer entsprechend Nummer des Beweisbeschlusses):

Die Nummer 4 hatte fernmündlich abgesagt.

Das Schreiben zu Nummer 7 kam als (RETURN) zurück.

Der Ortstermin wurde um 17:00 Uhr beendet.

Eine Auswahl der anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten Fotoaufnahmen sind in der Anlage enthalten.

## 2. Rechte und Belastungen

### 2.1. Grundbuch

Grundlage der Grundbuchdaten ist die Grundbuch-Nachricht vom 21.06.2024.

#### Eintragungen in das Grundbuch.

Abteilung I des Grundbuchs  
Eigentümer

Unter den laufenden Nummern der Eintragungen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 4, 7, 8, 9.1, 9.2, und 9.3 sind die Eigentümer mit den Grundstücksanteilen aufgeführt.

#### Abteilung II des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61K28/24), eingetragen am 21.06.2024.

Die Bewertung geht davon aus, dass zwischenzeitlich im Grundbuch Abt.II keine weiteren Eintragungen erfolgten.

#### Abteilung III des Grundbuchs

In Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da diese auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben, sondern selbstständig zu wertende Belastungen darstellen. Sie beeinflussen vielmehr nur die Kaufpreiszahlung, und zwar je nachdem, ob dem Käufer das Grundstück belastet oder lastenfremd übertragen werden soll.

### 2.3. Altlasten

Eine Altlastenuntersuchung des Grundstücks ist nicht Bestandteil des Auftrags an den Sachverständigen. Für eine qualifizierte Aussage müsste separat ein Bodengutachten erstellt werden. Die Bewertung geht von einem altlastenfreien Grundstück aus.

Bei der Besichtigung wurden vom Unterzeichner keine Verdachtsmomente einer Kontamination der Bewertungsflächen festgestellt.

## 3. Beschreibung des Grundstückes

### 3.1. Lagebeurteilung

**Makrolage:** Land Hessen, Landeshauptstadt Wiesbaden  
Stadtteil Massenheim

**Mikrolage:** Das Bewertungsgrundstück liegt als Ackerland im Außenbereich des Stadtteils Massenheim. Massenheim liegt östlich von Wiesbaden und nordöstlich von Hochheim am Main.

Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbarer Nähe zum Wiesbadener Autobahnkreuz, dem Kreuzungspunkt der Autobahn A3 und Autobahn A66.

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt von der Landesstraße L3017 über einen befestigten Wirtschaftsweg mit einer Entfernung von ca. 700 m in Ostrichtung.

### 3.2. Grundstücksbeschreibung

**Das Bewertungsgrundstück ist annähernd eben. Die Nachbargrundstücke weisen eine gleichartige Nutzung als Ackerland aus.**

### 3.3. Erschließung

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist **nicht erschlossen**. Das Grundstück ist über einen befestigten Wirtschaftsweg erreichbar.

### 3.4. Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und liegt im Außenbereich nach §35 BauGB.

Unter Außenbereich werden diejenigen Gebiete verstanden, die weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen. Grundsätzlich darf im Außenbereich nicht gebaut werden, allerdings bestehen gemäß § 35 BauGB einige Ausnahmen, welche unter bestimmten Voraussetzungen eine Bebauung des Außenbereichs dennoch gestatten, sofern ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1. Grundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgte nach §194 BauGB.

### 4.2. Ableitung des Verkehrswertes §8 ImmoWertV

Gemäß §8 ImmoWertV ist für die Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren §15, das Ertragswertverfahren §§17-20, das Sachwertverfahren §§21-23 oder mehrerer dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

**Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt im Vergleichswertverfahren.**

### 4.3 Bodenwert

Der Bodenwert wird mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Das Vergleichswertverfahren stellt auf Kaufpreise ab, die für vergleichbare Grundstücke gezahlt worden sind. Dabei dürfen nur solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen werden, die mit Ihren wertbeeinflussenden Merkmalen ausreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen. Daneben ist es möglich, anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung heranzuziehen. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre aus Kaufpreisen und durch Vergleich mit anderen Richtwertzonen unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

Dieser Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden eines Bereiches, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§192 ff. BauGB) hat für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, einen Wert als Bodenrichtwert auf der Grundlage von Vergleichspreisen wie folgt festgelegt:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024

<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>1,10 €/m<sup>2</sup></b>

### Flächen der Land- und Forstwirtschaft

sind entsprechend genutzter und nutzbarer Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach Ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach Ihrer Verwertungsmöglichkeiten und sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

### Abweichung vom Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

#### 4.4. Vergleichsobjekte

Dem Sachverständigen liegen insgesamt 10 Vergleichsobjekte von Ackerlandflächen aus der Gemarkung Massenheim aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden aus den Jahren 2018 bis 2024 vor. Aus den Vergleichspreisen ist erkennbar, dass die Kaufpreise für Ackerland in den Jahren 2018 – 2024 überwiegend auf einem gleichbleibenden Kaufpreisniveau liegen. Eine Anpassung aufgrund der zeitlichen Entwicklung zum Bewertungsstichtag ist daher nicht gegeben.

lfd. Nr	Datum Kaufvertrag	Gemarkung	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Bodenpreis / m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwertzone	Naturschutzgebiet	Wasserschutzgebiet
1	2018	Massenheim	5987	5,50 €	Ackerland	5,00	950	nein	nein
2	2018	Massenheim	3838	5,00 €	Ackerland	5,00	950	nein	nein
3	2018	Massenheim	1944	8,00 €	Ackerland	5,00	950	nein	nein
4	2018	Massenheim	4347	3,50 €	Ackerland	5,00	950	nein	nein
5	2019	Massenheim	2963	4,05 €	Ackerland	5,00	950	nein	nein
6	2020	Massenheim	2484	2,82 €	Ackerland	5,00	950	nein	nein
7	2020	Massenheim	2235	5,00 €	Ackerland	5,00	950	nein	nein
8	2021	Massenheim	6116	5,00 €	Ackerland	5,00	950	nein	nein
9	2021	Massenheim	4381	5,00 €	Ackerland	5,00	950	nein	nein
10	2024	Massenheim	5805	4,31 €	Ackerland	5,00	950	nein	nein

Niedrigster Preis pro m<sup>2</sup>                      2,82 €/m<sup>2</sup>  
 Höchster Preis pro m<sup>2</sup>                      8,00 €/m<sup>2</sup>  
**Mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup>                      4,82 €/m<sup>2</sup>**

Auf der Grundlage der in der Gemarkung erzielten Kaufpreise wurde unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften für das zu bewertende Ackerland nachfolgender Vergleichswert ermittelt.

#### **Objektspezifische Grundstücksmerkmale Bewertungsobjekt**

Objektlage durchschnittlich  
 Anbindung an befestigten Wirtschaftsweg vorhanden  
 keine Einzäunung  
 Grundstück annähernd eben  
 Lage in Nähe zum Autobahnkreuz A3/A66

Das Bewertungsobjekt entspricht im Wesentlichen den durchschnittlichen Anforderungen an Ackerland. Eine Abweichung vom Vergleichswert ist aufgrund der Grundstücksmerkmale nicht erkennbar. Ferner weisen die Bodenrichtwerte seit 2018 keine Veränderungen aus. Der Bodenrichtwert rund um das Wiesbadener Autobahnkreuz weist für Ackerland einen Bodenrichtwert von 5,00 €/m<sup>2</sup> aus. Eine Marktanpassung aufgrund der aktuellen Marktlage ist ebenfalls nicht erkennbar.

**Der Verkehrswert des Objektes wird 5,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen angesetzt.**

## 5. Verkehrswert (§194 BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) nach §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf dem sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Grundstücks, der Art seiner Nutzung, der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie der zum Bewertungszeitpunkt herrschenden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren, marktrelevanten Faktoren, schätze ich das Objekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

**Wertermittlungsstichtag: 28.08.2024**

### Verkehrswert

Gemarkung	Massenheim
Flur 42,	Flurstück 45
Ackerland, Strenge Erd	Größe 3017 m <sup>2</sup>

<b>Verkehrswert = 3.017 m<sup>2</sup> x 5,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>15.085,00 €</b>
<b>Gerundet</b>	<b>15.100,00 €</b>

### Verkehrswert Zwangsversteigerungssache

Gemarkung	Massenheim
Flur 42,	Flurstück 45
Ackerland, Strenge Erd	Größe 3017 m <sup>2</sup>

<b>Verkehrswert zum 28.08.2024</b>	<b>15.100,00 €</b>
------------------------------------	--------------------

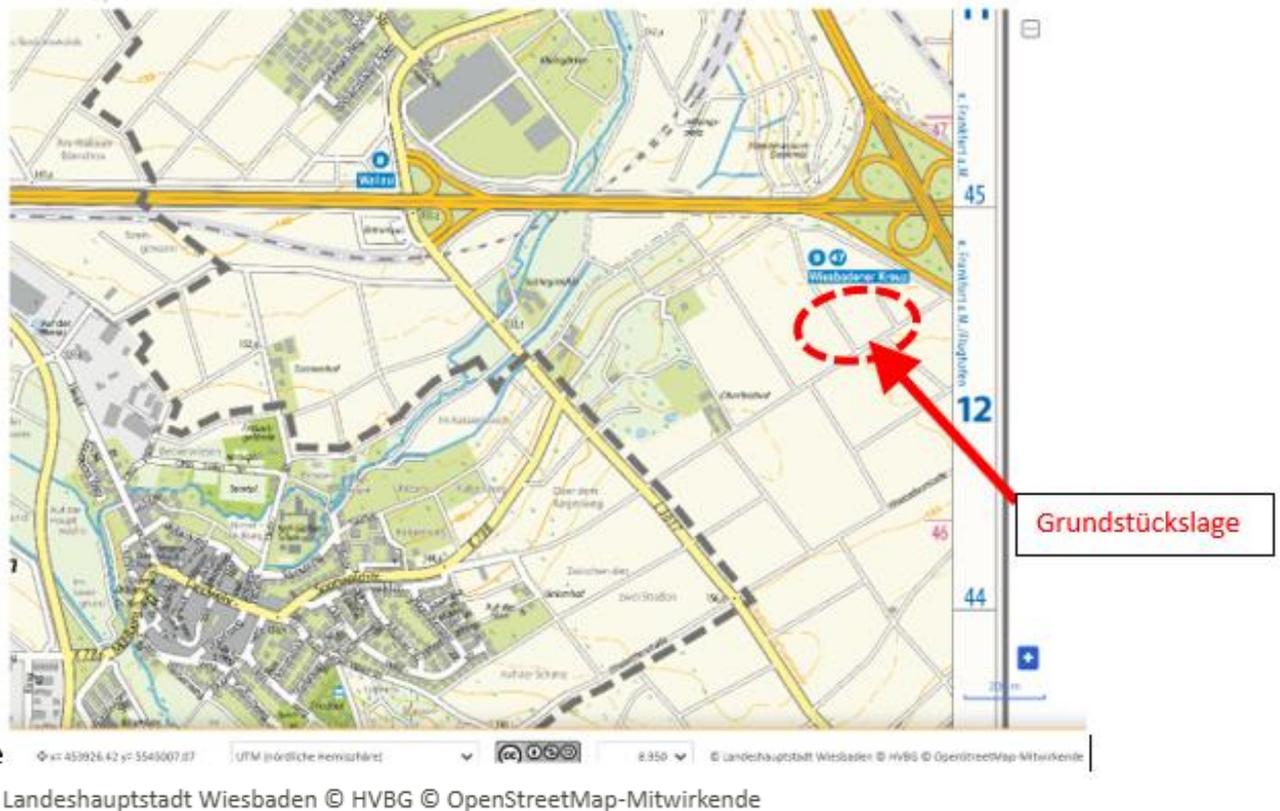
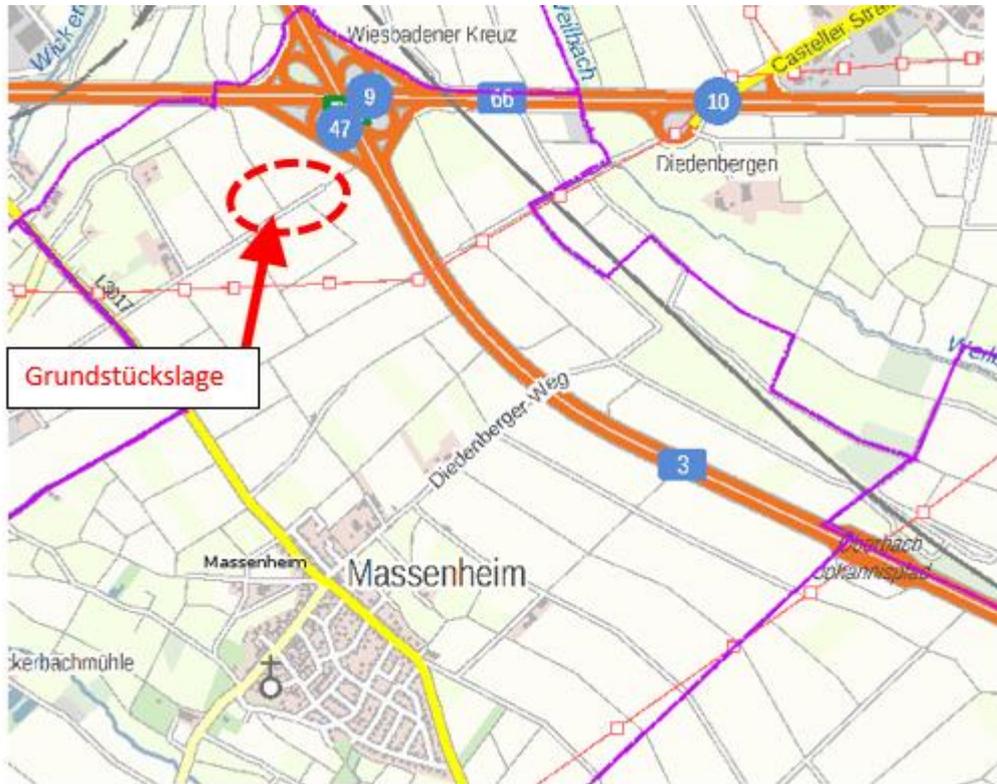
Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Taunusstein, den 23.09.2024

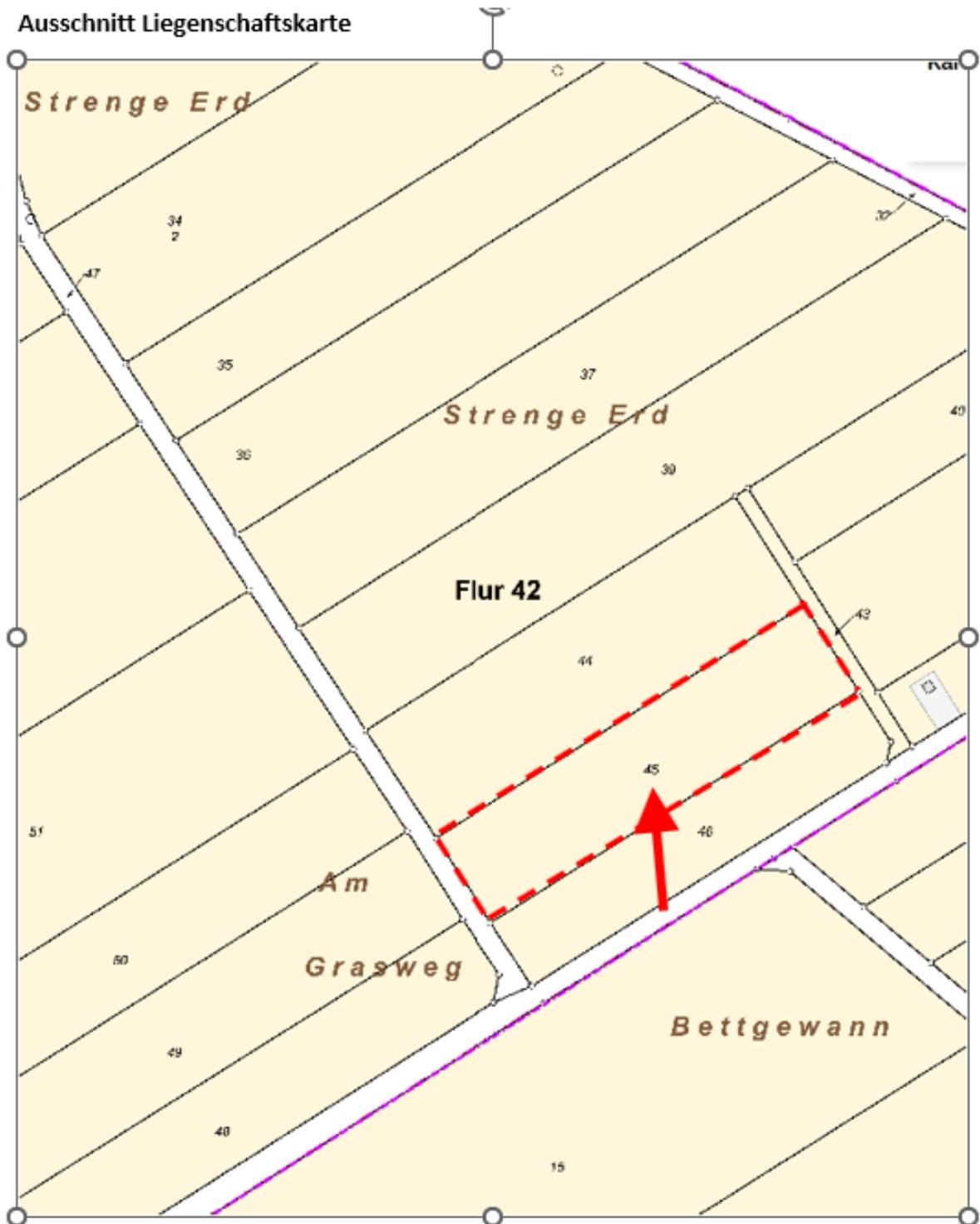
Anlagen: 1. Grundstückslage  
2. Liegenschaftskarte  
3. Objektbilder

Dipl.-Ing. Gerhard Kremer  
-Sachverständiger -

## Anlage 1: Grundstückslage



## Anlage 2:



### Anlage 3: Objektbilder



**3.1 Wirtschaftsweg zum Bewertungsobjekt**



**3.2 Übersicht mit Autobahnnähe**



**3.3 Fernmeldeanlage in Grundstücksnähe**



**3.4 Blick vom Grundstück nach Südwesten**