

+



Telefon: 09196 / 602

Fax: 09196 / 998961

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 1 K 23/25

Datum: 13.01.2026



Abb. BayernAtlas: Bewertungsobjekt rot umrandet

Exposé

**über den Verkehrswert der FI.Nr. 1074 der Gemarkung Freihaslach
Nordwest**

477.000,00 €

Das Gutachten umfasst 57 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
3	Lage	5
3.1	Ort.....	5
3.2	Verkehrsinfrastruktur	6
3.3	Immissionsbelastung.....	6
3.4	Planungsrechtliche Merkmale vor Ort (Bauleitplanung)	7
4	Bewertung Fl.Nr. 1074, Gmkg. Freihaslach Nordwest	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Zustandsmerkmale.....	8
4.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
4.4	Beschaffenheit	10
4.5	Nutzung.....	11
4.6	Gebäude und Außenanlagen	11
4.7	Wertermittlungsverfahren	39
4.8	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s.....	40
4.9	Bodenwertermittlung	41
4.10	Sachwertermittlung.....	45
4.11	Weitere Anlagewerte	51
4.12	Zusammenstellung Sachwerte zum Stichtag	51
4.13	Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen.....	51
4.14	Verkehrswert des Bewertungsobjekts	52
4.15	Verkehrswert	54
5	Abschließende Erklärung.....	55
6	Literaturverzeichnis.....	56
7	Anlage	57

2 Vorbemerkungen

- Auftraggeber:** Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5, 97070 Würzburg
- Zweck des Gutachtens:** Feststellung des Verkehrswertes des Anwesens Fl.Nr.1074 Gemarkung Freihaslach Nordwest, Sixtenberg 2 und 2a nach aktuellen Wertverhältnissen.
- Verwendete Unterlagen:** Planunterlagen der Gemeinde Geiselwind.
Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht.
Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises
Kaufpreise für Grundstücke
Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan
Luftbilder: bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)
Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte
Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur
Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.
- Ladung zum Ortstermin:** Die Ladung erfolgte am 24.10.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung: Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung Freihaslach Nordwest am 25.11.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war ein Vertreter der Antragsstellerseite anwesend. Von der Antragsgegnerseite waren eine Beteiligte sowie ein Vertreter anwesend.

Wertermittlungstichtag: 25.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Lage



Abbildung BayernAtlas: Lage rot umrandet

3.1 Ort

Sixtenberg ist ein kleiner Ortsteil bzw. Weiler der Marktgemeinde Geiselwind im unterfränkischen Landkreis Kitzingen und liegt mithin im Steigerwald in einer durch weitläufigen Wäldern geprägte Kulturlandschaft. Sixtenberg umfasst lediglich wenige Wohnhäuser, zumeist landwirtschaftliche Hof- und Resthofstellen. Aufgrund der sehr geringen Siedlungsgröße verbleibt die Struktur insgesamt kleinteilig und dörflich, ohne ausgeprägte Neubau- oder Verdichtungsbereiche.

Die umgebende Landschaft ist überwiegend von Forstflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt, wodurch der Ortsteil eine ruhige, naturnahe Wohnlage bietet. Gewerbliche Funktionen oder Versorgungsangebote bestehen vor Ort nicht; diese werden im gemeindlichen Hauptort Geiselwind sowie in den umliegenden größeren Orten (insb. Burghasslach oder Schlüsselfeld) wahrgenommen. Arbeitsplätze sind aufgrund der Größe Sixtenbergs nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die Bevölkerung pendelt überwiegend in die nächstgelegenen Arbeits- und Versorgungszentren entlang der Autobahnachse Nürnberg–Würzburg, die sich unweit des Weilers befindet.

Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung weist die Gemeinde Geiselwind seit Ende der 1980-iger Jahre einen Zuwachs auf. 2023 zählte die Gemeinde rd. 2.600 Einwohner.¹

3.2 Verkehrsinfrastruktur

Sixtenberg ist über die Gemeindestraßen des Marktes Geiselwind an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen über kleinere Verbindungsstraßen, die den Ortsteil mit den umliegenden Ortschaften verbinden und über die Staatsstraße St 2260 beim benachbarten Wasserberndorf auch eine schnelle Verbindung zum Hauptort Geiselwind herstellen. Die nächstgelegene überörtliche Anbindung stellt die Bundesautobahn A 3 (Anschlussstelle Geiselwind) dar, die in rund 10 Minuten Fahrzeit erreichbar ist und eine Verbindung in die Richtungen Würzburg und Nürnberg ermöglicht.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht lediglich über Buslinien, die im benachbarten Wasserberndorf sowie in weiteren Ortsteilen der Gemeinde Geiselwind verkehren. Direkt in Sixtenberg bestehen keine Haltepunkte des ÖPNV. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Markt Bibart und ist in etwa 25 Minuten Fahrzeit erreichbar. Der eigene Pkw stellt somit das Hauptverkehrsmittel der Einwohner von Sixtenberg dar.

3.3 Immissionsbelastung

Die Wohnhäuser Hs.-Nrn. 2 und 2a befinden sich am nördlichen Ortsrand von Sixtenberg. Die durch Verkehr entstehende Immissionsbelastung ist durch die Nähe zur Bundesautobahn A3 geringfügig gegeben. Immissionsbelastungen durch Industrie bzw. Gewerbe sind nicht vorhanden. Immissionen, die im Zusammenhang mit der Landwirtschaft stehen sind aufgrund umliegender Landwirtschaftsbetriebe mit teils aktiver Tierhaltung vorhanden.

¹ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2024 Gemeinde Geiselwind. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09675127.pdf

3.4 Planungsrechtliche Merkmale vor Ort (Bauleitplanung)

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für das Anwesen Fl.Nr. 1074 besteht kein Bebauungsplan, jedoch wurde für den Ort Sixtenberg eine **Ortsabrundungssatzung** von der Gemeinde Geiselwind erstellt, in welchem auch das bewertungsgegenständliche Flurstück abgegrenzt wurde.

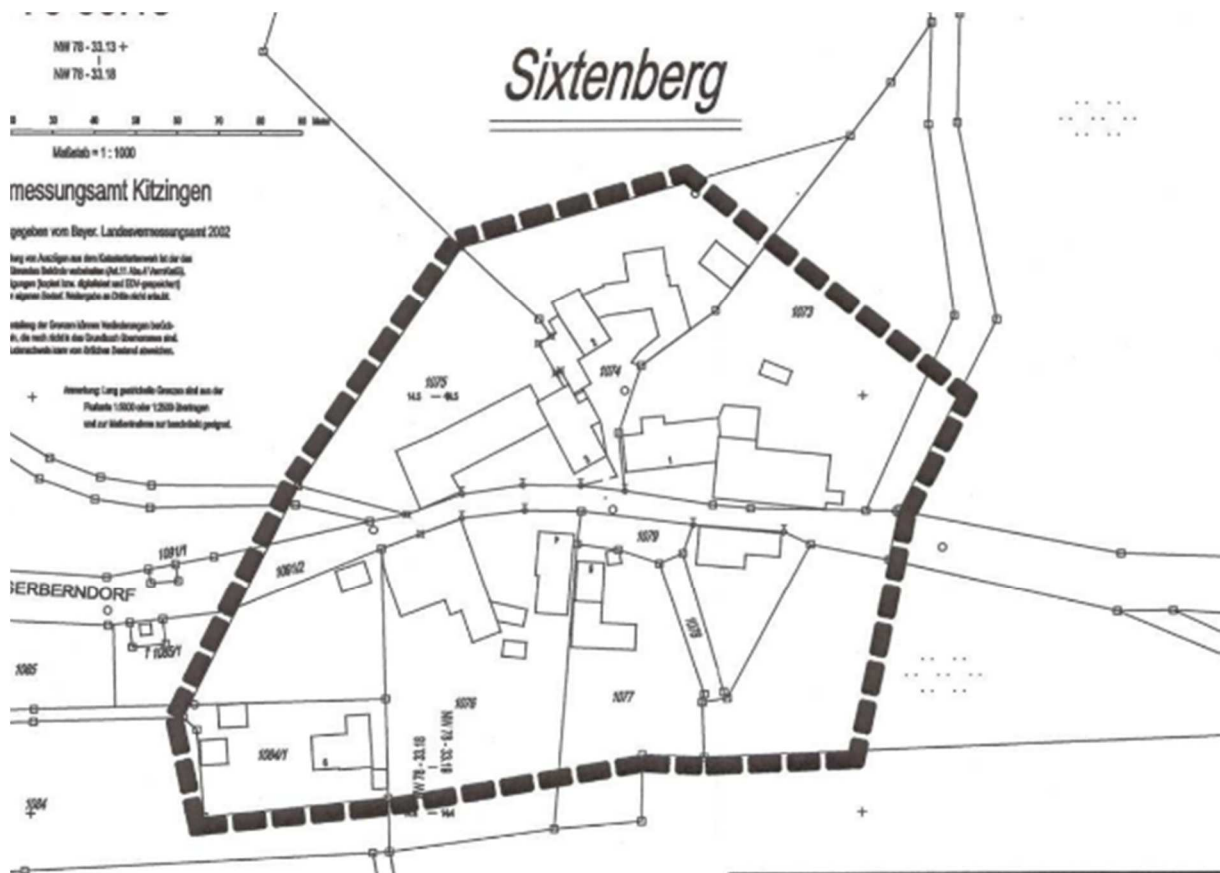


Abbildung: Auszug aus der Ortsabrundungssatzung des Marktes Geiselwind vom 21.10.2003

Gemäß obiger Ortsabrundungssatzung befindet sich die Fl.Nr. 1074 nahezu vollständig im Innenbereich bzw. wurden Teile in den Innenbereich mit einbezogen. Lediglich die nach eigenen Messungen rd. 400 m² im Nordosten des Grundstücks sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Innerhalb der Grenzen der Ortsabrundungssatzung wird eine Bebauung grundsätzlich als möglich erachtet.

4 Bewertung Fl.Nr. 1074, Gmkg. Freihaslach Nordwest



Abbildung: Fl.Nr. 1074 rot umrandet

Quelle: BayernAtlas

4.1 Grundstücksdaten

Gemarkung:	Freihaslach Nordwest
Flurstück:	Fl.Nr. 1074
Beschrieb:	Sixtenberg 2, 2a, Gebäude- und Freifläche zu 2.610 m ²
Eigentümer:	gemäß Grundbuchauszug, hier nicht erwähnt

4.2 Zustandsmerkmale

Baugrund

Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen des Bodens (Schadstoffe etc.) durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstückes.

Erschließungszustand

Das Grundstück Fl.Nr. 1074 ist hinsichtlich Zufahrt und bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) als teilerschlossen einzustufen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine hofeigene Kleinkläranlage. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde fallen nach der Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine weiteren Erschließungsbeiträge an. Zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen können jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen.

4.3 Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Grundbuch

Das Grundstück Fl.Nr. 1074, Gmkg. Freihaslach Nordwest, ist vorgetragen beim Amtsgericht Kitzingen, Grundbuch von Freihaslach Nordwest, Blatt 16. Dort befinden sich nachfolgende Eintragungen für das Grundstück:

Abteilung I:

Eigentümer laut Grundbuchauszug

Abteilung II:²

- Leibgeding – teilweise wertgesichert – für H.H. geb. D. [...] löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 09.03.1993 [...]
- Rückauflassungsvormerkung (auflösend befristet) zur Sicherung eines bedingten Eigentumsübertragungsanspruches, für W.H. [...] und P.H. [...] gemäß Bewilligung vom 08.08.2013 [...]

Abteilung III:

keine den Wert beeinflussende Eintragung vorhanden

Altlastenkataster

Altlasten o. ä. sind nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungstichtag nicht feststellbar. Gemäß dem Altlastenkataster des bayerischen Landesamts für Umwelt befinden sich im Bereich der ganzen Gemeinde Geiselwind keine Eintragungen.³

² Hier in anonymisierter Form bzw. Namen nicht ausgeschreiben

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt – Altlastenkataster, öffentlicher Zugang. URL: <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm>

Schutzgebiete

Das Grundstück befindet sich im Naturpark „Steigerwald“. Die nordöstliche Spitze des Flurstücks ist des Weiteren zu rd. 600 m² Bestandteil des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes.

4.4 Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das bewertungsgegenständliche Grundstück, Fl.Nr. 1074, ist nahezu dreieckig bzw. unregelmäßig geformt. Es besteht eine direkte Zufahrt über die südlich gelegene Ortsdurchfahrtsstraße. Im Westen und Osten grenzen benachbarte Hofstellen an. Nördlich des Grundstücks befindet sich eine Grünlandfläche.

Bezüglich des topographischen Reliefs ist das Grundstück größtenteils als geneigt bzw. terrassiert einzustufen, wobei es zum Norden hin leicht abfällt.

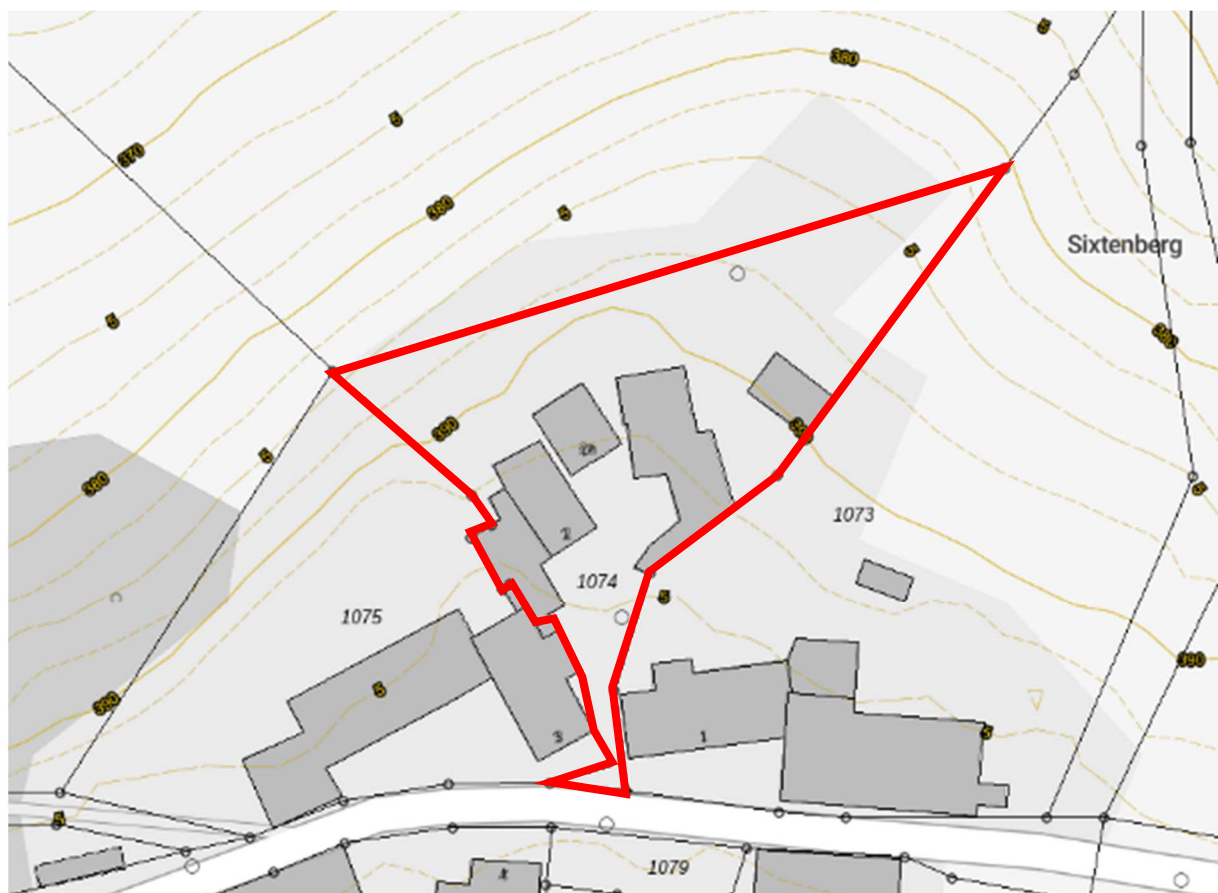


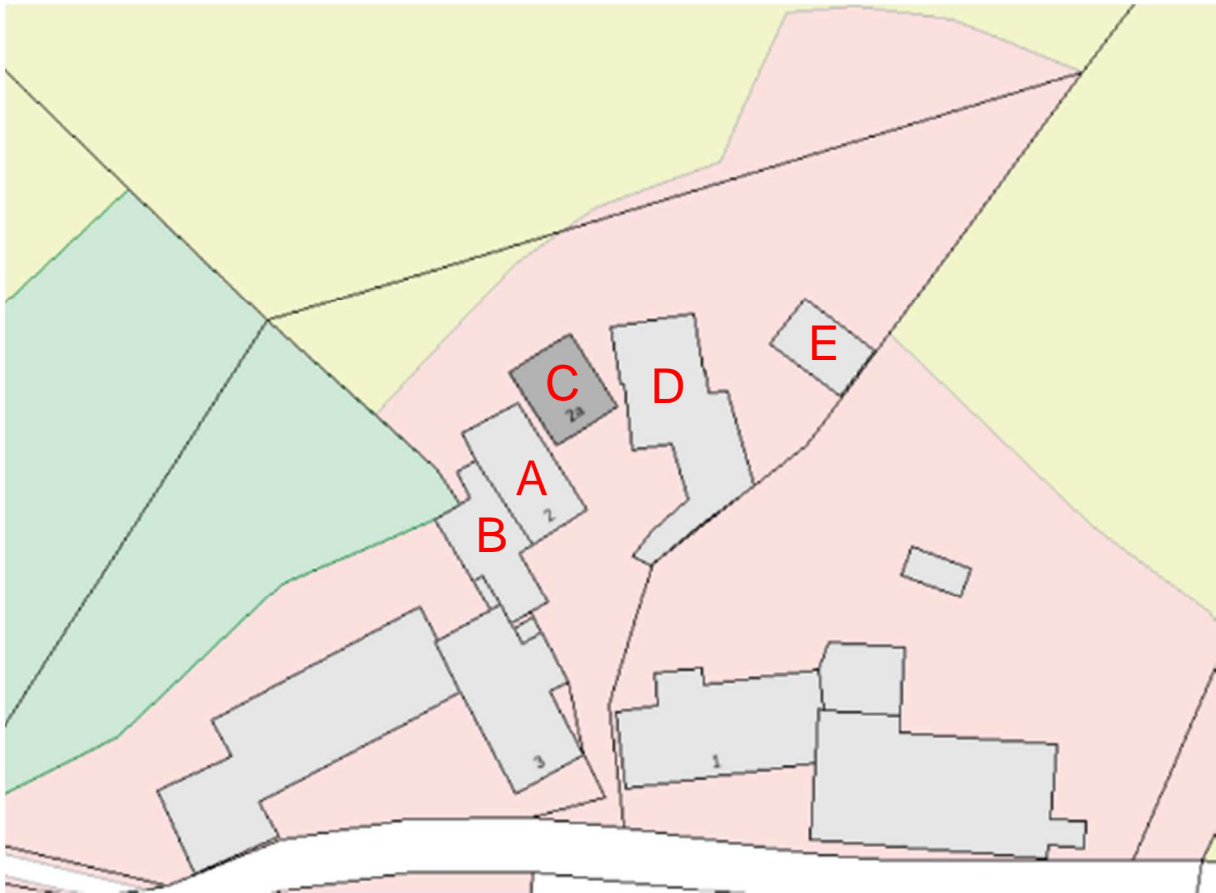
Abbildung: Digitale Höhenlinienkarte

Quelle: BayernAtlas

4.5 Nutzung

Das Flurstück Nr. 1074 wurde zum Zeitpunkt der Wertermittlung als Hofstelle von den Eigentümern genutzt.

4.6 Gebäude und Außenanlagen



Entsprechend den Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der Bestand wie folgt dar:

- A) Wohnhaus Sixtenberg 2
- B) Ehemaliger Stallebau
- C) Wohnhaus Sixtenberg 2a
- D) Scheunen- und Garagenkomplex
- E) Schuppengebäude

4.6.1 A) Wohnhaus Sixtenberg 2



Abbildung: Ansicht von Osten



Abbildung: Ansicht von Süden

Gebäudetyp und Baujahr

Das Gebäude wurde um ca. 1930 als kleines Einfamilienwohnhaus mit angegliedertem Stall (im Westen) errichtet. Im Zeitverlauf fanden verschiedene Aus- und Umbauten statt, insbesondere im Jahr 1960. An der nördlichen Gebäudeseite befindet sich zudem ein Anbau mit überdachter Terrasse.

Gliederung:

Der primär genutzte Hauseingang befindet sich an der südöstlichen Gebäudeseite bzw. hofseitig. Die einzelnen Etagen sind über einen Treppenaufgang im Hauseingangsbereich erschlossen. Das Gebäude gliedert sich hierbei in Kellergeschoss (teilunterkellert), Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss besteht aus einem rd. 15 m² großen Kellerraum.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss besteht aus einem Flur mit Treppenaufgang, einem WC, einer Küche, einer Garderobe sowie einem Bad mit WC.

Ein Zugang zum westlichen Stallanbau bietet einen weiteren Neben- bzw. Abstellraum.

Obergeschoss

Im Obergeschoss des Wohnhauses befinden sich ein Flur mit Treppenaufgang, zwei Schlafzimmer, ein WC sowie ein Abstellzimmer (oberhalb des Stalls).

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und nicht isoliert.

Besondere Bauteile/Anbauten usw.:

- überdachte Terrasse.

Rohbau (augenscheinlich nach Besichtigung)	
Fundament / Gründung	Steinfundament
Außenwände	Mauerwerksbauweise
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecke
Treppen	Betontreppe im Keller, Holztreppe im OG u. DG
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Sparrendachstuhl
Dacheindeckung	Betondachsteine, Asbestwellplatten beim Anbau
Kamin	Ein zweizügiger und ein einzügiger Kamin
Rinnen / Rohre	Zinkblechdurchführung

Ausbau	
Fassade	Putzfassade, gestrichen
Bodenbeläge	Diverse Beläge, u.a. Fliesen, Laminat etc.
Wände	Geputzt, gestrichen bzw. gefliest, teilgefliest
Decken	Holzbalkendecke, gestrichen bzw. z.T. verkleidet
Innen- und Außentüren	Kunststoffaußentür, Innen einfache Holz-Furniertüren
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster
Sanitär	u.a. Bad mit Badewanne und WC
Heizung	Kachelofen, Warmwasser über elektr. Boiler
Elektroinstallation	1960-iger Jahre Standard

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden, die über den normalen Alterungsverlauf hinausgehen und zu einer zusätzlichen Berücksichtigung bei der Wertermittlung führen.

- Salpeter einschlüsse im Sockelbereich
- Unverputzte Wandbereiche
- Unzureichende Wärmedämmung
- Fehlende Zentralheizung
- Elektroinstallation und sonst. Installationen nicht mehr zeitgemäß
- Anbau und überdachte Terrasse an der nördlichen Gebäudeseite einfacher und unvollständiger Konstruktion.

Die Nennung der Baumängel bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden/Baumängel, Raumluft/Schadstoffe, Statik und Schädlinge/Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht einem typischen, kleineren Einfamilienhaus der 1960-iger Jahre. Das Haus wurde ursprünglich als Wohngebäude mit angegliedertem Stall errichtet und später an die Bedürfnisse des Bauherrn angepasst, sodass z.B. Teile des ehem. Stalles nun als Abstell- und Lagerräume im Zusammenhang mit dem Wohnhaus genutzt werden.

Gesamturteil

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in massiver Bauweise errichtetes Einfamilienwohnhaus, dessen ursprünglicher Gebäudeteil aus um 1930 stammt. Im Jahr 1960 fand ein größerer Ausbau des Hauses statt. Die Bausubstanz ist insgesamt als solide einzustufen. Jedoch bestehen altersbedingte Abnutzungserscheinungen sowie ein gewisser Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau, insbesondere im Hinblick auf Fassade, Innenausbau und Haustechnik. Die Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehülle entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Insgesamt befindet sich das Einfamilienhaus in einem **mäßigen Erhaltungszustand**. Bei Durchführung kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen ist eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes über einen geringen Zeitraum weiterhin möglich. Größere Sanierungsarbeiten werden im Hinblick auf die Bausubstanz als unwirtschaftlich eingestuft. Das Nutzungspotenzial als Einfamilienwohnhaus ist grundsätzlich gegeben; die Gebäudegröße ist zweckmäßig.

4.6.2 B) Ehemaliger Stallanbau



Abbildung: Ansicht von Südosten



Abbildung: Ansicht von Nordosten

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Der ehemalige Stallanbau wurde um ca. 1920 errichtet. Durch Aufgabe der Tierhaltung wird der Komplex heute als Lager genutzt, wobei eine Entkernung der Stalleinrichtung nicht oder nur unzureichend erfolgte. Die Bauweise entspricht der typischen fränkischen Mischkonstruktion des frühen 20. Jahrhunderts. Aus- und Umbauten fanden nicht statt. Unter dem Gebäude befindet sich ein zweigliedriger, rd. 22 m² großer Gewölbekeller.

Bauweise / Konstruktion	
Fundament / Gründung	Steinfundament
Wände	Mauerwerksbauweise
Boden	Pflaster, Teilbeton
Türen / Tore	Holztüren
Fenster	Holzrahmenfenster
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Ziegel
Installation	Stromanschluss, Wasseranschluss
Rinnen / Rohre	Zinkblechdurchführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden, die über den normalen Alterungsverlauf hinausgehen und zu einer zusätzlichen Berücksichtigung bei der Wertermittlung führen.

- Starke Zersetzung des Mauerwerkes und des Bodens
- Schäden im Dachbereich
- Nicht mehr nutzbare Stalleinrichtung vorhanden
- Fenster und Türen z.T. schadhaft

Die Nennung und Beurteilung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden/Baumängel, Raumluft/Schadstoffe, Statik und Schädlinge/Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das ehemalige Stallgebäude weist eine einfache, auf frühere landwirtschaftliche Nutzung ausgerichtete Raumstruktur auf. Im Innenraum befinden sich größere Räumlichkeiten bzw. Lagerflächen, die jedoch noch die nicht mehr zeitgemäße Stalleinrichtung beinhalten. Ein Teil des Gebäudes wurde neu abgegrenzt und dem Haus angegliedert.

Gesamturteil

Die Stallung stellt ein einfaches, kleineres landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude in traditioneller Bauweise dar. Die Bauweise ist als solide zu beurteilen, auch wenn die Nutzbarkeit des Gebäudes aufgrund des fortgeschrittenen Alters sowie des größer werdenden Instandhaltungsrückstaus nur noch über einen begrenzten Zeitraum gegeben ist. Die verbleibende Restnutzungsdauer ist als gering einzuschätzen und nur noch im Rahmen einfacher Lager- und Unterstellmöglichkeiten.

4.6.3 C) Wohnhaus Sixtenberg 2a



Abbildung: Ansicht von Südosten (Fahrzeugkennzeichen unkenntlich gemacht)



Abbildung: Ansicht von Nordwesten

Erdgeschoss lt. Plan

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele mit Treppenaufgang, ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, eine Küche sowie ein WC.

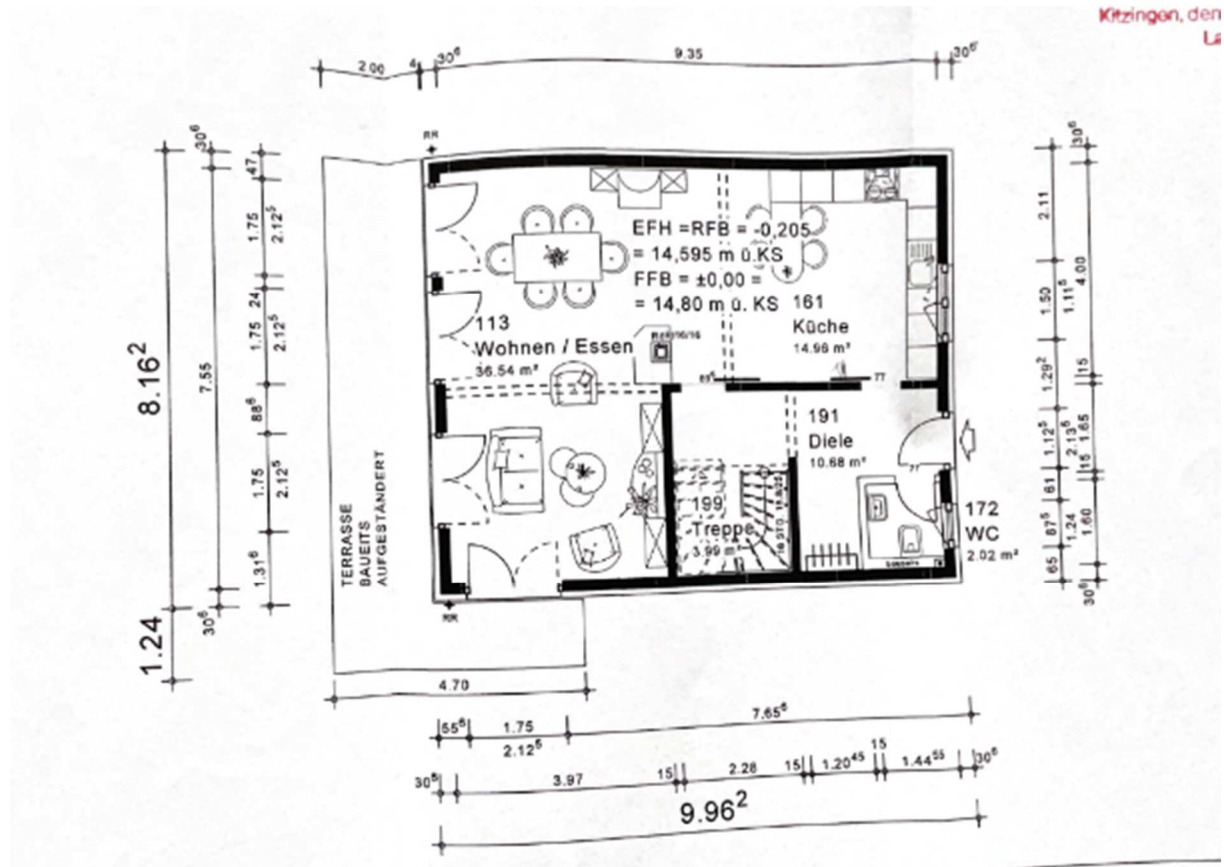


Abbildung: Ausschnitt aus Bauplan

Dachgeschoss lt. Plan

Das Dachgeschoss unterteilt sich in einer Galerie mit Treppenaufgang, zwei Kinderzimmer, einem Elternzimmer sowie einem Bad mit Badewanne, Dusche und WC.

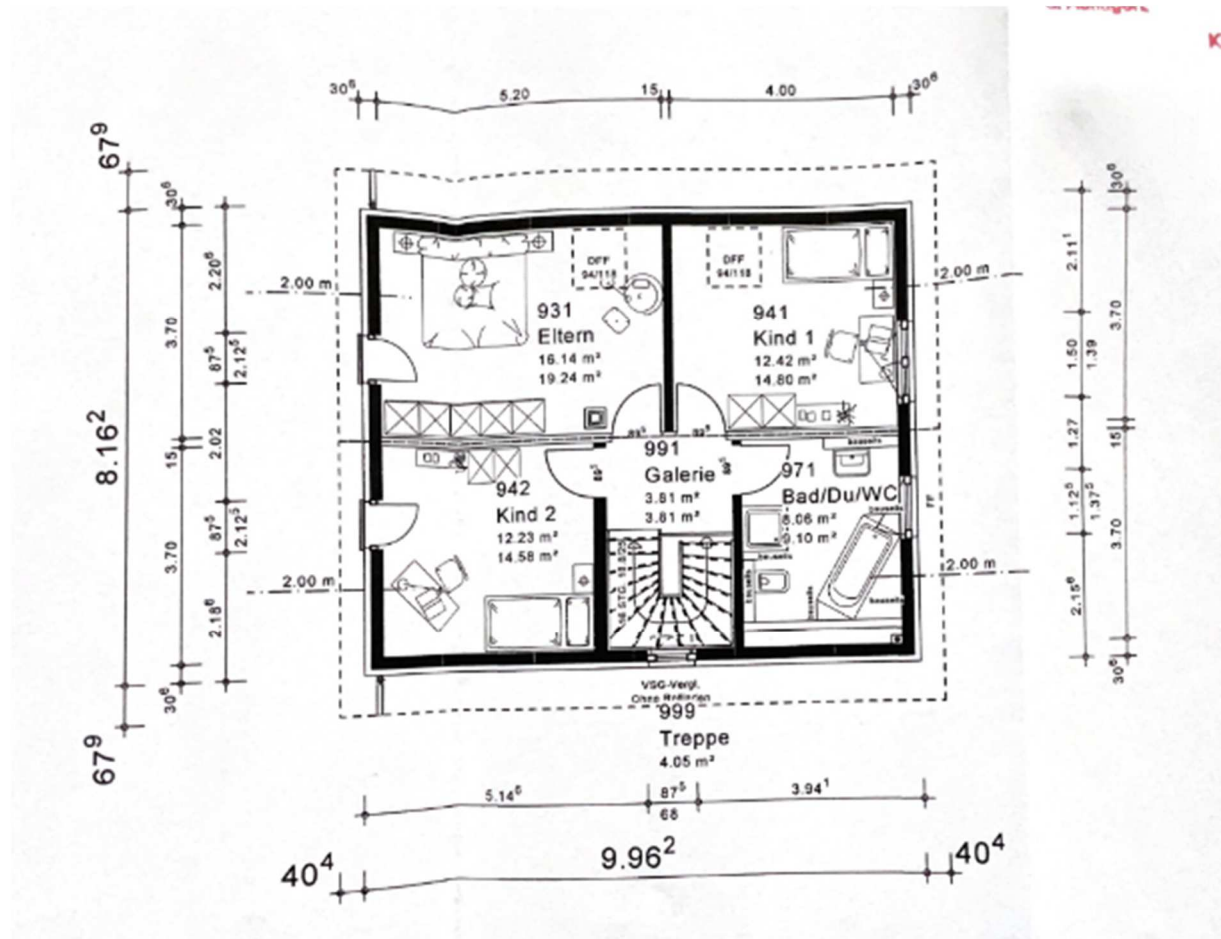


Abbildung: Ausschnitt aus Bauplan

Besondere Bauteile/Anbauten usw.:

- keine

Rohbau (augenscheinlich nach Besichtigung)	
Fundament / Gründung	Betonfundament
Außenwände	Holzständerbauweise, Kellerbereich Massivbauweise
Innenwände	Holzwände
Geschossdecken	Holzbalkendecke
Treppen	Stahl / Holz, KG Betontreppe
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Sparrendachstuhl
Dacheindeckung	Betondachsteine
Kamin	Ein zweizügiger Kamin
Rinnen / Rohre	Zinkblechdurchführung

Ausbau	
Fassade	Putzträgerfassade, gestrichen
Bodenbeläge	Diverse Beläge, u.a. Fliesen, Laminat etc.
Wände	verkleidet, gestrichen bzw. gefliest
Decken	Holzbalkendecke, gestrichen bzw. z.T. verkleidet
Innen- und Außentüren	Kunststoffaußentür, Innen einfache Holz-Furniertüren
Fenster	Kunststofffenster
Sanitär	u.a. Bad mit Badewanne und WC
Heizung	Gasheizung
Elektroinstallation	Aktueller Standard

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden, die über den normalen Alterungsverlauf hinausgehen und zu einer zusätzlichen Berücksichtigung bei der Wertermittlung führen.

- Treppe im Kellerbereich nicht verkleidet (Restbauarbeiten)

Die Nennung der Baumängel bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden/Baumängel, Raumluft/Schadstoffe, Statik und Schädlinge/Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht einem typischen Einfamilienwohnhaus dieses Baujahrs. Die Raumaufteilung kann als normal strukturiert erachtet werden.

Gesamturteil

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in Holzbauweise errichtetes Fertighaus mit einer Standzeit von etwas über zehn Jahren. Die Bausubstanz ist insgesamt als solide und zweckmäßig einzustufen.

Insgesamt befindet sich das Wohnhaus in einem **guten Erhaltungszustand**. Bei Durchführung üblicher Instandhaltungsmaßnahmen und Fertigstellung der Kellertreppe ist eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes über einen längeren Zeitraum weiterhin möglich. Das Nutzungspotenzial als Einfamilienwohnhaus ist grundsätzlich gegeben; die Gebäudegröße ist zweckmäßig und bietet ausreichend Raum für eine Familie.

Anzumerken ist auch, dass im Kellerbereich zwei Räume als zusätzlicher Wohnbereich nutzbar sind.

4.6.4 D) Scheunen- und Garagenkomplex



Abbildung: Ansicht von Westen



Abbildung: Ansicht von Osten



Abbildung: Ansicht von Norden

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Die Scheune wurde etwa um 1930 auf der Grundlage einer landwirtschaftlichen Nutzung errichtet und später, ca. um 2010, im Hofbereich durch den Einbau von einem Sektionaltor z.T. als Garage umgenutzt. Die Bauweise ist als üblich für solche Scheunenkomplexe in der Region einzustufen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden die Räumlichkeiten nur noch als einfache Unterstell- und Lagermöglichkeit bzw. als Garage genutzt; zum Teil auch ungenutzt bzw. zur Aufbewahrung nicht mehr benötigter Maschinen und Geräte verwendet.

Bauweise / Konstruktion	
Fundament / Gründung	Stein- und Betonfundament
Wände	Mauerwerksbauweise
Boden	Pflaster- und Betonboden
Türen / Tore	Holztüren, Holztore und ein Sektionaltor
Fenster	Holzrahmenfenster
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Installation	Stromanschluss
Rinnen / Rohre	Zinkblechdurchführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden, die über den normalen Alterungsverlauf hinausgehen und zu einer zusätzlichen Berücksichtigung bei der Wertermittlung führen.

- Verschiedene An- und Umbauten in teils unvollständiger Ausführung.

Die Nennung und Beurteilung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden/Baumängel, Raumluft/Schadstoffe, Statik und Schädlinge/Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Gebäudegestaltung wurde auf der Grundlage verschiedener Nutzungen im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb erstellt. Die Scheune entspricht nicht mehr den üblichen, renditeorientierten und zeitgemäßen Anforderungen, welche an derzeitige Landwirtschaftsgebäude gestellt werden. Eine Umnutzung der gesamten Gebäudeeinheit oder größere Sanierungsmaßnahmen zum weiteren Erhalt sind wirtschaftlich zu prüfen. Die derzeitige Nutzung entspricht einer einfachen Lager- und Unterstellmöglichkeit. Die Lagerung im Deckenbereich bzw. Dachbereich wird als nicht mehr wirtschaftlich erachtet.

Gesamturteil

Das Bauwerk entspricht nicht mehr den typischen Gebäuden, die zu einer wirtschaftlichen Ertragsnutzung beitragen können. Das oben gezeigte Gebäude bzw. die bauliche Anlage befindet sich in einem Zustand, in dem sie aus wirtschaftlicher Sicht nur noch über einen geringen und begrenzten Zeitraum, gerade im Bereich der Lagerhaltung und Unterstellmöglichkeit, genutzt werden kann. Lediglich der Garagenanbau im Hofbereich ist aufgrund seiner jüngeren Sanierung in einem gut nutzbaren Zustand.

4.6.5 E) Schuppengebäude



Abbildung: Ansicht von Nordosten



Abbildung: Ansicht von Süden

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Schuppengebäude wurde etwa um 1980 auf der Grundlage einer landwirtschaftlichen Nutzung errichtet. Die Bauweise ist als einfach und funktional anzusehen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden die Räumlichkeiten als einfache Unterstell- und Lagermöglichkeit genutzt.

Bauweise / Konstruktion	
Fundament / Gründung	Betonfundament
Wände	Mauerwerksbauweise
Boden	Betonboden
Türen / Tore	Holztüren, Holztore
Fenster	keine
Dachform	Pulldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Asbesthaltige Faserzementwellplatten
Installation	keine
Rinnen / Rohre	keine

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden, die über den normalen Alterungsverlauf hinausgehen und zu einer zusätzlichen Berücksichtigung bei der Wertermittlung führen.

- Asbesthaltige Faserzementwellplatten
- Fehlende Dachrinnen und Rohre

Die Nennung und Beurteilung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden/Baumängel, Raumluft/Schadstoffe, Statik und Schädlinge/Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Schuppengebäude weist eine offene Grundrissstruktur auf und ist ausschließlich auf einfache Lager- und Unterstellzwecke ausgerichtet. Das Hauptgebäude wurde durch einen zusätzlichen Schuppenanbau ergänzt. Eine Umnutzung ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich und wird aufgrund der Bauweise und des Zustands als nicht wirtschaftlich angesehen.

Gesamturteil

Das Gebäude wurde im Zuge einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ergänzung zum vorhandenen Scheunenkomplex errichtet. Das Gebäude befindet sich heute in einem Zustand, in dem es wirtschaftlich noch über einem begrenzten Zeitraum nutzbar ist. Größere Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden als nicht mehr wirtschaftlich erachtet.

4.6.6 Außenanlagen, Erschließungen

Erschließungen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück Fl.Nr. 1074, Gebäude- und Freifläche, ist mit einigen üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen (teilerschlossen). Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine eigene Kleinkläranlage. Eine Zufahrt zu einer öffentlichen Straße ist ebenfalls vorhanden.

Wege, Park- und Abstellflächen, weitere Anlagen:

Wege: befestigt

Park- und Abstellflächen: gepflastert im Hofbereich

Garten- und Freiflächen: einfach und schlicht gehalten

Feste Anlagen: Einfriedungen, sonstige einfache Hütten, Obstbäume

Gesamteindruck: Der Außenbereich bzw. Umgriff des Wohngebäudes ist als zweckmäßig und einfach angelegt zu bezeichnen.

4.6.7 Nutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer -GND- bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung, wird nach der Anzahl der Jahre, die eine bauliche Anlage gemäß ihrer Zweckbestimmung gewöhnlich wirtschaftlich genutzt werden kann, bestimmt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer -RND- entspricht folglich der Anzahl der Jahre, welche die bauliche Anlage, unter Voraussetzung der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung, voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar ist. Generell ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage. Abweichungen können dann vorliegen, wenn durchgeführte Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern bzw. unterlassene Instandhaltung (bestehender Instandhaltungsrückstau) die Restnutzungsdauer verkürzen. Für die Wertermittlung ergibt sich die Restnutzungsdauer nicht zwangsläufig aus der rechnerisch ermittelten Restnutzungsdauer. Entscheidend ist die nach sachverständiger Einschätzung voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer

A) Wohnhaus Sixtenberg 2

Das Wohnhaus wurde um 1930 errichtet und entspricht einem Gebäudetyp, bei dem von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen wird.⁴ Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage wird nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 15 Jahren ab Ortstermin zu Grunde gelegt.

B) Ehemaliger Stallanbau

Der Gebäudekomplex wurde um 1920 errichtet und entspricht einem Gebäudetyp, bei dem von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 40 Jahren ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage wird nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 5 Jahren ab Ortstermin zu Grunde gelegt. Durch Ansatz einer solch geringen RND wird auf die Berücksichtigung üblicher Bauschäden und Mängel verzichtet. Zudem wird von einer Entkernung innerhalb der geringen Restnutzungsdauer abgesehen.

⁴ Vgl. Anlage 1 ImmoWertV2021

C) **Wohnhaus Sixtenberg 2a**

Das Wohnhaus wurde um 2013 errichtet und entspricht einem Gebäudetyp, bei dem von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen wird. Aufgrund der Fertigbauweise rechnet der Unterzeichner jedoch mit einer GND von 70 Jahren. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage wird nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 58 Jahren ab Ortstermin zu Grunde gelegt.

D) **Scheunen- und Garagenkomplex**

Der Komplex wurde um etwa 1930 errichtet und entspricht einem Gebäudetyp, bei dem von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 40 Jahren ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage wird nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 10 Jahren ab Ortstermin zu Grunde gelegt. Durch Ansatz einer solch geringen RND wird auf die Berücksichtigung üblicher Bauschäden und Mängel verzichtet; diese sind bereits in der RND enthalten.

E) **Schuppengebäude**

Das Baujahr wird auf 1980 eintaxiert. Das Schuppengebäude entspricht einem Gebäudetyp, bei dem von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 40 Jahren ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage wird nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 10 Jahren ab Ortstermin zu Grunde gelegt. Durch Ansatz einer solch geringen RND wird auf die Berücksichtigung kleinerer Bauschäden und Mängel verzichtet; diese sind bereits in der RND enthalten.

4.6.8 Instandhaltungs- und Modernisierungskosten

Um den Unterhaltungsrückstau für die festgelegte Restnutzungsdauer zu beseitigen, werden vom Unterzeichner nachfolgende Maßnahmen als zwingend erforderlich erachtet.

Hierfür werden u.a. die von Kleiber⁵ im Jahr 2025 veröffentlichten Instandhaltungs- und Modernisierungskostensätze auf der Preisbasis 2010 herangezogen sowie eigene Annahmen getroffen.

C) Wohnhaus Sixtenberg 2a (Preisstand 2010 = 100)

Fertigstellung Kellertreppe	1.200,00 €
Summe =	1.200,00 €

Angepasst auf den Preisstand zum **Stichtag** (25.11.2025) ergeben sich folgende Kosten:

2.275,20 € (Index 189,6)⁶, gerundet **2.300,00 €**

A), B), D), E)

Aufgrund der vom Unterzeichner festgelegten Restnutzungsdauer (RND) wird hier **keine zusätzliche Wertminderung** aufgrund Modernisierungs- und Instandhaltungskosten berücksichtigt. Diese werden als nicht mehr wirtschaftlich innerhalb der zumeist sowieso schon gering angesetzten RND erachtet. Infolgedessen berücksichtigt der Unterzeichner den Bauzustand bereits vollständig bei der Wahl der wirtschaftlichen RND.

⁵ KLEIBER, W.: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024 Sachverständigenkalender. Abschnitt 15 Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (inkl. MwSt.), Preisbasis 2010.

⁶ Quartal III, 2025. Quelle: Oswald – Baupreisindizes des statistischen Bundesamtes.

4.6.9 Wertermittlungsrelevante Basisdaten

Berechnungen der Bruttogrundflächen werden anhand von Planunterlagen ausgewertet sowie nach eigenen Messungen angegeben, sofern die Unterlagen unzureichend sind. Basierend hieraus werden folgende Flächen berücksichtigt:

4.6.9.1 A) Wohnhaus Sixtenberg 2

Bruttogrundfläche:

KG: 2,50 m x 6,00 m	=	15,00 m ²
EG: 11,50 m x 7,50 m	=	86,25 m ²
OG: 11,50 m x 7,50 m	=	86,25 m ²
Gesamtbruttogrundfläche gerundet	=	188,00 m²

4.6.9.2 B) Ehemaliger Stallanbau

Bruttogrundfläche:

EG: nach Flächenmessung BayernAtlas	=	110,00 m ²
DG: nach Flächenmessung BayernAtlas ⁷	=	60,00 m ²
Gesamtbruttogrundfläche gerundet	=	170,00 m²

4.6.9.3 C) Wohnhaus Sixtenberg 2a

Bruttogrundfläche gemäß Bauplan:

KG: 9,64 m x 7,84 m	=	75,58 m ²
EG: 9,962 m x 8,162 m	=	81,31 m ²
DG: 9,962 m x 8,162 m	=	81,31 m ²
Gesamtbruttogrundfläche gerundet	=	238,00 m²

⁷ Nur wirtschaftlich nutzbare Bereiche

4.6.9.4 D) Scheunen- und Garagenkomplex**Bruttogrundfläche**EG: nach Flächenmessung BayernAtlas = 235,00 m²OG bzw. DG: keine Anrechnung**Gesamtbruttogrundfläche gerundet = 235,00 m²****4.6.9.5 E) Schuppengebäude****Bruttogrundfläche**Schuppen 1: 6,50 m x 10,00 m = 65,00 m²Schuppen 2: 5,00 m x 8,00 m = 40,00 m²**Gesamtbruttogrundfläche gerundet = 105,00 m²**

4.7 Wertermittlungsverfahren

Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

Bei diesem Verfahren handelt es sich um den unmittelbaren Vergleich des zu bewertenden Objekts mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Das Vergleichswertverfahren findet in der Regel nur dann Anwendung, wenn Objekte eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen, wie z. B. Eigentumswohnungen und bestimmten Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke.

Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Das Ergebnis dieses Verfahrens besteht darin, den Wert zu ermitteln, der sich aus der Kapitalisierung der für die Restnutzungsdauer noch zu erwartenden Erträge des zu bewertenden Objekts ergibt. Die Kapitalisierung erfolgt hierbei zum Wertermittlungsstichtag. Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn die Ertragssituation des Objekts von primärer Bedeutung ist (z. B. Mietobjekte, Geschäftsobjekte etc.).

Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn der Wert der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund steht. Generell ist dies der Fall bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Grundstückswert ist vorrangig im Vergleich zu ermitteln. Als Vergleichsobjekte dienen hierbei andere, vergleichbare Grundstücke oder, soweit vorhanden, die Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste. Diese werden gemäß § 194 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbrieft Verkäufe ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Wurden verschiedene Verfahren verwendet, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen und besonders zu begründen. Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens erfolgt entsprechend der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles. Die Entscheidung ist zu begründen.

Begriffsdefinition nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Bewertungskriterien

Der Wert einer Immobilie setzt sich aus den einzelnen Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zusammen. Die unterschiedlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes können sich hierbei sowohl wertmindernd als auch werterhöhend auswirken. Die Bewertung umfasst sowohl das Grundstück und das Gebäude als auch Gebäudeteile sowie Außenanlagen und stationäre Bestandteile des Innenausbaus, bezogen auf die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag. Mobilien, Inventar und Einrichtungsgegenstände werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

4.8 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s***Bewertungsobjekt***

Das Bewertungsobjekt, landwirtschaftliche Resthofstelle mit zwei Wohngebäuden, ist auf Grund der Gebäudetypologie (Substanzwert) den Sachwertobjekten zuzuordnen. Demnach ist vorrangig das Sachwertverfahren anzuwenden. Auf eine Ertragswertermittlung wird aufgrund der Gebäudetypologie verzichtet. Das Vergleichswertverfahren scheidet mangels geeigneter Vergleichspreise aus.

4.9 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren und gemäß §§ 40 ff. ImmoWertV zur ermitteln. Hierfür sind Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen bzw. die Bodenrichtwertkarte/Bodenrichtwertliste heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen, mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand, zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Bodenwert

Fl.Nr.: 1074

Gemarkung: Freihaslach Nordwest

Größe: 2.610 m²

Stichtag: 25.11.2025

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwerte für den Ortsteil Sixtenberg wurden die Werte für baureifes Land im Dorfgebiet mit **50,00 €/m² ebf.** und für Grünland mit **1,40 €/m²** zum **01.01.2024** festgelegt.⁸ Aufgrund eigener Erfahrungswerte und Erhebungen werden weitere Werte von diesem Richtwert abgeleitet.

⁸ Die Erschließungskosten sind im Richtwert inbegriffen (ebf.)

Zeitzuschlag baureifes Land

Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen der Bodenrichtwertenerhebung und dem Wertermittlungstichtag hält der Unterzeichner eine Anpassung zum Stichtag 25.11.2025 für erforderlich. Gemäß Daten des bayerischen Landesamts für Statistik stiegen die Kaufwerte für baureifes Land im Landkreis Kitzingen um etwa + 7 % p.a. innerhalb der letzten zehn Berichtsjahre. Innerhalb der letzten fünf Berichtsjahre waren es + 11 % p.a. Demzufolge leitet der Unterzeichner einen lagespezifischen Zeitzuschlag von + 10 % p.a. ab.

Hieraus ergibt sich ein zeitlich angepasster Ausgangswert von:

$$50,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10^2 = 60,50 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet } \mathbf{61,00 \text{ €/m}^2}$$

Zeitzuschlag Grünlandflächen

Auch hier bedarf es einer zeitlichen Anpassung. Als Orientierungshilfe liegen auch für Landwirtschaftsflächen Kaufwerte beim bayerischen Landesamt für Statistik vor. Diese stiegen im Zeitraum der letzten zehn Berichtsjahre um rd. + 7 % p.a. und im Zeitraum der letzten fünf Berichtsjahre um rd. + 16 % p.a. Hieraus leitet der Unterzeichner einen lagespezifischen Zeitzuschlag bei Landwirtschaftsflächen von + 13 % ab.

Der zeitlich angepasste Ausgangswert für Grünland bemisst sich demzufolge auf:

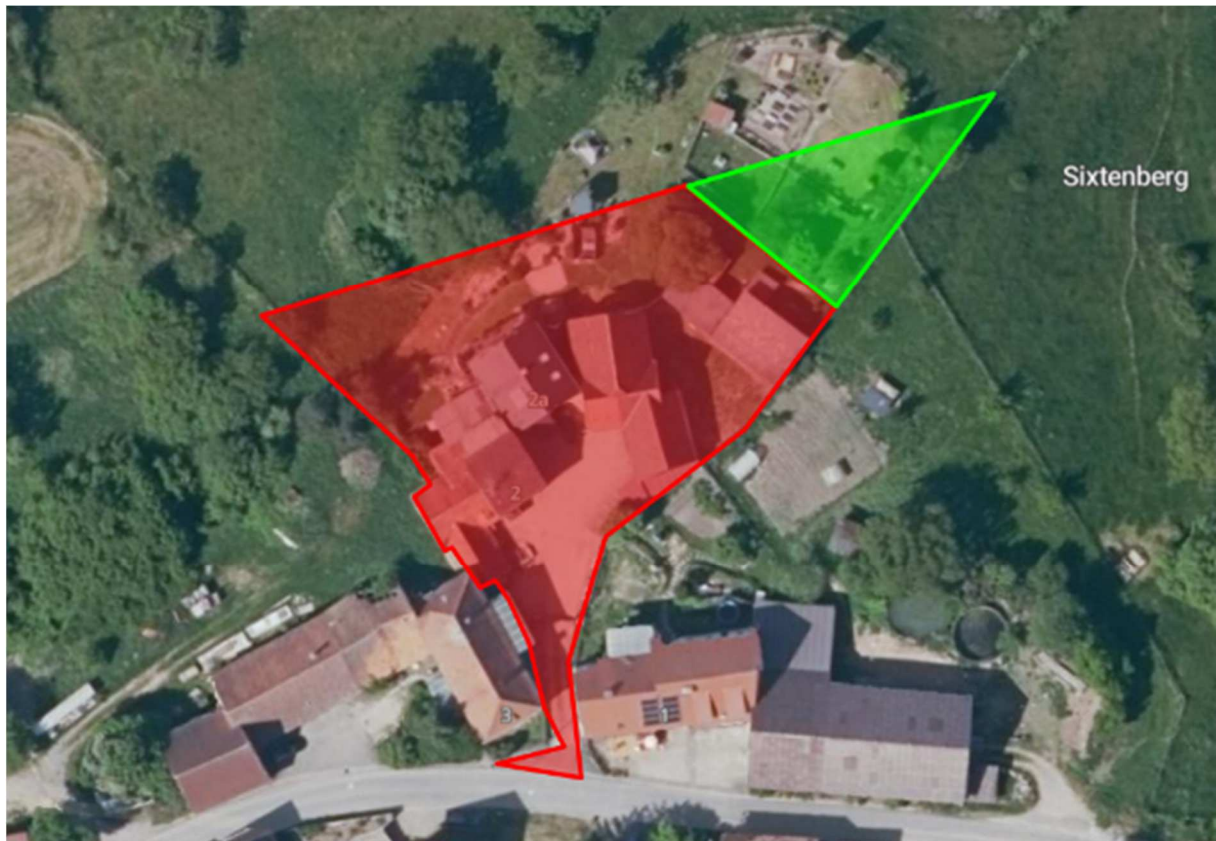
$$1,40 \text{ €/m}^2 \times 1,13^2 = 1,79 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet } \mathbf{1,80 \text{ €/m}^2}$$

Lagequalität

Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Grundstücke mittlerer Lagequalität. Ist eine besondere Lage (z. B. Lage zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Lage der Wohnfront, Landschaftslage, Lage zu Freizeiteinrichtungen, Immissionslage) gegeben, so ist diese mittels Zu- bzw. Abschlägen gesondert zu gewichten. Für das Bewertungsobjekt werden, nach Abwägung aller positiven und negativen Lagemerkmale (Vor- und Nachteile), nachfolgende Zu- oder Abschläge als erforderlich erachtet.

- Immissionsbelastung aufgrund Autobahnnähe (- 5 %)

Einteilung der Wertbereiche



Der **rot hinterlegte Bereich** (rd. 2.210 m²) ist aufgrund der Darstellung in der Ortsabrundungssatzung dem Innenbereich zuzuordnen. Der Bodenwert dieser Teilfläche leitet sich demnach aus dem Wert für **baureifes Land im Dorfgebiet** ab. Die verbleibenden 400 m² im **grünen Bereich** sind als Außenbereich und mithin als **Landwirtschaftsfläche** zu werten, wobei hier aufgrund der ortsnahen Lage die zusätzliche Spezifizierung als „**höherwertiges Agrarland**“⁹ für gerechtfertigt erscheint.

Nachfolgend werden Wertansätze für die Wertbereiche gebildet:

⁹ Landwirtschaftsflächen, bei denen Aussicht auf eine außerlandwirtschaftliche Nutzung besteht, ohne dass Planungsabsichten konkret erkennbar sind.

Roter Bereich (2.210 m²):

Zeitlich angepasster BRW (baureifes Land ebf.)		61,00 m²
Fehlende Abwassererschließung	./.	20,00 m²
Immissionsbelastung Autobahn (rd. 5 %)	./.	3,00 m²
Ungünstiger Grundstückszuschnitt (rd. 5 %)	./.	3,00 m²
<u>Übergröße und unwirtschaftl. Grundstücksnutzung (rd. 5 %)</u>	<u>./.</u>	<u>3,00 m²</u>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag gerundet	=	32,00 m²

Grüner Bereich (400 m²):

Zeitlich angepasster BRW (Grünland)		1,80 m²
<u>Faktor aufgrund Einstufung als höherwertiges Agrarland¹⁰</u>		<u>x 3</u>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag gerundet	=	5,40 m²

Wert der Gesamtfläche

2.210 m² x 32,00 €/m²	=	70.720,00 €
400 m² x 5,40 €/m²	=	<u>2.160,00 €</u>
gesamt		72.880,00 €
gesamt gerundet		72.900,00 €

¹⁰ Höherwertiges Agrarland wird in der Wertermittlungspraxis mit dem Vielfachen des Wertes für reine Landwirtschaftsflächen bewertet. Beim Ansatz des Faktors berücksichtigt der Unterzeichner auch Aspekte wie Lage, Zuschnitt, Relief und Nutzungsmöglichkeit.

4.10 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren werden die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Technische Eigenschaften wie Alter, Baumängel und Bauschäden sowie wirtschaftliche Eigenschaften der baulichen Anlagen werden über sachgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Maßgeblich für die Ermittlung der Alterswertminderung ist die augenscheinlich verbleibende Restnutzungsdauer. Diese wird unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Nutzung und Instandhaltung gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV geschätzt. Daraus ergibt sich gegebenenfalls ein fiktives Baujahr, das vom tatsächlichen Baujahr abweichen kann, da meist Modernisierungen oder sonstige Einflüsse auf das Gebäude gewirkt haben. Bei Wertermittlungen zu zurückliegenden Stichtagen sind entsprechende Zeitdifferenzen zu berücksichtigen.

Berechnungsbasis

Es wird eine Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) des Bauwerkes durchgeführt. Die dafür erforderliche Berechnung erfolgt auf der Grundlage der DIN 277 in der Fassung von 1987. Danach werden die Normalherstellungskosten des Bauwerkes zum Stichtag ermittelt. Hierzu wird die ermittelte Brutto-Grundfläche (BGF) des Gegenstandes der Wertermittlung mit den auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages indizierten Normalherstellungskosten (NHK) vervielfältigt.

Soweit regionale bzw. ortsspezifische Besonderheiten in der herangezogenen Baupreisdexreihe keine Berücksichtigung finden, werden diese mittels regional- und ortsspezifischer Korrekturfaktoren berücksichtigt. Die mit dem herangezogenen Brutto-Grundflächenpreis nicht erfassten, besonderen Bauteile, werden wertmäßig hinzugerechnet.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (NHK 2010) und den Erfahrungen des Verfassers auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2022, gemäß des bundesministeriellen Erlasses, angesetzt. Die NHK 2010 geben Bundesmittelwerte nach dem Preisstand 2010, mit Baunebenkosten, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer wieder.

4.10.1 A) Wohnhaus Sixtenberg 2Brutto-Grundfläche (BGF): 188,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 25.11.2025

Baupreisindex: Neubau eines Wohngebäudes

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index III/2025 von 189,6

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 1.12)¹¹: 623,00 € (100,0)

Indexiert zum Stichtag 25.11.2025: 1.181,21 € (189,6)

Sachwertberechnung			
	m ²	x €/m ²	
Herstellungskosten =	188	1.181,21 €	222.067,48 €
<i>Baunebenkosten bereits enthalten</i>			
Bundesdurchschnittspreis			222.067,48 €
Regionaler Korrekturfaktor (Bayern):		1,05	
Orts-Korrekturfaktor (bis 50.000 Einw.):		0,9	
Korrekturfaktor – konjunkturelle Lage:		1	
Gebäudenormalherstellungswert zum Stichtag			
Bundesdurchschnittspreis x 1,05 x 0,90 x 1,00			209.853,77 €
Wertminderung wg. Alters:	81%		170.506,19 €
<i>lineare Abschreibung</i>			
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
zu erw.Restnutzungsdauer (RND):		15 Jahre	39.347,58 €
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden bzw. Modernisierungs- und Instandhaltungskosten		-	- €
Besondere Bauteile			
Anbau mit Terrasse pauschal 10 %		+	3.934,76 €
Gebäudesachwert zum Stichtag rd.:			<u>43.282 €</u>

¹¹ Bei diesem Gebäude bedarf es einer Gewichtung der NHK-Standardstufen

4.10.2 B) Ehemaliger StallanbauBrutto-Grundfläche (BGF): 170,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 25.11.2025

Baupreisindex: Neubau eines Wohngebäudes

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index III/2025 von 189,6

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 16.1/3): 350,00 € (100,0)

Indexiert zum Stichtag 25.11.2025: 663,60 € (189,6)

Sachwertberechnung			
	m ²	x €/m ²	
Herstellungskosten =	170	663,60 €	112.812,00 €
<i>Baunebenkosten bereits enthalten</i>			
Bundesdurchschnittspreis			112.812,00 €
Regionaler Korrekturfaktor (Bayern):		1,05	
Orts-Korrekturfaktor (bis 50.000 Einw.):		0,9	
Korrekturfaktor – konjunkturelle Lage:		1	
Gebäudenormalherstellungswert zum Stichtag			
Bundesdurchschnittspreis x 1,05 x 0,90 x 1,00			106.607,34 €
Wertminderung wg. Alters:	88%		93.281,42 €
<i>lineare Abschreibung</i>			
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	
zu erw. Restnutzungsdauer (RND):		5 Jahre	13.325,92 €
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden bzw. Modernisierungs- und Instandhaltungskosten		-	- €
Besondere Bauteile			
keine			
Gebäudesachwert zum Stichtag rd.:			<u>13.326 €</u>

4.10.3 C) Wohnhaus Sixtenberg 2aBrutto-Grundfläche (BGF): 238,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 25.11.2025

Baupreisindex: Neubau eines Wohngebäudes

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index III/2025 von 189,6

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 1.01/3)¹²: 852,00 € (100,0)

Indexiert zum Stichtag 25.11.2025: 1.615,39 € (189,6)

Sachwertberechnung			
	m ²	x €/m ²	
Herstellungskosten =	238	1.615,39 €	384.462,82 €
<i>Baunebenkosten bereits enthalten</i>			
Bundesdurchschnittspreis			384.462,82 €
Regionaler Korrekturfaktor (Bayern):		1,05	
Orts-Korrekturfaktor (bis 50.000 Einw.):		0,9	
Korrekturfaktor – konjunkturelle Lage:		1	
Gebäudenormalherstellungswert zum Stichtag			
Bundesdurchschnittspreis x 1,05 x 0,90 x 1,00			363.317,36 €
Wertminderung wg. Alters:	17%		62.282,98 €
<i>lineare Abschreibung</i>			
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
zu erw.Restnutzungsdauer (RND):		58 Jahre	301.034,39 €
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden		-	2.300,00 €
bzw. Modernisierungs- und Instandhaltungskosten			
Besondere Bauteile			
keine			
Gebäudesachwert zum Stichtag rd.:			<u>298.734 €</u>

¹² Bei diesem Gebäude bedarf es einer Gewichtung der NHK-Standardstufen

4.10.4 D) Scheunen- und GaragenkomplexBrutto-Grundfläche (BGF): 235,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 25.11.2025

Baupreisindex: Neubau eines Wohngebäudes

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index III/2025 von 189,6

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 16.1/3): 350,00 € (100,0)

Indexiert zum Stichtag 25.11.2025: 663,60 € (189,6)

Sachwertberechnung			
	m ²	x €/m ²	
Herstellungskosten =	235	663,60 €	155.946,00 €
<i>Baunebenkosten bereits enthalten</i>			
Bundesdurchschnittspreis			155.946,00 €
Regionaler Korrekturfaktor (Bayern):		1,05	
Orts-Korrekturfaktor (bis 50.000 Einw.):		0,9	
Korrekturfaktor – konjunkturelle Lage:		1	
Gebäudenormalherstellungswert zum Stichtag			
Bundesdurchschnittspreis x 1,05 x 0,90 x 1,00			147.368,97 €
Wertminderung wg. Alters:	75%		110.526,73 €
<i>lineare Abschreibung</i>			
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	
zu erw.Restnutzungsdauer (RND):		10 Jahre	36.842,24 €
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden		-	- €
bzw. Modernisierungs- und Instandhaltungskosten			
Besondere Bauteile			
keine			
Gebäudesachwert zum Stichtag rd.:			<u>36.842 €</u>

4.10.5 E) SchuppengebäudeBrutto-Grundfläche (BGF): 105,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 25.11.2025

Baupreisindex: Neubau eines Wohngebäudes

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index III/2025 von 189,6

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 16.1/3): 350,00 € (100,0)

Indexiert zum Stichtag 25.11.2025: 663,60 € (189,6)

Sachwertberechnung			
	m ²	x €/m ²	
Herstellungskosten =	105	663,60 €	69.678,00 €
<i>Baunebenkosten bereits enthalten</i>			
Bundesdurchschnittspreis			69.678,00 €
Regionaler Korrekturfaktor (Bayern):		1,05	
Orts-Korrekturfaktor (bis 50.000 Einw.):		0,9	
Korrekturfaktor – konjunkturelle Lage:		1	
Gebäudenormalherstellungswert zum Stichtag			
Bundesdurchschnittspreis x 1,05 x 0,90 x 1,00			65.845,71 €
Wertminderung wg. Alters:	75%		49.384,28 €
<i>lineare Abschreibung</i>			
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	
zu erw.Restnutzungsdauer (RND):		10 Jahre	16.461,43 €
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden bzw. Modernisierungs- und Instandhaltungskosten		-	- €
Besondere Bauteile			
keine			
Gebäudesachwert zum Stichtag rd.:			<u>16.461 €</u>

4.11 Weitere Anlagewerte

4.11.1 Gartenanlage, befestigte Fläche und Sonstiges

Wie in Abschnitt 4.6.6 beschrieben, ist "der Außenbereich bzw. Umgriff der Hofstelle [...] als zweckmäßig und einfach angelegt zu bezeichnen." Der Unterzeichner berücksichtigt dies mit einem pauschalen Wertzuschlag von etwa 3 % der Gebäudesachwerte beider Wohngebäude.

Demzufolge errechnet sich ein Wert der Außenanlagen i.H.v.:

$$43.282,00 \text{ €} \times 0,03 + 298.734,00 \text{ €} \times 0,03 = 10.260,48 \text{ €}, \text{ gerundet } \mathbf{10.300,00 \text{ €}}$$

4.12 Zusammenstellung Sachwerte zum Stichtag

Position	Wert gesamt in € (gerundet)
Bodenwert der Gesamtfläche	72.900 €
Gebäudesachwert A)	43.300 €
Gebäudesachwert B)	13.300 €
Gebäudesachwert C)	298.700 €
Gebäudesachwert D)	36.800 €
Gebäudesachwert E)	16.500 €
Außenanlagen	10.300 €
Gesamtsachwert zum Stichtag	491.800 €

4.13 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen

Die beiden grundbuchrechtlichen Eintragungen (Leibgeding und Rückauflassungsvormerkung) werden im Gutachten als nicht wertrelevant erachtet.

4.14 Verkehrswert des Bewertungsobjekts

4.14.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Vorl. Verkehrswert zum Stichtag 25.11.2025 gerundet

492.000,00 €

Würdigung der Verfahrensergebnisse

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Verfahrensergebnisse die aktuelle Marktsituation zu den Bewertungsstichtagen widerspiegeln und somit der Aussage des § 194 BauGB entsprechen. Die Rechtsprechung besagt, dass der Verkehrswert ein definierter Wert sein muss. Dieser ist aus den ermittelten Teilwerten, unter Einbeziehung der Marktlage, abzuleiten. Darüber hinaus ist das Objekt auf Marktgängigkeit und das Vorhandensein weiterer wertbeeinflussender Faktoren hin zu überprüfen.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kamen mehrere Bewertungsverfahren zum Einsatz. Dies hat zur Folge, dass der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren, unter Gewichtung deren Aussagefähigkeit, abgeleitet werden muss; vgl. ImmoWertV2021. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Hierbei ist eine Verwertung innerhalb üblicher Zeitspannen zu Grunde zu legen.

Ableitung des Verkehrswertes

Da das Bewertungsobjekt – aus den bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens dargelegten Gründen als Sachwertobjekt einzustufen ist, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig am Sachwertverfahren.

Marktsituation und Besonderheiten

Unter Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand, ist das Bewertungsobjekt zu den Wertermittlungsstichtag als bedingt marktgängig einzustufen. Das Bewertungsobjekt ist eine landwirtschaftliche Hofstelle mit reichlich Umgriff am Ortsrand eines Weilers. Es bestünde grundsätzlich die Möglichkeit das Objekt zu verkaufen oder zu vermieten.

Die Grundstücksmarktanpassung erfolgt i. d. R. über Marktanpassungszu- bzw. -abschläge, die für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden können und damit die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigen.

Hinsichtlich der Immobilien-Marktlage zum Stichtag ist zu konstatieren, dass sich der Immobilienmarkt im ganzen Jahr 2025 in einer Erholungsphase nach der Korrektur in den Jahren 2022 und 2023 befand.¹³ Da es sich um ein insgesamt großes Hofstellengrundstück mit diversen, teils geringfügig genutzten, Wirtschaftsgebäuden handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Käufergruppe solcher Anwesen begrenzt ist. Demzufolge hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,97 (- 3%) als gerechtfertigt.

Angepasster Verkehrswert (25.11.2025): $492.000,00 \text{ €} \times 0,97 = 477.240,00 \text{ €}$,

gerundet 477.000,00 €

¹³ Vgl. Statista GmbH – Entwicklung des EPX-Hauspreisindizes vom August 2005 bis Juli 2025. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/209441/umfrage/entwicklung-des-hpx-hauspreisindex-nach-teilindizes/> (Abruf: 13.12.2025)

4.15 Verkehrswert

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert des der Hofstelle Fl.Nr. 1074, Sixtenberg 2, 2a, Gebäude- und Freifläche der Gemarkung Freihaslach Nordwest zu 2.610 m², abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahren, zum Stichtag 25.11.2025 auf rund:

477.000,00 €

(i.W. Vierhundertsevenundsiebzigttausend Euro)

5 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 25.11.2025 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweis erbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Bewertungen, die nicht dem durch die öffentliche Bestellung abgedeckten Sachgebiet des Sachverständigen zuzuordnen sind, erfolgen gemäß Auftrag als freie sachverständige Leistungen außerhalb der öffentlichen Bestellung.

Das Gutachten ist Eigentum des Verfassers und wurde als Wertermittlungsgutachten für den Auftraggeber erstellt. Eine Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, die nicht im Zusammenhang mit dem Grund der Wertermittlung stehen, ist nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verfassers gestattet.

Störnhof, den 13.01.2026



Konrad Rosenzweig, öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

6 Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden 2018.

Fischer/Biederbeck (Hrsg.), Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019.

Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung, München 1980.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2023.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag, 4. Auflage, Göttingen 2007.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht, Wertermittlungsrecht, ImmoWertV2021, Steuerliches Bewertungsrecht, Wohnungs- und Mietrechtsgesetze, Vermögensrecht, WaldR 2000.

7 Anlage



Abb. Anlage 1: Ansicht auf das Grundstück von Nordwesten



Abb. Anlage 1: Ansicht auf das Grundstück von Süden