

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger  
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf  
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423  
email: kerstin.poellinger@me.com

An das  
Amtsgericht Fürth  
Abteilung für Zwangsversteigerungsverfahren  
Bäumenstr. 28  
90762 Fürth

## Kerstin Borries-Pöllinger

von der IHK Nürnberg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken /  
Landwirtschaft

Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landratsamtes  
Neustadt/Aisch- Bad Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landratsamtes Ansbach

Mitglied im Sachverständigen-  
kuratorium (SVK)  
Mitglied im Hauptverband für die  
landwirtsch. Buchst. und  
Sachverständigen (HLBS)



AZ: 1 K 24/23  
08.04.2024

### Gutachten

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. des BauGB)  
der unbebauten Grundstücke

- a) **Molkereistr. 23 Gemarkung Ippesheim, Flst. 278,**  
- Landwirtschaftsfläche- zu 900 m<sup>2</sup> (0,0900 ha)  
in 97258 Ippesheim

Der Verkehrswert der FlNr. 278 wurde zum Stichtag 08.11.2023  
ermittelt mit

**33.000.- €**

(in Worten: dreiunddreißigtausend)



- b) **Am Geißbuck 28, Gemarkung Ippesheim, Flst. 279**  
 - Gebäude – und Freifläche - zu 800 m<sup>2</sup> (0,0800 ha)  
 in 97258 Ippesheim

Der Verkehrswert der FlNr. 279 wurde zum Stichtag 08.11.2023 ermittelt mit

**31.000.- €**  
 (in Worten: einunddreißigtausend)

Das Gutachten wurde in 4- facher Ausfertigung erstellt.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 26 Seiten incl. 8 Anlagen mit 7 Fotos.

### 1. Inhaltsverzeichnis:

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundbuch	3
3	Vorbemerkungen	3
4	Grund – und Bodenbeschreibung	4
4.1	Lage, Gestalt, Form	4
4.2	Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
4.3	Erschließung	7
4.4	Beschreibung des Flst 278	8
4.5	Beschreibung des Flst 279	8
5	Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren/ BRW	9
5.1	Wertermittlung zum Stichtag 08.11.2023 für das Flst 278	10
5.2	Bodenwertermittlung für das Flst 278	11
5.3	Bodenwertermittlung für das Flst. 279	12
6	Verkehrswerte	13
7	Literaturangaben, Rechtliche Grundlagen	14
8	Anlagen	15



## 2. Grundbuch:

Amtsgericht Neustadt a.d. Aisch, Grundbuch von Ippesheim,  
Blatt1415, Auszug vom 14.03.2023

Flurstücke:

Flurstück	FINr.	laufende Nr.	Größe in m <sup>2</sup>	Gemarkung
	278	1	900	Ippesheim
	279	3	800	Ippesheim

## 3. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Fürth Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Bäumenstr. 28 90762 Fürth
Auftrag vom	25.09.2023, AZ: 1 K 24/23
Grund der Gutachtenerstellung	Gutachten wegen Zwangsversteigerungsverfahren
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	BauGB, ImmoWertV2021, Wertermittlungsrichtlinien – (jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung)
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 08.11.2023 statt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 01.10.2023 zu dem Termin eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin	An dem Ortstermin nahmen weder ein Vertreter des Antragstellers, noch der Antragsgegner teil. Frau Kerstin Borries - Pöllinger
Wertermittlungstichtag	08.11.2023
Qualitätstichtag	08.11.2023



Für das Gutachten verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug AG Neustadt a.d. Aisch, Ausdruck vom 05.10.2023
- Stellungnahme des Bürgermeisters der Gemeinde Ippesheim
- Landratsamt Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim, Gewässerschutz und Abfallrecht: Altlastenauskunft vom 18.10.2023
- Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim vom 16.10.2023
- Auskunft der VG Uffenheim für Verbesserungsbescheide vom 18.03.2024

#### **4. Grund – und Bodenbeschreibung für die FlSt 278 und 279:**

##### **4.1 Lage, Gestalt, Form:**

Bundesland:

Bayern

Landkreis:

Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim

Ort:

Ippesheim

Der Markt Ippesheim besteht aus den 5 Gemeindeteilen Ippesheim, Bullenheim, Gemeindemühle, Winkelmühle und Herrnberchthelm. Der Ort liegt ca 15 km von Kitzingen entfernt in den südwestlichen Ausläufern des Steigerwaldes. Ippesheim ist die größte Weinbaugemeinde in Mittelfranken. IN den Gemeindeteilen gibt es eine größere Anzahl von mittleren und kleinen Selbstvermarktern, die nebenbei Weinstuben betreiben, die an den Wochenenden gut besucht sind.

Ippesheim liegt verkehrsgünstig nahe der A7 (Abfahrt 105 – Aub/Gollhofen).

Nur wenige km entfernt findet man in Uffenheim die Bahnstation der Bahnstrecke Würzburg – Ansbach.

Der Bus verkehrt in Ippesheim nur auf Abruf.

Demografie:

Die Einwohnerzahl in Ippesheim liegt zum Stichtag bei ca. 1095 Einwohnern.

Die demografische Entwicklung zeigt eine stetige Abwärtsbewegung seit dem Jahr 1988.

Wohn – Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Die unbebauten FlSt 278 und 279 liegen im Ortsbereich in erhöhter Lage.

Umliiegend befinden sich überwiegend ein – und zweigeschossige Wohngebäude.

Bei keinem der Grundstücke ist eine Geschäftslage gegeben.



#### Immissionen:

Die Flurstücke 278 und 279 liegen in einem ruhigen Wohngebiet, Immissionen sind nur gering durch den Anliegerverkehr gegeben.

#### **4.2 Rechtliche Gegebenheiten – wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung 2 des Grundbuches von Ippesheim, Blatt 1415, Ausdruck vom 05.10.2023 bestehen folgende Eintragungen für die o.g. Grundstücke mit den laufenden Nr. 1 und 3 des Grundbuches:

Laufende Nr. 1 der Eintragungen für die betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis mit den laufenden Nummern 1 und 3:

Kanalleitungsrecht für Gemeinde Ippesheim; gem. Bewilligung vom 25.09.1967; eingetragen am 10.11.1967; Flurbereinigungsplan Ippesheim III eingetragen am 25.10.2001.

Laufende Nr. 3 der Eintragungen für die betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis mit den laufenden Nummern 1 und 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Fürth, AZ: 1 K 24/23); eingetragen am 14.03.2023

Das o.g. Recht mit der laufenden Nr. 1 wird separat bewertet.

#### Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken sind die zu bewertenden Flurstücke 278 und 279 der Gemarkung Ippesheim aktuell nicht an einem Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz beteiligt.

#### Naturschutz:

Gem. Auskunft des Bürgermeisters von Ippesheim unterliegen die Flste keiner Beschränkung durch den Naturschutz.

#### Altlasten:

Gem. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim vom 02.10.2023 sind die Bewertungsgrundstücke nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG erfasst. Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlast sind derzeit nicht ersichtlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die o.g. schriftliche Stellungnahme keine Bestätigung der Altlastenfreiheit der Grundstücke darstellt.



#### Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan ist seit dem Jahr 2006 rechtswirksam. Am 26.06.2012 wurde ein Aufstellungsbeschluss für eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes gefasst in Bezug auf die Standortanalyse für Konzentrationsflächen von Windkraftanlagen. Für den Bereich der Bewertungsflurstücke stellt der FLNPI eine gemischte Baufläche gem. § 1(1) Nr. 2 BNVO dar.

#### Bebauungsplan:

Gem. der Auskunft des Bürgermeisters liegen die Bewertungsflurstücke weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im Bereich einer anderen bauplanungsrechtlichen Satzung.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Die Bebauung für Flurstücke, die gem. Flächennutzungsplan innerhalb einer Wohnbaufläche liegen, ohne dass ein Bebauungsplan existiert, richtet sich nach § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Danach ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

#### Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

##### Flst 279:

Das Flst 279 grenzt mit der nördlichen Grundstücksgrenze mit ca. 40 m an die Anliegerstraße „Am Geißbuck“ an. Es hat eine Breite von ca. 40 m und eine Tiefe von ca. 20 m.

Das Flst ist hängig abfallend von Nord nach Süd um ca. 5 m Süd und bildet insgesamt eine steile Böschung.

Das Bewertungsflurstück hat eine nahezu rechteckige Grundstücksform.

##### Flst278:

Das Flst 278 ist straßenseitig von der südlichen Grundstücksseite aus erschlossen (Molkereistraße).

Das Bewertungsflurstück ist annähernd rechteckig, hat eine Breite von ca. 41 m und eine Tiefe von ca. 21 m.

Das Flst ist stark hängig von Nord nach Süd abfallend um ca. 7 m.



### 4.3 Erschließung

#### Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Gem. der o.g. Stellungnahme des Bürgermeisters von Ippesheim und einem ergänzenden Telefonat mit der VG Uffenheim am 18.03.2024 gelten beide Bewertungsflurstücke als erschlossen.

Gem. schriftlicher Stellungnahme der VG Uffenheim vom 18.03.2024 sind Verbesserungsbescheide für beide Flurstücke ergangen.

Für das Objekt Molkereistr. 23 sind gem. Bescheid vom 30.03.2022 € 666.- zu bezahlen. Die Vorauszahlungen wurden nicht entrichtet.

Das Flst 278 ist durch die südlich gelegene Molkereistraße erschlossen.

Das Flst liegt oberhalb der Erschließungsebene, womit keine Probleme bzgl. der Abwasserentsorgung bestehen.

Für das Objekt Am Geißbuck 28, Flst 279, sind gem. Bescheid vom 18.11.2022 € 592.- verbeschieden.

Die Vorauszahlungen wurden nicht beglichen.

Das Flurstück 279 ist von der nördlich gelegenen Straße „Am Geißbuck“ aus erschlossen. Das Flst liegt unterhalb der Erschließungsebene, d.h. die Abwässer müssen im Falle der Bebauung mittels einer Hebeanlage nach oben in den Kanal gepumpt werden.

#### Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bei keinem der Bewertungsflurstücke liegt eine Grenzbebauung vor.

#### Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Angaben über den Baugrund sind nicht möglich. Aufgrund der deutlichen Hanglage beider Flurstücke ist mit Schichtenwasser und abfließendem Hangwasser zu rechnen.

#### Entwicklungsstufe:

Die Flurstücke sind beide als baureifes Land i.S. des § 3 Abs 4 ImmoWertV2021 einzuordnen.

Die Flurstücke sind straßenseitig erschlossen und die für eine Bebauung notwendigen Anschlüsse liegen in der vorbeiführenden Straße.

Als Rohbauland im Sinne des § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wären die Flurstücke nur dann zu beurteilen, wenn für die Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, die Erschließung noch nicht gesichert wäre oder die Flächen nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet wären.

Die Flste 278 und 279 liegen innerhalb eines Mischgebietes, sind vermessen, erschlossen und können – wenn auch mit deutlich erhöhtem Aufwand aufgrund der jeweiligen Hanglage – bebaut werden. Die Voraussetzungen für die Einordnung als baureifes Land sind damit gegeben.



#### Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Gem. den Darstellungen im Bayerischen Denkmalatlas befinden sich die Bewertungsgrundstücke nicht im Bereich eines Bodendenkmals.  
Gem. der Auskunft des Marktes Ippesheim liegen die Bewertungsflurstücke nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

#### Regionalplanung:

Die zu bewertenden Flurstücke sind zu dem Stichtag 08.11.2023 nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen (z.B. Windenergie, Bodenschätze etc).

#### **4.4 Beschreibung des Flst 278, Molkereistr. 23, Ippesheim:**

Das Flurstück ist zum Stichtag unbebaut und mit Bäumen und Büschen bewachsen.  
Die Grünfläche ist verwildert und überwuchert.  
Das Grundstück ist in sich sehr steil.  
Eine Bebauung ist aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten nur mit erhöhtem Aufwand möglich.

#### Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Für die Bewertung des Flurstücks liegt der Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der Bodenschätzung vor.

Fläche:	900 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	900 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	900 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Ton (T), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 8° C und darüber (a), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 387 Gesamtertragsmesszahl 387

Die o.g. Angaben haben real keine Auswirkung und dienen nur der Information.  
Das Grundstück ist aufgrund der steilen Hanglage landwirtschaftlich nahezu nicht zu nutzen. Der vorhandene geringe Baumbestand kann höchstens als Brennholz verwendet werden.

#### **4.5 Beschreibung des Flst 279, Am Geißbuck 28, Ippesheim:**

Angaben aus dem Liegenschaftskataster liegen für das Flst 279 nicht vor.

Das Flst ist zum Stichtag bebaut mit einem massiv errichteten ehemaligem Gartenhaus. Dieses ist in einem nicht erhaltenswürdigen Zustand.  
Es hat eine Größe von ca. 4 m x 3 m mit einem ursprünglichen Pultdach mit



Eterniteindeckung (Asbestgefahr). Dieses ist zum Stichtag teilweise eingefallen und größtenteils abgedeckt.  
Ansonsten ist das Grundstück unbebaut und verwildert.  
Die mögliche Bebauung des Flurstücks erfordert einen erhöhten Aufwand aufgrund der Hanglage.

## **5. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren, BRW / Vergleichskaufpreise**

### **Anwendbare Verfahren**

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist und demzufolge
- nur für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: Nur beim Vorliegen der verfahrensspezifischen erforderlichen Daten ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden in der Regel wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung derer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Die Bewertungsflurstücke sind unbebaut, womit das Ertrags – und das Sachwertverfahren ausscheiden.

### **Vergleichswertverfahren**

Gem. §§ 24, 25 ImmoWertV 2021 wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung herangezogen.

Es sind die individuellen Grundstücksmerkmale sowie der Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks jeweils bezogen auf den Stichtag genauer zu untersuchen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen ausreichende Vergleichsfaktoren (reale Kaufpreise) für annähernd gleichgeartete Objekte zur Verfügung stehen.

Oftmals scheitert die o. g. Anwendung an der Unterschiedlichkeit der Objekte und einer geringen Anzahl von Vergleichsobjekten.

Hier besteht die Möglichkeit, über pauschale Zu- und Abschläge eine Vergleichbarkeit der Objekte herzustellen.

Für die unbebauten Flste 278 und 279 mit ihren spezifischen Merkmalen liegen keine geeigneten Vergleichskaufpreise vor.

Zur Bewertung der Flurstücke wird daher der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert zugrunde gelegt und an die individuellen Gegebenheiten der Bewertungsobjekte angepaßt.



## 5.1 Bodenwertermittlung und Berechnung zum Stichtag 08.11.2023 für das Flstk. 278, Molkereistr. 23 und das Flst 279, Am Geißbuck 28, Ippesheim

Für den Bereich des Bewertungsflurstücks wurde vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim folgender Bodenrichtwert für Ortsbebauung festgelegt:

Stichtag:  
01.01.2022 erschließungsbeitragsfrei (ebf.) 40,00 € / m<sup>2</sup>

Bodenrichtzone: 170101

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	=	Mischgebiet
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	keine Angaben
Bauweise	=	keine Angaben
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	=	keine Angaben
Grundstückstiefe (m)	=	keine Angaben
Geschossflächenzahl	=	keine Angaben
Grundflächenzahl	=	keine Angaben
Frontbreite (m)	=	keine Angaben

Der angegebene Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2022 festgelegt.  
Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 wurde noch nicht veröffentlicht.

Eine gesteigerte Nachfrage nach Immobilien ist zum Stichtag aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen nicht mehr zu erwarten. Wie die Entwicklung seit Sommer 2022 zeigt, hat sich die Nachfrage auch nach bebauten und unbebauten Grundstücken deutlich reduziert, überwiegend muss mit einer Stagnation der Kaufpreise gerechnet werden.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes zwischen dem Stichtag 01.01.2022 und dem Bewertungsstichtag 02.03.2023 nach oben erfolgt daher nur sehr moderat.



## 5.2 Bodenwertermittlung für das Flurstück 278, Molkereistr. 23

(Vergleichswertverfahren gem. den §§ 24 und 25 ImmowertV 2021)

Bodenrichtwert			40,00€/m <sup>2</sup>
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	40,00 €/m <sup>2</sup>
Abgabenrechtlicher Zustand	ebf	ebf	
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Abgaben			+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenrichtwert			= 40,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2022	08.11.2023	x 1,02
Lage 1	1,00	1,00	x 1,00
Lage 2	1,00	0,90	x 1,00
Anbauart	1,00	1,00	x 1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag			= 40,80 €/m <sup>2</sup>
GFZ	keine Angaben		x 1,00
Fläche	keine Angaben	m <sup>2</sup>	x 1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	x 0,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 40,80 €/m <sup>2</sup>
Zu-/ Abschläge: deutliche Hanglage Die Hanglage allgemein ist bereits im BRW berücksichtigt, da das gesamte Gebiet hängig ist. Die Hanglage des Flst 278 ist ausgeprägter als bei vergleichbaren Grundstücken in diesem Bereich			x 0,90
relativer Bodenwert			= 36,72 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche			x 900 m <sup>2</sup>
			= 33.048,00 €
Zu-/ Abschläge			+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenwert			33.048,00€
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben: -			- 0,00€/m <sup>2</sup>
Bodenwert für das Flstk. 278 zum Stichtag 08.11.2023			<b>33.048.- €</b> <b>ca. 33.000.- €</b>

**Der Verkehrswert für das Flurstück 278 zum Stichtag 08.11.2023 wird geschätzt auf € 33.000.-**



**5.3 Bodenwertermittlung für das Flurstück 279, Am Geißbuck 28**  
(Vergleichswertverfahren gem. den §§ 24 und 25 ImmowertV 2021)

			Bodenrichtwert	40,00 €/m <sup>2</sup>
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		40,00 €/m <sup>2</sup>
Abgabenrechtlicher Zustand	ebf	ebf		40,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Abgaben			+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenrichtwert			=	40,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2022	08.11.2023	x	1,02
Lage 1	1,00	1,00	x	1,00
Lage 2	1,00	0,90	x	1,00
Anbauart	1,00	1,00	x	1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag			=	40,80 €/m <sup>2</sup>
GFZ	keine Angaben		x	1,00
Fläche	keine Angaben	800 m <sup>2</sup>	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	x	0,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			=	40,80 €/m <sup>2</sup>
Zu-/ Abschläge: deutliche Hanglage Die Hanglage allgemein ist bereits im BRW berücksichtigt, da das gesamte Gebiet hängig ist. Die Hanglage des Flst 279 ist ausgeprägter als bei vergleichbaren Grundstücken in diesem Bereich, jedoch geringer als bei Flst 278			x	0,98
relativer Bodenwert			=	39,98 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche			x	800 m <sup>2</sup>
			=	31.984,00€
Zu-/ Abschläge Abrißkosten ehem. Gartenhaus			-	1.000,00 €
abgabefreier Bodenwert				30.984,00 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben: -			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert für das Flstk. 279 zum Stichtag 08.11.2023				<b>30.984.- €</b> <b>ca. 31.000.- €</b>

**Der Verkehrswert für das Flurstück 279 zum Stichtag 08.11.2023 wird geschätzt auf € 31.000.-**

## 6. Verkehrswerte:

- a) Der unbelastete Verkehrswert des unbebauten Grundstückes

**Molkereistr. 23 Gemarkung Ippesheim, Flst. 278,**  
- Landwirtschaftsfläche- zu 900 m<sup>2</sup> (0,0900 ha)  
in 97258 Ippesheim

wird zum Stichtag 08.11.2023  
ermittelt mit

**33.000.- €**

(in Worten: dreiunddreißigtausend)

- b) Der unbelastete Verkehrswert des unbebauten Grundstückes

**Am Geißbuck 28, Gemarkung Ippesheim, Flst. 279**  
- Gebäude – und Freifläche - zu 800 m<sup>2</sup> (0,0800 ha)  
In 97258 Ippesheim

Der Verkehrswert der FlNr. 279 wurde zum Stichtag 08.11.2023 ermittelt mit

**31.000.- €**

(in Worten: einunddreißigtausend)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.  
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 08.04.2024

Kerstin Borries-Pöllinger  
ö.b.v Sachverständige



## 7. Literaturverzeichnis / Rechtliche Grundlagen

- gekürzt -

## 8. Anlagen:

Anlage 1: Lage in der Region

Anlage 2: Lage der Flurstücke in Ippesheim

Anlage 3: Lageplan Flst 278, Molkereistr. 23

Anlage 4: Luftbild Flst 278

Anlage 5: Lageplan Flst 279, Am Geißbuck 28

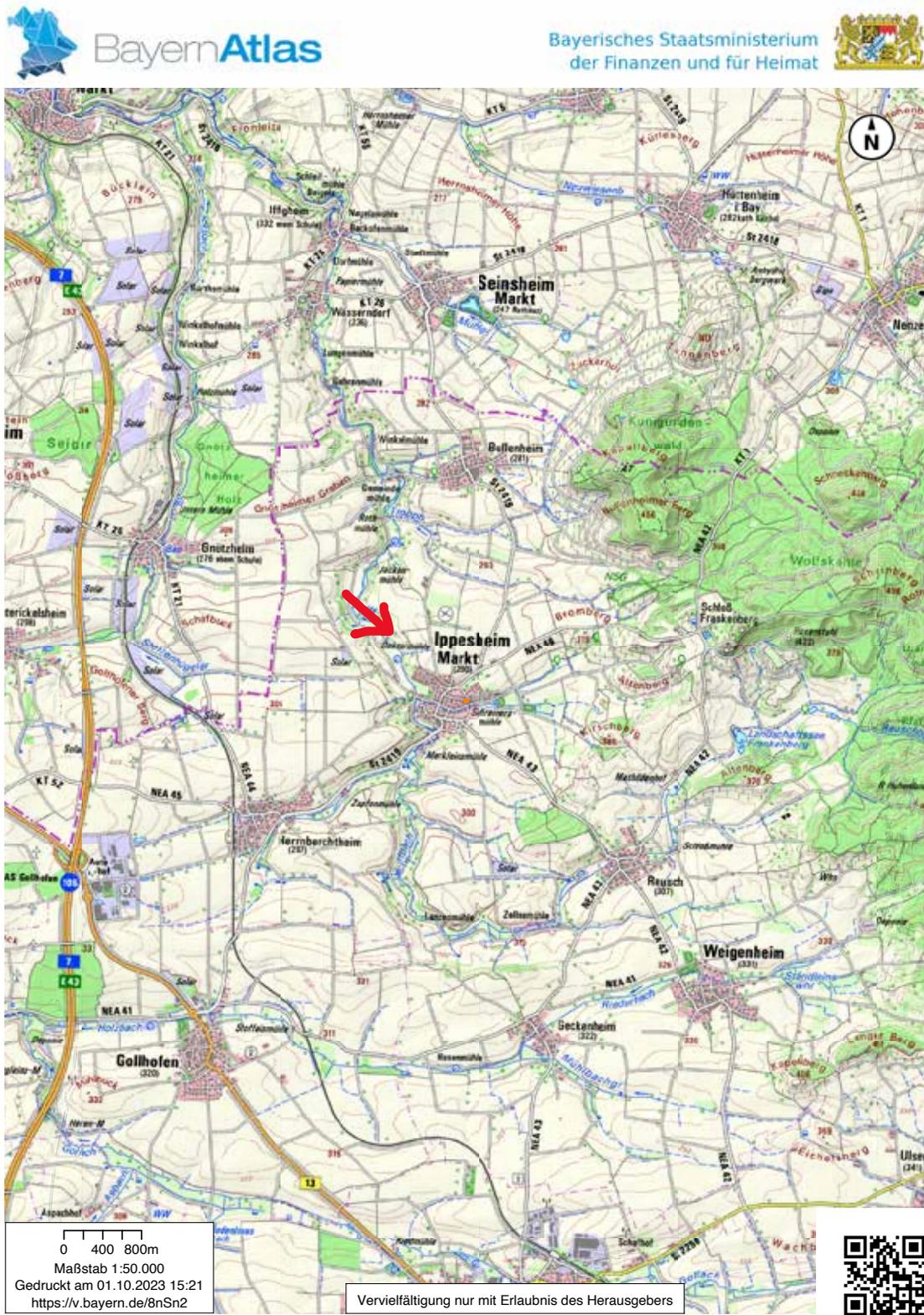
Anlage 6: Luftbild Flst 279

Anlage 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

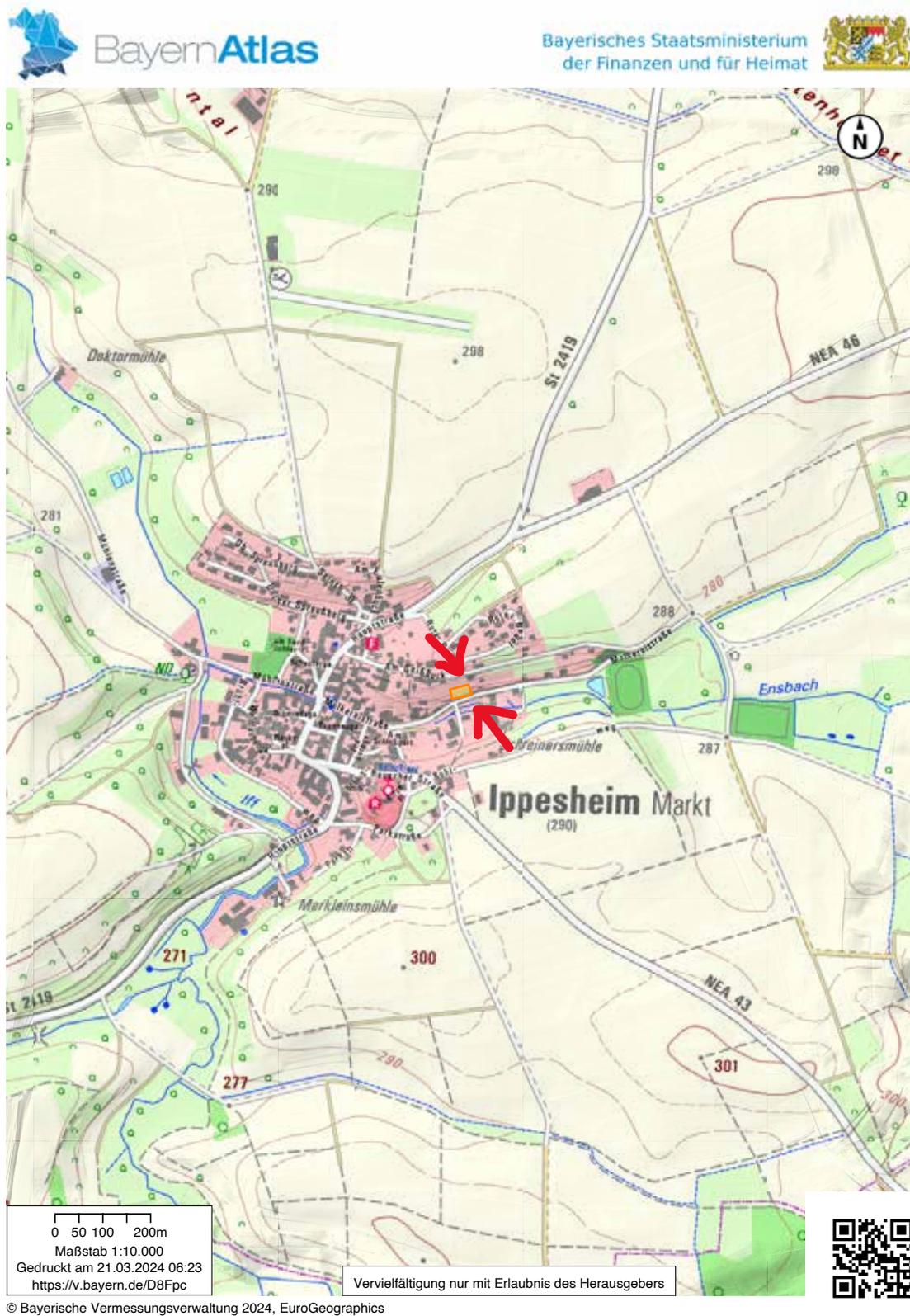
Anlage 8: Fotos



Lage von Ippesheim in der Region:



Lage der Flurstücke in Ippesheim:

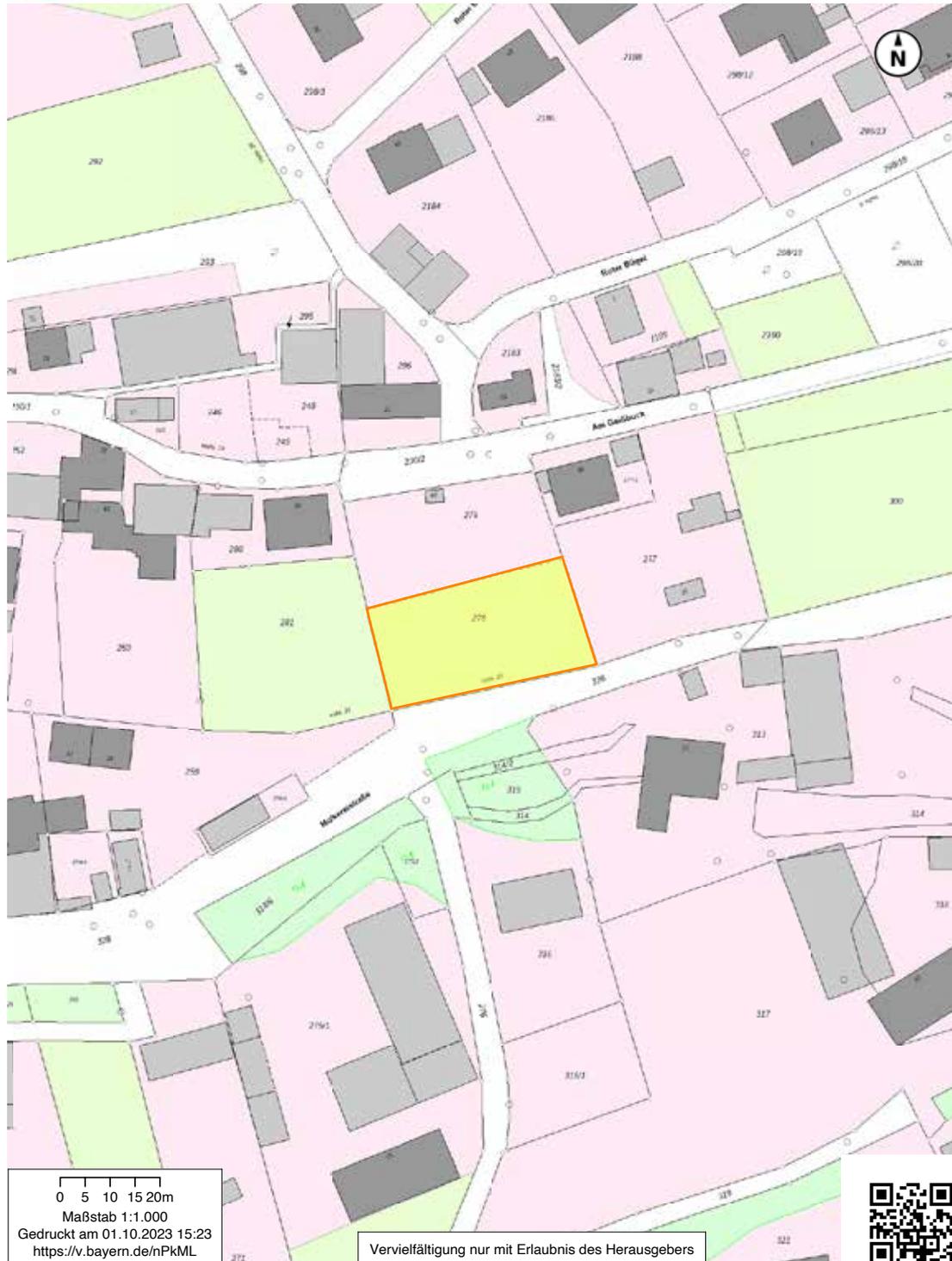


Lageplan Flst 278, Molkereistr. 23:



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics



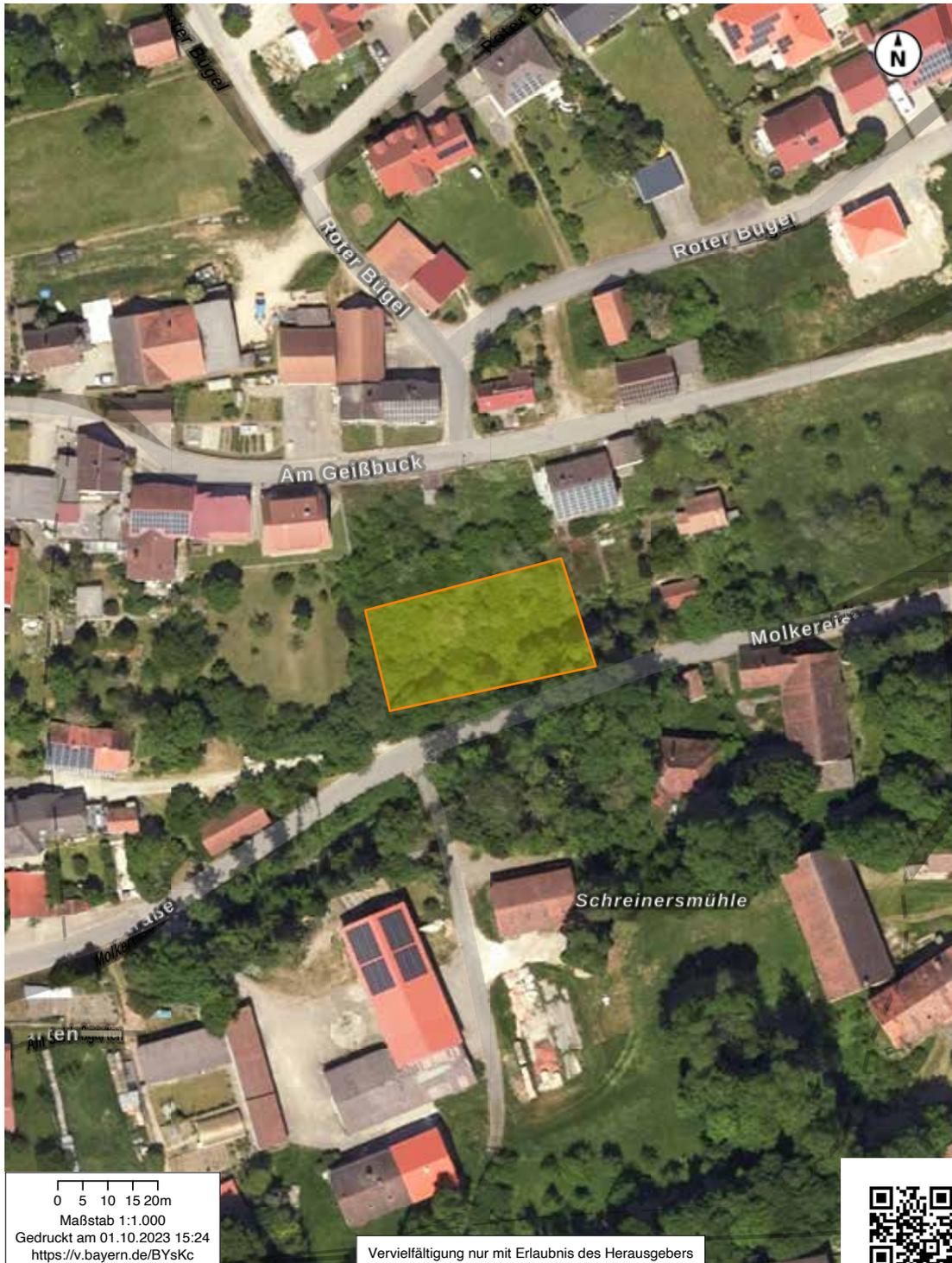
AZ: 1 K 24/23  
Flst 278 und 279 in Ippesheim

Luftbild Flst 278:



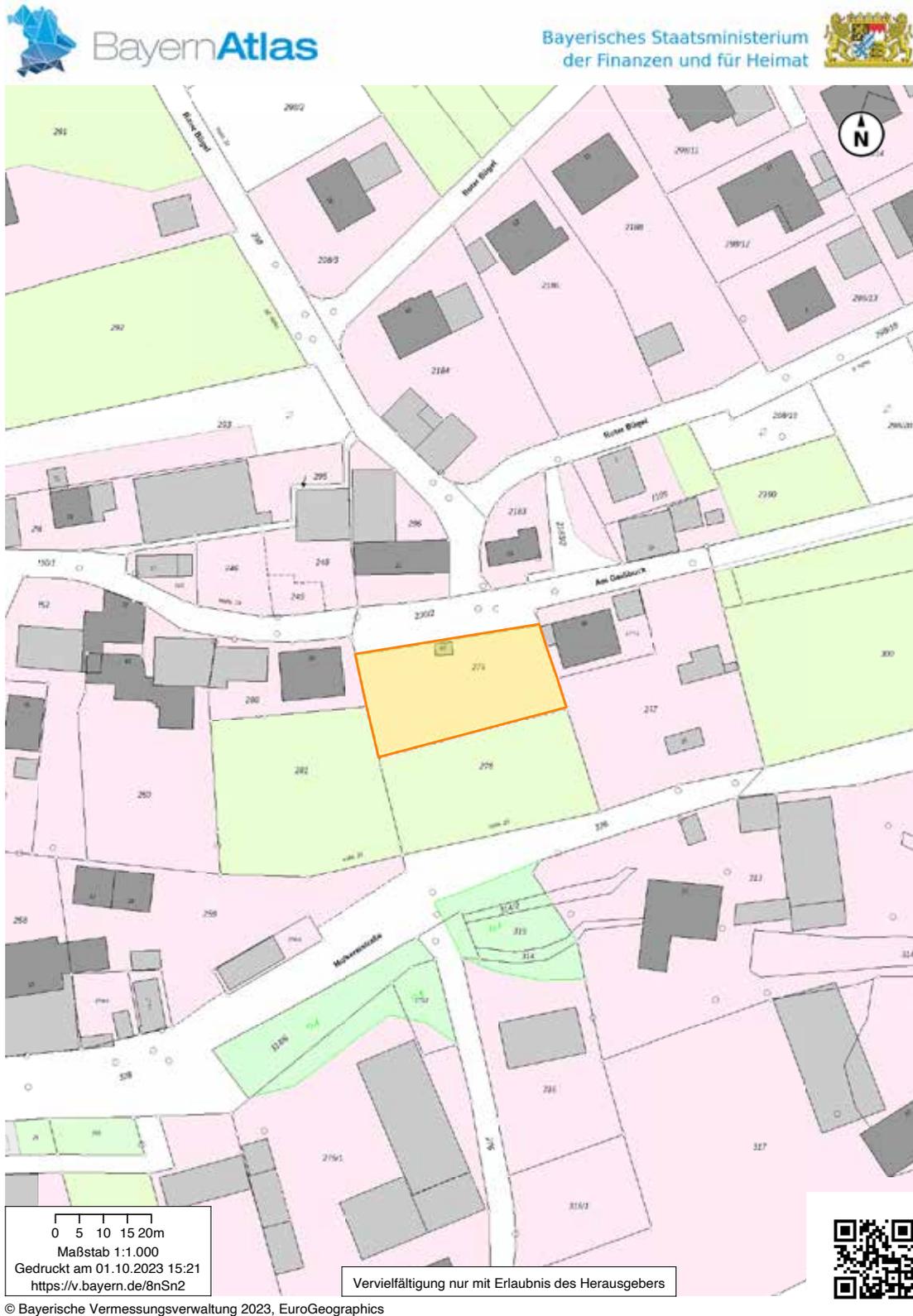
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Lageplan Flst 279, Am Geißbuck 28:

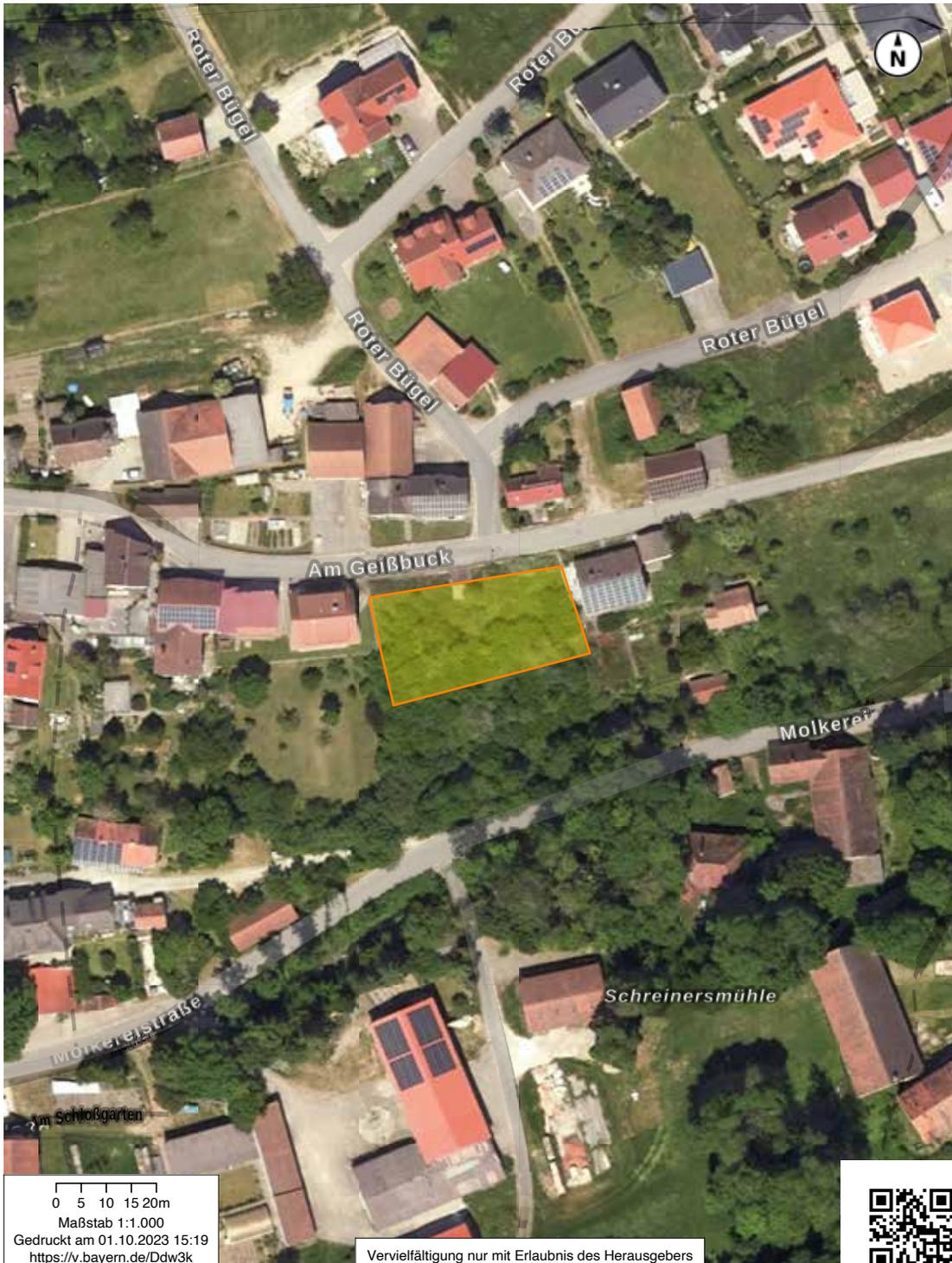


Luftbild Flst 279:



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023



AZ: 1 K 24/23  
Flst 278 und 279 in Ippesheim

Ausschnitt aus dem FLNPI:  
- gekürzt -

Fotos: Flst 278, Molkereistr. 23:



Ansicht von Süden



Flst 279, Am Geißbuck 28:



Anliegerstraße

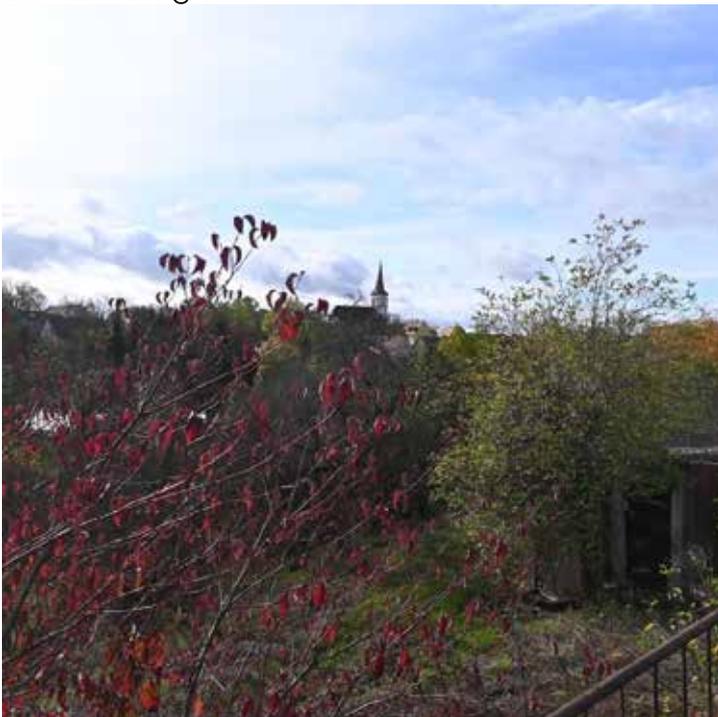
Ehemaliges Gartenhaus



Blick von oben auf Gartenhaus



Blick Richtung Südwesten:



Blick Richtung Südosten:



Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054

