

Üchtelhausen/Zell, 16.07.2025

Gutachten B 05/2025/A

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes 1 K 93/24

Qualitätsstichtag	14.07.2025 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde/Ortsteil 97531 Theres

Flurstück/Straße Buch/Dorfäcker

Gebäude/Bebauung Unbebaut (Ackerland)

Flurstück 128



Umfang des Gutachtens: 18 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4
-----------------	----------	-------

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5
2.3.1 Standort	Seite(n)	5
2.3.2 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	5
2.3.3 Gestalt u. Form	Seite(n)	5 – 6
2.3.4 Bonität	Seite(n)	6 – 7
2.3.5 Öffentlich/rechtliche Situation	Seite(n)	7
2.3.6 Entwicklungszustand	Seite(n)	8

3.0 Wertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	8
3.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	8
3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	9
3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	9
3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	9

4.0 Bodenwertermittlung

4.1 Grundlage	Seite(n)	9
4.2 Definition der Vergleichspreise	Seite(n)	9 – 10
4.3 Berechnung Bodenwert	Seite(n)	10

5.0 Verkehrswert

5.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	10
5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	10
5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	10
5.4 Marktanpassung	Seite(n)	10
5.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	11

6.0 Anlagen

6.1 Straßenkarte	Seite(n)	12
6.2 Luftbild	Seite(n)	13
6.3 Ortsplan	Seite(n)	14
6.4 Katasterplan M 1 : 1000	Seite(n)	15
6.5 Lichtbilder (4 Stück vom 14.07.2025)	Seite(n)	16 – 17
6.6 Literaturverzeichnis	Seite(n)	18

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 128, 97531 Theres, Dorfäcker
Gemarkung	Buch
Bewertungsgegenstand	unbebaut (Ackerland)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 11
Verkehrswert	5.000.- € (fünftausend Euro)
Mieter/Pächter	Nicht feststellbar
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Theres	Zentrale	Tel: 09521 92340
Landratsamt Haßberge (Zentrale)		Tel: 09521 270
Landratsamt Haßberge (Gutachterausschuss)	Herr Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt Haßberge (Altlastenkataster)	Frau Barth	Tel: 09521 27247
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Haßfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09521 94422211
Amtsgericht Bamberg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0951 8332218

Hilfreiche Links

www.theres.de
www.vgtheres.de
www.wikipedia.org/wiki/Theres
www.ale-unterfranken.bayern.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|--|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Bamberg
-Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung-
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg (Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung) mit Schreiben vom 26.02.2025 unter dem Akten-/Geschäftszeichen 1 K 93/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das Flurstück 128 (Dorfäcker – Ackerland) der Gemarkung 97531 Buch (Gemeinde Theres) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungstichtag | 14.07.2025 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurden am Montag, 14. Juli 2025 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt
Die Besichtigung endete um ca. 10.15 Uhr |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Würzburg) im Maßstab 1 : 1000 vom 15.07.2025- Grundbuchauszug (Haßfurt für Buch, Blattstelle 891), amtlicher Ausdruck vom 16.10.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 05.05.2025- Auszug aus dem WMS-Dienst Bitopkartierung Bayern |
| - Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen | <ul style="list-style-type: none">- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge (Stand 01.01.2024)- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch) |
| - Weitere Recherchen | <ul style="list-style-type: none">- Verwaltungsgemeinschaft Theres (Kasse, Bauakte, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)- Vermessungsamt Schweinfurt |

- Grundbuchamt Haßfurt (Grundakte)
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken-Würzburg

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 97531 Theres |
| - Gemeindeteil/Straße | Buch/Dorfäcker |

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|---------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Haßfurt |
| - Grundbuchamt | Haßfurt |
| - Grundbuch von | Buch |
| - Blattstelle | 891 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Lfd. Nr. des Grundstückes | 1 |
| - Gemarkung | Buch |
| - Flurstücks- Nr. | 128 |
| - Wirtschaftsart u. Lage | Dorfäcker, Landwirtschaftsfläche |
| - Grundstücksgröße | 1 964 m ² |
| - Mit dem Eigentum
verbundene Rechte | Keine feststellbar |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- | | |
|---|---------------------------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 1.1, 1.2, 1.4, 2.1 u. 2.2 |
| - Eigentümer | Sh. Grundbuch |
| - Lfd. Nr. des Grundstückes im
Bestandsverzeichnis | 1 (= Fl. Nr. 128) |
| - Eigentumsverhältnisse | In Erbengemeinschaft |
| - Grundlage der Eintragung | sh. Grundbuch |

2.2.4 Relevante Eintragungen Abteilung II (Lasten u. Beschränkungen):

- Lfd. Nr. der Eintragung	5
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV	1 (= Fl. Nr. 128)
- Lasten u. Beschränkungen	5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 93/24); eingetragen am 10.10.2024

2.2.5 Relevante Eintragungen Abteilung III (Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden):

- Anmerkung	Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt
-------------	--

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort

- Allgemeine Lage	Nordöstlich des östlichen Ortsrand von Buch, ca. 80 m nordöstlich der Ortsumgehungsstraße bzw. der Kreisstraße HAS 4, zwischen „Sailershäuser Weg“ und örtlichem Sportgelände
- Höhenlage ü. NN.	Gemeindeteil Buch ca. 368 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstücks Fl. Nr. 128 zwischen 357 und 361 m ü. NN.
- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Landkreis	Hassberge

2.3.2 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Zufahrtsmöglichkeiten	Problemlose Zufahrt über asphaltierten Flurbereinigungsweg möglich (Zufahrt jedoch nur für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr bis max. 5,5 Tonnen freigegeben)
-------------------------	--

2.3.3 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt	Annähernd trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
----------------------	---

- *Grundstücksbreite* Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 13,50 m
- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordwesten nach Südosten) beträgt ca. 146,00 m
- *Grundstückstopographie* Leicht nach Norden fallend
- *Altlasten*

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Hassberge wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Laut Auskunft des Landratsamtes Hassberge (FB Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht, vertr. durch Frau Barth) befindet sich das Flurstück 128 der Gemarkung Buch **nicht** im Altlastenkataster „Abu-DIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Hassberge) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (Bay-BodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten

Tiefergehende Untersuchungen - bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht

Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)
- *Grundwasserstand*

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Wässernach) sind negative Grundwassereinflüsse nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)

2.3.4 Bonität

- *Lagebezeichnung* Dorfäcker

- <i>Amtliche Fläche</i>	1.964 m ²
- <i>Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster</i>	1.964 m² = Ackerland
- <i>Tatsächliche Nutzung</i>	Ackerland (derzeit Wiese/unbewirtschaftet)
- <i>Bodenklasse</i>	L5V48/44
- <i>Mineralische Bodenart</i>	Lehm
- <i>Zustandsstufe</i>	5 (von 7) = Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt
- <i>Entstehung</i>	V (Verwitterungsboden)
- <i>Wertzahlen Ackerland</i>	Für das Ackerland können im Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die Ackerzahl hingegen berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückführbar sind
- <i>Bodenzahl</i>	48 (von maximal 100)
- <i>Ackerzahl</i>	44 (von maximal 100)
- <i>Ertragsmesszahl</i>	864

2.3.5 Öffentlich rechtliche Situation

- <i>Naturschutzrechtliche Besonderheiten</i>	Keine
- <i>Umlegungs-, Flurbe- reinigung- u. Sa- nierungsverfahren</i>	Lt. Aussage des Amtes für ländliche Entwicklung in Würzburg ist das Bewertungsgrundstück aktuell in keines der genannten Verfahren einbezogen Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen zu rechnen
- <i>Denkmalschutz</i>	Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Hassberge bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde), berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht

2.3.6 Entwicklungszustand

- *Stand der Bauleitplanung*

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich, d.h. es handelt sich weder um einen beplanten Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB noch um einen unbeplanten (im Zusammenhang bebauten) Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

- *Darstellung im Flächennutzungsplan*

Keine (Außenbereich)

- *Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)*

Gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe der reinen Fläche der Land- u. Forstwirtschaft einzustufen. Flächen der Land- u. Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, nur land- u. forstwirtschaftlich nutzbar sind

Bauerwartungsland sind nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung (vergleiche § 1 ImmoWertV) **aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen**

Die Vorschrift fordert für die Qualifizierung eines Grundstückes als Bauerwartungsland objektive u. nachprüfbare Kriterien. Auf eine „spekulative“ Verkehrsauffassung soll es ausdrücklich nicht ankommen

Insgesamt ergeben sich -trotz der relativen Nähe zum Ortsrand- keinerlei konkrete Tatsachen die mit hinreichender Sicherheit eine Umlegung u. Erschließung -in absehbarer Zeit- erwarten lassen

3.0 Wertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

3.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten (sh. auch Kleiber/ Simon/Weyers, 4. Auflage, 2002, Seite 914, Abb. 3)

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen

3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen u. eventuell bei standardisierten Wohngebäuden (z.B. Reihenhäusern) anzuwenden

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigem Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

Grundsätzlich müssen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. die erzielbare Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen

Anwendung findet dieses Verfahren in erster Linie bei Mietwohnhäusern, gewerblich/industriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Hotels

3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne dass wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

4.0 Bodenwertermittlung

4.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“

Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich, auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Bonität hinreichend bestimmt sind

4.2 Definition der Vergleichspreise

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hassberge (Stand 01.01.2024) nennt für landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Gemarkung Buch folgende Richtwerte:

- BRW-Zone 729: Landwirtschaftliche Flächen (**3,00 €** für baulich nicht nutzbare Ackerlandflächen bei einer Ackerzahl von 50)
BRW-Zone 929: Landwirtschaftliche Flächen (**1,50 €** für baulich nicht nutzbare Grünflächen bei einer Grünlandzahl von 50)
BRW-Zone 1129: Landwirtschaftliche Flächen (**0,60 €** für baulich nicht nutzbare forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs)

4.3 Berechnung Bodenwert

Mit Hilfe der vor genannten Ausgangswerte u. Bezugnahme auf die tatsächlichen Acker-/Grünlandzahlen usw. (lineare Abhängigkeit unterstellt) kann nun der Bodenwert ermittelt werden:

Fl. Nr. 128 (BRW-Zone 729)

Vergleichswert je m² (bei Ackerzahl 50) : 3,00 €/m²
Bodenwert je m² (bei Ackerzahl 44) : (3,00 : 50 x 44) = 2,64 €/m²

Abschnitt	Ackerzahl	Bodenwert/m ²	x	Abschnittsfläche (m ²)	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	44	2,64 €		1 964 m ²		5 184,96 €
Gesamtbodenwert Fl. Nr. 128						5 184,96 €
Bodenwert gerundet						5 000,00 €

5.0 Verkehrswert

5.1 Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind

5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Vergleichswert Fl. Nr. 128 (Ackerland)	:	5 000.- €
---	----------	------------------

5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 9 bis 10 unter Pkt. 4.1 bis 4.3 durchgeführte Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 9 Pkt. 3.1.2 bzw. Pkt. 4.1 ausreichend dargelegt

5.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Vergleichswert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

5.5 Ergebnis (Verkehrswert)

*Unter der Berücksichtigung der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (**14.07.2025**) ermittle ich:*

einen Verkehrswert von: Buch, Fl. Nr. 128 5 000.- €

Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis

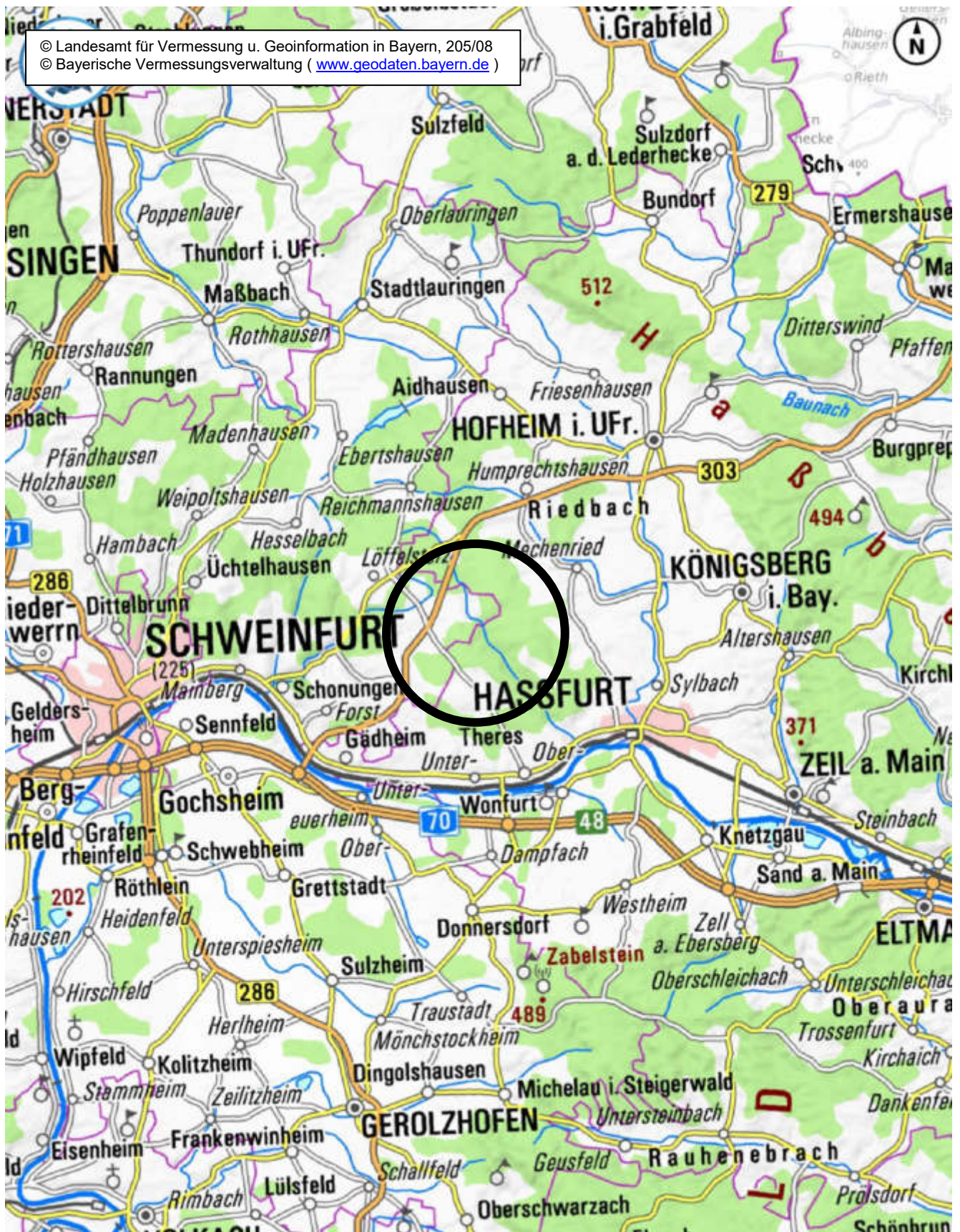
Üchtelhausen/Zell, 16.07.2025



Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,
Mieten u. Pachten

6.0 Anlagen

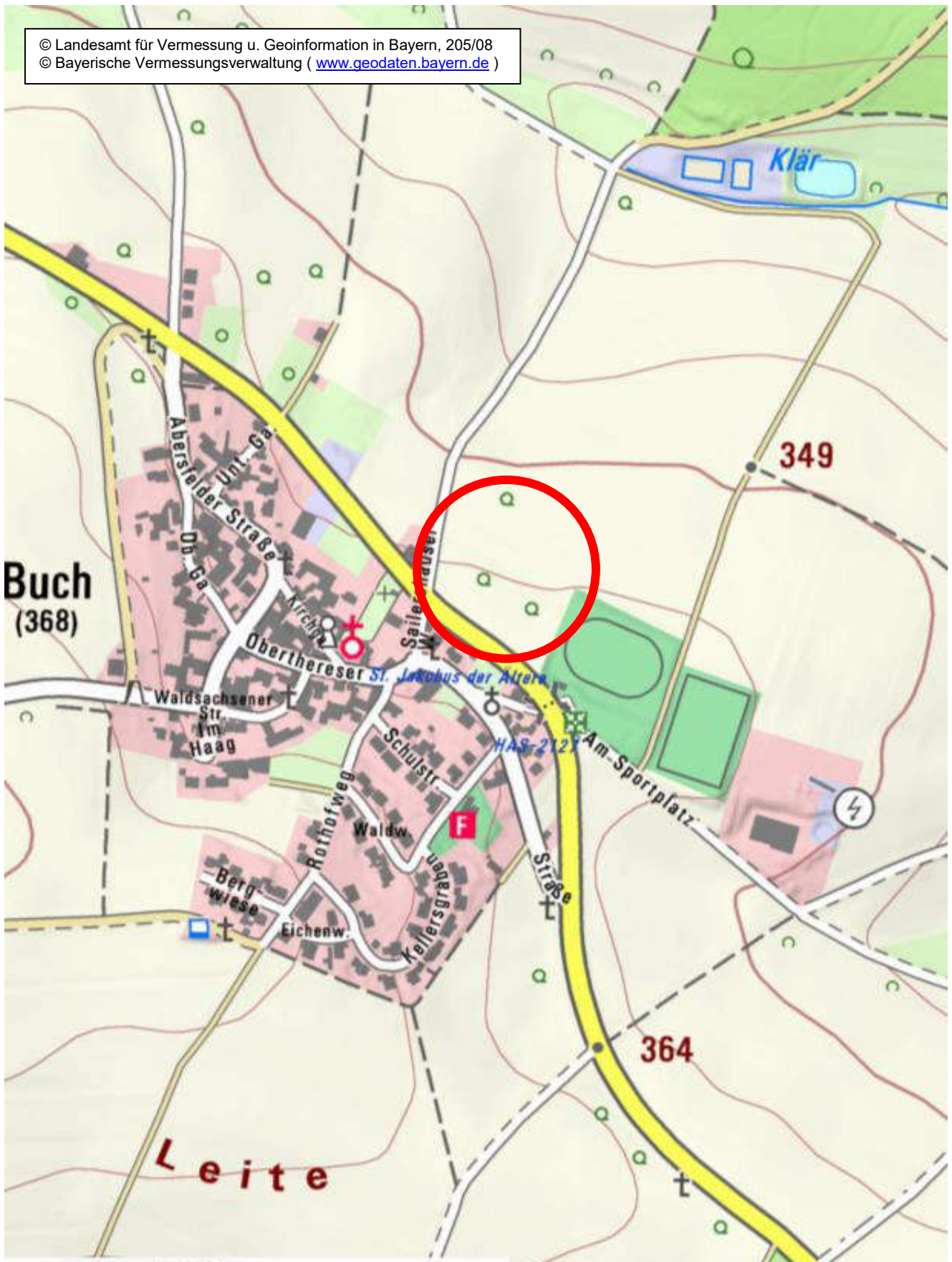
6.1 Straßenkarte



6.2 Luftbild



6.3 Ortsplan



6.4 Lageplan (M 1 : 1000)



6.5 Lichtbilder (vom 14.07.2025)





6.6 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt -schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	Kompodium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger (10. Auflage 2003)
Blümle/Francke	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre (2. Auflage 1999)
Hauser/Kammerer/Lüdeke	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre (1. Auflage 1995)
Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen