

Üchtelhausen/Zell, 17.07.2025

# Gutachten B 05/2025/D

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes                      1 K 93/24

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Qualitätsstichtag</b> | <b>14.07.2025 ( Datum der Ortsbegehung )</b> |
|--------------------------|----------------------------------------------|

**Stadt/Gemeinde/Ortsteil**                      97531 Theres

**Flurstück/Straße**                              Buch/Bauäcker

**Gebäude/Bebauung**                          Unbebaut (Acker-/Grünland)

**Flurstück**                                        307



**Umfang des Gutachtens: 21 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) | 6      |
| 2.3.3 Gestalt u. Form                              | Seite(n) | 6 – 7  |
| 2.3.4 Bonität                                      | Seite(n) | 7 – 10 |
| 2.3.5 Öffentlich/rechtliche Situation              | Seite(n) | 10     |
| 2.3.6 Entwicklungszustand                          | Seite(n) | 10     |

### **3.0 Wertermittlung**

|                                                      |          |         |
|------------------------------------------------------|----------|---------|
| 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens            | Seite(n) | 10      |
| 3.1.1 Vorüberlegungen                                | Seite(n) | 10 – 11 |
| 3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens | Seite(n) | 11      |
| 3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens    | Seite(n) | 11      |
| 3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens       | Seite(n) | 11      |

### **4.0 Bodenwertermittlung**

|                                     |          |    |
|-------------------------------------|----------|----|
| 4.1 Grundlage                       | Seite(n) | 11 |
| 4.2 Definition der Vergleichspreise | Seite(n) | 12 |
| 4.3 Berechnung Bodenwert            | Seite(n) | 12 |

### **5.0 Verkehrswert**

|                                                |          |    |
|------------------------------------------------|----------|----|
| 5.1 Definition des Verkehrswertes              | Seite(n) | 12 |
| 5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse | Seite(n) | 13 |
| 5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens         | Seite(n) | 13 |
| 5.4 Marktanpassung                             | Seite(n) | 13 |
| 5.5 Ergebnis ( Verkehrswert )                  | Seite(n) | 13 |

### **6.0 Anlagen**

|                                            |          |         |
|--------------------------------------------|----------|---------|
| 6.1 Straßenkarte                           | Seite(n) | 14      |
| 6.2 Luftbild                               | Seite(n) | 15      |
| 6.3 Ortsplan                               | Seite(n) | 16      |
| 6.4 Katasterplan M 1 : 2 500               | Seite(n) | 17      |
| 6.5 Lichtbilder ( 6 Stück vom 14.07.2025 ) | Seite(n) | 18 – 20 |
| 6.6 Literaturverzeichnis                   | Seite(n) | 21      |

## Zusammenfassung

|                                                                                    |                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Bezeichnung des Objektes</b>                                                    | Fl. Nr. 307, 97531 Theres, Bauäcker                           |
| <b>Gemarkung</b>                                                                   | Buch                                                          |
| <b>Bewertungsgegenstand</b>                                                        | unbebaut (Ackerland)                                          |
| <b>Ergebnis der Wertermittlung</b>                                                 | Sh. Seite 13                                                  |
| <b>Verkehrswert</b>                                                                | <b>147.000.- € ( einhundertsiebenundvierzigtausend Euro )</b> |
| <b>Mieter/Pächter</b>                                                              | Nicht feststellbar                                            |
| <b>Verwalter im Sinne der §§<br/>20 – 29 WEG</b>                                   | -----                                                         |
| <b>Grundstücksgleiche Rechte<br/>i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>                    | Keine feststellbar                                            |
| <b>Subjektiv dingliche Rechte<br/>im Sinne des § 96 BGB</b>                        | Keine feststellbar                                            |
| <b>Wert des Zubehörs i.S.<br/>der §§ 97 u. 98 BGB u.<br/>§ 55 i.V. m. § 90 ZVG</b> | Keines feststellbar                                           |
| <b>Überbauten im Sinne der<br/>§§ 912-916 BGB</b>                                  | 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](http://www.theres.de)  
[www.vgtheres.de](http://www.vgtheres.de)  
[www.wikipedia.org/wiki/Theres](http://www.wikipedia.org/wiki/Theres)  
[www.ale-unterfranken.bayern.de](http://www.ale-unterfranken.bayern.de)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Auftraggeber                                          | Amtsgericht Bamberg<br>-Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung-<br>Synagogenplatz 1<br>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 307 (Bauäcker – 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                                | <b>14.07.2025 ( Datum der Ortsbegehung )</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Ortsbesichtigung/<br>Teilnehmer                       | Das Bewertungsobjekt wurden am Montag, 14. Juli 2025 durch den Unterzeichner ab 11.30 Uhr besichtigt<br>Die Besichtigung endete um ca. 11.45 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"><li>- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung ( Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Würzburg ) im Maßstab 1 : 1000 vom 16.07.2025</li><li>- Grundbuchauszug (Haßfurt für Buch, Blattstelle 891), amtlicher Ausdruck vom 16.10.2024 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 05.05.2025</li><li>- Auszug aus dem WMS-Dienst Bitopkartierung Bayern</li></ul> |
| - Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge (Stand 01.01.2024)</li><li>- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge</li><li>- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000</li><li>- Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| - Weitere Recherchen                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verwaltungsgemeinschaft Theres ( Kasse, Bauakte, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw. )</li><li>- Vermessungsamt Schweinfurt</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

- 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/Bauäcker    |

#### **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             | 4                               |
| - Gemarkung                             | Buch                            |
| - Flurstücks- Nr.                       | 307                             |
| - Wirtschaftsart u. Lage                | Bauäcker, Landwirtschaftsfläche |
| - Grundstücksgröße                      | 59.597 m <sup>2</sup>           |
| - Mit dem Eigentum<br>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<br>Bestandsverzeichnis | 4 (= Fl. Nr. 307)         |
| - Eigentumsverhältnisse                               | In Erbengemeinschaft      |
| - Grundlage der Eintragung                            | sh. Grundbuch             |

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

- |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung                      | 1 u. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| - Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV | 4 ( = Fl. Nr. 307 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| - Lasten u. Beschränkungen                     | <div style="display: flex; align-items: flex-start;"><div style="margin-right: 10px;">1</div><div>1 Schafhutrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Obertheres Flurstück 130 BVNr. 3 in Obertheres Blatt 1795; neu begründet gemäß Flurbereinigungsoperat Buch; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 21.11.1972 und hierher übertragen am 04.05.2022</div></div> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"><div style="margin-right: 10px;">5</div><div>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 93/24); eingetragen am 10.10.2024</div></div> |

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

- |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Anmerkung | <p>Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt</p> <p>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</p> <p>Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III ( Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw. ) unberücksichtigt</p> |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

#### **2.3.1 Standort**

- |                    |                                                                                                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Allgemeine Lage  | Unmittelbar östlich der Kreisstraße HAS 4, ca. 400 m nordwestlich des nördlichen Ortsrandes von Buch, unmittelbar nördlich der Teiche des örtlichen Angelsportvereins |
| - Höhenlage ü. NN. | Gemeindeteil Buch ca. 368 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstücks Fl. Nr. 307 zwischen 357 und 369 m ü. NN.                                           |
| - Bundesland       | Freistaat Bayern                                                                                                                                                      |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken                                                                                                                                                          |
| - Landkreis        | Hassberge                                                                                                                                                             |

### 2.3.2 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )

- |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Zufahrtsmöglichkeiten | Problemlose Zufahrt über zunächst geschotterten Flurbereinigungsweg möglich, später über Grasweg (sowohl von Norden als auch von Süden direkt über Kreisstraße HAS 4), zudem Gras-Verbindungsweg entlang der Ostgrenze zwischen südlichem und nördlichem Fahrweg ( Zufahrt ohne Einschränkung ) |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3.3 Gestalt u. Form

- |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Grundstücksgestalt     | Vieleck bzw. pilzförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| - Grundstücksbreite      | Die mittlere Grundstücksbreite ( von Westen nach Osten ) beträgt ca. 237,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| - Grundstückstiefe       | Die mittlere Grundstückstiefe ( von Norden nach Süden ) beträgt ca. 265,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| - Grundstückstopographie | Hauptsächlich nach Südosten fallend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| - Altlasten              | <p>Das Altlastenkataster des Landratsamtes Hassberge wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt</p> <p>Laut Auskunft der des Landratsamtes Hassberge (FB Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht, vertr. durch Frau Barth) befindet sich das Flurstück 307 der Gemarkung Buch <b>nicht</b> im Altlastenkataster „Abu-DIS“ ( Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Hassberge) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes ( Bay-BodSchG)</p> <p>Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt</p> <p>Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten</p> <p>Tiefergehende Untersuchungen - bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht</p> <p>Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)</p> |
| - Grundwasserstand       | <p>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</p> <p>Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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                                       | Bauäcker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| - Amtliche Fläche                                       | 59.597 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| - <b>Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster</b> | <b>43.290 m<sup>2</sup> = Acker-Grünland</b><br><b>13.508 m<sup>2</sup> = Grünland</b><br><b>2.799 m<sup>2</sup> = Ackerland</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| - <b>Tatsächliche Nutzung</b>                           | <b>Ackerland</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| - Bodenklasse                                           | 36.479 m <sup>2</sup> : sL5V 46/43 (Acker-Grünland)*<br>13.508 m <sup>2</sup> : LIlb3 44/44 (Grünland)*<br>6.744 m <sup>2</sup> : sL4V 52/49 (Acker-Grünland)*<br>2.799 m <sup>2</sup> : LT6V 40/36 (Ackerland)<br>67 m <sup>2</sup> : L6V 44/41 (Acker-Grünland)*<br><br>*) <i>tatsächliche Nutzung faktisch Ackerland</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| - Mineralische Bodenart                                 | 36.479 m <sup>2</sup> : sandiger Lehm<br>13.508 m <sup>2</sup> : Lehm<br>6.744 m <sup>2</sup> : sandiger Lehm<br>2.799 m <sup>2</sup> : schwerer Lehm<br>67 m <sup>2</sup> : Lehm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Zustandsstufe                                         | 36.479 m <sup>2</sup> : 5 = Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit<br><br>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<br><br>13.508 m <sup>2</sup> : II = Zwischenstufe zwischen dem Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit und der geringeren Ertragsfähigkeit<br><br>Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem Untergrund, der noch eine geringe Durchwurzelung zulässt |

|              |                          |                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                          | 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 |
|              | 6.744 m <sup>2</sup> : 4 | = Zwischenstufe zwischen dem Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit und der geringeren Ertragsfähigkeit                                                                                                                                    |
|              |                          | Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem Untergrund, der noch eine geringe Durchwurzelung zulässt                          |
|              |                          | 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 |
|              | 2.799 m <sup>2</sup> : 6 | = Zwischenstufe zwischen dem Zustand der geringeren und der geringsten 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 |
|              |                          | Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5 bis 10 cm Mächtigkeit auf einem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt                                                       |
|              | 67 m <sup>2</sup> : 6    | wie vor                                                                                                                                                                                                                                    |
| - Entstehung | 36.479 m <sup>2</sup> :  | V( Verwitterungsboden )                                                                                                                                                                                                                    |
|              | 13.508 m <sup>2</sup> :  | ----                                                                                                                                                                                                                                       |
|              | 6.744 m <sup>2</sup> :   | V ( Verwitterungsboden )                                                                                                                                                                                                                   |
|              | 2.799 m <sup>2</sup> :   | V ( Verwitterungsboden )                                                                                                                                                                                                                   |
|              | 67 m <sup>2</sup> :      | V ( Verwitterungsboden )                                                                                                                                                                                                                   |
| - Klimastufe | 36.479 m <sup>2</sup> :  | ----                                                                                                                                                                                                                                       |
|              | 13.508 m <sup>2</sup> :  | b (ca. 7 – 7,9 °C durchschnittliche Jahrestemperatur)                                                                                                                                                                                      |
|              | 6.744 m <sup>2</sup> :   | ----                                                                                                                                                                                                                                       |
|              | 2.799 m <sup>2</sup> :   | ----                                                                                                                                                                                                                                       |
|              | 67 m <sup>2</sup> :      | ----                                                                                                                                                                                                                                       |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - <i>Wasserverhältnisse</i>   | 36.479 m <sup>2</sup> : ----<br>13.508 m <sup>2</sup> : 3 ( normale bis mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann )<br>6.744 m <sup>2</sup> : ----<br>2.799 m <sup>2</sup> : ----<br>67 m <sup>2</sup> : ----                                                                                                                                                                |
| - <i>Wertzahlen Ackerland</i> | Für das Ackerland können im Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden<br><br>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>            | 36.479 m <sup>2</sup> : 46 ( von maximal 100 )<br>13.508 m <sup>2</sup> : ----<br>6.744 m <sup>2</sup> : 52 ( von maximal 100 )<br>2.799 m <sup>2</sup> : 40 ( von maximal 100 )<br>67 m <sup>2</sup> : 44 ( von maximal 100 )                                                                                                                                                                                                                      |
| - <i>Ackerzahl</i>            | 36.479 m <sup>2</sup> : 43 ( von maximal 100 )<br>13.508 m <sup>2</sup> : ----<br>6.744 m <sup>2</sup> : 49 ( von maximal 100 )<br>2.799 m <sup>2</sup> : 36 ( von maximal 100 )<br>67 m <sup>2</sup> : 41 ( von maximal 100 )                                                                                                                                                                                                                      |
| - <i>Wertzahlen Grünland</i>  | Für das Grünland können im Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden<br><br>Die Grünlandgrundzahl bringt die auf Grund der Beurteilung von Boden, Klima u. Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Besonderheiten -z.B. Geländegestaltung u. dergleichen zurückzuführen sind                                                                |
| - <i>Grünlandgrundzahl</i>    | 36.479 m <sup>2</sup> : ----<br>13.508 m <sup>2</sup> : 44<br>6.744 m <sup>2</sup> : ----<br>2.799 m <sup>2</sup> : ----<br>67 m <sup>2</sup> : ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| - <i>Grünlandzahl</i>         | 36.479 m <sup>2</sup> : ----<br>13.508 m <sup>2</sup> : 44<br>6.744 m <sup>2</sup> : ----<br>2.799 m <sup>2</sup> : ----<br>67 m <sup>2</sup> : ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| - <i>Ertragsmesszahl</i>      | 36.479 m <sup>2</sup> : 15 686<br>13.508 m <sup>2</sup> : 5 944<br>6.744 m <sup>2</sup> : 3 305                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

2.799 m<sup>2</sup> : 1 008  
67 m<sup>2</sup> : 27

### 2.3.5 Öffentlich rechtliche Situation

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Naturschutzrechtliche Besonderheiten                 | Keine                                                                                                                                                                                                                            |
| - Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren | Lt. Aussage des Amtes für ländliche Entwicklung in Würzburg ist das Bewertungsgrundstück aktuell in keines der genannten Verfahren einbezogen<br><br>Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen zu rechnen |
| - Denkmalschutz                                        | 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 |

## 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. künftigen 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 gliedert 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. 307 ( BRW-Zone 729 und 929 )

|                                                          |   |                                                              |
|----------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|
| Vergleichswert je m <sup>2</sup> ( bei Ackerzahl 50 )    | : | 3,00 €/m <sup>2</sup>                                        |
| Vergleichswert je m <sup>2</sup> ( bei Grünlandzahl 50 ) | : | 1,50 €/m <sup>2</sup>                                        |
| Mittelwert aus Acker- u. Grünland                        | : | (Abschnitt mit 13.508 m <sup>2</sup> ) 2,25 €/m <sup>2</sup> |
| Bodenwert je m <sup>2</sup> ( bei Ackerzahl 43 )         | : | ( 3,00 : 50 x 43 ) = 2,58 €/m <sup>2</sup>                   |
| Bodenwert je m <sup>2</sup> ( bei Grünlandzahl 44 )      | : | ( 2,25 : 50 x 44 ) = 1,98 €/m <sup>2</sup>                   |
| Bodenwert je m <sup>2</sup> ( bei Ackerzahl 49 )         | : | ( 3,00 : 50 x 49 ) = 2,94 €/m <sup>2</sup>                   |
| Bodenwert je m <sup>2</sup> ( bei Ackerzahl 36 )         | : | ( 3,00 : 50 x 36 ) = 2,16 €/m <sup>2</sup>                   |
| Bodenwert je m <sup>2</sup> ( bei Ackerzahl 41 )         | : | ( 3,00 : 50 x 41 ) = 2,46 €/m <sup>2</sup>                   |

| Abschnitt                          | Ackerzahl | Bodenwert/m <sup>2</sup> | x | Abschnittsfläche (m <sup>2</sup> ) | = | Bodenwert Abschnittsfläche |
|------------------------------------|-----------|--------------------------|---|------------------------------------|---|----------------------------|
| 1                                  | 43        | 2,58 €                   |   | 36 479 m <sup>2</sup>              |   | 94 115,82 €                |
| 2                                  | 44        | 1,98 €                   |   | 13 508 m <sup>2</sup>              |   | 26 745,84 €                |
| 3                                  | 49        | 2,94 €                   |   | 6 744 m <sup>2</sup>               |   | 19 827,36 €                |
| 4                                  | 36        | 2,16 €                   |   | 2 799 m <sup>2</sup>               |   | 6 045,84 €                 |
| 5                                  | 41        | 2,46 €                   |   | 67 m <sup>2</sup>                  |   | 164,82 €                   |
| <b>Gesamtbodenwert Fl. Nr. 307</b> |           |                          |   |                                    |   | <b>146 899,68 €</b>        |
| <b>Bodenwert gerundet</b>          |           |                          |   |                                    |   | <b>147 000,00 €</b>        |

## 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

|                                                       |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Vergleichswert Fl. Nr. 307 ( Acker-/Grünland )</b> | <b>: 147 000.- €</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------|

## 5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 11 bis 12 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 11 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. 307                      147 000.- €\***

*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, 17.07.2025



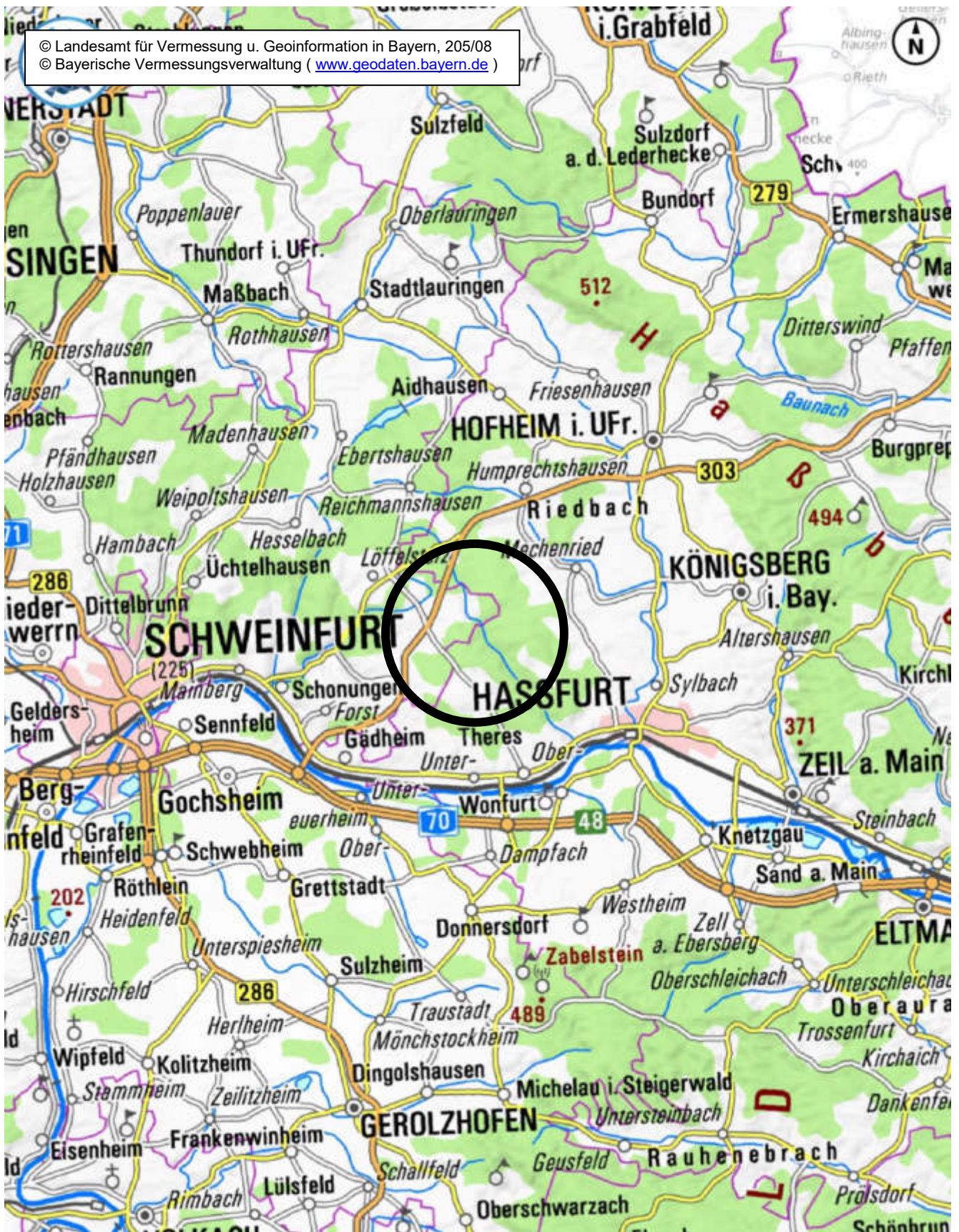
---

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

**\*) ohne Berücksichtigung der Belastung in Abt II/1**

## 6.0 Anlagen

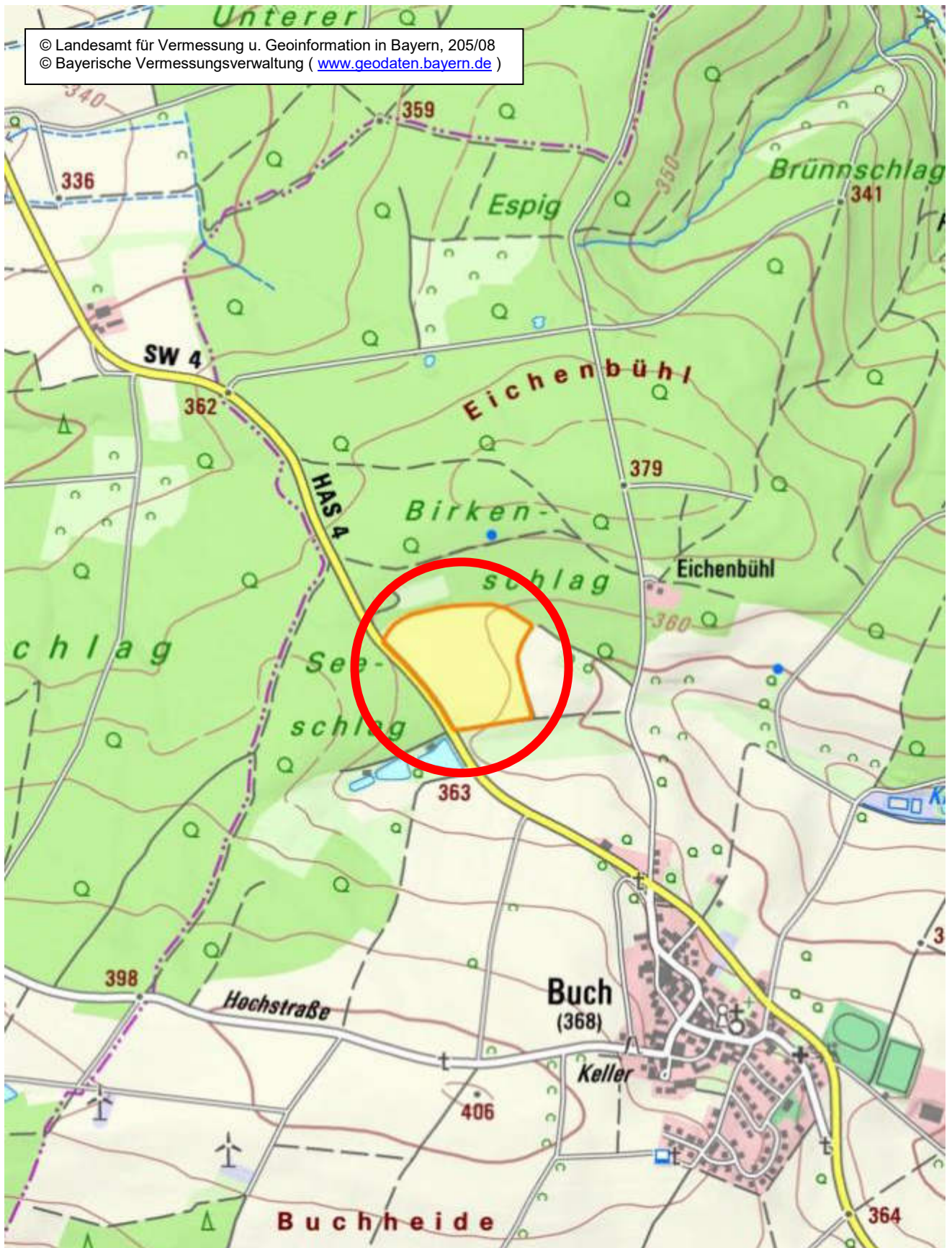
### 6.1 Straßenkarte



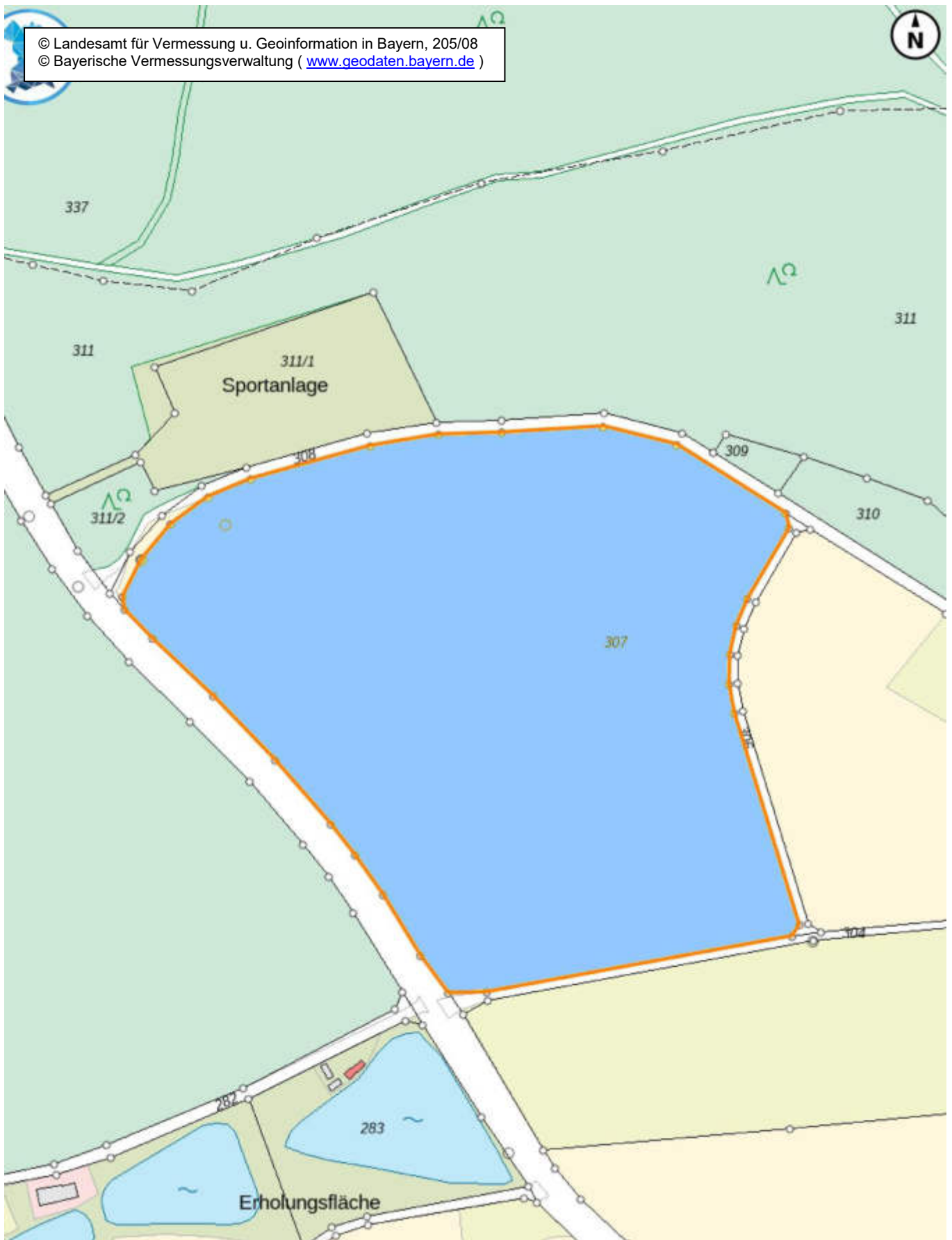
## 6.2 Luftbild



### 6.3 Ortsplan



#### 6.4 Lageplan ( M 1 : 2500 )



**6.5 Lichtbilder ( vom 14.07.2025 )**







**Blick auf nördliche Zu- u. Abfahrt: von Südwesten nach Nordosten**



**Blick auf südliche Zu- u. Abfahrt: von Westen nach Osten**

## 6.6 Literaturverzeichnis

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