

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 996125 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

Kerstin Borries-Pöllinger

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

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt/Aisch- Bad Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach

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



AZ: 2 K 20/23
01.08.2023

Gutachten

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. des BauGB)

- a) des unbebauten Grundstückes – Ackerland, Laubwald –
Dornstück, **Gemarkung Obervolkach, Flst. 571** zu 6.746 m² (0,6746 ha)
in 97332 Obervolkach

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 26.07.2023 ermittelt mit

15.500.- €
(in Worten: fünfzehntausendfünfhundert)

Ausfertigung 1

b) des unbebauten Grundstückes – Hutung –

Dornstück, Ruine Stettenburg, **Gemarkung Obervolkach, Flst. 572**
zu 4.473 m² (0,4473 ha)

in 97332 Obervolkach

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 26.07.2023 ermittelt mit

9.700.- €

(in Worten: neuntausendsiebenhundert)

c) des unbebauten Grundstückes – Laubwald –

Dornstück, **Gemarkung Obervolkach, Flst. 573** zu 6.140 m² (0,6140 ha)

in 97332 Obervolkach

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 26.07.2023 ermittelt mit

8.800.- €

(in Worten: achttausendachthundert)

Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 32 Seiten mit 8 Fotos und 6 Anlagen.

1. Inhaltsverzeichnis:

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	3
2	Grundbuch	3
3	Vorbemerkungen	4
4	Grund – und Bodenbeschreibung der Flst 571, 572 und 573	5
4.1	Lage, Gestalt, Form	5
4.2	Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
5	Beschreibung und Bewertung der landwirtschaftlichen Flste.	7
5.1	Allgemeines	7
5.2	BRW / Vergleichskaufpreise	9
5.3	Ermittlung der Verkehrswerte	10
5.3.1	Flst 571	10
5.3.2	Flst 572	15
5.3.3	Flst 573	19
6	Verkehrswerte	23
7	Literaturangaben, Rechtliche Grundlagen	24
8	Anlagen	25

2. Grundbuch:

Amtsgericht Gerolzhofen
Grundbuch von Obervolkach
Band 28, Blatt 3187, Auszug vom 17.05.2023

Flurstücke:

FINr.	Lfd. Nr.	Größe in m ²	Gemarkung
571	1	6.746	Obervolkach
572	2	4.473	Obervolkach
573	3	6.140	Obervolkach

3. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ottostraße 5 97070 Würzburg
Auftrag vom	12.06.2023, AZ: 2 K 20/23
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	BauGB, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien – (jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung)
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 25.07.2023 statt. Die Parteien und ihre Prozessbevollmächtigten wurden mit Schreiben vom 16.06.2023 zu dem Termin eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin	der Antragsteller Frau Kerstin Borries-Pöllinger
Wertermittlungsstichtag	26.07.2023
Qualitätsstichtag	26.07.2023

Verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug AG Gerolzhofen vom 17.05.2023
- Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Volkach vom 20.06.2023
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 27.06.2023
- Stellungnahme Gutachterausschuss, Bodenrichtwertauskunft, Vergleichskaufpreise, Auskunft vom 20.06.2023
- Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 27.06.2023
- Stellungnahme der technischen Bauaufsicht des Landratsamtes Kitzingen bzgl. Denkmalschutz vom 05.07.2023

4. Grund – und Bodenbeschreibung für die FlSt. 571, 572, 573

4.1 Lage, Gestalt, Form:

Bundesland:
Bayern

Landkreis:
Kitzingen

Ort: Volkach, OT Obervolkach

Volkach befindet sich ca. 15 km von Kitzingen und ca. 18 km von Schweinfurt entfernt. Zu Volkach gehören 10 selbstständige Gemeinden. Obervolkach liegt im Nordosten des Volkacher Gemeindegebietes.

Naturräumlich befindet sich die Gemarkung Obervolkach im Steigerwaldvorland von Neuses, das zum Iphofen-Gerolzhofener Steigerwaldvorland innerhalb der Mainfränkischen Platten gezählt wird. Das Dorf liegt innerhalb der Maingauklimazone, die zu den trockensten und wärmsten Zonen Deutschlands zählt, was auch den Weinanbau im Ort erklärt.

Demografie:

Die Bevölkerungsanzahl in Obervolkach beträgt 686 Einwohner. Hierbei sind die 45 – 50 jährigen die bevölkerungsstärkste Gruppe.

Nächste Entfernungen, Wohn – Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Obervolkach ist ca. 2 km von Volkach entfernt, 8 km von Schwarzach und 6 km von Nordheim am Main.

Die Bewertungsgrundstücke liegen oberhalb von Obervolkach und sind mit dem Auto vom Ort aus in ca. 5 Minuten zu erreichen.

Die nördlich und westlich liegenden Flurstücke bestehen aus Wald, die südlich gelegenen Flurstücke bestehen aus Weinhängen.

Südöstlich des Flst 571 befindet sich die Landsknechtlaube, ein überdachter Aussichtspunkt.

Immissionen:

Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.

4.2 Rechtliche Gegebenheiten – wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung 2 des Grundbuches von Obervolkach, Band 28, Blatt 3187, Ausdruck vom 17.05.2023 besteht folgende Eintragung für die Grundstücke mit den laufenden Nr. 1, 2 und 3 des Grundbuches:

Laufende Nr. 1 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 20/23);
eingetragen am 17.05.2023.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken sind die zu bewertenden Flurstücke 571, 572 und 573 der Gemarkung Obervolkach an keinem Verfahren/ Projekt des Amtes für Ländliche Entwicklung einbezogen.

Naturschutz:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen, Amt für Umwelt, Natur und Landschaftspflege vom 19.06.2023 bestehen für die Flstke. 571 und 573 keine Einschränkungen aufgrund des Naturschutzes.

Im südlichen Bereich des Flst 572 befindet sich ein schmaler Streifen eines verbuschenden Steilhanges (unterhalb der Burgruine Stettenburg). Dieser Bereich ist gem. der Biotopkartierung als Mesophiles Gebüsch (naturnah 95%) angegeben.

Mesophiles Gebüsch besteht auf mäßig trockenem bis mäßig feuchten, basenreichen Standorten mit Dominanz von Schlehe, Hasel und Weissdorn.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke liegen in dem seit 1983 rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Die Flste 571 und 573 sind als „LB“, als Landschaftsbestandteile dargestellt.

Das Flst 572 ist teilweise als Fläche für den Denkmalschutz gekennzeichnet.

Gem. der Stellungnahme des Bauamtes des Landratsamtes Kitzingen, Denkmalschutz, ist daher bei Eingriffen in die Bausubstanz der noch vorhandenen Ruine Stettenburg oder bei Bauarbeiten ein Antrag gem. Art. 7 DSchG zu stellen.

Bebauungsplan:

Die Bewertungsflurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Die Bewertungsflurstücke sind im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen.

Eine evtl. Bebaubarkeit richtet sich im Außenbereich nach § 35 Abs.1 bis 4 BauGB.

Dieser regelt die Vorhaben im unbeplanten Außenbereich für privilegierte Vorhaben (Abs. 1) und sonstige Vorhaben (Abs. 2).

Ob die Voraussetzungen des § 35 Abs 1 BauGB für eine Bebauung durch einen Landwirt unter bestimmten betrieblichen Voraussetzungen vorliegen, wird im vorliegenden Gutachten nicht geprüft.

Gem. § 35 Abs 2 BauGB ist u.U. eine Genehmigungsfähigkeit für ein Vorhaben möglich, wenn der Antragsteller kein Landwirt ist und die Voraussetzungen der Nr. 1-8 vorliegen.

Die Bewertungsflurstücke sind im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsflächen dargestellt, womit auch hierdurch kein Anspruch auf eine Bebauung begründet werden kann.

Gem. § 35 BauGB besteht daher im Sinne der Definition des § 194 BauGB für den Verkehrswert kein Rechtsanspruch für eine Baugenehmigung im Außenbereich für Jedermann.

Entwicklungsstufe:

Es handelt sich um reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 5 Abs.1 ImmoWertV 2010 (§ 3 ImmoWertV 2021)

Eine Einordnung des Bewertungsflurstücks als „begünstigtes Agrarland“ oder „besondere Fläche der Landwirtschaft“ im Sinne der ehemaligen WertV wäre gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2010 (§ 3 Abs 5 ImmoWertV 2021) als „sonstige“ Fläche dann möglich, wenn für die Flste. eine höhere Wertigkeit in Bezug auf eine absehbare anderweitige Nutzung erkennbar wäre. Dies ist hier nicht der Fall.

Beitrags – und Erschließungszustand:

Gem. der schriftlichen Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Volkach vom 20.06.2023 sind für die Bewertungsflurstücke keine Beiträge nach KAG und BauGB angefallen oder zu erwarten, da es sich um unerschlossene Flächen im Außenbereich handelt.

Altlasten:

Gem. der schriftlichen Auskunft des Landratsamtes Kitzingen sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster oder ABuDIS aufgeführt.

Diese Auskunft stellt jedoch gem. dem o.g. Schreiben keine Garantie für eine Schadstofffreiheit der Flurstücke dar.

Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Das Bewertungsgrundstück 572 ist im Bereich der Ruine Stettenburg vom Denkmalschutz betroffen, s.o.

Die Bewertungsflurstücke liegen nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Es bestehen keine bauplanungsrechtlichen Satzungen gem. BauGB.

Regionalplanung:

Die zu bewertenden Flurstücke sind zu dem Stichtag 26.07.2023 gem. dem Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen (z.B. Windenergie).

5. Beschreibung und Bewertung der landwirtschaftlichen Flurstücke:

5.1 Allgemeines

Die Landwirtschaftsflächen des Gutachtens liegt im „unbeplanten Außenbereich“ gem. § 35 BauGB.

Eine Genehmigung für eine bauliche Nutzung des Flurstücks ist in absehbarer Zeit nicht möglich.

Erläuterungen zu den Bodenklassen und Wertzahlen (LandR):

Die Wertzahlen sind Verhältniszahlen. Sie bringen die Unterschiede im Reinertrag zum Ausdruck, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielt werden kann

Bodenzahl:

Der beste Boden erhält die Wertzahl 100 unter der Zugrundelegung von 8 Grad Jahreswärme und 600 mm Jahresniederschlag bei ebener bis schwach geneigter Lage und normalen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen, wie sie in der Magdeburger Börde vorherrschen.

Die so ermittelten Wertzahlen sind Bodenzahlen. Sie werden anhand eines Netzes von Mustergrundstücken und Vergleichsgrundstücken gefunden.

Ackerzahl:

Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und anderen natürlichen Ertragsbedingungen beruhen, werden durch Zu- oder Abschläge bei den Bodenzahlen erfasst.

Die hier gefundene Zahl heißt Ackerzahl (auch Endwertzahl).

Somit erfasst die Bodenzahl die Kriterien in Bezug auf den Boden. Die Ackerzahl berücksichtigt die individuellen Unterschiede der einzelnen Flurstücke.

Da die im Nachgang herangezogenen Vergleichskaufpreise aus der Umgebung des Bewertungsgrundstückes stammen, kann eine überwiegende Vergleichbarkeit bezüglich der Bodenqualität unterstellt werden.

Ertragsmesszahl:

Die Ertragsmesszahl ist das arithmetische Produkt aus der Ackerzahl (bezogen auf 0,1 ar) mit der dazugehörenden Fläche in m².

Zustandsstufe:

Sie kennzeichnet die Einwirkung von

- Klima
- Pflanzenbestand
- Geländegestaltung
- Grundwasser
- Nutzungsart

Sie ist auch Entwicklungs- oder Altersstufe. Es gibt 7 Zustandsstufen:

Stufe 1 kennzeichnet den günstigsten, Stufe 7 den ungünstigsten Zustand.

Bodenarten:

S	=	Sand
Sl	=	anlehmiger Boden
IS	=	lehmiger Sand
SL	=	stark lehmiger Sand
sL	=	sandiger Lehm
L	=	Lehm
LT	=	schwerer Lehm
Mo	=	Moorboden
T	=	Ton

Entstehungsarten:

V	=	Verwitterungsboden
(V)g	=	Steine, Geröll
D	=	Diluvial (Eiszeit-)boden
Lö	=	LÖB (Wind)boden
Al	=	Alluvial (Schwemmlandboden)

Bodenzustandsstufen Grünland:

I	=	günstig
II	=	mittel
III	=	ungünstig

Klimaverhältnisse:

a	=	über 8°C, durchschnittliche Jahreswärme
b	=	7°C bis 8°C, durchschnittliche Jahreswärme
c	=	unter 7°C, durchschnittliche Jahreswärme

Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei 1 der günstigste Wert ist)

Die in den Angaben der Vermessungsämter verwendete Bezeichnung „Klasse“ stellt die Bodenart dar. Die Bezeichnung der Vermessungsämter wurde hier übernommen.

5.2 BRW / Vergleichskaufpreise

Grundlage der Wertermittlung können Kauffälle der letzten Jahre vor dem letzten Bodenrichtwertstichtag (Vergleichskaufpreise) sein, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen für Landwirtschaftsflächen vorliegen.

Im vorliegenden Fall liegen nur wenige Vergleichskaufpreise in ähnlicher Lage oberhalb des Weinanbaugebietes vor.

Für eine reine statistische Auswertung ist die Anzahl der vorhandenen Vergleichskaufpreise zu gering.

Als Grundlage für die Bewertung können alternativ die Bodenrichtwerte für Acker – und Grünlandflächen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen gem. § 9 ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert wird üblicherweise gebildet aus den Verkäufen aller Landwirtschaftsflächen in den Gemarkungen des Landkreises ohne nähere Differenzierung in ortsnahe oder ortsferne Lagen oder sonstige individuelle Eigenschaften der Flurstücke.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert genauer gebildet innerhalb einer Bodenrichtwertzone für die Gemarkung Volkach einschl. Obervolkach (für Acker, für Grünlandflächen und für Waldboden ohne Aufwuchs):.

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022:

Nutzungsart	Preis in pro m ²
Ackerland	3,20
Grünland	2,00
Forstwirtsch. Flächen ohne Aufwuchs	0,60

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt seit Herbst 2022 wird nur von einer moderaten Steigerung des Bodenwertes zwischen dem Stichtag 01.01.2022 und dem Bewertungsstichtag 26.07.2023 ausgegangen. Bei Ackerflächen wird die Steigerung auch 3 % geschätzt, bei Waldflächen auf 2 %.

5.3. Ermittlung der Verkehrswerte für die Flstke. 571, 572, 573, Gemarkung Obervolkach:

5.3.1 Flst 571



Lageplan



Luftbild

Foto: Sicht von West nach Ost



Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Flurstück 571 der Gemarkung Obervolkach mit einer Größe von 6.746 m² zum Stichtag 26.07.2023 ermittelt.

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.06.2023) liegen vor:

Fläche: 6.746 m²

Lage: Dornstück

Tatsächliche Nutzung: 4.917 m² Grünland
1.829 m² Wald

Bodenschätzung: 4.830 m² Ackerland (A), schwerer Lehm (LT),
Zustandsstufe (5), Verwitterung, grob, steinig (Vg),
Bodenzahl 45, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 1980

Gesamtertragsmesszahl 1980

Grundstücksform: Das Grundstück hat einen langgezogenen, leicht trapezförmigen Zuschnitt mit leicht unregelmäßig verlaufender nördlicher Grundstücksgrenze.

Die mittlere Länge von West nach Ost beträgt ca. 149 m, die mittlere Breite von Nord nach Süd ca.

45 m. Hierbei steigt das Flurstück von West nach Ost um ca. 14 m an. Das Flst. 571 fällt von Norden nach Süden um ca. 3 m ab.

Entfernung zum Ort: Der Ortsrand von Obervolkach ist ca. 600 Meter Luftlinie entfernt.

Zufahrt: Das Flurstück 571 ist von der südwestlichen Seite aus über einen befestigten Weg mit ansteigender Zufahrt anzufahren. Das Flurstück ist für die Bewirtschaftung gut zu erreichen.

Topografische Lage: Das Bewertungsflurstück liegt in erhöhter Lage zum Ort oberhalb der Weinanbauflächen.

Nutzung: Das Grundstück wird zum Stichtag als Wiese genutzt. Zum Ortstermin ist die bewirtschaftete Fläche in einem ordnungsgemäßen Zustand. Der östliche Teil des Flurstücks besteht aus Laubwald. Der Bewuchs besteht aus verschiedenen Laubbäumen mit einem durchschnittlichen BHD von ca 17 cm und Höhen von durchschnittlich ca 18 m. Der Wald wurde seit längerem nicht bewirtschaftet, es besteht viel Unterwuchs und Totholz. Überwiegend ist das Holz nur als Brennholz geeignet.

Pacht: Ob das Flst verpachtet ist, ist nicht bekannt.

Besonderheiten: Keine

Wert: Für die Bewertung des Flurstücks 571 wird der Bodenrichtwert in Höhe von € 3,20 / m² für Ackerflächen zugrunde gelegt und entsprechend individuell angepasst.

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag	Anpassung Bewertungsobjekt
Form	regelmäßig	0%	0 %
	unregelmäßig	- 8%	
Geländeneigung	0%	0%	- 11 %
	5%	- 9%	
	10%	- 13%	
	15%	- 16%	

Grünlandzahl-Differenz zum Richtwert-grundstück	20 kleiner	- 20%	
	10 kleiner	- 10%	
	0	0%	
	10 größer	+ 9%	
	20 größer	+ 18%	
Nutzung	Grünland	- 5%	
	Ackerland*	+ 15%	
Flächen	0,25 ha	- 14%	- 7 %
	0,50 ha	- 7%	
	1,00 ha	0%	
	3,00 ha	+ 8%	
	5,00 ha	+ 12%	
	7,00 ha	+ 15%	
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10%	-2 %
	1 – 2 km	- 5%	
	über 2 km	- 10%	
Erschließung normal ausgebauter Weg* (sehr gut ausgebauter Weg) schlechter Zustand		0%	+ 5 %
		bis – 25%	
Abschläge/ Zuschläge:			

Anpassung zum Stichtag 26.07.2023	geschätzt	+ 3 %
	€ 3,20 -12 % =	€ 2,82 / m ²

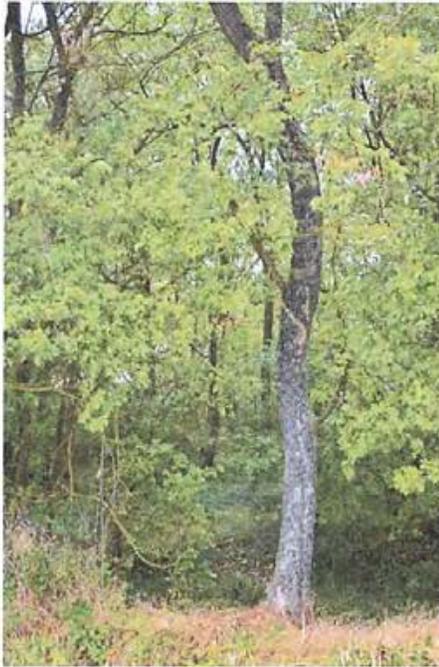
* der Bodenrichtwert ist bereits für Ackerland ausgewiesen

Wert der Ackerfläche (4.830 m²) des Flst 571:

$$4.820 \text{ m}^2 \times € 2,82/\text{m}^2 = € 13.592,40$$

Wert der Waldfläche (1.829 m²) auf Flst 571:

Für den Waldboden wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert von € 0,60 / m² Wald ohne Aufwuchs festgelegt.



Standardverfahren

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bestandsdaten								
Flstk.	Waldart	Fläche	Baumart	Schäl	Alter	Ekl. dyn.	forstl. Bodenwert	Zuschlag Abschlag
		ha		%	Jahre		€/m ²	%
571	Laubwald	0,1829	gemischt	-	ca. 50 - 60	II	0,60	---

10	11	12	13	14	15	16	17
Grunddaten							
forstl. Bodenwert	Bestands-Wert je Ha (B ⁰ =1.0)	Bestockungs-faktor	Zuschlag Abschlag Holzquali-tät	Bestands-wert je ha modifiziert	Wald-Einzelwert gesamt	Zerschlag-ungswert (gesamt)	MAF I
€	€		%	€	€	€	
1.097,40	5.623.-	80 %	-10%	4.048,56	740,48	1.837,88	1,0

18	19	Anpassung an den Stichtag	20	21
Ergebnisse				
Verkehrswert (vorläufig)	MAF II	2 %	Verkehrswert gesamt	Verkehrswert
€			€	€/m ²
1.837,88	*	36,75	1.874,64	1,02

* Anpassungsfaktoren liegen nicht vor.

Der Wert der Waldfläche beträgt: € 1.874,64

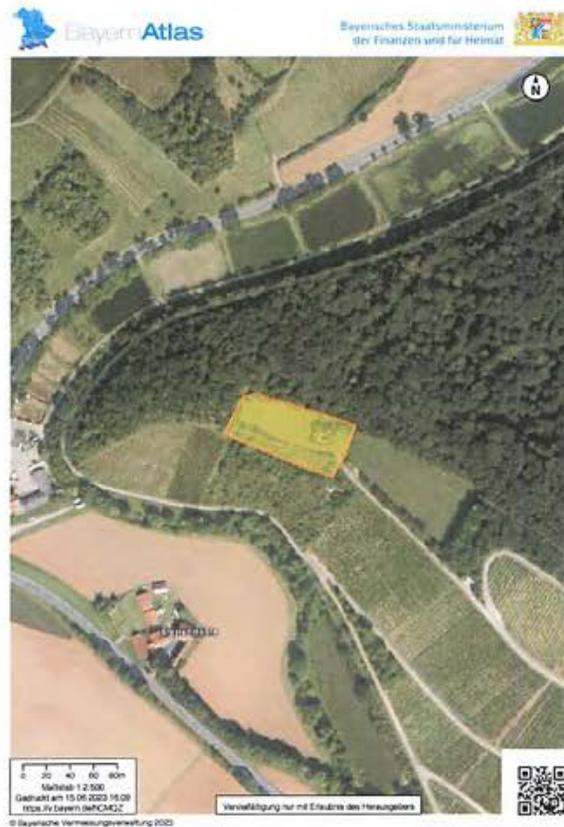
Der Verkehrswert des Flst 571 beträgt:

€ 13.110,40 + € 1.874,64 = € 15.467,04, ca € 15.500.-

5.3.2. Flst 572:



Lageplan



Luftbild

Foto: Sicht von Nordost nach Südwest



Reste der eingewachsenen Burgruine



Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Flurstück 572 der Gemarkung Obervolkach mit einer Größe von 4.473 m² zum Stichtag 26.07.2023 ermittelt.

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.06.2023) liegen vor:



Fläche:	4.473 m ²
Lage:	Dornstück
Tatsächliche Nutzung:	2.689 m ² Grünland 1.183 m ² Gehölz 315 m ² Fläche besonderer funktionaler Prägung „Burgruine Stettenburg“ 262 m ² Wald 24 m ² Weg
Bodenschätzung:	3.224 m ² Ackerland (A), schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 42, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 1257 Gesamtertragsmesszahl 1257
Grundstücksform:	Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Die mittlere Länge von West nach Ost beträgt ca. 101 m, die mittlere Breite von Nord nach Süd ca. 41 m. Hierbei steigt das Flurstück von West nach Ost um ca. 10 m an. Das Flstk. 572 fällt von Norden nach Süden um ca. 3,60 m ab.
Entfernung zum Ort:	Der Ortsrand von Obervolkach ist ca. 600 Meter Luftlinie entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück 572 ist von der südöstlichen Seite aus über befestigten Weg anzufahren. Das Flurstück ist für die Bewirtschaftung eingeschränkt anzufahren aufgrund des Bewuchses auf der südlichen Seite der Burgruine und des Gehölzes auf der südlichen Grenze.
Topografische Lage:	Das Bewertungsflurstück liegt in erhöhter Lage zum Ort oberhalb der Weinanbauflächen.
Nutzung:	Das Grundstück wird zum Stichtag teilweise als Wiese genutzt. Zum Ortstermin ist die bewirtschaftete Fläche in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die Burgruine ist mit Gestrüpp umwachsen, eine Begehung der Ruine ist dadurch nicht möglich. Auf der südlichen Seite des Flurstücks befindet sich mit einer Breite von ca. 10 m dichtes Gehölz, das als Biotop kartiert ist.

Pacht: Ob das Flst verpachtet ist, ist nicht bekannt.

Besonderheiten: Die Fläche der Burgruine darf nicht verändert werden ohne Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Aufgrund der Ruine und des Bewuchses mit Gebüsch kann eine Fläche von ca. 1780 m² nicht bewirtschaftet werden.

Wert: Für die Bewertung des Flurstücks 572 wird der Bodenrichtwert in Höhe von € 3,20 / m² für Ackerflächen nach der Bodenschätzung zugrunde gelegt und entsprechend individuell angepasst.

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag	Anpassung Bewertungsobjekt
Form	regelmäßig	0%	0 %
	unregelmäßig	- 8%	
Geländeneigung	0%	0%	- 11 %
	5%	- 9%	
	10%	- 13%	
	15%	- 16%	
Grünlandzahl-Differenz zum Richtwert- grundstück	20 kleiner	- 20%	
	10 kleiner	- 10%	
	0	0%	
	10 größer	+ 9%	
	20 größer	+ 18%	
Nutzung	Grünland	- 5%	
	Ackerland*	+ 15%	
Flächen	0,25 ha	- 14%	- 8 %
	0,50 ha	- 7%	
	1,00 ha	0%	
	3,00 ha	+ 8%	
	5,00 ha	+ 12%	
	7,00 ha	+ 15%	
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10%	-2 %
	1 – 2 km	- 5%	
	über 2 km	- 10%	
Erschließung normal ausgebauter Weg* (sehr gut ausgebauter Weg) schlechter Zustand		0%	+ 3 %
		bis - 25%	
Abschläge/ Zuschläge:			

Anpassung zum Stichtag 26.07.2023	geschätzt	+ 3 %
	€ 3,20 - 15 % =	€ 2,72 / m ²

* der Bodenrichtwert ist bereits für Ackerland ausgewiesen

Wert der zu bewirtschaftenden Fläche (2.689 m²) des Flst 572:

$$2.689 \text{ m}^2 \times € 2,72/\text{m}^2 = € 7.314,08$$

Wert der nicht zu bewirtschaftenden Flächen (1.784 m²):

Die Fläche mit einer Größe von 1.784 m² kann gem. dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Hiervon entfallen 262 m² auf Wald. Ein separater Waldwert wird für diese Fläche nicht ausgewiesen. Es erfolgt ein Abschlag auf den o.g. Bodenwert in Höhe von 50% / m². Die Reste der Burgruine stellen keine Aufwertung des Flst dar.

$$€ 2,72 \times 50 \% = € 1,36$$

$$1.784 \text{ m}^2 \times € 1,36 = € 2.426,24$$

Gesamtwert des Flst 572:

$$€ 7.314,08 + € 2.426,24 = € 9.740,32, \text{ ca. } € 9.700.-$$

5.3.3 Flst 573:



Lageplan



Luftbild

Foto: Sicht von Süd nach Nordost:





Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Flurstück 573 der Gemarkung Obervolkach mit einer Größe von 6.140 m² zum Stichtag 26.07.2023 ermittelt.

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.06.2023) liegen vor:

Fläche: 6.140 m²

Lage: Dornstück

Tatsächliche Nutzung: 6.140 m² Wald

Bodenschätzung: Das Flurstück wurde nicht geschätzt.

Grundstücksform: Das Grundstück ist aufgeteilt in einen trapezförmigen nordwestlichen Bereich und einen langgezogenen Grundstücksstreifen nördlich des Flurstücks 572.

Die mittlere Länge von Nord nach Süd des nordwestlichen Bereiches beträgt ca. 71 m, die mittlere Breite von West nach Ost



ca. 70 m. Der weitere Bereich hat eine Länge von ca. 69 m und eine Breite von ca. 14 m. Hierbei fällt das Flurstück von Süd nach Nord relativ steil ab um ca 20 m.

Entfernung zum Ort: Der Ortsrand von Obervolkach ist ca. 500 Meter Luftlinie entfernt.

Zufahrt: Das Flurstück 573 hat keine eigene Zufahrt und ist nur über die Nachbargrundstücke zu erreichen. Es ist keine Erschließung durch LKW-befahrbare Wege gegeben.

Topografische Lage: Das Bewertungsflurstück liegt in erhöhter Lage zum Ort oberhalb der Weinanbauflächen.

Nutzung: Das Grundstück ist zum Stichtag mit Laubwald bewachsen. Der Bewuchs besteht aus verschiedenen Laubbäumen mit einem BHD von ca 15 cm und Höhen von durchschnittlich ca 18 m. Das Alter wird auf ca 50 - 60 Jahre geschätzt. Vereinzelt sind ältere Laubbäume vorhanden, deren Stammumfang ca. 1 m – 1,20 m erreicht. Das Alter wird geschätzt auf ca 80 – 90 Jahre. Der Wald wurde seit längerem nicht bewirtschaftet, es besteht viel Unterwuchs und Totholz. Der Bewuchs ist locker mit Lücken und von mittlerer Wuchsleistung. Die Holzqualität ist überwiegend gering. (Brennholzqualität) bis auf wenige Ausnahmen.

Pacht: Ob das Flst verpachtet ist, ist nicht bekannt. Zum Stichtag ist der Waldbestand längere Zeit nicht gepflegt worden.

Besonderheiten: Keine

Wert: Für die Bewertung des Flurstücks 573 wird der Bodenrichtwert in Höhe von € 0,60 / m² für Waldflächen ohne Aufwuchs zugrunde gelegt und individuell angepaßt.

Wert der Waldfläche (6.140 m²) auf Flst 573:

Standardverfahren

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bestandsdaten								
Flstk.	Waldart	Fläche	Baumart	Schäl	Alter	Ekl. dyn.	forstl. Bodenwert	Zuschlag Abschlag
		ha		%	Jahre		€/m ²	%
573	Laubwald	0,6140	Laubbaumbestand gemischt	-	ca. 60	II	0,60	---

10	11	12	13	14	15	16	17
Grunddaten							
forstl. Bodenwert	Bestands-Wert je Ha (B ⁰ =1.0)	Bestockungsfaktor	Zuschlag Abschlag Holzqualität	Bestands-wert je ha modifiziert	Wald-Einzelwert gesamt	Zerschlagungswert (gesamt)	MAF I
€	€		%	€	€	€	
3.684,-	9.435,- für durchschn. Bewuchs	80 %	-10%	6.793,20	4.171,02	7.855,02	1,0

18	19	20	21
Ergebnisse			
Verkehrswert (vorläufig)	MAF II	bog	Verkehrswert gesamt
€			€
7.855,02	*	- 10 % Zuschlag für vereinzelt höherwertigen Bewuchs - 2 % Anpassung an den Stichtag	8.797,63
			€/m ² 1,43

* Anpassungsfaktoren liegen nicht vor.

Der Verkehrswert des Flst 753 wird geschätzt auf: **€ 8.797,63, ca. € 8.800.-**

Gem. dem Landesgrundstücksmarktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses in Bayern (Daten aus 2021) liegt der durchschnittliche Wert für Wald in Unterfranken bei einem Waldbodenwert ohne Bestockung bei € 0,60/m² und der Wert für Wald mit Bestockung bei € 1,50 / m².

Unter Berücksichtigung der unterdurchschnittlichen Qualität des Bewuchses und der erschwerten Zufahrtssituation ist der ermittelte Wert für das Flst 573 in Höhe von € 1,43 / m² plausibel.

6. Verkehrswert:e

- a) Der unbelastete Verkehrswert (i. S. des BauGB)
des unbebauten Grundstückes – Ackerland, Laubwald –

Dornstück, Gemarkung Obervolkach, Flst. 571 zu 6.746 m² (0,6746 ha)

in 97332 Obervolkach

Der Verkehrswert wird zum Stichtag 26.07.2023 ermittelt mit

15.500.- €

(in Worten: fünfzehntausendfünfhundert)

- b) des unbebauten Grundstückes – Hutung –
Dornstück, Ruine Steffenburg, Gemarkung Obervolkach, Flst. 572
zu 4.473 m² (0,4473 ha)

in 97332 Obervolkach

Der Verkehrswert wird zum Stichtag 26.07.2023 ermittelt mit

9.700.- €

(in Worten: neuntausendsiebenhundert)

- c) des unbebauten Grundstückes – Laubwald –

Dornstück, Gemarkung Obervolkach, Flst. 573 zu 6.140 m² (0,6140 ha)

in 97332 Obervolkach

Der Verkehrswert wird zum Stichtag 26.07.2023 ermittelt mit

8.800.- €

(in Worten: achtausendachthundert)

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

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 01.08.2023

K. Borries-Pöllinger
Kerstin Borries-Pöllinger
ö.b.u.v Sachverständige



7. Literaturverzeichnis / Rechtliche Grundlagen

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (2) **Sprengnetter, Hans Otto u. a.:** Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung; WertermittlungsForum Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (3) **Sprengnetter, Hans Otto:** WF-Bibliothek, EDV-geschützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 6.0, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (4) **Kleiber, Simon, Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, Köln
- (5) Bewertung im ländlichen Raum, **Fischer, Biederbeck,** Reguvis Verlag, März 2019
- (6) Marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken, **Offer,** Wertermittlungsforum

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. September 2006 (BGBl. I S. 3316))

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

ImmoWertV 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

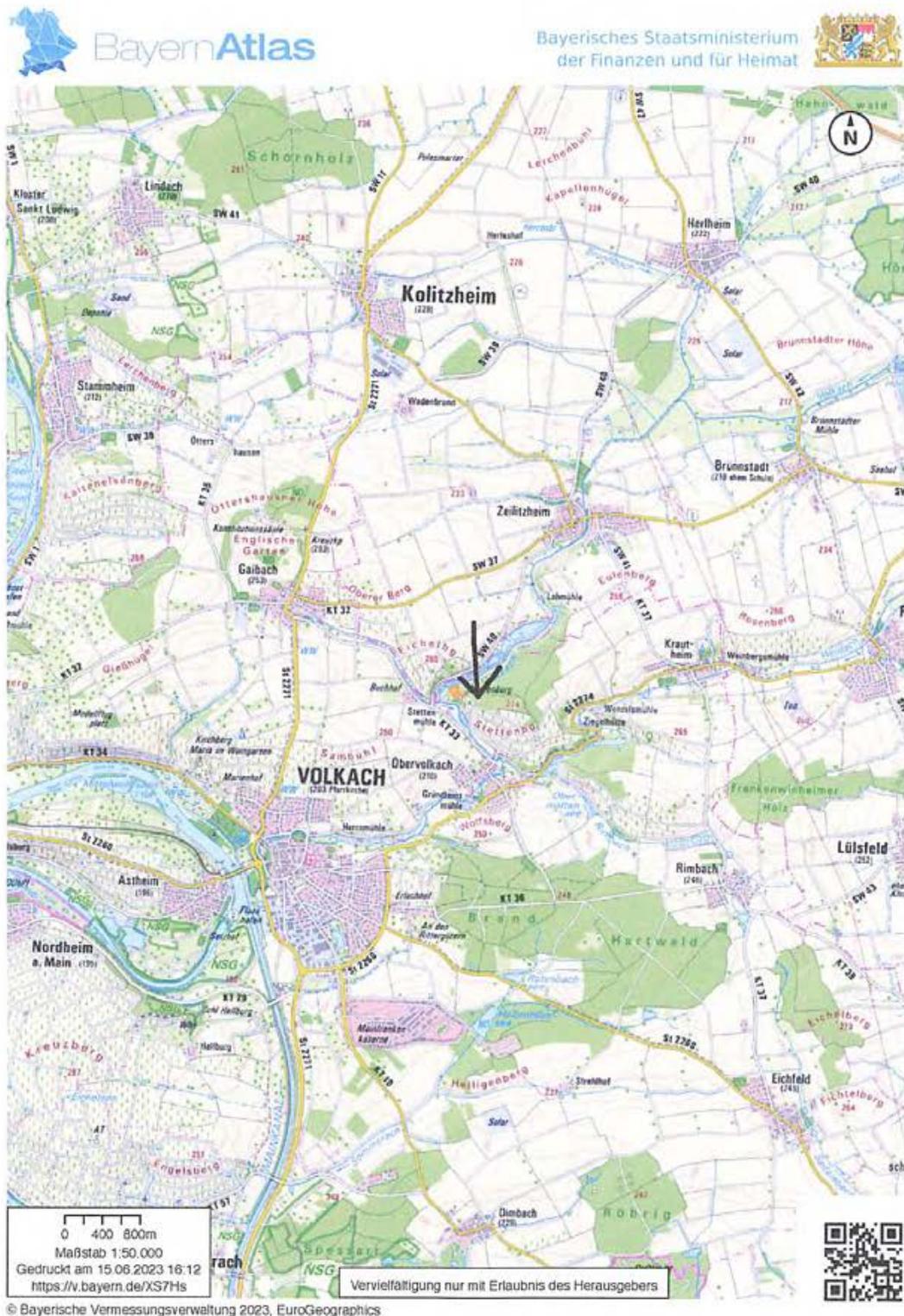
NHK 2010:

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 (AZ.: BS 12 – 63 05 04 – 30/1)

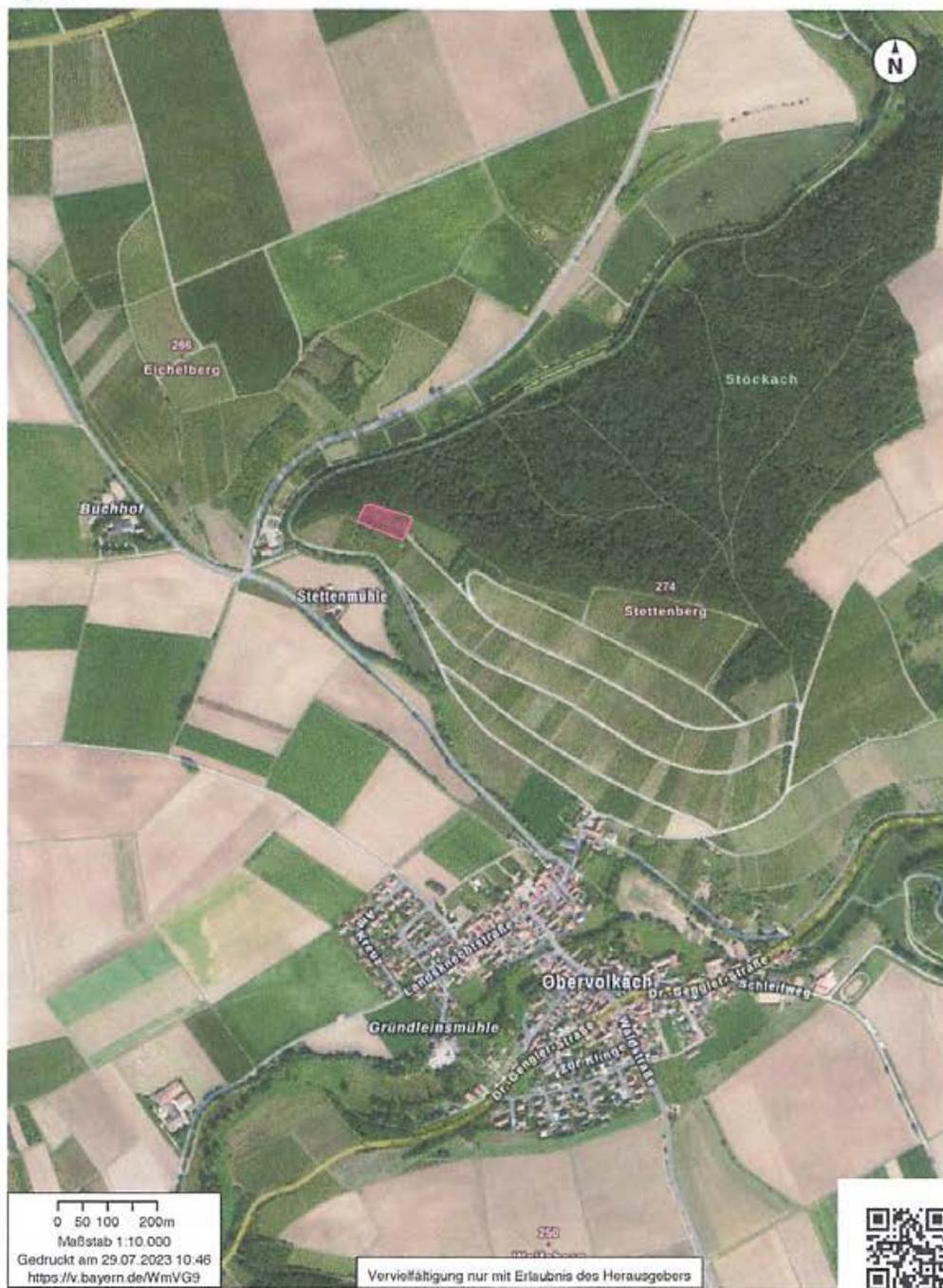
BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2001 (BGBl. I S. 1658)

8. Anlagen: Lage in der Region



Luftbild der Region



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 29.07.2023 10:46
<https://v.bayern.de/WmVG9>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



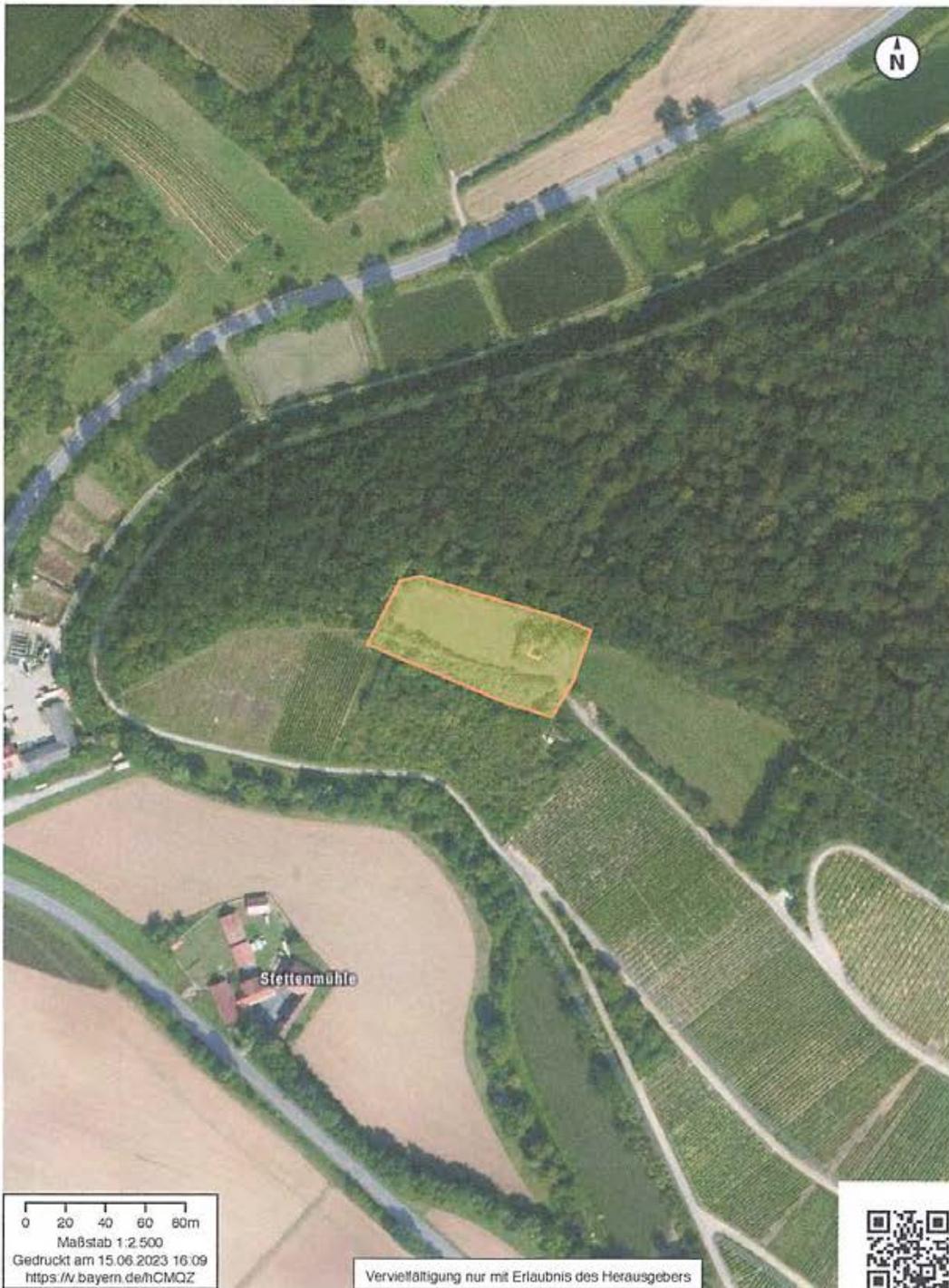
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Flst 571:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Flst 572:

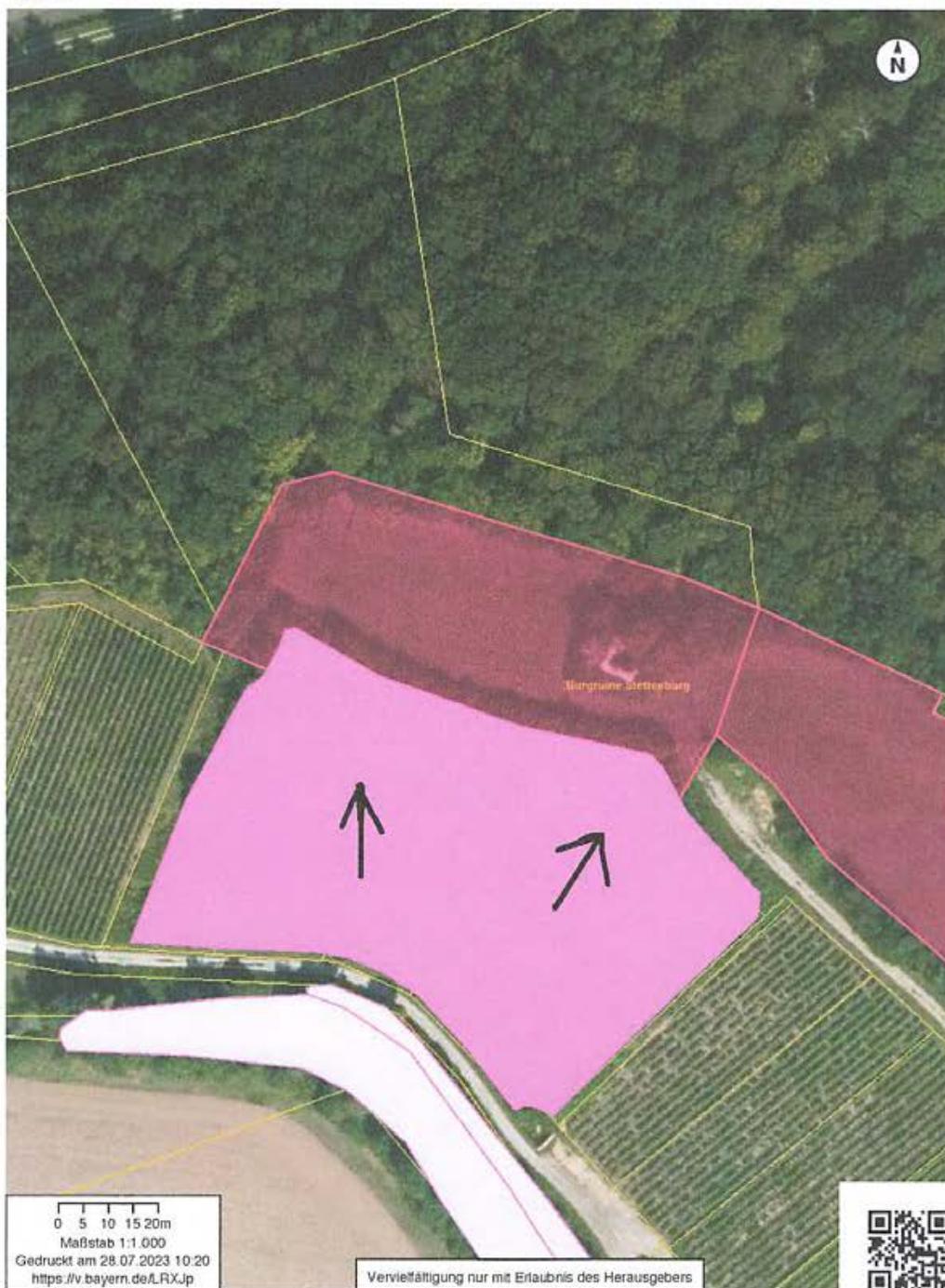


0 20 40 60 80m
Maßstab 1:2.500
Gedruckt am 15.06.2023 16:09
<https://v.bayern.de/hCMQZ>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Teilweise Biotopkartierung Flst 572:



Flst 573:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

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

