

GERHARD SCHUSTEK

Dipl. Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Amberg

Südtiroler Str. 20

92224 Amberg

E-Mail: gerhard@schustek-am.de

Telefon (09621) 87 333 od. 789072

Fax (09621) 789073

Mobil: (0171) 2650416

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Amberg-Weizsach

Amtsgericht Amberg

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Paulanerplatz 4

92224 Amberg

Az.: 2 K 28/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als

**Grünland (Pferdekoppel) genutzte Grundstück FINr. 433/5,
Gemarkung Weiding, Flurbezeichnung „In Preißhof“**



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Teilgutachten umfasst 17 Blatt.

Das Gesamtgutachten besteht aus 109 Seiten einschl. 3 Anlagen mit insgesamt 42 Blatt.

Dieses Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.3	Bodenwertermittlung	12
3.4	Vergleichswertermittlung.....	13
3.5	Verkehrswert	15
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	16
4.3	Verwendete fachspezifische Software	17
5	Verzeichnis der Anlagen	17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Pferdekoppel mit einer kleinen Feldscheune
Flurname:	“In Preißhof” 92557 Weiding
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weiding, Blatt 857, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Weiding, Flurstück 433/5 (10.000 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Amberg vom 25.08.2023 soll durch schriftliches Sachverständigenutachten Beweis erhoben werden über den Verkehrswert des Grundstücks FINr. 433/5, Gemarkung Weiding, Flurname “In Preißhof”, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche in 92557 Weiding
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Teilungsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	28.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.10.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 28.10.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 14.10.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortseinsicht wurde das Grundstück begangen. Dabei wurden eine Zustandsbeschreibung und eine Fotodokumentation angefertigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Annika Kilian, Herr Josef Forstner und der Sachverständige. Herr Marco Meindl war vor Ort, hat jedoch an der Begehung nicht teilgenommen.
Eigentümer:	Frau Annika Kilian Gittinger Weg 1 93095 Hagelstadt und Herr Marco Meindl Preißhof 6 92557 Weiding je 1/2 Anteil

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.08.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:5.000
- Flurkartenauszüge im Maßstab 1 : 1.000
- Grundakteneinsicht
- Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Schönsee
- Bodenrichtwertübersicht des Landkreises Schwandorf
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Wertermittlungsliteratur
- Marktbeobachtungen
- Kartenmaterial "OpenStreetMap"

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Schwandorf
Ort und Einwohnerzahl:	Weiding (ca. 450 Einwohner); Gemeindeteil Preißhof
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schönsee, Entfernung ca.3 km, Oberviechtach, Entfernung ca.12 km, Schwandorf, Entfernung ca. 50 km und Regensburg, Entfernung ca. 80 km</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 210 km</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 22, Würzburg – Cham, Entfernung ca. 14 km</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 93, Hof – Regensburg, Anschlussstelle Nabburg, Entfernung ca. 37 km</p> <p><u>Bahnhof:</u> Nabburg, Entfernung ca. 38 km</p> <p><u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 140 km und München, Entfernung ca. 190 km</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am nordwestlichen Ortsrand von Preißhof gelegen. Die Entfernung zum Ortszentrum von Weiding beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km bzw. 12 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Verwaltungsgemeinschaft) ca. 2,5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Ausschließlich wohnbauliche sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Am Aufnahme-tag waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	leichte Hanglage (von West nach Ost)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Länge:

ca. 155 m;

mittlere Breite:

ca. 65 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 10.000 m²;

Bemerkungen:

annähernd trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Über eine Gemeindeverbindungsstraße im Südwesten und die Staatsstraße 2154 im Nordosten sehr gut erreichbar.

Straßenausbau:

voll ausgebaut,
Gehwege nicht vorhanden;
Fahrbahnen aus Bitumen

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Keine Felsen über Boden sichtbar; leichte Staunässe im östlichen Grundstücksteil erkennbar

Altlasten:

Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass Altlasten in Form von Bodenverunreinigungen **nicht vorhanden** sind.
Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.08.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Weiding, Blatt 857 folgende Eintragung.
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt. Weitergehende Nachforschungen dahingehend wurden nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt **keine Eintragung als Bodendenkmal** in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Auf dem Grundstück befindet sich **kein kartiertes Biotop**.

Das Grundstück befindet sich im **Naturpark „Oberpfälzer Wald“ (NP-00008, BY-13)**.



Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Abgaben fallen für landwirtschaftlich genutzt Grundstücke nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Die tatsächliche Nutzung ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg wie folgt angegeben:

“Grünland” mit 9.808 m²;

”Fläche gemischter Nutzung“ mit 192 m²

Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag zum überwiegenden Teil als Pferdekoppel genutzt.

Beschreibung des Grundstücks:

Insgesamt leicht von West nach Ost geneigt,

annähernd trapezförmige Grundstücksform;

sehr gute Erreichbarkeit über Gemeindeverbindungsstraße bzw. Staatsstraße;

sehr gute Bewirtschaftungsmöglichkeit;

sehr gute Besonnung;

leichte Staunässe im östlichen Grundstücksteil erkennbar.

Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

1.111 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe III (schlecht), Wasserstufe 3 (feuchte Lagen), Klimastufe c (6,9° bis 5,7°), Grünlandgrundzahl 35, Grünlandzahl 34, Ertragsmesszahl 378

Gesamtertragsmesszahl: 378

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland (Pferdekoppel) genutzte Grundstück in 92557 Weiding, „In Preißhof“ zum **Wertermittlungsstichtag 28.10.2023** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weiding	857	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weiding		433/5	10.000 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

3.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

3.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

3.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts

heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

3.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

3.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anstehende Bewertung liegen dem Sachverständigen zudem mehrere wertermittlungsstichtagnah realisierte **Kaufpreise** für unbebaute Grundstücke mit Grundstücksmerkmalen vor, die mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb stützend auf dieser Basis, d. h. durch Anpassung der einzelnen Vergleichspreise sowohl an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag als auch an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21; vgl. auch den nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

3.2.2.2 Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des unbebauten Grundstücks wird im vorliegenden Fall stützend mit herangezogen, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist (siehe Anlage 01 – 3 zum Gutachten).

3.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für Acker- und Grünland ist mit **2,80 €/m²** ausgewiesen (siehe Beilage 01-3).

Die Vergleichspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen liegen zwischen 2,06 €/m² und 5,50 €/m² zum Stichtag.

Als **Ausgangswert** wird der **Bodenwert in Höhe von 3,35 €/m²** festgelegt (siehe Beilage 01 - 3 zum Gutachten).

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.10.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	10.000 m ²
Tatsächliche Nutzung	=	Grünland (Pferdekoppel)

Lageplanausschnitt mit Bewertungsgrundstück

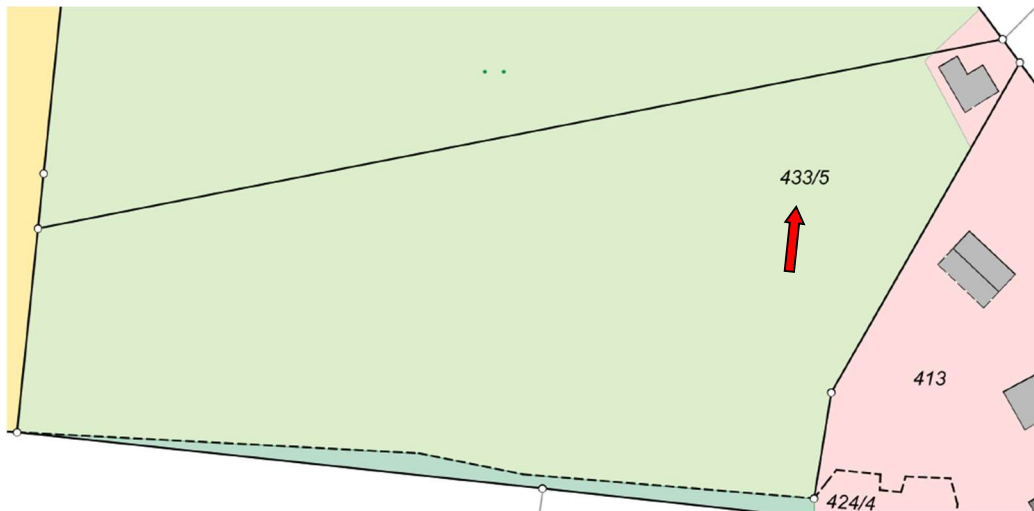


Foto des Bewertungsgrundstücks



Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum **Wertermittlungstichtag 28.10.2023** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Ausgangswert		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand	= frei	
Ausgangswert für weitere Anpassung	= 3,35 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung				
	Vergleichs- grundstücke	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	2021 - 2023	28.10.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Ausgangswert am Wertermittlungstichtag		=	3,35 €/m ²	
Erreichbarkeit		sehr gut	× 1,10	
Nutzungsart		Grünland	× 0,90	
Fläche (m ²)		10.000	× 1,00	
Ortsnähe			× 1,10	
Zuschnitt und Bewirt- schaftungsmöglichk.		sehr gut	× 1,10	
objektspezifisch angepasster Ausgangswert		=	4,01 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
angepasster beitragsfreier Ausgangswert		= 4,01 €/m²
Fläche		× 10.000 m ²
Bodenwert		= 40.100,00 € rd. <u>40.100,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum **Wertermittlungstichtag 28.10.2023** insgesamt **40.100,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		40.100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	41.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert	=	41.100,00 €
	rd.	41.000,00 €

Außenanlagen	Sachwert
Feldscheune (pauschal)	1.000,00 €
Summe	1.000,00 € €

3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 41.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Grünland (Pferdekoppel) genutzte Grundstück in 92557 Weiding, „In Preißhof“

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weiding	857	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weiding		426

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2023 mit rd.

41.000 €

in Worten: einundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Amberg, den 13. Dezember 2023

Gerhard Schustek, Dipl. Ing. (FH)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BayBO:

Bayerische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] **Gerady – Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, Arbeitsmaterialien

- [8] **Kleiber – Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage
- [9] **Kleiber:** Wertermittlungsrichtlinien (2016) 12. Auflage
- [10] **Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage
- [11] **Ross – Brachmann – Holzer:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- [12] **Kröll – Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- [13] **Petersen – Schnoor – Seitz – Vogel:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage
- [14] **Fischer – Biederbeck (Hrsg.):** Bewertung im ländlichen Raum, Februar 2019

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa – Plus 36.23.5.0" (Stand Dezember 2023)

5 Verzeichnis der Anlagen

14 Blatt	Berechnungen und Bewertungen (Anlage 1)
12 Blatt	Planunterlagen (Anlage 2)
16 Blatt	Fotodokumentation (Anlage 3)
42 Blatt	insgesamt