

**Florian Muck**

**Dipl.- Sachverständiger ( DIA )**

für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten

Üchtelhausen/Zell, 17.11.2023

# Gutachten w 09/2023

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**AZ des Amtsgerichtes** 3 K 29/23

<b>Qualitätsstichtag</b>	<b>15.11.2023 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
--------------------------	--

**Stadt/Gemeinde** 97332 Volkach

**Ortsteil/Straße** Steinberg

**Flurstück** 5386

**Gebäude/Bebauung** Unbebaut ( Obst-/Nussplantage/Biotop )

**Eigentümer** **sh. Grundbuch!**



## 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 – 6
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 – 8
2.3.5 Öffentlich/rechtliche Situation	Seite(n)	8
2.3.6 Entwicklungszustand	Seite(n)	8 – 9

### **3.0 Wertermittlung**

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	9
3.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	9
3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	9 – 10
3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	10
3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	10

### **4.0 Bodenwertermittlung**

4.1 Grundlage	Seite(n)	10
4.2 Definition der Vergleichspreise	Seite(n)	10 – 11
4.3 Berechnung Bodenwert	Seite(n)	11

### **5.0 Verkehrswert**

5.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	11
5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	11
5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	11
5.4 Marktanpassung	Seite(n)	12
5.5 Ergebnis ( Verkehrswert )	Seite(n)	12

### **6.0 Anlagen**

6.1 Straßenkarte	Seite(n)	13
6.2 Luftbild	Seite(n)	14
6.3 Ortsplan	Seite(n)	15
6.4 Katasterplan M 1 : 1000	Seite(n)	16
6.5 Flächennutzungsplan	Seite(n)	17
6.6 Biotopkartierung mit Erklärung	Seite(n)	18 – 20
6.7 Lichtbilder ( 8 Stück vom 15.11.2023 )	Seite(n)	21 – 24
6.8 Literaturverzeichnis	Seite(n)	25

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 5386, Steinberg
<b>Gemarkung</b>	97332 Volkach
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Unbebautes Grundstück ( Landwirtschaftsfläche/Nuss-/Obst- plantage )
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 12
<b>Verkehrswert</b>	<b>4.000.- € ( viertausend Euro )</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Nicht bekannt
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	---
<b>Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG</b>	---
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Keines feststellbar
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	Keine feststellbar
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB</b>	Keine feststellbar
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	Keine feststellbar

## Ansprechpartner

Stadt Volkach	Zentrale	Tel: 09381 4010
Stadt Volkach (Bauverwaltung)	Herr Rengier	Tel: 09381 40151
Landratsamt Kitzingen ( Gutachterausschuss )	Herr Oschmann	Tel: 09321 9286121
Landratsamt Kitzingen ( Bauamt )	Herr Kohlhaupt	Tel: 09321 9287300
Landratsamt Kitzingen ( Altlastenkataster )	F. Laumer-Arnold	Tel: 09321 9286204
Vermessungsamt Kitzingen		Tel: 09321 13510
Amtsgericht Kitzingen ( Grundbuchamt )		Tel: 09321 70060
Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0931 3812306

## Hilfreiche Links

[www.volkach.de](http://www.volkach.de)  
[www.stadt-volkach.de](http://www.stadt-volkach.de)  
[www.hv-volkach.de](http://www.hv-volkach.de)  
[www.wikipedia.org/wiki/Volkach](http://www.wikipedia.org/wiki/Volkach)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Würzburg  
-Abteilung für Zwangsversteigerungs- u.  
Zwangsverwaltungssachen-  
Ottostraße 5  
97070 Würzburg
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg  
( Abteilung für Zwangsversteigerungs- u. Zwangsver-  
waltungssachen ), mit Schreiben vom 17.08.2023 unter  
dem Geschäftszeichen 3 K 29/23 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flur-  
stück 5386 (unbebaute Agrarlandfläche), der Gemark-  
ung 97332 Volkach
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung -zum Zwecke der  
Aufhebung der Gemeinschaft- soll der Verkehrswert des  
beschlagnahmen Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **15.11.2023 ( Datum der Ortsbegehung )**
- *Ortsbesichtigung/  
Teilnehmer* Das Bewertungsgrundstück wurde am Mittwoch 15. No-  
vember 2023 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr  
besichtigt  
  
Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom  
06.11.2023 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungs-  
termin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teil-  
nahme  
  
Die Besichtigung endete um ca. 9.45 Uhr
- *Zur Wertermittlung ver-  
wendete ( amtliche ) Unter-  
lagen* Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen )  
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-  
schafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original  
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:
- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-  
ung ( Amt für Digitalisierung, Breitband und Ver-  
messung in Kitzingen ) im Maßstab 1 : 1000 vom  
15.11.2023
  - Grundbuchauszug ( Kitzingen für Volkach, Blattstelle  
9818 ), amtlicher Ausdruck vom 20.07.2023 ( Deck-  
blatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )
  - Flächennutzungsplan der Stadt Volkach aus dem Be-  
sitz der Stadt Volkach
  - Flurstücks- u. Eigentüternachweis aus dem Liegen-  
schaftskataster
  - Auszug aus dem WMS-Dienst Bitopkartierung  
Bayern
  - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachts-  
kataster des Landratsamtes Kitzingen vom  
09.10.2023

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
  - Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen zum 01.01.2022
  - Zonale Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen (Stand 01.01.2022)
  - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
- *Weitere Recherchen*
  - Landratsamt Kitzingen ( Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste, Kaufpreissammlung usw. )
  - Stadt Volkach ( Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw. )
  - Vermessungsamt Kitzingen

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97332 Volkach
- *Gemeindeteil/Straße* Steinberg

#### **2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:**

- *Amtsgerichtsbezirk* Kitzingen
- *Grundbuchamt* Kitzingen
- *Grundbuch von* Volkach
- *Band* 110
- *Blatt* 9 818

#### **2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:**

- *Lfd. Nr. des Grundstückes* 2
- *Gemarkung* Volkach
- *Flurstücks- Nr.* 5 386
- *Wirtschaftsart u. Lage* Steinberg, Landwirtschaftsfläche
- *Grundstücksgröße* 1 817 m<sup>2</sup>
- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte* Keine feststellbar

### 2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1a, 1b, 1c u. 1d
- Eigentümer	Sh. Grundbuch !
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	2 ( = Fl. Nr. 5386 )
- Eigentumsverhältnisse	Als Miteigentümer je zu $\frac{1}{4}$
- Grundlage der Eintragung	Ausführungsanordnung vom 10.11.2008 – Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg; eingetragen am 22.04.2009

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1 u. 2
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	2 ( = Fl. Nr. 5386 )
- Lasten u. Beschränkungen	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Nießbrauch für die Gastwirtseheleute [REDACTED], Volkach, in Gütergemeinschaft; gem. Bewilligung vom 08.04.1960 eingetragen am 29.07.1960; umgeschrieben am 06.09.1983</li><li>2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ( Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 29/23 ); eingetragen am 20.07.2023</li></ol>

### 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	Im Außenbereich von Volkach, am östlichen Ortsrand, unmittelbar an der Alten Obervolkacher Straße bzw. unmittelbar nördlich der Volkach, ca. 200 m nordöstlich der Schaubmühle,
-------------------	---

- ca. 200 m nordwestlich der Herrenmühle
- *Höhenlage ü. NN.* Stadt Volkach ca. 203 m ü. NN im Mittel (katholische Pfarrkirche ), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 198 und 201 m ü. NN.
  - *Bundesland* Freistaat Bayern
  - *Regierungsbezirk* Unterfranken

### **2.3.2 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )**

- *Zufahrtsmöglichkeiten* Problemlose Zufahrt über asphaltierte Straße möglich ( Alte Obervolkacher Straße ), nördlicher Grundstücksbereich zunächst ebenfalls über asphaltierte Straße, später lediglich über unbefestigten Feld-/Grasweg möglich, südlicher Grundstücksbereich zudem durch Entwässerungsgraben von der Fahrbahn getrennt

### **2.3.3 Gestalt u. Form**

- *Grundstücksgestalt* Annähernd dreieckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- *Grundstücksbreite* Die mittlere Grundstücksbreite ( von Nordwesten nach Südosten ) beträgt ca. 40,00 m
- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe ( von Südwesten nach Nordosten ) beträgt ca. 37,00 m
- *Grundstückstopographie* Leicht nach Süden bzw. Südwesten fallend ( maximaler Höhenunterschied von Norden nach Süden rd. drei Meter)
- *Altlasten*

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Kitzingen wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 09.10.2023 ( vertreten durch Frau Laumer-Arnoldt ) ist das Flurstück 5386 der Gemarkung Volkach im Altlastenkataster nicht erfasst. Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

Tieferegehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden wegen der geringen bzw. nicht vorhandenen Altlastenrelevanz nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen

Die Wertermittlung geht auf Grund dieser Tatsachen von ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus ( ohne Anspruch auf Richtigkeit )

*- Grundwasserstand*

Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter ( vermutlich die nahe gelegene Volkach ) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht ( Höhenunterschied vom Bewertungsgrundstück zur Volkach rd. 2 m im Mittel )

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Orts-termin nicht erkennbar

Lt. Auskunft der Stadt Volkach soll sich das Bewertungsgrundstück zudem innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes befinden

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück jedoch nicht innerhalb 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 )

Auch wurde das Bewertungsgrundstück bisher nicht von extremen Hochwässern ( sog. HQextrem-Hochwasserkulisse ) erreicht ( deutlich selteneres Hochwasserereignis als die Grundlage für die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes ). Lt. Kataster sind lediglich die Flächen südlich der Volkach und weiter westlich des Bewertungsgrundstückes von gelegentlichen Hochwässern (HQhäufig), hundertjährigen Hochwässern (HQ100) und extremen Hochwässern ( HQextrem) betroffen

### **2.3.4 Bonität**

<i>- Lagebezeichnung</i>	Steinberg
<i>- Amtliche Fläche</i>	1 817 m <sup>2</sup>
<i>- Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster</i>	<b>Ackerland, allgemein</b>
<i>- Tatsächliche Nutzung</i>	<b>Obst- u. Nussplantage ( Biotop )</b>
<i>- Bodenklasse</i>	sL3D 66/66
<i>- Mineralische Bodenart</i>	Sandiger Lehm
<i>- Zustandsstufe</i>	3 ( von 7 ) = Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit

- Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 - 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt
- *Entstehung* Diluvium ( eiszeitliche Schwemm- u. Gletscherablagerungsböden )
  - *Wertzahlen Ackerland* Für das Ackerland können im Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden. Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die Ackerzahl hingegen berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückführbar sind
  - *Bodenzahl* 66 ( von maximal 100 )
  - *Ackerzahl* 66 ( von maximal 100 )
  - *Ertragsmesszahl* 1199

### **2.3.5 Öffentlich rechtliche Situation**

- *Naturschutzrechtliche Besonderheiten* Lt. des WMS-Dienstes Biotopkartierung Bayern ist das Bewertungsgrundstück als Streuobstbestand ohne erfassungswürdigen Untergrund ( Hauptbiotop- typ zu 75 % ) und naturnahes mesophiles Gebüsch ( weiterer Biotoptyp zu 25 % ) eingestuft ( Hauptbiotop Nr. 6127-1110, Biotopteilflächen Nr. 61271110-003 ). Sh. hierzu auch Auszug aus der Biotopkartierung in der Anlage ( Seiten 18 bis 20 Pkt. 6.6 )
- *Umlegungs-, Flurbe-  
reinigung- u. Sa-  
nierungsverfahren* Lt. Aussage der Stadt Volkach ist das Bewertungs-  
grundstück in keines der genannten Verfahren einbe-  
zogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind  
bereits veranlagt u. abgerechnet  
  
Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen  
Maßnahmen u. damit verbundener Kostenumlegung  
zu rechnen

### **2.3.6 Entwicklungszustand**

- *Stand der Bauleit-  
planung* Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbe-  
reich, d.h. es handelt sich weder um einen beplanten  
Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB noch um ein-  
en unbeplanten ( im Zusammenhang bebauten ) In-  
nenbereich im Sinne des § 34 BauGB
- *Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan* Keine ( Außenbereich )

- *Grundstücksqualität*  
( § 5 ImmoWertV )

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

Bauerwartungsland sind nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen ( § 6 ImmoWertV ), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung ( vergleiche § 1 ImmoWertV ) **aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen**. Die Vorschrift fordert für die Qualifizierung eines Grundstückes als Bauerwartungsland objektive u. nachprüfbar Kriterien. Auf eine „spekulative“ Verkehrsauffassung soll es ausdrücklich nicht ankommen

Lt. schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Volkach ( Bauverwaltung ) vom 02.10.2023 ( vertreten durch Herrn Rengier ) ist trotz der Nähe zum Ortsrand in absehbarer Zeit keine Ausweisung als Bauland geplant bzw. ist das Grundstück grundsätzlich nicht für eine Bebauung vorgesehen

***Insgesamt ergeben sich also keinerlei konkrete Tatsachen die mit hinreichender Sicherheit eine Umlegung u. Erschließung -in absehbarer Zeit erwarten lassen***

### **3.0 Wertermittlung**

#### **3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

##### **3.1.1 Vorüberlegungen**

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

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

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

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

##### **3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens ( § 15 ImmoWertV )**

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

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

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

### **3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens ( § 17- 20 ImmoWertV )**

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

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

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

### **3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens ( § 21 - 23 ImmoWertV )**

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

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

## **4.0 Bodenwertermittlung**

### **4.1 Grundlage**

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

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

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

### **4.2 Definition der Vergleichspreise**

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen nennt für den Bereich des Bewertungsgrundstückes ( Bodenrichtwertnummer 1000 ) einen Bodenrichtwert vom 3,20 € je Quadratmeter Grundstücksfläche für Ackerlandflächen im Durchschnitt ( nicht bereinigt nach Bonität )

Auf Grund der Tatsache, dass das Grundstück als Biotop kartiert ist und der Aufwuchs demnach größtenteils Schutz genießt, ist eine ackerwirtschaftliche Nutzung nicht möglich

Die Kaufpreissammlung des vor genannten Gutachterausschusses weist lediglich aus dem Jahr 2020 vier vergleichbare Verkäufe aus:

16.01.2020	: Escherndorf (Weichselgarten)	Fl. Nr. 331	Obstplantage	4,00 €/m <sup>2</sup>
13.02.2020	: Astheim (Tränkwehr)	Fl. Nr. 1373	} Obstplantage	2,75 €/m <sup>2</sup>
		Fl. Nr. 1419		
		Fl. Nr. 1505		
		Fl. Nr. 1911		
		Fl. Nr. 734		
18.11.2020	: Escherndorf (Kötzenhöhe-Teile)	Fl. Nr. 1475	Obstplantage	2,50 €/m <sup>2</sup>
13.02.2020	: Köhler (Oberm Dorf)	Fl. Nr. 523	Obstplantage	2,00 €/m <sup>2</sup>
Arithmetisches Mittel		: 2,81 €/m <sup>2</sup>		
Median		: <b>2,63 €/m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel aus 2,75 und 2,50 €/m<sup>2</sup>)</b>		
Geometrisches Mittel		: 2,72 €/m <sup>2</sup>		

#### 4.3 Berechnung Bodenwert

Im vorliegenden bewertungsfalle stellt der Median (sog. Zentralwert) den wahrscheinlichsten Verkaufspreis dar, da dieser Ausreißer ( sowohl nach unten als auch noch oben) unberücksichtigt lässt

Abschnitt	Ackerzahl	Bodenwert/m <sup>2</sup>	x	Abschnittsfläche (m <sup>2</sup> )	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	-----	2,63 €		1 817 m <sup>2</sup>		4 778,71 €
<b>Gesamtbodenwert Fl. Nr. 5386</b>						<b>4 778,71 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>						<b>4 800,00 €</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. 5386 ( Obst-/Nussplantage )</b>	<b>: 4 800.- €</b>
---	--------------------

##### 5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seite 10 - 11 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 den Seiten 9 bis 10 Pkt. 3.1.2 bzw. Pkt. 4.1 ausreichend dargelegt

#### 5.4 Marktanpassung

Wegen der nicht unerheblichen Beeinträchtigungen durch die Kartierung als Biotop und der damit eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstückes ( bestenfalls pflegerische Rückschnitte o.ä. möglich ) und der damit einhergehenden eingeschränkten Verwertbarkeit von Früchten, Nüssen usw., halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 800.- € für erforderlich

Verkehrswert demnach: 4.800.- € - 800.- € = 4.000.- €/rd. **4.000.- €**

#### 5.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 15.11.2023 ), ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von: Volkach, Fl. Nr. 5386** **4 000.- €**

*in Worten: viertausend Euro*

*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*

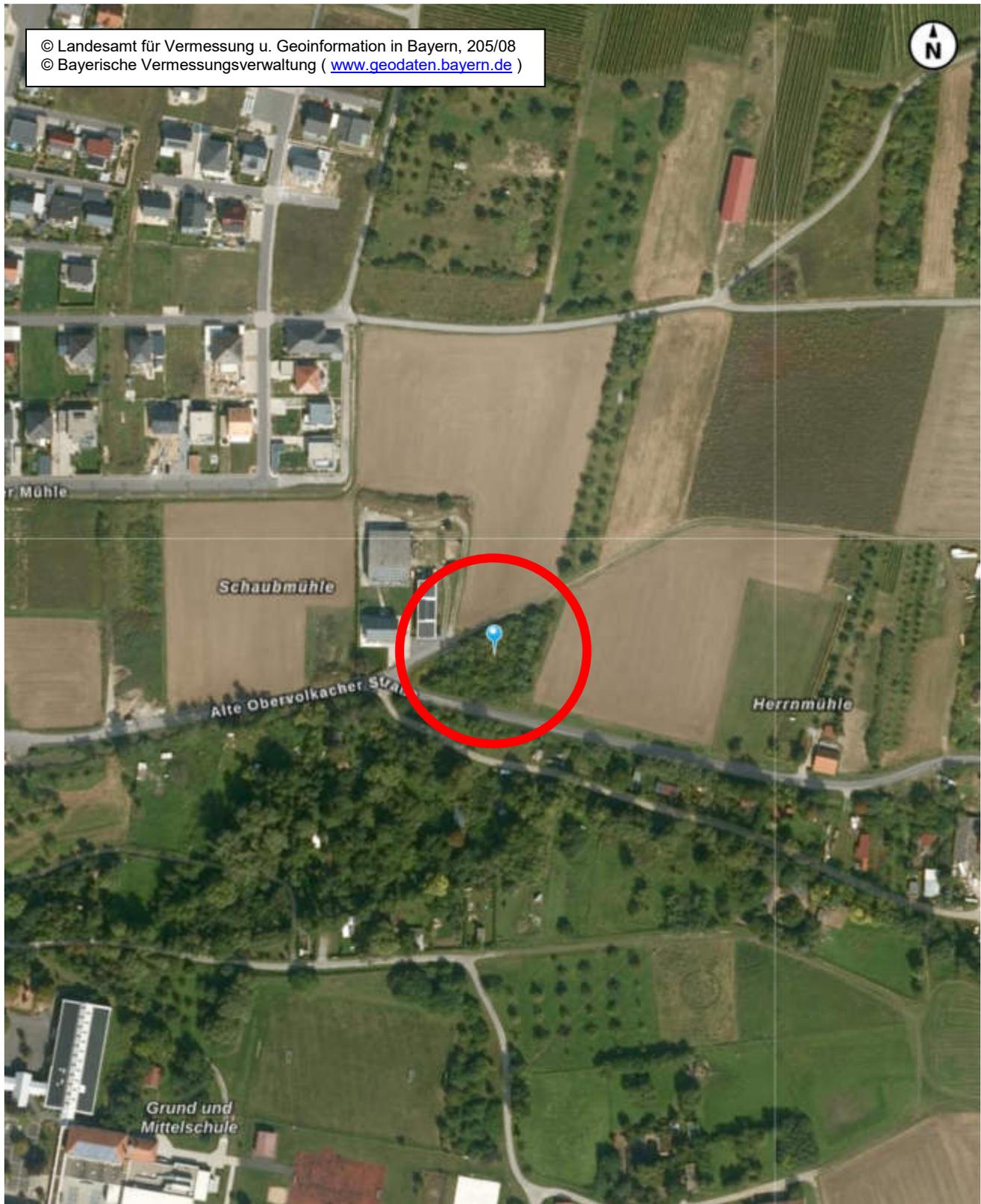
Üchtelhausen/Zell, 17.11.2023

## 6.0 Anlagen

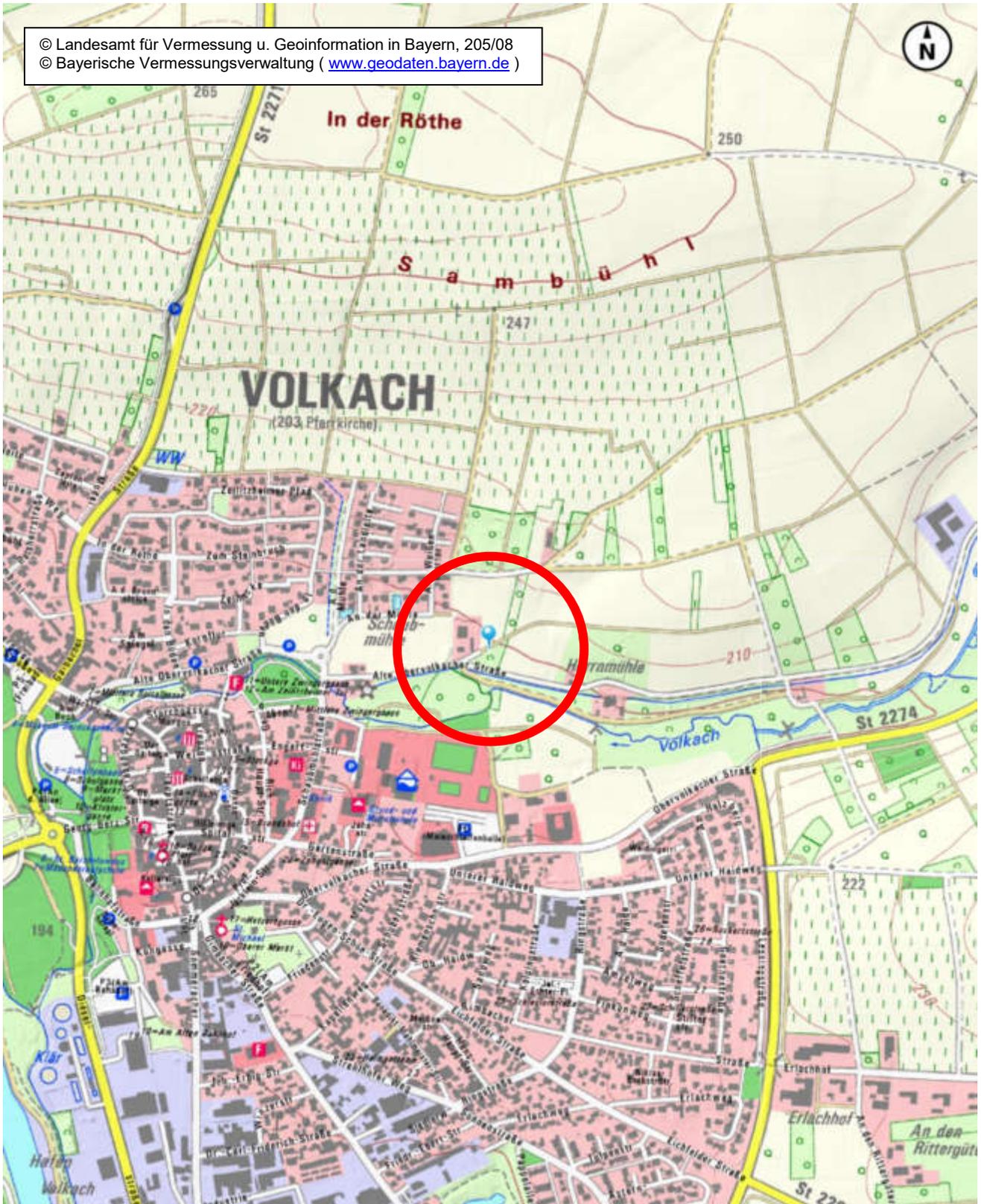
### 6.1 Straßenkarte



## 6.2 Luftbild



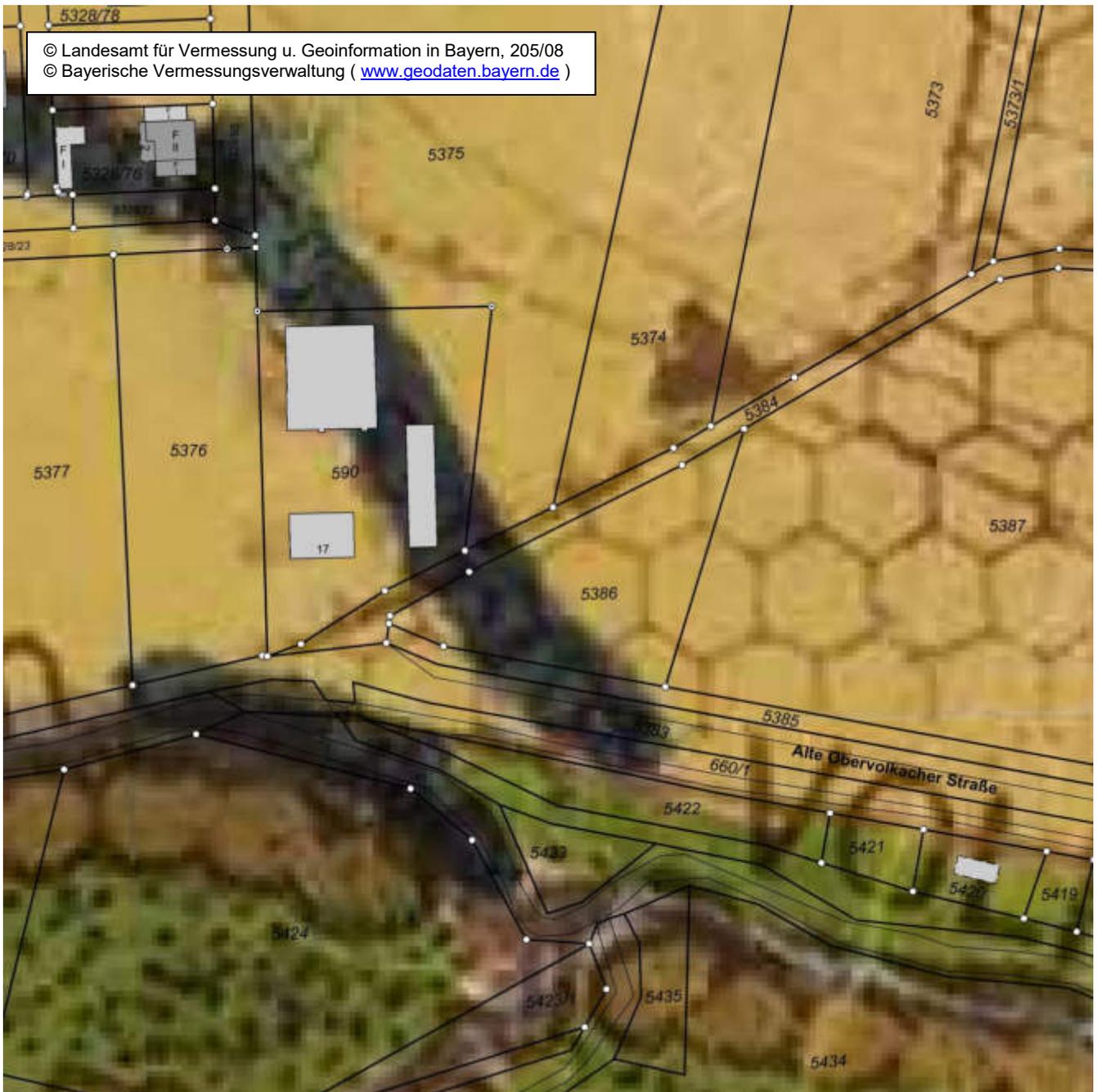
### 6.3 Ortsplan



## 6.4 Lageplan ( M 1 : 1000 )



## 6.5 Flächennutzungsplan



## 6.6 Biotopkartierung mit Erklärung

### Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6127-1110
Biotopteilflächen Nr.	6127-1110-003
Überschrift	Streuobstbestände im Nordosten von Volkach
Hauptbiototyp	Streuobstbestände (ohne erfassungswürdigen Unterwuchs) (75 %)
Weitere Biototypen	Mesophiles Gebüsch, naturnah (25 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Ja
Anteil Schutz Par.30 Art.23	0
Anteil Schutz Streuobst	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	0
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	75
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	10.07.2012
Schutzkategorie Par.30	C
Schutzkategorie Streuobst	SB
Erläuterungen zu den Angaben	<a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf">https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf</a>
Weitere Informationen zum Biotop im FIN-Web	<a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web">https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web</a>



Biotopkartierung Bayern

## WMS-Dienst

### 1 Featureinfo

Titel des Attribut-Feldes	Beispiel	Beschreibung des Feldinhaltes
Biotophaupt Nr.	7034-0096	Biotop-Hauptnummer: „TK25Nr.“ – „Jfd. Nr. in TK25“
Biototeilflächen Nr.	7034-0096-001	Biotop-Teilflächennummer: „TK25Nr.“ – „Jfd. Nr. in TK25“ – „Teilflächennummer“
Überschrift	Heckenkomplex nördlich von Hausham	Überschrift des Biotopkomplexes
Hauptbiotoptyp	Offene Hoch- und Übergangsmoore (40%)	Biotoptyp mit dem höchsten Flächenanteil (inkl. Flächenanteil im Biotop)
Weitere Biotoptypen	Moorwälder (30%); Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (20%); Landröhricht (5%); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (5%)	weitere Biotoptypen (inkl. deren Flächenanteile)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	ja	Angabe, ob sich die Anteile der Biotoptypen auf die jeweilige Biotop-Teilfläche oder auf das Gesamtbiotop (mit mehreren Teilflächen) bezieht (ja/nein)
Anteil Schutz Par.30 Art.23	60	geschätzter Prozentanteil der Fläche mit Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG
Anteil Schutz Streuobst Par.30 Art.23	10	geschätzter Prozentanteil der Streuobstbestände mit Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	70	geschätzter Prozentanteil der Fläche inklusive Streuobstbestände mit Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG

WMS-Dienst

Titel des Attribut-Feldes	Beispiel	Beschreibung des Feldinhaltes
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	5	geschätzter Prozentanteil der möglicherweise nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützten Bereiche; aufgrund von methodischen Änderungen seit dem Kartierzeitpunkt ist eine eindeutige Aussage nicht möglich
Schutz Par.39 Art.16	ja	Hinweis, ob geschützte Flächenanteile nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG vorhanden sind (ja/nein)
Erhebungsdatum	31.05.1988	Datum der Erfassung im Gelände
Erläuterungen zu den Angaben	<a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf">https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf</a>	Link zu diesem Dokument
Weitere Informationen zum Biotop im FIN Web	<a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web">https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web</a>	Link zu weiterführenden Informationen zum Biotop über das Online-Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
Schutzkategorie Par.30	A	Angabe, ob die Biotopfläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Anteile enthält (Streuobstbestände werden gesondert bewertet; siehe „Schutzkategorie Streuobst“): A, B: mit geschützten Anteilen C: möglicherweise mit geschützten Anteilen D: ohne geschützte Anteile
Schutzkategorie Streuobst	SA	Angabe, ob das Streuobst nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Anteile enthält: SA: mit geschützten Anteilen SB: möglicherweise mit geschützten Anteilen SC: ohne geschützte Anteile

## 2 Weiterführende Informationen

- [Informationen zu den Daten und verfügbaren Formaten](#)
- [Internetseite Biotopkartierung](#)
- Kontakt zu den fachlichen Ansprechpartnern am Bayerischen Landesamt für Umwelt
  - Telefon: 0821 9071-5525
  - E-Mail: [biotopkartierung@lfu.bayern.de](mailto:biotopkartierung@lfu.bayern.de)

### Impressum:

Herausgeber:  
Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)  
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160  
86179 Augsburg  
Telefon: 0821 9071-0  
E-Mail: [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)  
Internet: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

Bearbeitung  
LfU, Referat 51  
Stand:  
Januar 2023

**6.7 Lichtbilder ( vom 15.11.2023 )**









## 6.8 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