



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 3 K 37/23

24.10.2023



E X P O S É

**über den Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 448/1
der Gemarkung Memmelsdorf**

15.880,00 €

Das Gutachten umfasst 25 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
3	Bewertungsgrundlagen.....	5
4	Standortangaben	6
5	Wertermittlung	8
5.1	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s.....	9
6	Preisfindung.....	10
7	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:	11
8	Bewertung Fl.Nr. 448/1 Gemarkung Memmelsdorf	12
8.1	Beschreibung	12
8.2	Nutzung.....	15
8.3	Bewertung Boden.....	16
8.4	Gebäudebewertung.....	17
8.4.1	Berechnung des umbauten Raumes	20
8.4.2	Ermittlung der Rückbaukosten	20
8.5	Bewertung weiterer Anlagen	22
8.5.1	Bewertung der Einfriedung	22
8.5.2	Bewertung Obstbäume und Gehölz.....	22
9	Verkehrswert	23
10	Abschließende Erklärung.....	24
11	Literaturverzeichnis.....	25

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks der Gemarkung Memmelsdorf: Fl.Nr. 448/1 Im Sand, Gartenland zu 1.368 m ² eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Memmelsdorf, Band 71 - Blatt 2607
Verwendete Unterlagen:	Planunterlagen der Gemeinde Memmelsdorf Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Bamberg Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.
Auskünfte	Gemeinde Memmelsdorf (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)

Ortsbesichtigung: Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung Memmelsdorf am 25.09.2022 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien waren die Antragsgegner zu 1) und 2) sowie der Pächter des Grundstückes G.V. anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungstichtag: 25.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Bewertungsgrundlagen

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

„Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 12 Abs. 2 ImmoWertV2021 sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies nach § 14 - 16 ImmoWertV2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 6 ImmoWertV2021 nur dann zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn die Auswirkungen dieser Beeinflussungen sicher erfasst werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 ImmoWertV2021 auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in

§ 14 – 16 ImmoWertV2021 beinhaltet, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

4 Standortangaben



Das zum Ortstermin besichtigte Grundstück liegt in der Gemarkung Mommelsdorf der Gemeinde Mommelsdorf in unmittelbarer Nähe zur Kreisstadt Bamberg.

Die Infrastruktur im Gemeindebereich von Mommelsdorf ist geprägt von der günstigen Autobahnanbindung A 70/A 73 sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Bamberg.

Der Ort Mommelsdorf kann als typischer Siedlungsort zur Stadt Bamberg bezeichnet werden. Alle Versorgungseinrichtungen sowie infrastrukturell wichtigen Institutionen sind im Gemeindebereich vorhanden.

Der Flurbereich um Mommelsdorf wird land- und forstwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Flächen wurden zum Teil einer Flurbereinigung unterzogen und sind über Flurwege gut erschlossen.

Die zu bewertende Fläche ist als Gartenland im Grundbuch dargestellt und wurde als Freizeitfläche genutzt. Sie befindet sich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann derzeit ausgeschlossen werden.

Die Nachfrage nach land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen sowie Freizeitflächen im Bewertungsgebiet kann nach gutachterlicher Einschätzung als gut bezeichnet werden. Die Vermarktung solcher Flächen orientiert sich überwiegend am Angebotsmarkt.

Die Bonität kann in der Mittelgebirgslage des fränkischen Juras als mäßig bis gut bezeichnet werden. Der Boden besteht meist aus sandigem Lehm. Im Bereich um Memmelsdorf sind starke Schwankungen von Sand- bis Lehmboden vorhanden.

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 10, Nordbayrisches Hügelland und Keuper)

Höhenlage	400 m
Jahresniederschläge	700 mm
Jahrestemperatur	7,6 Grad
Trockenheitsindex	4,1
Frühlingseinzug	127 Tnd1J
Beginn der Ernte	206 Tn1J
Vegetationszeit:	212 TpJ
Lössbeteiligung:	0,9

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 3,1 und Grünlandstandorten 2,3.

5 Wertermittlung

Begriffsdefinition nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich um den unmittelbaren Vergleich des zu bewertenden Objekts mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Das Vergleichswertverfahren findet in der Regel nur dann Anwendung, wenn Objekte eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen, wie z.B. Eigentumswohnungen und bestimmten Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Das Ergebnis dieses Verfahrens besteht darin, den Wert zu ermitteln, der sich aus der Kapitalisierung der für die Restnutzungsdauer noch zu erwartenden Erträge des zu bewertenden Objekts ergibt. Die Kapitalisierung erfolgt hierbei zum Wertermittlungsstichtag. Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn die Ertragssituation des Objekts von primärer Bedeutung ist (z. B. Mietobjekte, Geschäftsobjekte etc.).

Sachwertverfahren

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn der Wert der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund steht. Generell ist dies der Fall bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Grundstückswert ist vorrangig im Vergleich zu ermitteln. Als Vergleichsobjekte dienen hierbei andere, vergleichbare Grundstücke oder, soweit vorhanden, die Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste. Diese werden gemäß § 194 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbriefter Verkäufe ermittelt (ImmoWertV2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen (ImmoWertV2021). Wurden verschiedene Verfahren verwendet, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen und besonders

zu begründen. Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens erfolgt entsprechend der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (ImmoWertV2021), unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles. Die Entscheidung ist zu begründen.

Bewertungskriterien

Der Wert einer landwirtschaftlichen Immobilie, im Besonderen bei Acker- Grünland- und Forstflächen setzt sich aus den einzelnen Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, Bewirtschaftungsmöglichkeit und Ertragsfähigkeit zusammen. Die unterschiedlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes können sich hierbei sowohl wertmindernd als auch werterhöhend auswirken. Die Bewertung umfasst sowohl das Grundstück und die auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen.

5.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zur ermitteln. Hierfür sind Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen bzw. die Bodenrichtwertkarte/Bodenrichtwertliste heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen, mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand, zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwert für Memmelsdorf wurden nachfolgende Werte zum Stichtag 01.01.2022 erhoben:

Ackerflächen:	2,70 €/m ²
Forstfläche ohne Bestand	0,60 €/m ²

6 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Freizeitfläche / Gartenfläche im Außenbereich von Memmelsdorf. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Auskunft bzw. Einsicht in den derzeit gültigen Flächennutzungsplan derzeit ausgeschlossen werden.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die die Grundstücke belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Preisfindung wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Aufzeichnungen des Gutachterausschusses am Landratsamt. Zur Auswertung der Kaufpreissammlung wurden die Verkaufsfälle aus den zurückliegenden Jahren herangezogen.

Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden. Da im Bewertungsgebiet nur wenige Verkaufsfälle vorhanden sind, orientiert sich der Unterzeichner überwiegend nach den Bodenrichtwerten.

Nachfolgend werden vom Unterzeichner folgende Richtwerte für das Bewertungsgebiet erstellt, die auf der Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten analysiert wurden. Ein Zeitzuschlag aufgrund der Bodenrichtwerterhebung zum 01.01.2022 wird vom Unterzeichner mit 15 % berücksichtigt.

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 2,0 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	2,0 – 2,5 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	2,5 – 3,5 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	3,5 – 4,0 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	4,0 – 15,0 €/m ²

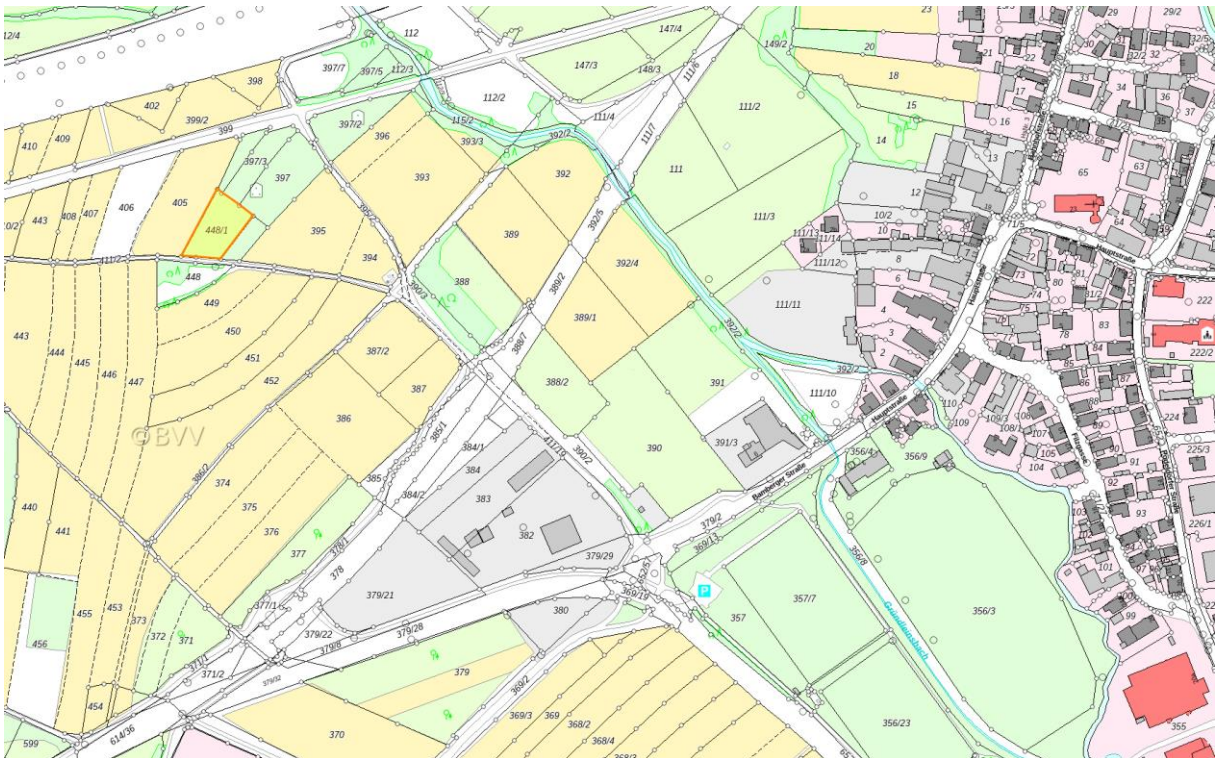
7 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig	0 %
	Unregelmäßig	- 8 %
Geländeneigung	0 %	0 %
	5 %	- 9 %
	10 %	- 13 %
	15 %	- 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner	○ 20 %
	10 kleiner	○ 10 %
	0	0 %
	10 größer	+ 9 %
	20 größer	+ 18 %
Flächen	0,25 ha	- 14 %
	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 %
	1 – 2 km	○ 5 %
	Über 2 km	○ 10 %
Erschließung		
Normal ausgebauter Weg		0 %
Schlechter Zustand		bis - 25 %

Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

8 Bewertung Fl.Nr. 448/1 Gemarkung Memmelsdorf

8.1 Beschreibung



Grundstücksangaben:

Fl.Nr. 448/1 Im Sand, Gartenland

zu 1.368 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Memmelsdorf, Band 71 Blatt 2607

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Lage:

- Westlich von Memmelsdorf gelegen, in der Nähe der Bundesautobahn „A 70“

Form und Zuschnitt:

- nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Freizeit-/Gartenfläche
- Westen: Grünland
- Osten: Freizeit-/Gartenfläche
- Norden: Feldweg

Neigung:

- Eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück grenzt direkt an einen öffentlichen Flurweg und kann über diesen angefahren und bewirtschaftet werden. Das Grundstück verfügt früher über einen einfachen Wasseranschluss, der jedoch von der Gemeinde unterbrochen wurde. Der jetzige Zustand des Grundstückes ist ohne Wasseranschluss.

Qualität des Bodens:

Der Boden besteht überwiegend aus lehmigen Sand mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Qualität des Bodens:

Wertklasse: IS4AI

Wertzahl: 40/40

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen:

Auf dem Grundstück befindet sich eine Gartenlaube, welche als Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte bzw. als Freizeitunterkunft genutzt wurde. Des Weiteren ist die Fläche mithilfe von Bäumen und Sträuchern sowie eines Zaunes eingefriedet.

- Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Die Fläche liegt, aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Trinkwasserbrunnen der Gemeinde Memmelsdorf, im Trinkwasserschutzgebiet (Gebietsname: „Memmelsdorf TB II“)

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftungsform größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden; im Erosionskataster befindet sich kein Eintrag.

8.2 Nutzung



Ansicht von Südwesten auf die Fläche Fl.Nr. 448/1

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem teilgenutzten Zustand. So ist der östliche Bereich noch als Garten- und Freizeitfläche nutzbar, der westliche Grundstücksbereich ist in einem sich selbst überlassenen und verwilderten Zustand. Das Grundstück ist als Freizeit- und Gartenfläche angelegt, eine jüngere Nutzung ist nicht erkennbar.

Eine Nutzungsmöglichkeit wäre im Bereich der stadtnahen Erholungsfläche (Kleingartenfläche) gegeben. Eine direkte landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten als nicht mehr wirtschaftlich und zeitgemäß erachtet werden beziehungsweise stellt sich nachrangig zu einer Garten- und Freizeitnutzung.

8.3 Bewertung Boden

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Freizeitfläche wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Oberer Wertansatz privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterland 15,00 €/m²

Grundstückswert:

1.368 m² x 15,00 €/m² = **20.520,00 €**

8.4 Gebäudebewertung



Ansicht Gartenlaube von Süden



Ansicht Gartenlaube von Süden

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Die Unterstellhütte/Gartenhaus wurde um 1960 bis 1970 errichtet. Das genaue Baujahr ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Das Gebäude entspricht einem reinen Zweckbau zur Freizeitgestaltung. Im Altersverlauf wurden verschiedene An- und Umbauten durchgeführt.

Bauweise / Konstruktion

Fundament / Gründung:	Steinfundament		
Wände:	Holzkonstruktion	bzw.	teilweise
	Mauerwerkskonstruktion		
Boden:	Holzboden		
Türen / Tore:	Holztür		
Dachform:	Satteldach		
Dachkonstruktion:	Einfache Sparren		
Dachdeckung:	Asbestwellplatten		
Rinnen / Rohre:	Zinkrohre	ohne	anschließendes
	Entwässerungssystem		
Installation:	keine		
Weitere Einrichtungen	keine		

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden:

- Die Gebäudehülle weist zum Teil starke Witterungseinflüsse auf.
- Die Dacheindeckung besteht aus asbesthaltigen Wellzementplatten und ist erneuerungsbedürftig
- Schädlinge: aufgrund der Alleinlage und der nur teilweisen Nutzung und fehlender Sicherungsmaßnahmen ist das Gebäude mit Siebenschläfer, Mäusen und sonstigen Kleintieren durchhaust
- Unrat und Sperrmüll im Umfeld vorhanden
- Undichtigkeiten im Dachbereich, Deckenverkleidung bereits teilweise heruntergestürzt bzw. schadhaft
- Wandverkleidungen und Fußböden sind marode
- Außenfassade schadhaft

Weitere über den Durchschnitt und den normalen Alterungsprozess hinausgehende Merkmale konnten nicht festgestellt werden.

Die Nennung und Beurteilung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden/Baumängel, Raumluf/Schadstoffe, Statik und Schädlinge/Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Gebäudegestaltung wurde auf der Grundlage eines Gartenhauses/Unterstellhütte erstellt und dient aktuell als Abstellräumlichkeit. Die Nutzungsmöglichkeit als Gartenhaus entspricht aufgrund der Bauqualität und des maroden Zustandes nicht mehr den derzeit üblichen, Anforderungen, welche an derartige Gebäude gestellt werden.

Gesamturteil

Das oben gezeigte Gebäude bzw. die bauliche Anlage befindet sich in einem Zustand, in dem sie aus wirtschaftlicher Sicht nicht erhaltenswert ist. Ebenso besteht für das Gebäude keine Baugenehmigung und wurde im Zuge einer Duldung errichtet.

Deshalb geht der Unterzeichner davon aus, dass das Grundstück nach Freistellung der Baulast einen höheren Wert hat bzw. dem Zeitfortschritt entsprechend einen ordnungsgemäßen Rückbau einer nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Gebäudeeinheit Rechnung getragen wird.

Sofern ein Gebäude einen negativen Wert aufweist und somit die Anknüpfung an den § 20 der gültigen Wertermittlungsverordnung angezeigt ist, ist darüber hinaus anzumerken, dass der Sachverständige gehalten ist, um den Anforderungen des § 194 BauGB gerecht zu werden, und somit die Handlungsweise eines wirtschaftlich vernünftigen Eigentümers bzw. Besitzers nachzuvollziehen, Nutzungsalternativen darzulegen, um den sogenannten „best use value“ (höchster Nutzungswert) des Bewertungsgrundstückes in der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen.

Ist aufgrund des Zustandes und der Ausstattung eines Gebäudes kein höherer Ertrag erzielbar, wird die Möglichkeit für die Erzielung des höchsten Nutzungswertes des Bewertungsgrundstückes die Freilegung bzw. die Beseitigung des Gebäudes erwogen, insbesondere auch die Verpflichtung zum ordnungsgemäßen Rückbau mit ordnungsgemäßer Entsorgung der Altlasten.

8.4.1 Berechnung des umbauten Raumes

Der umbaute Raum wurde anhand überschlägigem Aufmaß vor Ort durchgeführt.

Bruttogrundfläche:

$$6,00 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} = 48,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Bruttogrundfläche} \quad \text{gerundet} \quad 48,00 \text{ m}^2$$

Umbauter Raum

$$\text{BGF} \times \text{Traufhöhe} + \text{BGF} \times (\text{Firsthöhe} - \text{Traufhöhe}) \times \frac{1}{2}$$

$$48,00 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ m} + 48,00 \text{ m}^2 \times (3,00 \text{ m} - 2,00 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \quad \text{gerundet} \quad 120,00 \text{ m}^3$$

8.4.2 Ermittlung der Rückbaukosten

Aufgrund des Alters und des Zustandes der Gebäudeanlage kann davon ausgegangen werden, dass weder ein Ertragswert, noch ein wirtschaftlicher Sachwert abgeleitet werden kann. Somit wird auf die Wertermittlungsrichtlinie 2002 Bezug genommen. Hier heißt es: „Sind im Einzelfall die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar, ist der Wert der baulichen Anlage also nicht mehr realisierbar, dann ist der Sachwert des Grundstückes gleich dem Bodenwert vermindert um die Freilegungskosten. Bei abbruchreifen Gebäuden sind die Abbruchkosten und ggf. die Erlöse aus Materialverwertung anzugeben.“

Ermitteln der Abbruchkosten

Bei der Ermittlung der Abbruchkosten wird maschineller Abbau bzw. zum Teil Handabbau berücksichtigt. Ebenso Verladen, Abtransport und Entsorgung des Materials (Deponiegebühren, u. a. Sondermüllbestandteile), Sicherungsmaßnahmen und Neuplanung des Geländes.

ca. 120,00 m ³ umbauter Raum x 30,00 EUR =		3.600,00 €
Nebenkosten 15 %	+	540,00 €
Deponiekosten pauschal	+	1.500,00 €

Gesamtbetrag Altlasten + Rückbau		5.640,00 €

8.5 Bewertung weiterer Anlagen

8.5.1 Bewertung der Einfriedung

Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.



Aufgrund des Zustandes hält der Unterzeichner einen pauschalen Wertansatz (Restwert)

Von 500,00 EUR für gerechtfertigt.

8.5.2 Bewertung Obstbäume und Gehölz

Das Grundstück ist mit verschiedenen Obstbäumen und Sträuchern bestockt. Für die noch wirtschaftlich nutzbaren Obstbäume sowie die erhaltenswerten Sträucher wird ein pauschaler Wertansatz von 500,00 € für gerechtfertigt erachtet.

Weitere auf dem Grundstück befindlichen Bäume und Sträucher sind in einem nicht mehr erhaltenswerten Zustand.

9 Verkehrswert

Zusammenfassung der Teilwerte:

Bodenwert	+	20.520,00 €
Rückbaukosten u. Freistellung	-	5.640,00 €
Weitere Anlagen (Zaun mit Tor)	+	500,00 €
Bäume /Sträucher	+	500,00 €
Gesamt	=	15.880,00 €

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert der Freizeitfläche/Gartenfläche Fl.Nr. 448/1 Im Sand, Gartenland Gemarkung Memmelsdorf zu 1.368 m² zum Bewertungsstichtag 25.09.2023, auf rund:

15.880,00 €

10 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 25.09.2023 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise erbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 24.10.2023



Konrad Rosenzweig, öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

11 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht