



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 42/24

Datum: 25.03.2025



das zu bewertende Grundstück ist rot umrandet

G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert des landwirtschaftlichen
Grundstücks der Gemarkung Naisa**

2.510,00 €

Das Gutachten umfasst 18 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
2.1	Standort	5
3	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	8
3.1	Bewertungsgrundlagen:	8
3.2	Preisfindung	9
3.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	11
4	Bewertung Fl.Nr. 459 der Gemarkung Naisa	12
4.1	Grundstücksangaben	12
4.2	Beschreibung	13
4.3	Nutzung.....	15
4.4	Bewertung.....	16
5	Abschließende Erklärung.....	17
6	Literaturverzeichnis.....	18

2 Vorbemerkungen

- Auftraggeber:** Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg
- Zweck des Gutachtens:** Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks Fl.Nr. 459 der Gemarkung Naisa, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Naisa, Band 15, Blatt 553.
- Verwendete Unterlagen:**
- Planunterlagen
 - Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bamberg.
 - Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises
 - Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke
 - 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 Litzendorf (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)
 - Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
- Ladung zum Ortstermin** Die Ladung erfolgte am 27.02.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung: Besichtigung und Begehung des Grundstückes der Gemarkung Naisa am 18.03.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien waren die Beteiligten A.S., H.S., D.G. und S.H. anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

**Wertermittlungstich-
tag:** 18.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.1 Standort



Abbildung 1: Lagemerkmale

Ort

Naisa ist ein Ortsteil der Gemeinde Litzendorf und liegt im oberfränkischen Landkreis Bamberg, etwa 5 km östlich der Stadt Bamberg. Der ursprünglich ländlich geprägte Ort entwickelte sich fortlaufend zu einem Siedlungsort in nahem Umfeld von Bamberg und ist eingebunden in eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie ein funktionierendes Verkehrsnetz. In der näheren Umgebung, insbesondere in der Stadt Bamberg sowie in der Gemeinde Litzendorf selbst, stehen alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung. Hierzu zählen Schulen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, sowie kulturelle und sportliche Angebote. Die wirtschaftliche Struktur von Naisa wird durch kleinere und mittlere Gewerbebetriebe bestimmt, ergänzt durch größere Unternehmen in Bamberg und der Regnitz- und Mainachse.

Verkehrsinfrastruktur

Verkehrstechnisch ist Naisa gut erschlossen. Über die Staatsstraße St 2281 besteht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Orte, insbesondere nach Bamberg. Die nächste Autobahnanbindung ist die A 73 mit der Anschlussstelle Bamberg-Ost, die eine großzügige Erreichbarkeit überregionaler Verkehrswege ermöglicht und über die St 2281 nur etwa 5 Fahrminuten entfernt ist. Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich im etwa 5 km entfernten Bamberg, wodurch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr gegeben ist.

Agrarstruktur

Die landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung Naisa profitieren von einer umfassenden Erschließung durch ein gut ausgebautes Netz an Feld- und Wirtschaftswegen, welche eine effiziente Bewirtschaftung ermöglichen. Die Flächen wurden teilweise im Rahmen von Flurbereinigerungsverfahren optimiert. Der Boden im Bewertungsgebiet besteht überwiegend aus sandigen Lehmboden bis Lehmboden mit einer Bonität, die als mittel bis gut einzustufen ist. Die zumeist flach bis leicht geneigten Ackerflächen bieten sich hervorragend für eine wirtschaftliche Nutzung im Ackerbau an. Weniger ertragreiche Standorte, insbesondere in stärker geneigten Lagen, werden überwiegend als Grünland oder Wald genutzt. Die landwirtschaftliche Struktur der Region ist vielseitig und gut aufgestellt, mit stabilen Absatzmärkten für Agrarprodukte, insbesondere in den Bereichen der Direktvermarktung sowie der energetischen Nutzung. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen ist als stabil einzuschätzen, wobei auf dem Pachtmarkt eine hohe Nachfrage zu verzeichnen ist.

Durchschnittliche Standortbeschreibung Agrargebiet 10**(Nordbayerisches Hügelland und Keuper)**

Höhenlage	400 m
Jahresniederschläge	700 mm
Jahrestemperatur	7,6 Grad
Trockenheitsindex	4,1
Frühlingseinzug	127 Tage nach dem 1. Januar
Beginn der Ernte	206 Tage nach dem 1. Januar
Vegetationszeit:	212 Tage pro Jahr
Lössbeteiligung:	0,9

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

3 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

3.1 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 § 13 Abs. 1 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 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 ImmoWertV2021, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

3.2 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine rein landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Bamberg.

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 land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt. 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.

Bodenrichtwerte der Gemarkung Naisa zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	2,60 €/m ²
Grünland (75% von Ackerland)	1,95 €/m ²

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt. Hierbei wird auch die Zeitspanne zwischen der Erhebung der Bodenrichtwertpreise und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt (Zeitzu- oder Abschlag).

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 1,0 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	1,0 – 2,0 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	2,0 – 3,0 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	3,0 – 4,0 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	4,0 – 8,0 €/m ²

3.3 Hilfwerte 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.

4 Bewertung Fl.Nr. 459 der Gemarkung Naisa



Abbildung Nr.2: Luftbild Fl.Nr. 459

4.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Naisa, Band 15, Blatt 553

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 459 Brunngasse, Landwirtschaftsfläche zu 717 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussende Eintragung vorhanden

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

4.2 Beschreibung

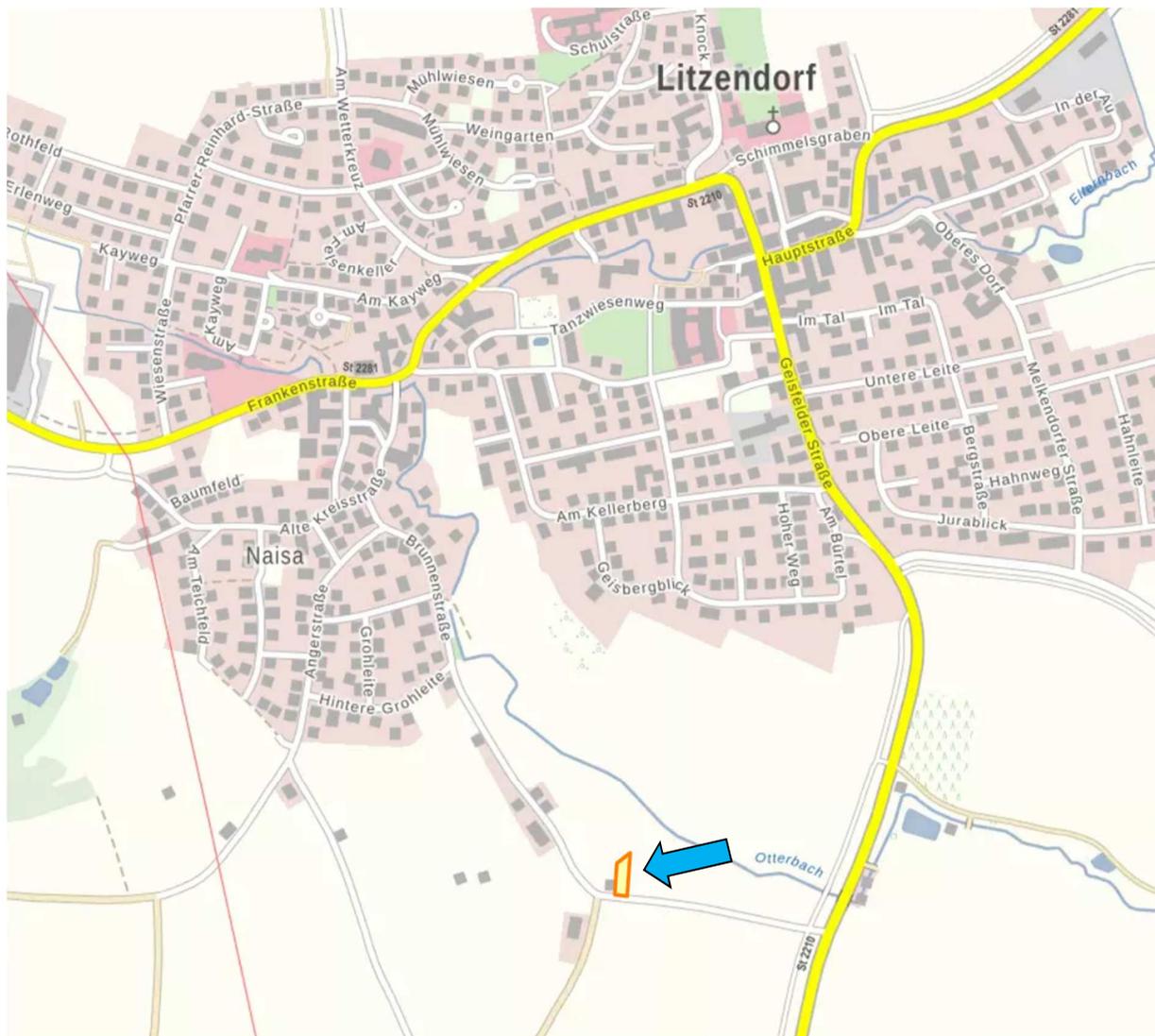


Abbildung Nr.3: Lage

Lage:

- o Ca. 350 m südöstlich von Naisa
- o Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Grünland)

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig, zum Nordosten hin spitz zulaufend.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Flurweg, Ackerland
- o Westen: Freizeitgrundstück
- o Osten: Grünland (Bewirtschaftungseinheit)
- o Norden: Grünland

Neigung:

- o Die Fläche ist nahezu eben bis leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den südlich gelegenen Flurweg, von dem aus sie über eine Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus Lehm mit einer für die Gegend leicht überdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: sL4AI

Wertzahl: 56/56

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine
- grundbuchrechtlichen Beschränkungen: keine
- weitere Anlagen: auf dem Grundstück befindet sich in nördlichem Bereich ein jünger Bergahorn , sowie eine Robinie, ca 3-4-jährig

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Die ursprüngliche Ackerfläche wurde zu Dauergrünland und ist derzeit landwirtschaftlich nur als Dauergrünland nutzbar.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Kleiner Grundstückszuschnitt

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und Topographie größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich kein wertrelevanter Eintrag.

4.3 Nutzung

Die Fläche wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung durch einen Landwirt im Gewanne mit benachbarten Grundstücken als Grünland genutzt. Es besteht kein Miet- oder Pachtverhältniss. Am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg ist kein Bewirtschafter gemeldet. Eine zukünftige Nutzung sieht der Unterzeichner im Bereich der eingeschränkten Grünlandnutzung, sowie im Bereich der gärtnerischen Nutzung (Kleingarten).



Abbildung Nr.4: Ansicht von Süden

4.4 Bewertung

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

Wertansatz: Grünlandfläche 2,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund der Ortsnähe und der möglichen Nutzung

als Garten- und Freizeitfläche 1,50 €/ m²

Wert nach Lagewertanpassung 3,50€/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 459:

717 m² x 3,50 €/m² = 2.509,50 €

Verkehrswert Fl.Nr. 459 Brunnegasse, Landwirtschaftsfläche zu 717 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

2.510,00 €

5 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 18.03.2025 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 Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 25.03.2025




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

6 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