

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger  
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf  
Tel.: 09163 9940041 o. 09163 6814072 o. 015142306423  
email: kerstin.poellinger@me.com

An das  
Amtsgericht Würzburg  
Abtl. für Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungssachen  
Ottostraße 5  
**97070 Würzburg**

## **Kerstin Borries-Pöllinger**

**von der IHK Nürnberg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken / Land-  
wirtschaft**

**Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landratsamtes  
Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim**

**Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landratsamtes Ansbach**

**Mitglied im Sachverständigen-  
kuratorium (SVK)  
Mitglied im Hauptverband für die land-  
wirtsch. Buchst. und Sachverständi-  
gen (HLBS)**



**Aktenzeichen: 3 K 57/23**  
17.12.2023

## **GUTACHTEN**

- gekürzte Ausfertigung –

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
für  
das mit einer Scheune, einem Nebengebäude und 3 Reihengaragen  
bebaute Grundstück  
97285 Röttingen, OT Aufstetten, Äußere Dorfstr. 8 – Flstk. 105 zu 1.560 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 25.10.2023 ermittelt mit

96.000.- €

(in Worten: sechsendneunzigtausend)

## Inhaltsverzeichnis:

<b>Nr.:</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Grundbuch	4
2	Vorbemerkungen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage, Gestalt und Form	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
4	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen des Flstk. 105 zum Stichtag 25.10.2023	9
4.1	Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung	9
4.2	Beschreibung der Scheune	9
4.3	Beschreibung des eingeschossigen Nebengebäudes	11
4.4	Beschreibung der Reihengaragen	12
4.5	Beschreibung der Außenanlagen	12
4.6	Mieten, Nachfolgenutzung	13
5	Ermittlung des Verkehrswertes	13
5.1	Vergleichswertverfahren	14
5.2	Ertragswertverfahren	14
5.3	Sachwertverfahren	15
6	Bodenwertermittlung und Berechnung zum Stichtag 25.10.2023	16
6.1	Bodenwertermittlung für das Flstk. 105	16
7	Sachwertermittlung	17
7.1	Ermittlung der NHK für die Scheune	18
7.2	Ermittlung der NHK für das Nebengebäude	19
7.3	Ermittlung der NHK für die Reihengaragen	20
7.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
8.	Erläuterungen zum Verfahren der Sachwertermittlung	21
9	Verkehrswert	24
10	Literaturverzeichnis	25
11	Anlagen mit Fotos	26

## 1. Grundbuch

Amtsgericht Würzburg  
- Zweigstelle Ochsenfurt –  
von Aufstetten  
Band 9, Blatt 399,  
Auszug vom 25.08.2023:

Flurstück:

FINr.	Lfd. Nr.	Größe in m <sup>2</sup>	Gemarkung
105	21	1.560	Aufstetten

## 2. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ottostraße 5 97070 Würzburg
Auftrag vom	18.09.2023, AZ: 3 K 57 / 23
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	BauGB, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien – (jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung)
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 25.10.2023 statt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 29.09.2023 zu dem Termin eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin	- der Antragsteller mit Ehefrau - 1 Vertreter der Antragsgegnerin zu 1) des Beweisbeschlusses mit schriftlicher Vollmacht Der Vertreter ist gleichzeitig Eigentümer der Photovoltaikanlage auf dem Scheunendach - Frau Kerstin Borries-Pöllinger
Wertermittlungsstichtag	25.10.2023
Qualitätsstichtag	25.10.2023

Verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug des AG Würzburg vom 25.08.2023
- Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Röttingen vom 11.10.2023
- Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg (Altlasten), vom 06.10.2023
- Stellungnahme Gutachterausschuss, Bodenrichtwertauskunft

### **3. Grund- und Bodenbeschreibung**

#### **3.1 Lage, Gestalt und Form:**

Bundesland Bayern

Landkreis : Würzburg

Ort: Röttingen, OT Aufstetten

Röttingen liegt etwa 35 Kilometer südlich von Würzburg direkt an der Grenze zu Baden – Württemberg. Sie ist die südlichste Stadt im Landkreis Würzburg.

Röttingen hat 4 Gemeindeteile mit 3 Gemarkungen.

Die Stadt ist bekannt als Weinort an der Tauber, liegt an der Romantischen Straße und verbindet eine Reihe von Städten mit mittelalterlichen Stadtkernen wie Rothenburg ob der Tauber, Dinkelsbühl, Nördlingen, Augsburg etc.

Demographische Entwicklung: Die Bevölkerungsanzahl in Röttingen sinkt seit Jahren und beträgt im Dezember 2022 noch 1661 Einwohner.

Verkehrslage, Entfernungen: Röttingen liegt ca. eine halbe Autostunde von Würzburg entfernt. Über die ST 2268 ist Röttingen verkehrstechnisch angebunden. In Aufstetten verkehrt ein öffentlicher Bus.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Wohnlage, keine Geschäftslage am südlichen Ortsrand von Aufstetten

Art der Bebauung und Nutzungen: Die umliegende Bebauung des Flurstückes 105 besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener

	Bauweise, tlw. mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden.
Immissionen:	Immissionen sind durch den Ortsverkehr nur in gerigem Maße gegeben.
Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:	Das Flst. 105 ist leicht hängig abfallend von West nach Ost (um 0,70 m). Von Nord nach Süd steigt das Flst um ca. 1,40 m an. Das Flurstück hat von Nord nach Süd eine Breite von ca. 23 m, von West nach Ost eine Länge von ca. 69 m.
Straßenfront:	Das Flstk. 105 grenzt mit der östlichen Grundstücksgrenze mit ca 22 m an die Anliegerstraße an.
Bemerkungen:	Das Bewertungsflurstück hat eine regelmäßige, rechteckige Grundstücksform

### **3.2 Erschließung**

Straßenart:	Anliegerstraße
Höhenlage zur Straße:	Das Flurstück 105 liegt mit der Zufahrt eben zur Anliegerstraße.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es sind gem. Angaben im Ortstermin Hausanschlußleitungen vorhanden für Wasser, Abwasser und Strom.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten :	Alle Gebäude des Bewertungsflurstücks sind auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet.
Baugrund, Grundwasser:	Das ehemalige Wohnhaus auf dem Auf dem Flst 105 war mit einem Gewölbekeller unterkellert. Das Wohnhaus ist zum Stichtag abgerissen, der Keller besteht noch und der Zugang ist provisorisch mit einer Metallplatte abgedeckt. Hier besteht die Gefahr, dass Kinder oder Unbefugte sich verletzen, da der Zugang zu dem Grundstück und dem Kellereingang unbeschränkt möglich ist!

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>In Abteilung II des Grundbuchs von Aufstetten, Band 9, Blatt 399 Ausdruck vom 25.08.2023 bestehen folgende Eintragungen: Laufende Nr. 2 der Eintragungen für das Flst mit der laufenden Nr. 21:</p> <p>Rohrleitungsrecht an dem Teil eines Grundstückes von Flst 105, der in der Karte zum Vereinigungsantrag gem. VN 55 gelb angelegt ist; für Gemeinde Aufstetten; die Ausübung des Rechtes kann Dritten überlassen werden; gem. Bewilligung vom 18.03.1970; eingetragen am 12.05.1970; umschreiben am 13.11.1986.</p> <p>Laufende Nr. 5 der Eintragungen für das Flst mit der laufenden Nr. 21:</p> <p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 57/23); eingetragen am 25.08.2023.</p> <p>Das Recht mit der laufenden Nr. 2 der Eintragungen wird separat bewertet.</p>
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	<p>Gem. Angaben im Ortstermin wurde für das Flst 105 keine Abstandsflächenübernahme erklärt.</p>
Naturschutz:	<p>Für das Flst bestehen gem. Bayern Atlas Plus keine naturschutzrechtlichen Auflagen.</p>
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	<p>Gem. schriftlicher Stellungnahme der Vgem. Röttingen vom 11.10.2023 befindet sich das Flurstück nicht in einem Sanierungsgebiet. Andere Satzungen liegen nicht vor.</p>
Denkmalschutz:	<p>Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas aufgeführt.</p>

Altlasten:	Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 06.10.2023 nicht vor.
Flächennutzungsplan:	Gem. der o. g. schriftlichen Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Röttingen besteht seit dem Jahr 1996 ein rechstgültiger Flächennutzungsplan. Danach ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes als Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht. Derzeit ist auch kein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bebauung richtet sich demnach nach § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Danach ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Flstk. 105 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Auskunft der Vgem. Röttingen sind für das Flurstück die Beiträge gem. KAG entrichtet. Es bestehen keine Zahlungsrückstände.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Miet- oder Pachtverträge liegen gem. Auskunft im Ortstermin nicht vor. Die Gebäude sind aufgrund des Bauzustandes nur eingeschränkt zu Lagerzwecken zu nutzen.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist für diese Art der Gebäude (keine Wohngebäude) nicht notwendig.
Brandversicherung:	Das Objekt ist gem. Angaben im Ortstermin brandversichert.

## 4 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

- gekürzt -

### 4.2 Gebäudebeschreibung für die Scheune dem Flstk. 105, Äußere Dorfstr. 8, 97285 Röttingen, OT Aufstetten zum Stichtag 25.10.2023

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlurNr. 105 ist mit einer Scheune mit ehemaligem Stallbereich, mit einschossig angebautem Nebengebäude und 3 Reihengaragen bebaut. Das ehemals vorhandene Einfamilienhaus wurde abgerissen, hier ist der Gewölbekeller noch vorhanden.
Art des Gebäudes:	einschossige Scheune mit kleiner Teilunterkellerung
Baujahr des Wohnhauses:	Das Baujahr des Gebäudes ist gem. Angaben im Ortstermin ca 1922
Modernisierungen / Erweiterungen:	In den letzten 20 Jahren wurde ein elektrisch zu bedienendes Sektionaltor eingebaut und das Dach zur Hälfte neu gedeckt. Ca. 2009 wurde auf dem Dach der Scheune (Westseite) eine Photovoltaikanlage installiert, die in Fremdeigentum steht und nicht der Bewertung in diesem Gutachten unterliegt.
Inventar:	In der Scheune ist die alte Stalleinrichtung noch vorhanden. Zum Ortstermin sind in dem Gebäude landwirtschaftliche Maschinen abgestellt, die hier nicht bewertet werden.

#### Ausführung und Ausstattung der Scheune gem. Ortsbesichtigung :

Außenmaße:	ca. 12,59 m x 17,79 m
Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente

Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	massiv gemauert
Geschossdecke über EG:	tlw. Holzbalkendecke, tlw. offen
Treppe:	Zugang zum DG über Leiter
Fenster:	einfache Stallfenster, tlw. zugemauert, teilweise offen ohne Verglasung
Türen / Tore:	2 Holzschiebetore, einfache Holztüre, 1 elektrisch zu bedienendes Sektionaltor
Außenansicht:	Die Fassade ist mit altem Verputz versehen.
Dachrinnen:	aus verzinktem Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung und Betondachsteine Dachuntersichten: Holz
Besondere Bauteile:	Keine

Zustand des Objekts:

Bauschäden und Baumängel:	Die eingebauten Holztore sind anstrichbedürftig. Der Außenputz ist mangelhaft. Die Dachrinnen sind teilweise korrodiert. Der Zugang zum DG über eine Leiter ist gefahrenträchtig. Soweit aus dem EG erkennbar, ist der Holzboden im DG stellenweise nicht vollständig. Die vorhandene ehemalige Stalleinrichtung im EG verhindert eine uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit als Lagerfläche. Die Wände im EG weisen Salpeterbefall und Schwarzsimmel auf. Die Stahlstützen für die Decke über EG sind korrodiert. Das DG ist noch befüllt mit alten Strohbällen. Im EG ist teilweise alter Hausrat, Holzbalken und anderes
---------------------------	--

Baumaterial eingelagert. Das Stroh und der Hausrat sind zu entsorgen, um die vorhandene Fläche als Lagerfläche nutzen zu können.

Innenansichten :

Das Gebäude ist zweigeteilt: der linke Bereich diente früher als Scheune, der rechte Bereich als Stall.

Das Gebäude hat einen Betonboden, massive unverputzte Innenwände und eine Holzbalkendecke, sowie über dem Stallbereich eine massive Decke, die mit Stahlstützen im EG abgefangen wird. Die kleine Teilunterkellerung konnte nicht besichtigt werden.

#### **4.3. Beschreibung des östlich an die Scheune angebauten Nebengebäudes:**

Außenmaße: ca. 20,70 m x 4,63 m.

Auf der süd-östlichen Seite der Scheune ist ein eingeschossiges, langgezogenes Gebäude in massiver Bauweise angebaut.

Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser sind vorhanden.

Das Gebäude ist in 3 Räume – jeweils von außen zu begehen – aufgeteilt.

Der vordere Bereich zur Straßenseite hin hat ein Satteldach mit einer Eindeckung aus Ziegel, das hintere Dach in Richtung Scheune besteht aus einem Pultdach mit einer Dacheindeckung aus Eternit (Entsorgungsproblematik wegen höchstwahrscheinlicher Asbesthaltigkeit).

Die Dachrinnen sind aus verzinktem Blech.

Die Innenwände sind massiv gemauert und mit altem Verputz versehen. In das DG führt eine steile Holzstiege, das DG ist nicht ausgebaut.

Die Decke im westlichen Bereich besteht aus einer Holzbalkendecke. Die einfachen Außentüren sind aus Holz. Im hinteren Bereich zur Scheune hin sind ein Holzschiebetor und Holzfenster eingebaut.

Der Raum mit dem Pultdach beinhaltet die Wechselrichter für die Photovoltaikanlage auf dem Scheunendach.

Ansonsten dienen die Räume zur Ablagerung von Hausrat und Baumaterialien.

Im vorderen Raum zur Straße hin ist ein Schornstein vorhanden. Soweit bekannt, ist dieser stillgelegt.

Baumängel:

Die Innenwände weisen Risse auf, der Fenstersturz über dem westlichen Fenster ist gerissen.

Die Verlegung der elektrischen Leitungen ist in Teilbereichen laienhaft ausgeführt.

Die Dachrinne auf der südlichen Gebäudeseite ist korrodiert und durchlöchert und damit austauschbedürftig.

#### **4.4. Beschreibung der 3 Reihengaragen:**

Außenmaße: ca. 11,26 m x 5,07 m

Auf der westlichen Gebäudeseite der Scheune sind 3 massiv gemauerte Reihengaragen mit Pultdach und Eterniteindeckung (höchstwahrscheinlich Asbesthaltig) an die Scheune angebaut.

2 der Garagen verfügen über ein Holzschiebetor, die 3. Garage hat ein zweiteiliges Holztor. Die Attika des Pultdaches ist aus Schindeln, die nicht mehr vollständig vorhanden sind.

Die 3 Garagen haben im Inneren Naturböden, massiv gemauerte Innenwände und keine Zwischendecken. Die teilweise angebrachten Sauerkrautplatten unterhalb der Dacheindeckung sind größtenteils abgefallen.

Die Innenräume der Garagen sind zugestellt mit Gerätschaften und Baumaterialien.

#### **4.5 Beschreibung der Außenanlagen des Flstk. 105**

Es sind Versorgungsanlagen für Wasser, Abwasser und Strom vom öffentlichen Netz aus vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse wird unterstellt.

Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Der Bereich der Außenanlagen ist verwildert und überwuchert.

Zuwege oder Zufahrten sind überwuchert.

Auf der westlichen Grundstücksseite ist eine 2. provisorische Zufahrt über einen Grünweg vorhanden.

Im nördlichen Bereich besteht ein massiv errichteter ehemaliger Hühnerstall mit den Maßen von ca. 4 m x 3 m. Dieses Gebäude hat keine Nachfolgenutzung mehr.

Im nördöstlichen Bereich des Grundstückes befindet sich der Gewölbekeller des ehemaligen Wohnhauses.

Hier ist der Zugang ist nur provisorisch abgedeckt.

#### **4.6 Mieten und Nachfolgenutzung der Gebäude des Flstk. 105**

Ein Miet – oder Pachtvertrag besteht zum Stichtag gem. Angaben im Ortstermin nicht.

Für die Nutzung der Scheunendachfläche für die Photovoltaikanlage besteht ebenfalls kein schriftlicher Vertrag.

Gem. Angaben im Ortstermin wird für die Nutzung ein jährliches Entgelt in Höhe von € 400.- bezahlt.

Die Nachfolgenutzung der Gebäude besteht in einfachen, räumlich beschränkten Lagerräumen.

Die Scheune ist erhaltenswert, zumal die Dachfläche noch ca. 10 – 15 Jahre auf jeden Fall für die Photovoltaik genutzt werden wird. Die Anlage wurde ca in 2009 errichtet.

Üblicherweise haben Photovoltaikanlagen eine reale Nutzungsdauer von ca 25 und teilweise mehr Jahren. Eine zeitliche Begrenzung für die Nutzung der Scheunendachfläche ist nicht vertraglich vereinbart.

Eine Neubebauung des Restgrundstückes mit einem Einfamilienhaus im nordöstlichen Grundstücksbereich ist möglich.

## **5. Ermittlung des Verkehrswertes für das Flstk. 105**

### **Anwendbare Verfahren**

- gekürzt-

#### **5.1 Vergleichswertverfahren**

- gekürzt -

#### **5.2 Ertragswertverfahren gem. §§ 27 ff. ImmoWertV 2021**

- gekürzt -

#### **5.3 Sachwertverfahren gem. § 35 ImmoWertV 2021**

- gekürzt -

## **6 Bodenwertermittlung und Berechnung zum Stichtag 25.10.2023 für das Flstk. 105, 97285 Röttingen, OT Aufstetten – Flstk. 105**

Für den Bereich des Bewertungsflurstücks wurde vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Würzburg folgender Bodenrichtwert für die gemischte Nutzung (Altortbereich) festgelegt:

Stichtag:

01.01.2022 erschließungsbeitragsfrei (ebf.) 25,00 € / m<sup>2</sup>

Bodenrichtwertnummer: 102

Bodenrichtwertzonennummer: 12

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	=	gemischte Baufläche
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	keine Angaben
Bauweise	=	keine Angaben
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	=	keine Angaben
Grundstückstiefe (m)	=	keine Angaben
Geschossflächenzahl	=	keine Angaben
Grundflächenzahl	=	keine Angaben
Frontbreite (m)	=	keine Angaben

Der angegebene Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2022 für die innerörtliche Lage in Aufstetten festgelegt.

Eine Steigerung der Nachfrage nach Immobilien im ländlichen Bereich ist zum Stichtag aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen und nach Telefonat mit dem Gutachterausschuss nicht zu erwarten.

Wie die Entwicklung seit Sommer 2022 zeigt, hat sich die Nachfrage nach Immobilien allgemein deutlich reduziert, überwiegend muss mit einer Stagnation – oder sogar Rückgang – der Kaufpreise gerechnet werden.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes zwischen dem Stichtag für den Bodenrichtwert 01.01.2022 und dem Bewertungsstichtag 25.10.2023 nach oben erfolgt daher nicht.

## 6.1 Bodenwertermittlung für das Flurstück 105

(Vergleichsverfahren gem. den §§ 24 und 25 ImmowertV 2021)

			Bodenrichtwert	25,00 €/m <sup>2</sup>
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		
Abgabenrechtlicher Zustand	ebf	ebf		25,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Abgaben			+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenrichtwert			=	25,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2022	25.10.2023	x	1,00
Lage 1	1,00	1,00	x	1,00
Lage 2	1,00	1,00	x	1,00
Anbauart	1,00	1,00	x	1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag			=	25,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ	keine Angaben	1,00	x	1,00
Fläche	keine Angaben	1.560 m <sup>2</sup>	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	x	0,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			=	25,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/ Abschläge				
<b>relativer Bodenwert</b>			=	<b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche			x	1.560 m <sup>2</sup>
			=	
Zu-/ Abschläge			+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenwert				39.000,00€
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (.....m <sup>2</sup> x .....€/m <sup>2</sup> x .....)			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für das Flstk. 105</b>				<b>39.000.- €</b>

**7 Sachwertermittlung für das mit einer Scheune, einem Nebengebäude und 3 Reihengaragen bebaute Flstk. 105 in Röttingen, OT Aufstetten, Äußere Dorfstr. 8 zum Stichtag 25.10.2023**

Gebäude	Scheune	Nebengebäude	3 Reihengaragen	
Berechnungsbasis: Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	253,97	96,70	57,08	
Baupreisindex (BPI) Basis 2010	1,78	1,78	1,78	
Normalherstellungskosten	294,00 €	245,00	436,50 €	
Herstellungswerte	132.907,58 €	42.170,87 €	44.349,45€	
Alterswertminderung für die Scheune: GND = 40 Jahre RND = 15 Jahre für das Nebengebäude: GND = 40 Jahre RND = 15 Jahre Für die Garagen: GND = 60 Jahre RND = 10 Jahre	x 37,50%	x 37,50 %	x 16,66%	
Gebäudewerte	49.840,34 €	15.814,08 €	7.388,62€	
Gebäudewerte gesamt:			<b>73.043,04 €</b>	
Zeitwert der Außenanlagen			2.000,00 €	
Wert der Gebäude und Außenanlagen (einschl. Nebenkosten)			75.043,04 €	
Bodenwert des bebauten Grundstückes			39.000,00 €	
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes			114.043,04 €	
Sachwertfaktor			0,95	
Regionalfaktor**			1,0	
Marktangepaßter vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes			108.340,88 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-12.700,00 €	
<b>Marktangepaßter Sachwert des Flst 105 zum Stichtag 25.10.2023</b>			<b>95.640,89 € ~96.000.- €</b>	

-gekürzt-

### **7.1 Ermittlung der NHK für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen - Scheune und Nebengebäude -**

- gekürzt -

### **7.2. Ermittlung der NHK für das Nebengebäude:**

Der o.g. Grundwert von 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF gilt ohne Korrekturfaktor für das Nebengebäude.

Für die Beseitigung der Rißbildung und die Erneuerung der defekten Dachrinne wird ein Betrag in Höhe von € 1.000.- berücksichtigt.

### **7.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) für die Reihengaragen:**

- gekürzt -

#### NHK der Garage:

- Alter am Stichtag:	geschätzt 50 Jahre
- übliche Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre
- grundlegende Sanierung:	---
- Restnutzungsdauer (RND):	10 Jahre
- Gebäudetyp:	Garage
- NHK Typ:	14.1
- Ausstattungsstandard:	Stufe 4
- Ansatz NHK:	485,00 €/m <sup>2</sup> incl. 12 % Baunebenkosten
- Korrektur: Reihengarage	0,90
 korrigierte NHK	 436,50 €/m <sup>2</sup>

Um die kalkulierte Restnutzungsdauer der Garagen zu gewährleisten, sind Instandhaltungsarbeiten notwendig (siehe oben unter Baumängel).

Hierfür wird ein Betrag in Höhe von € 50.- / m<sup>2</sup> BGF geschätzt.

€ 50.- x 57,08 m<sup>2</sup> = € 2.854,00, ca. € 2.900.- geschätzt.

Dieser Betrag von € 2.900.- wird im Sachwertverfahren in Ansatz gebracht.

### **7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erhebliche abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes. Diese Merkmale sind gesondert zu berücksichtigen, wenn sie gem. dem Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss haben und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall sind das die am Bewertungsobjekt bestehenden Baumängel.

Unter Pkt. 3.2 des Gutachtens sind die vorhandenen Mängel des Bewertungsobjektes aufgeführt. Diese finden in der Bewertung Berücksichtigung.

Bei den Mängelbeseitigungskosten handelt es sich nicht um eine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276. Ferner liegt für die Mängelbeseitigung keine Planung im Rahmen der Grundlagenermittlung gem. HOAI vor.

Die Mängelbeseitigungskosten, die nachstehend aufgeführt sind, stellen nur die Aufwendungen dar, die erforderlich sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer der Gebäude zu erhalten.

Die Kosten zur Beseitigung der Baumängel umfasst daher nur die Instandsetzung der Gebäude für die mittelfristige Nutzung der Gebäude, **nicht** die Instandsetzung im Vergleich zu einem neuwertigen Gebäude.

Für die Beseitigung der bestehenden Baumängel und die einfache Instandsetzung der Außenanlagen werden folgende Aufwendungen überschlägig geschätzt:

Scheune:	€ 8.000.-
Nebengebäude:	€ 1.000.-
Reihengaragen:	€ 2.900.-
Sicherung des Gewölbe- kellers mittels abschließbarer Klappe und allgemeine Sicherung	€ 800.-
Gesamt geschätzt: ca.	€ 12.700.-

## **8 Erläuterungen zum Verfahren der Sachwertberechnung**

**- gekürzt -**

## 9. Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
für  
das mit einer Scheune, einem Nebengebäude und 3 Reihengaragen  
bebaute Grundstück in  
97285 Röttingen, OT Aufstetten – Flstk. 105 zu 1.560 m<sup>2</sup>

wird zum Stichtag 25.10.2023 ermittelt mit

96.000.- €

(in Worten: sechsendneunzigtausend)

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

Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Rezelsdorf, den 17.12.2023

Kerstin Borries - Pöllinger  
öbv SV

## 10. Verwendete Literatur

– gekürzt –

## 11. Anlagen:

Anlage 1: Aufstellung BGF

Anlage 2: Lage des Objektes in der Region

Anlage 3: Lage des Objektes in Aufstetten

Anlage 4: Lageplan 1:1.000

Anlage 5: Luftbild

Anlage 7: Fotos

Anlage 1: Aufstellung BGF:

**Scheune:** EG            12,59m x 17,79 m = 223,97 m<sup>2</sup>  
zzgl. tlw. DG            ~ 30 m<sup>2</sup> (das DG ist nur eingeschränkt als Lagerfläche nutzbar)

gesamt:                253,97 m<sup>2</sup> BGF

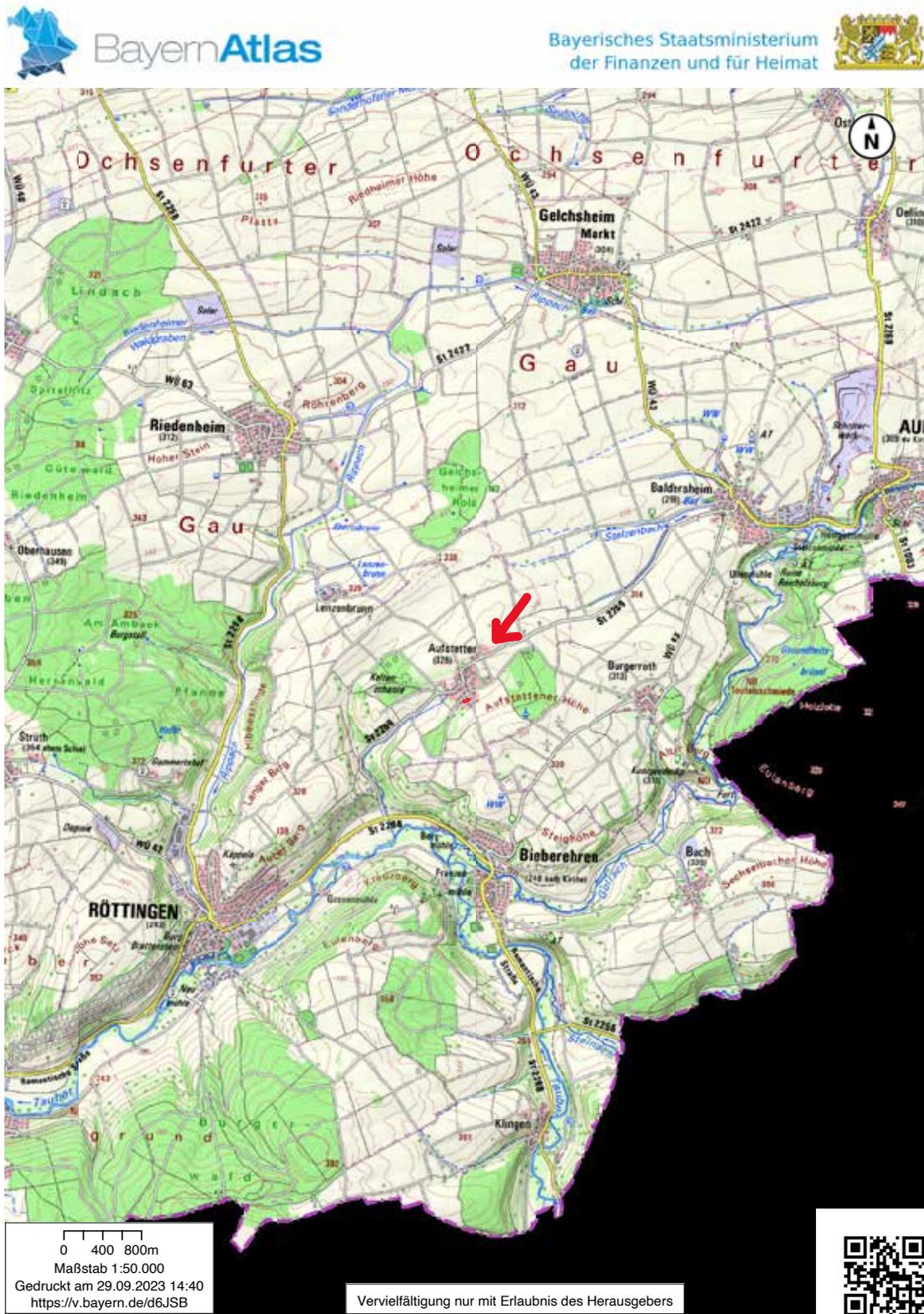
### **eingeschossiges Nebengebäude:**

20,70 m x 4,63 m = 96,70 m<sup>2</sup> BGF

### **3 Reihengaragen:**

11,26 m x 5,07 m = 57,08 m<sup>2</sup> BGF

Anlage 2: Lage in der Region

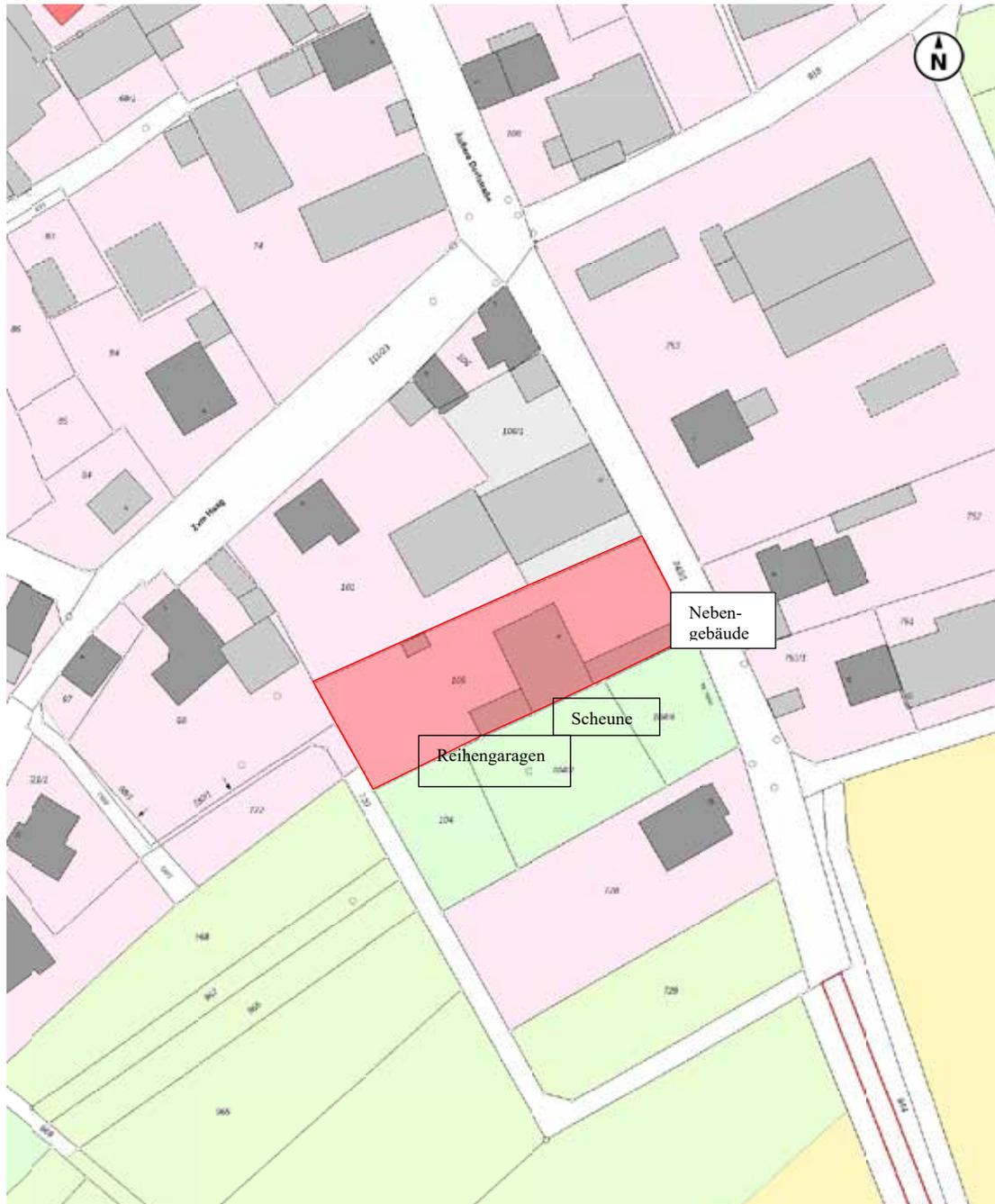


Anlage 3 : Lageplan 1:1.000



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 29.09.2023 14:35  
<https://v.bayern.de/d6JSB>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Anlage 4: Luftbild



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 29.09.2023 14:34  
<https://v.bayern.de/TDDZy>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Anlage 5 : Fotos: Scheune und Nebengebäude, Zufahrt, östliche Grundstücksseite



Reihengaragen, westliche Grundstücksseite



Zufahrt auf der westlichen Grundstücksseite (Grünweg)



Zufahrt Scheune / Sektionaltor



Östliche Gebäudeseite Scheune



Innenbereich Scheune



Ehemaliger Stallbereich



Feuchtigkeitsmängel



Nebengebäude



Westlicher Bereich mit Wechselrichtern



Reihengarage





Standort ehemaliges Einfamilienhaus mit Gewölbekeller



Zugang zum Gewölbekeller



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