

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

An das
Amtsgericht Würzburg
Abteilung 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 /
Landwirtschaft

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt/Aisch- Bad Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach

Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und
Sachverständigen (HLBS)



AZ: 3 K 66/23
25.02.2024

Gutachten

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. des BauGB)

a) des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche–

Langgewend, Gemarkung Röttingen, Flst. 4054 zu 11.425 m² (1,1425 ha)

in 97285 Röttingen

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 25.01.2024 ermittelt mit

37.000.- €

(in Worten: siebenunddreißigtausend)



2. Grundbuch:

Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Röttingen,
Blatt 3883, Auszug vom 06.11.2023

Flurstück:

FINr.	Lfd. Nr.	Größe in m ²	Gemarkung
4054	13	11.425	Langgewend
6105	17	18.300	Feuerstein

3. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ottostraße 5 97070 Würzburg
Auftrag vom	30.11.2023 AZ: 3 K 66/23
Grund der Gutachtenerstellung	wegen Zwangsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	BauGB, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien – (jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung)
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 25.01.2024 statt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 12.12.2023 zu dem Termin eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin	Von den Parteien nahm niemand an dem Ortstermin teil. Frau Kerstin Borries-Pöllinger
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	25.01.2024

Verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug AG Würzburg vom 06.11.2023
- Stellungnahme der VG Röttingen vom 06.02.2024
- Stellungnahme Landratsamt Würzburg, Altlasten, vom 29.01.2024
- Stellungnahme Gutachterausschuss, Bodenrichtwertauskunft,
Auskunft vom 12.02.2024
- Schreiben des ALE Unterfranken vom 31.01.2024



- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg

4. Grund – und Bodenbeschreibung für die FlSt. 4054 und 6105 der Gemarkung Röttingen

4.1 Lage, Gestalt, Form:

Bundesland:

Bayern

Landkreis:

Landkreis Würzburg

Ort:

Röttingen

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.

Demografie:

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

Wohn – Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Es handelt sich bei beiden Bewertungsobjekten nicht um eine Wohn – oder Geschäftslage.

Die umliegenden Flurstücke sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzt

Immissionen:

Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.



4.2 Rechtliche Gegebenheiten – wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung 2 des Grundbuches von Röttingen, Ausdruck vom 06.11.2023 bestehen folgende Eintragungen für die Grundstücke mit den laufenden Nr. 13 (Flst 4054) und Nr. 17 (Flst 6105) des Grundbuches:

Laufende Nr. 4 der Eintragungen:

Rückauflassungsvormerkung – bedingt – fürgeb. am 07.12.1957; gem. Bewilligung vom 05.07.2021 URNr. 1595/21 Notar, Würzburg; Gleichrang mit Abt. II/5; eingetragen am 26.10.2021

Laufende Nr. 4 der Eintragungen:

Aulassungsvormerkung – bedingt – für....., geb. am 29.07.1963; gem. Bewilligung vom 05.07.2021 URNr. 1595/21 Notar, Würzburg; Gleichrang mit Abt.II/4; eingetragen am 26.10.2021

Laufende Nr. 6 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 66/23); eingetragen am 06.11.2023.

Die o.g. eingetragenen Rechte wirken sich nicht auf den Verkehrswert der Grundstücke aus und bleiben daher unberücksichtigt in der Bewertung.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 31.01.2024 liegen die zu bewertenden Flurstücke 4054 und 6105 der Gemarkung Röttingen innerhalb des Verfahrensgebietes der Flurbereinigung Röttingen 2. Die Teilnehmergeinschaft des Flurbereinigungsverfahrens plant im Herbst 2024 mit der Anhörung der Teilnehmer nach § 57 FlurbG zu beginnen, dem sogenannten „Wunschtermin“. Die Anhörung wird sich über mehrere Monate bis in das Jahr 2025 hinein erstrecken.

Naturschutz:

Gem. Auskunft des Landratsamtes Würzburg, bestehen für die Bewertungsflurstücke der Gemarkung Röttingen keine Auflagen bei der Bewirtschaftung. Die Flurstücke befinden sich nicht innerhalb ausgewiesener Naturschutz – bzw. Landschaftsschutzgebiete. Eine Wertigkeit i.S. des § 30 BNatSchG besteht nicht.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich lt. dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand 07.11.1996) um landwirtschaftliche Flächen ohne Darstellung im Flächennutzungsplan. Gem. Schreiben der VG Röttingen vom 06.02.2024 sind Besonderheiten für die Flste nicht bekannt.



Bebauungsplan:

Die Bewertungsflurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Die Bewertungsflurstücke sind im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen.

Eine evtl. Bebaubarkeit richtet sich im Außenbereich nach § 35 Abs.1 bis 4 BauGB.

Dieser regelt die Vorhaben im unbeplanten Außenbereich für privilegierte Vorhaben (Abs. 1) und sonstige Vorhaben (Abs. 2).

Ob die Voraussetzungen des § 35 Abs 1 BauGB für eine Bebauung durch einen Landwirt unter bestimmten betrieblichen Voraussetzungen vorliegen, wird im vorliegenden Gutachten nicht geprüft.

Gem. § 35 Abs 2 BauGB ist u.U. eine Genehmigungsfähigkeit für ein Vorhaben möglich, wenn der Antragsteller kein Landwirt ist und die Voraussetzungen der Nr. 1-8 vorliegen.

Gem. § 35 BauGB besteht im Sinne der Definition des § 194 BauGB für den Verkehrswert kein Rechtsanspruch für eine Baugenehmigung im Außenbereich für Jedermann.

Die Bewertungsflurstücke sind im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt, womit kein Anspruch auf eine Bebauung begründet werden kann.

Entwicklungsstufe:

Es handelt sich um reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 3 ImmoWertV 2021.

Eine Einordnung der Bewertungsflurstücke als „begünstigtes Agrarland“ oder „besondere Fläche der Landwirtschaft“ im Sinne der ehemaligen WertV wäre gem. § 3 Abs 5 ImmoWertV 2021 als „sonstige“ Fläche dann möglich, wenn für die Flstke 4054 und 6105 eine höhere Wertigkeit in Bezug auf eine absehbare anderweitige Nutzung erkennbar wäre.

Hierzu ist es ausreichend, wenn z.B. eine entsprechende Vornutzung vorliegt, die Flächen einer öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen, die Flächen bestimmt sind zur Nutzung für erneuerbare Energien, ein Biotop vorliegt oder ähnliches.

Die unbebauten Flächen der Bewertungsgrundstücke werden zum Stichtag nicht als Gartenland o. ä. genutzt, eine beabsichtigte höherwertige Nutzung als die als Ackerfläche /Grünland ist nicht erkennbar.

Beitrags – und Erschließungszustand:

Gem. Auskunft der Gemeinde sind für die Bewertungsflurstücke keine Beiträge nach KAG und BauGB angefallen oder zu erwarten, da es sich um unerschlossene Flächen im Außenbereich handelt.

Altlasten:



Gem. der Auskunft des Landratsamtes Würzburg vom 29.01.2024 sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster oder ABuDIS aufgeführt. Diese Auskunft stellt jedoch in der Regel keine Garantie für eine Schadstofffreiheit des Flurstücks dar.

Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Gem. den Darstellungen im Bayerischen Denkmalatlas befinden sich die Bewertungsgrundstücke nicht im Bereich von Bodendenkmälern. Die Bewertungsflurstücke liegen nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes. Es bestehen keine bauplanungsrechtlichen Satzungen gem. BauGB.

Regionalplanung:

Die zu bewertenden Flurstücke 4054 und 6105 sind zu dem Stichtag 25.01.2024 gem. dem Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen (z.B. Windenergie).

5. Beschreibung und Bewertung der landwirtschaftlichen Flurstücke Nr. 4054 und 6105:

5.1 Allgemeines

Die Landwirtschaftsflächen des Gutachtens liegen im „unbeplanten Außenbereich“ gem. § 35 BauGB.

Eine Genehmigung für eine bauliche Nutzung der Flurstücke ist in absehbarer Zeit nicht möglich.

Erläuterungen zu den Bodenklassen und Wertzahlen (LandR):

Die Wertzahlen sind Verhältniszahlen. Sie bringen die Unterschiede im Reinertrag zum Ausdruck, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielt werden kann.

Bodenzahl:

Der beste Boden erhält die Wertzahl 100 unter der Zugrundelegung von 8 Grad Jahreswärme und 600 mm Jahresniederschlag bei ebener bis schwach geneigter Lage und normalen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen, wie sie in der Magdeburger Börde vorherrschen.

Die so ermittelten Wertzahlen sind Bodenzahlen. Sie werden anhand eines Netzes von Mustergrundstücken und Vergleichsgrundstücken gefunden.

Ackerzahl:

Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und anderen natürlichen Ertragsbedingungen beruhen, werden durch Zu- oder Abschläge bei den Bodenzahlen erfasst.

Die hier gefundene Zahl heißt Ackerzahl (auch Endwertzahl).



Somit erfasst die Bodenzahl die Kriterien in Bezug auf den Boden. Die Ackerzahl berücksichtigt die individuellen Unterschiede der einzelnen Flurstücke.

Da die im Nachgang herangezogenen Vergleichskaufpreise aus der Umgebung des Bewertungsgrundstückes stammen, kann eine überwiegende Vergleichbarkeit bezüglich der Bodenqualität unterstellt werden.

Ertragsmesszahl:

Die Ertragsmesszahl ist das arithmetische Produkt aus der Ackerzahl (bezogen auf 0,1 ar) mit der dazugehörigen Fläche in m².

Zustandsstufe:

Sie kennzeichnet die Einwirkung von

- Klima
- Pflanzenbestand
- Geländegestaltung
- Grundwasser
- Nutzungsart

Sie ist auch Entwicklungs- oder Altersstufe. Es gibt 7 Zustandsstufen: Stufe 1 kennzeichnet den günstigsten, Stufe 7 den ungünstigsten Zustand.

Bodenarten:

S	=	Sand
Sl	=	anlehmiger Boden
IS	=	lehmiger Sand
SL	=	stark lehmiger Sand
sL	=	sandiger Lehm
L	=	Lehm
LT	=	schwerer Lehm
Mo	=	Moorboden
T	=	Ton

Entstehungsarten:

V	=	Verwitterungsboden
(V)g	=	Steine, Geröll
D	=	Diluvial (Eiszeit-)boden
Lö	=	Löß (Wind)boden
Al	=	Alluvial (Schwemmlandboden)

Bodenzustandsstufen Grünland:

I	=	günstig
II	=	mittel
III	=	ungünstig

Klimaverhältnisse:

a	=	über 8°C, durchschnittliche Jahreswärme
b	=	7°C bis 8°C, durchschnittliche Jahreswärme
c	=	unter 7°C, durchschnittliche Jahreswärme



Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei 1 der günstigste Wert ist)

Die in den Angaben der Vermessungsämter verwendete Bezeichnung „Klasse“ stellt die Bodenart dar. Die Bezeichnung der Vermessungsämter wurde hier übernommen.

5.2 BRW / Vergleichskaufpreise

Grundlage der Wertermittlung sind die Bodenrichtwerte, die von dem Gutachterausschuss aus den vorliegenden Verkaufsfällen ermittelt wurden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Bewertungsflurstücke, die zum Stichtag insgesamt als Ackerland genutzt werden.

Der Gutachterausschuss nennt mit Schreiben vom 12.02.2024 Verkaufspreise innerhalb einer Preisspanne von € 1.- / m² bis € 4,30 / m² je nach Lage, Bonität und Zuschnitt des Grundstückes.

Der BRW des Gutachterausschusses wird für Acker zum Stichtag 01.01.2022 mit € 2,60/ m² angegeben.

In der Regel werden am Markt für kleinere Grundstücke höhere Preise gezahlt als für größere, so wie für Ackerflächen höhere Preise gezahlt werden als für Grünland. Zum Vergleich: der BRW für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2022 € 1,40 / m²

Als Grundlage für die Bewertung können alternativ zu Vergleichskaufpreisen die Bodenrichtwerte – hier für Ackerflächen - des Gutachterausschusses des Landratsamtes gem. § 9 ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert wird üblicherweise gebildet aus den Verkäufen aller Landwirtschaftsflächen in allen Gemarkungen der kreisfreien Stadt oder des Landkreises ohne nähere Differenzierung in ortsnahe oder ortsferne Lagen oder sonstige individuelle Eigenschaften der Flurstücke.

Der Bodenrichtwert wird in der folgenden Bewertung den individuellen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstückes angepaßt.

5.3. Ermittlung des Verkehrswertes für das Flstk. 4054 Gemarkung Röttingen:

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Flurstück 4054 der Gemarkung Röttingen mit einer Größe von 11.425 m² zum Stichtag 25.01.2024 ermittelt.

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.01.2024 und 22.02.2024) liegen vor:

Fläche:	11.425 m ²
Gemarkungsnummer:	090774
Lage:	Langgewend
Tatsächliche Nutzung:	11.315 m ² Ackerland 110 m ² Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung:	11.425 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Diluvium (D)), Bodenzahl 66, Ackerzahl 66, Ertragsmesszahl 7541 Gesamtertragsmesszahl 7541 Gem. der Übersichtsbodenkarte von Bayern handelt es sich bei dem Boden mit dem Kurznamen 507b vorherrschend um Parabraunerde, gering verbreitet Braunerde aus Schluff bis Lehm (Lösslehm) über (skelettführendem)(Carbonat-) Schluff bis Ton bis Tonschutt (Kalk-Mergelstein); gering verbreitet über Kalkstein.
Grundstücksform:	Das Grundstück hat einen regelmäßigen, recht- eckigen Zuschnitt. Die mittlere Länge von West nach Ost beträgt ca. 271 m, die mittlere Breite von Nord nach Süd ca. 44 m. Hierbei fällt das Flurstück von West nach Ost um ca. 5 m ab. Von Süd nach Nord steigt es um ca. 1 m an.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt in erhöhter Lage. Der Ortsrand von Röttingen ist ca. 800 Meter Luftlinie entfernt. In ca. 400 m Luftlinie Entfernung befindet sich der Modellflugplatz von Röttingen.



Zufahrt: Das Flurstück 4054 ist von der östlichen Grundstücksseite aus über einen gut ausgebauten Flurbereinigungswegs anzufahren.

Topografische Lage: Das Bewertungsflurstück steigt leicht an von Süd nach Nord und fällt von West nach Ost ab. Insgesamt liegt das Flurstück über dem Niveau der bebauten Flächen der Ortschaft.

Nutzung: Das Grundstück wird zum Stichtag als Ackerfläche genutzt. Zum Ortstermin ist die Fläche in einem ordnungsgemäß bewirtschafteten Zustand.

Pacht: Es ist nicht bekannt, wer das Flurstück bewirtschaftet und ob ein Pachtvertrag vorliegt.

Besonderheiten: Keine erkennbar

Wert: Für die Bewertung des Flurstücks 4054 wird der Bodenrichtwert in Höhe von € 2,60 / m² für Ackerflächen zugrunde gelegt und entsprechend individuell angepasst.

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag	Anpassung Bewertungsobjekt
Form	regelmäßig	0%	0 %
	unregelmäßig	- 8%	
Geländeneigung	0%	0%	0 %
	5%	- 9%	
	10%	- 13%	
	15%	- 16%	
Grünlandzahl-Differenz zum Richtwert- grundstück	20 kleiner	- 20%	
	10 kleiner	- 10%	
	0	0%	
	10 größer	+ 9%	
	20 größer	+ 18%	
Nutzung	Grünland	- 5%	0 % *
	Ackerland	+ 15%	
Flächen	0,25 ha	- 14%	+ 2 %
	0,50 ha	- 7%	
	1,00 ha	0%	
	3,00 ha	+ 8%	



	5,00 ha 7,00 ha	+ 12% + 15%	
Entfernung zum Ort	bis 1 km 1 – 2 km über 2 km	+ 10% - 5% - 10%	+ 10 %
Erschließung normal ausgebauter Weg schlechter Zustand		0% bis – 25%	0 %
Abschläge/ Zuschläge: Es erfolgt ein Zuschlag für die Erreichbarkeit Zuschlag für die hohe Bodenzahl/ Ackerzahl Zuschlag zur Anpassung an den Bewertungstichtag			+ 3 % + 5 % + 5 %
Anpassung zum Stichtag 25.01.2024	geschätzt		+ 25 %
	€ 2,60 + 25% =		€ 3,25 / m ²

* Der Bodenrichtwert ist bereits für Ackerflächen ausgewiesen.

Wert des Flst 4054:

11.425 m² x € 3,25/m² = € 37.131.-, ca. € 37.000.-

5.4. Ermittlung des Verkehrswertes für das Flstk. 6105, Gemarkung Röttingen:

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Flurstück 6105 der Gemarkung Röttingen mit einer Größe von 18.300 m² zum Stichtag 25.01.2024 ermittelt.

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.01.2024 und 22.02.2024) liegen vor:

Fläche: 18.300 m²

Lage: Feuerstein

Gemarkungsnummer: 090774

Tatsächliche Nutzung: 18.300 m² Ackerland

Bodenschätzung: 6.976 m² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 3209



6.057 m² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT),
Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 44,
Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 2544

3.857 m² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT),
Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 46,
Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 1774

1.409 m² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT),
Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 39,
Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 535

Gesamtertragsmesszahl 8062

Grundstücksform: Das Grundstück hat einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt.
Die mittlere Länge von West nach Ost beträgt ca. 201 m, die mittlere Breite von Nord nach Süd ca. 90 m. Hierbei fällt das Flurstück von West nach Ost und von Nord nach Süd um jeweils ca. 6 m ab.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt in erhöhter Lage oberhalb der Weinberge. Der Ortsrand von Röttingen ist ca 450 Meter Luftlinie entfernt.

Zufahrt: Das Flurstück 6105 ist von der Südseite aus über einen ansteigenden schmalen Grünweg anzufahren. Bis zum Erreichen des Grünweges führt die Anfahrt über gut ausgebaute und betonierete Wege zu den Weinberghängen darunter. Von Norden aus führt ebenfalls ein Grünweg zu dem Flurstück.

Topografische Lage: Das Bewertungsflurstück steigt an von Süd nach Nord und von Ost nach West an. Insgesamt liegt das Flurstück deutlich über dem Niveau der bebauten Flächen der Ortschaft und über den südlich gelegenen Weinhängen.

Nutzung: Das Grundstück wird zum Stichtag als Ackerfläche genutzt. Zum Ortstermin ist die Fläche in einem ordnungsgemäß bewirtschafteten Zustand.

Pacht: Es ist nicht bekannt, wer das Flurstück bewirtschaftet



und ob ein Pachtvertrag vorliegt.

Besonderheiten: Keine erkennbar

Wert: Für die Bewertung des Flurstücks 6105 wird der Bodenrichtwert in Höhe von € 2,60 / m² zugrunde gelegt und entsprechend individuell angepasst.

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag	Anpassung Bewertungsobjekt
Form	regelmäßig	0%	0 %
	unregelmäßig	- 8%	
Geländeneigung	0%	0%	- 1 %
	5%	- 9%	
	10%	- 13%	
	15%	- 16%	
Grünlandzahl-Differenz zum Richtwert- grundstück	20 kleiner	- 20%	0 % *
	10 kleiner	- 10%	
	0	0%	
	10 größer	+ 9%	
	20 größer	+ 18%	
Nutzung	Grünland	- 5%	0 % *
	Ackerland	+ 15%	
Flächen	0,25 ha	- 14%	+ 5 %
	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%	+ 10 %
	1 – 2 km	- 5%	
	über 2 km	- 10%	
Erschließung normal ausgebauter Weg		0%	0 %
	schlechter Zustand	bis - 25%	
Abschläge/ Zuschläge: Es erfolgt ein Zuschlag für die Erreichbarkeit von 2 Seiten			+ 3 %
Zuschlag zur Anpassung an den Bewertungstichtag			+ 5 %
Anpassung zum Stichtag 25.01.2024		geschätzt	+ 22 %
		€ 2,60 + 22% =	€ 3,17/ m ²

* Der Bodenrichtwert ist bereits für Ackerflächen ausgewiesen.



Wert des Flst 6105:

18.300 m² x € 3,17/m² = € 58.011.-, ca. € 58.000.-

6. Verkehrswerte:

- a) Der unbelastete Verkehrswert (i. S. des BauGB)
des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche–

Langgewend, Gemarkung Röttingen, Flst. 4054 zu 11.425 m² (1,1425 ha)

in 97285 Röttingen

wird zum Stichtag 25.01.2024 ermittelt mit

37.000.- €

(in Worten: siebenunddreißigtausend)

- b) Der unbelastete Verkehrswert (i. S. des BauGB)
des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche–

Feuerstein, Gemarkung Röttingen, Flst. 6105 zu 18.300 m² (1,8300 ha)

in 97285 Röttingen

wird zum Stichtag 25.01.2024 ermittelt mit

58.000.- €

(in Worten: achtundfünfzigtausend)

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 23.02.2024

Kerstin Borries-Pöllinger
ö.b.v Sachverständige



7. Literaturverzeichnis / Rechtliche Grundlagen

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (2) **Sprengnetter, Hans Otto u. a.:** Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung; WertermittlungsForum Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (3) **Sprengnetter, Hans Otto:** WF-Bibliothek, EDV-geschützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 6.0, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (4) **Kleiber, Simon, Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, Köln
- (5) Bewertung im ländlichen Raum, **Fischer, Biederbeck,** Reguvis Verlag, März 2019
- (6) Wertermittlungsrichtlinien (2016), **Kleiber,** Bundesanzeiger Verlag, 12. Auflage, 216

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. September 2006 (BGBl. I S. 3316))

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

ImmoWertV 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021– Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

NHK 2010:

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 (AZ.: BS 12 – 63 05 04 – 30/1)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2001 (BGBl. I S. 1658)

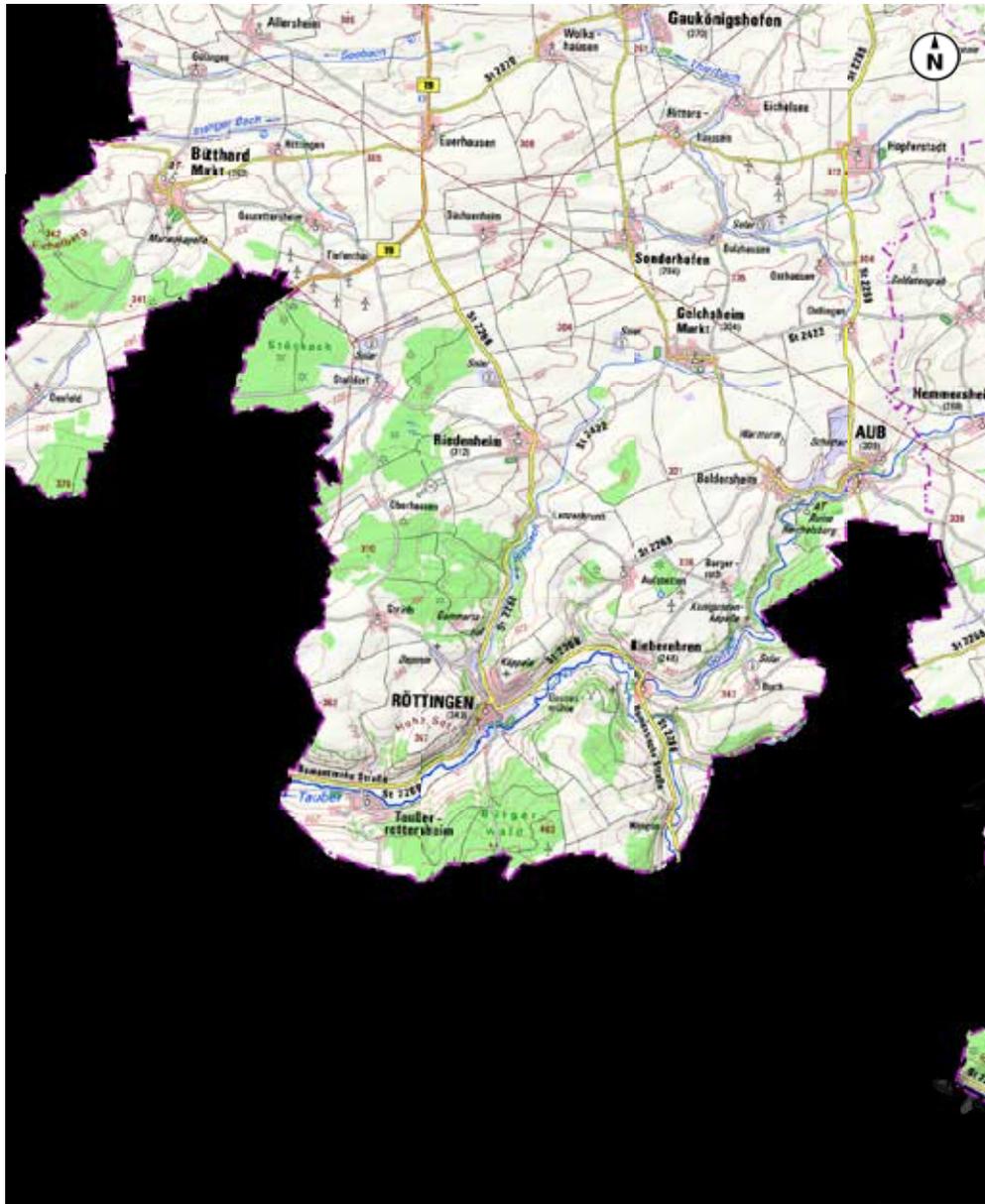


8. Anlagen: 1. Anlage: Lage von Röttingen



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 1000 2000m
Maßstab 1:100.000
Gedruckt am 24.02.2024 09:13
<https://v.bayern.de/fk19Y>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

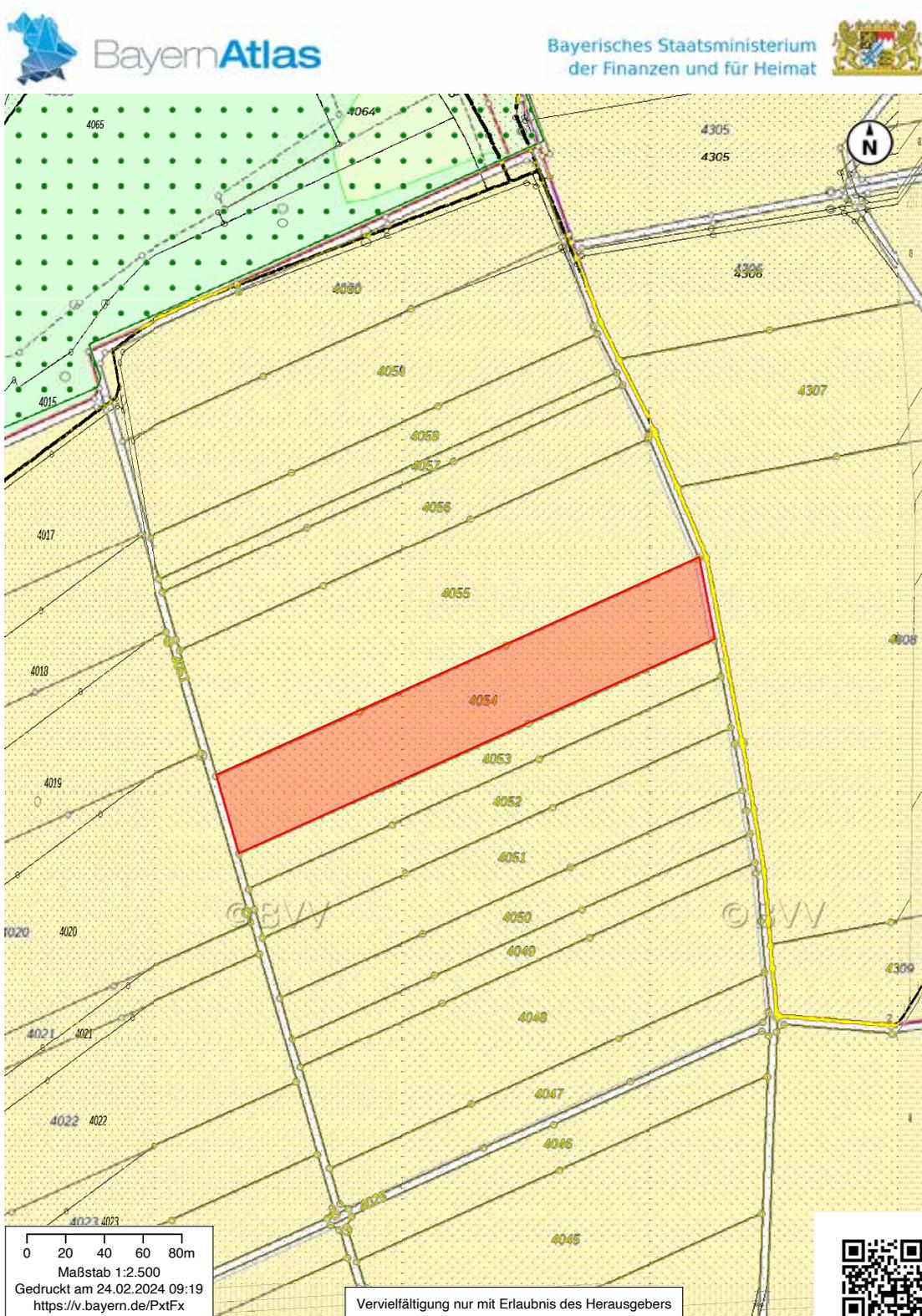


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

2. Anlage: Lage der Flste in Röttingen:



3. Anlage: Flurkarte Flst 4054:



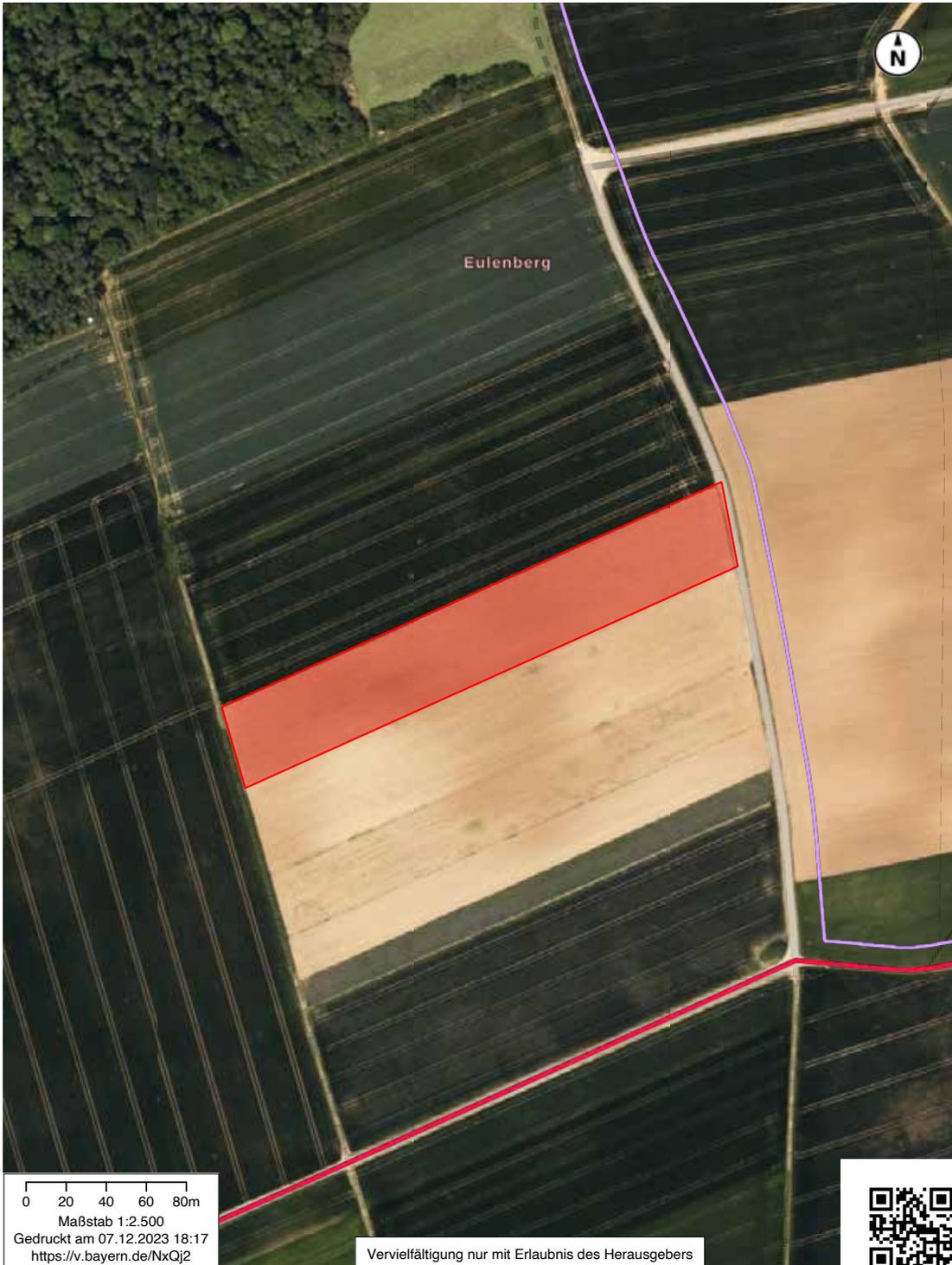
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, EuroGeographics

4. Anlage: Luftbild Flst 4054:



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 60 80m
Maßstab 1:2.500
Gedruckt am 07.12.2023 18:17
<https://v.bayern.de/NxQj2>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

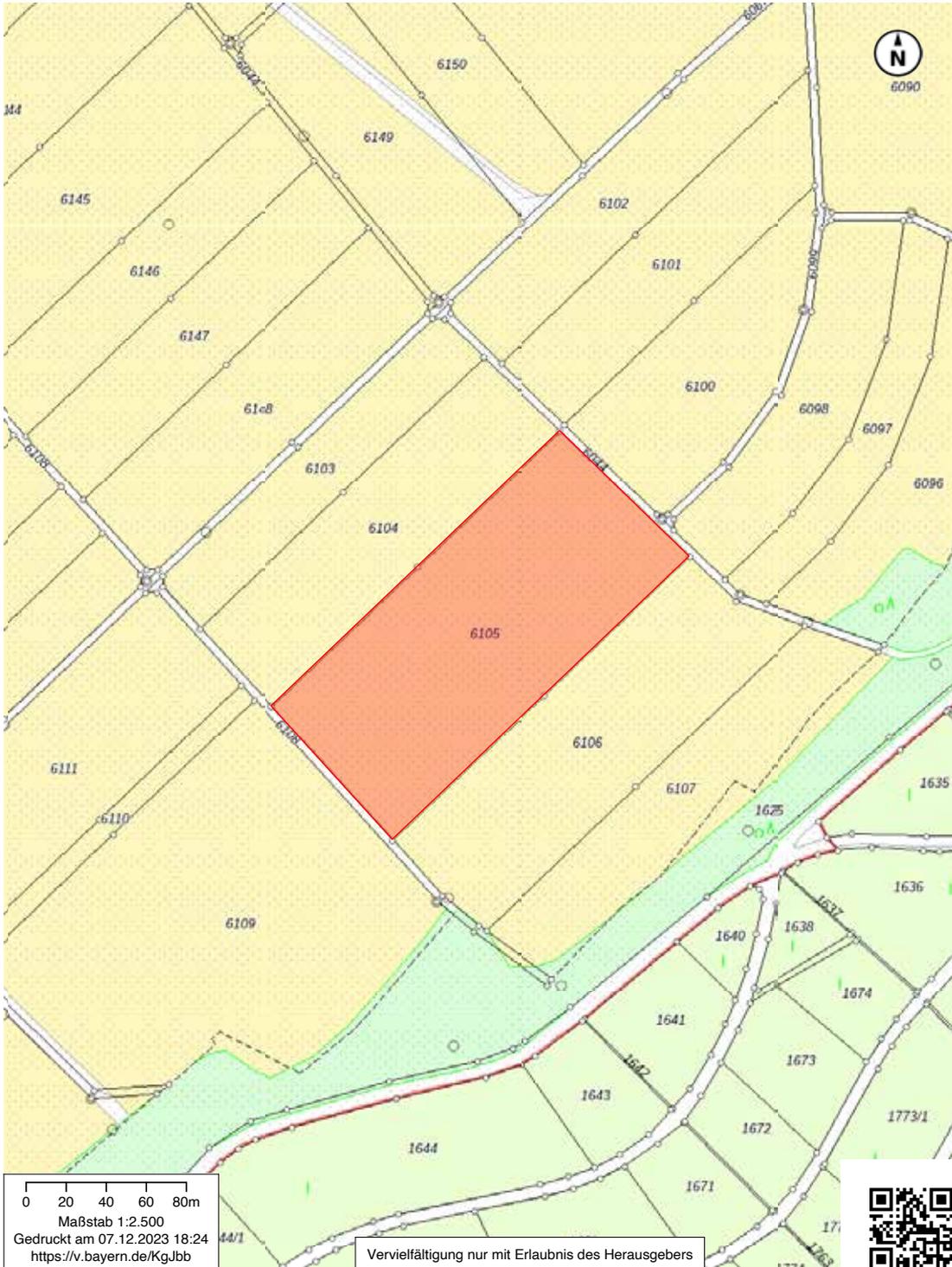


5. Anlage: Flurkarte Flst 6105:



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



6. Anlage: Luftbild Flst 6105:



7. Anlage: Fotos: Flst 4045:
Zufahrt



Blick von Osten nach Westen



Flst 6105:
Zufahrt von Süden aus



Blick von Nord-Ost nach Süd - West



Weitere Zufahrt im nördlichen Bereich



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

