

Üchtelhausen/Zell, 04.07.2024

# Gutachten W 02/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**AZ des Amtsgerichtes** 3 K 72/23

<b>Qualitätsstichtag</b>	<b>03.07.2024 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
--------------------------	--

**Stadt/Gemeinde/Ortsteil** 97450 Arnstein-Gänheim

**Flurstück/Straße** Oberholz

**Gebäude/Bebauung** unbebaut (Ackerland/derzeit Lagerplatz)

**Flurstück** 725



**Umfang des Gutachtens: 18 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

### **1.0 Vorbemerkungen**

1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4
-----------------	----------	-------

### **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5
2.3.1 Standort	Seite(n)	5
2.3.2 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	5
2.3.3 Gestalt u. Form	Seite(n)	5 – 6
2.3.4 Bonität	Seite(n)	7
2.3.5 Öffentlich/rechtliche Situation	Seite(n)	8
2.3.6 Entwicklungszustand	Seite(n)	8

### **3.0 Wertermittlung**

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	8
3.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	8
3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	9
3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	9
3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	9

### **4.0 Bodenwertermittlung**

4.1 Grundlage	Seite(n)	9
4.2 Definition der Vergleichspreise	Seite(n)	9 – 10
4.3 Berechnung Bodenwert	Seite(n)	10

### **5.0 Verkehrswert**

5.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	10
5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	10
5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	10
5.4 Marktanpassung	Seite(n)	11
5.5 Ergebnis ( Verkehrswert )	Seite(n)	11

### **6.0 Anlagen**

6.1 Straßenkarte	Seite(n)	12
6.2 Luftbild	Seite(n)	13
6.3 Ortsplan	Seite(n)	14
6.4 Katasterplan M 1 : 1000	Seite(n)	15
6.5 Lichtbilder ( 4 Stück vom 03.07.2024 )	Seite(n)	16 – 17
6.6 Literaturverzeichnis	Seite(n)	18

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 725, Oberholz
<b>Gemarkung</b>	97450 Arnstein-Gänheim
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Ackerland ( derzeit Lagerplatz für den Ersatzneubau der Werntalbrücke BW 645a)
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 11
<b>Verkehrswert</b>	<b>4.800.- € ( viertausendachthundert Euro )</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Nicht feststellbar
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	-----
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	Keine feststellbar
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB</b>	Keine feststellbar
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Keines feststellbar
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	Keine feststellbar

## Ansprechpartner

Stadt Arnstein	Zentrale	Tel: 09363/8010
Stadt Arnstein	Bauamt	Tel: 09363/80146
Landratsamt Main-Spessart	Zentrale	Tel: 09353/7930
Landratsamt Main-Spessart	Gutachterausschuss	Tel: 09353/7931277
Vermessungsamt Lohr am Main	Zentrale	Tel: 09352/87940
Amtsgericht Gemünden am Main	Grundbuchamt	Tel: 09351/809204
Amtsgericht Würzburg	Vollstreckungsgericht	Tel: 0931/3812056 0931/3812305 0931/3812306

## Hilfreiche Links

[www.arnstein.de](http://www.arnstein.de)  
[www.meinestadt.de/arnstein](http://www.meinestadt.de/arnstein)  
[www.wikipedia.org/wiki/gänheim](http://www.wikipedia.org/wiki/gänheim)  
[www.mainspessart.de](http://www.mainspessart.de)  
[www.naturpark-spessart.de](http://www.naturpark-spessart.de)  
[www.msp-info.de](http://www.msp-info.de)  
[www.spessart-touristinfo.de](http://www.spessart-touristinfo.de)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- |   |  |
|---|--|
| - Auftraggeber  | Amtsgericht Würzburg<br>-Abteilung für Zwangsversteigerungs- u.<br>Zwangsverwaltungssachen-<br>Ottostraße 5<br>97070 Würzburg  |
| - Auftragserteilung   | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg<br>(Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-<br>waltungssachen ) mit Schreiben vom 09.04.2024 unter<br>dem Akten-/Geschäftszeichen 3 K 72/23 erteilt  |
| - Auftragsinhalt  | Zu bewerten ist das Flurstück 725 (Ackerland) der Ge-<br>markung Gänheim ( Ortsteil der Stadt Arnstein )   |
| - Zweck des Gutachtens  | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Auf-<br>hebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des<br>beschlagnahmen Grundbesitzes ermittelt werden  |
| - Wertermittlungsstichtag   | <b>03.07.2024 ( Datum der Ortsbegehung )</b>   |
| - Ortsbesichtigung/<br>Teilnehmer                                 | Das Bewertungsobjekt wurden am Mittwoch, 03. Juli<br>2024 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr besichtigt<br>Die Besichtigung endete um ca. 9.45 Uhr  |
| - Zur Wertermittlung ver-<br>wendete ( amtliche ) Unter-<br>lagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen )<br>Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-<br>schafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original<br>übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-<br/>ung ( Amt für Digitalisierung, Breitband und Ver-<br/>messung in Lohr am Main ) im Maßstab 1 : 1000 vom<br/>07.05.2024</li><li>- Grundbuchauszug (Gemünden am Main für Gän-<br/>heim, Blattstelle 3449 ), amtlicher Ausdruck vom<br/>07.03.2024 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I,<br/>II u. III )</li><li>- Flurstücks- u. Eigentümnachweis aus dem Liegen-<br/>schaftskataster</li></ul> |
| - Weitere zur Wertermittlung<br>verwendete Unterlagen             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Zonale Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschus-<br/>ses des Landratsamtes Main-Spessart aus dem<br/>BayernAtlas (Stand 01.01.2022)</li><li>- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gut-<br/>achterausschusses des Landratsamtes Main-Spes-<br/>sart</li><li>- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000</li><li>- Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )</li><li>- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des<br/>Landratsamtes Main-Spessart</li></ul>   |

- *Weitere Recherchen*
- Stadt Arnstein ( Kasse, Bauakte, Bebauungsplan  
Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw. )
- Vermessungsamt Lohr am Main
- Grundbuchamt ( Grundakte )
- Autobahndirektion Norbayern, NL Würzburg

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97450 Arnstein
- *Gemeindeteil/Straße* Gänheim/Oberholz

#### 2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Gemünden am Main
- *Grundbuchamt* Gemünden am Main
- *Grundbuch von* Gänheim
- *Blattstelle* 3449

#### 2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes* 1
- *Gemarkung* Gänheim
- *Flurstücks- Nr.* 725
- *Wirtschaftsart u. Lage* Oberholz, Unland
- *Grundstücksgröße* 1 670 m<sup>2</sup>
- *Mit dem Eigentum  
verbundene Rechte* Keine feststellbar

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

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 1.1, 1.2, 1.3 u. 1.4
- *Eigentümer* Sh. Grundbuch
- *Lfd. Nr. der Grundstücke im  
Bestandsverzeichnis* 1 ( = Fl. Nr. 725 )
- *Eigentumsverhältnisse* In Erbengemeinschaft
- *Grundlage der Eintragung* Erbschein vom 22.02.2023, Az: VI 1092/22, Amtsge-  
richt Schweinfurt; eingetragen am 15.02.2024

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV	1 ( = Fl. Nr. 725 )
- Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 72/23); eingetragen am 06.03.2024

### 2.2.5 Relevante Eintragungen Abteilung III ( Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden ):

- Anmerkung	Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt  Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden  Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III ( Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw. ) unberücksichtigt
-------------	---

## **2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

### **2.3.1 Standort**

- Allgemeine Lage	Etwa mittig zwischen dem Ortsteil Gänheim ( Stadt Arnstein ) und dem Gemeindeteil Mühlhausen ( Markt Werneck ), unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zum Markt Werneck bzw. an der Grenze zum Landkreis Schweinfurt, praktisch unmittelbar an der Trasse der Bundeautobahn 7 ( am südlichen Ende der Werntalbrücke )
- Höhenlage ü. NN.	Zwischen 249 und 251 m ü. NN.
- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken

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

- Zufahrtsmöglichkeiten	Von Mühlhausen ( markt Werneck ) kommend über „Vallesmühle“ zunächst über asphaltierten Fahrweg möglich, später lediglich über schlecht/nicht befestigten Gras-/Flurbereinigungsweg möglich
-------------------------	---

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

- Grundstücksgestalt	Annähern trapezförmig ( sh. Katasterplan in der Anlage )
----------------------	--

- *Grundstücksbreite* Die mittlere Grundstücksbreite ( von Süden nach Norden ) beträgt rd. 21,00 m
- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe ( von Osten nach Westen ) beträgt ca. 79,00 m
- *Grundstückstopographie* Annähernd eben bzw. minimal nach Nordwesten fallend
- *Altlasten*

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Main-Spessart wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische und schriftliche Auskunft eingeholt

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Main-Spessart in Karlstadt vom 05.07.2024 (vertreten durch Frau Scherer) befindet sich das Flurstück 725 der Gemarkung Gänheim **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ ( Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Main-Spessart) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes ( BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

Tieferegehende Untersuchungen -bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht

Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)
- *Grundwasserstand*

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter ( vermutlich die Wern ) sind negative Grundwassereinflüsse nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ( in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt )

### 2.3.4 Bonität

- Lagebezeichnung	Oberholz
- Amtliche Fläche	1670 m <sup>2</sup>
- <b>Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster</b>	<b>1670 m<sup>2</sup> = Ackerland, allgemein</b>
- <b>Tatsächliche Nutzung</b>	Derzeit Lagerplatz für den Ersatzneubau der Wertalbrücke der Bundesautobahn A7 Fulda – Ulm, AK Schweinfurt/Werneck – AS Gramschatzer Wald, nach Rekultivierung mit Beendigung der Baumaßnahme (geplant in der zweiten Jahreshälfte 2024) wieder Ackerland
- Bodenklasse	~ 850 m <sup>2</sup> = L4Lö 68/68 ~ 820 m <sup>2</sup> = sL4Lö 62/62
- Mineralische Bodenart	~ 850 m <sup>2</sup> = Lehm ~ 820 m <sup>2</sup> = sandiger Lehm
- Zustandsstufe	4 ( von 7 ) = Zwischenstufe zwischen dem Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit und dem Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit  Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt  Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt
- Entstehung	Lö ( zwischeneiszeitlicher Windboden )
- Wertzahlen Ackerland	Für das Ackerland können im Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden  Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die Ackerzahl hingegen berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückführbar sind
- Bodenzahl	~ 850 m <sup>2</sup> = 68 ( von maximal 100 ) ~ 820 m <sup>2</sup> = 62 ( von maximal 100 )
- Ackerzahl	~ 850 m <sup>2</sup> = 68 ( von maximal 100 ) ~ 820 m <sup>2</sup> = 62 ( von maximal 100 )

### 2.3.5 Öffentlich rechtliche Situation

- |   |  |
|---|--|
| - Naturschutzrechtliche Besonderheiten                          | Keine  |
| - Umlegungs-, Flurbe-<br>reinigung- u. Sa-<br>nierungsverfahren | Lt. Aussage der Stadt Arnstein ist das Bewertungs-<br>grundstück aktuell in keines der genannten Verfah-<br>ren einbezogen<br><br>Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen<br>Maßnahmen zu rechnen |
| - Denkmalschutz   | Denkmalschutzrechtliche Belange tangieren das Be-<br>wertungsgrundstück nicht  |

### 2.3.6 Entwicklungszustand

- |  |  |
|--|--|
| - Stand der Bauleit-<br>planung            | Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbe-<br>reich, d.h. es handelt sich weder um einen beplanten<br>Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB noch um ein-<br>en unbeplanten ( im Zusammenhang bebauten ) In-<br>nenbereich im Sinne des § 34 BauGB   |
| - Darstellung im Flächen-<br>nutzungsplan  | Keine ( Außenbereich )   |
| - Grundstücksqualität<br>( § 5 ImmoWertV ) | Gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist das Bewertungs-<br>grundstücke in die Entwicklungsstufe der reinen<br>Fläche der Land- u. Forstwirtschaft einzustufen<br><br>Flächen der Land- u. Forstwirtschaft sind Flächen,<br>die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder bau-<br>reifes Land zu sein, nur land- u. forstwirtschaftlich<br>nutzbar sind (reine Fläche der Land- u. Forst-<br>wirtschaft ohne jegliches Entwicklungspotential) |

## 3.0 Wertermittlung

### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### 3.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

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

## **4.0 Bodenwertermittlung**

### **4.1 Grundlage**

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

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

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

### **4.2 Definition der Vergleichspreise**

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart ( Stand 01.01.2022 ) nennt für landwirtschaftlich genutzte Flächen folgende Richtwerte:

- BRW-Zone 1000: Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (**2,20 €** für baulich nicht nutzbares Ackerland mit durchschnittlicher Bonität )  
 BRW-Zone 2000: Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (**1,50 €** für baulich nicht nutzbares Grünland mit durchschnittlicher Bonität )  
 BRW-Zone 3000: Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (**1,10 €** für baulich nicht nutzbare Waldflächen mit üblich aufstehendem Mischwald )

#### 4.3 Berechnung Bodenwert

Mit Hilfe der vor genannten Ausgangswerte u. Bezugnahme auf die tatsächlichen Acker-/Grünlandzahlen usw. ( lineare Abhängigkeit unterstellt ) kann nun der Bodenwert ermittelt werden:

##### Fl. Nr. 725 ( BRW-Zone 1000 )

Vergleichswert je m <sup>2</sup> ( bei Ackerzahl 50 )	:	2,20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert je m <sup>2</sup> ( bei Ackerzahl 68 )	: ( 2,20 : 50 x 68 ) =	2,99 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert je m <sup>2</sup> ( bei Ackerzahl 62 )	: ( 2,20 : 50 x 62 ) =	2,73 €/m <sup>2</sup>

Abschnitt	Ackerzahl	Bodenwert/m <sup>2</sup>	x	Abschnittsfläche (m <sup>2</sup> )	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	68	2,99 €		850 m <sup>2</sup>		2 541,50 €
2	62	2,73 €		820 m <sup>2</sup>		2 238,60 €
<b>Gesamtbodenwert Fl. Nr. 725</b>						<b>4 780,10 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>						<b>4 800,00 €</b>

#### 5.0 Verkehrswert

##### 5.1 Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

**Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind**

##### 5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Vergleichswert Fl. Nr. 725 ( Ackerland )</b>	<b>:</b>	<b>4 800.- €</b>
---	----------	------------------

##### 5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 9 bis 10 unter Pkt. 4.1 bis 4.3 durchgeführte Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 9 Pkt. 3.1.2 bzw. Pkt. 4.1 ausreichend dargelegt

#### 5.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Vergleichswert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

#### 5.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 03.07.2024 ) ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von: Gänheim, Fl. Nr. 725 4 800.- €\***

*Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis*

Üchtelhausen/Zell, 04.07.2024



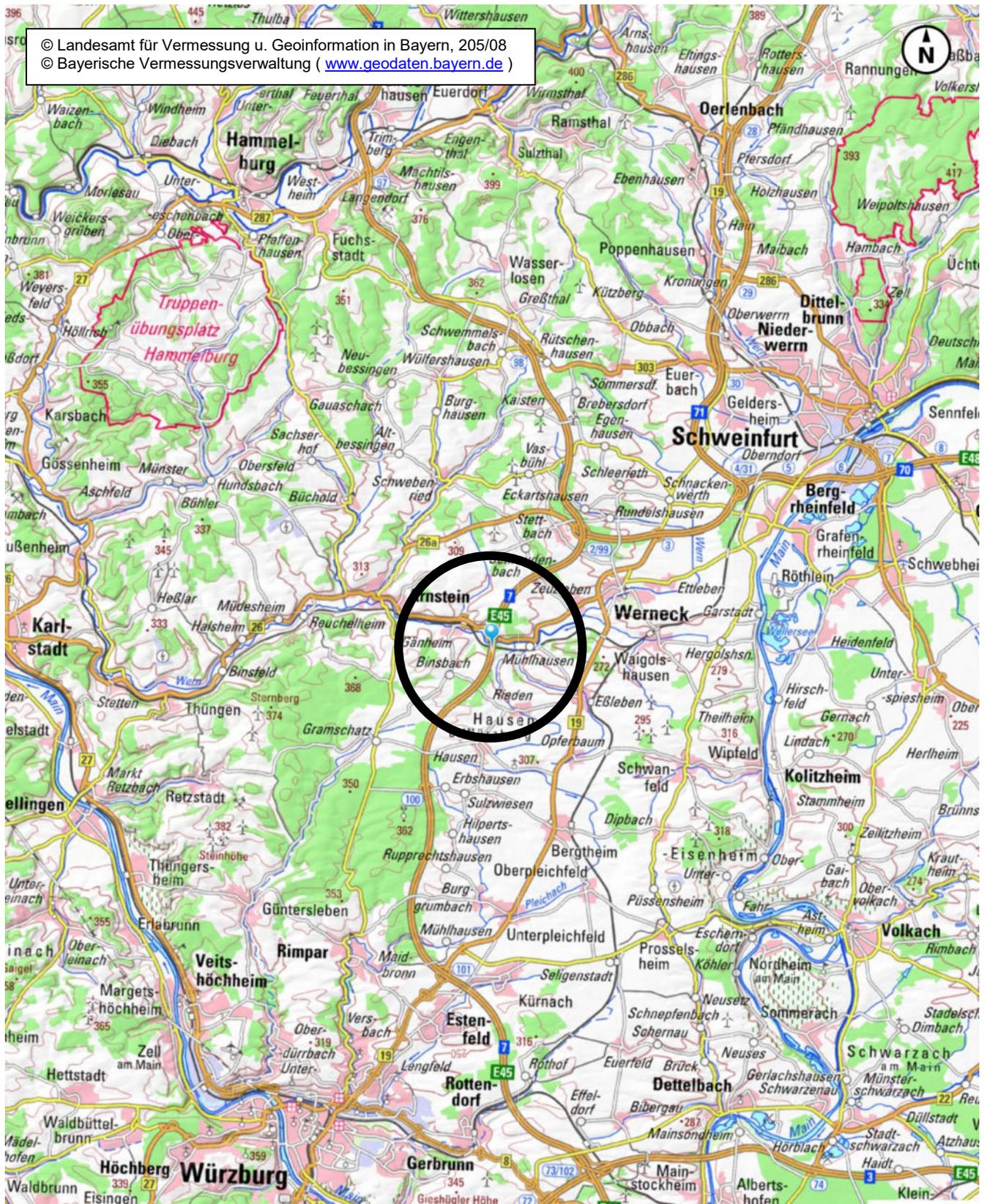
---

Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger ( DIA ) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,  
Mieten u. Pachten

*\*) nach Rekultivierung durch „Die Autobahn GmbH des Bundes“ ( ca. ab der zweiten Jahreshälfte 2024)*

## 6.0 Anlagen

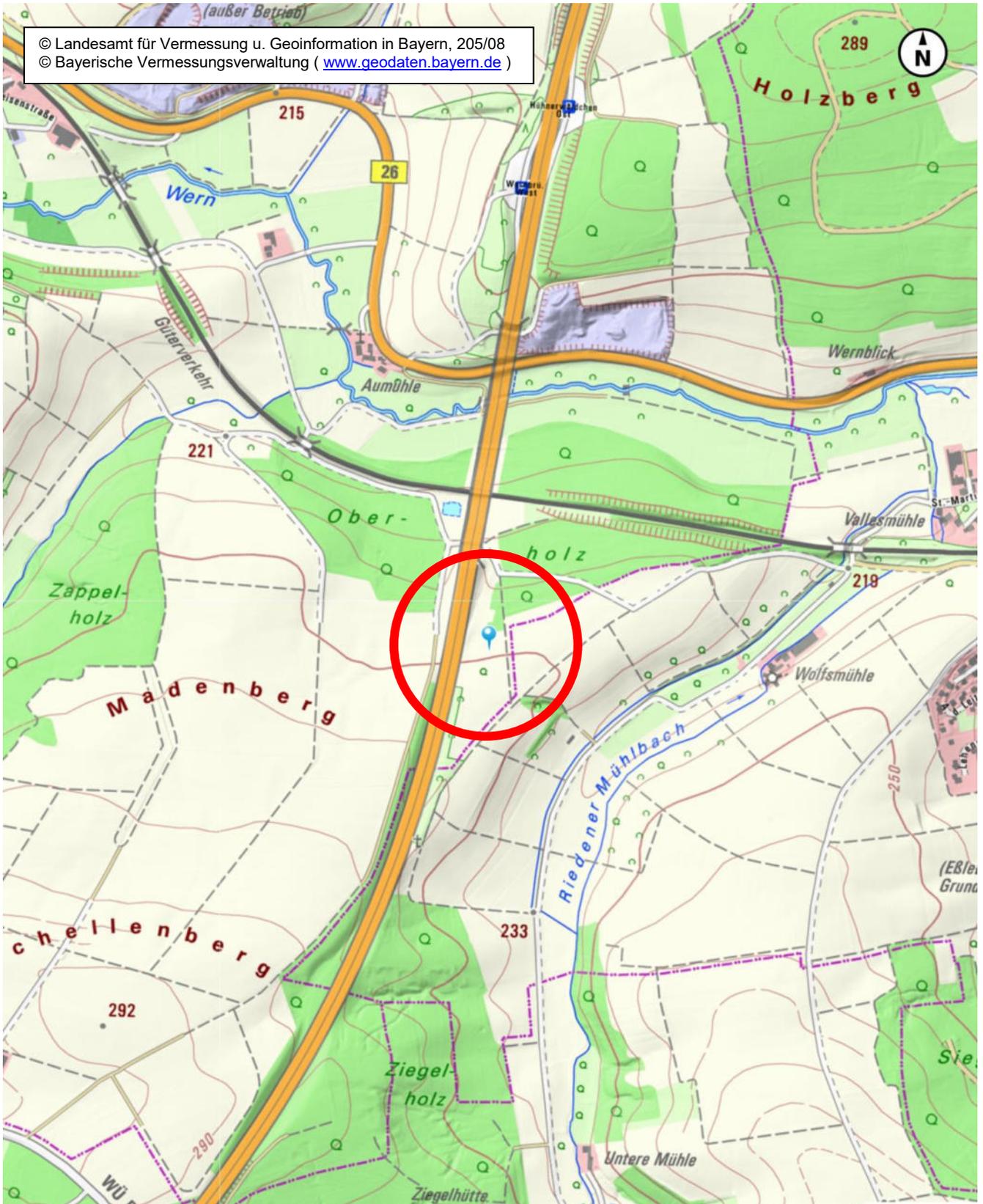
### 6.1 Straßenkarte



## 6.2 Luftbild



### 6.3 Ortsplan



## 6.4 Lageplan ( M 1 : 1250 )

© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08  
© Bayerische Vermessungsverwaltung ( [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de) )



**6.5 Lichtbilder ( vom 03.07.2024 )**





## 6.6 Literaturverzeichnis

<b>Kleiber/Simon/Weyers</b>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken ( 4. Auflage 2002 )
<b>Kleiber/Simon</b>	ImmoWertV 2010
<b>Kleiber</b>	WertR 06 ( 9. Auflage 2006 )
<b>Dieterich/Kleiber</b>	Ermittlung von Grundstückswerten ( 2. Auflage 2002 )
<b>Simon/Kleiber</b>	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten ( 7. Auflage 1996 )
<b>BMVBW</b>	Normalherstellungskosten 2000 ( NHK- 2000 ) vom 01.12.2001
<b>Ralf Kröll</b>	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken ( 1. Auflage 2001 )
<b>Jürgen Simon/Wilfried Reinhold</b>	Wertermittlung von Grundstücken ( 4. Auflage 2001 )
<b>Bayerlein</b>	Praxishandbuch Sachverständigenrecht ( 3. Auflage 2003 )
<b>Grundstücksrecht ( GrdsRt )</b>	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG ( 3. Auflage 2002 )
<b>BauGB</b>	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz ( 35. Auflage 2003 )
<b>BGB</b>	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt -schutzG ( 54. Auflage 2003 )
<b>MietR</b>	mit BGB- Mietrecht ( alt/neu ), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG ( 37. Auflage 2003 )
<b>Booberg</b>	Kompodium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger ( 10. Auflage 2003 )
<b>Blümle/Francke</b>	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre ( 2. Auflage 1999 )
<b>Hauser/Kammerer/Lüdeke</b>	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre ( 1. Auflage 1995 )
<b>Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg</b>	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen