



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

Datum

30.08.2024



Die zu bewertenden Flächen sind rot hinterlegt

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Gebäude- und Freiflächen sowie Landwirtschaftsflächen der Gemarkung Neuhausen

38.583,00 €

Das Gutachten umfasst 37 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Standort	5
2	Bewertung der Gebäude- und Freiflächen sowie der landwirtschaftlichen Flächen	8
2.1	Bewertungsgrundlagen:	8
2.2	Preisfindung	9
2.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	10
3	Wertzuteilung der Grundstücke.....	11
3.1	Bewertung der Fl.Nr. 11/2	11
3.2	Bewertung der Fl.Nr. 66	16
3.3	Bewertung der Fl.Nr. 73	21
3.4	Bewertung der Fl.Nr. 74	26
4	Wert der Gebäude- und Freiflächen sowie der Landwirtschaftsflächen.....	35
5	Abschließende Erklärung.....	36
6	Literaturverzeichnis.....	37

1 Vorbemerkungen

- Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1; 96047 Bamberg
- Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke gemäß Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Neuhausen Band 14 Blatt 722
- Gemarkung Neuhausen:
- Fl.Nr. 11/2 Nähe Mittelgrundstraße,
- | | | |
|-----------|--|-------------------------|
| | Gebäude und Freifläche | zu 30 m ² |
| Fl.Nr. 66 | Die Auwiesen, Landwirtschaftsfläche | zu 780 m ² |
| Fl.Nr. 73 | Die Auwiesen, Landwirtschaftsfläche | zu 2.240 m ² |
| Fl.Nr. 74 | Die Auwiesen, Gebäude- und Freifläche; Landwirtschaftsfläche | zu 2.920 m ² |
- Verwendete Unterlagen: Planunterlagen
- Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bamberg
- Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises
- Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt
- Datensammlung der HLBS, LfL
- Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur
- Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.
- Auszug aus den Flurbereinigungsverfahren 294211 Neuhausen

Auskünfte: Gemeinde (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan, Gemeinderecht), Bayernatlas- Plus

Ortsbesichtigung: Besichtigung der Grundstücke der Gemarkung Neuhausen durch den unterzeichnenden Sachverständigen am 25.05.2024.

Wertermittlungstichtag: 25.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.1 Standort

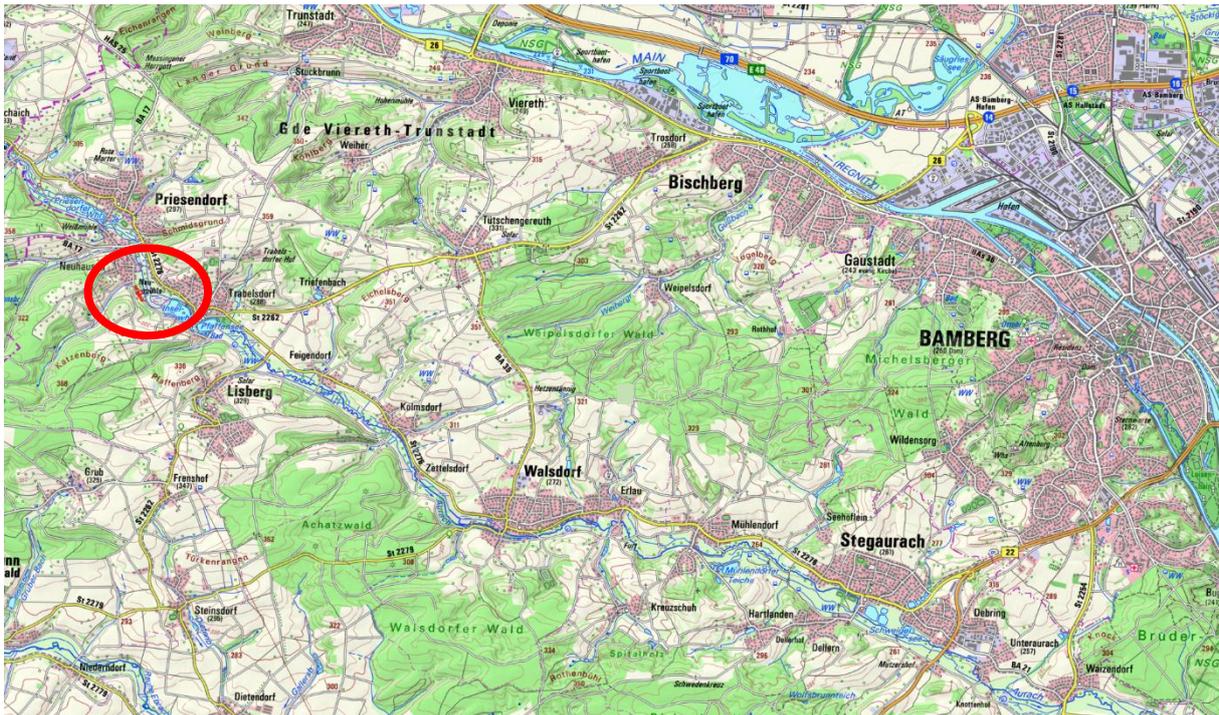


Abbildung 1: Lagemerkmale

Die zum Ortstermin besichtigten Grundstücke liegen in den Gemarkungen Neuhausen der Gemeinde Priesendorf.

Die Gemeinde Priesendorf liegt im westlichen Bereich des Landkreises Bamberg nahe der Bezirksgrenze zwischen Ober- und Unterfranken im Aurachtal. Für Verwaltungstätigkeiten im Gemeindebereich von Priesendorf ist die Verwaltungsgemeinschaft Lisberg zuständig.

Die Infrastruktur von Lisberg stützt sich auf die Stadt Bamberg, welche sich in einer Entfernung von ca. 10 km befindet, sowie auf die nahe Autobahnanbindung zur A70 durch die Autobahnauffahrt „Bamberg Hafen“.

Im näheren Umfeld sind verschiedene kleinere und mittlere, aber auch größere Gewerbebetriebe ansässig. Die ehemals landwirtschaftlich geprägte Ortschaft Priesendorf entwickelte sich in den letzten Jahren zunehmend zum Siedlungs- und Wohnort im nahen Umfeld von Bamberg.

Ebenso sind alle lebensnotwendigen und wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Kindergarten, Grundschule, Banken, Lebensmittelgeschäfte und Geschäfte des täglichen Bedarfs usw. vorhanden. Die Verkehrsanbindung stützt sich auf die direkte Anbindung an die A 73 südlich von Bamberg sowie den Bahnhof in Hirschaid.

Die zu bewertenden landwirtschaftlichen Flächen befinden sich in einem laufenden Flurbereinungsverfahren: 294211 Neuhausen. Die Flächen werden bereits nach dem neuen Besitzstand bewirtschaftet. Das Verfahren war zum Wertermittlungszeitpunkt noch nicht rechtsgültig abgeschlossen, sodass ein Erwerber der landwirtschaftlichen Grundstücke in das laufende Verfahren eintritt. Nach Auskunft des Amtes für ländliche Entwicklung, ist die Anhörungs- und Widerspruchsfrist bereits abgelaufen, sodass einem Erwerber der Grundstücke nur noch die Abfindungsgrundstücke gemäß Abfindungsnachweis zur Verfügung stehen.

Der Flur im Bereich Neuhausen kann als gut erschlossen und geordnet bezeichnet werden.

Gut bewirtschaftbare Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt, vor allem im Bereich der Acker- und Grünlandwirtschaft.

Die Bonität kann im Bewertungsgebiet als mittel bis gut bezeichnet werden. Der Boden besteht meist aus Sand bis sandigem Lehm und Lehmboden. Gut bewirtschaftbare Flächen werden als Ackerland genutzt. Schlechtere Flächen bestehen überwiegend aus Dauergrünland.

Hangflächen und Flächen mit schlechter Bodengüte, felsig und steinige Flächen sind meist bewaldet.

Im Bewertungsgebiet sind verschiedene Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen kann als gut, im Bereich des Pachtmarktes als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Durchschnittliche Standortbeschreibung Agrargebiet 10 (Nordbay. 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.

2 Bewertung der Gebäude- und Freiflächen sowie der landwirtschaftlichen Flächen

2.1 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.

2.2 Preisfindung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich überwiegend um Landwirtschaftsflächen im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden. Lediglich das Grundstück Fl.Nr. 11/2 der Gemarkung Neuhausenn kann, nach Einsichtnahme in den gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Priesendorf, als Wohnbaufläche genutzt 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 Neuhausen zum 01.01.2024:

Ackerfläche	2,20 €/m ²
Grünlandfläche (Wertansatz 75% von der Ackerfläche)	1,65 €/m ²
Wohnbaufläche ebf.	90,00 €/m ²

Die Erhebung der Bodenrichtwerte bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Einen Zeitzuschlag aufgrund des Wertermittlungstichtages (Ortstermin) hält der Unterzeichner für nicht erforderlich, da eigene Datenerhebungen ergeben haben, dass sich in der Zeitspanne keine wesentlichen Wertsteigerungen ergeben haben. Insbesondere im nahen Umfeld um Neuhausen und Priesendorf.

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt:

- a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland bis 1,30 €/m²
- b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen 1,30 – 2,00 €/m²
- c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen 2,00 – 3,50 €/m²
- d) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.) 3,50 – 8,00 €/m²
- e) Wohnbaufläche erschließungsbeitragsfrei 90,00 €/m²

2.3 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.

3 Wertzuteilung der Grundstücke

3.1 Bewertung der Fl.Nr. 11/2



3.1.1.1 **Grundstücksangaben**

Fl.Nr. 11/2 Nähe Mittelgrundstraße, Gebäude- und Freifläche zu 30 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Neuhausen, Band 14 Blatt 722

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

3.1.1.2 **Beschreibung**

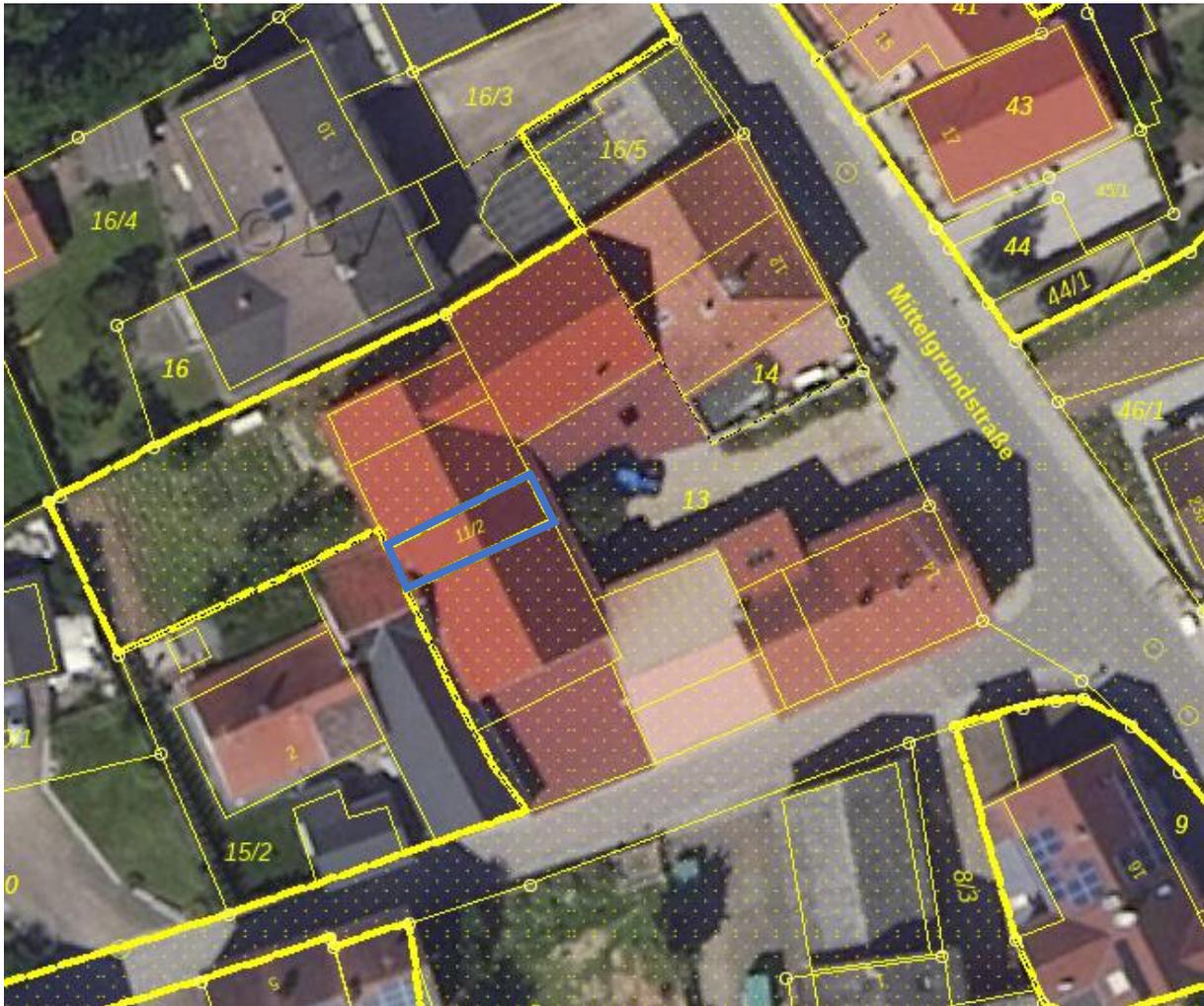


Abbildung 2: Grundstück blau umrandet

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Bereich der Hofstelle Fl.Nr. 13, in der Mittelgrundstraße 14.

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

Norden: Gebäude
Osten: Hoffläche, Zufahrt
Süden: Gebäude
Westen: Gebäude, Keller

Neigung:

Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

Das Grundstück ist über die Hoffläche Fl.Nr. 13 mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich. Die Fläche befindet sich in einer Gebäudeeinheit (Scheune).

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Das Grundstück wurde durch eine Scheune überbaut und dient als Zufahrt und Zugang zu dem dahinter liegenden Kellerbereich und dem benachbarten Gebäudeteil.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

Das Grundstück kann als einfache Unterstell- und Abstellmöglichkeit genutzt werden. Eine weitere bauliche Nutzung sieht der Unterzeichner aufgrund des dahinter liegenden Kellerbereiches und der damit verbundenen Zugänglichkeit als nicht gegeben.

3.1.1.3 *Nutzung*



Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem genutzten Zustand. Die gepflasterte und befestigte Fläche befindet sich in einem Scheunenbereich und wird durch ein Schiebetor von der einzigen Zugangsmöglichkeit bzw. Hoffläche abgeschlossen. Das Grundstück wird vom Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 13 als einfache Unterstellmöglichkeit genutzt. Da das Grundstück auch die einzige Zufahrt und Zugänglichkeit zum Keller auf Fl.Nr. 15/2, sowie den Scheunenbereich nördlich bietet, ist eine Nutzung Dritter nur sehr eingeschränkt möglich. Eine zukünftige Nutzung wäre wirtschaftlich nur in Verbindung mit dem Anwesen auf Fl.Nr. 13 sinnvoll.

3.1.1.4 **Bewertung**

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als temporäre Unterstell- und Abstellfläche, unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsstruktur, wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet.

Wertansatz: Wohnbaufläche ebf. 90,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag wegen eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit ./ 10,00 €/m²

aufgrund der Bebauung

Grundstückswert:

Fl.Nr. 11/2:

30 m² x 80 €/m² = 2.400,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 11/2, Nähe Mittelgrundstraße, Gebäude- und Freifläche

zu 30 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

2.400,00 €

3.2 Bewertung der Fl.Nr. 66



Abbildung 3: Grundstück rot umrandet

3.2.1.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 66 Die Auwiesen, Landwirtschaftsfläche zu 780 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Neuhausen, Band 14 Blatt 722

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Die Fläche ist Bestandteil eines Flurbereinigungsverfahrens und wurde in diesem bereits eingelegt. Gemäß Abfindungsnachweis wird das Grundstück nicht mehr dem neuen Besitzstand angehören.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flurbereinigungsplan mit neuen Besitzstandsanteilen

3.2.1.2 **Beschreibung**

Lage:

- Ca. 50 m südlich von Neuhausen
- Bestandteil eines überwiegend als Grünland genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

Norden: Feldgehölze
Osten: Grünland, neuer Besitzstand
Süden: Grünland
Westen: Flurweg

Neigung:

Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

Das Grundstück ist über den benachbarten Flurweg erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

Der Boden wird durch den Unterzeichner als gut eingestuft. Der größte Teil der Flächen besteht überwiegend aus Lehm; die Bodenbewertung entspricht LII a3 49/44.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Die Fläche ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes und liegt im Naturpark Steigerwald.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche wird bereits nach dem neuen Besitzstand bewirtschaftet.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf den Flächen können aufgrund der Bewirtschaftungsform größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden; im Erosionskataster befindet sich kein Eintrag.

3.2.1.3 *Nutzung*



Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird durch einen Landwirt als Grünland genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Grünland bewirtschaftet werden. Eine Nutzung als Ackerland ist aufgrund des allgemeinen Grünlandumbruchverbotes derzeit nicht möglich.

3.2.1.4 **Bewertung**

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Grünland unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsstruktur wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet.

mittlerer Wertansatz: Grünlandfläche 1,65 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Grundstückswert:

Fl.Nr. 66:

780 m² x 1,65 €/m² = 1.287,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 66 Die Auwiesen, Landwirtschaftsfläche zu 780 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

1.287,00 €

3.3 Bewertung der Fl.Nr. 73



3.3.1.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 73 Die Auwiesen, Landwirtschaftsfläche zu 2.240 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Neuhausen, Band 14, Blatt 722

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Die Fläche ist Bestandteil eines Flurbereinigungsverfahrens und wurde in diesem bereits eingelegt. Das Grundstück wurde im Flurbereinigungsverfahren abgerundet auf 2.284 m² und trägt die neue Flurnummer 567. Die Fläche ist auch weiterhin im Besitzstand der Eigentümer.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flurbereinigungsplan mit neuen Besitzstandsanteilen

3.3.1.2 **Beschreibung**

Lage:

- ca. 115 m südlich von Neuhausen
- Bestandteil eines überwiegend als Grünland genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Grünland
- Osten: Wald, Gebäude
- Süden: Flurweg, Wald
- Westen: Flurweg, Gebäude

Neigung:

- Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist von einem Flurweg aus gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Gegend mittel bis durchschnittlich eingestuft. Der größte Teil der Fläche besteht zum einen aus LII a3 49/44 und T II a4 40/36.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Die Fläche ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes und liegt im Naturpark Steigerwald.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche wird bereits nach dem neuen Besitzstand bewirtschaftet.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf den Flächen können aufgrund der Bewirtschaftungsform größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden; im Erosionskataster befindet sich kein Eintrag.

3.3.1.3 *Nutzung*



Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird durch einen Landwirt als Grünland genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Grünland bewirtschaftet werden. Eine Nutzung als Ackerland ist aufgrund des allgemeinen Grünlandumbruchverbotes derzeit nicht möglich.

3.3.1.4 **Bewertung**

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Grünland unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsstruktur wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet.

mittlerer Wertansatz: Grünlandfläche 1,65 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Grundstückswert:

Fl.Nr. 66:

2.240 m² x 1,65 €/m² = 3.696,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 73 Die Auwiesen, Landwirtschaftsfläche zu 2.240 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

3.696,00 €

3.4 Bewertung der Fl.Nr. 74



3.4.1.1 *Grundstücksangaben*

Fl.Nr. 74 Die Auwiesen, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 2.920 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Neuhausen, Band 14, Blatt 722

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Der landwirtschaftliche Anteil der Fläche (ohne Gebäude) ist Bestandteil eines Flurbereinigungsverfahrens und wurde in diesem bereits eingelegt. Das Grundstück wurde im Flurbereinigungsverfahren abgerundet auf 3.109 m² und trägt die neue Flurnummer 548. Die Fläche ist auch weiterhin im Besitzstand der Eigentümer.



Abbildung 6: Auszug aus dem Flurbereinigungsplan mit neuen Besitzstandsanteilen

3.4.1.2 **Beschreibung**

Lage:

- ca. 120 m südlich von Neuhausen
- Bestandteil eines überwiegend als Grünland genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Grünland
- Osten: Flurweg, Grünland, Gebüschfläche
- Süden: Grünland

- Westen: Wald, Gebüschfläche

Neigung:

- Die Fläche ist eben bis geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist leicht über den östlichen Flurweg erreichbar und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Gegend mittel bis durchschnittlich eingestuft. Der größte Teil der Fläche besteht aus LII a3 49/44.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen: Auf dem Grundstück befinden sich eine Maschinenhalle und eine Holzlege sowie eine ehemalige Siloanlage.



Ansicht von Norden auf die Maschinenhalle



Ansicht von Süden auf die Maschinenhalle



Ansicht von Osten auf die überdachte Holzlege

Die Maschinenhalle wurde um ca. 1974 als landwirtschaftliche Maschinenhalle vom Eigentümer des Grundstückes als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich errichtet. Aufgrund der Konstruktion geht der Unterzeichner von einem Alter von 50 Jahren aus. Die Gebäudegrundmaße sind 16,00 m x 12,00 m mit einer Traufhöhe von 3,60 m.

Konstruktion:

Mauerwerksbauweise mit Betonfundament und Betonboden.

Dachkonstruktion Balkenbinder

Die Dacheindeckung besteht aus asbesthaltigen Faserzementplatten.

Das Gebäude ist mit 3 Holztoren versehen.

Die Konstruktion ist als solide und massiv zu bezeichnen.

Erschließung:

Einfache Wegerschließung Schotterrasen; keine weiteren Erschließungseinrichtungen (Strom, Wasser usw.) vorhanden.

Gesamtzustand:

Das Gebäude ist als in die Jahre gekommen zu bezeichnen. Aufgrund des Alters ist eine Nutzung noch über einen Zeitraum von 10 Jahren wirtschaftlich sinnvoll. Eine größere Sanierung wird jedoch als unwirtschaftlich erachtet. Die Dacheindeckung (asbesthaltige Faserzementplatten) ist bereits schadhaft.

Nutzungsmöglichkeit:

Das Gebäude ist als einfache Lager- und Unterstellmöglichkeit ausgelegt (Feldscheune, Feldhalle).

Aufgrund der Konstruktion und der Nutzungsmöglichkeit leitet der Unterzeichner den Wert vom Sachwert ab.

Die Holzlege wurde um ca. 2020 als Freiüberdachung vom Miteigentümer des Grundstückes als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich errichtet.

Die Gebäudegrundmaße sind 4,00 m x 15,00 m mit einer Traufhöhe von ca. 2,50 m - 3,00 m.

Konstruktion:

Holzständerbauweise

Dachkonstruktion: Balken

Die Dacheindeckung besteht aus Trapezblech.

Das Gebäude ist an allen Seiten offen.

Die Konstruktion ist als Leichtbauweise zu bezeichnen.

Gesamtzustand:

Die bauliche Anlage ist in einem soliden Zustand und kann über einen Zeitraum von 20 Jahren wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden.

Nutzungsmöglichkeit:

Das Gebäude ist als einfache Lager- und Unterstellmöglichkeit ausgelegt (Holzlege, Unterstand).

Aufgrund der Konstruktion und der Nutzungsmöglichkeit setzt der Unterzeichner den Wert als Pauschalwert an.

Die Siloanlage an der südlichen Giebelseite der Maschinenhalle wird als solche nicht mehr genutzt und dient als befestigte Abstellfläche. Ein Wertansatz wird vom Unterzeichner als nicht erforderlich erachtet, da die Rückbaukosten mit den noch vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten gleichgestellt werden können.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Die Fläche ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes und liegt im Naturpark Steigerwald.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche wird bereits nach dem neuen Besitzstand bewirtschaftet.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf den Flächen können aufgrund der Bewirtschaftungsform größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden; im Erosionskataster befindet sich kein Eintrag.

1.1.1 Nutzung

Der größte Teil der Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt. Aufgrund der Nähe zur Siedlung ist das Grundstück mit dem Gebäude als privilegiert zu erachten.

Dennoch liegt die Fläche im Außenbereich und ist den Landwirtschaftsflächen zuzuordnen. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann in absehbarer Zeit ausgeschlossen werden. Eine Genehmigung zum Errichten von baulichen Anlagen besteht nicht.

1.1.2 Bewertung des Bodens

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als ortsnahe Fläche in Verbindung mit der Maschinenhalle wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet.

Bodenrichtwert: besonders ortsnahe Fläche mit besonderer Nutzungsmöglichkeit 5,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Grundstückswert:

2.920 m² x 5,00 €/m² =

14.600,00 €

1.1.3 Bewertung der Anlage (Maschinenhalle)

Brutto-Grundfläche (BGF): 192,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 25.05.2024

Baupreisindex Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index II/2024 (130,3)

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 18.5/3): 230,00 € (100,0)

indiziert zum Stichtag 01.10.2022: 299,69 € (130,3)

Bei den Normalherstellungskosten 2010 sind bereits die Baunebenkosten sowie die Umsatzsteuer berücksichtigt.

Sachwertberechnung				
BGF: =		m ²	x €/m ²	
		192	299,69 €	57.540,48 €
Besondere Bauteile:	keine			
Baunebenkosten bereits enthalten				
Bundesdurchschnittspreis				57.540,48 €
Regionaler Korrekturfaktor (Bayern):			1,05	
Orts-Korrekturfaktor (bis 50.000 Einwohner):			0,9	
Korrekturfaktor – konjunkturelle Lage:			1	
Gebäudenormalherstellungswert zum Stichtag				
Bundesdurchschnittspreis x 1,05 x 0,90 x 1,00				54.375,75 €
Wertminderung wg. Alters:		75%		40.781,82 €
(lineare Abschreibung; Tabelle Anlage 8 WertR 06)				
Übliche Gesamtnutzungsdauer:			40 Jahre	
zu erw. Restnutzungsdauer (RND):			10 Jahre	13.593,94 €
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden			-	0,00 €
(wie bei Ertragswertberechnung)				
Besondere Bauteile				
keine				
Gebäudesachwert zum Stichtag:				<u>13.593,94 €</u>

Weitere Anlagewerte:

Für die auf dem Grundstück vorhandene Holzlege wird nach freiem Sachverständigenermessen, ein Pauschalwert (Schätzwert) von 3.000,00 € angesetzt.

Zusammenstellung der Verkehrswerte:

Bodenwert	14.600,00 €
Gebäudewert	13.593,94 €
Weitere Anlagewerte	3.000,00 €

Gesamtwert	31.193,94 €

Verkehrswert Fl.Nr. 74 Die Auwiesen, Gebäude- und Freifläche,Landwirtschaftsfläche zu 2.920 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichsergebnis zuzüglich des Anlagenwertes zum Bewertungsstichtag auf rund

31.200,00 €

4 Wert der Gebäude- und Freiflächen sowie der Landwirtschaftsflächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Bamberg	Neuhausen	66	Die Auwiesen	0,0780	1.287,00 €
Bamberg	Neuhausen	73	Die Auwiesen	0,2240	3.696,00 €
Bamberg	Neuhausen	74	Die Auwiesen	0,2920	31.200,00 €
Bamberg	Neuhausen	11/2	Nähe Mittelgrundstraße	0,0030	2.400,00 €
Gesamt				0,5970	38.583,00 €

Der Unterzeichner des Gutachtens weist darauf hin, dass die Flächen Fl.Nr. 66, 73 und 74, gemäß Flurbereinigungsplan, eingelegt wurden und als Abfindung die neuen Flurstücke Fl.Nr. 548 und 567 gebildet wurden.

5 Abschließende Erklärung

Die Wertermittlungsobjekte wurden am 25.05.2024 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 Hinweis erbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 30.08.2024



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