



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

AZ: 3 K 82/24

Datum: 19.02.2025



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert der bebauten und unbebauten Grundstücke
Fl.Nr. 926, 927 und 944 der Gemarkung Köttel mit Gebäuden und
Anlagen**

Fl.Nr. 926/927: 1.136.000,00 €

Fl.Nr. 944: 5.520,00 €

Das Gutachten umfasst 43 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhaltsverzeichnis

2	Vorbemerkungen	3
3	Bewertung	5
3.1	Objektbeschreibung	5
3.1.2	Grundstücke	5
3.1.3	Lagemerkmale	6
3.1.4	Beschaffenheit	10
3.1.5	Gebäude und Außenanlagen	11
3.2	Bewertung der Gebäude auf Fl.Nr. 926 und 927	12
3.2.1	A) Legehennenstall mit Dunglagerstelle und Schmutzwasserbehälter	12
3.2.2	B) Mischfuttersiloanlage	23
3.2.3	Außenanlagen, Erschließungen	26
3.2.4	Nutzungsdauer	26
3.2.5	Wertermittlungsrelevante Basisdaten	28
4	Wertermittlung	29
4.1	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s	30
4.2	Bewertungsobjekt	30
4.3	Bodenwertermittlung	30
4.4	Lageplan mit Einteilung der Wertbereiche	32
4.4.1	Sachwertermittlung	36
4.4.2	Verkehrswert	40
5	Abschließende Erklärung	42
6	Literaturverzeichnis	43

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der bebauten und unbebauten Grundstücke der Gemarkung Köttel:

Fl.Nr. 926	Föhrig, Ödland, Waldfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschafts- fläche	zu 2,3569 ha
Fl.Nr. 927	Föhrig, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	zu 2,1851 ha
Fl.Nr. 944	Föhrig, Landwirtschaftsfläche	zu 0,4600 ha

mit landwirtschaftlich genutztem Legehennenstall und Anlagen auf Fl.Nr. 926 und 927, gemäß Grundbuch des Amtsgerichts Coburg für Köttel, Blatt 496

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen der Stadt Lichtenfels

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Lichtenfels

Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur, Auswertungen LfL

Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.

Auskünfte:

Stadt Lichtenfels (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bauungsplan)

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)

Ortsbesichtigung:

Die Ladung erfolgte am 11.01.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Besichtigung des Stalles auf Fl.Nr. 926 und 927 der Gemarkung Köttel, von innen und außen, sowie Fl.Nr. 944 am 28.01.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen. Von den geladenen Parteien war der Schuldner L.R.W. sowie der Geschäftsführer der Bio Aufzucht Lohmann Süd anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungsstichtag: 28.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Bewertung

3.1 Objektbeschreibung

3.1.2 Grundstücke

Grundbuch: Amtsgericht Lichtenfels für Köttel, Blatt 496

Gemarkung: Köttel

Flurstücke: Fl.Nr. 926, 927 und 944

Beschrieb: Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

Größe: Fl.Nr. 926 zu 23.569 m²
Fl.Nr. 927 zu 21.851 m²
Fl.Nr. 944 zu 4.600 m²

Abteilung I: Eigentümer:
Lt. Eintrag, hier nicht erwähnt

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. der Eintragung 1:

Wasserleitungsrecht für Rothmannsthaler Wasserversorgungsgruppe Verein des öffentlichen Rechts, Rothmannsthal; gemäß Bewilligung in den Urkunden des Notariats Lichtenfels vom 22.12.1908 GRNr. 842 und 22.03.1909 GRNr. 248; eingetragen am 31.03.1909 und umgeschrieben am 21.10.2016.

Lfd. Nr. der Eintragung 2:

Hochspannungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1399 Gemarkung Bamberg; gemäß Bewilligung vom 01.03.1962; eingetragen am 31.07.1962 und umgeschrieben am 21.10.2016.

Lfd. Nr. der Eintragung 9:

Rohrleitungsrecht für Zweckverband Fernwasserversorgung Oberfranken, Kronach; gemäß Bewilligung vom 18.05.2011 URNr. 731/2011 Notar Kroier, Lichtenfels; eingetragen am 25.05.2011 und hierher übertragen am 21.10.2016.

Lfd. Nr. der Eintragung 10:

Grunddienstbarkeit (Strom- und Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 926 BVNr. 34 in Blatt 496; gemäß Bewilligung vom 14.12.2023, UVZ-Nr. 2166/2023; Notar Peter Hoffmann, Lichtenfels; eingetragen am 07.03.2024.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
Lt. Eintrag, hier nicht erwähnt

3.1.3 Lagemerkmale

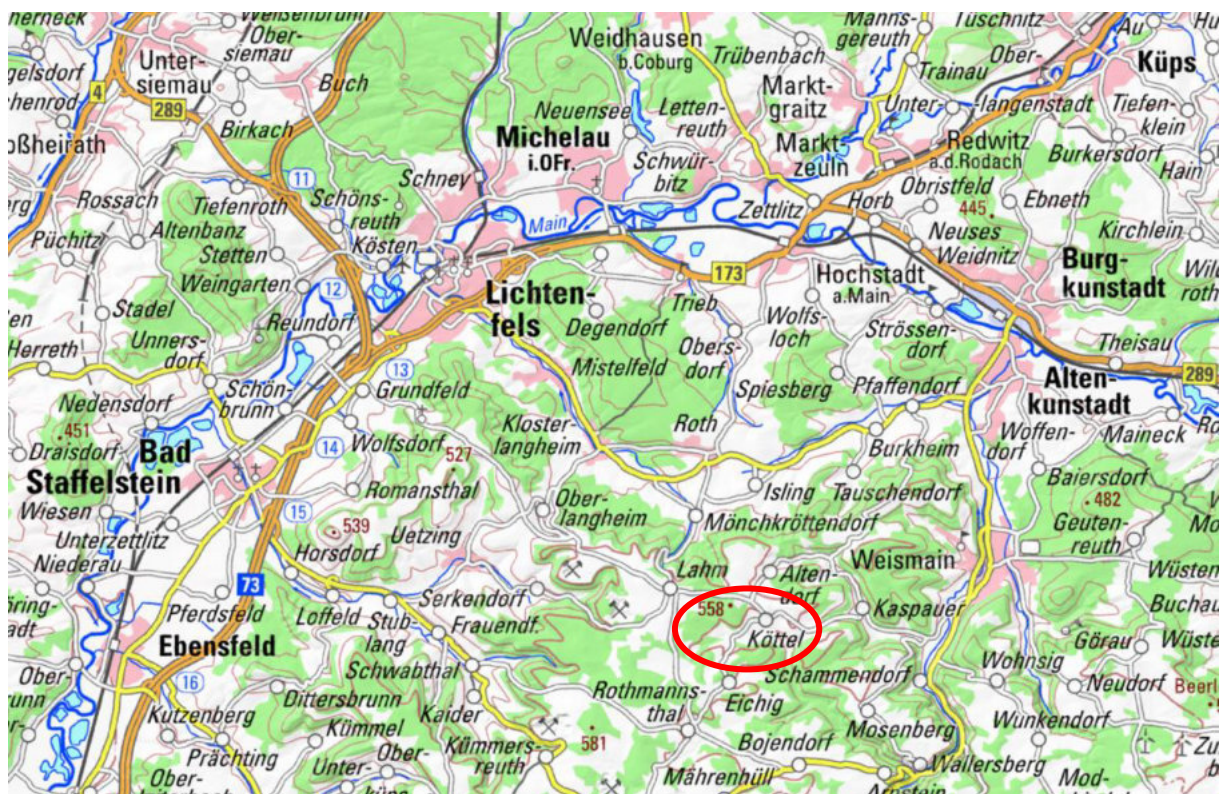


Abbildung: Standort

Ort

Die Gemarkung Köttel liegt im Landkreis Lichtenfels, Oberfranken. Sie liegt etwa zehn Kilometer südöstlich des Lichtenfelder Stadtzentrums und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Kreisstraße LIF 22, die Köttel mit den umliegenden Ortschaften Lahm und Weismain verbindet, sowie die Kreisstraße LIF 4, die eine schnelle Verbindung nach Wattendorf und weiteren südlichen Zielen ermöglicht, ist eine gute Erreichbarkeit gegeben. Die Autobahnauffahrt 19 Roßdorf am Berg auf die A70 und die Autobahnauffahrt 15 Bad Staffelstein auf die A73, beide jeweils etwa 15 Minuten Fahrzeit von Köttel entfernt, gewährleisten zudem eine Anbindung an überregionale Verkehrsnetze.

Die nächstgelegenen Städte bieten eine umfassende Infrastruktur: Lichtenfels selbst ist ein regionales Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Bildungsangeboten wie Schulen und Kindergärten. Darüber hinaus stehen vor allem in den schnell erreichbaren Ort Weismain weitere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nahe der Ortschaft Eichig, ca. 2 km südwestlich von Köttel.

Die landwirtschaftlich geprägte Gemarkung um Eichig zeichnet sich durch teilweise mangelnd erschlossene und überwiegend kleinstrukturierte Flächen aus. Die Böden der Region bestehen überwiegend aus tonigen 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.

Absatzmärkte für landwirtschaftliche Produkte sind aufgrund der Nähe zu Burgkunstadt, Kulmbach und Lichtenfels gegeben. Insbesondere im Bereich des oberen Maintales. Regionale Verarbeitungsbetriebe und Genossenschaften bieten zusätzliche Vermarktungsmöglichkeiten. Die Kulturlandschaft wird durch kleinere Waldflächen, Hecken und Feldgehölze ergänzt, die das Mikroklima positiv beeinflussen und eine hohe ökologische Vielfalt unterstützen.

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

Die zu bewertenden bebauten und unbebauten Flächen sind Bestandteil des Naturparks Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst sowie des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes mit der ID: [LSG-00556.01](#)

Verkehrerschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 926 ist über den Flurweg 953 mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich. Die Fl.Nr. 927 (wirtschaftliche Einheit) wird in Verbindung mit Flurstück 926 genutzt und über diesem auch angefahren, verfügt aber zusätzlich über eine Zufahrt von der Kreisstraße LIF 4 im Westen des Grundstücks. Die Fl.Nr. 944 wird aufgrund der Bewirtschaftungseinheit mit der Fl.Nr. 926 und 927 über diese angefahren, verfügt aber selbst über keine geregelte, öffentliche Zufahrt.

Immissionsbelastung

Der Legehennenstall wurde auf der Grundlage einer landwirtschaftlichen Nutzung errichtet. Immissionsbelastungen durch Landwirtschaft sind nicht wertrelevant, da die Gebäude nur zur landwirtschaftlichen Nutzung errichtet wurden. Weitere Immissionsaufkommen sind nicht vorhanden.

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen, auf der sich der zu bewertende Legehennenstall befindet, als bebaute Landwirtschaftsflächen im Außenbereich aus (privilegiertes Bauvorhaben). Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden gemäß §35 BauGB ausschließlich zur landwirtschaftlichen Nutzung genehmigt.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich die Bewertungsobjekte befinden, existiert kein Bebauungsplan.

Denkmalschutz

Für die zu bewertenden Gebäude besteht kein Denkmalschutz.

Baugrund

Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination können aufgrund der Wirtschaftsform und des Zustandes beim Ortstermin augenscheinlich nicht festgestellt werden. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen des Bodens (Schadstoffe etc.) durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstückes.

Erschließungszustand

Die bebauten Grundstücke Fl.Nr. 926 und 927 der Gemarkung Köttel sind hinsichtlich einer Zufahrt erschlossen und in Bezug auf bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen als teiler-schlossen einzustufen. Die Flurstücke verfügen über einen Strom- und Wasseranschluss am öffentlichen Netz. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde fallen nach der Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine weiteren Erschließungsbeiträge an. Zu-künftige öffentliche oder private Baumaßnahmen können jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen.

Nutzung der Bewertungsobjekte zum Wertermittlungsstichtag

Die Flurstücke Nr. 926, 927 sowie 944 sind Landwirtschaftsflächen im Außenbereich. Das Flurstück 926 besteht überwiegend aus Grünland mit einem kleinen Waldsaum im nord-westlichen Grundstücksbereich sowie einer Außenhofanlage im südlichen Grundstücksteil, die mit einem Legehennenstall bebaut ist und über einen Freilaufhof verfügt. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Zufahrtsweg.

Das Flurstück Nr. 927 besteht im nordwestlichen Grundstücksbereich aus einer bewaldeten Fläche, im südwestlichen Grundstücksbereich aus Grünland und im östlichen Bereich aus ei-ner Außenhofanlage, die mit einem Legehennenstall bebaut ist und über einen Freilaufhof verfügt. Ebenso befinden sich in diesem Bereich Futtersiloanlagen und Gebüschflächen.

Die Grundstücke Fl.Nr. 926 und 927 sind mit der Außenhofanlage grenzüberbaut verbunden und bilden im Bereich der Außenhofanlage eine wirtschaftliche Nutzungseinheit.

Die Fl.Nr. 944 besteht aus Grünland und wird im Südwesten in Verbindung mit der Außenhofanlage zum Teil als Freilaufbereich der Hühnerhaltung genutzt.

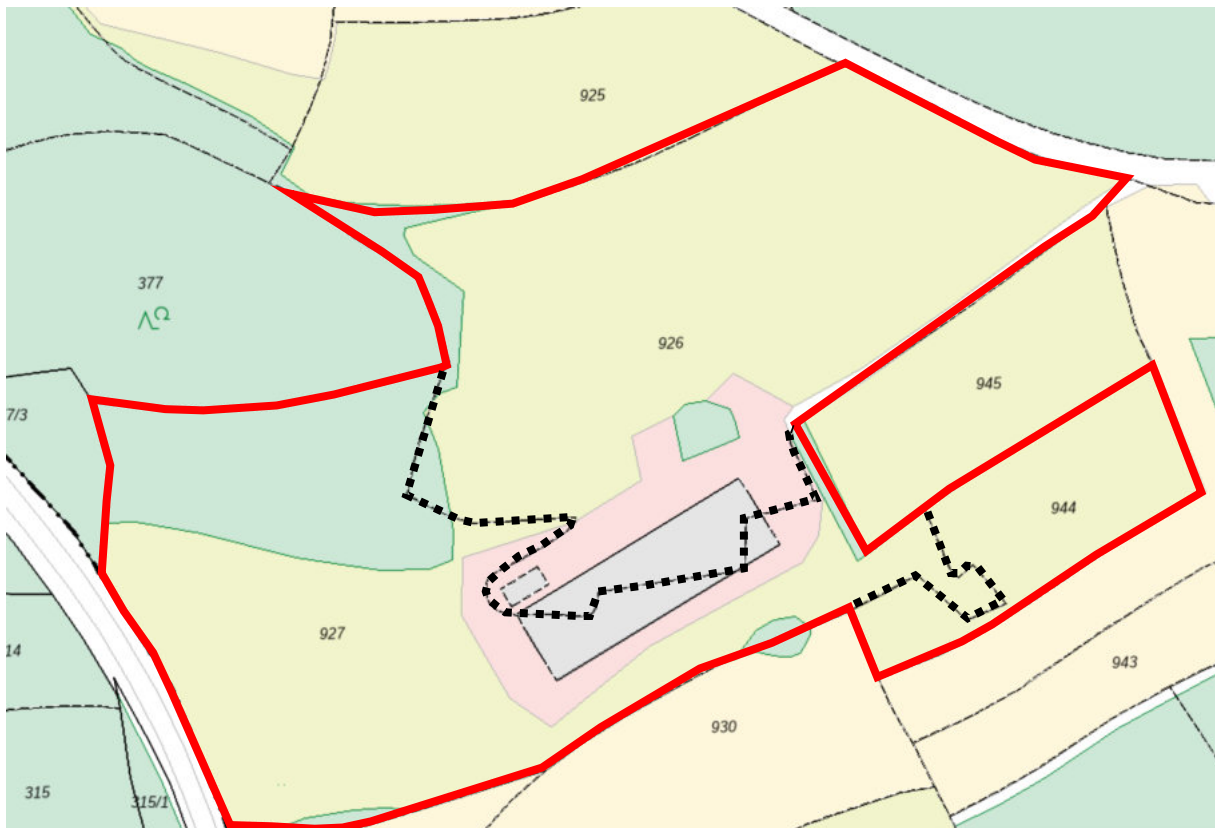
Außenanlagen

Die Außenanlagen der Hofstelle (Umgriffsflächen) sind als einfach geschotterte Zufahrten, so-wie Rasen-, Weide- und Abstellflächen ausgelegt.

3.1.4 Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die unregelmäßig geformten Grundstücke Fl.Nr. 926, 927 und 944 steigen leicht Richtung Südwesten an. Im westlichen Bereich grenzt das Flurstück Nr. 927 an die Kreisstraße LIF 4 und im nordöstlichen Bereich grenzt das Flurstück Nr. 926 an den Flurweg, die die Ortschaft Eichig mit der Kreisstraße im Norden verbindet. Nördlich und nordwestlich der Grundstücke befindet sich ein Waldgebiet. Nordöstlich und südlich befinden sich Acker- und Grünlandflächen.



Die betroffenen Grundstücke sind rot umrandet. Die Trennungen der einzelnen Flurstücke sind gestrichelt hinterlegt

Grundstücksabmessungen der Flurstücke

Gesamtgröße nach Katasterauszug	50.020 m ²
---------------------------------	-----------------------

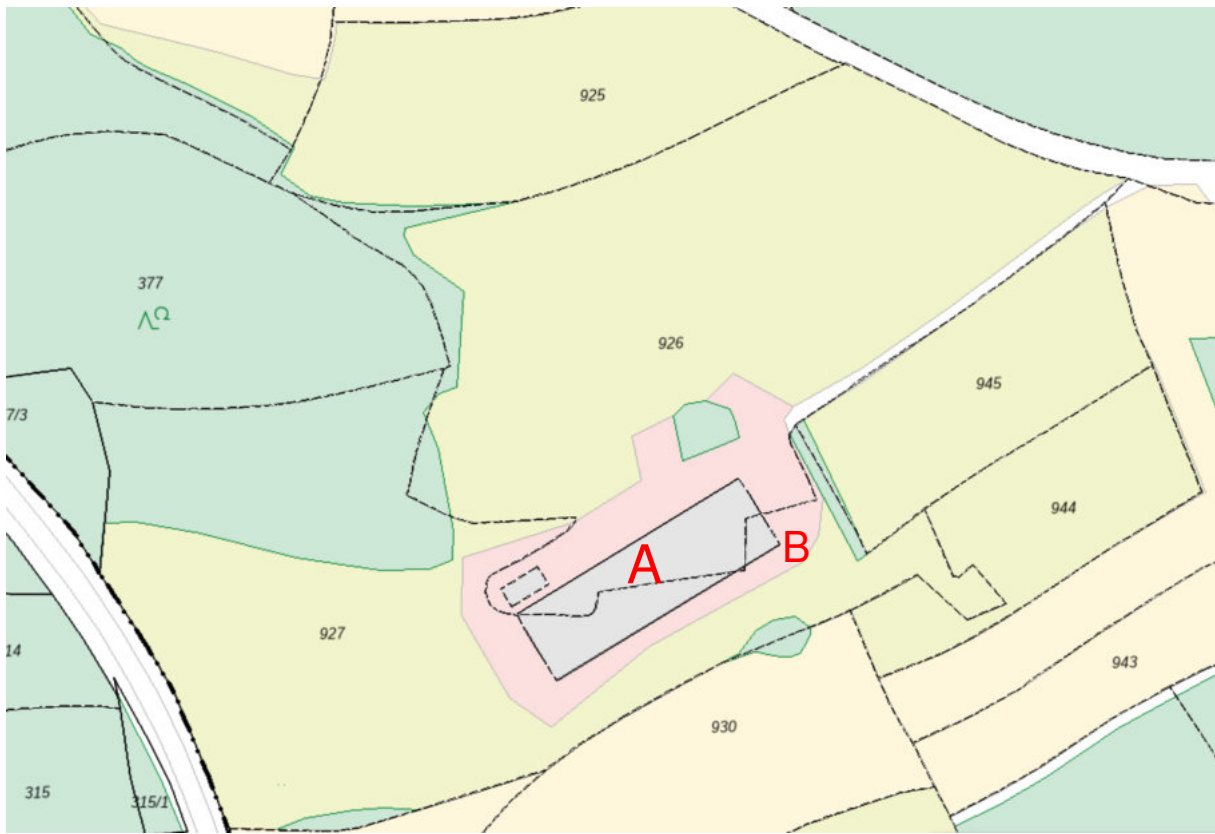
Tatsächliche Nutzung:

Außenhoffläche mit Stallanlagen und Umgriff	6.500 m ²
---	----------------------

Unkultivierte Fläche, Gebüschfläche, Hennenauslauffläche	7.700 m ²
--	----------------------

Bewaldete Fläche, Gebüschfläche	4.500 m ²
---------------------------------	----------------------

Grünlandfläche	31.320 m ²
----------------	-----------------------

Nutzung**3.1.5 Gebäude und Außenanlagen**

Entsprechend den Unterlagen und der erfolgten Besichtigung stellt sich der Bestand wie folgt dar:

- A = Legehennenstall mit Dunglagerstelle und Schmutzwasserbehälter
- B = Mischfuttersiloanlage

3.2 Bewertung der Gebäude auf Fl.Nr. 926 und 927

3.2.1 A) Legehennenstall mit Dunglagerstelle und Schmutzwasserbehälter



Abbildung: Ansicht des Gebäudekomplexes von Nordwesten



Abbildung: Ansicht des Gebäudekomplexes von Südwesten



Abbildung: Ansicht des Gebäudekomplexes von Norden



Abbildung: Ansicht des Gebäudekomplexes von Osten

Gebäudetyp und Baujahr

Der Legehennenstall mit Dunglagerstelle und Schmutzwasserbehälter ist im Jahr 2017, im Zuge einer Aussiedlung, als Bio-Legehennenstall für 12.000 Hennen errichtet worden. Das Gebäude ist in Holzständerkonstruktion als Volierenstall mit Kaltscharräumen gegründet worden. Die Nutzung erstreckt sich über Nester und Volieren mit Wintergärten an der nördlichen und südlichen Traufseite sowie Auslaufbereiche.

Die Einrichtung im Volierenbereich wurde von der Firma Kovobel v.b. aufgestellt und umfasst einen doppelten Volierenbereich mit einem mittelgängigen Eierraum, Entkotungsbänder und Doppelwandnäster mit automatischer Eierentnahme.

Im Osten des Gebäudes befindet sich der Eingangsbereich mit Hygieneschleuse, Eiersortier-raum sowie Vorraum mit System- und Steuertechnik.

Die Entlüftungstechnik befindet sich an der westlichen Giebelseite. Nordwestlich des Stalles befindet sich die Dunglagerstätte, die als Betonkonstruktion mit einfacher Pultüberdachung errichtet wurde.



Abbildung: Planzeichnung des Stalles

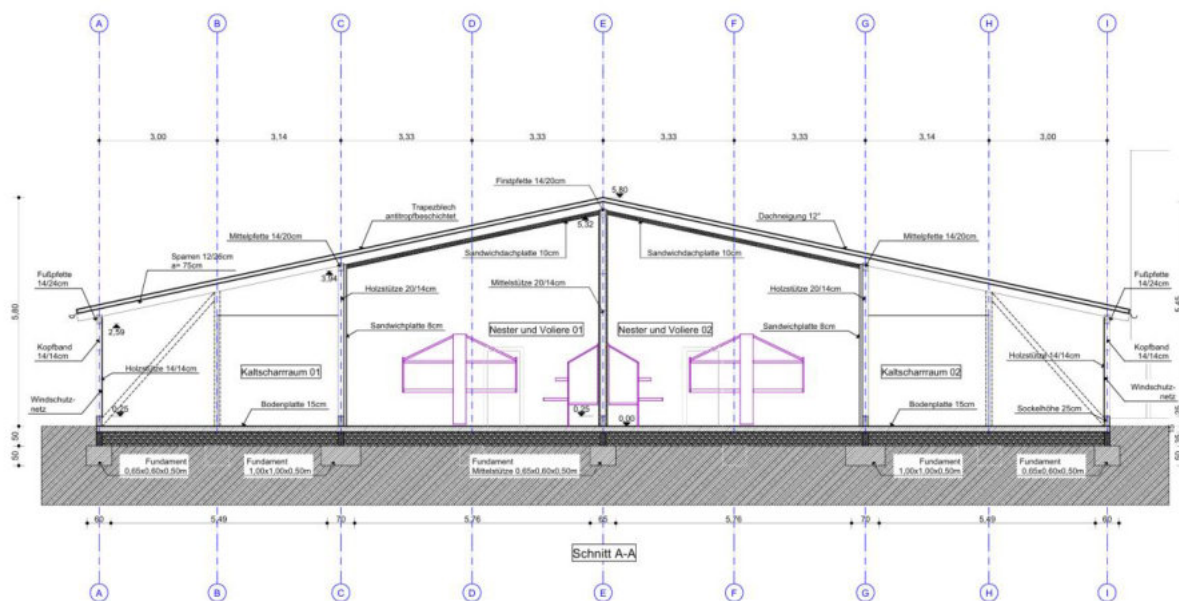


Abbildung: Konstruktionszeichnung / Querschnitt

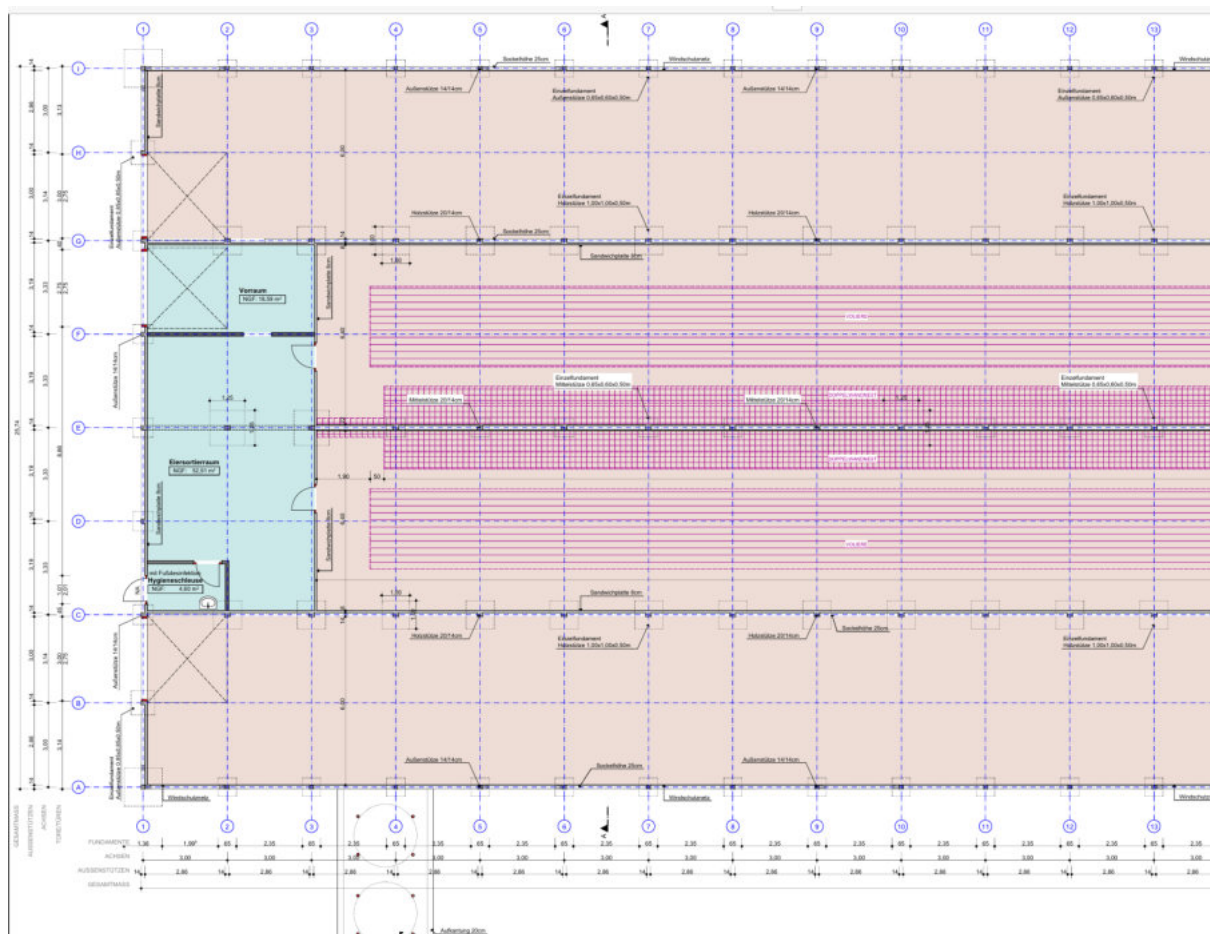


Abbildung: Bauplan des östlichen Gebäudebereichs mit Technikräumen

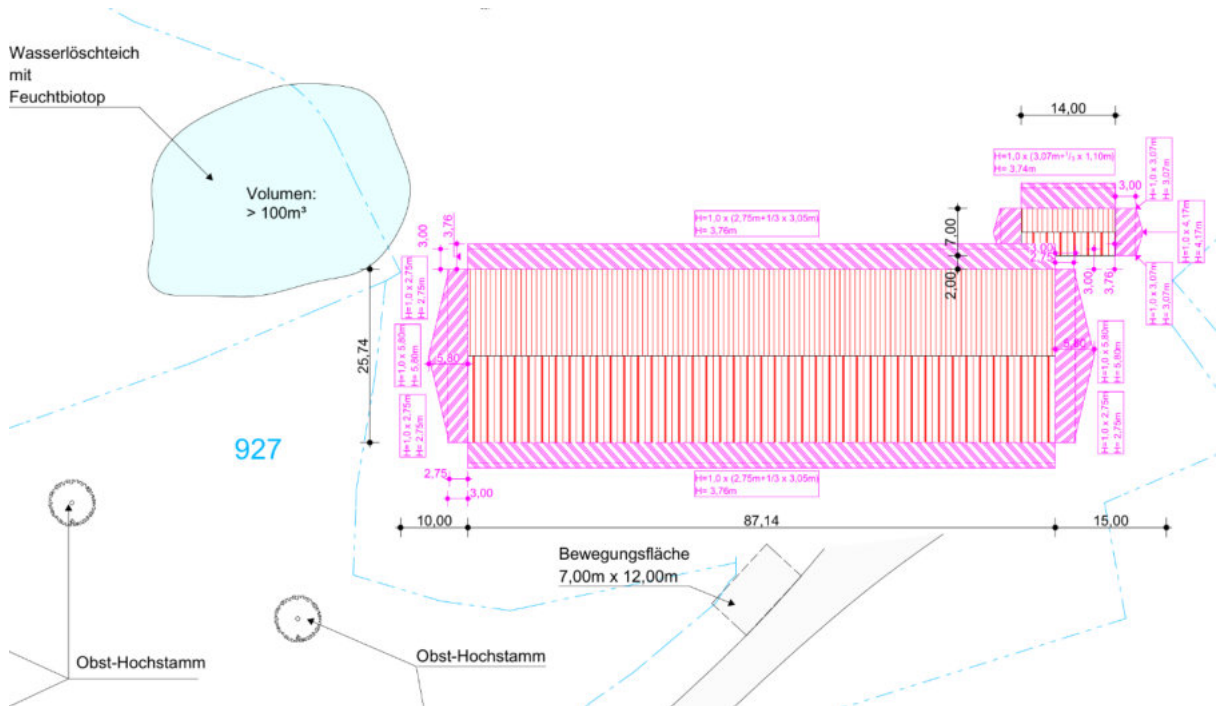


Abbildung: Planzeichnung mit Umgriff (Seitenverkehrt)

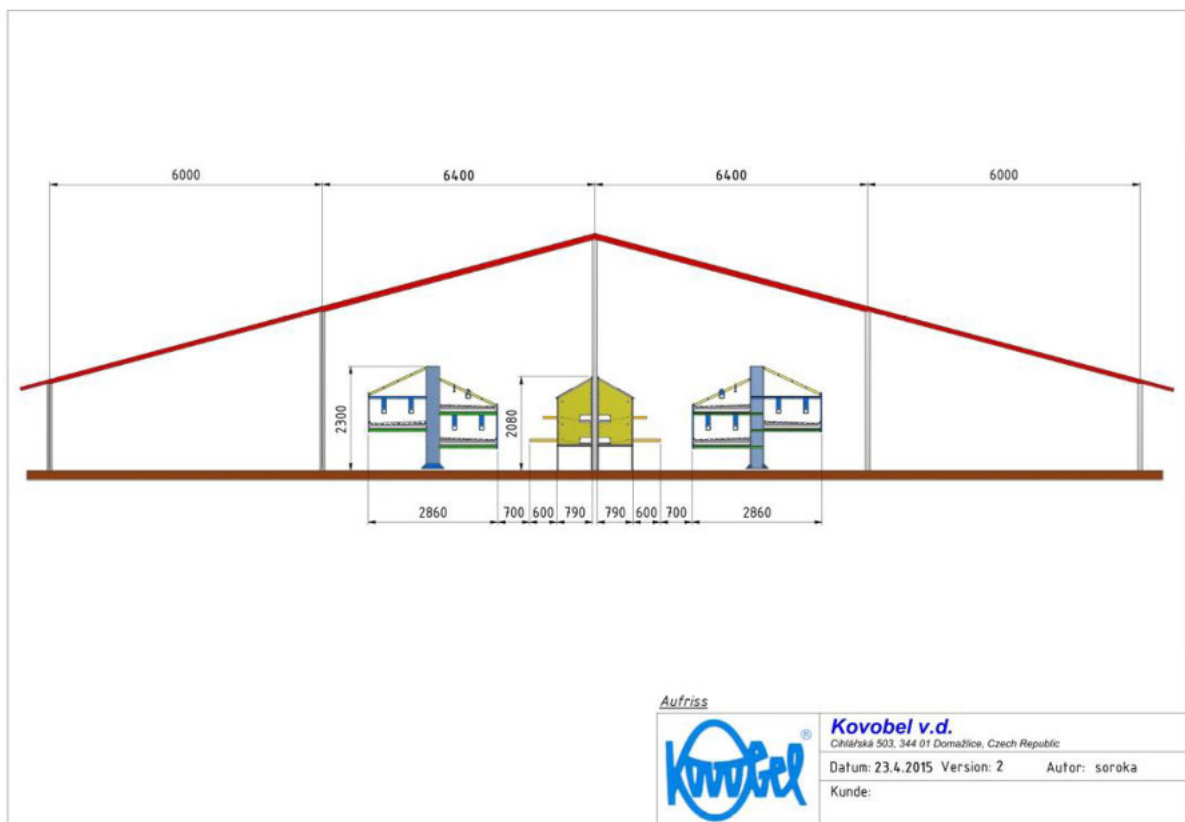


Abbildung: Systemquerschnitt der Einrichtung

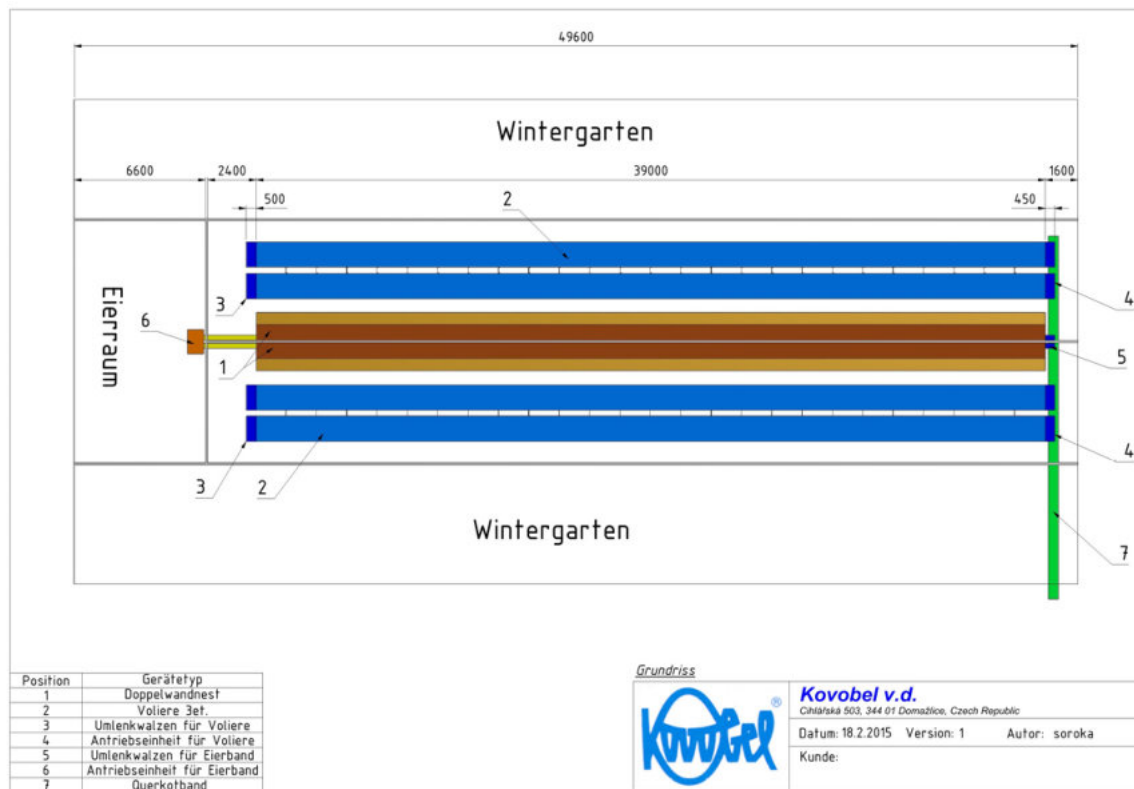


Abbildung: Traufsicht der Anlage

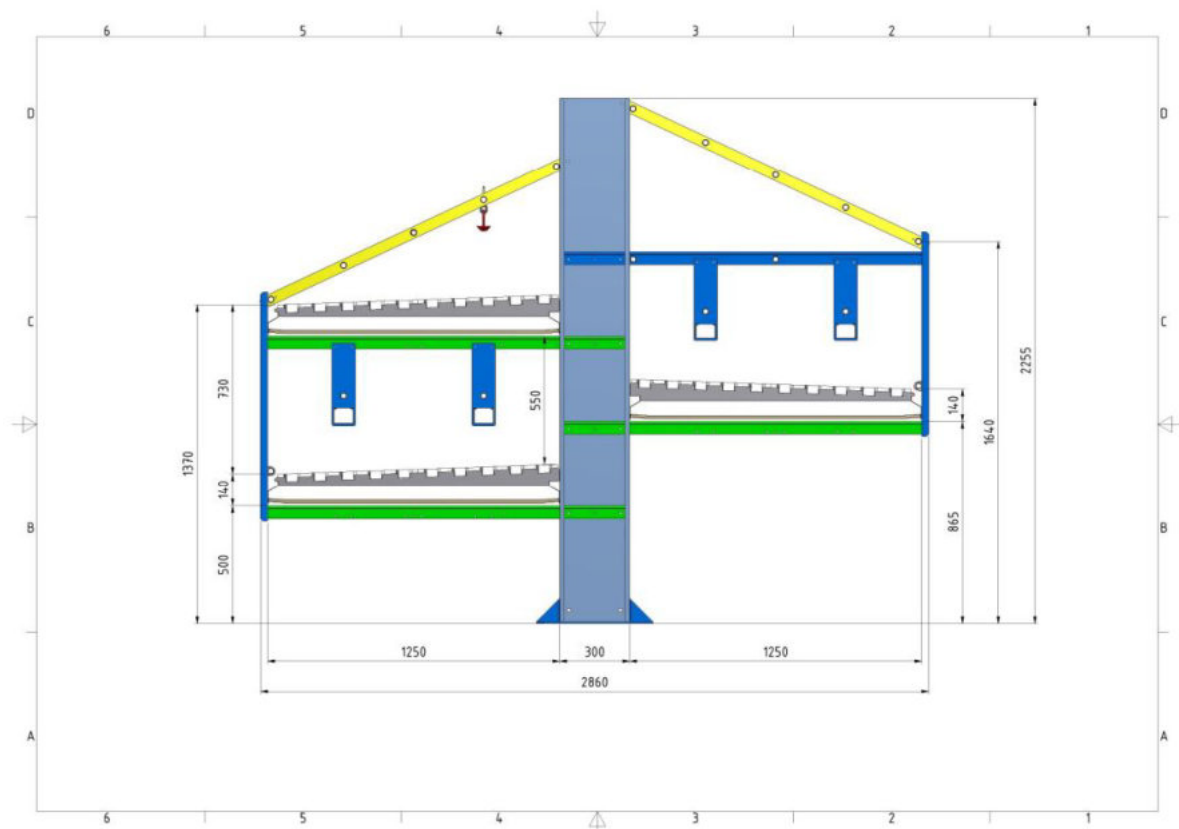


Abbildung: Querschnitt Voliere

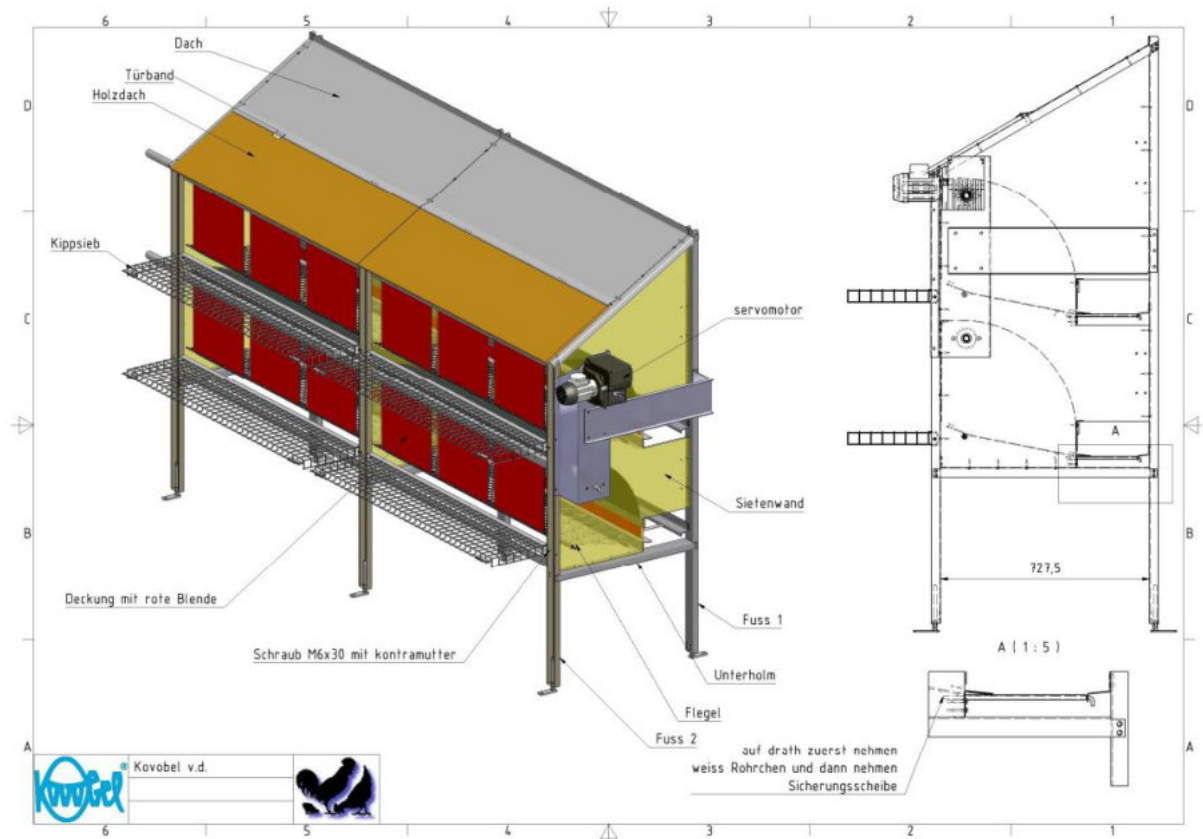


Abbildung: Legebereich

Gliederung:**Rohbau**

Fundament / Gründung:	Betonfundament, Streifen- und Punktfundamente
Außenwände:	Sandwichplatten; im Wintergartenbereich mit Netzen
Innenwände:	Einfache Abtrennungen mit Sandwichplatten
Geschossdecken:	Keine Geschosßdecken vorhanden
Dachform:	Satteldach; bei Dunglagerstelle Pultdach
Dachkonstruktion:	Holrahmenkonstruktion mit Holzpfetten
Dachdeckung:	Trapezblecheindeckung (Sandwichplatten mit Isolierung)
Rinnen / Rohre:	Metall-Ausführung (Zinkblech)

Ausbau

Bodenbeläge:	Betoniert
Tore:	Ein Sektionaltor und eine Metalltür
Fenster	Keine; im Wintergartenbereich Windschutznetze
Einrichtung	Die Einrichtung des Systemstalles wurde von der Firma Kovobel v.d. geplant und aufgestellt.
Entmistungssystem	Bandentmistung

Gebäudetechnik

Wasser:	Wasseranschluss (öffentliches Netz)
Elektroinstallation:	Stromanschluss und Systemsteuertechnik für Fütterung, Entmistung, Beleuchtung sowie zentraler Eierentnahme mit Sortierung.



Abbildung: Innenansicht des Volierenbereiches.



Abbildung: Ansicht des Wintergartens



Abbildung: Steuereinheit

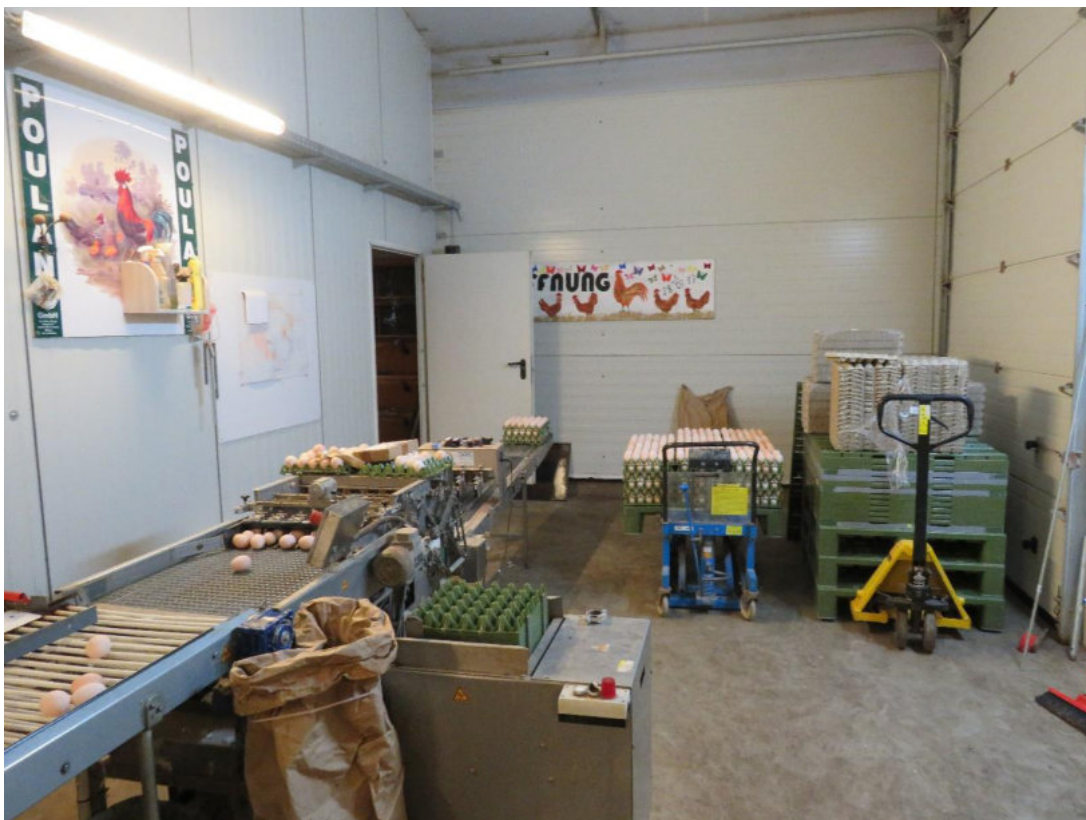


Abbildung: Eiersortierungsbereich

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten aufgrund der jüngeren Errichtung (2017) keine über den Durchschnitt und normalen Alterungsverlauf sowie den laufenden Pflegeunterhaltungen hinausgehenden Mängel festgestellt werden. Lediglich sind die im normalen Zeitabschnitt zu erneuerten Bänder der Entmistungsanlage abgenutzt.

Die Nennung der Baumängel bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden/Baumängel, Raumluf/Schadstoffe, Statik und Schädlinge/Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluf ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht zum größten Teil den Anforderungen welche an derzeitige renditeorientierte landwirtschaftliche Stallanlagen gestellt werden. Eine vollständiger Betrieb und eine Nutzung der Anlage kann jederzeit übernommen und fortgeführt werden.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als einfach, aber solide zu beurteilen. Das Gebäude weist keine nennenswerten Pflege- und Instandhaltungsrückstau auf. Die Holzelemente und tragenden Teile in Holzkonstruktion weisen die für einen Stall typischen Alterungserscheinungen und Verfärbungen auf. Eine über den Durchschnitt hinausgehende Zersetzung des Holzes und der tragenden Elemente konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Sofern das Gebäude noch über einen längeren Zeitraum, als die vom Unterzeichner festgesetzte Restnutzungszeit genutzt wird, sind jedoch Erneuerungs- und Baumaßnahmen erforderlich, die eine erneute wirtschaftliche Betrachtungsweise nach sich ziehen.

3.2.2 B) Mischfuttersiloanlage



Abbildung: Ansicht des Melkhauses von Südosten



Abbildung: Ansicht von Osten



Abbildung: Ansicht von Westen

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Die Mischfuttersiloanlage wurde zusammen mit dem Legehennenstall im Jahr 2017 im Zuge einer Aussiedlung errichtet. Die GFK-Silos sind an der südöstlichen Gebäudeseite in Reihenform errichtet worden.

Die Anlage besteht aus einem 50 t Silo sowie zwei 30 t Silos und einer Mischzentrale, die auf massivem Betonfundament erstellt wurden. Die Silos werden mittels Gebläse beschickt und über Rohrschneckenförderer und der Mischzentrale wird das Futter in den Stall gefördert.

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten aufgrund der jüngeren Errichtung (2017) keine über den Durchschnitt und normalen Alterungsverlauf sowie den laufenden Pflegeunterhaltungen hinausgehenden Mängel festgestellt werden.

Die Nennung der Baumängel bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden/Baumängel, Raumluf/Schadstoffe, Statik und Schädlinge/Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluf ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als einfach und zweckmäßig, dem Alter entsprechend, zu beurteilen. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert und kann zukünftig für den Fortbestand der Bio-Legehennenhaltung wirtschaftlich genutzt werden.

3.2.3 Außenanlagen, Erschließungen

Erschließungen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Die Grundstück Fl.Nr. 926 und 927 sind im Bereich der Außenhofanlage mit Strom, Wasser und einer Zufahrt erschlossen.

Wege, Park- und Abstellflächen:

Wege: überwiegend geschottert

Park- und Abstellflächen: Schotterrassen

Garten- Auslauf- und Freiflächen: Einfach und schlicht gehalten - Rasenflächen, offene Flächen mit Bäumen und Sträuchern (zum Teil bestockt), Erdaufschüttungen (Erdwall), Einzäunungen

Gesamteindruck: Der Außenbereich ist als einfach und zweckmäßig zu beurteilen.

3.2.4 Nutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer -GND- bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung, wird nach der Anzahl der Jahre, die eine bauliche Anlage gemäß ihrer Zweckbestimmung gewöhnlich wirtschaftlich genutzt werden kann, bestimmt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer -RND- entspricht folglich der Anzahl der Jahre, welche die bauliche Anlage, unter Voraussetzung der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung, voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar ist. Generell ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage. Abweichungen können dann vorliegen, wenn durchgeführte Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern bzw. unterlassene Instandhaltung (bestehender Instandhaltungsrückstau) die Restnutzungsdauer verkürzen. Für die Wertermittlung ergibt sich die Restnutzungsdauer nicht zwangsläufig aus der rechnerisch ermittelten Restnutzungsdauer. Entscheidend ist die nach sachverständiger Einschätzung voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Legehennenstall mit Dunglagerstelle, weiteren Anlagen und GFK-Silos

Die gesamte Anlage wurde im Jahr 2017 errichtet. Die Gebäude und Anlagen entsprechen einem Gebäude- und Anlagentyp, bei dem von einer durchschnittlichen GND von 30 Jahren ausgegangen wird.¹ Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlagen wird nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren zu Grunde gelegt.

Sofern die Anlage über einen längeren Zeitraum wirtschaftlich genutzt werden soll, sind entsprechende kostenaufwendige Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die eine betriebswirtschaftliche Neuausrichtung und Analyse erforderlich machen. Die derzeitige Nutzungsmöglichkeit wäre im Bereich der Bio-Legehennenhaltung ohne weitere Investitionen möglich. Eine Nutzungsänderung der Gebäudehülle, für andere Nutzungszwecke (Aufzucht, Mast, Lagerhaltung usw.), wäre nur nach Entkernung der inneren Anlagen vorstellbar und würde eine entsprechende Nutzungsänderung mit behördlicher Genehmigung voraussetzen.

¹ Vgl. Abb. 14, Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2002, S. 1328.

3.2.5 Wertermittlungsrelevante Basisdaten

3.2.5.1 Nutzflächen, Bruttogrundflächen, umbauter Raum

Berechnungen der Nutzflächen werden anhand von Bauplänen, Lageplänen, Aufzeichnungen und Beitragsbescheiden und Planunterlagen ausgewertet. Basierend hieraus werden folgende Flächen berücksichtigt:

A) Legehennenstall mit Dunglagerstelle und Schmutzwasserbehälter

Bruttogrundfläche aus Bauplan:

Stallbereich mit Volieren:	87,14 m x 13,32 m	= 1.160,71 m ²
Kaltscharrraum (Wintergarten):	87,14 m x 6,14 m x 2	= 1.070,10 m ²

B) Mischfuttersiloanlage

Vor Ort besichtigt und nach Angaben des Beteiligten und aus Tabellen ermittelt

Nutzraum:

1 x 50 t GFK-Silo entspricht	ca. 80 m ³
2 x 30 t GFK-Silo entsprechen	ca. 100 m ³

4 Wertermittlung

Begriffsdefinition nach § 194 BauGB

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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich um den unmittelbaren Vergleich des zu bewertenden Objekts mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Das Vergleichswertverfahren findet in der Regel nur dann Anwendung, wenn Objekte eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen, wie z. B. Eigentumswohnungen und bestimmten Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Das Ergebnis dieses Verfahrens besteht darin, den Wert zu ermitteln, der sich aus der Kapitalisierung der für die Restnutzungsdauer noch zu erwartenden Erträge des zu bewertenden Objekts ergibt. Die Kapitalisierung erfolgt hierbei zum Wertermittlungsstichtag. Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn die Ertragssituation des Objekts von primärer Bedeutung ist (z. B. Mietobjekte, Geschäftsobjekte etc.).

Sachwertverfahren

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn der Wert der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund steht. Generell ist dies der Fall bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Grundstückswert ist vorrangig im Vergleich zu ermitteln. Als Vergleichsobjekte dienen hierbei andere, vergleichbare Grundstücke oder, soweit vorhanden, die Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste. Diese werden gemäß § 194 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbriefter Verkäufe ermittelt (ImmoWertV2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen (ImmoWertV2021). Wurden verschiedene Verfahren verwendet, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen und besonders zu begründen. Die

Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens erfolgt entsprechend der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (ImmoWertV2021), unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles. Die Entscheidung ist zu begründen.

Bewertungskriterien

Der Wert einer Immobilie setzt sich aus den einzelnen Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zusammen. Die unterschiedlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes können sich hierbei sowohl wertmindernd als auch werterhöhend auswirken. Die Bewertung umfasst sowohl das Grundstück und das Gebäude als auch Gebäudeteile sowie Außenanlagen und stationäre Bestandteile des Innenausbaus, bezogen auf die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag. Mobiliar, Inventar und Einrichtungsgegenstände werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

4.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s

4.2 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt – landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich mit Bio-Legehennenstall und Anlagen ist aufgrund der Gebäudetypologie (Substanzwert) den Sachwertobjekten zuzuordnen. Demnach ist vorrangig das Sachwertverfahren anzuwenden. Bei dem Bewertungsobjekt bezieht sich die Wertermittlung auf den reinen Substanzwert. Das Vergleichswertverfahren scheidet mangels geeigneter Vergleichspreise aus.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zur ermitteln. Hierfür sind Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen bzw. die Bodenrichtwertkarte/Bodenrichtwertliste heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen, mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand, zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Bodenwert der bebauten und unbebauten Grundstücke Fl.Nr. 926, 927 und 944

Gemarkung: Köttel

Stichtag: 28.01.2025

Fl.Nr. 926	Föhring, Ödland, Waldfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschafts- fläche	zu 2,3569 ha
Fl.Nr. 927	Föhring, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	zu 2,1851 ha
Fl.Nr. 944	Föhring, Landwirtschaftsfläche	zu 0,4600 ha

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwert für Köttel wurde der Wert für Ackerland mit 1,50 €/m² und Grünland mit 1,00 €/m² für Landwirtschaftsflächen im Außenbereich, für das Jahr 2024, festgelegt. Aufgrund eigener Erfahrungswerte und Erhebungen werden weitere Werte von diesem abgeleitet.

Basiswert

Für die weitere Berechnung wird als Basiswert somit zu Grunde gelegt:

Bodenrichtwert für Landwirtschaftsfläche im Außenbereich (Grünland): **1,00 €/m²**

Zeitzuschlag

Ein Zeitzuschlag wird als nicht erforderlich erachtet, da seit der Erhebungen des Gutachterausschusses keine nennenswerten Preissprünge im Bereich von Landwirtschaftsflächen der Gemarkung Köttel zu verzeichnen waren.

Lagequalität

Eine Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

4.4 Lageplan mit Einteilung der Wertbereiche

Durch den Unterzeichner wurden die Flächen Fl.Nr. 926, 927 und 944 in Bodenwertbereiche eingeteilt.



Bodenwert:

Außenhoffläche mit Stallanlage und Umgriff (rot hinterlegt)

ca. 6.500 m²

Hier handelt es sich um den bebauten Bereich mit aufstehenden Gebäuden (Stall-, Siloanlage und Dunglager sowie Laufhof und Betriebsfläche), die Bebauung stellt dabei eine landwirtschaftliche Privilegierung dar und kann auch zukünftig im Bereich der Landwirtschaft und im Zusammenhang mit Gebäuden privilegiert genutzt werden. Deshalb leitet der Unterzeichner hier einen Bodenwert von 10,00 €/m² inkl. des Erschließungswertes ab.

Unkultivierte Fläche, Gebüschfläche, Hennenlaufläche (gelb hinterlegt) **ca. 7.700 m²**

Hier handelt es sich um einen Bereich, der derzeit als Auslaufläche für die Hennen, als Wegfläche und als Biotopfläche angrenzend an Fl.Nr. 944 genutzt wird. Im weiteren Sinne kann die Fläche aber auch als Lager und Abstellfläche zur Erweiterung des Stallbereiches oder im Zusammenhang mit diesem als weitere Hoffläche genutzt werden. Hierbei gilt es zu beachten, dass der östlich des Stalles vorhandene Baum- und Strauchbewuchs als Biotop kartiert ist.



Abbildung: Biotopkartierung "Gehölze rund um Eichig" pink hinterlegt.

Aus Sicht des Unterzeichners ist die unkultivierte Fläche im Umgriff des Stallbereiches, die derzeit als Auslaufläche der Hennenhaltung und als Hof- und Abstellfläche genutzt wird, als Fläche mit besonderer Nutzungsmöglichkeit anzusehen. Deshalb leitet der Unterzeichner hier einen Bodenwert von 2,00 €/m² ab.

Grünland der zsm. genutzten Flächen Fl.Nr. 926 und 927 (blau hinterlegt) **ca. 26.720 m²**

Derzeit als Grünlandfläche auf beiden bebauten Flurnummern genutzt. Hier wird in Anlehnung an die Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses ein Wert von 1,20 €/m² als gerechtfertigt erachtet.

Bewaldete Fläche (grün hinterlegt)

ca. 4.500 m²

Die Fläche wird als bewaldete Fläche bewertet. Nach Auskunft des Eigentümers, zählt die Fläche nicht mehr zu den Forstflächen und kann aufgrund des Stalles als Freifläche bzw. Auslauffläche der Bio-Hennenhaltung genutzt werden. Hier wird in Anlehnung an die Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses ein Wert von 1,20 €/m² als gerechtfertigt erachtet. Der Unterzeichner berücksichtigt hierbei ebenso den noch vorhandenen Baumbestand.

Flächenbereich	Größe in m ²	Wert pro m ² in €	Wert gesamt €
1			
Außenhoffläche mit Stallanlage und Umgriff	ca.: 6.500	10,00	65.000
2			
Unkultivierte Fläche, Gebüschfläche, Hennenlauffläche	ca.: 7.700	2,00	15.400
3			
Grünland Fl.Nr. 926 und 927	ca.: 26.720	1,20	32.064
4			
Bewaldete Fläche	ca.: 4.500	1,20	5.400
Bodenwert Fl.Nr. 926 und 927			117.864,00 €

Der Unterzeichner schätzt den Bodenwert der landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich, wirtschaftliche Einheit der Fl.Nr. 926 und 927, Landwirtschaftsfläche, Betriebsfläche, Stall- und Hoffläche der Gemarkung Köttel auf rund: **117.864,00 €**

Grünland der Fl.Nr. 944 (türkis hinterlegt)

ca. 4.600 m²

Derzeit als Grünlandfläche genutzt. Hier wird in Anlehnung an die Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses ein Wert von 1,20 €/m² als gerechtfertigt erachtet.

Flächenbereich	Größe in m ²	Wert pro m ² in €	Wert gesamt €
1			
Grünland Fl.Nr. 944	4.600	1,20	5.520,00

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Verkehrswert Fl.Nr. 944 Förig, Landwirtschaftsfläche zu 4.600 m²

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

5.520,00 €

4.4.1 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird auf Normalherstellungskosten Bezug genommen. Die technischen Eigenschaften (Alter, Baumängel und Bauschäden) der baulichen Anlagen sowie die wirtschaftlichen Eigenschaften werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Als Bezugsmaßstab für die Bestimmung der Alterswertminderung wird die augenscheinliche Restnutzungsdauer herangezogen. Unter Berücksichtigung der durchschnittlich wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, ohne Modernisierung (WertR 02, Anlage 4), ergibt sich ein fiktives Baujahr, welches insofern nicht mit dem tatsächlichen Baujahr übereinstimmen kann, da in der Regel seit Errichtung des Gebäudes Veränderungen oder sonstige Einflüsse gewirkt haben. Für zurückliegende Stichtage sind entsprechende Zeitdifferenzen zu berücksichtigen.

Berechnungsbasis

Es wird eine Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) des Bauwerkes durchgeführt. Die dafür erforderliche Berechnung erfolgt auf der Grundlage der DIN 277 in der Fassung von 1987. Danach werden die Normalherstellungskosten des Bauwerkes zum Stichtag ermittelt. Hierzu wird die ermittelte Brutto-Grundfläche (BGF) des Gegenstandes der Wertermittlung mit den auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages indizierten Normalherstellungskosten (NHK) vervielfältigt.

Soweit regionale bzw. ortsspezifische Besonderheiten in der herangezogenen Baupreisdexreihe keine Berücksichtigung finden, werden diese mittels regional- und ortsspezifischer Korrekturfaktoren berücksichtigt. Die mit dem herangezogenen Brutto-Grundflächenpreis nicht erfassten, besonderen Bauteile, werden wertmäßig hinzugerechnet.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (NHK 2010) und den Erfahrungen des Verfassers auf der Basis der Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, gemäß des bundesministeriellen Erlasses, angesetzt. Die NHK 2010 geben Bundesmittelwerte nach dem Preisstand 2010, mit Baunebenkosten, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer wieder.

4.4.1.1 Legehennenhaltung, Volierenhaltung

Stallbereich mit Volieren: Brutto-Grundfläche (BGF): rund 1.161,00 m²
 Kaltscharrraum (Wintergarten): Brutto-Grundfläche (BGF): rund 1.070,00 m²
 Normalherstellungskosten zum Stichtag: 28.01.2025
 Baupreisindex Neubau eines Legehennenstalls
 (Volierenstall, Standardstufe 4, inkl. tech. Anlagen)
 (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)
 Richtwerte bei einem Index IV/2024 von 186,2

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 18.4.3/4):	675,00 € (100,0)
indiziert zum Stichtag 28.01.2025 gesamt:	1.265,85 € (186,2)
BGF-Kosten (NHK 2010, Kaltscharrraum, Wintergarten):	110,00 € (100,0)
indiziert zum Stichtag 28.01.2025 gesamt:	204,82 € (186,2)

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

Sachwertberechnung					
BGF: =		m ²	x €/m ²		
	Stall	1161	1.265,85 €		
	Kalts.Raum	1070	204,82 €		1.688.809,25 €
Besondere Bauteile:	keine				
Baunebenkosten bereits enthalten					
Bundesdurchschnittspreis					1.688.809,25 €
Regionaler Korrekturfaktor (Bayern):			1,05		
Orts-Korrekturfaktor (bis 50.000 Einw.):			0,9		
Korrekturfaktor – konjunkturelle Lage:			1		
Gebäudenormalherstellungswert zum Stichtag					
Bundesdurchschnittspreis x 1,05 x 0,90 x 1,00					1.595.924,74 €
Wertminderung wg. Alters:		23%			372.382,44 €
(lineare Abschreibung; Tabelle Anlage 8 WertR 06)					
Übliche Gesamtnutzungsdauer:			30 Jahre		
zu erw.Restnutzungsdauer (RND):			23 Jahre		1.223.542,30 €
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden			-		0,00 €
Gebäudesachwert zum Stichtag:					<u>1.223.542,30 €</u>

4.4.1.2 Mischfuttersiloanlagen

Zusammengefasst in Kubikmeter: 180 m³

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 28.01.2025
 Baupreisindex Neubau einer Außensiloanlage GFK-Silos
 (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)
 Richtwerte bei einem Index IV/2024 von 186,2

Kubikmeter-Kosten (NHK 2010, Mischfuttersiloanlage): 200,00 € (100,0)

indiziert zum Stichtag 28.01.2025 gesamt: 372,40 € (186,2)

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

Sachwertberechnung				
BGF: =	m³	x €/m²		
	180	372,40 €		67.032,00 €
Besondere Bauteile:	keine			
Baunebenkosten bereits enthalten				
Bundesdurchschnittspreis				67.032,00 €
Regionaler Korrekturfaktor (Bayern):		1,05		
Orts-Korrekturfaktor (bis 50.000 Einw.):		0,9		
Korrekturfaktor – konjunkturelle Lage:		1		
Gebäudenormalherstellungswert zum Stichtag				
Bundesdurchschnittspreis x 1,05 x 0,90 x 1,00				63.345,24 €
Wertminderung wg. Alters:	23%			14.780,56 €
(lineare Abschreibung; Tabelle Anlage 8 WertR 06)				
Übliche Gesamtnutzungsdauer:		30 Jahre		
zu erw. Restnutzungsdauer (RND):		23 Jahre		48.564,68 €
Bauschäden, Baumängel und Restbauarbeiten		-		0,00 €
siehe Seite 20 des Gutachtens		keine		
Gebäudesachwert zum Stichtag:				<u>48.564,68 €</u>

4.4.1.3 Weitere Anlagewerte

Hofbefestigung, Eingrünung usw.	pauschal	5.000,00 €
Dunglagerstätte	pauschal	15.000,00 €
Schmutzwasserbehälter	pauschal	10.000,00 €
Gesamter Anlagewert:		30.000,00 €

Für die auf dem Betrieb vorhandenen Althennen, ca. 9.000 Stück (zweites Legejahr), hält der Unterzeichner keinen Wertansatz für gerechtfertigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten der Abholung und anschließenden Reinigung des Stalles der Höhe des Verkaufserlöses der Biohennen entsprechen.

Dies wird wie folgt begründet:

Gemäß Bericht der Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL), beträgt der derzeitige Wert von Bio-Althennen 0,30 € pro Tier für den Verkauf an Schlachtereien (Suppenhuhn).

9.000 Stück x 0,30 € = 2.700 € Verkaufserlös Althennen

Kosten Abstallung und Reinigung: 2.500 € – 2.800 €

4.4.1.4 Zusammenstellung Sachwerte

Bodenwert der überbauten Grundstücke Fl.Nr. 926 und 927	+	117.864,00 €
Legehennenstall, Volierenstall	+	1.223.542,30 €
Mischfuttersiloanlage	+	48.564,68 €
Weitere Anlagewerte	+	30.000,00 €
Anlagewert nach Sachwertverfahren		1.419.970,90 €

4.4.2 Verkehrswert

Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses

Ergebnis der Sachwertberechnung gerundet **1.420.000,00 €**

Würdigung des Verfahrensergebnisses

Es kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Sachwertergebnisse die aktuelle Marktsituation zum Bewertungsstichtag widerspiegeln und somit der Aussage des § 194 BauGB entsprechen. Die Rechtsprechung besagt, dass der Verkehrswert ein definierter Wert sein muss. Dieser ist aus den ermittelten Teilwerten, unter Einbeziehung der Marktlage, abzuleiten. Darüber hinaus ist das Objekt auf Marktgängigkeit und das Vorhandensein weiterer wertbeeinflussender Faktoren hin zu überprüfen.

Marktsituation und Besonderheiten

Unter Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als eingeschränkt marktgängig einzustufen. Das Bewertungsobjekt sind zwei landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich, die grenzüberbaut mit einem Bio-Legehennenstall und weiteren Hofanlagen, bebaut sind. Die Nutzung der Hofanlage und des Stalles kann autark und unabhängig einer naheliegenden Betriebsleiterwohnung erfolgen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde der Bio-Legehennenstall durch den Eigentümer selbst genutzt und aktiv als solches betrieben.

Die Grundstücksmarktanpassung erfolgt i. d. R. über Marktanpassungszu- bzw. -abschläge, die für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden können und damit die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigen. Eigene Datenerhebungen bzw. Datenauswertungen haben ergeben, dass auf dem regionalen respektive lokalen Grundstücksmarkt zum Stichtag Kaufpreise für vergleichbare bzw. ähnliche Objekte nicht vorhanden sind.

Hinsichtlich der Immobilien-Marktlage zum Stichtag ist zu konstatieren, dass von einem Käufermarkt auszugehen ist. Auf Grund der o. g. Besonderheiten, der konjunkturellen Lage hält es der Unterzeichner des Gutachtens für gerechtfertigt, den Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abzuleiten. Ein Marktanpassungsabschlag von 20 Prozent sieht der Unterzeichner für gerechtfertigt, da das Objekt ein gewisses Fachwissen eines Käufers oder eine Umnutzung der Anlage erforderlich macht.

Sachwert		1.420.000,00 €
Marktanpassungsabschlag von 20 Prozent	./.	284.000,00 €
marktangepasster Verkehrswert		1.136.000,00 €

Verkehrswert

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nr. 926 und 927; Ödland, Waldfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche zu 45.420 m² mit Legehennenstall und sonstigen Anlagen der Gemarkung Köttel, abgeleitet aus dem Sachwertergebnis, zum Bewertungsstichtag 28.01.2025, auf rund:

1.136.000,00 €

5 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 28.01.2025 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweis erbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Das Gutachten ist Eigentum des Verfassers und wurde als Wertermittlungsgutachten für den Auftraggeber erstellt. Eine Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, die nicht im Zusammenhang mit dem Grund der Wertermittlung stehen, ist nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verfassers gestattet.

Störnhof, den 19.02.2025



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

6 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht