

**Reinhold Beck**  
**Felix-Wiesner-Straße 1**  
**36391 Züintersbach**  
**Tel. 09741 / 1684**

**Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten**  
**Geprüfter Sachverständiger GIS Sprengter Akademie**

Amtsgericht Schweinfurt  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Friedenstraße 2  
97421 Schweinfurt

Datum: 02.10.2020  
Az.: GA 20-18

## Internetversion des Gutachtens

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit  
**einem landwirtschaftlichen Nutzgebäude bebaute Grundstück in 97711 Münnerstadt - Großwenkheim, Nähe Finkenweg, sowie verschiedene landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich**

**Aktenzeichen des Amtsgerichtes Schweinfurt 803 K 10/20**

Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag 08.09.2020 ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Verkehrswert
Großwenkheim	2272	1	788	443 m <sup>2</sup>	<b>6.000,-- €</b>
Großwenkheim	2272	2	919	17.890 m <sup>2</sup>	<b>29.550,-- €</b>
Großwenkheim	2272	3	1388	10.760 m <sup>2</sup>	<b>19.900,-- €</b>
Großwenkheim	2272	5	1201	1 Gerte 7 Fuß 689/100 Zoll Nutzanteile	<b>1.300,-- €</b>
Großwenkheim	2272	6	1201	7 Fuß 358 Zoll Nutzanteile	<b>490,-- €</b>
Großwenkheim	2272	7	1154	5.070 m <sup>2</sup>	<b>7.400,-- €</b>
Großwenkheim	2272	8	1489	9.370 m <sup>2</sup>	<b>14.700,-- €</b>
Großwenkheim	2272	9	836	4.380 m <sup>2</sup>	<b>4.100,-- €</b>
Großwenkheim	2272	10	1051	6.693 m <sup>2</sup>	<b>10.000,-- €</b>
Großwenkheim	2272	11	1153	5.640 m <sup>2</sup>	<b>8.500,-- €</b>
Großwenkheim	2272	12	1488	6.340 m <sup>2</sup>	<b>9.500,-- €</b>
Großwenkheim	2272	13	1201	3 Fuß 331 Zoll Nutzanteile	<b>230,-- €</b>
Großwenkheim	2272	15	106	513 m <sup>2</sup>	<b>35.000,-- €</b>
				<b>Gesamter Verkehrswert</b>	<b>146.670,-- €</b>

Diese Internetversion des Gutachtens besteht insgesamt aus 67 Seiten.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Scheune), sowie verschiedene landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich in 97702 Münnerstadt - Großwenkheim		
Objektadresse:	97702 Münnerstadt - Großwenkheim, Nähe Finkenweg		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Großwenkheim, Blatt 2272, Lfd.-Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 15		
Katasterangaben:	Gemarkung Großwenkheim		

Bestandsverzeichnis lfd-Nr.	Gemarkung:	Bezeichnung	Flurstück	Fläche
1	Großwenkheim	Plankenpfad	788	443 m <sup>2</sup>
2	Großwenkheim	Mönchsheide	919	17.890 m <sup>2</sup>
3	Großwenkheim	Lange Länge	1388	10.760 m <sup>2</sup>
5	Großwenkheim		1201	1 Gerte 7 Fuß 689/100 Zoll Nutzanteile
6	Großwenkheim		1201	7 Fuß 358 Zoll Nutzanteile
7	Großwenkheim	Räuberszagel	1154	5.070 m <sup>2</sup>
8	Großwenkheim	Rothenberg	1489	9.370 m <sup>2</sup>
9	Großwenkheim	Plankenpfad	836	4.380 m <sup>2</sup>
10	Großwenkheim	Grauweg	1051	6.693 m <sup>2</sup>
11	Großwenkheim	Räuberszagel	1153	5.640 m <sup>2</sup>
12	Großwenkheim	Rotenberg	1488	6.340 m <sup>2</sup>
13	Großwenkheim		1201	3 Fuß 331 Zoll Nutzanteile
15	Großwenkheim	Nähe Finkenweg	106	513 m <sup>2</sup>
			Gesamtfläche	67.099 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Friedenstraße 2  
97421 Schweinfurt

Auftrag vom 24.06.2020  
(Datum des Auftragsschreibens des Amtsgerichtes)

Eigentümer (lt. Grundbuch) siehe Anschreiben

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	08.09.2020
Qualitätsstichtag:	08.09.2020
Tag der Ortsbesichtigung:	08.09.2020 in der Zeit von 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Vertreter des Antragstellers, der Antragsgegner und seine Verfahrensbevollmächtigte und der Sachverständige.
Sonstiges:	Der Antragsgegner stimmte Innenaufnahmen und deren Veröffentlichung im Gutachten zu.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte und Ortsplan von Großwenkheim</li><li>• Auszüge aus dem Katasterkartenwerk vom 29.09.2020</li><li>• Grundbuchauszug von Großwenkheim, Blatt 2272 vom 06.03.2020</li><li>• schriftliche Auskunft vom 13.07.2020 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Münnerstadt</li><li>• schriftliche Auskunft vom 13.07.2020 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Münnerstadt</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts, der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche durch eigene Berechnungen</li><li>• sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.</li><li>• Bauantragsunterlagen und Bauzeichnungen als Kopien aus den Unterlagen der Eigentümer und der Stadt Münnerstadt</li></ul> <p>Abschluss der Recherchen als Grundlage für die Erstellung dieses Gutachtens war der 01.10.2020</p>

## 1.4 Fragen des Amtsgerichts Schweinfurt

Feststellung des zuständigen Kaminkehrers:	Günter Pfeuffer Lindenstraße 13 97702 Münnsterstadt Tel: 09733/4258 Fax: 09733/787209 Email: Pfeuffer.Gt-online.de
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keiner
Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Die landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich Flurstück 919, 1388, 1154, 1489, 836, 1051, 1153 und 1488 sind komplett an einen Landwirt im Paket verpachtet.
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Keiner, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen
Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Es sind folgende Maschinen vorhanden, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"><li>• Traktor Marke ICH mit Erstzulassung 03.03.1976</li><li>• Eine Kreiselegge</li><li>• Ein Zweiachsenkipper mit ca. 4 m Länge</li><li>• Eine Feldspritze</li><li>• Ein Planwagen</li><li>• Zwei alte Pferdekutschen</li><li>• Ein leichter Transportanhänger</li><li>• Ein Anhänger mit Wasserfass</li></ul>
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?	Siehe Bilder der Anlage 7
Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?	Nein, soweit offensichtlich erkennbar.
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Keine bekannt
	Nein

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern	
Kreis:	Bad Kissingen	
Ort und Einwohnerzahl:	Gesamtgemeinde Einwohner	ca. 7.650
Überörtliche Anbindung / Entfer- nungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Bad Kissingen Schweinfurt Bad Neustadt Würzburg Fulda	(ca. 22 km entfernt) (ca. 30 km entfernt) (ca. 12 km entfernt) (ca. 75 km entfernt) (ca. 75 km entfernt)
Landeshauptstadt:	München	(ca. 320 km entfernt)
Bundesstraßen:	B 287	(ca. 11 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A 71 Anschlussstelle Münnerstadt ca. 14 km entfernt	
Bahnhof:	Münnerstadt	(ca. 11 km entfernt)
Flughafen:	Nürnberg Erfurt Frankfurt/M.	(ca. 150 km entfernt) (ca. 135 km entfernt) (ca. 165 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Flurstücke 788 und 106 befinden sich am nördlichen Ortsrand von Großwenkheim. Die restlichen landwirtschaftlichen Grundstücke befinden sich in einem Umkreis von ca. 2 km um Großwenkheim.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden, (Bäcker und Lebensmittelgeschäfte),  
Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung,

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße und im Ortsteil:

gemischte Bauweise

Beeinträchtigungen:

Keine

Topografie:

Fast ebene Grundstücke

## 2.2 Gestalt und Form

### Der bebauten Grundstücke im Innenbereich:

Lfd.-Nr.	Flurstück	Nutzung	Fläche	Bemerkung
1	788	Gartenland	443 m <sup>2</sup>	Mit einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Unterstellhalle) bebaut. Grenzbebauung des landwirtschaftlichen Betriebsgebäude
15	106	Gebäude und Freifläche	513 m <sup>2</sup>	Mit einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Scheune) bebaut. Rechteckiges langes und schmal geschnittenes Grundstück mit guter Ausnutzung, überwiegend Grenzbebauung
Gesamtfläche			956 m <sup>2</sup>	

### Der landwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich:

Lfd.-Nr.	Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
2	919	Landwirtschaftsfläche „Mönchsheide“	17.890 m <sup>2</sup>	Nutzung als Ackerland, ca. 1,2 km vom Ortsrand entfernt, Zufahrt über geschotterten Feldweg bis zum Grundstück, fast ebenes Grundstück, Größe ca. 43 x 197 m (im Mittel), Grundstück ist verpachtet.
3	1388	Landwirtschaftsfläche „Lange Länge“	10.760 m <sup>2</sup>	Nutzung als Ackerland, ca. 1,2 km vom Ortsrand entfernt, Zufahrt über asphaltierten und geschotterten Feldwege bis zum Grundstück, leicht hängiges Grundstück, Größe ca. 43 x 197 m (im Mittel), Grundstück ist verpachtet.
5	1201	Forstwirtschaftliche Flächen		<b>1 Gerte 7 Fuß 689/100 Zoll Nutzanteile</b> an der Waldkörperschaft FlSt. 1201, 1204, 1205, 1208, 1209, 1210, 1295, 1701, 1703 und 1704, eingetragen Bd. 24 Bl. 1521
6	1201	Forstwirtschaftliche Flächen		<b>7 Fuß 358/100 Zoll Nutzanteile</b> an der Waldkörperschaft FlSt. 1201, 1204, 1205, 1208, 1209, 1210, 1295, 1701, 1703 und 1704, eingetragen Bd. 24 Bl. 1521
7	1154	Landwirtschaftsfläche „Räuberszagel“	5.070 m <sup>2</sup>	Nutzung als Ackerland, ca. 1,0 km vom Ortsrand entfernt, Zufahrt über asphaltierten und leicht befestigte Feldwege bis zum Grundstück, fast ebenes Grundstück, Größe ca. 43 x 197 m (im Mittel), Grundstück ist verpachtet.
8	1489	Landwirtschaftsfläche „Rotenberg“	9.370 m <sup>2</sup>	Nutzung als Ackerland, ca. 0,8 km vom Ortsrand entfernt, Zufahrt über geschotterten und leicht befestigten Feldwege bis zum Grundstück, fast ebenes Grundstück, Größe ca. 43 x 197 m (im Mittel), Grundstück ist verpachtet.
9	836	Landwirtschaftsfläche „Plankenpfad“	4.380 m <sup>2</sup>	Nutzung als Grünland, ca. 200 m vom Ortsrand entfernt, Zufahrt über asphaltierten und leicht befestigte Feldwege bis zum Grundstück, fast ebenes Grundstück, Größe ca. 43 x 197 m (im Mittel), Grundstück ist verpachtet.

10	1051	Landwirtschaftsfläche „Grauweg“	6.693 m <sup>2</sup>	Nutzung als Ackerland, ca. 1,7 km vom Ortsrand entfernt, Zufahrt über asphaltierten Feldwege bis zum Grundstück, fast ebenes Grundstück, Größe ca. 43 x 197 m (im Mittel), Grundstück ist verpachtet.
11	1153	Landwirtschaftsfläche „Räuberszagel“	5.640 m <sup>2</sup>	Nutzung als Ackerland, ca. 1,0 km vom Ortsrand entfernt, Zufahrt über asphaltierten und leicht befestigte Feldwege bis zum Grundstück, fast ebenes Grundstück, Größe ca. 43 x 197 m (im Mittel), Grundstück ist verpachtet.
12	1488	Landwirtschaftsfläche „Rotenberg“	6.340 m <sup>2</sup>	Nutzung als Ackerland, ca. 0,8 km vom Ortsrand entfernt, Zufahrt über geschotterten und leicht befestigten Feldwege bis zum Grundstück, fast ebenes Grundstück, Größe ca. 43 x 197 m (im Mittel), Grundstück ist verpachtet.
13	1201	Forstwirtschaftliche Flächen		<b>3 Fuß 331/100 Zoll Nutzanteile</b> an der Waldkörperschaft FlSt. 1201, 1204, 1205, 1208, 1209, 1210, 1295, 1701, 1703 und 1704, eingetragen Bd. 24 Bl. 1521
Gesamtfläche		66.143 m <sup>2</sup>		

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließung der Grundstücke durch asphaltierte, geschotterte und leicht befestigte Feldwege.
Straßenausbau:	Asphaltiert bzw. geschottert bis zur Grundstückszufahrt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser- und Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung für das Flurstück 106
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Flurstück 106: Eigene Grenzbebauung entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen. Nachbarliche Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Flurstück 788: Eigene Grenzbebauung entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen.
Anmerkung:	Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): nicht ersichtlich  In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von Großwenkheim, Blatt 2272 folgende wertbeeinflussende Eintragungen.

1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt 803 K 10/20); eingetragen am 05.03.2020

Anmerkung:

Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen von Grunddienstbarkeiten:

Keine Bekannt

Denkmalschutz:

Nach Einsicht in die Denkmalschutzliste des Landratsamtes Bad Kissingen besteht für die Bebauung auf Flurstück 106 und 788 kein Denkmalschutz.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

MD = Dorfgebiet

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach Aussage der Stadtverwaltung von Münnsterstadt liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Flurstück 106 und 788 (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen als Kopie aus den Unterlagen der Gemeinde für Teilbereiche vor.

18.01.2001 – Überdachung der Pferdekoppel mit Überdachung der Einfahrt

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) für Flurstück 106  
Fläche der Land oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) für die restlichen Grundstücke

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist gem. Auskunft durch die Stadtverwaltung Münerstadt bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei.  
Ggf. beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer, der Stadtverwaltung von Münerstadt sowie dem Landratsamt Bad Kissingen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 106 ist mit einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Scheune und Überdachung) bebaut. Das Gebäude wird vom Antragsgegner als Lager- und Abstellfläche genutzt.

Das Flurstück 788 wird als Gartenland und Holzlagerplatz genutzt. Es ist mit einer Unterstellhalle aus Holz bebaut.

**Unterstellte Folgenutzung:** Für das Flurstück 106 und 788 wird eine landwirtschaftliche Folgenutzung als wirtschaftlich unterstellt und sind nicht verpachtet.

Die Flurstücke 919, 1388, 1154, 1489, 836, 1051, 1153 und 1488 sind landwirtschaftliche Grundstücke (Ackerland und Grünland) im Außenbereich und sind momentan verpachtet. Auch hier wird eine landwirtschaftliche Folgenutzung unterstellt.

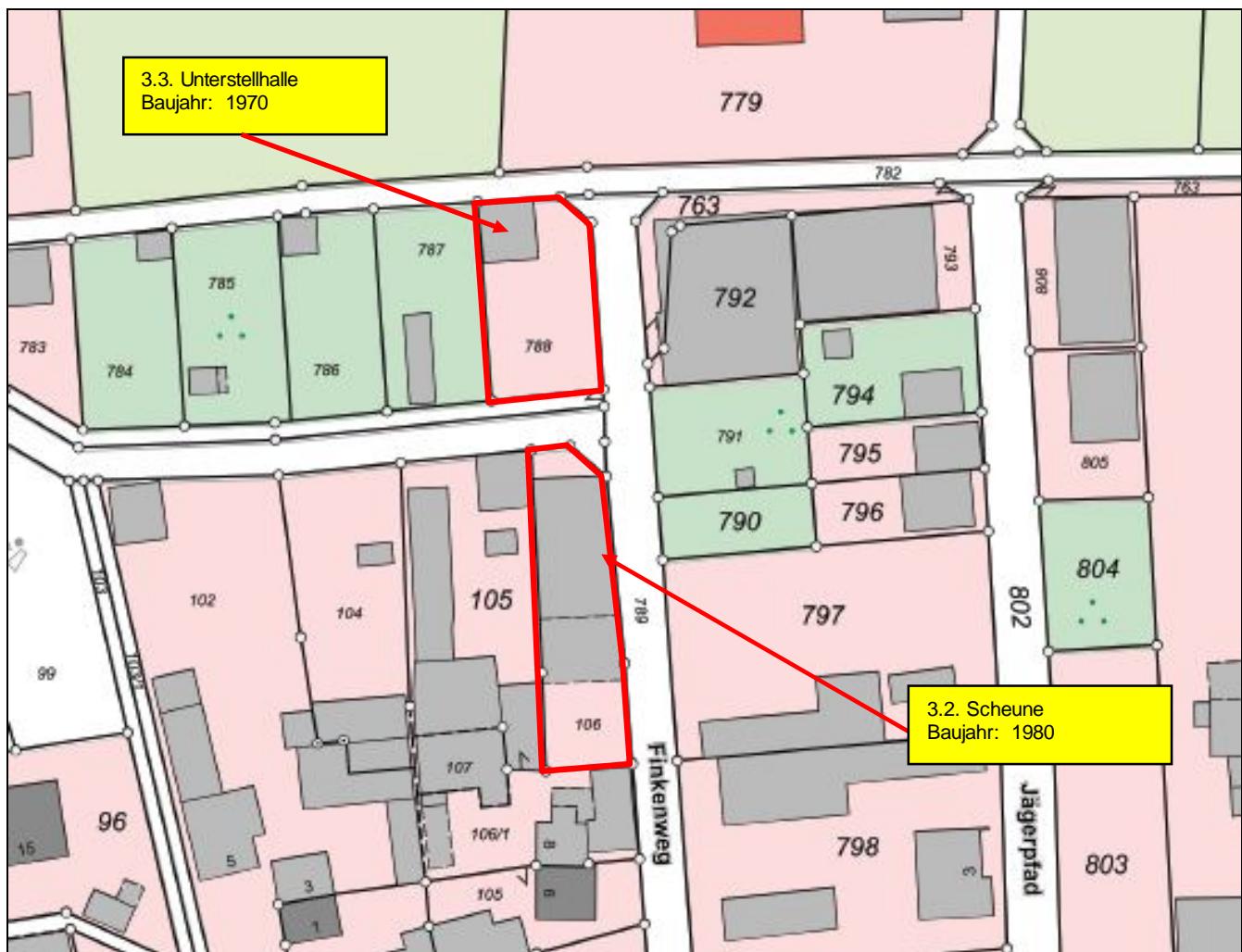
### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



### 3.2 Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Scheune mit Überdachung)

#### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Massive Scheunenkonstruktion
Baujahr:	ca. 1980, Anbau der offenen Überdachung im Jahre 2001
Modernisierung:	Keine innerhalb der letzten 20 Jahre
Außenansicht:	Mauerwerk verputzt
Momentane Nutzung:	Lager, Abstellfläche,

#### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerkskonstruktion
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzdecken
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Satteldach ca. 23 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten über den Altbau, Stahltrapezblech über den Anbau
Dachentwässerung:	Zinkrinnen

#### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Scheune, Abstellraum, ehemalige Pferdebox
Obergeschoss:	Lagerboden

#### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Scheunengebäudes

##### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:*

Scheune:	
Bodenbeläge:	Betonboden bzw. Erdreich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk unverputzt
Deckenbekleidungen:	Keine, Dachuntersicht
Offene Überdachung:	
Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Offene Stahlkonstruktion
Deckenbekleidungen:	Keine, Dachuntersicht

**Fenster und Tore/Türen:**

Fenster: Glasbausteine bzw. Holzfenster  
 Tore/Türen: Holztore bzw.-türen

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: einfacher Standard, nur Beleuchtung  
 Sanitärinstallation: keine

**Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung**

Bauschäden und Baumängel: 

- Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahres entsprechenden einfachen Unterhaltungszustand
- Schäden an der Dacheindeckung
- Risse in den Außenwänden
- Putzschäden

Grundrissgestaltung: einfach

**3.2.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile: keine  
 Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist allgemein als einfach anzusehen. Das Gebäude wird als Lager- und Abstellfläche genutzt.

**3.3 Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Unterstellhalle)****3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: Einfache Unterstellhalle als Holzfachwerkkonstruktion  
 Baujahr: ca. 1970  
 Modernisierung: Keine innerhalb der letzten 20 Jahre  
 Außenansicht: Holztore bzw. Wellfaserzementplatten  
 Momentane Nutzung: Lager, Abstellfläche,

**3.3.2 Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart: Holzfachwerkkonstruktion  
 Fundamente: Einzelfundamente in Beton  
 Umfassungswände: Holzfachwerk mit Wellfaserzementplatten verkleidet  
 Geschossdecken: keine

Dach:

Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Pulldach ca. 10 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten
Dachentwässerung:	Zinkrinnen

### 3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Lagerraum
--------------	-----------

### 3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Scheunengebäudes

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:*

Unterstellhalle:

Bodenbeläge:	Erdreich
Wandbekleidungen:	Wellfaserzementplatten
Deckenbekleidungen:	Keine, Dachuntersicht

#### *Fenster und Tore/Türen:*

Fenster:	keine
Tore/Türen:	Holztore bzw.-türen

### *Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	keine
Sanitärinstallation:	keine

#### *Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung*

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahres entsprechenden sehr einfachen Unterhaltungszustand</li> <li>Schäden an der Wandverkleidung</li> <li>Schäden an der Dacheindeckung</li> <li>Schäden an den Holztoren</li> </ul>
Grundrissgestaltung:	einfach

### 3.3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
---------------------	-------

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist allgemein als sehr einfach und nicht werthaltig anzusehen. Das Gebäude hat wird als Lager- und Abstellfläche genutzt.

### 3.4 Außenanlagen

#### Flurstück 106:

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss.

Die Hoffläche ist teilweise geschottert bzw. mit betoniert.

Grünflächen sind auf dem Bewertungsgrundstück nur im Norden vorhanden.

Eine Einfriedung ist nicht vorhanden. Lediglich der überdachte Pferdeunterstand ist mit verzinkten Stahlrohren von der Straße „Finkenweg“ abgetrennt.

#### Flurstück 788:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Gartengrundstück, welches mit einer einfachen landwirtschaftlichen Unterstellhalle bebaut ist. Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser sind nicht vorhanden.

Die Hoffläche ist im Einfahrtsbereich geschottert, der restliche Bereich als Wiese angelegt und momentan sehr ungepflegt.

Eine Einfriedung ist mit einem Maschendrahtzaun um das komplette Grundstück vorhanden. Als Zugang ist ein Stahlrahmentor mit Maschendrahtzaun vorhanden.

## 4 Beschreibung der landwirtschaftlichen Grundstücke

### 4.1 Vorbemerkung zu den Grundstücksbeschreibungen

Grundlage für die Grundstücksbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten.

### 4.2 Allgemeine Erläuterungen

Bonität (Bodengüte, Boden- schätzungsrahmen):

Nach § 2 der Durchführungsbestimmungen zum Bodenschätz- zungsgesetz (BodSchätzDB) ist zwischen folgenden landwirtschaftlichen Kulturarten (Nutzungsarten) zu unterscheiden:

- Ackerland
- Gartenland
- Grünland

Das **Ackerland** umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Handelsgewächsen und Futterpflanzen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartengewächsen dienenden Flächen.

Als **Gartenland** gelten die dem Gartenbau dienenden Flächen einschließlich Obstanlagen und Baumschulen, die nicht öffentlichen Parkanlagen bis 50a, die Haus- und Ziergärten und die selbstständigen Kleingärten.

Das **Grünland** umfasst die Dauergrasflächen, die entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeiten und Ertragsfähigkeit in Wiese, Streuwiese und Hutungen unterteilt werden.

Solche Grundstücke werden nach den Regeln des Ackerschätzungsrahmens bzw. des Grünlandschätzungsrahmens von Fachleuten der Landwirtschaftskammer klassifiziert und beschrieben. Die rechtskräftig festgestellten Schätzungsergebnisse sind gemäß § 11 des Bodenschätzungsgesetzes in das Liegenschaftskataster übertragen worden.

Für das Ackerland können dem Liegenschaftsbuch zwei Wertzahlen entnommen werden:

- die **Bodenzahl**, die die Verschiedenheit der Bodenbeschaf- fung im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck bringt und
- die **Ackerzahl**, die die Ertragsunterschiede berücksichtigt. Diese sind auf das Klima, die Geländegestaltung und ande- re natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen.

Acker- und Bodenzahlen gelten nicht stets für das gesamte Grundstück, sondern gelten häufig nur jeweils für Teilflächen.

Für das Grünland können dem Liegenschaftskataster ebenfalls zwei Wertzahlen entnommen werden:

- die **Grünlandgrundzahl** bringt die auf Grund der Beurteilung von Boden, Klima und Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- die **Grünlandzahl** berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Besonderheiten (Geländegestaltung und dgl.) zurückzuführen sind.

Das Mustergrundstück mit den besten natürlichen Standortbedingungen und Ertragsverhältnissen erhielt dazu die Vergleichszahl 100.

Die so genannte **Ertragmesszahl** (EMZ) kennzeichnet die Ertragsfähigkeit des Bodens auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen, insbesondere der Bodenbeschaffenheit, der Geländegestaltung und der klimatischen Verhältnisse. Hierfür wird die EMZ aus dem Produkt der (Teil-)Fläche mit der dazugehörigen Acker- oder Grünlandzahl gebildet.

#### 4.3 Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation der landwirtschaftlichen Grundstücke

Flurstück	Nutzung	Entfernung zur Ortsrand	Fläche	Verpachtung
919	Landwirtschaftsfläche „Mönchsheide“	ca. 1,2 km	17.890 m <sup>2</sup>	Grundstück ist verpachtet.
1388	Landwirtschaftsfläche „Lange Länge“	ca. 1,2 km	10.760 m <sup>2</sup>	Grundstück ist verpachtet
1201	Forstwirtschaftliche Flächen			Nutzungsanteil an Waldkörperschaft wird selbst genutzt,
1201	Forstwirtschaftliche Flächen			Nutzungsanteil an Waldkörperschaft wird selbst genutzt,
1154	Landwirtschaftsfläche „Räuberszagel“	ca. 1,0 km	5.070 m <sup>2</sup>	Grundstück ist verpachtet
1489	Landwirtschaftsfläche „Rotenberg“	ca. 0,8 km	9.370 m <sup>2</sup>	Grundstück ist verpachtet
836	Landwirtschaftsfläche „Plankenpfad“	ca. 200 m	4.380 m <sup>2</sup>	Grundstück ist verpachtet
1051	Landwirtschaftsfläche „Grauweg“	ca. 1,7 km	6.693 m <sup>2</sup>	Grundstück ist verpachtet
1153	Landwirtschaftsfläche „Räuberszagel“	ca. 1,0 km	5.640 m <sup>2</sup>	Grundstück ist verpachtet
1488	Landwirtschaftsfläche „Rotenberg“	ca. 0,8 km	6.340 m <sup>2</sup>	Grundstück ist verpachtet
1201	Forstwirtschaftliche Flächen			Nutzungsanteil an Waldkörperschaft wird selbst genutzt,

	Gesamtfläche	66.143 m <sup>2</sup>	
--	--------------	-----------------------	--

**Bodenschätzung gemäß Liegenschaftsbuch:****Flurstück 919 – Mönchsheide - (Gesamtertragsmesszahl 11 288)****17.890 m<sup>2</sup> Ackerland**

**14.489 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D),  
Bodenzahl 68, Ackerzahl 63,

**Ertragsmesszahl 9 128**

**3.323 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bo-  
denzahl 69, Ackerzahl 65,

**Ertragsmesszahl 2 160****Flurstück 1388 – Lange Länge – (Gesamtertragsmesszahl 3 588)****10.760 m<sup>2</sup> Ackerland**

**5.120 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Ton (T), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Verwitterung (V),  
Bodenzahl 32, Ackerzahl 28,

**Ertragsmesszahl 1 434**

**3.816 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Ton (T), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V),  
Bodenzahl 40, Ackerzahl 34,

**Ertragsmesszahl 1 297**

**1.824 m<sup>2</sup>** Grünland (Gr), Bodenart Ton (T), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9° -  
7,0 ° C (b) Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 47

**Ertragsmesszahl 857****Flurstück 1154 - Räuberszagel - (Gesamtertragsmesszahl 1 718)****5.070 m<sup>2</sup> Ackerland**

**3.620 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Ton (T), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V),  
Bodenzahl 38, Ackerzahl 33,

**Ertragsmesszahl 1 195**

**968 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Ver-  
witterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 39,

**Ertragsmesszahl 378**

**482 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Ver-  
witterung (V), Bodenzahl 34, Ackerzahl 30,

**Ertragsmesszahl 145****Flurstück 1489 – Rothenberg - (Gesamtertragsmesszahl 4 811)****9.370 m<sup>2</sup> Ackerland**

**9.370 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bo-  
denzahl 68, Ackerzahl 63,

**Ertragsmesszahl 5 903**

**Flurstück 836 – Plankenpfad - (Gesamtertragsmesszahl 1 796)****4.380 m<sup>2</sup> Grünland**

**4.380 m<sup>2</sup>** Grünland (Gr), Bodenart Ton (T), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9° - 7,0 ° C (b) Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 41

**Ertragsmesszahl 1 796****Flurstück 1051 – Grauweg - (Gesamtertragsmesszahl 2 650)****6.197 m<sup>2</sup> Ackerland**

**221 m<sup>2</sup> Unkultivierte Fläche**

**206 m<sup>2</sup> Gehölz**

**69 m<sup>2</sup> Fließgewässer**

**6.624 m<sup>2</sup>** Grünland (Gr), Bodenart Ton (T), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9° - 7,0 ° C (b) Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 40

**Ertragsmesszahl 2 650****Flurstück 1153 - Räubersagel - (Gesamtertragsmesszahl 1 925)****5.640 m<sup>2</sup> Ackerland**

**3.989 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Ton (T), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 38, Ackerzahl 33,

**Ertragsmesszahl 1 316**

**962 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 39,

**Ertragsmesszahl 375**

**689 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 38, Ackerzahl 34,

**Ertragsmesszahl 234****Flurstück 1488 – Rothenberg - (Gesamtertragsmesszahl 3 994)****6.340 m<sup>2</sup> Ackerland**

**6.340 m<sup>2</sup>** Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 68, Ackerzahl 63,

**Ertragsmesszahl 3 994**

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bebaute Grundstück in 97711 Münnerstadt - Großwenkheim, Nähe Finkenweg, sowie verschiedene landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020 ermittelt.

Grundstücksdaten: **Grundbuch von Großwenkheim, Blatt 2272**

Bestandsverzeichnis lfd.-Nr.	Gemarkung:	Bezeichnung	Flurstück	Fläche
1	Großwenkheim	Plankenpfad	788	443 m <sup>2</sup>
2	Großwenkheim	Mönchsheide	919	17.890 m <sup>2</sup>
3	Großwenkheim	Lange Länge	1388	10.760 m <sup>2</sup>
5	Großwenkheim		1201	1 Gerte 7 Fuß 689/100 Zoll Nutzanteile
6	Großwenkheim		1201	7 Fuß 358 Zoll Nutzanteile
7	Großwenkheim	Räuberszagel	1154	5.070 m <sup>2</sup>
8	Großwenkheim	Rothenberg	1489	9.370 m <sup>2</sup>
9	Großwenkheim	Plankenpfad	836	4.380 m <sup>2</sup>
10	Großwenkheim	Grauweg	1051	6.693 m <sup>2</sup>
11	Großwenkheim	Räuberszagel	1153	5.640 m <sup>2</sup>
12	Großwenkheim	Rotenberg	1488	6.340 m <sup>2</sup>
13	Großwenkheim		1201	3 Fuß 331 Zoll Nutz- aneile
15	Großwenkheim	Nähe Finkenweg	106	513 m <sup>2</sup>
			Gesamtfläche	67.099 m <sup>2</sup>

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für gemischte Bauflächen für die Stadt Münerstadt, Ortsteil Großwenkheim im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **25,00 €/m<sup>2</sup>** einschließlich Erschließung gemäß Richtwerttabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Landkreis Bad Kissingen zum **Stichtag 31.12.2018**.

Für landwirtschaftliche Flächen weist der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte aus:

- **Ackerland** **1,30 €/m<sup>2</sup>**
- **Grünland** **0,80 €/m<sup>2</sup>**
- **Forst (mit Bewuchs)** **0,80 €/m<sup>2</sup>**

Für Kleingartenflächen weist der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert in Höhe von **4,00 €/m<sup>2</sup>** aus.

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 788

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Gartenland
Baufläche/Baugebiet	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	443 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 919

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebau
Grundstücksfläche	=	17.890 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1388

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebau
Grundstücksfläche	=	10.760 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1154

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebau
Grundstücksfläche	=	5.070 m <sup>2</sup>

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1489**

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebaute
Grundstücksfläche	=	9.370 m <sup>2</sup>

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 836**

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebaute
Grundstücksfläche	=	4.380 m <sup>2</sup>

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1051**

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebaute
Grundstücksfläche	=	6.693 m <sup>2</sup>

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1153**

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebaute
Grundstücksfläche	=	5.640 m <sup>2</sup>

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1488**

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebaute
Grundstücksfläche	=	6.340 m <sup>2</sup>

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 106**

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	bebaut
Grundstücksfläche	=	513 m <sup>2</sup>



### 5.3 Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert

Nachstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Werte / Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen können. Diese können / werden als Zu- oder Abschläge auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert herangezogen.

Jedoch sind diese möglichen Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

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	o 20 %
	10 kleiner	o 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	o 5 %
	Über 2 km	o 10 %
Erschließung		
Normal ausgebauter Weg		0 %
Schlechter Zustand		bis - 25 %

#### 5.4 Bodenwertermittlung für das Flurstück 788, Lfd. Nr. 1 - Plankenpfad (Gartenland)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	5,00 €/m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	08.09.2020	× 1,10	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	5,50 €/m <sup>2</sup>		E 02
Nutzungsart	Gartenland	Gartenland	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )		443	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	5,50 €/m <sup>2</sup>		
Wertefluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>5,50 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>5,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	443 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	2.436,50 € <u>rd. 2.450,00 €</u>

Der **b/a-freie Bodenwert** für das Flurstück 788 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020 insgesamt

**2.450,00 €**

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E01:** Auf Grund der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der Tatsache, dass der Bodenrichtwert zum 31.12.2018 ausgewertet wurde, wird ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.

## 5.5 Bodenwertermittlung für das Flurstück 919, Lfd. Nr. 2 – Mönchsheide (Ackerland)

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Grundstücksfläche	=	17 890 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2016 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,30 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,30 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	08.09.2020	×	1,10

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	×	1,00
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1,43 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	10 000	17 890 m <sup>2</sup>	×	1,05
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	×	1,00
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Form			×	1,00
Geländeneigung			×	1,00
Entfernung zum Ort		Unter 2 km	×	1,10
Erschließung / Zufahrt			×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,65 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>1,65 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>1,65 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	17 890 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>29.548,02 €</b> <b>rd. 29.550,00 €</b>

Der **b/a-freie Bodenwert für das Flurstück 919** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020  
insgesamt

**29.550,00 €**

## 5.6 Bodenwertermittlung für das Flurstück 1388, Lfd. Nr. 3 – Lange Länge (Ackerland)

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Grundstücksfläche	=	10 760 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2016 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,30 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,30 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	08.09.2020	×	1,10

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	×	1,00
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1,43 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	10 000	10 760 m <sup>2</sup>	×	1,00
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	×	1,00
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Form			×	1,00
Geländeneigung			×	1,00
Entfernung zum Ort		Unter 2 km	×	1,10
Erschließung / Zufahrt			×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,57 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>1,57 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>1,57 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	10 760 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>16.925,48 €</b> <b>rd. 16.900,00 €</b>

Der **b/a-freie Bodenwert für das Flurstück 1388** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020  
insgesamt

**16.900,00 €**

## 5.7 Bodenwertermittlung für das Flurstück 1154, Lfd. Nr. 7 – Räuberszagel (Ackerland)

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Grundstücksfläche	=	5 070 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2016 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,30 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,30 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	08.09.2020	×	1,10

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	×	1,00
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1,43 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	10 000	5 070 m <sup>2</sup>	×	0,93
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	×	1,00
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Form			×	1,00
Geländeneigung			×	1,00
Entfernung zum Ort		Unter 2 km	×	1,10
Erschließung / Zufahrt			×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,46 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>1,46 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>1,46 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	5 070 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>7.402,20 €</b> <u>rd. 7.400,00 €</u>

Der **b/a-freie Bodenwert für das Flurstück 1154** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020  
insgesamt

**7.400,00 €**

## 5.8 Bodenwertermittlung für das Flurstück 1489, Lfd. Nr. 8 – Rotenberg (Ackerland)

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Grundstücksfläche	=	9 370 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2016 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,30 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,30 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	08.09.2020	×	1,10

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	×	1,00
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1,43 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	10 000	9 370 m <sup>2</sup>	×	1,00
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	×	1,00
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Form			×	1,00
Geländeneigung			×	1,00
Entfernung zum Ort		Unter 2 km	×	1,10
Erschließung / Zufahrt			×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,57 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>1,57 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>1,57 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	9 370 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>14.710,90 €</b> <b>rd. 14.700,00 €</b>

Der **b/a-freie Bodenwert für das Flurstück 1489** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020  
insgesamt

**14.700,00 €**

## 5.9 Bodenwertermittlung für das Flurstück 836, Lfd. Nr. 9 – Plankenpfad (Grünland)

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Grundstücksfläche	=	4 380 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2016 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,80 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>0,80 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	08.09.2020	×	1,10

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	×	1,00
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,88 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	10 000	4 380 m <sup>2</sup>	×	0,93
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,00
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Form			×	1,00
Geländeneigung			×	1,00
Entfernung zum Ort		Unter 1 km	×	1,15
Erschließung / Zufahrt			×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	0,94 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,94 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>0,94 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	4 380 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>4.117,20 €</b> <u>rd.</u> <b>4.100,00 €</b>

Der **b/a-freie Bodenwert für das Flurstück 836** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020  
insgesamt

**4.100,00 €**

## 5.10 Bodenwertermittlung für das Flurstück 1051, Lfd. Nr. 10 – Grauweg (Ackerland)

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Grundstücksfläche	=	6 693 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2016 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,30 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,30 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	08.09.2020	×	1,10

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	×	1,00
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1,43 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	10 000	6 693 m <sup>2</sup>	×	0,95
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	×	1,00
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Form			×	1,00
Geländeneigung			×	1,00
Entfernung zum Ort		Unter 2 km	×	1,10
Erschließung / Zufahrt			×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,49 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>1,50 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>1,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	6 693 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>10.039,50 €</b> <b>rd. 10.000,00 €</b>

Der **b/a-freie Bodenwert für das Flurstück 1051** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020  
insgesamt

**10.000,00 €**

## 5.11 Bodenwertermittlung für das Flurstück 1153, Lfd. Nr. 11 – Räuberszagal (Ackerland)

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2020
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Grundstücksfläche	=	5 640 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2016 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,30 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,30 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	08.09.2020	×	1,10

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	×	1,00
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1,43 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	10 000	5 640 m <sup>2</sup>	×	0,94
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	×	1,00
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Form			×	1,00
Geländeneigung			×	1,00
Entfernung zum Ort		Unter 2 km	×	1,10
Erschließung / Zufahrt			×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,48 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>1,50 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>1,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	5 640 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>8.460,00 €</b> <b>rd. 8.460,00 €</b>

Der **b/a-freie Bodenwert für das Flurstück 1153** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020  
insgesamt

**8.500,00 €**

## 5.12 Bodenwertermittlung für das Flurstück 1488, Lfd. Nr. 12 – Rotenberg (Ackerland)

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.09.2020
Entwicklungszustand	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Grundstücksfläche	= 6 340 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2016 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 1,30 €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1,30 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	08.09.2020	× 1,10	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,43 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	10 000	6 340 m <sup>2</sup>	× 0,95	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Form			× 1,00	
Geländeneigung			× 1,00	
Entfernung zum Ort		Unter 2 km	× 1,10	
Erschließung / Zufahrt			× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 1,49 €/m <sup>2</sup>	
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			= <b>1,50 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	= <b>1,50 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 6 340 m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	= <b>9.510,00 €</b> <b>rd. 9.500,00 €</b>	

Der **b/a-freie Bodenwert für das Flurstück 1488** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020  
insgesamt

**9.500,00 €**

### 5.13 Bodenwertermittlung für das Flurstück 106, Lfd. Nr. 15 – Nähe Finkenweg (Baureifes Land)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	=	25,00 €/m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	=	<b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	08.09.2020	×	1,10

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	27,50 €/m <sup>2</sup>	E 02
Nutzungsart	Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	×	1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	513	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	27,50 €/m <sup>2</sup>	
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>27,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>27,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	513 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	14.107,50 € <u>rd.</u> <b>14.100,00 €</b>

Der **b/a-freie Bodenwert** für das Flurstück 106 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2020 insgesamt

**14.100,00 €**

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Auf Grund der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der Tatsache, dass der Bodenrichtwert zum 31.12.2018 ausgewertet wurde, wird ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

## 5.14 Sachwertberechnung für das Flurstück 106

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Scheune	
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	327,00 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 08.09.2020 (2010 = 100)</b>	130,7	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	320,22 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	104.711,94 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	104.711,94 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	
• prozentual	80,00 %	
• Betrag	83.769,55 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	20.942,39 €	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäu dewert (inkl. BNK)</b>	20.942,39 €	

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>20.942,39 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 3.141,36 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 24.083,75 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 14.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 38.183,75 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 38.183,75 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 3.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 35.183,75 €</b>
	<b>rd. 35.000,00 €</b>

### 5.14.1 Sachwertberechnung für das Flurstück 788

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Unterstellhalle	
<b>Berechnungsbasis</b>	Pauschaler Ansatz	
• Brutto-Grundfläche (BGF)		
<b>Baupreisindex (BPI) 08.09.2020 (2010 = 100)</b>		
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)		
• NHK am Wertermittlungsstichtag		
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude		
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>		
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		
• Restnutzungsdauer (RND)		
• prozentual		
• Betrag		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäu dewert (inkl. BNK)</b>	3.000,00 €	

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>3.000,00 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 500,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 3.500,00 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 2.450,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 5.950,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 5.950,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>–</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 5.950,00 €</b>
	<b>rd. 6.000,00 €</b>

### **5.14.2 Ermittlung der Verkehrswerte für die Nutzanteile an der Waldkörperschaft Großwenkheim Flurstücke 1201, 1204, 1205, 1208, 1209, 1210, 1295, 1701, 1703 und 1704, eingetragen in Band 24 Blatt 1521**

Gem. Auskunft vom 28.09.2020 des ersten Vorstandes der Waldkörperschaft Großwenkheim, Herrn Sebastian Gebßner, beträgt der **aktuelle Wert einer Gerte 800,- €**

Gerte, Fuß und Zoll sind alte Maßeinheiten, die entsprechend umgerechnet werden müssen.

Es galten folgende Längenmaße:

1 Rute (Gerte) = 6 Ellen (je 58,6 cm) = 12 Schuh/Fuß (je 29,18 cm) = 144 Zoll (je 2,432 cm)

#### **Berechnung des Wertes für die Eintragung Lfd. Nr. 5 im Grundbuch von Großwenkheim, Blatt 2272**

1 Gerte 7 Fuß 689/100 Zoll entsprechen 5,725 m entsprechen 1,6283 Gerten

1,6283 Gerten x 800,00 €Gerte = 1.302,64 € **rd. 1.300,00 €**

Der Wert für eine Gerte 7 Fuß 689/100 Zoll wird mit **rd. 1.300,00 €** bewertet.

#### **Berechnung des Wertes für die Eintragung Lfd. Nr. 6 im Grundbuch von Großwenkheim, Blatt 2272**

7 Fuß 358/100 Zoll entsprechen 2,130 m entsprechen 0,6058 Gerten

0,6058 Gerten x 800,00 €Gerte = 484,64 € **rd. 490,00 €**

Der Wert für 7 Fuß 358/100 Zoll wird mit **rd. 490,00 €** bewertet.

#### **Berechnung des Wertes für die Eintragung Lfd. Nr. 13 im Grundbuch von Großwenkheim, Blatt 2272**

3 Fuß 331/100 Zoll entsprechen 0,995 m entsprechen 0,2830 Gerten

0,2830 Gerten x 800,00 €Gerte = 226,40 € **rd. 230,00 €**

Der Wert für 3 Fuß 331/100 Zoll wird mit **rd. 230,00 €** bewertet.

## 5.15 Verkehrswerte

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Flurstück 788 und 106) bzw. am Vergleichswert für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke orientieren.

Die Verkehrswerte für das mit einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bebaute Grundstück in **97711 Münnerstadt - Großwenkheim, Nähe Finkenweg**, sowie verschiedene landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich, werden zum **Wertermittlungstichtag 08.09.2020** mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Verkehrswert
Großwenkheim	2272	1	788	443 m <sup>2</sup>	<b>6.000,-- €</b>
Großwenkheim	2272	2	919	17.890 m <sup>2</sup>	<b>29.550,-- €</b>
Großwenkheim	2272	3	1388	10.760 m <sup>2</sup>	<b>19.900,-- €</b>
Großwenkheim	2272	5	1201	1 Gerte 7 Fuß 689/100 Zoll Nutzanteile	<b>1.300,-- €</b>
Großwenkheim	2272	6	1201	7 Fuß 358 Zoll Nutzanteile	<b>490,-- €</b>
Großwenkheim	2272	7	1154	5.070 m <sup>2</sup>	<b>7.400,-- €</b>
Großwenkheim	2272	8	1489	9.370 m <sup>2</sup>	<b>14.700,-- €</b>
Großwenkheim	2272	9	836	4.380 m <sup>2</sup>	<b>4.100,-- €</b>
Großwenkheim	2272	10	1051	6.693 m <sup>2</sup>	<b>10.000,-- €</b>
Großwenkheim	2272	11	1153	5.640 m <sup>2</sup>	<b>8.500,-- €</b>
Großwenkheim	2272	12	1488	6.340 m <sup>2</sup>	<b>9.500,-- €</b>
Großwenkheim	2272	13	1201	3 Fuß 331 Zoll Nutzanteile	<b>230,-- €</b>
Großwenkheim	2272	15	106	513 m <sup>2</sup>	<b>35.000,-- €</b>
				<b>Gesamter Verkehrswert</b>	<b>146.670,-- €</b>

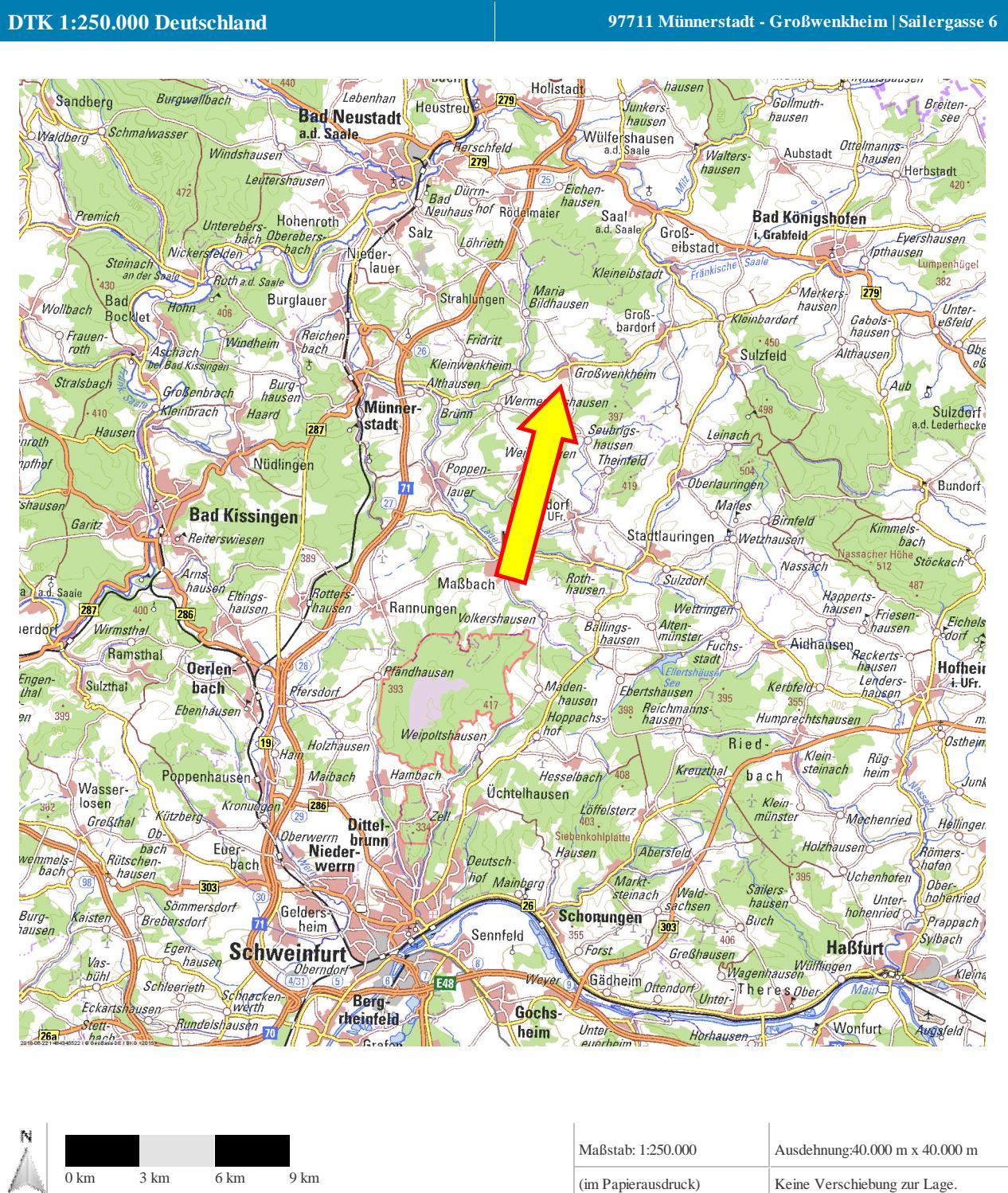
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Züntersbach, den 02. Oktober 2020

Reinhold Beck – Diplom Sachverständiger DIA  
Geprüfter Sachverständiger GIS Sprengnetter Akademie

## Anlage 1:Lage in der Region

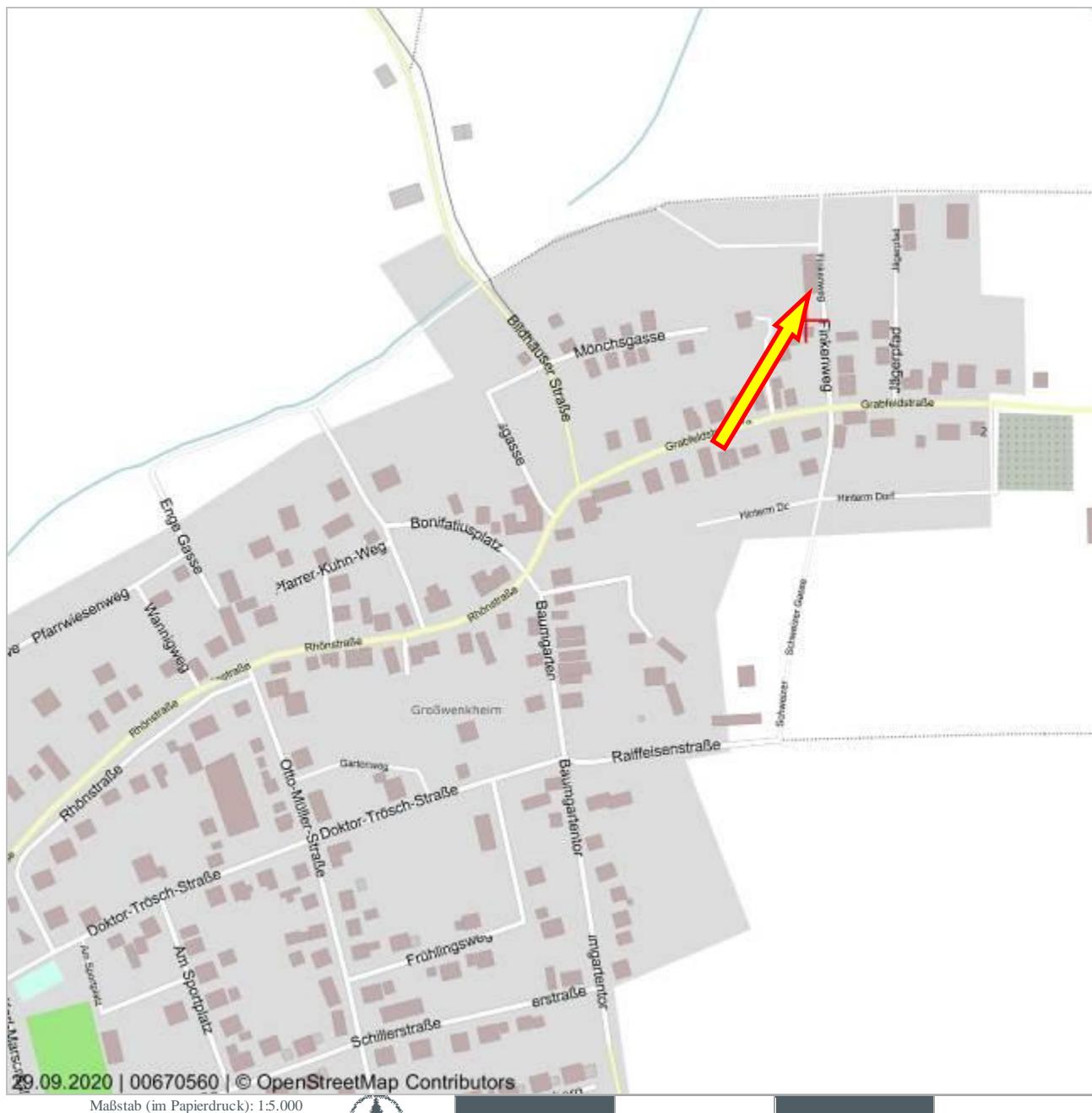


## Digitale Topografische Karte 1:250.000 Deutschland

Die DTK 1:250 ist ein Produkt des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie. Die Karte enthält u. a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:250.000 angeboten. Das Open-Data-Kartenwerk steht zur Nutzung in Gutachten zur Verfügung. Die bereitgestellte Karte darf vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert sowie an Dritte übermittelt werden. Die Angabe der Quelle ist dabei unverändert mitzuführen.

Datenquellen: DTK 1:250.000 Deutschland, Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie Stand: 31.12.2013

## Anlage 2: Innerörtliche Lage



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2020

**Anlage 3: Luftbild von Großwenkheim**

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 160 m x 160 m



0

100 m

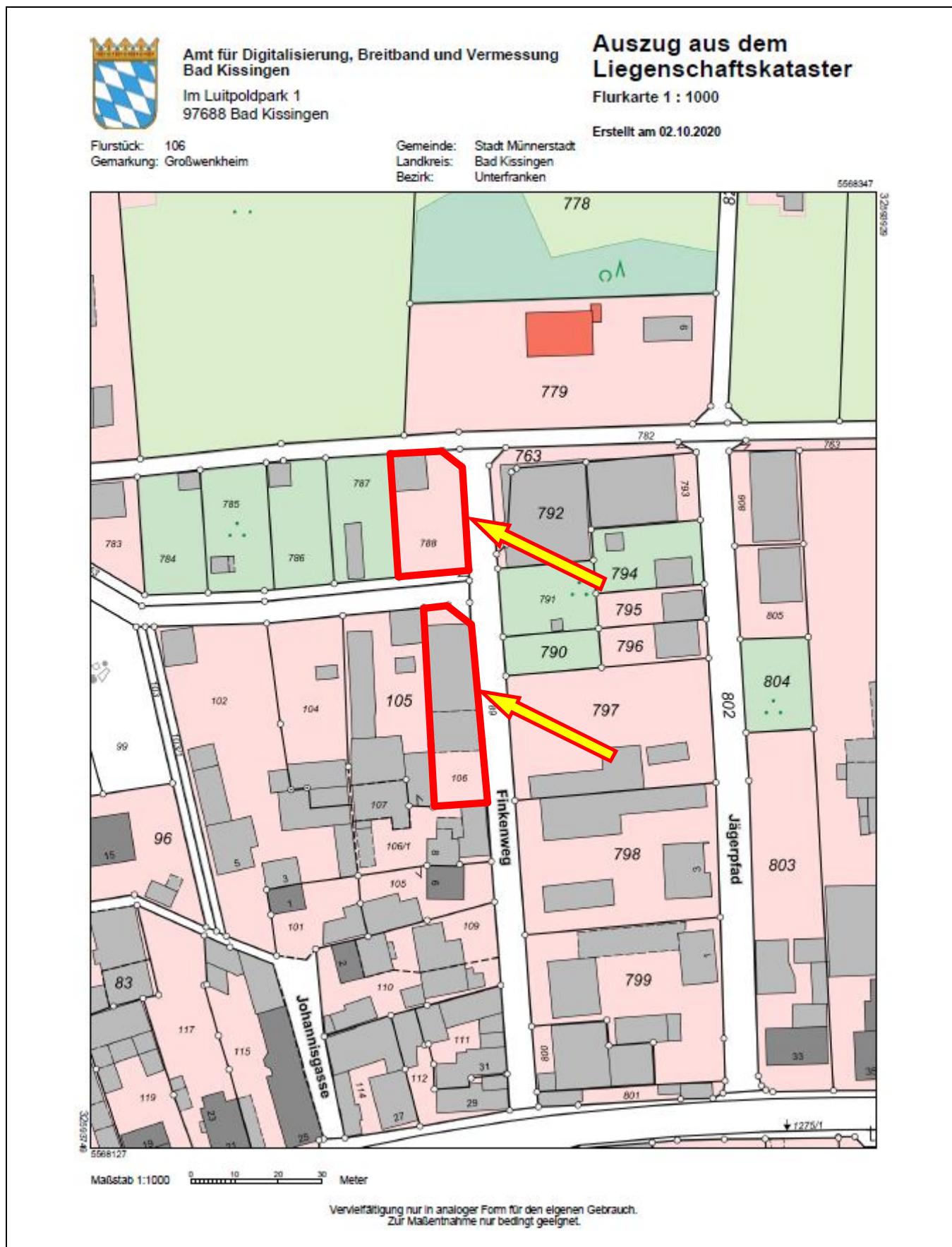
**Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe**

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

**Datenquelle**

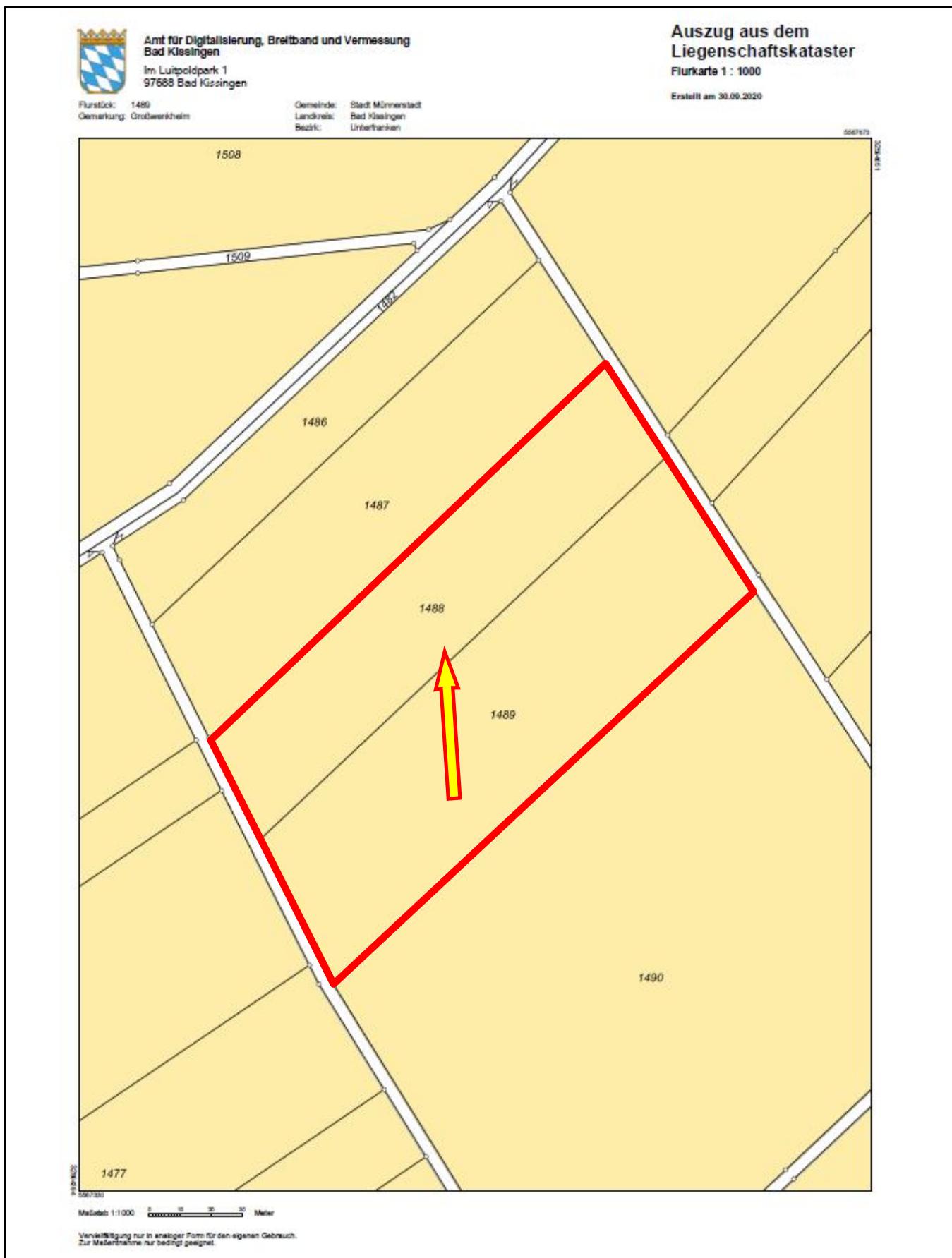
Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

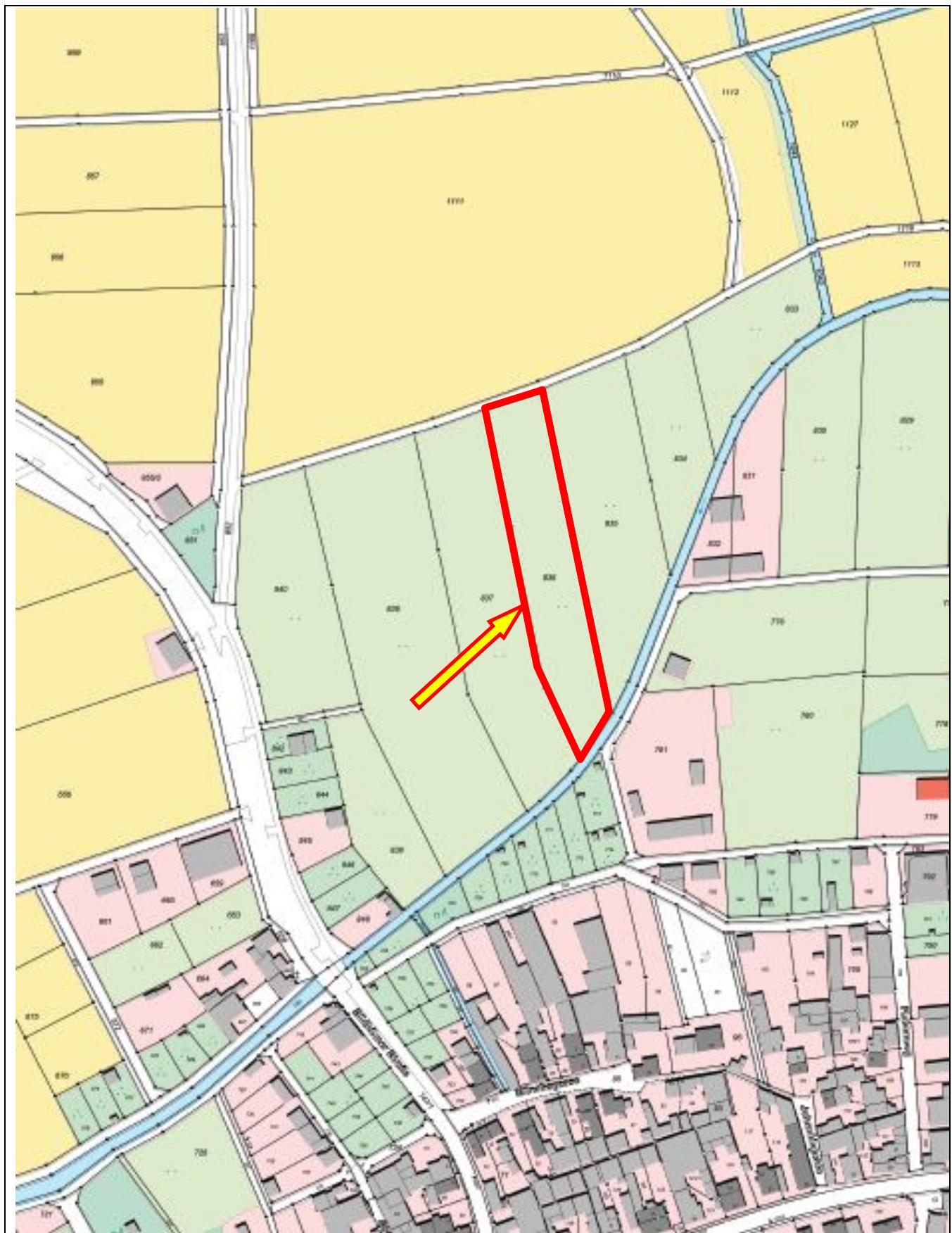
## Anlage 4.1: Ausschnitt aus dem Katasterplan Flurstück 788 und 106

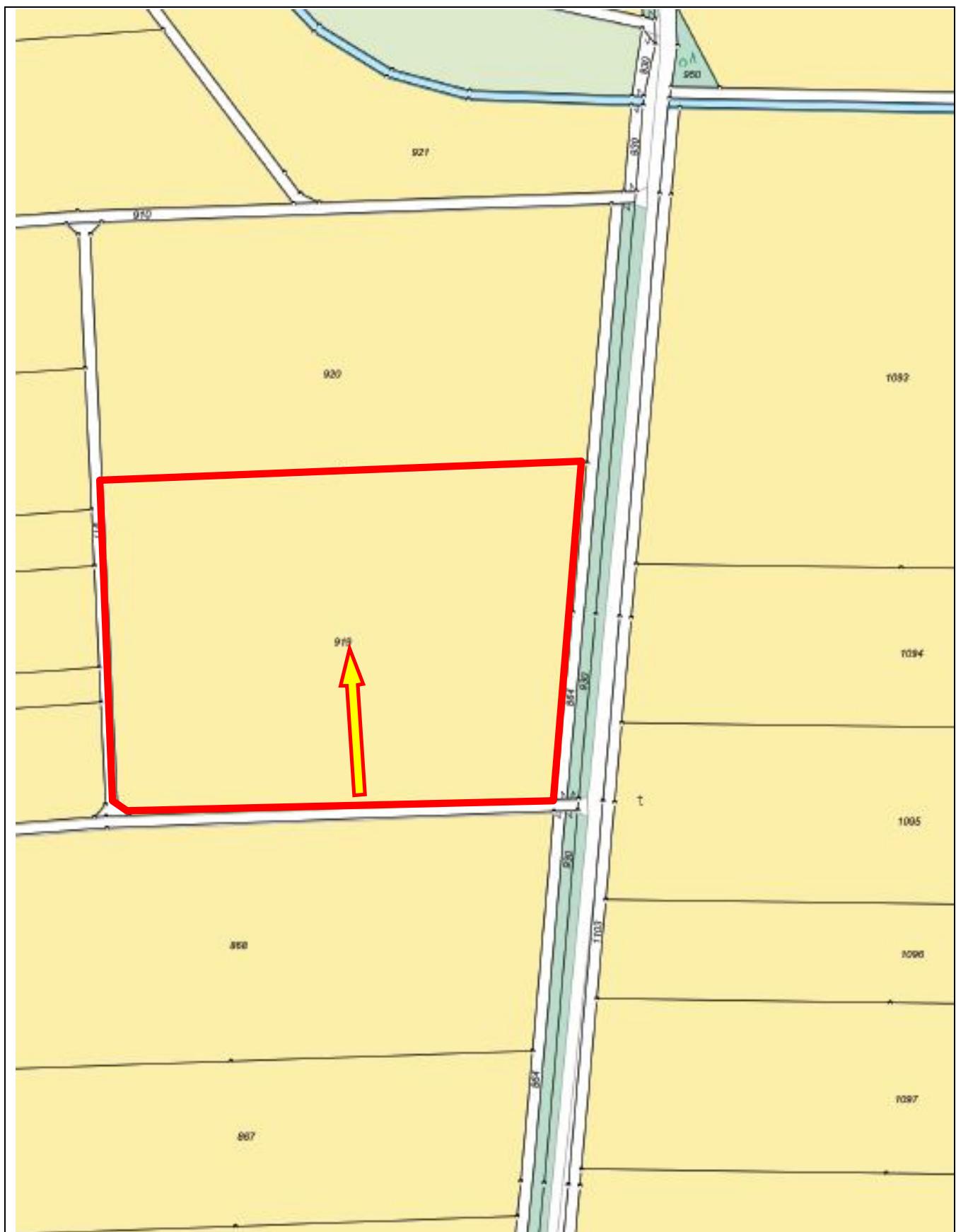


Anlage 4.2: Ausschnitt aus dem Katasterplan Flurstück 1388 – Lange Länge

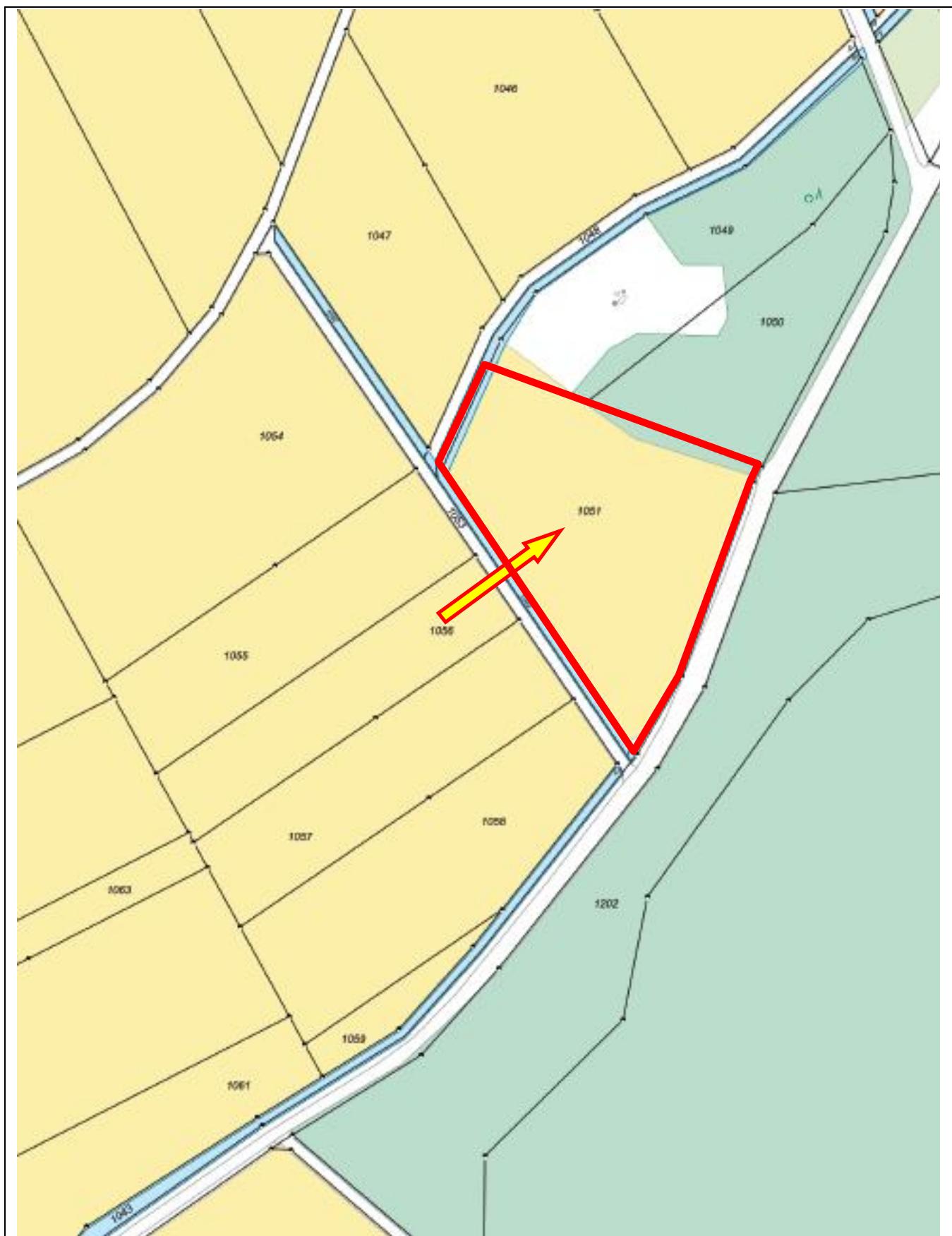


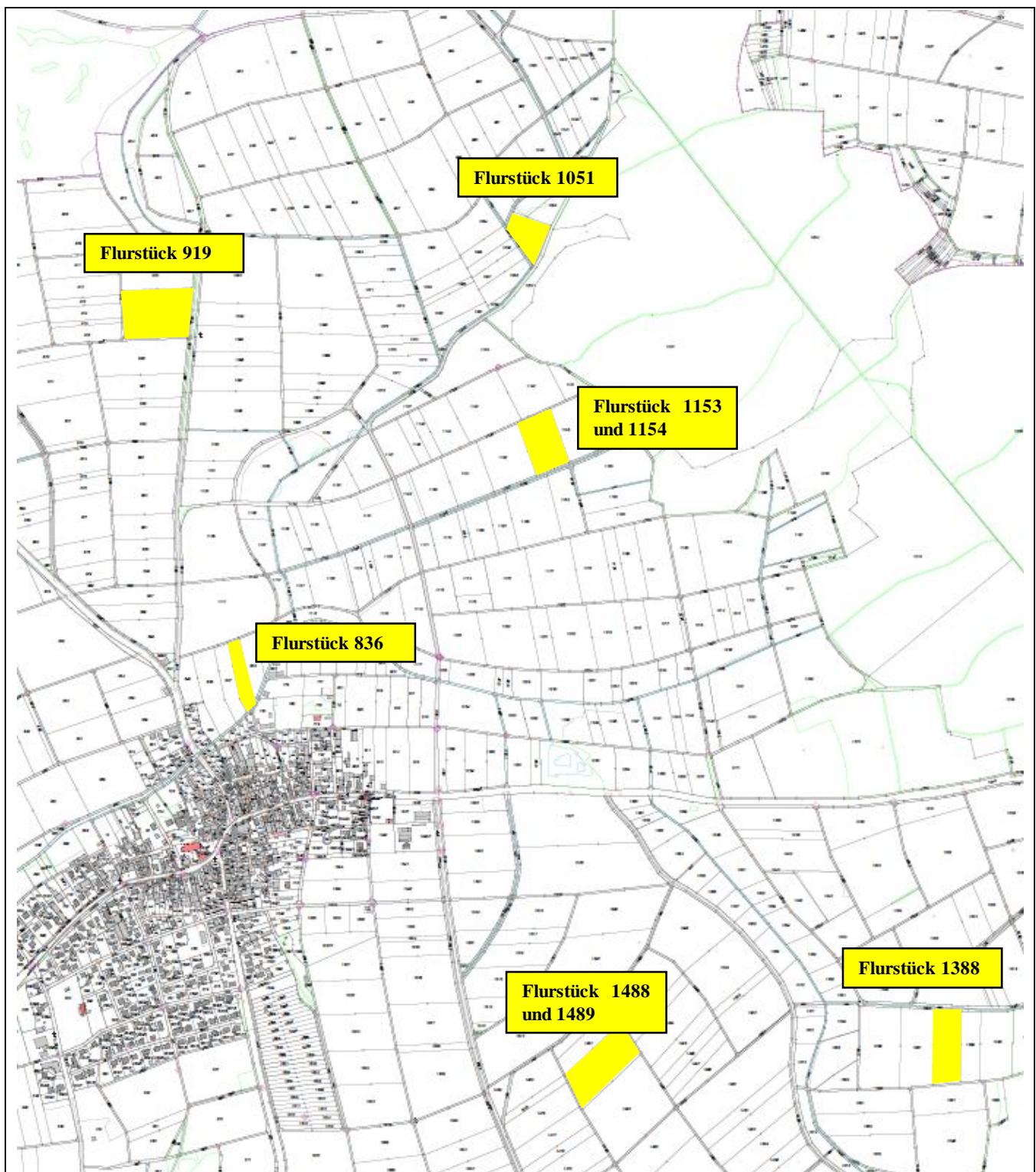
**Anlage 4.3: Ausschnitt aus dem Katasterplan Flurstück 1488 und 1489 – Rothenberg**

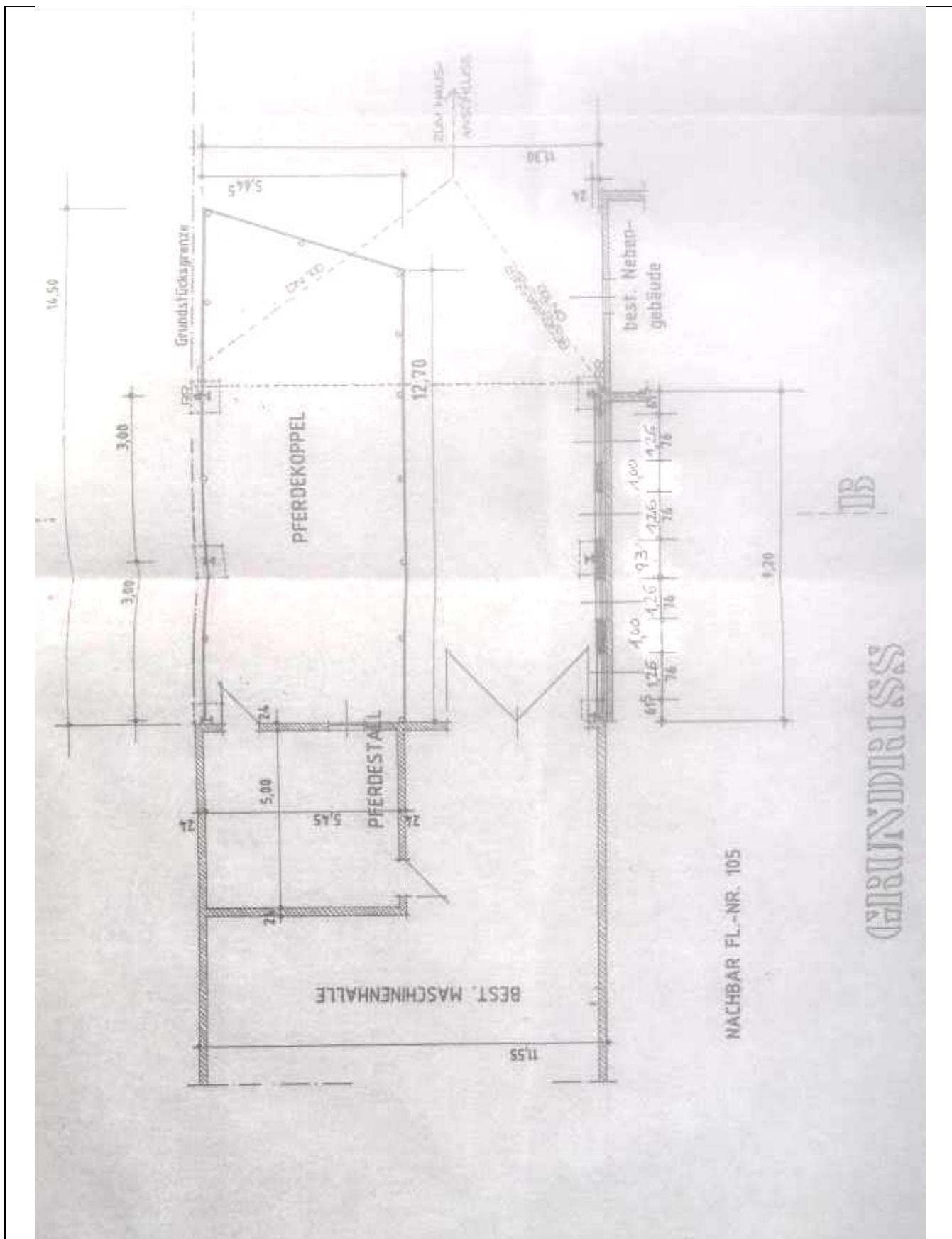
**Anlage 4.4: Ausschnitt aus dem Katasterplan Flurstück 836 – Plankenpfad**

**Anlage 4.5: Ausschnitt aus dem Katasterplan Flurstück 919 – Mönchsheide**

**Anlage 4.6: Ausschnitt aus dem Katasterplan Flurstück 1153 und 1154 - Räuberszagel**

**Anlage 4.6: Ausschnitt aus dem Katasterplan Flurstück 1051 - Grauweg**

**Anlage 4.6: Ausschnitt aus dem Katasterplan – Übersichtsplan über die Lage der Grundstücke**

**Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoß**

**Anlage 5.4: Gebäudeschnitt**