

Üchtelhausen/Zell, 16.05.2025

Gutachten S 04/2025/B

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes 801 K 45/24

Qualitätsstichtag	14.05.2025 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde 97456 Dittelbrunn

Ortsteil/Straße Hambach/Balthasarwiesen

Flurstück 1229/1

Gebäude/Bebauung Unbebaut (Ackerland)



Umfang des Gutachtens: 16 Seiten + Deckblatt

1.0 Vorbemerkung

Bei dem erstatteten Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB in verkürzter Form. Ein Beleihungsanspruch o.ä. kann daraus nicht abgeleitet werden. Insbesondere folgende Aspekte wurden nicht berücksichtigt bzw. war deren Recherche ausdrücklich nicht beauftragt (für den Verkehrswert unerheblich):

- Einsichtnahme in das Grundbuch, d.h. alle nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf ggf. nicht aktuelle Unterlagen aus dem Besitz des Auftraggebers bzw. dessen Angaben, die lediglich durch Inaugenscheinnahme auf Plausibilität geprüft wurden. Insbesondere wurden die Abteilungen II u. III des Grundbuches nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung -soweit nicht ausdrücklich anders angegeben- unberücksichtigt. Die Wertermittlung unterstellt, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden. Ebenso bleiben eventuelle Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge u. Abgaben) unberücksichtigt
- Einsichtnahme in baubehördliche Verzeichnisse wie Abfrage des Altlastenverdachtskatasters, d.h. die Wertermittlung geht -ohne Anspruch auf Richtigkeit- von ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (gilt ggf. auch für Kriegsalasten und schädliche Grundwassereinflüsse). Ebenso wurde die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt nicht überprüft, sodass -ohne Anspruch auf Richtigkeit bzw. ungeprüft- die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage(n) angenommen wird
- Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand, d.h. eine Überprüfung ob ggf. eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung erfolgte bzw. in absehbarer Zeit ansteht. Dies gilt auch für Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der Ausbaubeitragssatzung bzw. für Kosten die aus einem eventuell anstehenden Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren resultieren können
- Denkmal- oder ensembleschutzrechtliche Belange, d.h. die Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) wird nur bei augenscheinlicher Denkmaleigenschaft bzw. konkreten Hinweisen (z.B. Aussagen des Auftraggebers) geprüft, d.h. die Wertermittlung geht -ohne Anspruch auf Richtigkeit- grundsätzlich davon aus, dass Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht tangieren (gilt auch für Boden- und Naturdenkmäler sowie für Teilbereichsbauteile)
- Grundstücksqualität und Entwicklungszustand, d.h. die Wertermittlung geht davon aus, dass das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen ist, d.h. dass diese Fläche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist
- Art- u. Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Wertermittlung geht ungeprüft davon aus, dass das Grundstück in Hinblick auf die allgemeine und besondere Art der baulichen Nutzung unter Einhaltung des zulässigen Höchstmaßes (GRZ, GFZ u. BMZ) nach dem Bebauungsplan bzw. nach § 17 BauNVO bebaut ist (gilt auch für die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der entsprechenden Stadt/Gemeinde sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978)

Die Weitergabe des Gutachtens für den Zweck der Beleihung bzw. für die Inanspruchnahme von Finanzdienstleistungen sowie gerichtlicher Auseinandersetzungen bedarf ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung des Verfassers!

2.0 Merkblatt Bodenschätzung



Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

Nachfolgend wird dargestellt, wie die Bodenschätzung aufgebaut ist und wie die Schätzungskarten zu lesen sind.

1. Aufgabe der Bodenschätzung

- Die Unterscheidung der landwirtschaftlich genutzten/nutzbaren Böden von den nicht landw. genutzten/nutzbaren Böden
- Die Ermittlung der Nutzungsarten (Kulturarten)
- Die Beschreibung des Bodens und der sonstigen natürlichen Ertragsfaktoren
- Die Feststellung von Ertragswertzahlen (Verhältniszahlen) aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen

2. Diese Ermittlungen werden in folgenden Unterlagen festgehalten:

- In Karten unabhängig von den Flurstücksgrenzen durch Abgrenzung der Flächen gleicher natürlicher Ertragsbedingungen mit Angabe der entsprechenden Klassenzeichen. Es werden geführt die Schätzungsfeldkarten, die Schätzungsurkarten (SUK), die Schätzungskarten der Vermessungs-/Katasterverwaltung
- In den Schätzungsbüchern (FSB) durch Beschreibung des Bodens jeder Klassenfläche, also des Bodengefüges und der sonstigen natürlichen Ertragsfaktoren, wie Klima, Gelände, Wasserverhältnisse u.a.. Im Feldschätzungsbuch wird dokumentiert, warum der Boden an dieser Stelle dieses Klassenzeichen und Wertzahlen erhalten hat.
- In den Unterlagen des Liegenschaftskatasters durch Berechnung der Klassenflächengröße und der Ertragsmesszahlen.

3. Die Nutzungsarten

Es werden bei den landwirtschaftlichen Flächen folgende Nutzungsarten (Kulturarten) unterschieden. Hierbei wird nicht von der tatsächlichen Nutzung zum Zeitpunkt der Schätzung, sondern von der naturgemäßen Nutzung aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen ausgegangen:

Ackerland (A), Grünland (Gr).

Das **Ackerland** umfasst die Bodenflächen, die regelmäßig geackert werden können und dem feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten u.a. dienen.

Das **Grünland** umfasst die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht und beweidet werden.

Vom **Grünland** sind als Untergruppen noch besonders zu bezeichnen:

als **GrStr (Streu)**, diejenigen Flächen, die nur durch Entnahme von (Ein-)Streu genutzt werden.

als **GrHu (Hutung)**, diejenigen Flächen geringer Ertragsfähigkeit, die nicht bestellt werden und nur eine gelegentliche Weidenutzung zulassen.

Flächen die naturgemäß sowohl als Acker oder Grünland gleich gut genutzt werden können (Wechseland zwischen Acker und Grünland), werden je nach der vorherrschenden Kulturart als Acker-Grünland (AGr) oder Grünland-Acker (GrA) bezeichnet.

Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

4. Bodenbestandsaufnahme

Der Boden wird für jede abgegrenzte Klassenfläche nach Erkenntnissen der Bodenkunde bis zu einer Tiefe von einem Meter nach seiner Zusammensetzung (Ton, Sand, Steine, Humus, Kalkgehalt), nach seiner Struktur und Farbe beschrieben. Die Stelle einer Klassenfläche, die zur Beschreibung diente und die dem Durchschnitt der entsprechenden Klassenfläche entsprechen soll, wird in Feldkarte und Urkarte mit einem liegenden Kreuz und einer laufenden Nummer festgehalten. Die lfd. Nummer wird in die Schätzungsbücher (FSB) übernommen.

5. Die Klassenzeichen

Aufgrund der Bodenbestandsaufnahme und der sonstigen natürlichen Ertragsfaktoren wird für eine bestimmte Fläche gleicher natürlicher Ertragsfähigkeit in Form von Abkürzungszeichen durch Ableitung aus dem Acker- (A) oder Grünlandschätzungsrahmen (Gr) ein Klassenzeichen festgehalten.

Es wird unterschieden zwischen dem Klassenzeichen für **Acker** und **Grünland**

- Beispiel eines Klassenzeichen für **Acker**:

sL	5	Vg	42	/	29
Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	Bodenzahl		Ackerzahl
Klassenzeichen			Wertzahlen		

Das Klassenzeichen des **Ackers** kennzeichnet also durch Abkürzung:

- die Bodenart
- die Zustandsstufe
- die Entstehung der Böden

Über die Ermittlung der Wertzahlen siehe die Ausführungen unter Ziffer 11.

- Beispiel eines Klassenzeichens für **Grünland**

L	II	c	2	50	/	42
Bodenart	Zustandsstufe	Klima	Wasserstufe	Grünlandgrundzahl		Grünlandzahl
Klassenzeichen				Wertzahlen		

Das Klassenzeichen des **Grünlands** kennzeichnet also durch Abkürzung

- die Bodenart
- die Zustandsstufe
- das Klima
- die Wasserverhältnisse (Wasserstufe)

Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

6. Die Bodenarten

Aufgrund der Zusammensetzung des Bodens nach Korngrößen werden folgende **Bodenarten** unterschieden und durch Abkürzungszeichen gekennzeichnet:

- beim **Acker**:

S = Sand
Sl = schwach lehmiger Sand
IS = lehmiger Sand
SL = stark lehmiger Sand
sL = sandiger Lehm
L = Lehm
LT = schwerer Lehm oder toniger Lehm
T = Ton
Mo = Moor

- beim **Grünland** wird zwischen folgenden Bodenartengruppen unterschieden :

S = Sand bis schwach lehmiger Sand
IS = lehmiger bis stark lehmiger Sand
L = sandiger Lehm bis Lehm
T = schwerer Lehm bis Ton
Mo = Moor

7. Die Zustandsstufe

Mit der **Zustandsstufe** soll die Ertragsfähigkeit einer bestimmten Bodenart gekennzeichnet werden. Die Bodenarten des Ackerlandes werden in 7 Zustandsstufen (1- 7), die des Grünlandes in 3 Zustandsstufen (I – III) eingeteilt. Die hauptsächlichen Merkmale der Zustandsstufen sind:

Stufe 1 : Der Zustand der höchsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine tiefe humusreiche Krume (ca 50 cm), mit einem allmählichen Übergang zu einem humus- und kalkhaltigen Untergrund. Beste Krümelstruktur mit ausgezeichnetem Durchwurzelungsvermögen.

Stufe 2 : Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem Untergrund, der noch eine geringe Durchwurzelung zulässt.

Stufe 3 : Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten Untergrund absetzt, der nur eine sehr geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

Stufe 7: Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5 – 10 cm Mächtigkeit auf einem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden).

Die Zustandsstufen 2, 4 und 6 liegen in ihrer Kennzeichnung zwischen den oben beschriebenen Zustandsstufen. Beim **Grünland** entspricht annähernd die Zustandsstufe **II** den Ackerzustandsstufen 3 – 5 und die Zustandsstufe **III** den Ackerzustandsstufen 5 – 7.

8. Die geologische Entstehung.

Beim **Acker** wird, soweit die geologische Herkunft einen erkennbaren Einfluss auf die Ertragsfähigkeit der Böden ausübt, zwischen folgenden geologischen Herkünften unterschieden und im Klassenzeichen festgehalten:

D = Diluvium. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind.

Lö = LöB. Es sind unsere wertvollsten Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden sind. In Bayern sind dies die Gäulagen, z. B. Ochsenfurter Gau oder Straubinger Gau

Al = Alluvium. Dies sind junge Schwemmlandböden in den Talniederungen

V = Verwitterungsböden. Das sind unsere Gebirgsböden (z.B. Frankenwald, Jura, Bayerischer Wald), die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind.

Vg = Verwitterungsböden gesteinhaltig. Das sind Böden mit noch grobem Material in der Krume, durch das die Bewirtschaftung erschwert ist.

9. Die Wasserstufen (Wasserverhältnisse)

Die Ertragsfähigkeit des **Grünlands** ist in erster Linie durch die Gunst oder Ungunst des zur Verfügung stehenden Wassers als Niederschlags- oder Grundwasser bestimmt.

Der Schätzungsrahmen sieht für die Beurteilung der Wasserverhältnisse 5 Stufen vor und zwar:

Wasserstufe 1 = beste Wasserverhältnisse, die in Bezug auf Menge und Güte immer ein vorzügliches Wiesenwachstum gewährleisten.

Wasserstufe 2 = kennzeichnet gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung

Wasserstufe 3 = kennzeichnet normal mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfange Nässe-Anzeiger aufweisen kann.

Wasserstufe 4 = kennzeichnet Rossheu- und Streuwiesen, mit einem überwiegenden Pflanzenbestand von Nässe-anzeigern oder Trockenheitsanzeigern, also entweder infolge von Nässestau saures minderwertiges Heu oder infolge Trockenheit Kurzgrasrasen, nur als Hutungsweiden nutzbar.

Wasserstufe 5 = Sumpfwiesen, absolute, schwer nutzbare Streu, oder trockenste Schafhaltung

Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

10. Das Klima

Die Kennzeichnung der klimatischen Verhältnisse (**Wärme**) im Klassenzeichen erfolgt nur für das **Grünland**. Die Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse für das **Ackerland** erfolgt außerhalb des Klassenzeichens bei der Errechnung der sog. Ackerzahl (siehe unter Ziffer 11).

Das Klima wird im Grünlandklassenzeichen, soweit es die Wärmeverhältnisse kennzeichnet, in 4 Stufen durch die Abkürzungszeichen a, b, c, d festgehalten.

Die Klimastufe a entspricht einem Weinbauklima mit einer Jahreswärme über 8°C (Bodenseeegend, Maintal), einem Klima, das, mittlere Wasserverhältnisse und normale Bewirtschaftung vorausgesetzt, die volle Anzahl an Futterschnitte gewährleistet.

Die Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7–8°C, also dem größten Teil Bayerns.

Die Klimastufe c entspricht dem Klima der Mittelgebirgslagen.

Die Klimastufe d entspricht den Hochgebirgslagen der Alpen.

11. Die Wertzahlen

[zum „Klassenzeichen“ zurück](#)

In jeder Klassenfläche stehen anschließend an den Klassenzeichen die Wertzahlen der Flächen. Diese Wertzahlen werden aufgrund des Klassenzeichens nach den Schätzungsrahmen (**A**, **Gr**) festgesetzt. Im Schätzungsrahmen ist für jedes Klassenzeichen eine Wertspanne festgelegt (z.B. 44-36). **Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl (Bodenzahl) 100.** Die Wertzahlen der Böden geben das prozentuale Ertrags**verhältnis** zum besten Boden an. Diese, aufgrund des Schätzungsrahmens festgelegten Wertzahlen, werden beim **Acker** „Bodenzahl“, beim **Grünland** „Grünlandgrundzahl“ genannt.

Aus den Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen errechnen sich durch Ab- und Zuschläge für ertragsmindernde oder ertragsfördernde sonstige natürliche Ertragsfaktoren die endgültigen Acker- und Grünlandzahlen („die zweite Zahl“). Als sonstige natürliche Ertragsfaktoren kommen in Betracht:

Beim **Acker** die klimatischen Verhältnisse, beim **Acker** und **Grünland**, insbesondere die Geländegestaltung, Schädigungen durch Waldschatten, Nassstellen, Kiesköpfe u. dergl..

Bei den Ab- und Zuschlägen für die klimatischen Verhältnisse zur Errechnung der Ackerzahlen wird von einer mittleren Klimalage von 8°C Jahreswärme und 600 mm Jahresniederschlag ausgegangen. Abweichungen von diesem Klima bedingen die Höhe der Zu- oder Abschläge, je nach ihrer Auswirkung auf den betreffenden Boden.

Besondere Verhältnisse, die bei gleichen Bodenverhältnissen, also bei gleichem Klassenzeichen zu Abschlägen führen, werden in den Karten und Büchern durch sog. *Sonderflächen* besonders gekennzeichnet.

Bei der Ermittlung der Wertzahlen werden die unterschiedlichen Entfernungen der Grundstücke von der Hofstelle nicht berücksichtigt. Es wird von einer normalen, gegendüblichen, zeitgemäßen Bewirtschaftung ausgegangen.

Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

12. Errechnung der Ertragsmesszahlen [zu den „Unterlagen“ zurück](#)

Die Bodenschätzung hält unabhängig von den Flurstücksgrenzen die Nutzungsarten und die Klassenzeichen mit ihren Wertzahlen in Karten und Büchern fest. Für das Liegenschaftskataster muss die Größe der Klassenflächen auf einem Flurstück errechnet werden. Die sog. Ertragsmesszahl ist das Produkt aus der in Ar ausgedrückten Fläche und der Wertzahl der Bodenschätzung. *Beispiel: Ein Flurstück mit der Fläche von 1 ha 20 ar 25 qm bewertet mit der Ackerzahl 50 erhält die Ertragsmesszahl $120,25 \times 50 = 6013$.*

[zu den Wertzahlen zurück](#)

3.0 Bonität

Fl. Nr. 1229/1 (Gemarkung Hambach)

- Lagebezeichnung	Balthasarwiesen
- Gemarkung	Hambach
- Amtliche Fläche	2.143 m ²
- Kulturart lt. Liegenschaftskataster	Ackerland
- Tatsächliche Nutzung	Freizeitfläche/Grünland
- Bodenklasse	
1.025 m ²	LT6V 36/35
1.118 m ²	sL6V 36/32
- Mineralische Bodenart	
1.025 m ²	LT (schwerer Lehm oder toniger Lehm)
1.118 m ²	sL (sandiger Lehm)
- Zustandsstufe	6 Zwischenstufe zwischen dem Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit und der geringsten Ertragsfähigkeit. Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5 – 10 cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt
- Entstehung	V (Verwitterungsboden)
- Wertzahlen Ackerland	Für das Ackerland können im Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die Ackerzahl hingegen berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückführbar sind
- Bodenzahl	
1.025 m ²	36 (von maximal 100)
1.118 m ²	36 (von maximal 100)
- Ackerzahl	
1.025 m ²	35 (von maximal 100)
1.118 m ²	32 (von maximal 100)

4.0 Entwicklungszustand

- *Stand der Bauleitplanung*

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich, d.h. es handelt sich weder um einen beplanten Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB noch um einen unbeplanten (im Zusammenhang bebauten) Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

- *Darstellung im Flächennutzungsplan*

Keine (Außenbereich)

- *Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)*

Gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstücke in die Entwicklungsstufe der reinen Fläche der Land- u. Forstwirtschaft einzustufen. Flächen der Land- u. Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, nur land- u. forstwirtschaftlich nutzbar sind

Bauerwartungsland sind nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung (vergleiche § 1 ImmoWertV) **aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen**

Die Vorschrift fordert für die Qualifizierung eines Grundstückes als Bauerwartungsland objektive u. nachprüfbar Kriterien. Auf eine „spekulative“ Verkehrsauffassung soll es ausdrücklich nicht ankommen

Insgesamt ergeben sich keinerlei konkrete Tatsachen die mit hinreichender Sicherheit eine Umlegung u. Erschließung -in absehbarer Zeit- erwarten lassen

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

5.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

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

5.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

5.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

5.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung. Eventuell erscheint es sinnvoll die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

6.0 Bodenwertermittlung

6.1 Grundlage

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

6.2 Definition der Vergleichspreise

Für Agrarflächen im Landkreis Schweinfurt werden -je nach Bonität- folgende Preise gezahlt (sh. zonale Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge zum 01.01.2024):

Ackerland	: 2,45 €/m ² (bei Ackerzahl 50)
Grünland	: 1,45 €/m ² (bei Grünlandzahl 50)
Hutung	: 0,25 €/m ²
Wasserflächen	: 50 % der angrenzenden Landfläche
Forstflächen	: 0,50 €/m ² (inklusive Aufwuchs/Holzbestand)
Bauerwartungsland	: ca. 10 x landwirtschaftlicher Bodenwert

6.3 Berechnung Bodenwert

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

Fl. Nr. 1229/1 (Gemarkung Hambach):

Vergleichswert je m² (bei Ackerzahl 50) : im Durchschnitt (Median) 2,45 €/m²
 Bodenwert je m² (bei Ackerzahl 36) : (2,45 : 50 x 36) = 1,76 €/m²
 Bodenwert je m² (bei Ackerzahl 32) : (2,45 : 50 x 32) = 1,57 €/m²

Abschnitt	Ackerzahl	Bodenwert/m ²	x	Abschnittsfläche (m ²)	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	36	1,76		1.025		1 804,00 €
2	32	1,57		1.118		1.755,26 €
Gesamtbodenwert Fl. Nr. 1229/1						3 559,26 €
Bodenwert gerundet						3.600,00 €

7.0 Verkehrswert

7.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

7.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Vergleichswert: Fl. Nr. 1229/1 (sh. Seite 11)	:	3.600.- €
--	----------	------------------

7.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 11 unter Punkt 6.3 durchgeführte Vergleichswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

7.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewerungsfalle entsprechen die rechnerischen Vergleichswerte auch gleichzeitig den Verkehrswerten, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

7.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (14.05.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Hambach, Fl. Nr. 1229/1

3.600.- €*

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

Üchtelhausen/Zell, 17.05.2025



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

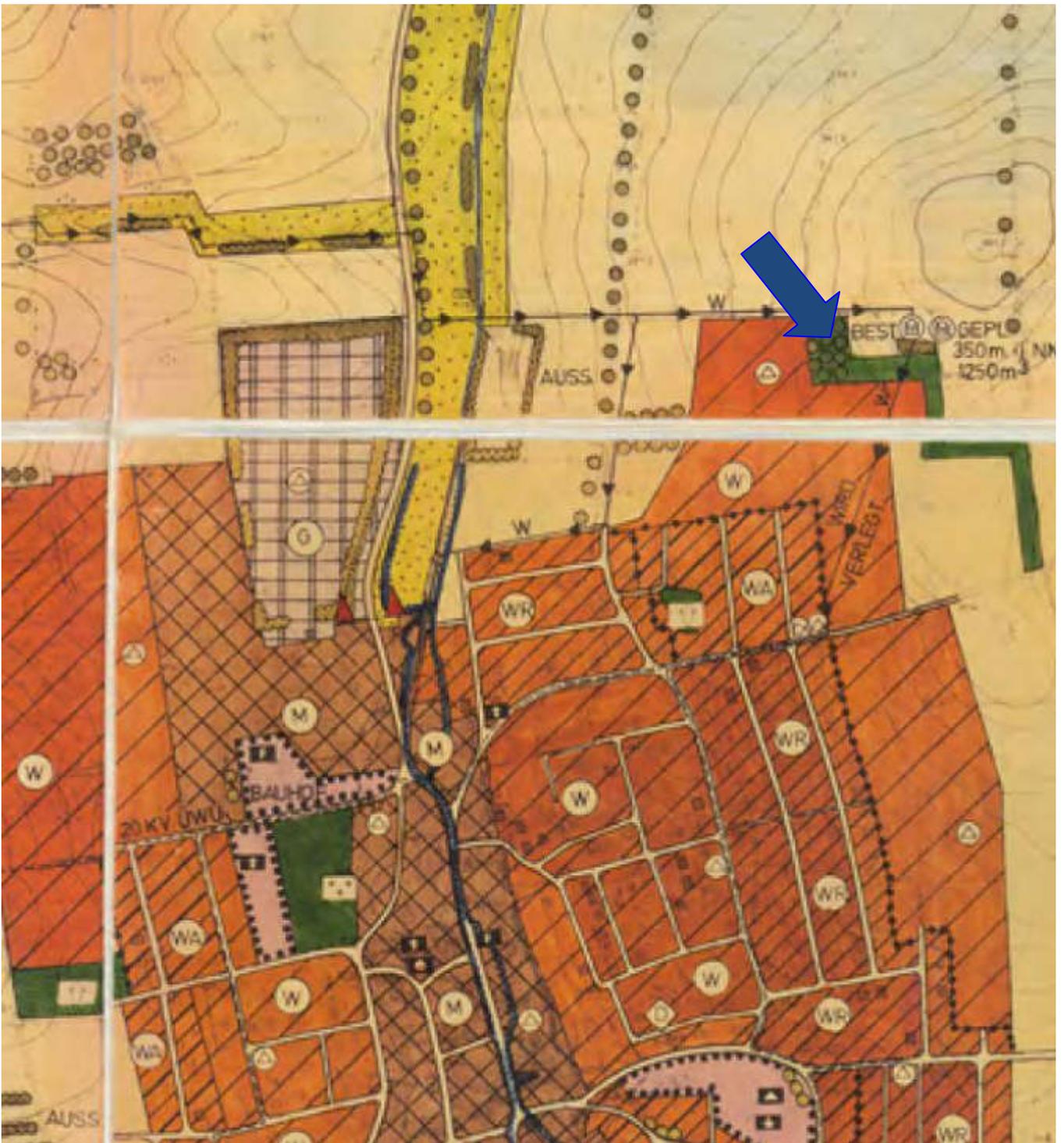
***) ohne Berücksichtigung der Belastung in Abt. II/1**

8.0 Anlagen

8.1 Lageplan (M 1 : 1.000)



8.2 Flächennutzungsplan



8.3 Lichtbilder (vom 14.05.2025)



Blick auf Flurstück 1229/1 (von Südosten nach Nordwesten)



Blick auf Flurstück 1229/1 (von Norden nach Süden)

8.4 Literaturverzeichnis

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