



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

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

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 801 K 48/24

Datum: 04.07.2025



Abb.: Ansicht von Südwesten

Hinweis: Die im Foto sichtbare Werbetafel wurde aus Gründen des Datenschutzes geschwärzt.

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Fl.Nr.
152 der Gemarkung Hollstadt**

40.410,00 €

Das Gutachten umfasst 32 Seiten inkl. Deckblatt

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen.....	3
3	Bewertung des Grundstücks Fl.Nr. 152	5
3.1	Objektbeschreibung.....	5
3.2	Gebäude und Außenanlagen.....	12
4	Wertermittlungsrelevante Basisdaten	19
4.1	Wohn- und Nutzflächen, Bruttogrundflächen, umbauter Raum	19
5	Wertermittlung	20
5.1	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s	21
5.2	Bodenwertermittlung.....	21
6	Sachwertermittlung.....	25
6.1	Sachwerte der Gebäude.....	26
6.2	Weitere Anlagewerte	27
6.3	Zusammenstellung der Sachwerte des Grundstücks Fl.Nr. 152 mit den Gebäudeumgriffsflächen:.....	27
7	Verkehrswert	27
7.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	27
7.2	Verkehrswert Fl.Nr. 152	29
8	Abschließende Erklärung	30
9	Anhang.....	31
10	Literaturverzeichnis	32

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt, Rüfferstr. 1, 97421 Schweinfurt

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks der Gemarkung Hollstadt:

Fl.Nr. 152 Nähe Sauerbrunnen,

Gebäude- und Freifläche zu 0,0251 ha

Eingetragen im Grundbuch von Hollstadt des Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale, Band 55, Blatt 2248

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale

Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Luftbilder und Geodaten: BayernAtlas Plus

Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

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

Auskünfte

Gemeinde Hollstadt (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

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

Ladung zum Ortstermin

Die Ladung erfolgte am 04.06.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung:

Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung Hollstadt am 23.06.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war der Ehemann des Antragsstellers sowie der Schuldner Herr A.M. anwesend.

Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungsstichtag: 23.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Bewertung des Grundstücks Fl.Nr. 152

3.1 Objektbeschreibung

3.1.1 Grundstück

Gemarkung: Hollstadt

Flurstück: Fl.Nr. 152

Beschrieb: Nähe Sauerbrunnen, Gebäude- und Freifläche

Größe: 251 m²

Eigentümer: hier nicht erwähnt

3.1.2 Lagemerkmale

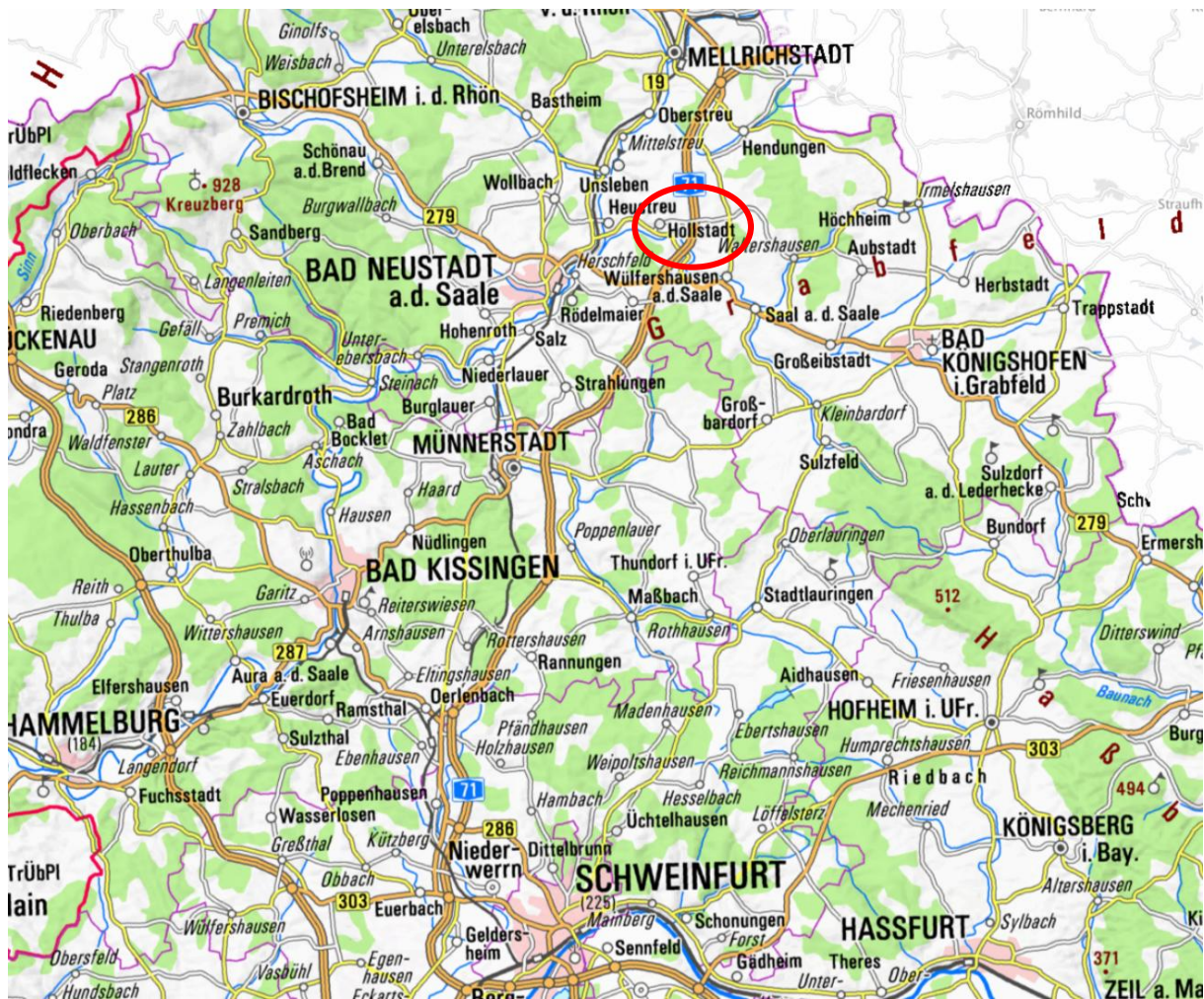


Abbildung BayernAtlas: Bereich um Hollstadt rot umrandet

Ort

Hollstadt ist eine eigenständige Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld in Bayern. Der Ort liegt im Streutal, etwa fünf Kilometer nordöstlich von Bad Neustadt an der Saale. Die Siedlungsstruktur ist ländlich geprägt, der Ortskern wird durch eine Mischung aus Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Anwesen und kleineren Handwerksbetrieben bestimmt. In den letzten Jahrzehnten entstanden zudem kleinere Neubaugebiete am Ortsrand. Neben dem Hauptort Hollstadt gehören auch die Ortsteile Junkershausen, Wargolshausen, Herrnmühle und Neumühle zur Gemeinde.

Wirtschaftlich ist Hollstadt vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Darüber hinaus sind kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe ansässig. Die Arbeitsplatzversorgung erfolgt hauptsächlich über die nahegelegenen Städte Bad Neustadt an der Saale, Mellrichstadt sowie Bad Königshofen, wo mittlere und größere Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsstrukturen bestehen.

Verkehrsinfrastruktur

Hollstadt ist über die Staatsstraße St 2286 an das regionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B279, eine wichtige Ost-West-Achse der Region, ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle befindet sich an der A71 (AS Bad Neustadt/Saale) und ist in unter 10 Fahrminuten erreichbar. Diese ermöglicht eine schnelle überregionale Verbindung in Richtung Schweinfurt, Suhl und weiter nach Erfurt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in das Liniennetz des Landkreises Rhön-Grabfeld eingebunden. Über die Buslinie 8153 (Streutalbus) bestehen regelmäßige Verbindungen nach Bad Neustadt an der Saale, Mellrichstadt sowie in die umliegenden Gemeinden. Für den Individualverkehr stehen im Ort ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Verkehrerschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 152, Nähe Sauerbrunnen, ist verkehrstechnisch über die südlich gelegene Straße „Am Sauerbrunnen“ mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Immissionsbelastung

Das Grundstück Fl.Nr. 152 ist als landwirtschaftlich bebautes Grundstück mit wenig Umgriff gegründet worden. Immissionsbelastungen durch Industrie und Gewerbe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Immissionen, die im Zusammenhang mit der Landwirtschaft stehen, sind durchschnittlich für solch landwirtschaftlich geprägte Orte vorhanden, aufgrund der Gebäudenutzung jedoch nicht wertrelevant.

Das Grundstück liegt nahe der Staatsstraße St 2286 mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen.

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf der sich das zu bewertende Anwesen Fl.Nr. 152 befindet, als Dorfgebiet/Mischgebiet aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, existiert kein Bebauungsplan.

Denkmalschutz

Für das zu bewertende Anwesen besteht kein Denkmalschutz.

3.1.3 Zustandsmerkmale

Baugrund

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

Erschließungszustand

Das Grundstück Fl.Nr. 152 ist hinsichtlich Zufahrt als erschlossen und hinsichtlich bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) als nicht erschlossen einzustufen. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde fallen nach der Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine weiteren Erschließungsbeiträge an. Zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen können jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen.

Nutzung des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungstichtag

Das Grundstück Fl.Nr. 152 wurde zum Zeitpunkt der Wertermittlung ausschließlich privat von den Grundstückseigentümern für einfache Lagerzwecke genutzt.

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen Fl.Nr. 152:

Abteilung I: Eigentümer laut Grundbuchauszug

Abteilung II: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

Abteilung III: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

Altlasten o. ä. sind nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht feststellbar.

3.1.4 Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 152 ist nahezu rechteckig geformt. Es besteht eine direkte Zufahrt über die südlich gelegene öffentliche Parkfläche, welche von der Straße „Am Sauerbrunnen“ aus anfahrbar ist.

Das Grundstück ist eben.

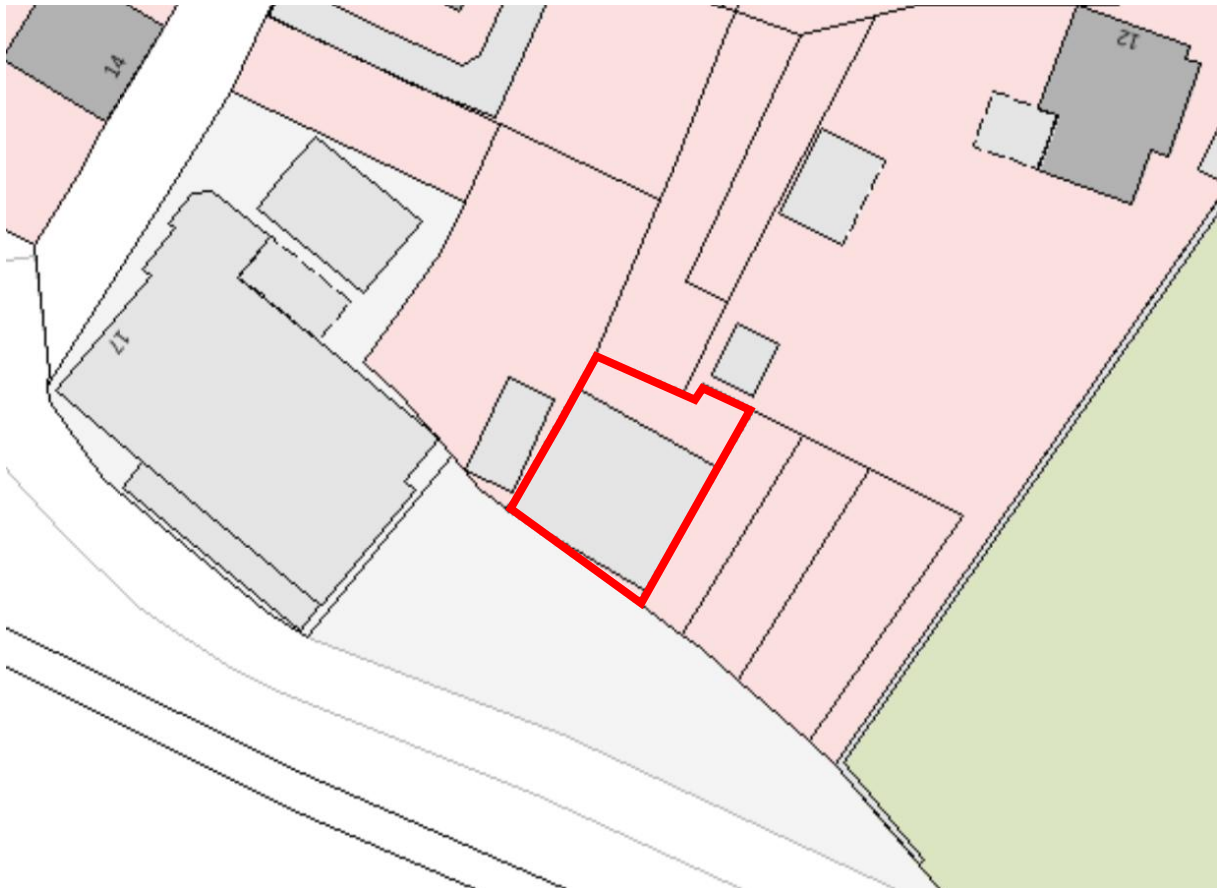


Abbildung BayernAtlas: Fl.Nr. 152 rot umrandet

Grundstücksabmessungen:

Fl.Nr. 152 Gesamtgröße nach Grundbuch

251 m²

3.2 Gebäude und Außenanlagen

Nutzung

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 152 handelt es sich um ein typisches, weitestgehend grenzbebautes Scheunengrundstück mit wenig Umgriff.

Nachfolgend werden für einzelne Zonen Nutzungsbereiche eingeteilt.



Abbildung BayernAtlas: Nutzung

Grundstücksnutzung Fl.Nr. 152:

A) Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle und Umgriff (rot umrandet): 251 m²

3.2.1 A) Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle



Abbildung: Ansicht von Süden (Werbetafel unkenntlich gemacht)



Abbildung: Ansicht von Südosten



Abbildung: Ansicht von Nordosten

Gebäudetyp, Gliederung, Baujahr, Bauweise und Konstruktion

Das landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude wurde im Jahr 1986 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet und verfügt über einen zusätzlichen Anbau im Südosten an der Giebelseite. Das eingeschossige Gebäude ist von Südwesten her über eine öffentliche Wegfläche durch ein großes Holzschiebetor zugänglich. Eine weitere gleichartige Ausfahrt befindet sich an der Nordostseite des Gebäudes zum Hinterhof des Grundstücks.

Der südöstlich angefügte Anbau ist separat über ein Holzflügeltor erreichbar, bildet jedoch im Inneren des Gebäudes eine bauliche Einheit mit der Halle und ist nicht räumlich abgetrennt.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als solide, funktional und zweckmäßig zu bewerten.

Besondere Bauteile/Anbauten usw.:

keine

Bauweise / Konstruktion

Fundament / Gründung:	Beton-Streifenfundament
Wände:	Betonsteine; östliche Giebel mit Holz verschalt
Boden:	Betonboden
Türen / Tore:	2x Holz-Schiebetor; 1x Holz-Flügeltor
Dachform:	Satteldach, Pultdach beim Anbau
Dachkonstruktion:	Holz-Balkenbinderkonstruktion
Dachdeckung:	Betondachsteine
Rinnen / Rohre:	Zinkblech
Installation:	keine

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten keine wesentlichen Bauschäden bzw. Baumängel festgestellt werden, die über den natürlichen Alterungsprozess eines solchen Wirtschaftsgebäudes hinausgehen und eine Wertminderung, auch in Hinblick auf die festgelegte Restnutzungsdauer, zufolge hätten.

Lediglich im östlichen Anbaubereich weist die Wand leichte Spannungsrisse auf, ohne aber die statische Standsicherheit zu beeinflussen.

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Gebäude wurde als landwirtschaftlicher Mehrzweckbau errichtet. Es verfügt über zwei große Zufahrten mit Holzschiebetoren im Südwesten und Nordosten, die eine Durchfahrt ermöglichen und den Hinterhof erschließen. Der südöstliche Anbau ist durch ein separates Holzflügeltor zugänglich, steht jedoch im offenen Verbund mit dem Hauptraum.

Der Innenraum ist weitgehend offen und flexibel nutzbar, ohne feste Raumtrennungen, und auf funktionale Nutzung als Lager- oder Abstellfläche, insbesondere für Geräte und Maschinen ausgelegt.

Gesamturteil

Das Bauwerk entspricht noch den heutigen Anforderungen, welche an Garagen-, Lager- und Unterstellgebäude gestellt werden. Die Raumfunktionalität und die Einfahrtshöhe entsprechen aktuellen Standards für mittlere Geräte- und Fahrzeughallen. Die Bauweise ist als solide zu beurteilen und das Gebäude kann noch wirtschaftlich über einen gewissen Zeitraum weiter für Lager- und Abstellzwecke genutzt werden.

3.2.2 Weitere Anlagenwerte

Weitere bauliche Anlagen, die eine gesonderte Bewertung erfordern, sind nicht vorhanden.

3.2.3 Außenanlagen, Erschließungen

Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück Fl.Nr. 152 ist als nicht erschlossen einzustufen

Wege, Park- und Abstellflächen:

Wege: Zufahrt geschottert (öffentlicher Weg, Parkfläche)

Park- und Abstellflächen: geschottert (öffentlicher Weg, Parkplatz)

Garten- und Freiflächen: im Hinterhof einfach und schlicht gehalten

Gesamteindruck: Der Außenbereich ist als einfach und solide zu beurteilen, Die Zufahrt erfolgt über einen geschotterten Weg. Der Hinterhof auf dem Grundstück ist als einfache Rasenfläche angelegt.

Südlich, westlich, und östlich ist der Schuppen nahezu komplett grenzbebaut, vgl. Luftbilder.

3.2.4 Nutzungsdauer

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

A) Landwirtschaftliches Schuppengebäude mit Anbau

Der Gebäudekomplex wurde um 1986 errichtet und entspricht einem Gebäudetyp, bei dem von einer durchschnittlichen GND von 50 Jahren ausgegangen wird.¹ Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage wird nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren zu Grunde gelegt, vorausgesetzt es werden noch einfache Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Größere Sanierungsarbeiten bzw. Restbauarbeiten sieht der Unterzeichner aktuell als nicht erforderlich an.

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

3.2.5 Instandhaltungs- und Modernisierungskosten

Für die festgelegte Restnutzungsdauer sind nach Einschätzung des Unterzeichners aktuell keine baulichen Maßnahmen zur Beseitigung eines Unterhaltungsrückstaus erforderlich.

4 Wertermittlungsrelevante Basisdaten

4.1 Wohn- und Nutzflächen, Bruttogrundflächen, umbauter Raum

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

4.1.1 Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude

Bruttogrundfläche gemäß Bauplan:

EG: 14,17 m x 12,50 m = 177,13 m²

Bruttogrundfläche: gerundet **177,00 m²**

5 Wertermittlung

Begriffsdefinition nach § 194 BauGB

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

Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

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

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

Bewertungskriterien

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

5.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s

5.1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt – landwirtschaftliche Mehrzweckhalle - ist aufgrund der Gebäudetypologie (Substanzwert) den Sachwertobjekten zuzuordnen. Demnach ist vorrangig das Sachwertverfahren anzuwenden. Auf eine Ertragswertermittlung wird aufgrund der Gebäudetypologie verzichtet. Das Vergleichswertverfahren scheidet mangels geeigneter Vergleichspreise aus.

5.2 Bodenwertermittlung

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

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

Bodenwert

Fl.Nr.: 152

Gemarkung: Hollstadt

Größe: 251 m²

Stichtag: 23.06.2025

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Für den Ortsteil Hollstadt der Gemeinde Hollstadt wurde im Jahr 2024 ein Bodenrichtwert von 60 €/m² für Wohnbauflächen (ebf.) und 40 €/m² für gemischte Bauflächen (ebf.) festgelegt. Aufgrund eigener Erfahrungswerte und Erhebungen werden weitere Werte von letzterem Richtwert abgeleitet.

Die Erschließungskosten sind im Richtwert inbegriffen (Alterschließung).

Basiswert

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

Bodenrichtwert für gemischte Baufläche (außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen § 34 BauGB).

Zeitzuschlag

Einen Zeitzuschlag hält der Unterzeichner aufgrund der Entwicklungen am Immobilienmarkt für nicht erforderlich.

Lagequalität

Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Grundstücke mittlerer Lagequalität. Ist eine besondere Lage (z. B. Lage zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Lage der Wohnfront, Landschaftslage, Lage zu Freizeiteinrichtungen, Immissionslage) gegeben, so ist diese mittels Zu- bzw. Abschlägen gesondert zu gewichten. Für das Bewertungsobjekt werden, nach Abwägung aller positiven und negativen Lagemerkmale (Vor- und Nachteile), nachfolgende Zu- oder Abschläge als erforderlich erachtet.

5.2.1 Berechnung Fl.Nr. 152**Bereiche: 1)**

Bodenrichtwert (gemischte Baufläche ebf.) 40,00 €/m²

Lagewerteinschätzung

- Abschlag aufgrund fehlender Ver- und Entsorgungseinrichtungen* ./ 10,00 €/m²

Bodenwert zum Werterm.stichtg. gerundet: 30,00 €/m²

** Der Unterzeichner hält einen Wertabschlag von 25% für gerechtfertigt, da die Erschließungseinrichtungen (Strom, Kanal, Wasser) in der Straße am Sauerbrunnen vorhanden sind.*

5.2.2 Lageplan mit Einteilung der Wertbereiche

Durch den Unterzeichner wurde die Fläche Fl.Nr. 152 in Bodenwertbereiche eingeteilt. Dabei wird jeder Gebäudeeinheit ein für diese zur Bewirtschaftung und Nutzung notwendiger Flächenanteil zugeteilt. Die Wertbereiche werden in nachfolgender Tabelle den einzelnen Teilen zugeordnet. Bei der Fl.Nr. 152 wird lediglich ein Wertbereich festgelegt.



Bodenwertzuteilung nach Gebäuden mit Umgriffsfläche

Jedem Gebäude wird ein anteiliger Bodenwert zugeteilt, der sich aus dem Grundstückswert pro Quadratmeter multipliziert, mit der Gebäudegrundfläche und einem Umgriff zusammensetzt.

Flächenbereich	Größe in m²	Wert pro m² in €	Wert gesamt €
1 rot umrandet (Gemischte Baufläche)			
Schuppen mit Anbau und Umgriff	251	30,00	7.530
Wert der Gesamtfläche Fl.Nr. 152			7.530,00 €

6 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren

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

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

Berechnungsbasis

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

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

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (NHK 2010) und den Erfahrungen des Verfassers auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2025, gemäß des bundesministeriellen Erlasses, angesetzt. Die NHK 2010 geben Bundesmittelwerte nach dem Preisstand 2010, mit Baunebenkosten, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer wieder.

6.1 Sachwerte der Gebäude

6.1.1 A) Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude

Brutto-Grundfläche (BGF): 146,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 23.06.2025

Baupreisindex: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index I/2025 von 187,2

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 16.1/3): 350,00 € (100,0)

indiziert zum Stichtag 23.06.2025: 655,20 € (187,2)

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

Sachwertberechnung			
BGF: =	m ²	x €/m ²	
	177	655,20 €	115.970,40 €
Baunebenkosten bereits enthalten			
Bundesdurchschnittspreis			115.970,40 €
Regionaler Korrekturfaktor (Bayern):	1,05		
Orts-Korrekturfaktor (bis 50.000 Einw.):	0,9		
Korrekturfaktor – konjunkturelle Lage:	1		
Gebäudenormalherstellungswert zum Stichtag			
Bundesdurchschnittspreis x 1,05 x 0,90 x 1,00			109.592,03 €
Wertminderung wg. Alters:	70%		76.714,42 €
(lineare Abschreibung; Tabelle Anlage 8 WertR 06)			
Übliche Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre		
zu erw.Restnutzungsdauer (RND):	15 Jahre		32.877,61 €
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden			- €
keine			
Besondere Bauteile			
keine			+ - €
Gebäudesachwert zum Stichtag rd.:			<u>32.878 €</u>
Bodenwert			+ 7.530 €
Grundstückswert (Gebäude und Boden)			= <u>40.408 €</u>

6.2 Weitere Anlagewerte

6.2.1 Hofbefestigung, Garten usw.

Der Unterzeichner hält hier einen Wertansatz für nicht gerechtfertigt. Der kleine Hinterhof im Nordosten des Grundstücks ist als einfache und schlichte Rasenfläche gehalten.

6.3 Zusammenstellung der Sachwerte des Grundstücks Fl.Nr. 152 mit den Gebäudeumgriffsflächen:

Gebäudesachwert mit Boden	+ 40.408,00 €
Weitere Anlagewerte	<i>kein Wertansatz</i>
Grundstückswert gesamt	40.408,00 €

7 Verkehrswert

7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis der Sachwertberechnung gerundet	40.410,00 €
--	-------------

Würdigung der Verfahrensergebnisse

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

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kamen mehrere Bewertungsverfahren zum Einsatz. Dies hat zur Folge, dass der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren, unter Gewichtung deren Aussagefähigkeit, abgeleitet werden muss; vgl. ImmoWertV2021. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Hierbei ist eine Verwertung innerhalb üblicher Zeitspannen zu Grunde zu legen.

Ableitung des Verkehrswertes

Da das Bewertungsobjekt aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Objekt mit Substanzwertcharakter anzusehen ist, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Kriterien des Sachwertverfahrens.

Marktsituation und Besonderheiten

Unter Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als bedingt marktgängig (Sonderimmobilie) einzustufen. Das Bewertungsobjekt ist ein landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude welches noch über einen gewissen Zeitraum wirtschaftlich, im Bereich der Maschinen- und Lagerhaltung, nutzbar ist.

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

Hinsichtlich der Immobilien-Marktlage zum Stichtag ist zu konstatieren, dass von einem Angebotsmarkt auszugehen ist.

7.2 Verkehrswert Fl.Nr. 152

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte sowie unter Abwägung sämtlicher wertbeeinflussender Umstände schätze ich den Verkehrswert des Schuppengebäudes mit Anbau auf Flurstück Nr. 152, Nähe Sauerbrunnen, Gemarkung Hollstadt (Gebäude- und Freifläche mit 251 m²), abgeleitet aus dem Sachwertverfahren, zum Bewertungsstichtag 23.06.2025 auf rund:

40.410,00 €

Hinweis

Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

8 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 23.06.2025 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

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

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

Störnhof, den 04.07.2025



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

9 Anhang



Abbildung: Ansicht von innen



Abbildung: Anbau von innen

10 Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden 2018

Fischer/Biederbeck (Hrsg.), Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

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

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

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

Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag, 4. Auflage, Göttingen 2007.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bau- und Fachplanungsrecht, Wertermittlungsrecht, ImmoWertV2021, Steuerliches Bewertungsrecht, Wohnungs- und Mietrechtsgesetze, Vermögensrecht