



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 49/24

Datum: 05.07.2025



Abb.: Ansicht von Nordosten

GUTACHTEN

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

7.500,00 €

Das Gutachten umfasst 32 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen.....	3
3	Bewertung des Grundstücks Fl.Nr. 162	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. 162 mit den Gebäudeumgriffsflächen:.....	27
7	Verkehrswert	27
7.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	27
7.2	Verkehrswert Fl.Nr. 162.....	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. 162 Nähe Blumenstraße,

Gebäude- und Freifläche

Landwirtschaftsfläche zu 0,0140 ha

Eingetragen im Grundbuch von Hollstadt des Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale, Band 51, Blatt 2111

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

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

Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag 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 der Antragstellerin sowie der Antragsgegner 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. 162

3.1 Objektbeschreibung

3.1.1 Grundstück

Gemarkung: Hollstadt

Flurstück: Fl.Nr. 162

Beschrieb: Nahe Blumenstraße, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

Größe: 140 m²

Eigentümer: hier nicht erwähnt

3.1.2 Lagemerkmale

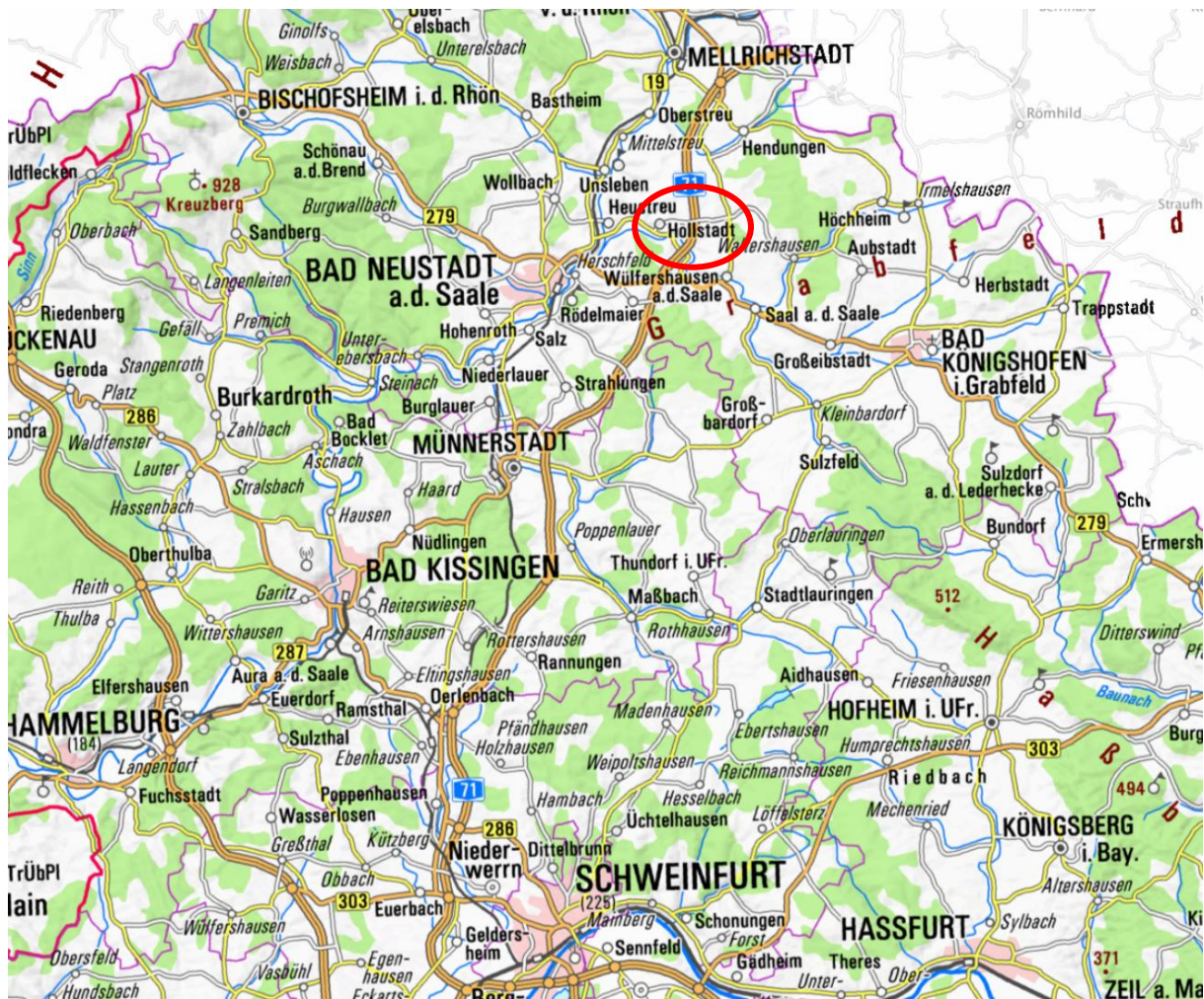


Abbildung BayernAtlas: Bereich um Hollstadt rot umrandet

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. 162, Nähe Blumenstraße, ist verkehrstechnisch über die östlich gelegene „Blumenstraße“ mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich (Ende einer Sackgasse).

Immissionsbelastung

Das Grundstück Fl.Nr. 162 ist als reines Garagengrundstück mit 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, jedoch aufgrund der Gebäudenutzung nicht wertrelevant.

Das Grundstück liegt direkt an der Blumenstraße mit unterdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen.

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet, auf der sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 162 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. 162 ist hinsichtlich Zufahrt als erschlossen und hinsichtlich bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) als nicht erschlossen einzustufen. Das Abwasser wird derzeit über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 161 in den Kanal geleitet. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde fallen nach der Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine weiteren Erschließungsbeiträge an. Zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen können jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen.

Nutzung des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Fl.Nr. 162 wurde zum Zeitpunkt der Wertermittlung ausschließlich privat von den Grundstückseigentümern für einfache Lagerzwecke genutzt.

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen Fl.Nr. 162:

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. 162 ist nahezu rechteckig geformt. Es besteht eine direkte Zufahrt über die östlich gelegene „Blumenstraße“

Das Grundstück ist eben.

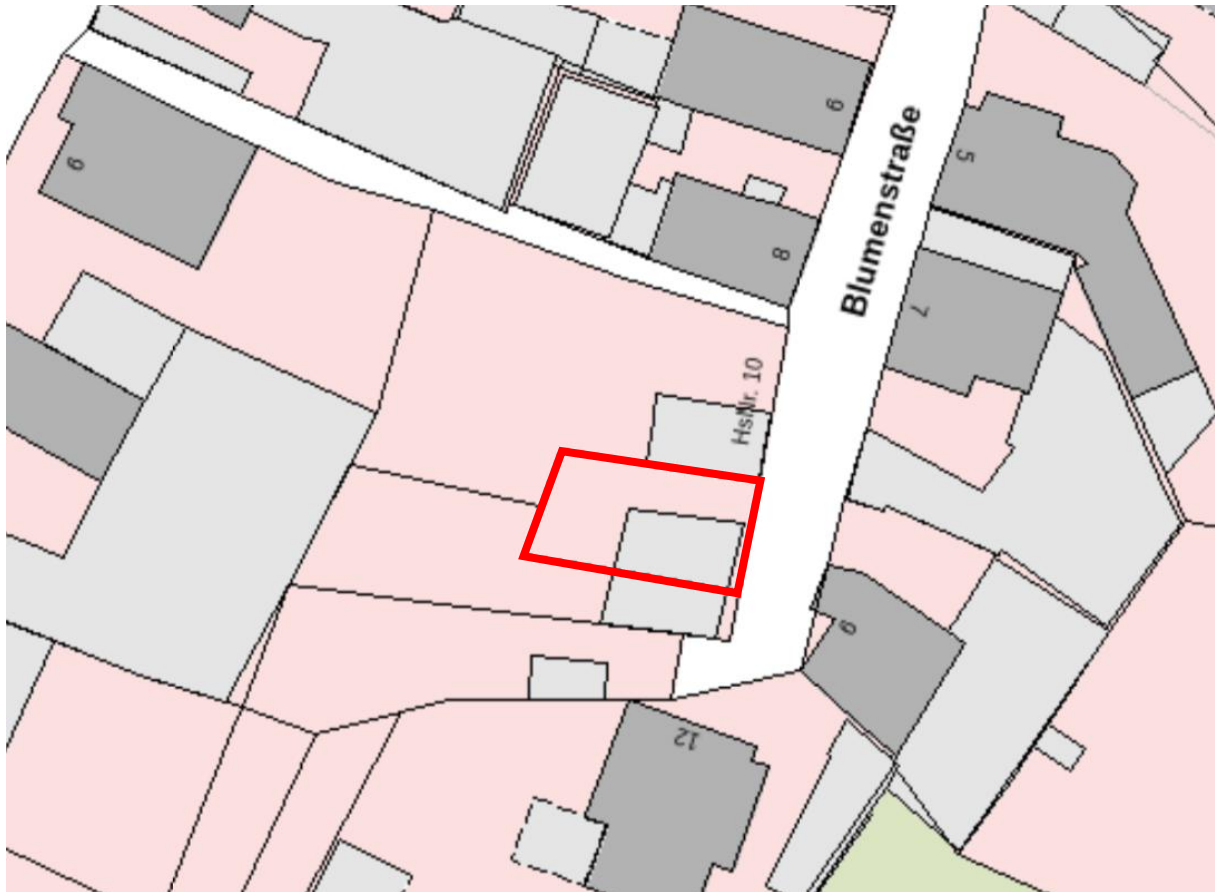


Abbildung BayernAtlas: Fl.Nr. 162 rot umrandet

Grundstücksabmessungen:

Fl.Nr. 162 Gesamtgröße nach Grundbuch

140 m²

3.2 Gebäude und Außenanlagen

Nutzung

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 162 handelt es sich um ein teilbebautes Grundstück, auf dem sich die nördliche Hälfte eines typischen Holzschuppens befindet. Das Gebäude erstreckt sich über die Grundstücksgrenze hinaus, wobei die südliche Hälfte auf dem benachbarten Flurstück Nr. 161 steht.

Nachfolgend werden für einzelne Zonen Nutzungsbereiche eingeteilt.



Abbildung BayernAtlas: Nutzung

Grundstücksnutzung Fl.Nr. 162:

A) Holzschuppen und Umgriff (rot umrandet):	140 m ²
---	--------------------

3.2.1 A) Holzschuppen (nördlicher Teilbau)

Abbildung: Ansicht von Osten auf das Gesamtgebäude. Pfeil zeigt auf die zu bewertende Gebäudehälfte



Abbildung: Ansicht von Nordosten



Abbildung: Ansicht von Nordwesten

Gebäudetyp, Gliederung, Baujahr, Bauweise und Konstruktion

Das genaue Baujahr des Holzschuppens ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Aufgrund der Bauweise und der verwendeten Materialien wird die Errichtung jedoch auf den Zeitraum um 1950 bis 1960 geschätzt. Es handelt sich um ein eingeschossiges, einfaches Wirtschaftsgebäude in leichter Holzbauweise. Der Schuppen bildet ein Teilbauwerk, dessen nördliche Hälfte sich auf dem Bewertungsgrundstück befindet. Die südliche Hälfte steht auf dem angrenzenden Nachbarflurstück, wobei beide Hälften eine bauliche Einheit bilden. Der Zugang erfolgt von Osten über zwei separate Holzflügeltore an der Giebelseite – je eines pro Gebäudehälfte.

Der bauliche Zustand ist als altersbedingt einfach, jedoch seinem Zweck als Lager- oder Unterstellraum entsprechend zu bewerten.

Besondere Bauteile/Anbauten usw.:

- keine

Bauweise / Konstruktion

Fundament / Gründung:	Natürlicher, unbefestigter Erdboden
Wände:	Rundholzkonstruktion mit Brettern verkleidet
Boden:	Offener Boden (Erdboden)
Türen / Tore:	1x Holz-Flügeltor
Dachform:	Gebäudeeinheit mit Satteldach
Dachkonstruktion:	Rundholzdachstuhl
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 innerhalb der gegebenen Restnutzungsdauer zufolge hätten.

Es bestehen jedoch statische Mängel an der Dachkonstruktion, die die Restnutzungszeit einschränken. Sanierungen oder größere Instandhaltungen zur Erhöhung der Restnutzungszeit werden als nicht wirtschaftlich erachtet.

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 Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Gebäude wurde als einfacher Lagerschuppen mittig auf zwei Grundstücken errichtet. Es verfügt über zwei kleinere, separate Zufahrten mit Holzflügeltoren im Osten.

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

Gesamturteil

Das Bauwerk entspricht nur noch eingeschränkt den heutigen Anforderungen, welche an Garagen-, Lager- und Unterstellgebäude gestellt werden. Die Raumfunktionalität und die Einfahrtshöhe entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards für Geräte- und Fahrzeugschuppen, insbesondere für größere Landmaschinen. Die Bauweise ist als teilsolide zu beurteilen. Das Gebäude wurde, wie zum Gründungszeitraum üblich, einfachst in Holzkonstruktion ohne festes Fundament errichtet und im Zeitverlauf kaum oder nur geringfügig modifiziert bzw. um- und ausgebaut.

Das Gebäude kann noch wirtschaftlich über einen gewissen, begrenzten Zeitraum weiter für einfachere Lager- und Abstellzwecke genutzt werden.

3.2.2 Weitere Anlagenwerte

Weitere bauliche Anlagen, die eine gesonderte Bewertung erfordern, sind bis auf das Metalltor an der östlichen Grundstücksgrenze nicht vorhanden. Die Bewertung des Tors erfolgt auf S. 27 des Gutachtens.

3.2.3 Außenanlagen, Erschließungen

Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück Fl.Nr. 162 ist als nicht erschlossen einzustufen

Wege, Park- und Abstellflächen:

Wege: Asphalt

Park- und Abstellflächen: Asphalt, bzw. näher am Gebäude gepflastert

Garten- und Freiflächen: Umgriff (Garten) ist einfach und schlicht gehalten.

Gesamteindruck: Der Außenbereich ist als einfach und solide zu beurteilen, Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße. Der Hinterhof auf dem Grundstück ist als einfache Rasenfläche mit kleinem Naturgarten nahe des Gebäudes angelegt;

Das Grundstück wird zur Straßenseite hin durch ein Metalltor eingefriedet.

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) Holzschuppen

Das Gebäude wurde in den 1950-iger Jahren errichtet und entspricht einem Gebäudetyp, bei dem von einer durchschnittlichen GND von 40 Jahren ausgegangen wird.¹ Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage wird nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 5 Jahren zu Grunde gelegt, vorausgesetzt es werden noch einfache Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt (Befestigen loser Verschalungen etc.)

Größere Sanierungsarbeiten bzw. Restbauarbeiten sieht der Unterzeichner aktuell und im Hinblick auf die geringe Restnutzungsdauer 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 Holzschuppen

Bruttogrundfläche gemäß eigener Messung:

EG: 5,00 m x 9,00 m = 45,00 m²

Bruttogrundfläche: gerundet **45,00 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 – Teilbauwerk eines Holzschuppens - 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.: 162

Gemarkung: Hollstadt

Größe: 140 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. 162**Bereiche: 1)**

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

Lagewerteinschätzung

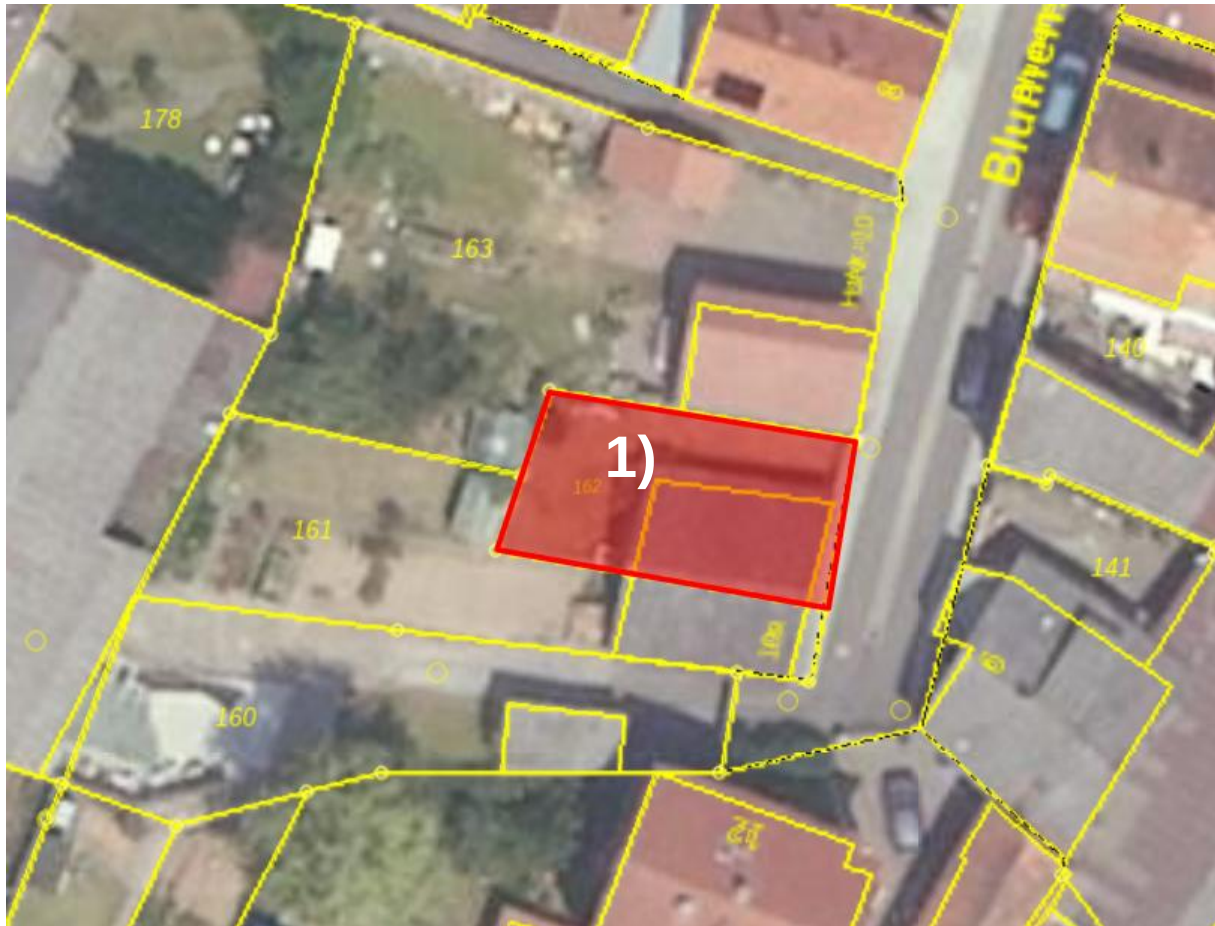
- Abschlag aufgrund fehlender Ver- und Entsorgungseinrichtungen* ./ 8,00 €/m²

Bodenwert zum Werterm.stichtg. gerundet: 32,00 €/m²

** Der Unterzeichner hält einen Wertabschlag von 20% für gerechtfertigt, da die Erschließungseinrichtungen (Strom, Kanal, Wasser) in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze verlegt sind.*

5.2.2 Lageplan mit Einteilung der Wertbereiche

Durch den Unterzeichner wurde die Fläche Fl.Nr. 162 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. 162 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)			
Holzschuppen und Umgriff	140	32,00	4.480
Wert der Gesamtfläche Fl.Nr. 162			4.480,00 €

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) Holzschuppen

Brutto-Grundfläche (BGF): 45,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 23.06.2025

Baupreisindex: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen (ohne techn. Anlagen)

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index I/2025 von 187,2

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

Korrekturfaktoren: Gebäudegröße < 250 m² (1,2) 276,00 € (100,0)

indiziert zum Stichtag 23.06.2025: 516,67 € (187,2)

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

Sachwertberechnung				
BGF: =	m ²	x €/m ²		
	45	516,67 €		23.250,15 €
Baunebenkosten bereits enthalten				
Bundesdurchschnittspreis				23.250,15 €
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				21.971,39 €
Wertminderung wg. Alters: 88% (lineare Abschreibung; Tabelle Anlage 8 WertR 06)				
Übliche Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre				
zu erw.Restnutzungsdauer (RND): 5 Jahre				
				2.746,42 €
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden				
keine			-	- €
Besondere Bauteile				
keine			+	- €
Gebäudesachwert zum Stichtag rd.:				<u>2.746 €</u>
Bodenwert				
			+	4.480 €
Grundstückswert (Gebäude und Boden)				<u>7.226 €</u>

6.2 Weitere Anlagewerte

6.2.1 Hofbefestigung, Garten usw.

Für das Metalltor (Bild vgl. Anlage) an der östlichen Grundstücksgrenze wird ein pauschaler Restwert von 250,00 € festgelegt. Weitere Anlagewerte sind nicht vorhanden.

6.3 Zusammenstellung der Sachwerte des Grundstücks Fl.Nr. 162 mit den Gebäudeumgriffsflächen:

Gebäudesachwert mit Boden	+ 7.226,00 €
Weitere Anlagewerte	+ 250,00 €
Grundstückswert gesamt	7.476,00 €

7 Verkehrswert

7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis der Sachwertberechnung gerundet	7.500,00 €
---	-------------------

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 eine Gebäudehälfte eines landwirtschaftlichen Schuppengebäudes, welches noch über einen begrenzten, geringen 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. 162

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte sowie unter Abwägung sämtlicher wertbeeinflussender Umstände schätze ich den Verkehrswert des Holzschuppens auf Flurstück Nr. 162, Nähe Blumenstraße, Gemarkung Hollstadt (Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche mit 140 m²), abgeleitet aus dem Sachwertverfahren, zum Bewertungsstichtag 23.06.2025 auf rund:

7.500,00 €

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 05.07.2025



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

9 Anhang



Abbildung: Ansicht von Innen



Abbildung: Metalltor an der östlichen Grundstücksgrenze

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