

**Konrad Rosenzweig**

**ö. b. v. Sachverständiger**

- Bewertung von bebauten und unbebauten  
landwirtschaftlichen Grundstücken

- Acker- und Pflanzenbau

- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

**Störnhof 5**

**91346 Wiesenttal**

Telefon: 09196 / 602

Fax: 09196 / 998961

E-Mail: [info@gutachter-rosenzweig.de](mailto:info@gutachter-rosenzweig.de)

**Az.: 801 K 53/25**

**Datum: 15.01.2026**



Abbildung: Das Bewertungsgrundstück ist orange hinterlegt.

Quelle: BayernAtlas

## **Exposé**

**über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Fläche der  
Gemarkung Wildflecken, Fl.Nr. 2332**

**1.820,00 €**

Das Gutachten umfasst 17 Seiten inkl. Deckblatt

# 1 Inhaltsverzeichnis

2	Vorbemerkungen .....	3
3	Standort.....	5
4	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen .....	8
4.1	Bewertungsgrundlagen: .....	8
4.2	Preisfindung .....	9
4.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	10
5	Bewertung Fl.Nr. 2332 der Gemarkung Wildflecken .....	11
5.1	Grundstücksangaben.....	11
5.2	Beschreibung.....	12
5.3	Nutzung .....	14
5.4	Bewertung .....	15
5	Abschließende Erklärung.....	16
6	Literaturverzeichnis.....	17

## 2 Vorbemerkungen

**Auftraggeber:** Amtsgericht Schweinfurt, Rufferstraße 1, 97421 Schweinfurt

**Zweck des Gutachtens:** Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks der Gemarkung Wildflecken, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Wildflecken, Band 31, Blatt 1412;  
gemäß Beschluss vom 12.11.2025

### Gemarkung Wildflecken

Fl.Nr. 2332 Langgewend

Landwirtschaftsfläche zu 2.020 m<sup>2</sup>

**Verwendete Unterlagen:** Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bad Kissingen.

Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Luftbilder: BayernAtlas Plus, sofern nicht anders angegeben

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

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

- Auskünfte** Gemeinde Wildflecken (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)  
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
- Ladung zum Ortstermin** Die Ladung erfolgte am 05.01.2026 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
- Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung des Grundstückes der Gemarkung Wildflecken am 13.01.2026 durch den Unterzeichner.  
Von den geladenen Parteien war niemand anwesend.
- Wertermittlungstich-  
tag:** 13.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 3 Standort

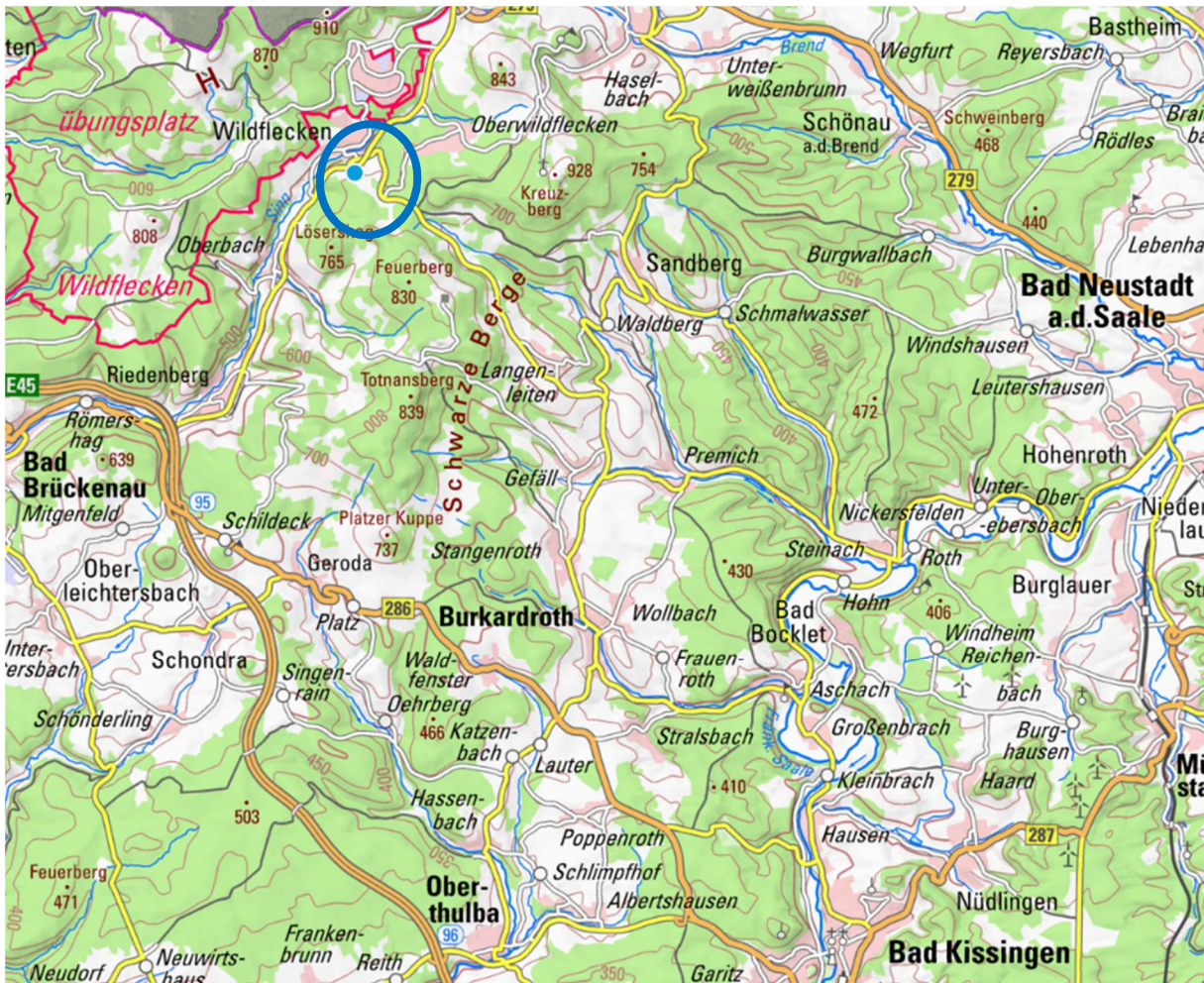


Abbildung: Lage (Bewertungsgebiet blau umrandet)

Quelle: BayernAtlas

#### Ort

Die zur Bewertung anstehende Fläche liegt in der Gemarkung Wildflecken, im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen, innerhalb der Mittelgebirgslandschaft der Bayerischen Rhön. Die Gemeinde Wildflecken ist ländlich strukturiert und weist neben der militärischen Prägung aufgrund des gleichnamigen Truppenübungsplatzes eine geringe Siedlungsdichte auf. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besitzt weiterhin eine hohe Bedeutung und stellt – neben militärischen Nutzungen im Umfeld – einen prägenden Faktor der Kulturlandschaft dar. Eine enge Verflechtung mit größeren städtischen Räumen besteht nur in eingeschränktem Maße; vielmehr ist Wildflecken dem peripheren ländlichen Raum zuzuordnen.

Die infrastrukturelle Grundversorgung ist im Gemeindegebiet sowie in den umliegenden Orten sichergestellt, jedoch insgesamt weniger dicht ausgeprägt als in stadtnahen Lagen. Einrich-

tungen der Kinderbetreuung, eine Grundschule, medizinische Basisversorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Weiterführende schulische, medizinische und wirtschaftliche Angebote befinden sich insbesondere in den Städten Bad Brückenau, Bad Kissingen sowie Hammelburg, die jeweils innerhalb einer angemessenen Fahrzeit erreichbar sind.

Wirtschaftlich ist die Region überwiegend durch Land- und Forstwirtschaft, kleingewerbliche Strukturen sowie den Tourismus geprägt. Die Nähe zum Truppenübungsplatz Wildflecken beeinflusst die regionale Wirtschaftsstruktur zusätzlich, ohne jedoch die landwirtschaftliche Nutzung der zivilen Flächen grundsätzlich einzuschränken. Großindustrielle Strukturen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt die Gemeinde Wildflecken langfristig eine eher stagnierende bis leicht rückläufige Entwicklung, was typisch für viele ländlich-periphere Räume Nordbayerns ist. Aktuell zählt die Gemeinde rund 3.000 Einwohner.

### **Verkehrsinfrastruktur**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt überwiegend über das regionale Straßennetz, insbesondere über die ST2289, die eine Verbindung zu nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle an die A 7 (Würzburg–Kassel) in etwa 20–30 Fahrminuten erreichbar macht. Eine Anbindung an den Schienenverkehr besteht nicht unmittelbar vor Ort; der öffentliche Personennahverkehr wird durch Buslinien sichergestellt, die Wildflecken mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbinden.

### **Land- und forstwirtschaftliche Standortangaben**

Der Bewertungsstandort liegt in einer hochgelegenen Mittelgebirgslage der Rhön auf etwa 600 bis 750 m ü. NN. Das Relief ist überwiegend welliger bis stärker geneigter Natur, was die landwirtschaftliche Nutzung teilweise einschränkt. Die Böden bestehen vornehmlich aus lehmigen bis steinigere Verwitterungsböden vulkanischen Ursprungs mit mittlerer bis geringerer Bonität. Die Ackerzahlen bewegen sich – abhängig vom Mikrostandort – überwiegend im unteren bis mäßigen Bereich.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind vielfach kleinteilig strukturiert; Flurneuordnungsverfahren wurden bislang nur punktuell durchgeführt. Neben Ackerbau findet insbesondere Grünlandnutzung eine große Bedeutung, da klimatische Bedingungen und Höhenlage den Futterbau begünstigen. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind in der Umgebung weit verbreitet



## 4 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

### 4.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) definiert:

*„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei werden nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 Kaufpreise von Grundstücken herangezogen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 25 Abs. 1).

Liegt in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise vor, können nach § 25 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten oder aus früheren Zeiträumen herangezogen werden, sofern sie auf den Wertermittlungsstichtag angepasst werden können.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom zu bewertenden Grundstück ab oder haben sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert, sind diese Unterschiede nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge bzw. Anpassungsrechnungen zu berücksichtigen.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021 nicht verwendet werden, es sei denn, die Einflüsse können hinreichend sicher erkannt und korrigiert werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach § 26 Abs. 2 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Grundlage der Bodenwertermittlung herangezogen werden. Dabei sind ebenfalls Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

## 4.2 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um reine land- und forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Bad Kissingen.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die die Grundstücke belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Als Grundlage für die Ableitung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Bodenrichtwerte sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt.

### **Bodenrichtwerte der Gemarkung Wildflecken zum 01.01.2024:**

Ackerland	0,90 €/m <sup>2</sup>
Grünland	0,70 €/m <sup>2</sup>
Forstflächen ohne Bestand	0,50 €/m <sup>2</sup>

### **Bodenrichtwerteentwicklung**

Hinsichtlich der Entwicklung der Bodenrichtwerte in den letzten sieben Jahren ist festzustellen, dass sich ein weitgehend übereinstimmender Verlauf der Nutzungsarten zeigt. Das Grünland erreichte zum Stichtag 2022 seinen Höchstwert, fiel anschließend jedoch deutlich ab. Das Ackerland verzeichnete über den gesamten Zeitraum eine kontinuierliche Zunahme mit überwiegend zweistelligen Wachstumsraten, während der Wald zwar stärkere Schwankungen aufwies, insgesamt jedoch ein weitgehend stabiles Niveau hielt.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen am Bodenmarkt werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt. Hierbei wird auch die Zeitspanne zwischen der Erhebung der Bodenrichtwertpreise und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt (Zeitzu- oder Abschlag).

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 0,60 €/m <sup>2</sup>
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	0,6 – 1,2 €/m <sup>2</sup>
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	1,2 – 1,5 €/m <sup>2</sup>
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,5 – 2,0 €/m <sup>2</sup>
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	2,0 – 4,0 €/m <sup>2</sup>
f) Forstgrundflächen (ohne Bestand)	0,3 – 1,0 €/m <sup>2</sup>

### 4.3 Hilfwerte zur Lageeinschätzung:

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig	0 %
	unregelmäßig	- 8 %
Geländeneigung	0 %	0 %
	5 %	- 9 %
	10 %	- 13 %
	15 %	- 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner	- 20 %
	10 kleiner	- 10 %
	0	0 %
	10 größer	+ 9 %
	20 größer	+ 18 %
Flächen	0,25 ha	- 14 %
	0,50 ha	- 7 %
	1,00 ha	0 %
	3,00 ha	+ 8 %
	5,00 ha	+ 12 %
	7,00 ha	+ 15 %
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10 %
	1 – 2 km	- 5 %
	über 2 km	- 10 %
Erschließung	Normal ausgebauter Weg	0 %
	Schlechter Zustand	bis - 25 %

Quelle: eigene Darstellung

Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.



## 5.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

### Lage:

- o Ca. 800 m südlich von Wildflecken.
- o Bestandteil eines überwiegend als Grünland genutzten Flurbereiches.

### Form und Zuschnitt:

- o Rechteckig, länglich, schmal.

### Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Grünland
- o Westen: Wald
- o Osten: Grünland
- o Norden: Grünland

**Neigung:**

- o Die Fläche ist geneigt.

**Erschließung/Zugänglichkeit:**

- o Die Fläche ist nicht direkt über einen vermessenen Flur- oder Feldweg erschlossen. Das Grundstück wird aufgrund der Nutzungseinheit mit den benachbarten Flächen auch über diese angefahren.

**Qualität des Bodens:**

- o Der Boden besteht überwiegend aus sandigem Lehm bis lehmigen Sand mit einer für die Gegend leicht unterdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: IS5V  
Wertzahl: 32/26



Abbildung: Bodenqualität

Quelle: BayernAtlas

**Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:****Anlagen:**

- o Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

**Grundbuchrechtliche Beschränkungen:**

- o keine

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:**

- o Die Fläche besteht aus Grünland und kann ausschließlich nur als Grünland bewirtschaftet werden (Grünlandumbruchverbot).

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- o Das Grundstück liegt im Biosphärenreservat Rhön. Die Fläche ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes, sowie des Naturparks Bayerische Rhön.

**Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:**

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur (Bodenzusammensetzung, Relief usw.) größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

**5.3 Nutzung**

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich die Fläche in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Sie wird von einem Pächter auf der Grundlage eines mündlichen Pachtverhältnisses im Verbund mit benachbarten Grundstücken als Grünland genutzt. Auch künftig ist eine uneingeschränkte Nutzung als Grünland möglich.



*Abbildung: Ansicht von Norden auf das Grundstück (mehrere Grundstücksbereiche)*

## 5.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Grünland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung und auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

### Wertansatz Grünland (2.020 m<sup>2</sup>)

Mittlerer Wertansatz 1,00 €/m<sup>2</sup>

#### Lagewertanpassung:

Schmaler und kleiner Grundstückszuschnitt(5%) ./ 0,05 €/m<sup>2</sup>

Keine direkte Wegerschließung (5%) ./ 0,05 €/m<sup>2</sup>

Wert nach Lagewertanpassung 0,90 €/m<sup>2</sup>

#### **Bodenwert gesamt:**

Fl.Nr. 2332:

2.020 m<sup>2</sup> x 0,90 €/m<sup>2</sup> = **1.818,00 €**

### **Verkehrswert Fl.Nr. 2332 Langgewend, Ackerland zu 2.020 m<sup>2</sup>**

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

**1.820,00 €**

## 5 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 13.01.2026 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.

Bewertungen, die nicht dem durch die öffentliche Bestellung abgedeckten Sachgebiet des Sachverständigen zuzuordnen sind, erfolgen gemäß Auftrag als freie sachverständige Leistungen außerhalb der öffentlichen Bestellung.

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

Störnhof, den 15.01.2026



---

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

## 6 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.