SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
ROSENZWEIG

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.: 804 K 2/24 **11.09.2024**

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 139 der Gemarkung Unterriedenberg

1.180,00€

Das Gutachten umfasst 16 Seiten inkl. Deckblatt

1 Inhalt

1 Inhalt 2
2 Vorbemerkungen 3
3 Bewertungsgrundlagen 5
4 Standortangaben 6
5 Preisfindung 8
6 Hilfswerte zur Lageeinschätzung: 9
7 Bewertung Fl.Nr. 139 Gemarkung Unterriedenberg 10
7.1.1 Grundstücksangaben 10
7.1.2 Beschreibung 11
7.1.3 Nutzung 13
7.1.4 Bewertung 14
8 Abschließende Erklärung 15
9 Literaturverzeichnis 16

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Schweinfurt, Rüfferstraße 1, 97421 Schweinfurt
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks der Gemarkung Unterriedenberg:
	Fl.Nr. 139 Kappenellernteile, Grünland zu 1.380 m^2
	Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Unterriedenberg Band 14, Blatt 882
Verwendete Unterlagen:	Planunterlagen der Gemeinde Riedenberg
	Grundbuchauszüge vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Bad Kissingen
	Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises
	Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke
	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt
	Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan
	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 (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
Ortsbesichtigung:	Besichtigung und Begehung des Grundstückes 139 der Gemarkung Unterriedenberg am 10.09.2024 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war niemand anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplänen, Lageplänen und Luftbildern erfasst.
Wertermittlungsstichtag:	10.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Bewertungsgrundlagen

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

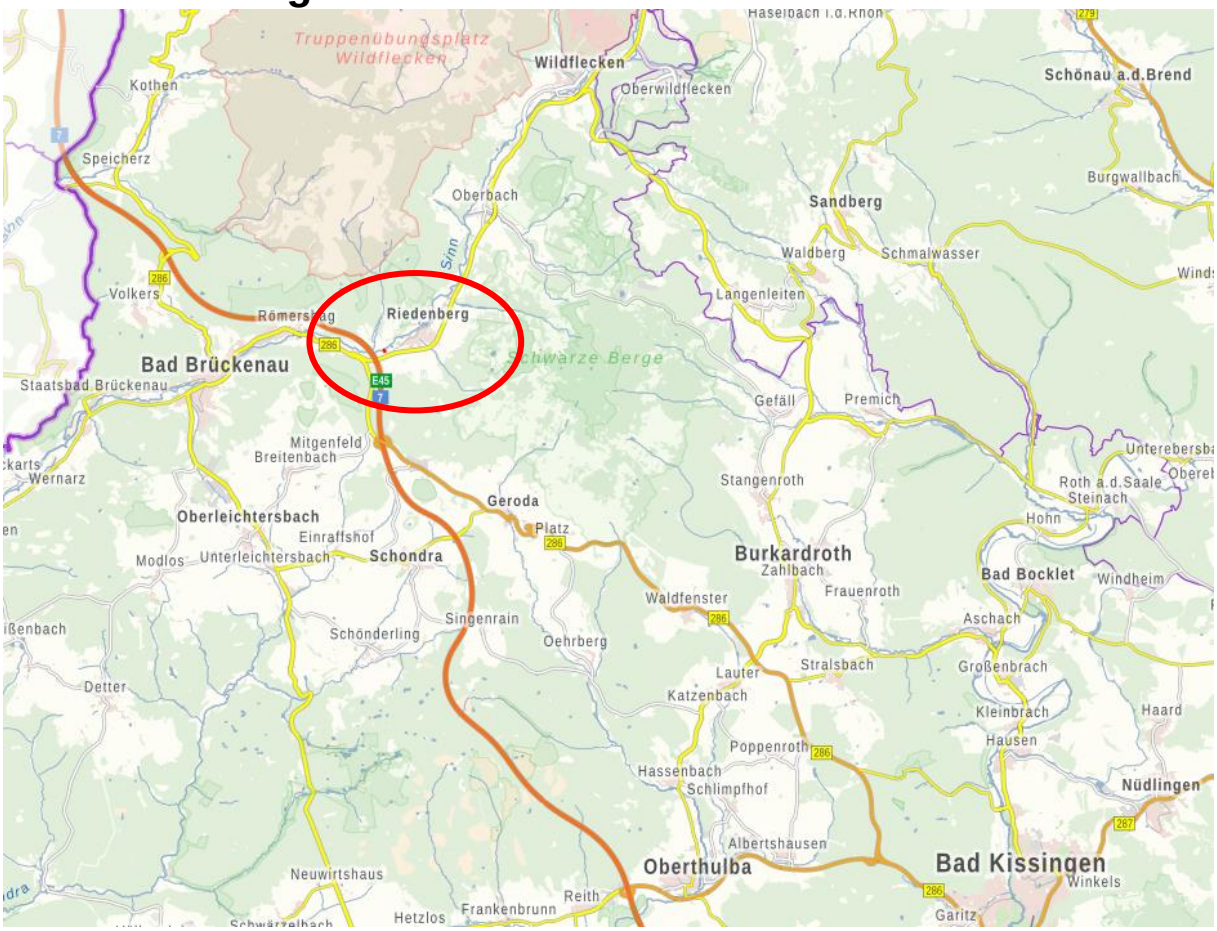
Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies nach § 14 ImmoWertV2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 6 ImmoWertV2021 nur dann zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn die Auswirkungen dieser Beeinflussungen sicher erfasst werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 ImmoWertV2021 auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in § 14 ImmoWertV2021, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

4 Standortangaben



Das zum Ortstermin besichtigte Grundstück liegt in der Gemarkung Unterriedenberg im Markt Riedenberg. Riedenberg ist ein Ort, der zwischen Bad Brückenau und Wildflecken, im Sinntal liegt. Die Infrastruktur des Bewertungsgebietes stützt sich auf die Stadt Bad Brückenau sowie die 20 km südöstlich gelegene Kreisstadt Bad Kissingen. Im Umfeld von Riedenberg und in der Stadt Bad Brückenau sind alle infrastrukturell wichtigen Einrichtungen, die die Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellen, vorhanden.

Die Ortschaft Riedenberg selbst entwickelte sich aus einer ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortschaft selbst zu einem Siedlungsort im näheren Umfeld von Bad Brückenau und Wildflecken. Der Ort ist geprägt durch den nahegelegenen Truppenübungsplatz und die Rhön-Kaserne, sowie den Erholungsraum rund um den Kreuzberg.

Der Flur wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich extensiv genutzt, offene Flächen vor allem im Bereich des Ackerbaus, mittlere Flächen und Flächen mit schlechterer Bodengüte bestehen aus Grünland oder sind bewaldet.

Die zu bewertende Fläche ist eine Landwirtschaftsfläche und befindet sich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den derzeit gültigen Flächennutzungsplan

ausgeschlossen werden. Die Nachfrage nach land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen im Bewertungsgebiet kann nach gutachterlicher Einschätzung als durchschnittlich bezeichnet werden. Die Vermarktung landwirtschaftlicher Flächen orientiert sich überwiegend am Angebotsmarkt. Im Bewertungsgebiet sind verschiedene Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des Pachtmarktes kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Die Bonität ist im Bewertungsgebiet als mäßig bis durchschnittlich einzustufen. Der Boden besteht meist aus sandigen Lehm bis Lehmboden.

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 12, Spessart und Rhön)

Höhenlage	385 m
Jahresniederschläge	860 mm
Jahrestemperatur	7,4 Grad
Trockenheitsindex	6,0
Frühlingseinzug	129 Tage nach dem ersten Januar
Beginn der Ernte	213 Tage nach dem ersten Januar
Vegetationszeit:	210 Tage pro Jahr
Lössbeteiligung:	1,2

Aufgrund der Lage sowie des mäßig kühlen und mäßig feuchten Klimas kann die Ertragserwartung als mittel bis gut bezeichnet werden. Die Ertragsklasse schwankt zwischen 3,5 bei Ackerland und 1,9 bei Grünland.

5 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Auskunft bzw. Einsicht in den derzeit gültigen Flächennutzungsplan derzeit ausgeschlossen werden.

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

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Bad Kissingen.

Nach ausgiebigen Recherchen und Auswertung der Kaufpreissammlung, Stand 2024, werden unter Berücksichtigung der geringen Verkaufsfälle auch die Bodenrichtwerte als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Dabei stützt sich der Unterzeichner sowohl auf den Bodenrichtwert, wie auch auf Kaufpreise im Bewertungsgebiet unter Einbezug von Kauffällen aus ähnlichen Gebieten und Erfahrungswerten.

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwert für Grünland	0,90 €/m²

Nachfolgend werden vom Unterzeichner folgende Richtwerte für das Bewertungsgebiet erstellt:

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 0,60 €/m²
b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	0,60 – 1,20 €/m²
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,20 – 2,50 €/m²
d) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungs-	
möglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	2,50 – 6,00 €/m²

6 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig	0 %
	Unregelmäßig	- 8 %
Geländeneigung	0 %	0 %
	5 %	- 9 %
	10 %	- 13 %
	15 %	- 16 %
Ackerzahl-Differenz	20 kleiner	○ 20 %
zum Richtwertgrundstück	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 %

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

7 Bewertung Fl.Nr. 139 Gemarkung Unterriedenberg

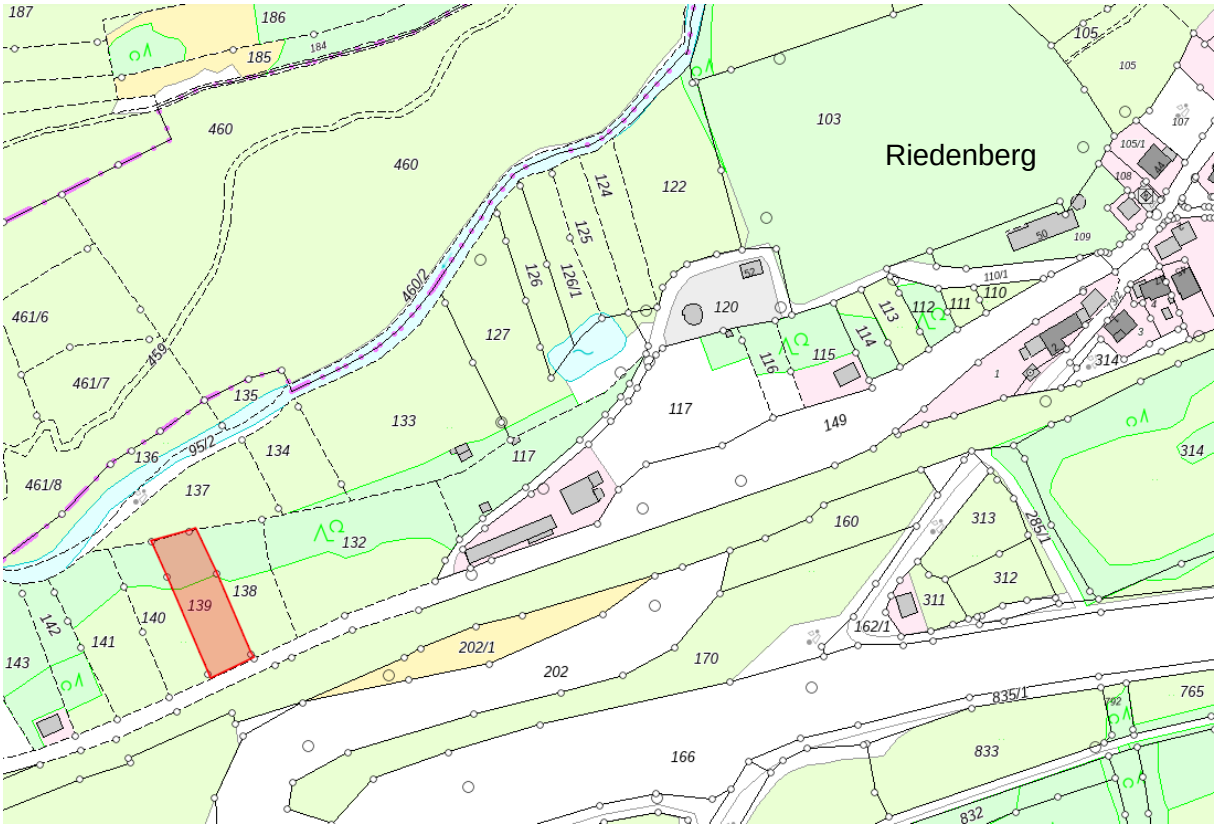


Abbildung 2: Grundstück ist rot hinterlegt

7.1.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Kissingen Grundbuch von Unterriedenberg, Band 14, Blatt 882

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 139 Kappenellernteile, Grünland zu 1.380 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

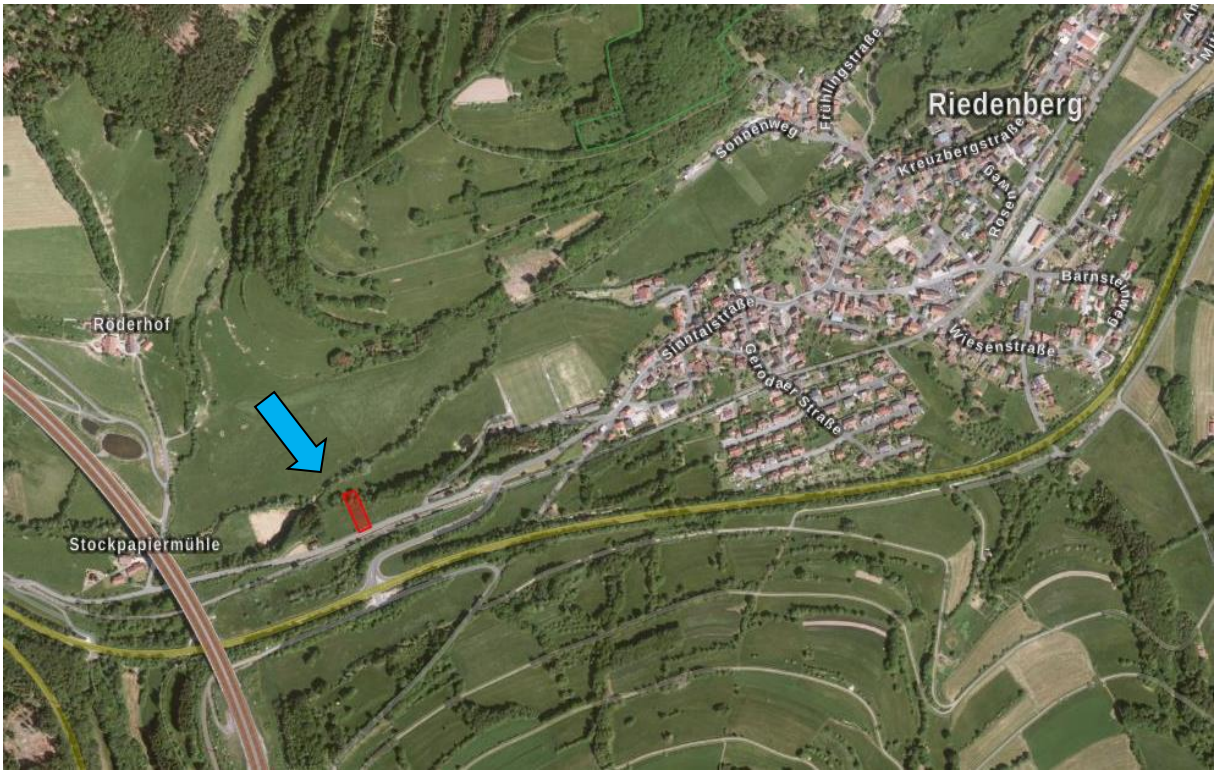
Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden

7.1.2 Beschreibung



Lage:

- Ca. 500 m westlich von Riedenberg, zwischen der A7 und Riedenberg, nahe der Stockpapiermühle

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Erschließungsweg
- Westen: Grünland
- Osten: Grünland
- Norden: Grünland

Neigung:

- Südlich hangig, nach Norden steil abfallend

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den südlich gelegenen Erschließungsweg mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich

Qualität des Bodens:

Der Boden besteht überwiegend aus lehmigen Sand mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse:	lS II c3	lS II c3
Wertzahl:	32/31	32/24

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen:
  Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, Gebäude und weitere Einrichtungen. Die Fläche ist lediglich als Weidefläche mit Holzpfählen gezeunt.

  Im nördlichen Bereich ist ein Baum- und Strauchbewuchs vorhanden. Ein wirtschaftlicher Wert des Bewuchses ist nicht abzuleiten, da die Pflege des Bestandes unter Einhaltung der naturschutzrechtlichen Bestimmungen auch einen erheblichen Aufwand darstellt. Der Unterzeichner geht davon aus, dass sich Ertrag und Aufwand ausgleichen.

- Grundbuchrechtliche Beschränkungen:
  keine
- Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:
  Das Grundstück weist eine geringe Flächengröße aus
  Gebietskulissen:
  - Biosphärenreservat
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Naturpark
- Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:
  Der nördliche Bereich des Grundstückes (ca. 500m²) ist ein sich selbst überlassener Gehölzbereich ohne erkennbare Nutzung.
  Der südliche Bereich des Grundstückes (ca. 880m²) besteht aus Dauergrünland und kann aufgrund des Grünlandumbruchverbotes nur als solches genutzt werden.
- Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:
  auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftungsform größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden; im Erosionskataster befindet sich kein Eintrag.

7.1.3 Nutzung

Ansicht von Süden auf die Fläche Fl.Nr. 139

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem teilgenutzten Zustand. So wird der südliche Bereich (ca. 880m²) von einem benachbarten Landwirt als Weidefläche genutzt. Der Nutzer ist am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als Bewirtschafter gemeldet bzw. eingetragen. Die Aktivierung von EU- Zahlungsansprüchen wurde durch diesen veranlasst.

7.1.4 Bewertung

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

Ca. 500m²

Wertansatz Brachland, Ödland	0,60 €/m²

Ca. 880m²

Wertansatz mittlere Ackerfläche Grünlandfläche	1,00 €/m²

Lagewerteinschätzung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Grundstückswert:

500 m² x 0,60 €/m² =	300,00 €
880 m² x 1,00 €/m² =	880,00 €
Gesamt	**1.180,00 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 139 Unterriedenberg, Grünland, Landwirtschaftsfläche zu 1.380 m²

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

1.180,00 €

(i. W.: eintausendeinhundertachtzig Euro)

8 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 10.09.2024 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 Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 11.09.2024

Konrad Rosenzweig,

öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

9 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

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.

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

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht