

Üchtelhausen/Zell, 13.12.2024

Gutachten S 11/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

803 K 23/24

Stichtag

08.11.2024 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97499 Donnersdorf

Ortsteil/Straße

Falkenstein/An der Schelmsgasse

Gebäude/Bebauung

Unbebaut (Grünland)

Flurstück

97

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 25 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4
-----------------	----------	-------

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5
2.3.1 Standort	Seite(n)	5
2.3.2 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	5
2.3.3 Gestalt u. Form	Seite(n)	6
2.3.4 Merkblatt Bodenschätzung	Seite(n)	7 – 12
2.3.5 Bonität	Seite(n)	13
2.3.6 Öffentlich/rechtliche Situation	Seite(n)	13
2.3.7 Entwicklungszustand	Seite(n)	13 – 14

3.0 Wertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	14
3.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	14
3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	14 – 15
3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	15
3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	15

4.0 Bodenwertermittlung

4.1 Grundlage	Seite(n)	15
4.2 Definition der Vergleichspreise	Seite(n)	15
4.3 Berechnung Bodenwert	Seite(n)	16

5.0 Verkehrswert

5.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	16
5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	16
5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	16
5.4 Marktanpassung	Seite(n)	16
5.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	17

6.0 Anlagen

6.1 Straßenkarte	Seite(n)	18
6.2 Luftbild	Seite(n)	19
6.3 Ortsplan	Seite(n)	20
6.4 Katasterplan M 1 : 1000	Seite(n)	21
6.5 Lichtbilder (6 Stück vom 08.11.2024)	Seite(n)	22 – 24
6.6 Literaturverzeichnis	Seite(n)	25

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 97, An der Schelmsgasse
Gemarkung	97499 Donnersdorf-Falkenstein
Bewertungsgegenstand	Landwirtschaftliche Fläche (Grünland)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 17
Verkehrswert	4.100.- € (viertausendeinhundert Euro)
Mieter/Pächter	Nicht feststellbar
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen	Herr Burger	Tel: 09382 60715
Landratsamt SW (Zentrale)		Tel: 09721 550
Landratsamt HAS (Gutachterausschuss)	H. Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt SW (Altlastenkataster)	H. Nietzschner	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt)	F. Stadler	Tel: 09721 542426
Amtsgericht Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 5420

Hilfreiche Links

www.donnorsdorf.de
www.meinestadt.de/donnorsdorf
[www.wikipedia.org/wiki/Falkenstein_\(Donnorsdorf\)](http://www.wikipedia.org/wiki/Falkenstein_(Donnorsdorf))
www.gerolzhofen.de/verwaltungsgemeinschaft.html
www.landkreis-schweinfurt.de
www.lrasw.de
www.schweinfurt-land.com

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|---|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Schweinfurt
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobilienvollstreckung), mit Schreiben vom 09.09.2024 unter dem Geschäftszeichen 803 K 23/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das Flurstücke 97 (Grünland), An der Schelmssgasse, der Gemarkung 97499 Falkenstein (Gemeinde Donnersdorf) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (wegen Insolvenzverwalter-Versteigerung) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 08.11.2024 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurden am Freitag, 08.11.2024 durch den Unterzeichner ab 13.00 Uhr besichtigt (ohne Beteiligung der Eigentümerin)

Die Besichtigung endete um ca. 13.15 Uhr |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 12.09.2024- Grundbuchauszug (Schweinfurt für Falkenstein, Blattstelle 452), amtlicher Ausdruck vom 22.07.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Flächennutzungsplan der Gemeinde Donnersdorf aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen- Flurstücks- u. Eigentüternachweis aus dem Liegenschaftskataster- Auszug aus dem WMS-Dienst Bitopkartierung Bayern |
| - Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen | <ul style="list-style-type: none">- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024)- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000 |

- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
- *Weitere Recherchen*
- Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
- Vermessungsamt Schweinfurt
- Grundbuchamt (Grundakte)
- Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen (Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw.)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97499 Donnersdorf
- *Gemeindeteil/Straße* Falkenstein/An der Schelmsgasse

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Schweinfurt
- *Grundbuchamt* Schweinfurt
- *Grundbuch von* Falkenstein
- *Blattstelle* 452

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes* 1
- *Gemarkung* Falkenstein
- *Flurstücks- Nr.* 97
- *Wirtschaftsart u. Lage* An der Schelmsgasse, Landwirtschaftsfläche
- *Grundstücksgröße* 2 980 m²
- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte* Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 2
- *Eigentümer* Sh. Grundbuch
- *Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis* 1 (= Fl. Nr. 97)
- *Eigentumsverhältnisse* Alleineigentum

2.3.3 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt* Annähernd dreieckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- *Grundstücksbreite* Die maximale Grundstücksbreite von Westen nach Osten beträgt rd. 55,00 m (Höhe)
- *Grundstückstiefe* Die maximale Grundstückstiefe (von Süden nach Norden) beträgt rd. 111,00 m (Hypotenuse)
- *Grundstückstopographie* Leicht nach Norden fallend (Höhenunterschied ca. 2,00 m)
- *Altlasten*

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Schweinfurt wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Laut Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt befindet sich das Grundstück Fl. Nr. 97 der Gemarkung Falkenstein **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landkreises Schweinfurt) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

Eine Altlastenfreiheit kann damit zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten

Tiefergehende Untersuchungen - bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht

Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)
- *Grundwasserstand*

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Hägerngraben bzw. Schelmengassegraben) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringerer Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin jedoch nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zwar nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt), dennoch muss mit zeitweiser Überschwemmung (zumindest Stellenweise) gerechnet werden

2.3.4 Merkblatt Bodenschätzung



Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

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

1. Aufgabe der Bodenschätzung

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

2. Diese Ermittlungen werden in folgenden Unterlagen festgehalten:

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

3. Die Nutzungsarten

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

Ackerland (A), Grünland (Gr).

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

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

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

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

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

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

Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

4. Bodenbestandsaufnahme

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

5. Die Klassenzeichen

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

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

- Beispiel eines Klassenzeichen für **Acker**:

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

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

- die Bodenart
- die Zustandsstufe
- die Entstehung der Böden

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

- Beispiel eines Klassenzeichens für **Grünland**

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

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

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

Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

6. Die Bodenarten

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

- **beim Acker:**

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

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

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

7. Die Zustandsstufe

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

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

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

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

Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

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

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

8. Die geologische Entstehung.

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

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

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

Al = Alluvium. Dies sind junge Schwemmlandböden in den Talniederungen

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

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

9. Die Wasserstufen (Wasserverhältnisse)

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

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

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

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

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

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

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

Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

10. Das Klima

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

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

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

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

Die Klimastufe c entspricht dem Klima der Mittelgebirgslagen.

Die Klimastufe d entspricht den Hochgebirgslagen der Alpen.

11. Die Wertzahlen

[zum Klassenzeichen zurück](#)

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

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

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

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

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

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

Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019)

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

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

[zu den Wertzahlen zurück](#)

2.3.5 Bonität

- Lagebezeichnung	An der Schelmsgasse
- Amtliche Fläche	2 980 m ²
- Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster	Grünland, allgemein
- Tatsächliche Nutzung	Grünland (stellenweise verbuscht)
- Bodenklasse	LIIa3 48/48
- Mineralische Bodenart	L = sandiger Lehm bis Lehm
- Zustandsstufe	II (Zwischenstufe zwischen dem Zustand der mittleren und der geringeren Ertragsfähigkeit)
- Klimastufe	a (über 8 °C durchschnittliche Jahrestemperatur)
- Wasserverhältnisse	3 (normale, mittlere Wasserverhältnisse)
- Wertzahlen Grünland	Für das Grünland können im Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden. Die Grünlandgrundzahl bringt die auf Grund der Beurteilung von Boden, Klima u. Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Besonderheiten -z.B. Geländegestaltung u. dergleichen- zurückzuführen sind
- Grünlandgrundzahl	48 (von maximal 100)
- Grünlandzahl	48 (von maximal 100)
- Ertragsmesszahl	1 430

2.3.6 Öffentlich rechtliche Situation

- Naturschutzrechtliche Besonderheiten	Lt. des WMS-Dienstes Biotopkartierung Bayern keine naturschutzrechtlichen Eintragungen
- Umlegungs-, Flurberreinigungs- u. Sanierungsverfahren	Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen ist das Bewertungsgrundstück aktuell in keines der genannten Verfahren einbezogen Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen zu rechnen

2.3.7 Entwicklungszustand

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

- *Darstellung im Flächen-
nutzungsplan*

Keine (Außenbereich)

- *Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

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

Bauerwartungsland sind nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV
Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 6
ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleit-
planung und der sonstigen städtebaulichen Entwick-
lung des Gebietes, eine bauliche Nutzung (verglei-
che § 1 ImmoWertV) **aufgrund konkreter Tatsach-
en mit hinreichender Sicherheit in absehbarer
Zeit erwarten lassen**. Die Vorschrift fordert für die
Qualifizierung eines Grundstückes als Bauerwart-
ungsland objektive u. nachprüfbar Kriterien. Auf
eine „spekulative“ Verkehrsauffassung soll es aus-
drücklich nicht ankommen

***Insgesamt ergeben sich keinerlei konkrete Tat-
sachen die mit hinreichender Sicherheit eine Um-
legung u. Erschließung -in absehbarer Zeit- er-
warten lassen***

3.0 Wertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

3.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

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

3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17- 20 ImmoWertV)

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

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

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

3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

4.0 Bodenwertermittlung

4.1 Grundlage

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

Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich, auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Bonität hinreichend bestimmt sind

4.2 Definition der Vergleichspreise

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024) nennt für landwirtschaftlich genutzte Flächen folgende Richtwerte:

BRW-Nr. 12402006: Landwirtschaftliche Flächen (**3,10 €** für baulich nicht nutzbare Ackerlandflächen bei einer durchschnittlichen Ackerzahl 50)

BRW-Nr. 12402007: Landwirtschaftliche Flächen (**1,45 €** für baulich nicht nutzbare Grünlandflächen bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 50)

BRW-Nr. 12402008: Landwirtschaftliche Flächen (**0,50 €** für baulich nicht nutzbare Forst-/Waldflächen)

4.3 Berechnung Bodenwert

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

Vergleichswert je m² (bei Grünlandzahlzahl 50) : 1,45 €/m²
 Bodenwert je m² (bei Grünlandzahl 48) : (1,45 : 50 x 48) = 1,39 €/m²

Abschnitt	Grünland- zahl	Bodenwert/m ²	x	Abschnittsfläche (m ²)	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	48	1,39 €		2 980 m ²		4 142,20 €
Gesamtbodenwert Fl. Nr. 97						4 142,20 €
Bodenwert gerundet						4 100,00 €

5.0 Verkehrswert

5.1 Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB

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

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

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

5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Vergleichswert Fl. Nr. 97 (Grünland)	: 4 100.- €
---	--------------------

5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 16 unter Pkt. 4.1 bis 4.3 durchgeführte Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 15 Pkt. 3.1.2 bzw. Pkt. 4.1 ausreichend dargelegt

5.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Vergleichswert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

5.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (08.11.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Falkenstein, Fl. Nr. 97 4.100.- €

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

Üchtelhausen/Zell, 13.12.2024



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

6.0 Anlagen

6.1 Straßenkarte



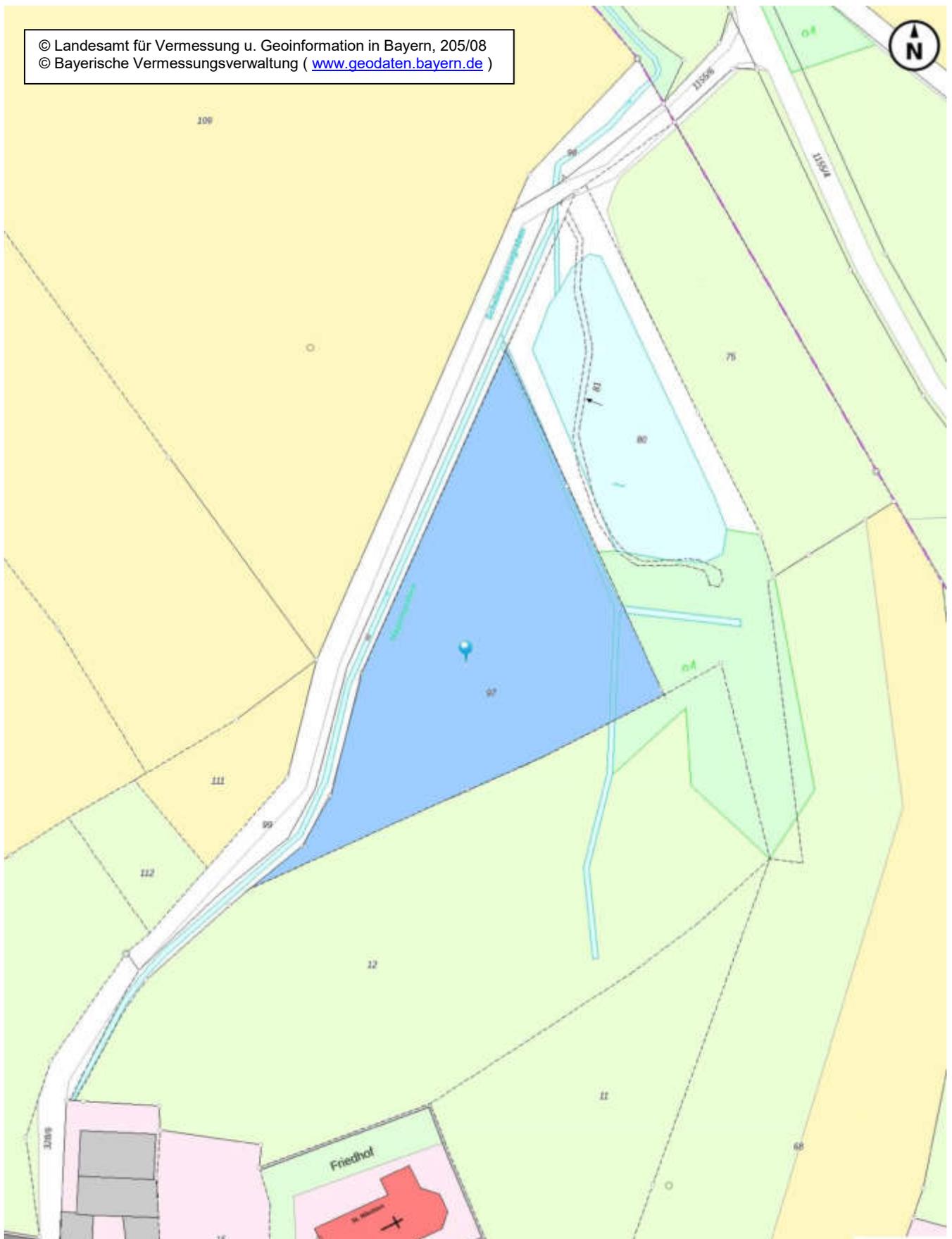
6.2 Luftbild



6.3 Ortsplan



6.4 Lageplan (M 1 : 1000)



6.5 Lichtbilder (vom 08.11.2024)







Blick auf Zufahrt (im südlichen Grundstücksbereich): von Nordosten nach Südwesten



Blick auf Zufahrt (im nördlichen Grundstücksbereich): von Südwesten nach Nordosten

6.6 Literaturverzeichnis

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