

Reinhold Beck
Felix-Wiesner-Straße 1
36391 Züntersbach
Tel. 09741 / 1684

**Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Be-
wertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten**
Geprüfter Sachverständiger GIS
Sprengetter Akademie

Amtsgericht Aschaffenburg
- Zwangsversteigerungsgericht -
Schlossplatz 5
63739 Aschaffenburg

Datum: 12. Januar 2026
Az.: GA 25-48-B

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Grundstück in
63826 Geiselbach, Außenbereich

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Aschaffenburg 852 K 69/24



Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag 07.01.2026 ermittelt mit rd.

Grundbuch von Geiselbach, Blatt 2724					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
2	Geiselbach	407	Ackerland	3.870 m²	3.700,-- €
3	Geiselbach	578	Mischwald	680 m²	500,-- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 20 Seiten, inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Fragen des Amtsgerichts	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Bauplanungsrecht	6
2.4.3	Bauordnungsrecht	6
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Beschreibung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke.....	7
3.1	Vorbemerkung zu den Grundstücksbeschreibungen.....	7
3.2	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	7
4.1	Grundstücksdaten	7
5	Verfahren der Wertermittlung.....	8
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	8
5.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	8
5.3	Auswahl des Verfahrens	8
5.3.1	Vergleichswertverfahren	8
5.3.2	Ertragswertverfahren	9
5.3.3	Sachwertverfahren.....	9
5.4	Bodenwertermittlung.....	9
5.5	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	9
5.6	Beschreibung der Bewertungsgrundstücke.....	10
5.7	Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert.....	10
5.8	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 407.....	11
5.9	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 578.....	12
5.10	Verkehrswerte	13
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	14
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
6.1.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	14
7	Verzeichnis Anlagen	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich (Unland und Mischwald)

Objektadresse: 63826 Geiselbach, Außenbereich

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Geiselbach, Blatt 2724					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
2	Geiselbach	407	Ackerland	Weidewiese	3.870 m ²
3	Geiselbach	578	Mischwald	Birkig	680 m ²
				Gesamtfläche	4.550 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Aschaffenburg
Schloßplatz 5
63739 Aschaffenburg
Auftrag vom 30.10.2025
(Datum des Auftragschreibens des Amtsgerichtes)

Eigentümer (lt. Grundbuch) siehe Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 07.01.2026

Qualitätsstichtag: 07.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 07.01.2026 in der Zeit von 15:30 – 15:45 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige

1.4 Fragen des Amtsgerichts

Ob Verdacht auf ökologische Altlasten bestehen? Keine

Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen? Unbebautes Grundstück im Außenbereich

Feststellung des zuständigen Kaminkehrers: Unbebautes Grundstück im Außenbereich

Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Die beiden Grundstücke sind gem. Aussage im Ortstermin nicht verpachten und werden eigen genutzt bzw. liegen brach.
Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht?	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Keiner
Ob Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Ob ein Energieausweis vor- liegt?	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Herangezogene Unterlagen, Er- kundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen: • Straßenkarte und Ortsplan von Geiselbach • Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 bzw. 1:2000 vom 06.11.2025 • Grundbuchauszug von Geiselbach, Blatt 2724 vom 30.10.2025 • Sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur. • Die notwendigen Recherchen wurden am 12.01.2025 abgeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern	
Kreis:	Aschaffenburg	
Ort und Einwohnerzahl:	Geiselbach Einwohner gesamt	ca. 2.270
Überörtliche Anbindung / Entfer- nungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Aschaffenburg	ca. 20 km entfernt
	Miltenberg	ca. 60 km entfernt
	Hanau	ca. 30 km entfernt
	Frankfurt	ca. 50 km entfernt
	Darmstadt	ca. 70 km entfernt
	Würzburg	ca. 90 km entfernt

Landeshauptstadt:	München	ca. 365 km entfernt
Bundesstraßen:	B 457	ca. 16 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A66, Anschlussstelle Gründau	ca. 13 km entfernt
	A 3 Anschlussstelle Hösbach	ca. 18 km entfernt
Bahnhof:	Schöllkrippen	ca. 7 km entfernt
Flughafen:	Frankfurt/M.	ca. 58 km entfernt
Innerörtliche Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich von Geiselbach im Umkreis von ca. 1 km	
Topografische Grundstückslage:	Die Bewertungsgrundstücke weisen eine leichte Hanglage auf	

2.2 Gestalt und Form

Der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich:

Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
407	Ackerland Weidewiese	3.870 m ²	ca. 34 m Lang und ca. 27 m im Mittel Tief
578	Mischwald Birkig	680 m ²	ca. 34 m Lang und ca. 27 m im Mittel Tief
Gesamtfläche		4.550 m ²	

2.3 Erschließung

Straßenart:	Das landwirtschaftliche Grundstück Flurstück 407 im Außenbereich befindet sich im näheren Ortsrandbereich in einer Entfernung von ca. 250 m und ist über asphaltierte Straße bzw. leicht befestigten Feldweg zu erreichen. Das forstwirtschaftliche Grundstück Flurstück 578 im Außenbereich befindet sich ca. 1,2 km vom Ortsrand entfernt und ist über asphaltierte Straße bzw. leicht befestigten Feldweg zu erreichen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine, land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Außenbereich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine
Grundstücksbesonderheiten:	Keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Nicht ersichtlich

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungstichtag) im Grundbuch von Geiselbach, Blatt 2724 in Abteilung II folgende wertbeeinflussenden Eintragungen.

1. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aschaffenburg 852 K 69/24; eingetragen am 03.12.2024

Anmerkung: Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Keine bekannt.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Festsetzungen im Bebauungsplan: Außenbereichsgrundstücke, kein Bebauungsplan vorhanden.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Unbebaute Grundstücke im Außenbereich

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabensituation: Keine

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Gemeindeverwaltung von Geiselbach und des Landratsamts Aschaffenburg.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 407 der Gemarkung Geiselbach (Ackerland) wird nicht bewirtschaftet. Es wurde vor über 20 Jahren zu Grünland umgenutzt und wird seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Das Grundstück ist komplett verwildert und im momentanen Zustand nicht wirtschaftlich nutzbar,

Das Flurstück 578 der Gemarkung Geiselbach (Mischwald) wird eigen genutzt. Jedoch ist der Bestockungsgrad des Grundstücks als nicht wirtschaftlich zu beurteilen. Es sind keine Erntereifen Bäume vorhanden.

Beide Flurstücke sind nicht verpachtet und werden eigen genutzt.

Folgenutzung: Für die Flurstücke wird eine landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung als wirtschaftliche Folgenutzung unterstellt.

3 Beschreibung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

3.1 Vorbemerkung zu den Grundstücksbeschreibungen

Grundlage für die Grundstücksbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten.

3.2 Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation

Der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich:

Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
407	Grünland/Unland Weidewiese	3.870 m ²	Nutzung als Grünland / Unland, ca. 220 m vom nördlichen Ortsrand von Geiselbach gelegen, Zufahrt über asphaltierten Landstraße bis ca. 100 vor dem Grundstück, leicht hängiges Grundstück, regelmäßig geschnittenes Grundstück bei ca. 25 m Breite und ca. 150 m Länge. Das Grundstück wird nicht bewirtschaftet. Tatsächliche Nutzung 3.870 m ² Gartenland Bodenschätzung: Das Flurstück ist nicht geschätzt
578	Mischwald Birkig	680 m ²	Nutzung als Mischwald, ca. 1,2 km vom nordöstlichen Ortsrand von Geiselbach gelegen, Zufahrt über asphaltierten Landstraße bis ca. 300 vor dem Grundstück, leicht hängiges Grundstück, regelmäßig geschnittenes schmales Grundstück bei ca. 6,5 m Breite und ca. 100 m Länge. Das Grundstück wird nicht bewirtschaftet. Tatsächliche Nutzung 680 m ² Mischwald Bodenschätzung: Das Flurstück ist nicht geschätzt
Gesamtfläche		1.692 m²	Gesamtertragsmesszahl

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstück in 63826 Geiselbach, Außenbereich zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 ermittelt.

Grundbuch von Geiselbach, Blatt 2724					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
2	Geiselbach	407	Landwirtschaftsfläche	Weidewiese	3.870 m ²
3	Geiselbach	578	Mischwald	Birkig	680 m ²
				Gesamtfläche	1.629 m ²

5 Verfahren der Wertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Im Rahmen dieses Gutachtens ist der Verkehrswert des Objekts zu ermitteln.

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks – also den wahrscheinlichsten Kaufpreis am Wertermittlungstichtag, zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bietet die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren an. Nach den geltenden Vorschriften (§ 6 ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ziel dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert, also den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Verfahrenswahl wird deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, bezogen auf den Wertermittlungstichtag fiktiv unterstellten, Kauffall abgestellt.

Im Sinne des Verkehrswertes nach der Definition in § 194 BauGB orientiert sich die Beurteilung am gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren¹ am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (also aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden und zur Verfügung stehen.

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen), die in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschen, entsprechen.

5.3 Auswahl des Verfahrens

5.3.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichsgrundstücken ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

¹ Im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen.

Für das zu bewertende Objekt liegen **kein** Vergleichsfaktor und **keine** geeigneten Vergleichspreise vor, deshalb kann das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar, wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das zu bewertende Objekt ist **ertragsorientiert**. Die für Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten stehen zur Verfügung. Deshalb wird das Ertragswertverfahren angewendet.

Der Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) wird auch im Ertragswertverfahren vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

5.3.3 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Für diese Objektart stehen **keine** Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung, die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet daher aus.

Bemerkung zur Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstücks:

Da auf Grund fehlender Verkaufsfälle für Grundstücke dieser Größe das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann, wird hier für die Bewertung der Bodenrichtpreis des Gutachterausschusses als Grundlage herangezogen und auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

5.4 Bodenwertermittlung

5.5 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Gutachterausschusses des Landkreises Aschaffenburg hat zum **Stichtag 01.01.2024** folgende **Bodenrichtwerte** für landwirtschaftliche Flächen – forstwirtschaftliche Flächen im Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesen.

Gemeinde Geiselbach

Nutzungsart	Bodenart	Ackerzahl	Grünlandgrundzahl	Bodenrichtwert
Grünland	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	1,50 €/m²
Ackerland	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	1,75 €/m²
Wald (inkl. Aufwuchs)	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	1,00 €/m²

5.6 Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 407

Wertermittlungstichtag	=	07.01.2026
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland / Unland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	3.870 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 578

Wertermittlungstichtag	=	07.01.2026
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Mischwald
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	680 m ²

5.7 Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert

Nachstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Werte / Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen können. Diese können / werden als Zu- oder Abschläge auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert herangezogen.

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 %

5.8 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 407

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,50 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.01.2026	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	3.870 m ²	× 0,90	E01
Nutzungsart	Grünland	Unland	× 0,70	E02
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	5 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 0,95 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 0,95 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	0,95 €/m²	
Fläche	×	3.870 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	3.677,50 € <u>rd. 3.700,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 407 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 insgesamt

3.700,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Auf Grund der geringeren Grundstücksgröße gegenüber einem Richtwertgrundstück mit 10.000 m² wird hier ein Abschlag in Höhe von 10 % (Faktor 0,90) auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Auf Grund der Verwilderung des Grundstücks und der damit verbundenen mögliche Nutzung wird hier ein Abschlag in Höhe von 30 % (Faktor 0,70) auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.

5.9 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 578

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.01.2026	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	680 m ²	× 0,80	E01
Nutzungsart	Mischwald	Mischwald	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse		Geringer Bestockungsgrad	× 0,90	E02
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	5 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 0,72 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 0,72 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	0,72 €/m²	
Fläche	×	680 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	489,60 € rd. 500,00 €	

Der **b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 578** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 insgesamt

500,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Auf Grund der geringeren Grundstücksgröße sowie der damit verbundenen schwierigeren Bewirtschaftung gegenüber einem Richtwertgrundstück mit 10.000 m² wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,80) auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.

E02: Auf Grund des geringen Bestockungsgrad wird hier ein Abschlag in Höhe von 10 % (Faktor 0,90) auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.

5.10 Verkehrswerte

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 63826 Geiselbach, Außenbereich werden zum Wertermittlungstichtag 07.01.2026 mit rd.

Grundbuch von Geiselbach, Blatt 2724					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
2	Geiselbach	407	Ackerland	3.870 m ²	3.700,-- €
3	Geiselbach	578	Mischwald	680 m ²	500,-- €

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Züntersbach, den 12. Januar 2026

Reinhold Beck – Diplom Sachverständiger DIA
Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) DIN EN ISO/ICE 17024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2010, 639)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BANz AT 8.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.4.2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz AT 18.10.2012 B1)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

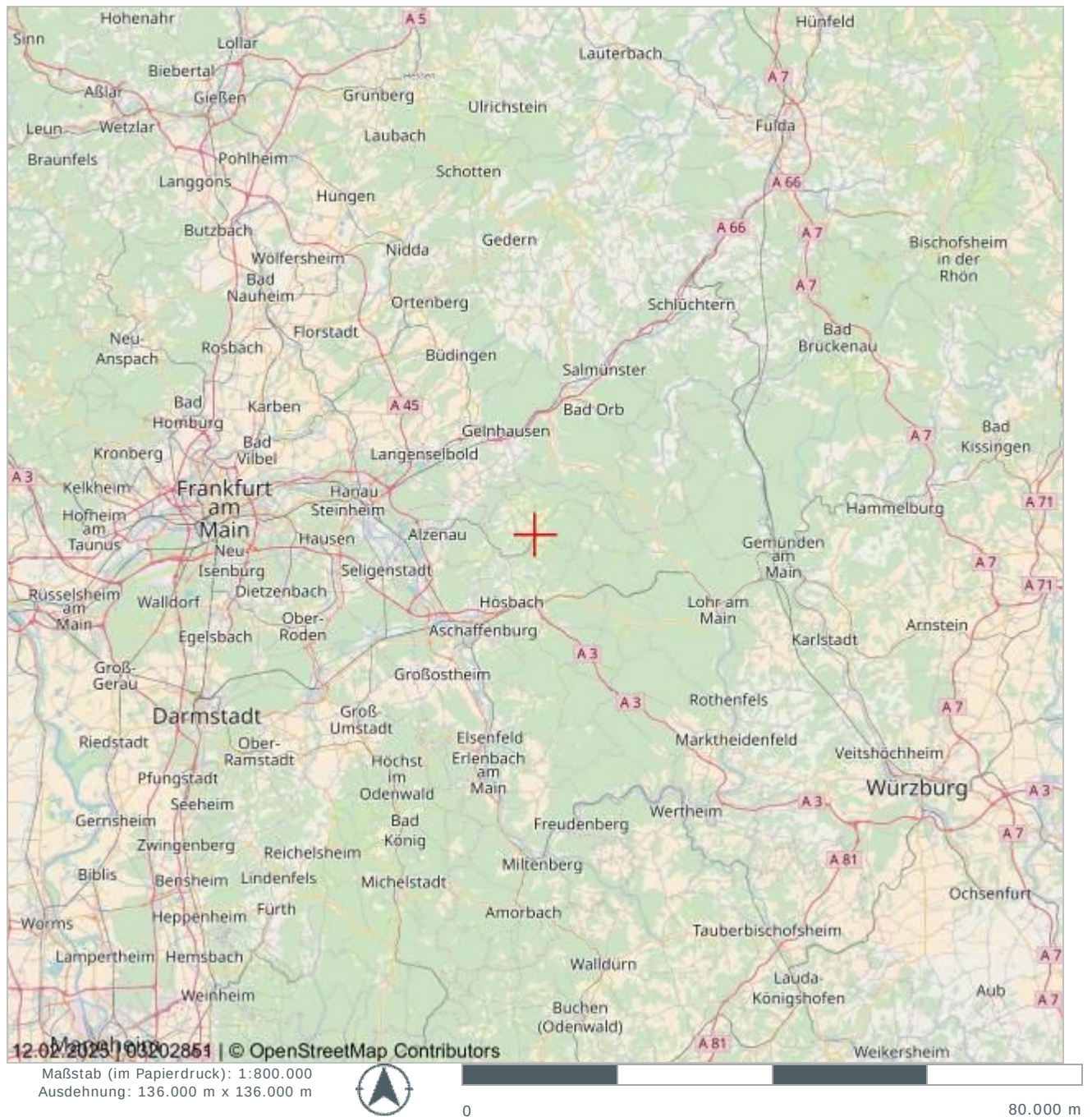
6.1.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- KLEIBER, Wolfgang „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar und Handbuch, 8. Auflage 2017
- Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar
- Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben

7 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage der Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte im Außenbereich
- Anlage 3:** Luftbild und Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte
- Anlage 4:** Fotos der Bewertungsobjekte

Anlage 1: Lage in der Region



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

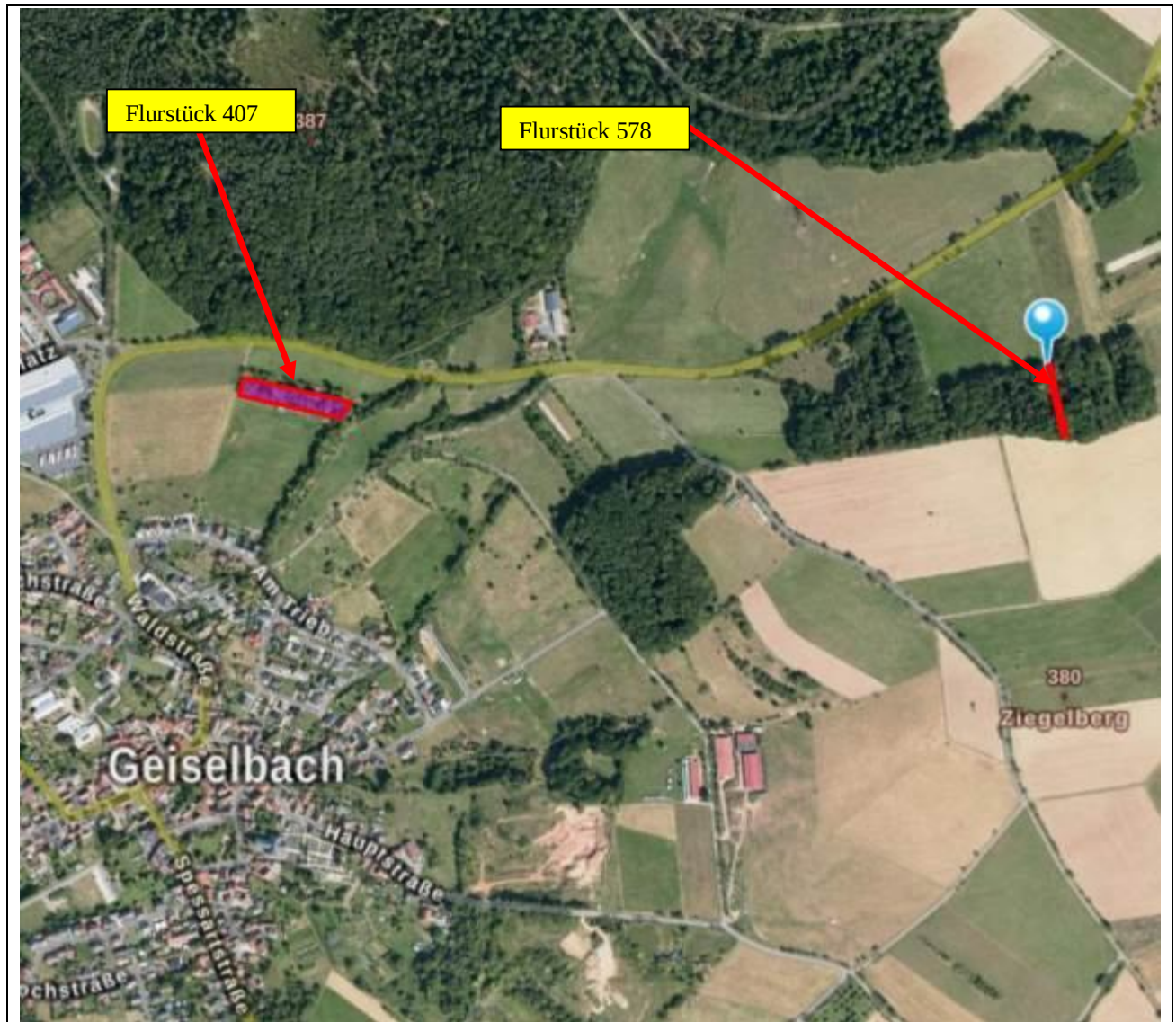
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

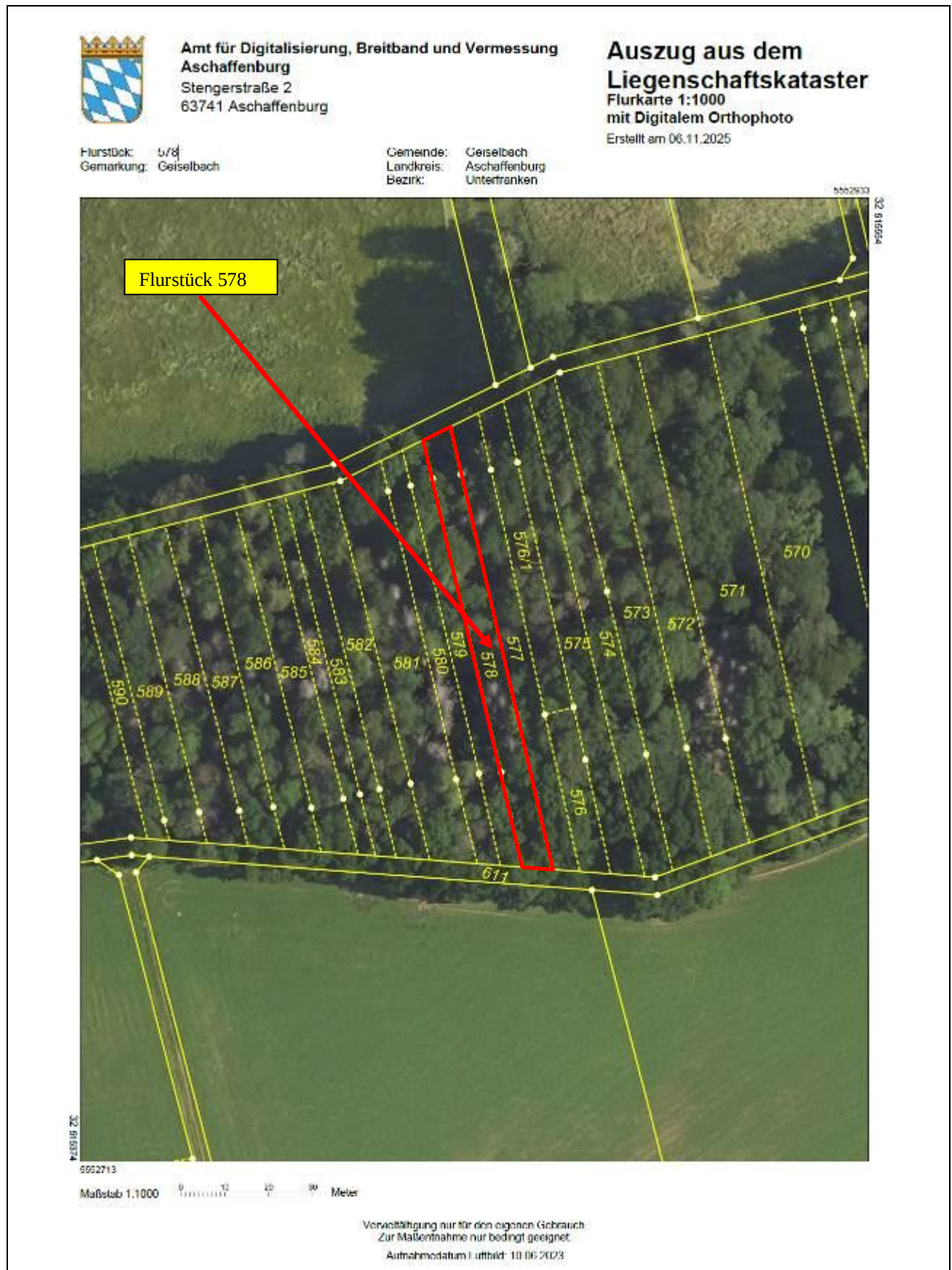
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Anlage 2: Lage der Flurstücke um Geiselbach



Anlage 3.1: Luftbild und Katasterkarte Flurstück 407

Anlage 3.1: Luftbild und Katasterkarte Flurstücke 578

Anlage 4
Fotos für die landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich, Flurstück 407

Bild 1



Blick auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück, Flurstück 407 (Nutzung als Grünland/Unland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 407 (Nutzung als Grünland/Unland), der Weg ist die nördliche Grenze

Bild 3



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 407 (Nutzung als Grünland/Unland) von Westen

Bild 4



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstücke 407 (Nutzung als Grünland/Unland) von Südwesten

Bemerkung: Für das Flurstück 578 wurden keine Fotos angefertigt, da die genaue Lage nicht festgestellt werden konnte.