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

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

Amtsgericht Großblankenbach
- Zwangsversteigerungsgericht -
Schlossplatz 5

63739 Großblankenbach

Datum: 19. Januar 2026
Az.: GA 25-47

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die

landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in 63825 Großblankenbach, Außenbereich

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Aschaffenburg 852 K 74/24

Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag 19.01.2026 ermittelt mit rd.

Grundbuch von Großblankenbach, Blatt 1041					
Lfd-Nr.	**Gemarkung**	**Flurstück**	**Wirtschaftsart und Lage**	**Größe**	**Verkehrswert**
1	Großblankenbach	845	Ackerland	2.322 m²	**3.300,-- €**
2	Großblankenbach	1532	Grünland	323 m²	**300,-- €**
3	Großblankenbach	1554	Ackerland	1.960 m²	**2.600,-- €**
Grundbuch von Großblankenbach, Blatt 1004					
1	Großblankenbach	912	Ackerland	4.203 m²	**6.500,-- €**
2	Großblankenbach	1572	Grünland	1.625 m²	**1.600,-- €**
			Gesamtsumme:		**14.300,-- €**

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 28 Seiten, inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf 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 ... 4

2 Grund- und Bodenbeschreibung ... 5
2.1 Lage ... 5
2.2 Erschließung ... 5
2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) ... 5
2.3.1 Privatrechtliche Situation ... 5
2.3.2 Bauplanungsrecht ... 6
2.3.3 Bauordnungsrecht ... 6
2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation ... 6
2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen ... 6
2.6 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/Gestalt und Form/Bodenschätzung ... 7

4 Ermittlung des Verkehrswerts ... 8
4.1 Grundstücksdaten ... 8

5 Verfahren der Wertermittlung ... 9
5.1 Wertermittlungsverfahren ... 9
5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren ... 9
5.3 Auswahl des Verfahrens ... 9
5.3.1 Vergleichswertverfahren ... 9
5.3.2 Ertragswertverfahren ... 10
5.3.3 Sachwertverfahren ... 10
5.4 Bodenwertermittlung ... 11
5.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks ... 11
5.4.2 Beschreibung der Bewertungsgrundstücke ... 11
5.4.3 Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert ... 12
5.4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 845 – Grünland ... 13
5.4.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1532 - Grünland ... 14
5.4.6 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1554 - Grünland ... 15
5.4.7 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 912 - Grünland ... 16
5.4.8 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks ... 17
5.4.9 Verkehrswerte ... 18

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 19
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 19
6.1.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur ... 19

7 Verzeichnis Anlagen ... 19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich (Grünlandflächen und Ackerlandflächen)

Objektadresse: 63825 Großblankenbach, Außenbereich

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Großblankenbach, Blatt 1041					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
1	Großblankenbach	845	Ackerland	Kochsotter	2.322 m²
2	Großblankenbach	1532	Grünland	Mühlgrund	323 m²
3	Großblankenbach	1554	Ackerland	Mühlgrund	1.960 m²
Grundbuch von Großblankenbach, Blatt 1004					
1	Großblankenbach	912	Ackerland	Hoher Rain	4.203 m²
2	Großblankenbach	1572	Grünland	Mühlgrund	1.625 m²
				Gesamtfläche	10.433 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Großblankenbach
Schloßplatz 5

63739 Großblankenbach

Auftrag vom 30.10.2025
(Datum des Auftragsschreibens 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

Wertermittlungsstichtag: 19.01.2026

Qualitätsstichtag: 19.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 19.01.2026 in der Zeit von 09:00 – 10:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige

1.4 Fragen des Amtsgerichts

Ob Verdacht auf ökologische Altlasten bestehen?	Keine
Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich.
Feststellung des zuständigen Kaminkehrers:	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Ob die Grundstücke verpachtet sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, da die Beteiligten nicht auf ein Anschreiben reagierten.
Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht?	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Keiner
Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen: • Straßenkarte und Ortsplan von Großblankenbach • Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vom 07.05.2025 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.11.2025 • Grundbuchauszug von Großblankenbach, Blatt 1041 und 1004 vom 20.11.2025 • Sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur • Die notwendigen Recherchen wurden am 23.05.2025 abgeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern	
Kreis:	Großblankenbach	
Ort und Einwohnerzahl:	Großblankenbach Einwohner gesamt	ca. 72.600
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Aschaffenburg	ca. 1 km entfernt
	Miltenberg	ca. 40 km entfernt
	Hanau	ca. 30 km entfernt
	Frankfurt	ca. 40 km entfernt
	Darmstadt	ca. 42 km entfernt
	Würzburg	ca. 80 km entfernt
Landeshauptstadt:	München	ca. 350 km entfernt
Bundesstraßen:	B 26	ca. 1,5 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A 3 Anschlussstelle Aschaffenburg Ost	ca. 3,5 km entfernt
Bahnhof:	Schöllkrippen	ca. 1 km entfernt
Flughafen:	Frankfurt/M.	ca. 50 km entfernt

innerörtliche Lage: Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich von Großblankenbach in einem Umkreis von ca. 0,8 km

topografische Grundstückslage: Die Bewertungsgrundstücke sind unterschiedlich stark geneigt.

2.2 Erschließung

Straßenart: Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich sind über asphaltierte Feldwege zu erreichen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Keine, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine

Grundstücksbesonderheiten: Keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): nicht ersichtlich

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.3.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Die Grundbücher wurden eingesehen.

Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von **Großblankenbach, Blatt 1041 und 1004** in Abteilung II folgende wertbeeinflussenden Eintragungen.

1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Großblankenbach 852 K 74/24; eingetragen am 16.01.2025

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.

2.3.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Außenbereichsgrundstücke, kein Bebauungsplan vorhanden.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich

2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Ob die Grundstücke verpachtet sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, da die Beteiligten nicht auf ein Anschreiben reagierten.

Folgenutzung: Für die Flurstücke wird eine landwirtschaftliche 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 / Gestalt und Form / Bodenschätzung

Der landwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich, Gemarkung Großblankenbach

Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Gestalt und Form / Nutzung / Bodenschätzung
845	Kochsotter	2.322 m²	ca. 135 m lang und ca. 17 m im Mittel breit Nutzung als Grünland, Lage ca. 800 m vom nördlichen Ortsrand von Großblankenbach gelegen, Zufahrt über asphaltierte Straße bis kurz vor das Grundstück, leicht nach Süden fallendes Grundstück, regelmäßig geschnittenes Grundstück. Das Grundstück wird bewirtschaftet. Tatsächliche Nutzung: 2 322 m² Grünland Bodenschätzung: 2 322 m² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (lS), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 39, Grünlandzahl 28 Ertragsmesszahl 650 Gesamtertragsmesszahl 650
1532	Mühlgrund	323 m²	ca. 19 m lang und ca. 15 m im Mittel breit Nutzung als Grünland, Lage ca. 150 m vom westlichen Ortsrand von Großblankenbach gelegen, Zufahrt über asphaltierte Straße bis zum Grundstücks, leicht nach Norden steigendes Grundstück, unregelmäßig geschnittenes Grundstück, aufgrund der geringen Größe schwierig zu bewirtschaften. Das Grundstück wird nicht bewirtschaftet. Tatsächliche Nutzung: 323 m² Grünland / Unland Bodenschätzung: 310 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 55 Ertragsmesszahl 171 Gesamtertragsmesszahl 171
1554	Mühlgrund	1.960 m²	ca. 138 m lang und ca. 15 m im Mittel breit Nutzung als Grünland, Lage ca. 100 m vom westlichen Ortsrand von Großblankenbach gelegen, Zufahrt über asphaltierte Straße bis zum Grundstück, leicht nach Nordosten ansteigendes Grundstück, regelmäßig geschnittenes Grundstück Das Grundstück wird bewirtschaftet. Tatsächliche Nutzung: 1 960 m² Grünland Bodenschätzung: 1 960 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 55 Ertragsmesszahl 1078 Gesamtertragsmesszahl 1078

912	Hoher Rain	4.203 m²	ca. 110 m lang und ca. 35 m im Mittel breit Nutzung als Grünland, Lage ca. 0,5 km vom nördlichen Ortsrand von Großblankenbach gelegen, Zufahrt über asphaltierten Feldweg bis zum Grundstück, fast ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück Das Grundstück wird bewirtschaftet und ist augenscheinlich verpachtet. Es wird tlw. als Lager für Siloballen und landwirtschaftliche Maschinen genutzt. Tatsächliche Nutzung: 3 348 m² Grünland 855 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche Bodenschätzung: 3 348 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 39 Ertragsmesszahl 1306 Gesamtertragsmesszahl 1306
1572	Mühlgrund	1625 m²	ca. 23 m lang und ca. 23 m im Mittel breit Nutzung als Grünland und forstwirtschaftliche Fläche, Lage ca. 150 km vom westlichen Ortsrand von Großblankenbach gelegen, Zufahrt über asphaltierte Straße bis zum Grundstück, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück Das Grundstück wird bewirtschaftet. Tatsächliche Nutzung: 1 172 m² Unkultivierte Fläche/Grünland 453 m² Forstwirtschaftsfläche
Gesamtfläche		10.433 m²	

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in 63825 Großblankenbach – Großblankenbach, Außenbereich zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 ermittelt.

Grundbuch von Großblankenbach, Blatt 1041					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
1	Großblankenbach	845	Ackerland	Kochsotter	2.322 m²
2	Großblankenbach	1532	Grünland	Mühlgrund	323 m²
3	Großblankenbach	1554	Ackerland	Mühlgrund	1.960 m²
Grundbuch von Großblankenbach, Blatt 1004					
1	Großblankenbach	912	Ackerland	Hoher Rain	4.203 m²
9	Großblankenbach	1572	Grünland	Mühlgrund	1.625 m²
				Gesamtfläche	10.433 m²

5 Verfahren der Wertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Im Rahmen dieses Gutachtens ist der Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln.
Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks – also den wahrscheinlichsten Kaufpreis am Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren[1] 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 der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke:

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

5.4.1 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 der Bewertungsgrundstücke ausgewiesen.

Gemeinde Großblankenbach

Nutzungsart	Bodenart	Ackerzahl	Grünlandgrund-zahl	Bodenrichtwert
Grünland	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	**1,50 €/m²**
Ackerland	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	**2,00 €/m²**
Wald (inkl. Auf-wuchs)	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	**1,00 €/m²**

5.4.2 Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

1. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 845

Wertermittlungsstichtag	=	19.01.2026
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	2.322 m²

2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1532

Wertermittlungsstichtag	=	19.01.2026
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland / Unland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	323 m²

3. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1554

Wertermittlungsstichtag	=	19.01.2026
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	1.960 m²

4. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 912

Wertermittlungsstichtag	=	19.01.2026
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	4.203 m²

5. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1572

Wertermittlungsstichtag	=	19.01.2026
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Unkultivierte Fläche (Grünland / Wald)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	1.625 m²

5.4.3 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 %

Bemerkung: Für Grundstücksflächen unter 1.500 m² wird ein Abschlag aufgrund der Grundstücksgröße in Höhe von 20 % vorgenommen.

5.4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 845 – Grünland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 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 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**1,50 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.01.2026	×	1,10	E01

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			=	1,65 €/m²	
Fläche (m²)	10.000	2.322	×	0,86	E02
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×		
Sonstige Einflüsse			×		
Form	regelmäßig	regelmäßig	×	1,00	
Geländeneigung			×	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,42 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**1,42 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	**=**	**1,42 €/m²**	
Fläche	×	2.322 m²	
b/a-freier Bodenwert	=	3.297,24 €	
	rd.	**3.300,00 €**	

Der **b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 845** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 insgesamt

3.300,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

E02: Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 2.322 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 14 % (Faktor 0,80) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1532 - Grünland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 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 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**1,50 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.01.2026	×	1,10	E01

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			=	1,65 €/m²	
Fläche (m²)	10.000	323	×	0,80	E02
Nutzungsart	Grünland	Unland	×	0,75	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×		
Sonstige Einflüsse			×		
Form	regelmäßig	regelmäßig	×	1,00	
Geländeneigung			×	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	0,99 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,99 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	**=**	**0,99 €/m²**	
Fläche	×	323 m²	
b/a-freier Bodenwert	=	319,70 €	
	rd.	**300,00 €**	

Der **b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 1532** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 insgesamt

300,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

E02: Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 323 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

E03: Da das Bewertungsgrundstück nur als unkultivierte Fläche zu nutzen ist, wird hier ein Abschlag in Höhe von 25 % (Faktor 0,75) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.6 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1554 - Grünland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 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 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**1,50 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.01.2026	×	1,10	E01

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			=	1,65 €/m²	
Fläche (m²)	10.000	1.960	×	0,80	E02
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×		
Sonstige Einflüsse			×		
Form	regelmäßig	regelmäßig	×	1,00	
Geländeneigung			×	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,32 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**1,32 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	**=**	**1,32 €/m²**	
Fläche	×	1.960 m²	
b/a-freier Bodenwert	=	2.587,20 €	
	rd.	**2.600,00 €**	

Der **b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 1554** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 insgesamt

2.600,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

E02: Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 1.960 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.7 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 912 - Grünland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrund

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.01.2026	×	1,10	E01

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			=	1,65 €/m²	
Fläche (m²)	10.000	4.203	×	0,93	E02
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×		
Sonstige Einflüsse			×		
Form	regelmäßig	regelmäßig	×	1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	×	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,54 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**1,54 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	**=**	**1,54 €/m²**	
Fläche	×	4.203 m²	
b/a-freier Bodenwert	=	6.472,62 €	
	rd.	**6.500,00 €**	

Der **b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 912** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 insgesamt

6.500,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

E02: Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 4.203 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 7 % (Faktor 0,93) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.8 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1572 – Unkultivierte Fläche / Forstwirtschaftliche Fläche

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 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 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**1,50 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.01.2026	×	1,10	E01

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			=	1,65 €/m²	
Fläche (m²)	10.000	1.625	×	0,80	E02
Nutzungsart	Grünland	Unkultivierte Fläche	×	0,75	E03
Acker- bzw. Grünlandzahl			×		
Sonstige Einflüsse			×		
Form	regelmäßig	regelmäßig	×	1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	×	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	0,99 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,99 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	**=**	**0,99 €/m²**	
Fläche	×	1.625 m²	
b/a-freier Bodenwert	=	1.608,75 €	
	rd.	**1.600,00 €**	

Der **b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 1572** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 insgesamt

1.600,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

E02: Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 1.625 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

E03: Da das Bewertungsgrundstück nur als unkultivierte und forstwirtschaftliche Fläche zu nutzen ist, wird hier ein Abschlag in Höhe von 25 % (Faktor 0,75) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.9 Verkehrswerte

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

Die **Verkehrswerte** für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in 63825 Großblankenbach, Außenbereich werden zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 mit rd.

Grundbuch von Großblankenbach, Blatt 1041					
Lfd-Nr.	**Gemarkung**	**Flurstück**	**Wirtschaftsart und Lage**	**Größe**	**Verkehrswert**
1	Großblankenbach	845	Ackerland	2.322 m²	**3.300,-- €**
2	Großblankenbach	1532	Grünland	323 m²	**300,-- €**
3	Großblankenbach	1554	Ackerland	1.960 m²	**2.600,-- €**
Grundbuch von Großblankenbach, Blatt 1004					
1	Großblankenbach	912	Ackerland	4.203 m²	**6.500,-- €**
2	Großblankenbach	1572	Grünland	1.625 m²	**1.600,-- €**
			Gesamtsumme:		**14.300,-- €**

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 19. 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 Schadensersatzhaftung 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 durch 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 (BGBI. 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 (BGBI. I 2007, 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBI. 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

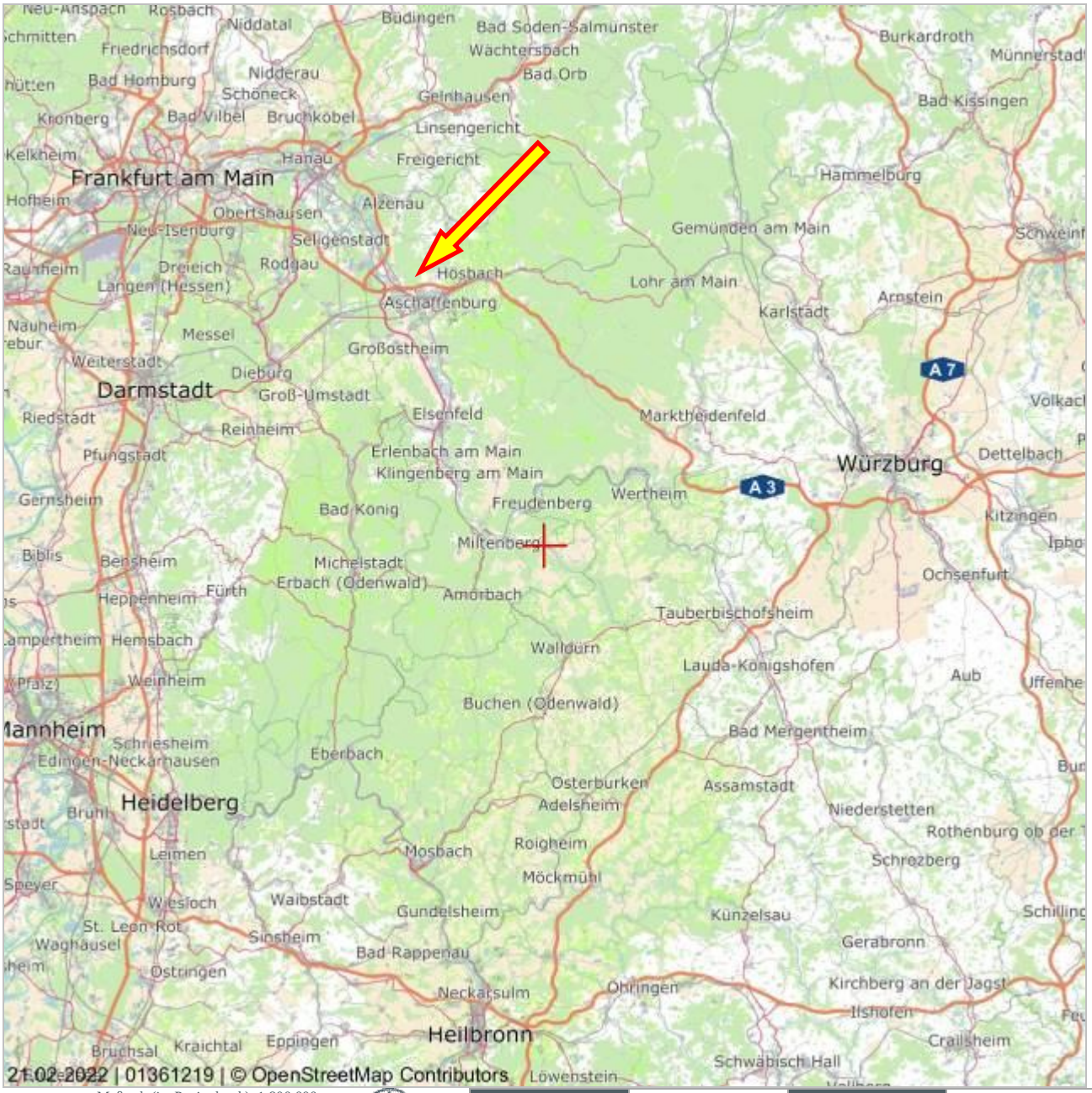
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage der Bewertungsobjekts

Anlage 2: Lage der Flurstücke um Großblankenbach

Anlage 3: Luftbild und Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte

Anlage 4: Fotos der Bewertungsgrundstücke

Anlage 1: Lage in der Region



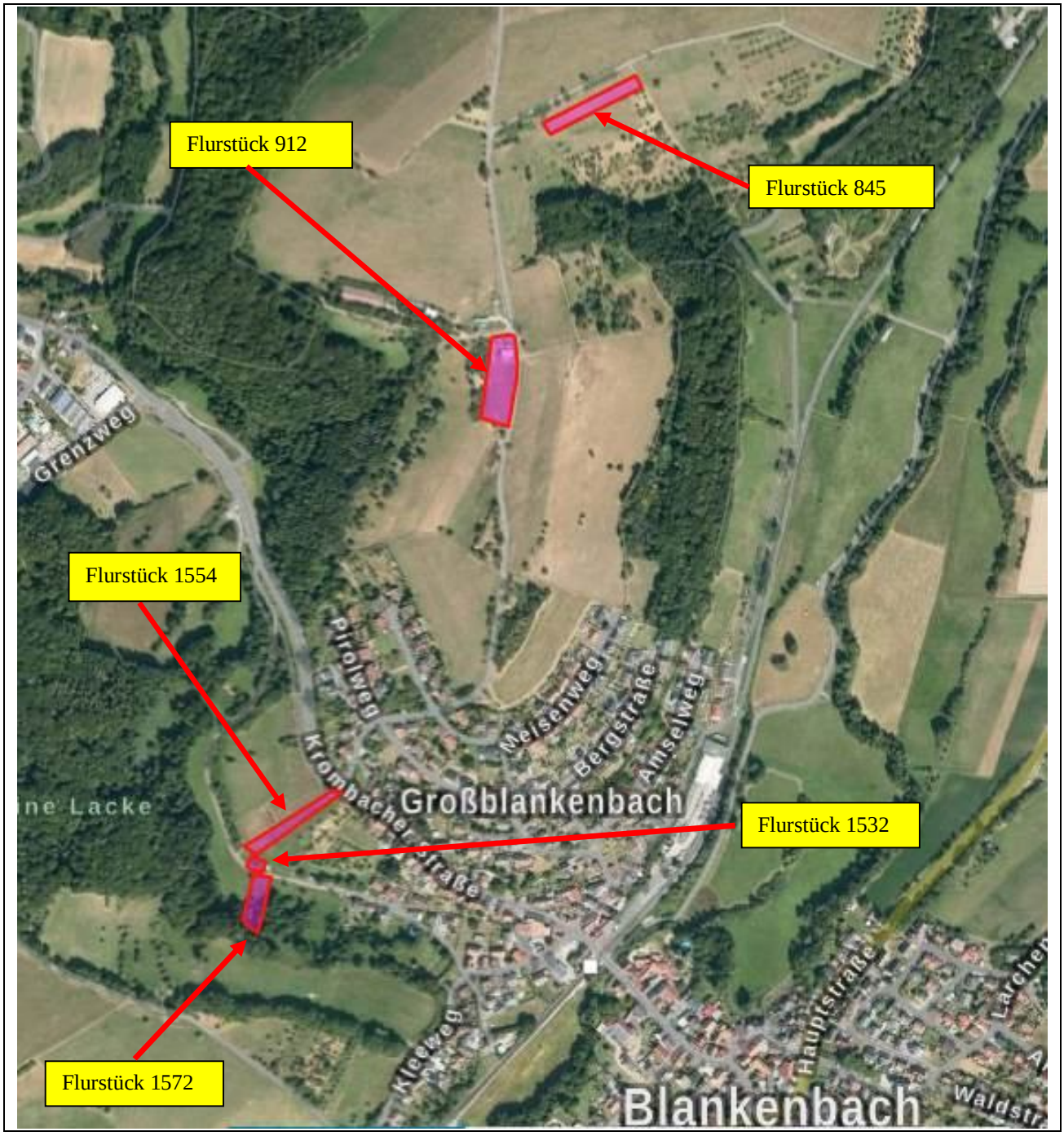
Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

0 80.000 m

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: 2022

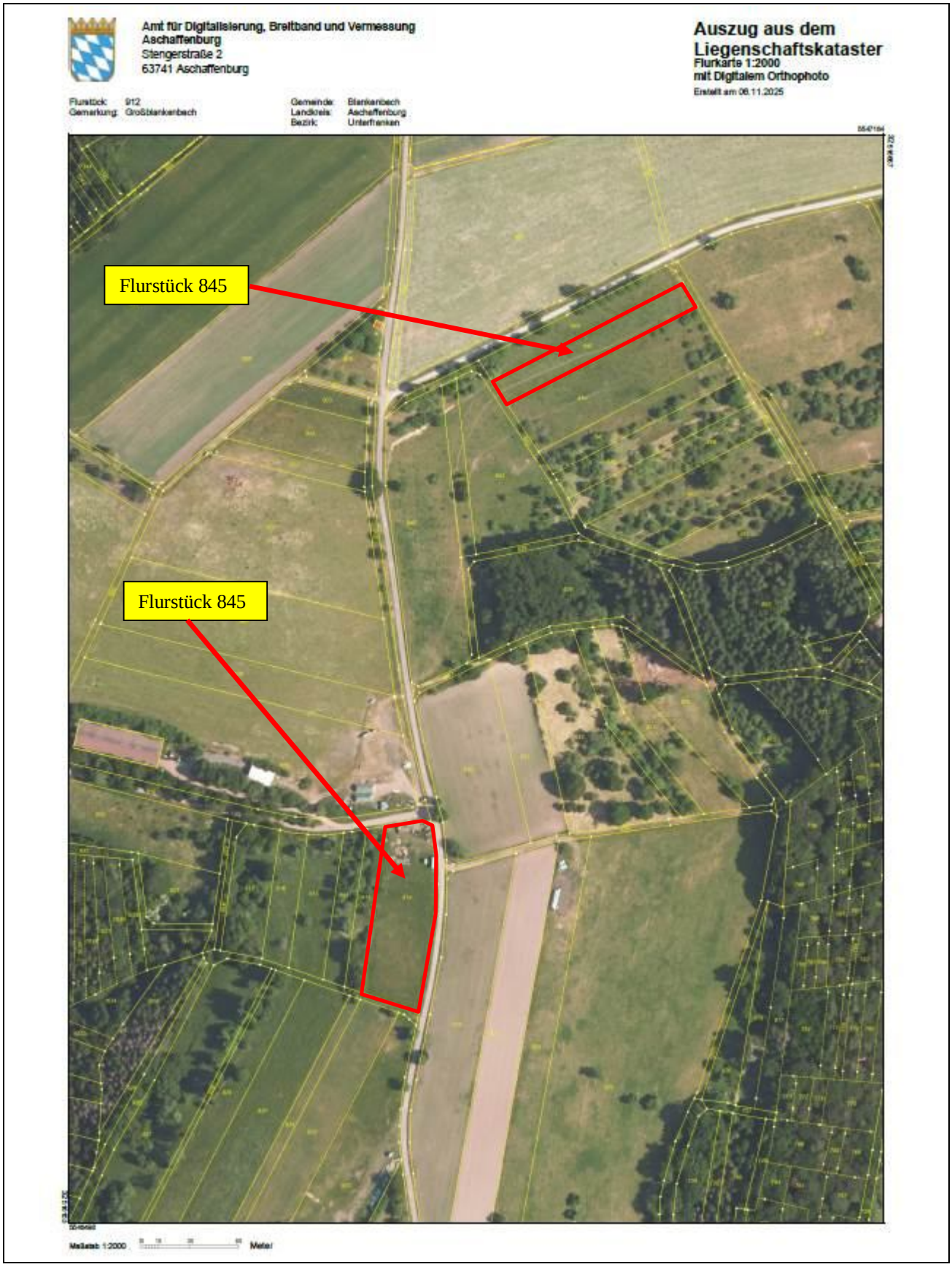
Anlage 2: Lage der Flurstücke um Großblankenbach



Anlage 3.1: Luftbild und Katasterkarte Flurstücke 1532,1554 und 1572



Anlage 3.2: Luftbild und Katasterkarte Flurstücke 845 und 912



Anlage 4: Fotos der landwirtschaftlichen Grundstücke

Fotos für das Flurstück 1532, Gemarkung Großblankenbach

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstücke Flurstück 1532 (Nutzung als Unland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstücke (Nutzung als Ackerland)

Fotos für das Flurstück 1554, Gemarkung Großblankenbach

Bild 1



Blick auf die Bewertungsgrundstück, Flurstück 1554 (Nutzung als Grünland)

Bild 2



Blick auf die Bewertungsgrundstück, Flurstück 1554 (Nutzung als Grünland)

Fotos für die Flurstücke 1572, Gemarkung Großblankenbach

Bild 1



Blick auf die Bewertungsgrundstück, Flurstück 1572 (Nutzung als Grünland)

Bild 2



Blick auf die Bewertungsgrundstück, Flurstück 1572 (Nutzung als Grünland)

Fotos für das Flurstück 845, Gemarkung Großblankenbach

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 845 (Nutzung als Grünland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 845 (Nutzung als Grünland)

Fotos für das Flurstück 912, Gemarkung Großblankenbach

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 912 – Nutzung als Grünland und Abstellfläche

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 912 – Nutzung als Grünland und Abstellfläche