

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: 20. Juli 2023
Az.: GA 23-17-D

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die
landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in
63856 Bessenbach, Außenbereich

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Aschaffenburg 852 K 69/22

Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag 31.05.2023 ermittelt mit rd.

Grundbuch von Straßbessenbach, Blatt 4710					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
1	Straßbessenbach	3243	Landwirtschaftsfläche	170 m²	150,-- €
2	Straßbessenbach	2471	Landwirtschaftsfläche	663 m²	700,-- €
3	Straßbessenbach	2473	Waldfläche	520 m²	550,-- €
4	Straßbessenbach	2690	Landwirtschaftsfläche	410 m²	770,-- €
5	Straßbessenbach	2729	Landwirtschaftsfläche	420 m²	600,-- €
6	Straßbessenbach	2885	Landwirtschaftsfläche	1.450 m²	1.810,-- €
7	Straßbessenbach	2969	Landwirtschaftsfläche	760 m²	1.140,-- €
8	Straßbessenbach	2970	Landwirtschaftsfläche	410 m²	620,-- €
			Gesamtsumme:		6.340,-- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 34 Seiten, inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier 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	4
1.4	Fragen des Amtsgerichts	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Bauplanungsrecht	7
2.4.3	Bauordnungsrecht	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke.....	8
3.1	Vorbemerkung zu den Grundstücksbeschreibungen.....	8
3.2	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
4.1	Grundstücksdaten	11
5	Verfahren der Wertermittlung.....	12
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	12
5.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	12
5.3	Auswahl des Verfahrens	12
5.3.1	Vergleichswertverfahren	12
5.3.2	Ertragswertverfahren	13
5.3.3	Sachwertverfahren.....	13
5.4	Bodenwertermittlung.....	14
5.5	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	14
5.6	Beschreibung der Bewertungsgrundstücke.....	14
5.7	Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert.....	16
5.8	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3243.....	17
5.9	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2471.....	18
5.10	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2473.....	19
5.11	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2690.....	20
5.12	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2729.....	21
5.13	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2885.....	22
5.14	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2969.....	23
5.15	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2970.....	24
5.16	Verkehrswerte	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6.1.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	26
7	Verzeichnis Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

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

Objektadresse: 63856 Bessenbach, Außenbereich

Grundbuch von Straßbessenbach, Blatt 4710					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
1	Straßbessenbach	3243	Landwirtschaftsfläche	Haunzenwiesen	170 m ²
2	Straßbessenbach	2471	Waldfläche. Landwirtschaftsfläche	Zwischen den Leichgräben	663 m ²
3	Straßbessenbach	2473	Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, hierzu die zum Graben Flst. 2468 Straßbessenbach gezogene Teilfläche	Zwischen den Leichgräben	520 m ²
4	Straßbessenbach	2690	Landwirtschaftsfläche, hierzu die zum Weg Flst. 2691 Straßbessenbach gezogene Teilfläche	Ober dem Bau	410 m ²
5	Straßbessenbach	2729	Landwirtschaftsfläche	Sauersgrund	420 m ²
6	Straßbessenbach	2885	Landwirtschaftsfläche	Leisellern	1.450 m ²
7	Straßbessenbach	2969	Landwirtschaftsfläche	Wäldchesgraben	760 m ²
8	Straßbessenbach	2970	Landwirtschaftsfläche	Wäldchesgraben	410 m ²
				Gesamtfläche	4.803 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Aschaffenburg
Schloßplatz 5

63739 Aschaffenburg

Auftrag vom 30.03.2023

(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
Wertermittlungstichtag:	31.05.2023
Qualitätsstichtag:	31.05.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	31.05.2023 in der Zeit von 10:00 – 16:00 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 Kamminkehrers:	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?	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Die Grundstücke sind nicht verpachten. Sie liegen brach bzw. sind verschiedenen Landwirten kostenfrei zur Nutzung überlassen.
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 Bessenbach • Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000, vom 11.07.2023 • Grundbuchauszug von Straßbessenbach, Blatt 4710 vom 02.05.2023 • sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur. • Die notwendigen Recherchen wurden am 10.07.2023 abgeschlossen.
---	--

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern	
Kreis:	Aschaffenburg	
Ort und Einwohnerzahl:	Bessenbach Einwohner gesamt	ca. .5.960
	Ortsteil Bessenbach – Einwohner	ca. 2.175
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Aschaffenburg	ca. 10 km entfernt
	Miltenberg	ca. 40 km entfernt
	Hanau	ca. 40 km entfernt
	Frankfurt	ca. 55 km entfernt
	Darmstadt	ca. 60 km entfernt
	Würzburg	ca. 70 km entfernt
Landeshauptstadt:	München	ca. 345 km entfernt
Bundesstraßen:	B 26	ca. 10 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A 3 Anschlussstelle Bessenbach/Waldaschaff	ca. 3 km entfernt
Bahnhof:	Hösbach	ca. 6 km entfernt
Flughafen:	Frankfurt/M.	ca. 60 km entfernt
innerörtliche Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich von Straßbessenbach im Umkreis von ca. 1 km.	
topografische Grundstückslage:	Die Bewertungsgrundstücke haben unterschiedlich starke geneigte Hanglagen.	

2.2 Gestalt und Form

Der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich:

Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
3243	Landwirtschaftsfläche Haunzenwiesen	170 m ²	ca. 13 m Breit und ca. 20 m im Mittel Lang, rechteckige Form
2471	Waldfläche. Landwirtschaftsfläche Zwischen den Leichgräben	663 m ²	ca. 20 m Breit und ca. 32 m im Mittel Lang, rechteckige Form
2473	Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, hierzu die zum Graben Flst. 2468 Straßbessenbach gezogene Teilfläche Zwischen den Leichgräben	520 m ²	ca. 65 m Breit und ca. 8 m im Mittel Lang, rechteckige Form

2690	Landwirtschaftsfläche, hierzu die zum Weg Flst. 2691 Straßbes- senbach gezogene Teil- fläche Ober dem Bau	410 m ²	ca. 11,5 m Breit und ca. 36 m im Mittel Lang. rechteckige Form
2729	Landwirtschaftsfläche Sauersgrund	420 m ²	ca. 6,5 m Breit und ca. 65 m im Mittel Lang. Rechteckige Form
2885	Landwirtschaftsfläche Leisellern	1.450 m ²	ca. 25 m Breit und ca. 58 m im Mittel Lang. Rechteckige Form
2969	Landwirtschaftsfläche Wäldchesgraben	760 m ²	ca. 9 m Breit und ca. 84 m im Mittel Lang. Rechteckige Form
2970	Landwirtschaftsfläche Wäldchesgraben	410 m ²	ca. 5 m Breit und ca. 84 m im Mittel Lang. Rechteckige Form
Gesamtfläche		4.803 m ²	

2.3 Erschließung

Straßenart:

Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich befinden sich im Umkreis von ca. 2 km um Straßbessenbach und sind über asphaltierte bzw. geschotterte oder leicht befestigte 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

2.4 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 Straßbessenbach, Blatt 7410 in Abteilung II folgende wertbeeinflussenden Eintragungen.

1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aschaffenburg 852 K 48/2021; eingetragen am 02.09.2021)

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 Bessenbach und des Landratsamts Aschaffenburg.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 3243 der Gemarkung Straßbessenbach liegt brach und wird nicht bewirtschaftet.

Das Flurstück 2471 der Gemarkung Straßbessenbach liegt teilweise brach bzw. ist einem Landwirt zur Nutzung überlassen.

Das Flurstück 2473 der Gemarkung Straßbessenbach liegt teilweise brach bzw. ist einem Landwirt zur Nutzung überlassen.

Das Flurstück 2690 der Gemarkung Straßbessenbach ist einem Landwirt zur Nutzung überlassen.

Das Flurstück 2729 der Gemarkung Straßbessenbach ist einem Landwirt zur Nutzung überlassen.

Das Flurstück 2885 der Gemarkung Straßbessenbach ist einem Landwirt zur Nutzung überlassen.

Das Flurstück 2969 der Gemarkung Straßbessenbach ist einem Landwirt zu Nutzung überlassen.

Das Flurstück 2970 der Gemarkung Straßbessenbach ist einem Landwirt zu Nutzung überlassen.

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

Der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich:

Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
3243	Landwirtschaftsfläche Haunzenwiesen	170 m ²	Nutzung als Gehölz / Waldland, ca. 1 km von der Ortsmitte entfernt, Zufahrt über leicht befestigten Feldweg bis in die Nähe des Grundstücks, keine direkte Zufahrt, fast ebenes Grundstück, schlecht zu bewirtschaftendes Grundstück. Das Grundstück wird nicht genutzt und liegt brach. Tatsächliche Nutzung: 170 m² Grünland Bodenschätzung: 170 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 8° C und darüber (a), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 85 Gesamtertragsmesszahl 85
2471	Waldfläche. Landwirtschaftsfläche Zwischen den Leichgräben	663 m ²	Nutzung als Grünland und Gehölz, ca. 200 m von der Ortsmitte entfernt, Zufahrt über leicht befestigten Feldweg bis in die Nähe des Grundstücks, keine direkte Zufahrt, starke Hanglage, von Westen nach Osten fallend, schlecht zu bewirtschaftendes Grundstück. Das Grundstück wird nicht genutzt und liegt brach. Tatsächliche Nutzung: 341 m² Grünland 322 m² Gehölz Bodenschätzung: 652 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 8° C und darüber (a), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 287 Gesamtertragsmesszahl 287
2473	Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, hierzu die zum Graben Flst. 2468 Straßbessenbach gezogene Teilfläche Zwischen den Leichgräben	520 m ²	Nutzung als Grünland, ca. 200 m von der Ortsmitte entfernt, Zufahrt über leicht befestigten Feldweg bis zum Grundstück, leichte Hanglage, von Westen nach Osten fallend, schlecht zu bewirtschaftendes Grundstück Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen, bzw. liegt teilweise brach Tatsächliche Nutzung: 493 m² Grünland 27 m² Gehölz Bodenschätzung: 515 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 8° C und darüber (a), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 227 Gesamtertragsmesszahl 227

2690	Landwirtschaftsfläche, hierzu die zum Weg Flst. 2691 Straßessenbach gezogene Teilfläche Ober dem Bau	410 m ²	Nutzung als Ackerland, Lage direkt am Ortsrand, Zufahrt über asphaltierte Straße bzw. leicht befestigter Feldweg bis zum Grundstück, fast ebenes Grundstück, gut zu bewirtschaftendes Grundstück Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen Tatsächliche Nutzung: 410 m² Ackerland Bodenschätzung: 410 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (2), Diluvium (D), Bodenzahl 70, Ackerzahl 70, Ertragsmesszahl 287 Gesamtertragsmesszahl 287
2729	Landwirtschaftsfläche Sauersgrund	420 m ²	Nutzung als Grünland, ca. 500 m von der Ortsmitte entfernt, Zufahrt über asphaltierte Straße bzw. leicht befestigten Feldweg bis in die Nähe des Grundstücks, keine direkte Zufahrt, fast ebenes Grundstück, gut zu bewirtschaftendes Grundstück Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen Tatsächliche Nutzung: 420 m² Grünland Bodenschätzung: 420 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (2), Diluvium (D), Bodenzahl 70, Ackerzahl 67, Ertragsmesszahl 281 Gesamtertragsmesszahl 281
2885	Landwirtschaftsfläche Leisellern	1.450 m ²	Nutzung als Grünland, ca. 1,0 km von der Ortsmitte entfernt, Zufahrt über asphaltierte Straße bzw. geschotterten Feldweg bis in die Nähe des Grundstücks, keine direkte Zufahrt, leichte Hanglage, von Norden nach Süden fallend, gut zu bewirtschaftendes Grundstück Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 1450 m² Grünland Bodenschätzung: 1.181 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 496 269 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 145 Gesamtertragsmesszahl 641
2969	Landwirtschaftsfläche Wäldchesgraben	760 m ²	Nutzung als Ackerland, ca. 1,0 km von der Ortsmitte entfernt, Zufahrt über asphaltierte Straße bzw. leicht befestigten Feldweg bis in die Nähe des Grundstücks, keine direkte Zufahrt, ganz leichte Hanglage, gut zu bewirtschaftendes Grundstück Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 760 m² Ackerland Bodenschätzung: 760 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 395 Gesamtertragsmesszahl 395

2970	Landwirtschaftsfläche Wäldchesgraben	410 m ²	Nutzung als Ackerland, ca. 1,0 km von der Ortsmitte entfernt, Zufahrt über asphaltierte Straße bzw. leicht befestigten Feldweg bis in die Nähe des Grundstücks, keine direkte Zufahrt, ganz leichte Hanglage, gut zu bewirtschaftendes Grundstück Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 321 m² Ackerland 89 m² Grünland Bodenschätzung: 410 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 213 Gesamtertragsmesszahl 213
Gesamtfläche		4.803 m ²	

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in 63856 Bessenbach, Außenbereich zum Wertermittlungstichtag 31.05.2023 ermittelt.

Grundbuch von Straßbessenbach, Blatt 4710					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
1	Straßbessenbach	3243	Landwirtschaftsfläche	Haunzenwiesen	170 m ²
2	Straßbessenbach	2471	Waldfläche. Landwirtschaftsfläche	Zwischen den Leichgräben	663 m ²
3	Straßbessenbach	2473	Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, hierzu die zum Graben Flst. 2468 Straßbessenbach gezogene Teilfläche	Zwischen den Leichgräben	520 m ²
4	Straßbessenbach	2690	Landwirtschaftsfläche, hierzu die zum Weg Flst. 2691 Straßbessenbach gezogene Teilfläche	Ober dem Bau	410 m ²
5	Straßbessenbach	2729	Landwirtschaftsfläche	Sauersgrund	420 m ²
6	Straßbessenbach	2885	Landwirtschaftsfläche	Leisellern	1.450 m ²
7	Straßbessenbach	2969	Landwirtschaftsfläche	Wäldchesgraben	760 m ²
8	Straßbessenbach	2970	Landwirtschaftsfläche	Wäldchesgraben	410 m ²
				Gesamtfläche	4.803 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 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

5.5 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Gutachterausschusses des Landkreises Aschaffenburg hat zum **Stichtag 01.01.2022** folgende **Bodenrichtwerte** für landwirtschaftliche Flächen – forstwirtschaftliche Flächen im Bereich der Bewertungsgrundstücke ausgewiesen.

Stadt Haibach - Gemarkung Grünmorsbach

Nutzungsart	Bodenart	Ackerzahl	Grünlandgrundzahl	Bodenrichtwert
Grünland	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	1,25 €/m ²
Ackerland	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	1,50 €/m ²
Wald (inkl. Aufwuchs)	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	1,00 €/m ²

5.6 Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3243

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Gehölz
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	170 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2471

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland und Gehölz
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	66300 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2473

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	520 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2690

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	410 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2729

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland bzw. Gehölz
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	420 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2885

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	1.450 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2969

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	760 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2970

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	410 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 3243

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 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	01.01.2022	31.05.2023	× 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	170 m ²	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Gehölz	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse				
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	10 %	× 0,85	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 0,85 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 0,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	0,85 €/m²	
Fläche	×	170 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	144,50 €	
		<u>rd. 150,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 3243 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 insgesamt

150,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Auf Grund der starken Hanglage des Grundstücks wird hier ein Abschlag in Höhe von 15 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.

5.9 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2471

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,25 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,25 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.05.2023	× 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			= 1,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	663 m ²	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Gehölz	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse				
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	15 %	× 0,85	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 1,06 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,06 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	1,06 €/m ²	
Fläche	×	663 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	702,78 €	
		<u>rd. 700,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2471 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 insgesamt

700,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Auf Grund der starken Hanglage des Grundstücks wird hier ein Abschlag in Höhe von 15 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.

5.10 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2473

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,25 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,25 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.05.2023	× 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			= 1,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	520 m ²	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse				
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	15 %	× 0,85	E01
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 1,06 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,06 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	1,06 €/m ²	
Fläche	×	520 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	551,20 €	
		<u>rd. 550,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2473 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 insgesamt

550,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Auf Grund der starken Hanglage des Grundstücks wird hier ein Abschlag in Höhe von 15 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.

5.11 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2690

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 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	01.01.2022	31.05.2023	× 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	410 m ²	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse		Direkte Lage am Ortsrand	× 1,25	E01
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	5 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 1,87 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,87 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	1,87 €/m²	
Fläche	×	410 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	766,70 € <u>rd. 770,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2690 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 insgesamt

770,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Auf Grund der direkten Lage am Ortsrand wird hier ein Zuschlag in Höhe von 25 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.

5.12 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2729

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,25 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,25 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.05.2023	× 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			= 1,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	420 m ²	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse		Ortsrandlage	× 1,15	E01
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	5 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 1,44 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,44 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	1,44 €/m ²	
Fläche	×	420 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	604,80 €	
		<u>rd. 600,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2729 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 insgesamt

600,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Auf Grund der direkten Lage am Ortsrand wird hier ein Zuschlag in Höhe von 15 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.

5.13 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2885

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,25 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,25 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.05.2023	× 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			= 1,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	1.450 m ²	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	5 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 1,25 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	1,25 €/m ²	
Fläche	×	1.450 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	1.812,50 € <u>rd. 1.810,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2885 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 insgesamt

1.810,00 €

Bemerkung: Es werden keine Anpassungen an Grundstücksgröße und Form bzw. Geländeneigungen vorgenommen.

5.14 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2969

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 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	01.01.2022	31.05.2023	× 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			= 1,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	760 m ²	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	5 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 1,50 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	1,50 €/m²	
Fläche	×	760 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	1.140,00 € <u>rd. 1.140,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2969 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 insgesamt

1.140,00 €

Bemerkung: Es werden keine Anpassungen an Grundstücksgröße und Form bzw. Geländeneigungen vorgenommen.

5.15 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2970

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 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	01.01.2022	31.05.2023	× 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	410 m ²	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	5 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 1,50 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	1,50 €/m²	
Fläche	×	410 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	615,00 € rd. 620,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2970 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 insgesamt
620,00 €

Bemerkung: Es werden keine Anpassungen an Grundstücksgröße und Form bzw. Geländeneigungen vorgenommen.

5.16 Verkehrswerte

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

Die **Verkehrswerte** für die land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in 63856 Bessenbach, Außenbereich werden zum Wertermittlungstichtag 31.05.2023 mit rd.

Grundbuch von Straßbessenbach, Blatt 4710					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
1	Straßbessenbach	3243	Landwirtschaftsfläche	170 m ²	150,-- €
2	Straßbessenbach	2471	Landwirtschaftsfläche	663 m ²	700,-- €
3	Straßbessenbach	2473	Waldfläche	520 m ²	550,-- €
4	Straßbessenbach	2690	Landwirtschaftsfläche	410 m ²	770,-- €
5	Straßbessenbach	2729	Landwirtschaftsfläche	420 m ²	600,-- €
6	Straßbessenbach	2885	Landwirtschaftsfläche	1.450 m ²	1.810,-- €
7	Straßbessenbach	2969	Landwirtschaftsfläche	760 m ²	1.140,-- €
8	Straßbessenbach	2970	Landwirtschaftsfläche	410 m ²	620,-- €
Gesamtsumme:					6.340,-- €

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 20. Juli 2023

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 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 (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

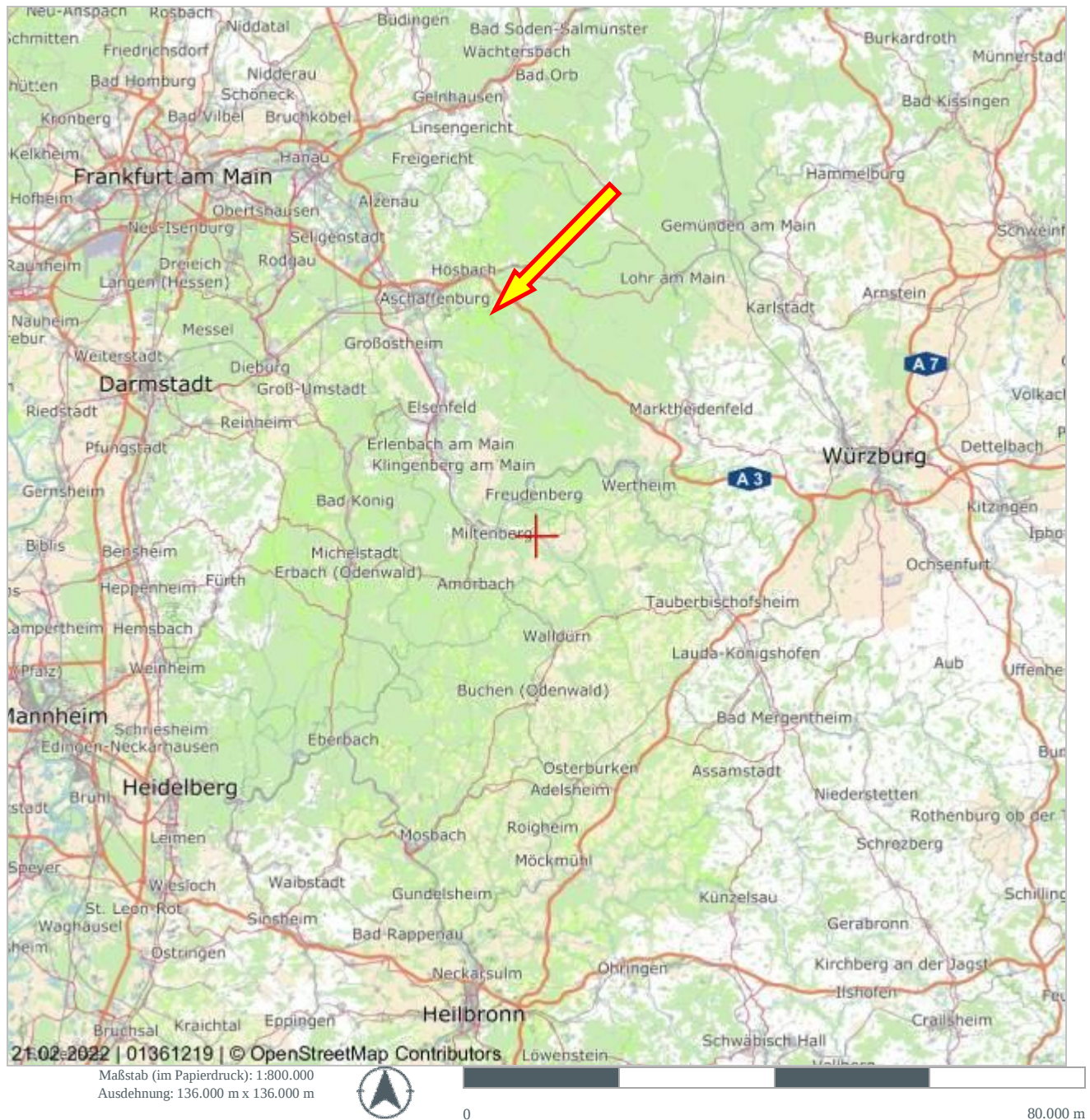
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte im Außenbereich

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

Anlage 4: Fotos der Bewertungsobjekte

Bemerkung: Bei Flächen die nicht betreten, bzw. nicht genau abgegrenzt werden konnten sind keine Bilder eingefügt.

Anlage 1: Lage in der Region



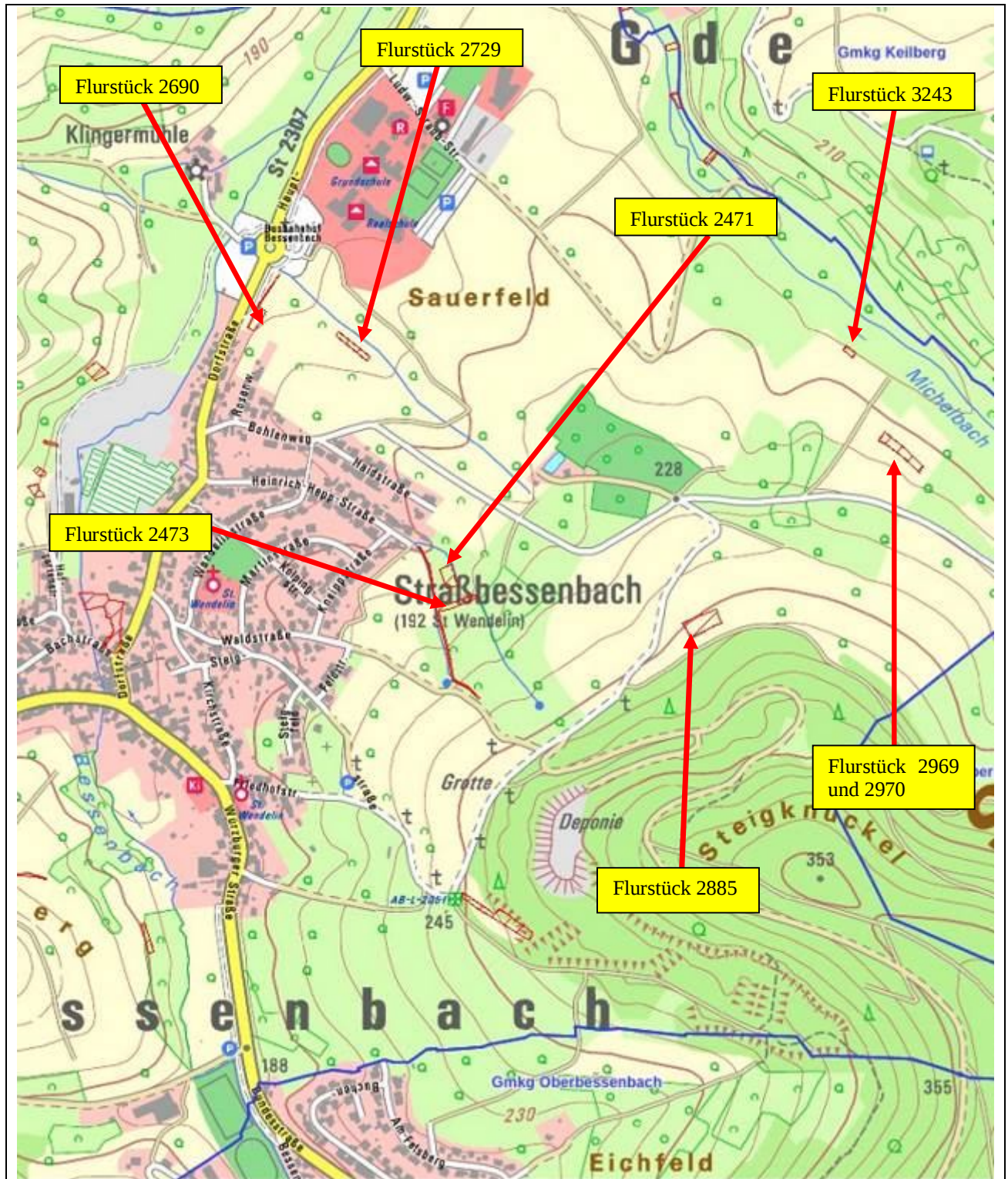
Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. 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.

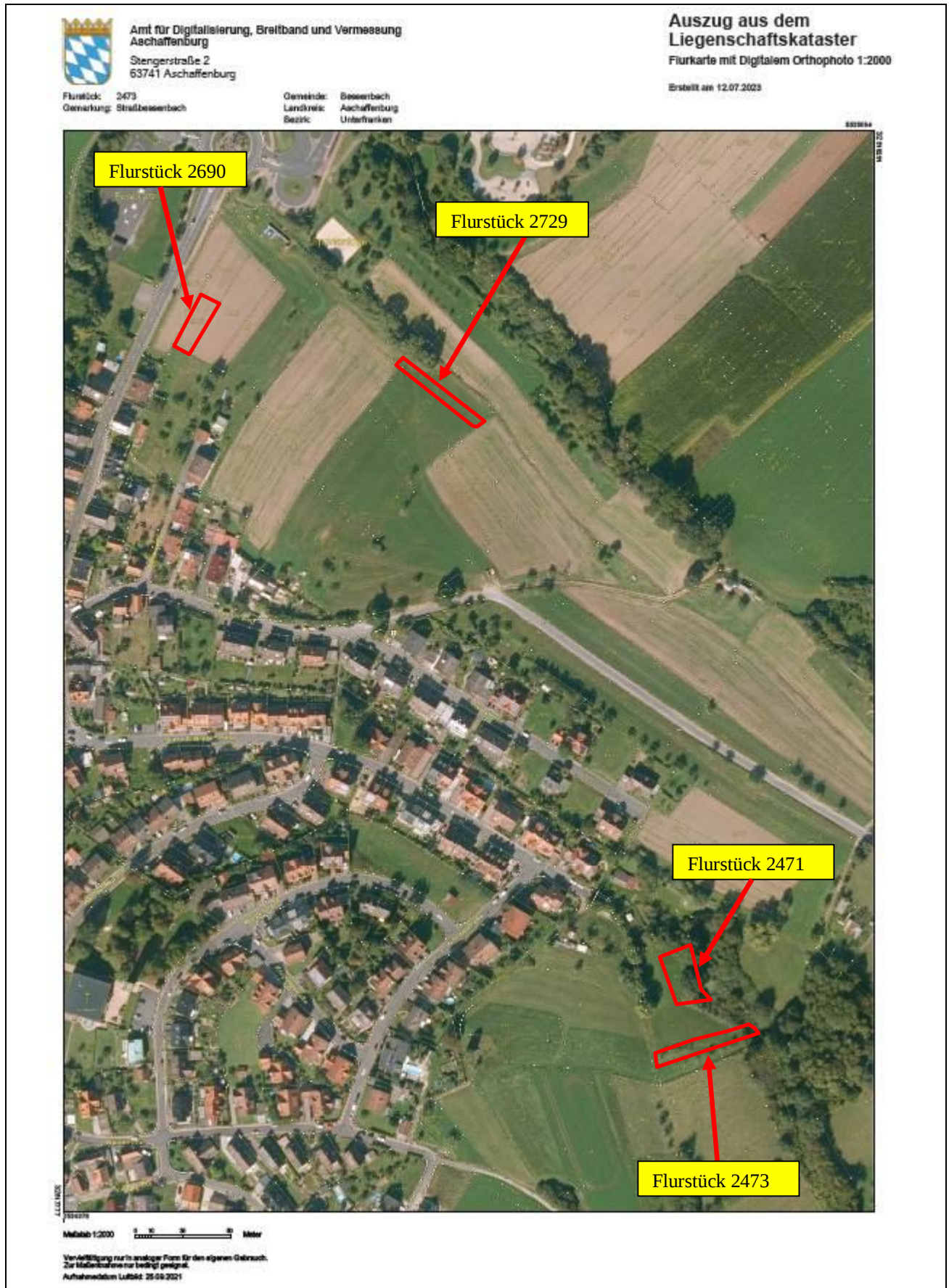
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Anlage 2.1: Lage der Flurstücke um Straßbessenbach



Anlage 3.1: Luftbild und Katasterkarte Flurstücke 3243, 2969, 2970 und 2885

Anlage 3.2: Luftbild und Katasterkarte Flurstück 576, 1023, 1027, 1028, 1029

Anlage 4
Fotos für die landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich, Flurstück 2969 und 2970

Bild 1



Blick auf die Bewertungsgrundstücke, Flurstück 2969 und 2970 (Nutzung als Ackerland)

Bild 2



Blick auf die Bewertungsgrundstücke, Flurstück 1938 und 1939 (Nutzung als Ackerland)

Fotos für die landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich, Flurstück 2471

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstücke 2471 (Nutzung als Grünland bzw. Gehölz)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstücke 2471 (Nutzung als Grünland bzw. Gehölz)

Fotos für die landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich, Flurstück 2690

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstücke 2690 (Nutzung als Ackerland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstücke 2690 (Nutzung als Ackerland)

Fotos für die forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich, Flurstück 2885

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstücke 2885 (Nutzung als Grünland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstücke 2885 (Nutzung als Grünland)