



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 3 K 28/24

Datum: 29.08.2025



Abb.: Ansicht von Norden

Bildquelle: Sv.Rosenzweig

Exposé

**über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Fl.Nr.
205 der Gemarkung Wiesengiech**

21.200,00 €

Das Gutachten umfasst 33 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen.....	3
3	Bewertung des Grundstücks Fl.Nr. 205	5
3.1	Objektbeschreibung.....	5
3.2	Gebäude und Außenanlagen.....	11
4	Wertermittlungsrelevante Basisdaten	18
4.1	Wohn- und Nutzflächen, Bruttogrundflächen, umbauter Raum	18
5	Wertermittlung	19
5.1	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s	20
5.2	Bodenwertermittlung.....	20
6	Sachwertermittlung.....	24
6.1	Sachwerte der Gebäude.....	25
6.2	Weitere Anlagewerte	26
6.3	Zusammenstellung der Sachwerte des Grundstücks Fl.Nr. 205 mit den Gebäudeumgriffsflächen:.....	26
7	Verkehrswert	27
7.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	27
7.2	Verkehrswert Fl.Nr. 205.....	29
8	Abschließende Erklärung	30
9	Anhang.....	31
10	Literaturverzeichnis	33

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks der
Gemarkung Wiesengiech:

Fl.Nr. 205 Nähe Pfarrer-Kropfeld-Straße,

Gebäude- und Freifläche zu 0,0073 ha

Eingetragen im Grundbuch von Wiesengiech des Amtsgerichts
Bamberg, Blatt 1021

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen
Amtsgericht Bamberg

Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag aus der gültigen
Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des
Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft,
Flächennutzungsplan

Luftbilder und Geodaten: BayernAtlas Plus

Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und
Fachliteratur

Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen
Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu
Grunde gelegt.

- Auskünfte** Stadt Scheßlitz (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan,
Bebauungsplan)
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
(Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente,
Erosionskartierung)
- Ladung zum Ortstermin** Die Ladung erfolgte am 20.06.2025 in Schriftform an die
Beteiligten des Verfahrens.
- Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung
Wiesengiech am 01.Juli.2025 durch den Unterzeichner. Von den
geladenen Parteien waren einige der insgesamt 37 Beteiligten
anwesend.
- Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und
Luftbild erfasst.
- Wertermittlungsstichtag:** 01.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Bewertung des Grundstücks Fl.Nr. 205

3.1 Objektbeschreibung

3.1.1 Grundstück

Gemarkung: Wiesengiech

Flurstück: Fl.Nr. 205

Beschrieb: Nähe Pfarrer-Kropfeld-Straße, Gebäude- und Freifläche

Größe: 73 m²

Eigentümer: hier nicht erwähnt

3.1.2 Lagemerkmale



Abbildung BayernAtlas: Bereich um Wiesengiech rot umrandet

Ort

Wiesengiech ist ein Ortsteil der Stadt Scheßlitz im oberfränkischen Landkreis Bamberg (Regierungsbezirk Oberfranken) in Bayern. Die Ortschaft liegt am nordwestlichen Rand der Fränkischen Schweiz, etwa zwei Kilometer südwestlich von Scheßlitz und rund 6 Kilometer nordöstlich der Stadt Bamberg. Die Siedlungsstruktur ist ländlich geprägt, mit einem kompakten Ortskern, der überwiegend aus Wohngebäuden sowie einzelnen landwirtschaftlichen Anwesen und handwerklich-gewerblichen Nutzungen besteht. Wiesengiech selbst hat derzeit rund 630 Einwohner.¹ Die Ortschaft ist nahezu zusammengebaut mit dem südlich gelegenen Straßgiech. Um die beiden Ortschaften wurden in den vergangenen Jahrzehnten kleinere Neubaugebiete erschlossen, insbesondere im südlichen Straßgiech und westlichen Wiesengiech.

Wiesengiech ist ein historisch gewachsener Ortsteil mit dörflichem Charakter und verfügt über eine funktionale Anbindung an die Stadt Scheßlitz. Die umgebende Flur wird überwiegend ackerbaulich und zum Teil als Grünland und Wald genutzt. Die topografische Lage ist eben bis leicht geneigt.

¹ vgl. Stadt Scheßlitz – Einwohnerzahlen nach Stadtteilen (Stand 31.03.2025). URL: <https://www.schesslitz.de/unsere-stadt/ortsportrait/zahlen-daten/einwohnerzahlen-nach-stadtteilen>

Die wirtschaftliche Struktur ist überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe, kleingewerbliche Nutzungen sowie durch Berufspendler in die nahegelegenen Städte geprägt. Wesentliche Arbeitsplätze befinden sich in Scheßlitz, Bamberg und im weiteren Umfeld, insbesondere im Bereich von Industrie, Gesundheitswesen und Dienstleistungen.

Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt überwiegend über die Staatsstraße St 2190 mit Anbindung an Scheßlitz im Nordosten und Bamberg im Südwesten. Die Autobahnanschlussstelle Scheßlitz an der Bundesautobahn A70 ist von Wiesengiech aus in etwa 15 Fahrminuten erreichbar und bietet eine gute überregionale Verkehrsanbindung, insbesondere in Richtung Schweinfurt oder Bayreuth.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über regionale Buslinien in das Verkehrsnetz des Landkreises Bamberg eingebunden. Haltestellen bestehen in fußläufiger Entfernung. Der Individualverkehr mit dem PKW dominiert jedoch das Mobilitätsverhalten, öffentliche Parkmöglichkeiten sowie private Stellflächen sind im Ort vorhanden.

Die örtliche Infrastruktur ist teilweise über Scheßlitz mitgenutzt. Einrichtungen der Grundversorgung (Schule, Einkauf, medizinische Versorgung) befinden sich überwiegend im Hauptort Scheßlitz sowie im nahegelegenen Stadtgebiet von Bamberg.

Verkehrerserschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 205, Nähe Pfarrer-Kropfeld-Straße, ist verkehrstechnisch über die östlich gelegene „Pfarrer-Kropfeld-Straße“ mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Immissionsbelastung

Das Grundstück Fl.Nr. 205 ist als reines Garagengrundstück ohne wirklichen Umgriff, nahezu an allen Seiten grenzbebaut, gegründet worden. Immissionsbelastungen durch Industrie und Gewerbe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Immissionen, die im Zusammenhang mit der Landwirtschaft stehen, sind durchschnittlich für solch landwirtschaftlich geprägte Orte vorhanden. Aufgrund der Nutzung des Grundstücks jedoch nicht wertrelevant.

Das Grundstück liegt direkt an der Hauptdurchfahrtsstraße des Ortes, mit leicht überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen.

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf der sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 205 befindet, als Dorfgebiet/Mischgebiet aus.

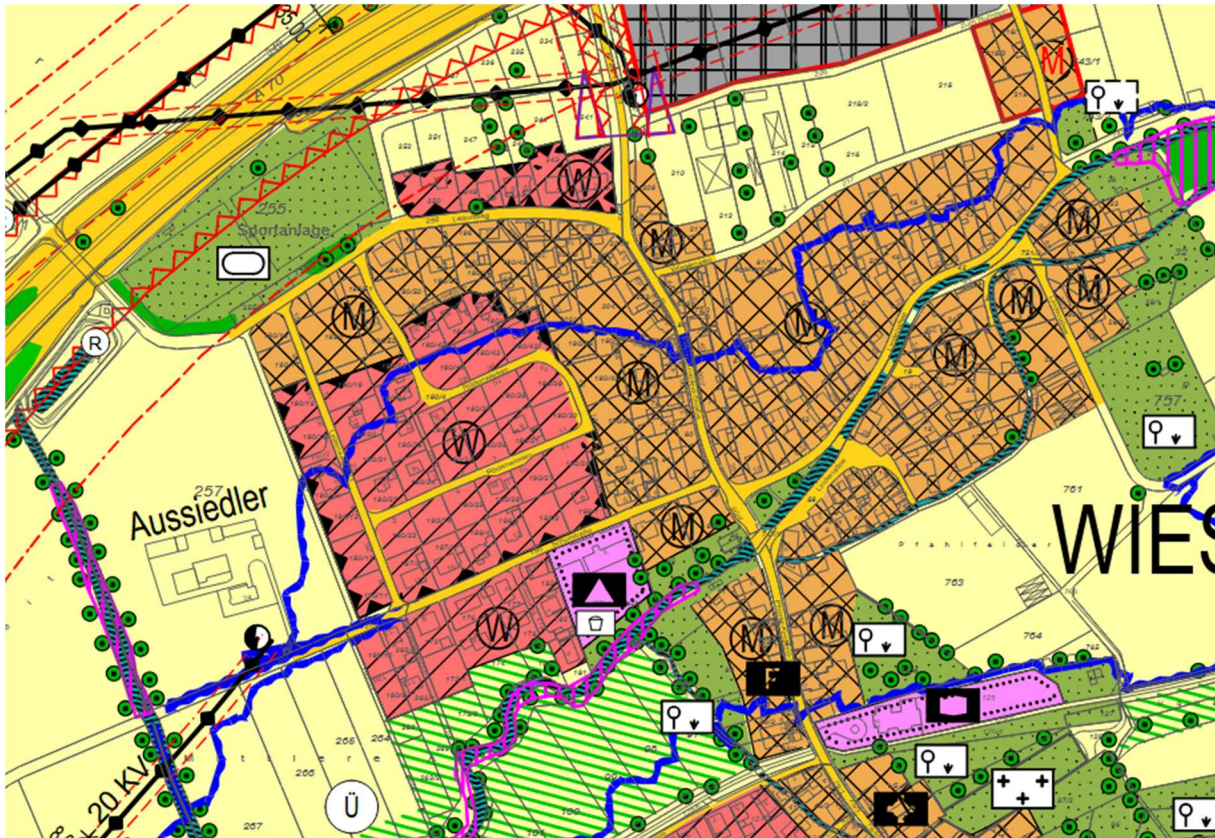


Abbildung: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Scheßlitz von 2017

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, existiert kein Bebauungsplan.

Denkmalschutz

Für das zu bewertende Anwesen besteht kein Denkmalschutz.

3.1.3 Zustandsmerkmale

Baugrund

Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination können aufgrund der Wirtschaftsform und des Zustandes beim Ortstermin grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen des Bodens (Schadstoffe etc.) durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstückes.

Erschließungszustand

Das Grundstück Fl.Nr. 205 ist hinsichtlich Zufahrt als erschlossen und hinsichtlich bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) als nicht erschlossen einzustufen. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde fallen nach der Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine weiteren Erschließungsbeiträge an. Zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen können jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen.

Nutzung des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungstichtag

Das Grundstück Fl.Nr. 205 wurde zum Zeitpunkt der Wertermittlung für einfache Lager- und Unterstellzwecke genutzt.

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen Fl.Nr. 205:

Abteilung I:	Eigentümer laut Grundbuchauszug
Abteilung II:	- Nießbrauch für Herr B.G., löschar bei Todesnachweis
Abteilung III:	keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

Altlasten o. ä. sind nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht feststellbar.

3.1.4 Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 205 ist nahezu rechteckig geformt. Es besteht eine direkte Zufahrt über die östlich gelegene Pfarrer-Kropfeld-Straße (Ortsdurchfahrtsstraße).

Das Grundstück ist eben.

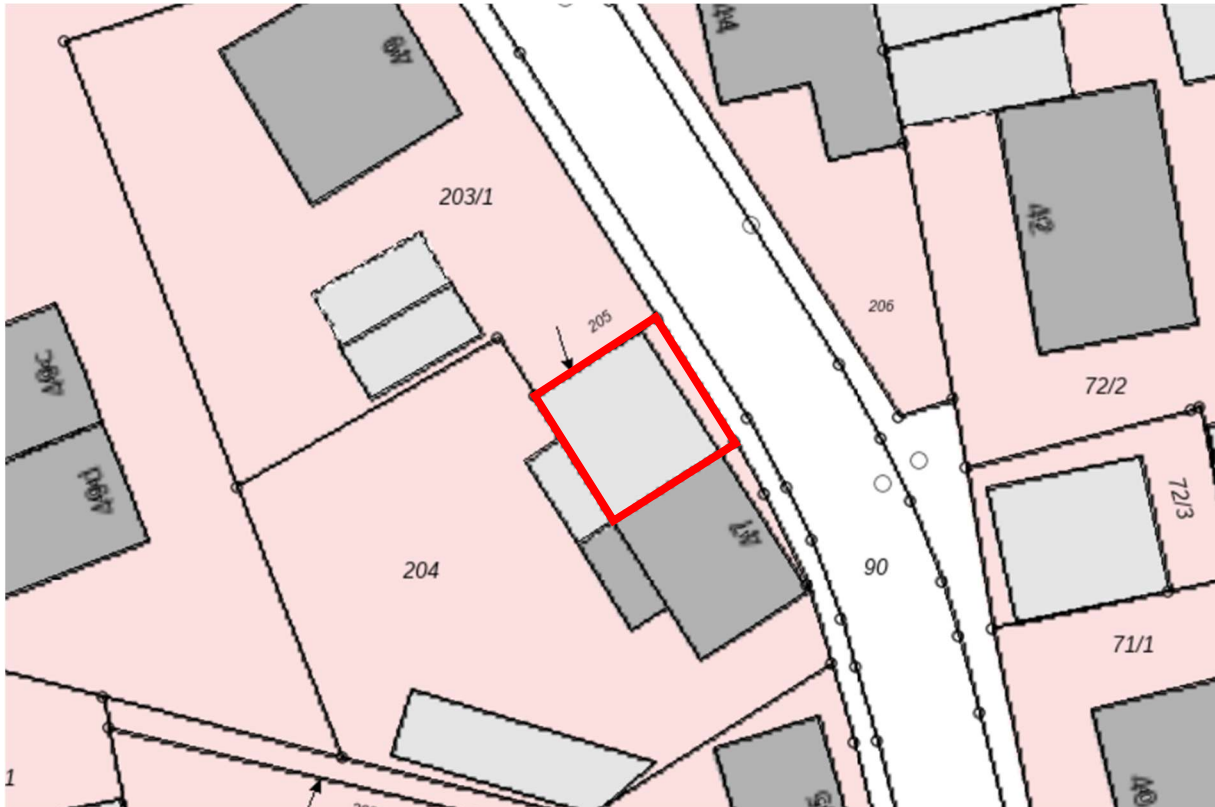


Abbildung BayernAtlas: Fl.Nr. 205 rot umrandet

Grundstücksabmessungen:

Fl.Nr. 205 Gesamtgröße nach Grundbuch

73 m²

3.2 Gebäude und Außenanlagen



Abbildung BayernAtlas: Gebäude und Anlagen

Entsprechend den Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der Bestand wie folgt dar:

A = Landwirtschaftliche Maschinenhalle (Gemeinschaftshalle)

Nutzung

Das Grundstück Fl.Nr. 205 wird ausschließlich als Garagen-/Hallengrundstück genutzt. Eine Einteilung in Nutzungsbereiche ist demnach nicht erforderlich.

3.2.1 A) Maschinenhalle (Gemeinschaftshalle)



Abbildung: Ansicht von Nordosten



Abbildung: Ansicht von Norden



Abbildung: Ansicht von Westen

Gebäudetyp, Gliederung, Baujahr, Bauweise und Konstruktion

Die Maschinenhalle wurde im Jahr 1899 als Gemeinschaftshalle in massiver Mauerwerksbauweise nahezu komplett grenzbebaut errichtet. Das eingeschossige Gebäude ist von Nordosten her über die Pfarrer-Kropfeld-Straße durch zwei Holzflügeltore zugänglich.

Im Inneren bildet das Gebäude trotz zwei Einfahrten eine bauliche Einheit. Das Gebäude wurde im Zeitverlauf weder um- noch ausgebaut und es wird derzeit für einfache Lager- und Unterstellzwecke weiter genutzt.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als einfach, aber funktional und zweckmäßig zu bewerten.

Besondere Bauteile/Anbauten usw.:

- keine

Bauweise / Konstruktion

Fundament / Gründung:	Steinfundament
Wände:	Mauerwerk; größtenteils verputzt
Boden:	Betonboden
Türen / Tore:	2x Holz-Flügeltor
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dachdeckung:	Tonziegel
Rinnen / Rohre:	Zinkblech
Installation:	keine

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten keine wesentlichen Bauschäden bzw. Baumängel festgestellt werden, die über den natürlichen Alterungsprozess eines solchen Wirtschaftsgebäudes hinausgehen und eine Wertminderung, auch in Hinblick auf die festgelegte Restnutzungsdauer, zufolge hätten.

Nach kleineren Putz- und Ausbesserungsarbeiten am äußeren Erscheinungsbild wäre das Gebäude noch über einen begrenzten Zeitraum weiterhin wirtschaftlich nutzbar.

Die Nennung und Beurteilung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden/Baumängel, Raumluf/Schadstoffe, Statik und Schädlinge/Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Gebäude wurde als einfache und zweckmäßige Gerätehalle (Gemeinschaftshalle) errichtet. Es verfügt über zwei mittelgroße Zufahrten mit Holzflügeltoren im Nordosten.

Der Innenraum ist weitgehend offen und flexibel nutzbar, ohne feste Raumtrennungen, und auf funktionale Nutzung als Lager- oder Abstellfläche, insbesondere für kleinere Geräte und Maschinen ausgelegt.

Gesamturteil

Das Bauwerk entspricht nur noch eingeschränkt den heutigen Anforderungen, welche an Garagen-, Lager- und Unterstellgebäude gestellt werden. Insbesondere die Einfahrtshöhe entspricht nicht mehr den aktuellen Standards für moderne Geräte- und Fahrzeughallen.

Die Bauweise ist dennoch als solide zu beurteilen und das Gebäude kann noch wirtschaftlich über einen gewissen Zeitraum weiter für einfachere Lager- und Abstellzwecke genutzt werden.

3.2.2 Weitere Anlagenwerte

Weitere bauliche Anlagen, die eine gesonderte Bewertung erfordern, sind nicht vorhanden.

3.2.3 Außenanlagen, Erschließungen

Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück Fl.Nr. 205 ist als nicht erschlossen einzustufen

Wege, Park- und Abstellflächen:

Wege: Zufahrt über asphaltierten Gehweg

Park- und Abstellflächen: keine vorhanden

Garten- und Freiflächen: keine vorhanden

Gesamteindruck: Der Außenbereich ist als zweckmäßig und solide zu beurteilen. Die Zufahrt erfolgt über einen Gehweg an der Pfarrer-Kropfeld-Straße. Ein weiterer Umgriff ist durch die sonstige Grenzbebauung nicht vorhanden.

3.2.4 Nutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer -GND- bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung, wird nach der Anzahl der Jahre, die eine bauliche Anlage gemäß ihrer Zweckbestimmung gewöhnlich wirtschaftlich genutzt werden kann, bestimmt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer -RND- entspricht folglich der Anzahl der Jahre, welche die bauliche Anlage, unter Voraussetzung der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung, voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar ist. Generell ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage. Abweichungen können dann vorliegen, wenn durchgeführte Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern bzw. unterlassene Instandhaltung (bestehender Instandhaltungsrückstau) die Restnutzungsdauer verkürzen. Für die Wertermittlung ergibt sich die Restnutzungsdauer nicht zwangsläufig aus der rechnerisch ermittelten Restnutzungsdauer. Entscheidend ist die nach sachverständiger Einschätzung voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

A) Maschinenhalle

Das Gebäude wurde um 1899 errichtet und entspricht einem Gebäudetyp, bei dem von einer durchschnittlichen GND von 50 Jahren ausgegangen wird.² Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage wird nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren zu Grunde gelegt, vorausgesetzt es werden noch einfache Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Größere Sanierungsarbeiten bzw. Restbauarbeiten sieht der Unterzeichner aktuell als nicht wirtschaftlich sinnvoll an.

² Vgl. Abb. 14, Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2002, S. 1328.

3.2.5 Instandhaltungs- und Modernisierungskosten

Für die festgelegte Restnutzungsdauer sind nach sachverständiger Einschätzung aktuell keine baulichen Maßnahmen zur Beseitigung eines Unterhaltungsrückstaus erforderlich.

Verschönerungsmaßnahmen werden hier nicht berücksichtigt, da sie den derzeitigen Nutzungszweck übersteigen und demnach nicht zwingend erforderlich sind.

4 Wertermittlungsrelevante Basisdaten

4.1 Wohn- und Nutzflächen, Bruttogrundflächen, umbauter Raum

Berechnungen der Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen werden anhand von Lageplänen, Aufzeichnungen und Beitragsbescheiden und Planunterlagen ausgewertet. Basierend hieraus werden folgende Flächen berücksichtigt:

4.1.1 Maschinenhalle

Bruttogrundfläche gemäß eigener Messungen:

EG: 8,50 m x 7,20 m = 61,20 m²

Bruttogrundfläche: gerundet **61,00 m²**

5 Wertermittlung

Begriffsdefinition nach § 194 BauGB

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

Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich um den unmittelbaren Vergleich des zu bewertenden Objekts mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Das Vergleichswertverfahren findet in der Regel nur dann Anwendung, wenn Objekte eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen, wie z. B. Eigentumswohnungen und bestimmten Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Das Ergebnis dieses Verfahrens besteht darin, den Wert zu ermitteln, der sich aus der Kapitalisierung der für die Restnutzungsdauer noch zu erwartenden Erträge des zu bewertenden Objekts ergibt. Die Kapitalisierung erfolgt hierbei zum Wertermittlungsstichtag. Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn die Ertragssituation des Objekts von primärer Bedeutung ist (z. B. Mietobjekte, Geschäftsobjekte etc.).

Sachwertverfahren

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn der Wert der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund steht. Generell ist dies der Fall bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Grundstückswert ist vorrangig im Vergleich zu ermitteln. Als Vergleichsobjekte dienen hierbei andere, vergleichbare Grundstücke oder, soweit vorhanden, die Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste. Diese werden gemäß § 194 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbriefter Verkäufe ermittelt (ImmoWertV2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen (ImmoWertV2021). Wurden verschiedene Verfahren verwendet, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen und besonders

zu begründen. Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens erfolgt entsprechend der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (ImmoWertV2021), unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles. Die Entscheidung ist zu begründen.

Bewertungskriterien

Der Wert einer Immobilie setzt sich aus den einzelnen Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zusammen. Die unterschiedlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes können sich hierbei sowohl wertmindernd als auch werterhöhend auswirken. Die Bewertung umfasst sowohl das Grundstück und das Gebäude als auch Gebäudeteile sowie Außenanlagen und stationäre Bestandteile des Innenausbaus, bezogen auf die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag. Mobiliar, Inventar und Einrichtungsgegenstände werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

5.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s

5.1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt – Maschinenhalle - ist aufgrund der Gebäudetypologie (Substanzwert) den Sachwertobjekten zuzuordnen. Demnach ist vorrangig das Sachwertverfahren anzuwenden. Auf eine Ertragswertermittlung wird aufgrund der Gebäudetypologie verzichtet. Das Vergleichswertverfahren scheidet mangels geeigneter Vergleichspreise aus.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zur ermitteln. Hierfür sind Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen bzw. die Bodenrichtwertkarte/Bodenrichtwertliste heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen, mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand, zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Bodenwert

Fl.Nr.: 205

Gemarkung: Wiesengiech

Größe: 73 m²

Stichtag: 01.07.2025

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Für den Ortsteil Wiesengiech der Gemeinde Scheßlitz wurde im Jahr 2024 ein Bodenrichtwert von 180 €/m² für Wohnbauflächen (ebf.) festgelegt. Aufgrund eigener Erfahrungswerte und Erhebungen werden weitere Werte vom Richtwert abgeleitet.

Die Erschließungskosten sind im Richtwert inbegriffen (Alterschließung).

Basiswert

Für die weitere Berechnung wird als Basiswert somit zu Grunde gelegt:

Bodenrichtwert für Wohnbauflächen.

Zeitzuschlag

Einen Zeitzuschlag hält der Unterzeichner aufgrund der derzeitigen Entwicklungen am Immobilienmarkt für nicht erforderlich.

Lagequalität

Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Grundstücke mittlerer Lagequalität. Ist eine besondere Lage (z. B. Lage zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Lage der Wohnfront, Landschaftslage, Lage zu Freizeiteinrichtungen, Immissionslage) gegeben, so ist diese mittels Zu- bzw. Abschlägen gesondert zu gewichten. Für das Bewertungsobjekt werden, nach Abwägung aller positiven und negativen Lagemerkmale (Vor- und Nachteile), nachfolgende Zu- oder Abschläge als erforderlich erachtet.

5.2.1 Berechnung Fl.Nr. 205**Bereiche: 1)**

Bodenrichtwert (Wohnbaufläche ebf.) 180,00 €/m²

Lagewerteinschätzung

- Abschlag aufgrund fehlender Erschließung

(Ver- und Entsorgungseinrichtungen) ./ 30,00 €/m²

- Abschlag aufgrund des geringen Grundstückszuschnitts und

eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit (10 %) ./ 18,00 €/m²

Bodenwert zum Werterm.stichtg. gerundet: 132,00 €/m²

5.2.2 Lageplan mit Einteilung der Wertbereiche

Durch den Unterzeichner wurde die Fläche Fl.Nr. 205 in Bodenwertbereiche eingeteilt. Dabei wird jeder Gebäudeeinheit ein für diese zur Bewirtschaftung und Nutzung notwendiger Flächenanteil zugeteilt. Die Wertbereiche werden in nachfolgender Tabelle den einzelnen Teilen zugeordnet. Bei der Fl.Nr. 205 wird lediglich ein Wertbereich festgelegt.



Bodenwertzuteilung nach Gebäuden mit Umgriffsfläche

Jedem Gebäude wird ein anteiliger Bodenwert zugeteilt, der sich aus dem Grundstückswert pro Quadratmeter multipliziert, mit der Gebäudegrundfläche und einem Umgriff zusammensetzt.

Flächenbereich	Größe in m ²	Wert pro m ² in €	Wert gesamt €
1 rot umrandet (Gemischte Baufläche)			
Bereich der Maschinenhalle	73	132,00	9.636
Wert der Gesamtfläche Fl.Nr. 205			9.636 €

6 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird auf Normalherstellungskosten Bezug genommen. Die technischen Eigenschaften (Alter, Baumängel und Bauschäden) der baulichen Anlagen sowie die wirtschaftlichen Eigenschaften werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Als Bezugsmaßstab für die Bestimmung der Alterswertminderung wird die augenscheinliche Restnutzungsdauer herangezogen. Unter Berücksichtigung der durchschnittlich wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, ohne Modernisierung (WertR 02, Anlage 4), ergibt sich ein fiktives Baujahr, welches insofern nicht mit dem tatsächlichen Baujahr übereinstimmen kann, da in der Regel seit Errichtung des Gebäudes Veränderungen oder sonstige Einflüsse gewirkt haben. Für zurückliegende Stichtage sind entsprechende Zeitdifferenzen zu berücksichtigen.

Berechnungsbasis

Es wird eine Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) des Bauwerkes durchgeführt. Die dafür erforderliche Berechnung erfolgt auf der Grundlage der DIN 277 in der Fassung von 1987. Danach werden die Normalherstellungskosten des Bauwerkes zum Stichtag ermittelt. Hierzu wird die ermittelte Brutto-Grundfläche (BGF) des Gegenstandes der Wertermittlung mit den auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages indizierten Normalherstellungskosten (NHK) vervielfältigt.

Soweit regionale bzw. ortspezifische Besonderheiten in der herangezogenen Baupreisindexreihe keine Berücksichtigung finden, werden diese mittels regional- und ortspezifischer Korrekturfaktoren berücksichtigt. Die mit dem herangezogenen Brutto-Grundflächenpreis nicht erfassten, besonderen Bauteile, werden wertmäßig hinzugerechnet.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (NHK 2010) und den Erfahrungen des Verfassers auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2025, gemäß des bundesministeriellen Erlasses, angesetzt. Die NHK 2010 geben Bundesmittelwerte nach dem Preisstand 2010, mit Baunebenkosten, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer wieder.

6.1 Sachwerte der Gebäude

6.1.1 A) Maschinenhalle

Brutto-Grundfläche (BGF): 61,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 01.07.2025

Baupreisindex: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index II/2025 von 188,6

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 16.1/3): 350,00 € (100,0)

indiziert zum Stichtag 01.07.2025: 660,10 € (188,6)

Bei den Normalherstellungskosten 2010 sind bereits die Baunebenkosten sowie die Umsatzsteuer berücksichtigt.

Sachwertberechnung					
BGF: =	m ²	x €/m ²			
	61	660,10 €		40.266,10 €	
Baunebenkosten bereits enthalten					
Bundesdurchschnittspreis				40.266,10 €	
Regionaler Korrekturfaktor (Bayern): 1,05					
Orts-Korrekturfaktor (bis 50.000 Einw.): 0,9					
Korrekturfaktor – konjunkturelle Lage: 1					
Gebäudenormalherstellungswert zum Stichtag					
Bundesdurchschnittspreis x 1,05 x 0,90 x 1,00				38.051,46 €	
Wertminderung wg. Alters: 70% (lineare Abschreibung; Tabelle Anlage 8 WertR 06)					
Übliche Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre					
zu erw. Restnutzungsdauer (RND): 15 Jahre				11.415,44 €	
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden					
keine				- €	
Besondere Bauteile					
keine				+ - €	
Gebäudesachwert zum Stichtag rd.:				11.415 €	
Bodenwert				+ 9.636 €	
Grundstückswert (Gebäude und Boden)				= 21.051 €	

6.2 Weitere Anlagewerte

6.2.1 Hofbefestigung, Garten usw.

Der Zufahrtsbereich ist betoniert und dient der besseren Zugänglichkeit des Gebäudes. Aufgrund dessen wird für den betonierten Bereich, nach sachverständigem Ermessen, ein pauschaler Wertansatz von 150,00 € zugrunde gelegt.

6.3 Zusammenstellung der Sachwerte des Grundstücks Fl.Nr. 205 mit den Gebäudeumgriffsflächen:

Gebäudesachwert mit Boden	+ 21.051,00 €
Weitere Anlagewerte	+ 150,00 €
<hr/>	
Grundstückswert gesamt	21.201,00 €

7 Verkehrswert

7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis der Sachwertberechnung gerundet

21.200,00 €

Würdigung der Verfahrensergebnisse

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Verfahrensergebnisse die aktuelle Marktsituation zum Bewertungsstichtag widerspiegeln und somit der Aussage des § 194 BauGB entsprechen. Die Rechtsprechung besagt, dass der Verkehrswert ein definierter Wert sein muss. Dieser ist aus den ermittelten Teilwerten, unter Einbeziehung der Marktlage, abzuleiten. Darüber hinaus ist das Objekt auf Marktgängigkeit und das Vorhandensein weiterer wertbeeinflussender Faktoren hin zu überprüfen.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kamen mehrere Bewertungsverfahren zum Einsatz. Dies hat zur Folge, dass der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren, unter Gewichtung deren Aussagefähigkeit, abgeleitet werden muss; vgl. ImmoWertV2021. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Hierbei ist eine Verwertung innerhalb üblicher Zeitspannen zu Grunde zu legen.

Ableitung des Verkehrswertes

Da das Bewertungsobjekt aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Objekt mit Substanzwertcharakter anzusehen ist, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Kriterien des Sachwertverfahrens.

Marktsituation und Besonderheiten

Unter Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Das Bewertungsobjekt ist eine mittelgroße Maschinenhalle welche noch über einen begrenzten Zeitraum wirtschaftlich, insbesondere im Bereich der Maschinen- und Lagerhaltung, nutzbar ist.

Die Grundstücksmarktanpassung erfolgt i. d. R. über Marktanpassungszu- bzw. -abschläge, die für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden können und damit die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigen. Eigene Datenerhebungen bzw. Datenauswertungen haben ergeben, dass auf dem regionalen, respektive lokalen Grundstücksmarkt zum Stichtag Kaufpreise für vergleichbare bzw. ähnliche Objekte überwiegend im Bereich der angegebenen Preise lagen.

Hinsichtlich der Immobilien-Marktlage zum Stichtag ist zu konstatieren, dass von einem Angebotsmarkt auszugehen ist.

7.2 Verkehrswert Fl.Nr. 205

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte sowie unter Abwägung sämtlicher wertbeeinflussender Umstände schätze ich den Verkehrswert der Maschinenhalle auf Flurstück Nr. 205, Nähe Pfarrer-Kropfeld-Straße, Gemarkung Wiesengiech (Gebäude- und Freifläche mit 73 m²), abgeleitet aus dem Sachwertverfahren, zum Bewertungsstichtag 01.07.2025 auf rund:

21.200,00 €

Hinweis

Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

8 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 01.07.2025 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweis erbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Das Gutachten ist Eigentum des Verfassers und wurde als Wertermittlungsgutachten für den Auftraggeber erstellt. Eine Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, die nicht im Zusammenhang mit dem Grund der Wertermittlung stehen, ist nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verfassers gestattet.

Störnhof, den 29.08.2025



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Konrad Rosenzweig'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the following text: 'Von der Regierung von Oberfranken' at the top, 'LM Konrad Rosenzweig' in the center, and 'Bewertung von bebauten und unbebauten landw. Grundstücken' at the bottom. There are also two small stars on either side of the bottom text.

Konrad Rosenzweig, öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

9 Anhang



Abbildung: Ansicht von Innen



Abbildung: Ansicht von Innen



Abbildung: Ansicht von Innen



Abbildung : Ansicht von Innen

10 Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden 2018

Fischer/Biederbeck (Hrsg.), Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag, 4. Auflage, Göttingen 2007.

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht, Wertermittlungsrecht, ImmoWertV2021, Steuerliches Bewertungsrecht, Wohnungs- und Mietrechtsgesetze, Vermögensrecht