



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 46/25

Datum: 04.12.2025



E x p o s é

über den Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 361 der Gemarkung Vollmamsdorf mit Gebäuden und Anlagen

216.427,00 €

Das Gutachten umfasst 34 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhaltsverzeichnis

2	Vorbemerkungen	3
3	Bewertung	4
3.1	Objektbeschreibung	4
3.1.1	Grundstücke.....	4
3.1.2	Lagemerkmale	5
3.1.3	Beschaffenheit	8
3.1.4	Gebäude und Außenanlagen	9
3.2	Bewertung der Gebäude auf Fl.Nr. 361	10
3.2.1	A) Milchviehlaufstall.....	10
3.2.2	B) Melkhaus	15
3.2.3	Außenanlagen, Erschließungen	18
3.2.4	Nutzungsdauer.....	18
3.2.5	Wertermittlungsrelevante Basisdaten	21
4	Wertermittlung	22
4.1	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s.....	23
4.2	Bewertungsobjekt.....	23
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Lageplan mit Einteilung der Wertbereiche	25
3.2.6	Sachwertermittlung	27
3.2.7	Verkehrswert.....	31
4	Abschließende Erklärung.....	33
5	Literaturverzeichnis.....	34

2 Vorbemerkungen

- Auftraggeber:** Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1; 96047 Bamberg
- Zweck des Gutachtens:** Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes Fl.Nr. 361 der Gemarkung Vollmannsdorf mit landwirtschaftlich genutzten Milchviehlaufstall und Anlagen, gemäß Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Mönchsambach Band 13, Blatt 626
- Verwendete Unterlagen:** Planunterlagen der Gemeinde Burgebrach
- Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bamberg
- Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises
- Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan
- 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.
- Ortsbesichtigung:** Besichtigung des Stalles auf Fl.Nr. 361 der Gemarkung Vollmannsdorf von innen und außen am 18.06.2024 und 20.10.2024 durch den unterzeichnenden Sachverständigen.
- Wertermittlungsstichtag:** 18.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Bewertung

3.1 Objektbeschreibung

3.1.1 Grundstücke

Grundbuch: Amtsgericht Bamberg für Mönchsambach, Band 13, Blatt 626

Gemarkung: Vollmannsdorf

Flurstück: Fl.Nr. 361

Beschrieb: Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

Größe: Fl.Nr. 361 zu 15.129 m²

Abteilung I: Eigentümer:

Thomann Peter, geboren am 12.06.1969, Dippach 10, 96138 Burgebrach

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. der Eintragung 2:

Trafostationsrecht, Leitungsrecht für Energieversorgung Oberfranken AG, Bayreuth; gem. Bewilligung vom 20.12.2001 (URNr. 657/91 Notar Dr. Wirth, Bamberg) eingetragen am 26.02.2002.

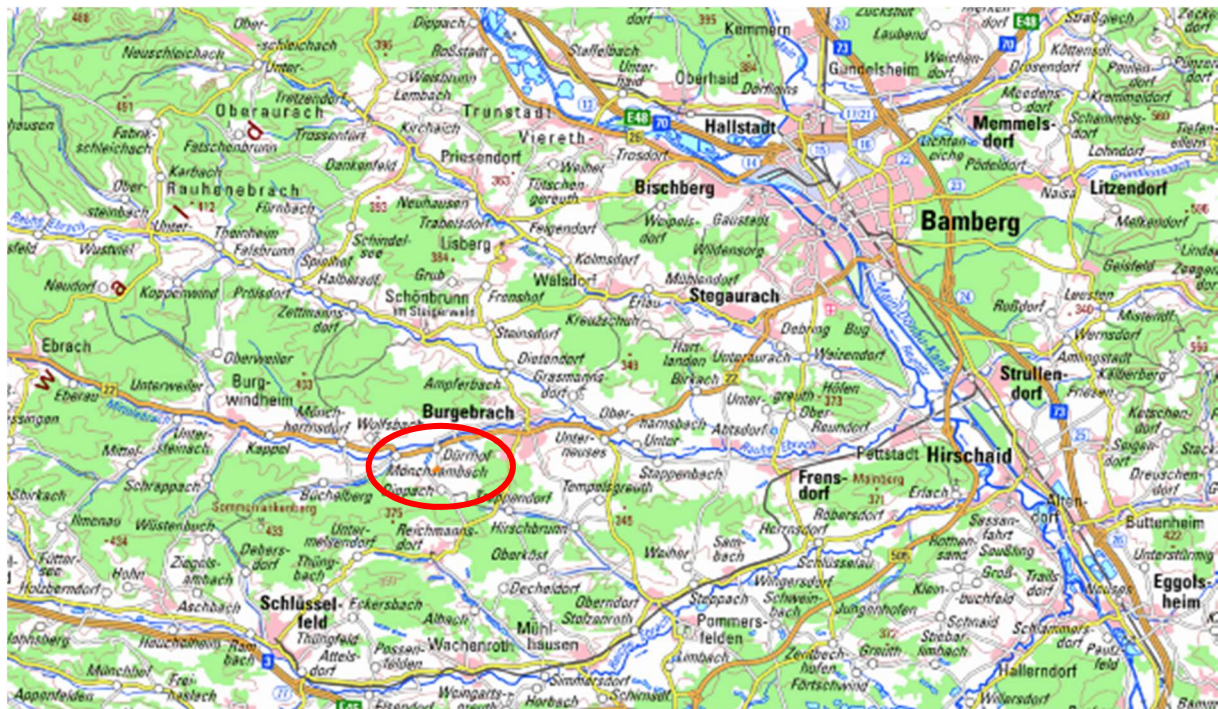
Lfd. Nr. der Eintragung 6:

Photovoltaikanlagenrecht, befristet, für VR-Leasing AG, Eschborn; gemäß Bewilligung vom 21.08.2009 URNr. R 1285/2009 Notar Dr. Reißig, Bamberg; eingetragen am 02.09.2009.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Lt. Eintrag, hier nicht erwähnt

3.1.2 Lagemerkmale



Ort

Die oberfränkische Gemeinde Burgebrach liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Bamberg im Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg. In Burgebrach selbst sowie in der Stadt Bamberg sind alle infrastrukturell notwendigen Grundversorgungseinrichtungen vorhanden. Zur vielschichtigen Infrastruktur zählen u.a. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und eine Reihe von Freizeit- und Sporteinrichtungen.

Verkehrsinfrastruktur

Burgebrach ist von Bamberg aus über die Bundesstraße B 22 gut und schnell zu erreichen. Die nächste Bahnanbindung liegt in Bamberg bzw. Forchheim. Die Anbindung an die Autobahn 73 erfolgt über die 25 km entfernte Auffahrt „25 Hirschaid“.

Verkehrerschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 361 der Gemarkung Vollmannsdorf ist verkehrstechnisch über eine Landstraße zwischen Dippach und Dürrhof an die Bundesstraße B 22 angebunden und mit einer Zufahrt erschlossen.

Immissionsbelastung

Der Milchviehstall wurde auf der Grundlage einer landwirtschaftlichen Nutzung errichtet. Immissionsbelastungen durch Landwirtschaft sind nicht wertrelevant, da die Gebäude nur zur landwirtschaftlichen Nutzung errichtet wurden. Weitere Immissionsaufkommen sind nicht vorhanden.

Planungsrechtliche Merkmale**Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen, auf der sich der zu bewertende Milchviehstall befindet, als bebauten Landwirtschaftsflächen im Außenbereich aus (privilegiertes Bauvorhaben). Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden gemäß §35 BauGB ausschließlich zur landwirtschaftlichen Nutzung genehmigt.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich die Bewertungsobjekte befinden, existiert kein Bebauungsplan.

Denkmalschutz

Für die zu bewertenden Gebäude besteht kein Denkmalschutz.

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 FI.Nr. 361 der Gemarkung Vollmannsdorf ist hinsichtlich einer Zufahrt erschlossen und im Bezug auf bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen als teilerschlossen einzustufen. Das Flurstück verfügt über einen Transformator mit einer Leistung von 63 kVA, sowie über eine eigenständige Brunnenanlage, welche zur Versorgung des Tierbestandes genutzt wurde bzw. wird. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde fallen nach der Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine weiteren Erschließungsbeiträge an. Zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen können jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen.

Nutzung des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag

Der Milchviehstall wurde zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch teilweise, in Verbindung mit den Gülle- und Fahrsiloanlagen auf FI.Nr. 361/1, als einfache Stallung genutzt. Eine vollumfängliche Nutzung als Milchviehstall wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht ausgeübt, da bereits die Melktechnik ausgebaut wurde. Die auf dem Gebäude FI.Nr. 361 vorhandene Photovoltaikanlage ist nicht Gegenstand der Bewertung und ist nicht im Eigentum des Grundstücksbesitzers.

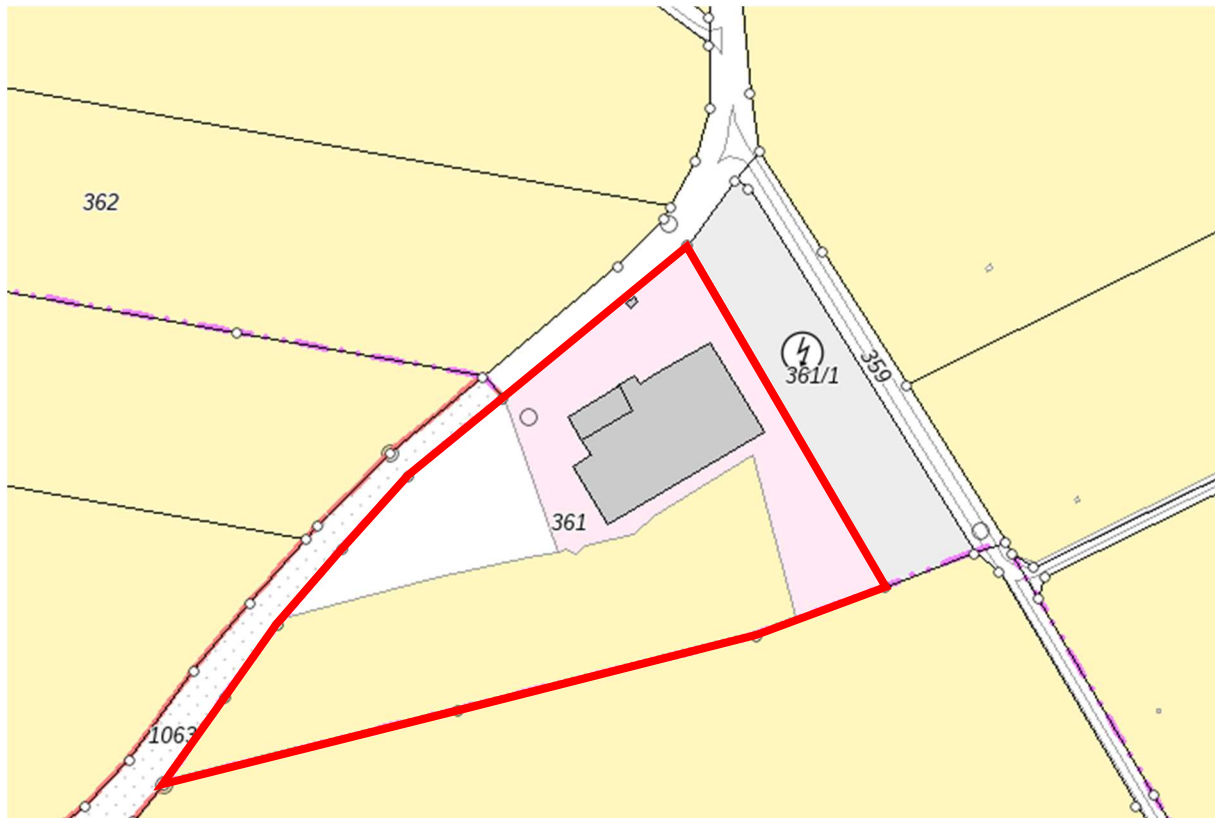
Außenanlagen

Die Außenanlagen (Umgriffsflächen) sind als einfach geschotterte Zufahrten, sowie Rasen-, Weide- und Abstellflächen ausgelegt. Zur FI.Nr. 361 gehören des Weiteren mehrere einfache Unterstellschuppen.

3.1.3 Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 361 steigt leicht Richtung Süden an und ist gut zugänglich. Im östlichen Bereich grenzt das Flurstück an die Gülle- und Fahrsiloanlagen auf Fl.Nr. 361/1 (nicht Gegenstand der Bewertung), sowie im nordwestlichen Bereich an die Ortsverbindungsstraße von Dürrhof kommend Richtung Dippach.



Das betroffene Grundstück ist rot markiert

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 361

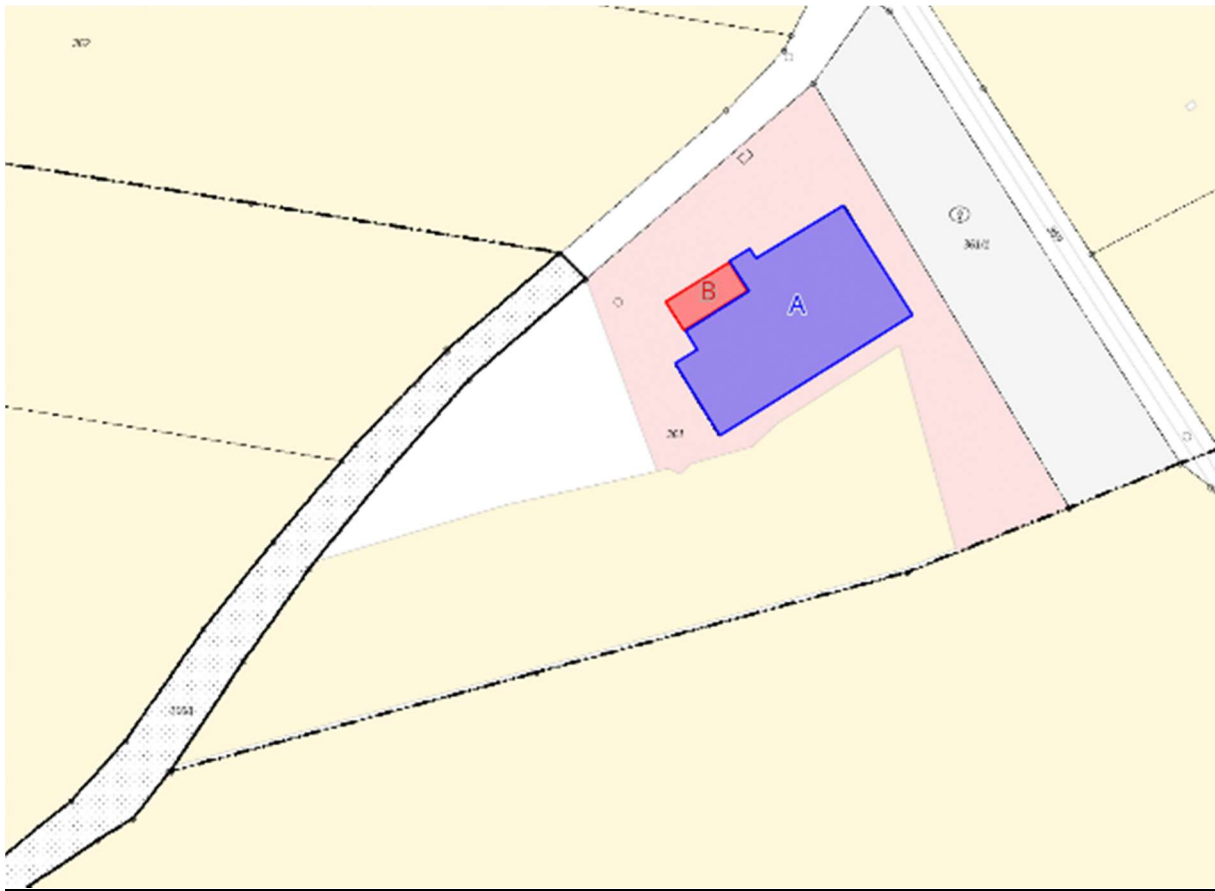
Gesamtgröße nach Katasterauszug 15.129 m²

Tatsächliche Nutzung:

Fläche gemischter Nutzung 5.652 m²

Unkultivierte Fläche 2.232 m²

Ackerland 7.245 m²

Nutzung**3.1.4 Gebäude und Außenanlagen**

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

- A = Milchviehlaufstall (blau hinterlegt)
- B = Melkhaus (rot hinterlegt)

3.2 Bewertung der Gebäude auf Fl.Nr. 361

3.2.1 A) Milchviehlaufstall



Abbildung 1 Ansicht des Gebäudekomplexes von Nordwesten



Abbildung 2 Ansicht des Gebäudekomplexes von Südosten

Gebäudetyp und Baujahr

Der Milchviehlaufstall wurde im Jahr 2003 im Zuge einer Aussiedlung errichtet. Das Gebäude ist in Holzkonstruktion, als Außenklimastall gegründet worden. Die Nutzung erstreckt sich über Liegebuchten für Milchkühe, einem Futtertisch und einem Aufzuchtbereich für Kälber, einem Abkalbbereich sowie Nachzuchtbereich für Jungvieh zur Ergänzung der Milchviehherde. Das Gebäude verfügt über zwei Sektionaltore (Wetterschutztore) im Bereich des Futtergangs sowie sechs kleinere Holztore als Zugang.

Der First ist als überlappend zu bezeichnen. In den Seitenbereich ist ein Netzlüftungssystem eingebaut, welches jedoch nicht auf Funktionalität überprüft werden konnte. Der Stall ist als Kaltstall (Außenklimastall) errichtet worden.

Gliederung:**Rohbau**

Fundament / Gründung:	Betonfundament, Streifen- und Punktfundamente
Außenwände:	Betonwände im Sockelbereich, Holzelemente mit Netzlüftungssystem
Innenwände:	Einfache Abtrennungen der Liegeboxen
Geschossdecken:	Keine Geschosßdecken vorhanden
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Stahlrahmen-Konstruktion mit Holzpfeifen
Dachdeckung:	Trapezblecheindeckung ohne Lichtdurchlässe und überlappender First
Rinnen / Rohre:	Metall-Ausführung (Zinkblech)

Ausbau

Bodenbeläge:	Betonierter Futtergang und Liegeflächen sowie Kotgang; Liegeboxen ausgekleidet mit Gummimatten
Tore:	Zwei Sektionaltore (Kettenzug), sechs kleine Holztore als Trieb- und Zufahrtstore
Fenster	Netzlüftung als Lichtquelle
Einrichtung	Stahlbügel im Bereich der Liegebuchten, Futtergangabtrennung durch Rohrelemente, einfacher Futtertisch ohne Futterschalen. Zentrale Tränkeeinrichtung, Kälber- und Abkalbebereich abgetrennt mit einfachen Holzzaunelementen
Entmistungssystem	Güleschieber (Rundlauf-Kettensystem) Abkalbe- bzw. Kälberbereich (Stroheinstreu),

Gebäudetechnik

Wasser:	Einfacher Wasseranschluss (durch eigenen Brunnen)
Heizung:	Nicht beheizt (Kaltstall)
Elektroinstallation:	Einfacher Stromanschluss und einfache Beleuchtung (Leuchtstoffröhren)



Abbildung 3 Liegeboxenbereich mit Gülleschieber



Abbildung 4 Abkalbe- bzw. Kälberbereich

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden:

- Starke Alterserscheinungen an den Sektionaltoren
- Zum Teil nicht mehr funktionsfähige Gebäudetechnik (Kraftfutterautomaten, etc.)
- Angegriffene Rohrteile
- schadhafte Holztorelemente
- Gummimatten der Liegeboxen defekt
- Abmessungen der Liegeboxen für heutige Hochleistungsgenetiken ungeeignet
- Aufstallung besonders im Bereich der Abkalbe- bzw. Kälberbereich stark abgenutzt

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht zum größten Teil den Anforderungen welche an derzeitige renditeorientierte landwirtschaftliche Stallanlagen gestellt werden. Eine vollständige Aufnahme der Nutzung benötigt jedoch eine Beseitigung einiger Bauschäden an der Gebäudehülle und insbesondere im Bereich der Aufstallung. Die erforderliche Ausbesserungsmaßnahmen und Reparaturen entsprechen dem Altersverlauf und den fortlaufenden Abnutzungen, insbesondere im letzten Nutzungsdrittel der Anlage.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als einfach, aber solide zu beurteilen. Das Gebäude weist größeren Pflege- und Instandhaltungsrückstau auf. Die Holzelemente und tragenden Teile in Holzkonstruktion weisen die für einen Stall typischen Alterungserscheinungen und Verfärbungen auf. Eine über den Durchschnitt hinausgehende Zersetzung des Holzes und der tragenden Elemente konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Sofern das Gebäude noch über einen längeren Zeitraum, als die vom Unterzeichner festgesetzte Restnutzungszeit genutzt wird, sind jedoch größere Erneuerungs- und Baumaßnahmen erforderlich, die eine erneute wirtschaftliche Betrachtungsweise nach sich ziehen.

3.2.2 B) Melkhaus



Abbildung 5 Ansicht des Melkhauses von Osten

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Melkhaus wurde zusammen mit dem Milchviehlaufstall im Jahr 2003 im Zuge einer Aussiedlung errichtet. Das Gebäude ist als Mauerwerkskonstruktion errichtet worden und direkt an den Milchviehstall angegliedert. Die Nutzung erstreckt sich über mehrere Bereiche: so war das Melkhaus mit einem Fischgrätenmelkstand ausgestattet, welcher jedoch nicht mehr vorhanden ist. Der technische und administrative Bereich besteht aus einem größer gestalteten Flurbereich mit Wasch- und Vorbereitungsbereich und einem Technikraum. Die Gebäudegestaltung erfüllt nur noch bedingt den heutigen Standards für eine renditeorientierte Milchviehhaltung.

Gliederung:**Rohbau**

Fundament / Gründung:	Betonfundament, Streifen- und Punktfundamente
Außenwände:	Mauerwerkskonstruktion mit Türen und Fenster
Innenwände:	Verschalt, gemauert, geputzt, gestrichen, gefliest bzw. teilgefliest.
Geschossdecken:	Keine Geschossdecke vorhanden
Dachform:	Satteldach (übergehend in Stallbereich)
Dachkonstruktion:	Holzbalkenkonstruktion bzw. Holzbinderkonstruktion
Dachdeckung:	Trapezblech
Rinnen / Rohre:	Metall-Ausführung (Zinkblech)
Bodenbeläge:	Betonierter betonierter Wartebereich und Melkstand, restlicher Bereich teilgefliest
Tore/ Türen:	Zweiflüglige Zugangstür im nördlichen Bereich Stallseitig eine normale Tür
Fenster:	Einfachverglaste Stallfenster in Stahlfassung an der nördlichen Seite des Gebäudes, sowie zum Stallbereich hin, Milchlager und Technikraum mit Kunststofffenster (Isolierverglasung)
Einrichtung	Flur mit Abstellbereich, ein Sanitärräume mit Dusche, Waschbecken, WC sowie ein Technikraum Milchtankraum ohne Tankbehälter und Milchkühlung usw. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diverse weitere Einrichtungen werden pauschal in die Wertermittlungen miteinbezogen.

Gebäudetechnik

Wasser:	Wasseranschluss durch eigenen Brunnen
Elektroinstallation:	Stromanschluss mit Beleuchtung, Steckdosenverteilungen usw.

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden:

- Nicht mehr funktionsfähiger Melkbereich
- Keine Melktechnik und Milchaufbereitung (Tank; Kühlung, etc.)
- Defekter Deckenbereich im Melkstand
- Fehlende Abtrennungen im Bereich des Fischgrätenmelkstandes

Die Nennung der Baumängel 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 und der Raumluf ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht nicht mehr den Anforderungen welche an derzeitige renditeorientierte landwirtschaftliche Melkhäuser gestellt werden. Eine fortlaufende Nutzung ohne Einschränkungen ist nicht gegeben. Um das Melkhaus als solches wieder nutzen zu können sind zunächst die zuvor beschriebenen Baumängel zu beseitigen und gegebenenfalls weitere Modernisierungsarbeiten durchzuführen.

Die Gebäudegestaltung wurde auf der Grundlage eines Melkhauses errichtet. Die Gebäudeaufteilung ist als zweckmäßig zu erachten.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als einfach und dem Alter entsprechend zu beurteilen. Das Gebäude weist größeren Pflege- und Instandhaltungsrückstau auf. Das Melkhaus ist als solches derzeit nicht mehr nutzbar, da die wesentlichen Einrichtungen nicht mehr vorhanden sind. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig errichtet. Eine über den Altersfortschritt hinausgehende Abnutzung ist zu erkennen. Sofern das Gebäude noch über einen längeren Zeitraum genutzt werden soll, sind jedoch größere Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich.

3.2.3 Außenanlagen, Erschließungen

Erschließungen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück Fl.Nr. 361 ist nur mit Strom und einer Zufahrt erschlossen (teilerschlossen). Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen (derzeit jedoch kein Trinkwasser).

Wege, Park- und Abstellflächen:

Wege: überwiegend geschottert

Park- und Abstellflächen: Schotterrassen

Garten- und Freiflächen: Einfach und schlicht gehalten, Rasenflächen

Feste Anlagen: zwei Außensiloanlagen für Futtermittel von der Firma Roxell (galvanisierter Stahl), drei einfache Unter- und Abstellhütten

Gesamteindruck: Der Außenbereich ist als einfach und zweckmäßig zu beurteilen.

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.

Milchviehbetriebsanlage (Milchviehlaufstall mit Melkhaus)

Die gesamte Anlage wurde im Jahr 2003 errichtet. Die Gebäude und Anlagen entsprechen einem Gebäude- und Anlagentyp, bei dem von einer durchschnittlichen GND von 30 Jahren ausgegangen wird.¹ Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlagen wird nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren zu Grunde gelegt.

Sofern die Anlage über einen längeren Zeitraum wirtschaftlich genutzt werden soll, sind entsprechende kostenaufwendige Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die eine betriebswirtschaftliche Neuausrichtung und Analyse erforderlich machen. Die derzeitige Nutzungsmöglichkeit wäre im Bereich der Rinderhaltung ohne Milchgewinnung möglich (Jungviehaufzucht, Fleischrinderhaltung, Kälberaufzucht). Vorausgesetzt die auf dem Grundstück Fl.Nr. 361/1 vorhandene Güllegrube bleibt als wirtschaftliche Einheit mit Fl.Nr. 361 (Bewertungsgrundstück) verbunden.

Um den Unterhaltungsrückstau am Milchviehstall zu beseitigen werden vom Unterzeichner nachfolgende Maßnahmen als zwingend erforderlich erachtet:

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| • Gummimatten für Liegeboxen | 10.000,00 € |
| • Tore/Türen | 20.000,00 € |
| • Sonstige Stalltechnik | 30.000,00 € |
| • Montage und Reparaturarbeiten | 30.000,00 € |

Summe der zu beseitigenden Baumängel **90.000,00 €**

¹ Vgl. Abb. 14, Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2002, S. 1328.

Um den Unterhaltungsrückstau am Melkhaus zu beseitigen werden vom Unterzeichner nachfolgende Maßnahmen als zwingend erforderlich erachtet:

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| • Melkstandeinrichtung einfach | 30.000,00 € |
| • Melktechnik | 60.000,00 € |
| • Milchtank mit Kühlung und Technik | 10.000,00 € |
| • Montage und Reparaturarbeiten | 30.000,00 € |

Summe der zu beseitigenden Baumängel **130.000,00 €**

3.2.5 Wertermittlungsrelevante Basisdaten

3.2.5.1 Nutzflächen, Bruttogrundflächen, umbauter Raum

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

A) Milchviehstall

Bruttogrundfläche aus Lageplan:

Aus Lageplan ermittelt = 1.578,00 m²

Nutzfläche:

Nutzfläche: 1.578 m² (BGF) x 0,95 = gerundet 1.499,00 m²

Nutzflächenfaktor: 0,95 (überschlägige Ermittlung in Anlehnung an Vogels)

B) Melkhaus

Vor Ort und aus Lageplänen ca. ermittelt

Bruttogrundfläche:

18,00 m x 8,00 m = 144,00 m²

Nutzfläche:

Nutzfläche: 144,00 m² x 0,85 = gerundet 122,00 m²

Nutzflächenfaktor: 0,85 (überschlägige Ermittlung in Anlehnung an Vogels)

4 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 Wertermittlungstichtag. 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 verbriefteter 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. Mobilien, Inventar und Einrichtungsgegenstände werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

4.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s

4.2 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt – landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich mit Milchviehstall und Melkhaus ist aufgrund der Gebäudetypologie (Substanzwert) den Sachwertobjekten zuzuordnen. Demnach ist vorrangig das Sachwertverfahren anzuwenden. Bei dem Bewertungsobjekt bezieht sich die Wertermittlung auf den reinen Substanzwert. Das Vergleichswertverfahren scheidet mangels geeigneter Vergleichspreise aus.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu 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.: 361
Gemarkung: Vollmannsdorf
Größe: 15.129 m²
Stichtag: 18.06.2024

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwert für Vollmannsdorf wurde der Wert für Landwirtschaftsfläche (Ackerland) mit 3,00 €/m² für Landwirtschaftsflächen im Außenbereich für das Jahr 2024 festgelegt. Aufgrund eigener Erfahrungswerte und Erhebungen werden weitere Werte von diesem abgeleitet.

Basiswert

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

Bodenrichtwert für Landwirtschaftsfläche im Außenbereich (Ackerland) 3,00 €/m²

Zeitzuschlag

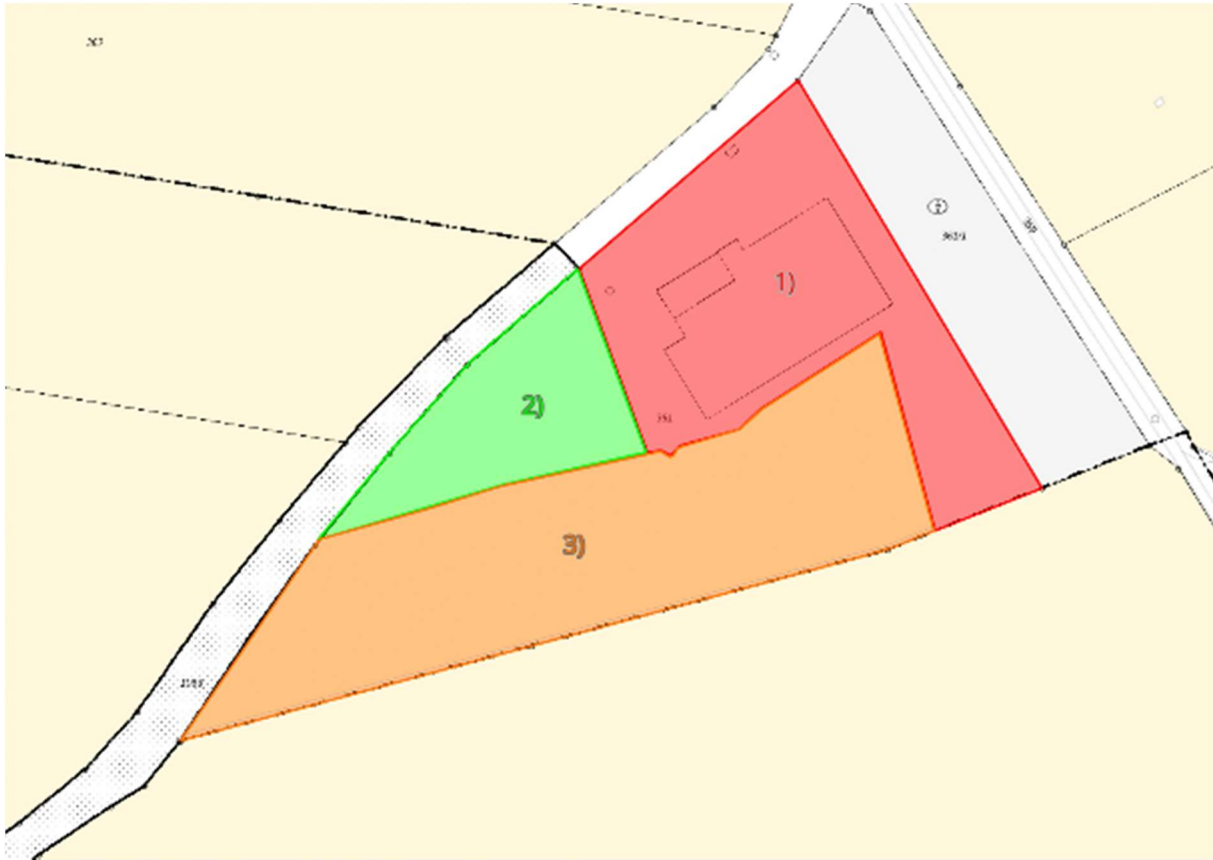
Ein Zeitzuschlag wird als nicht erforderlich erachtet, da die Erhebungen des Gutachterausschusses im Bereich des Wertermittlungsstichtages liegen.

Lagequalität

Eine Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

4.4 Lageplan mit Einteilung der Wertbereiche

Durch den Unterzeichner wurde die Fläche Fl.Nr. 361 in Bodenwertbereiche eingeteilt.



Bodenwert:

Fläche gemischter Nutzung (rot hinterlegt) ca. 5.652 m²

Hier handelt es sich um den bebauten Bereich mit aufstehenden Gebäuden (Stall- und Melkhaus), die Bebauung stellt dabei eine landwirtschaftliche Privilegierung dar und kann auch zukünftig im Bereich der Landwirtschaft und im Zusammenhang mit Gebäuden privilegiert genutzt werden. Deshalb leitet der Unterzeichner hier einen Bodenwert von 10,00 €/m² ab.

Unkultivierte Fläche (grün hinterlegt) ca. 2.232 m²

Hier handelt es sich um einen Bereich, der derzeit als Grünfläche, Pferdekoppel genutzt wird. Im weiteren Sinne kann die Fläche aber auch als Lager und Abstellfläche zur Erweiterung des Stallbereiches oder im Zusammenhang mit diesem als weitere Hoffläche genutzt werden. Auf dem Grundstücksbereich befindet sich ebenso der Brunnenschacht, welcher zur Wasserversorgung genutzt wird. Deshalb leitet der Unterzeichner hier einen Bodenwert von 5,00 €/m² ab.

Ackerland (braun hinterlegt)

ca. 7.245 m²

Derzeit als Koppel und Weidefläche genutzt. Hier wird in Anlehnung an die Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses ein Wert von 3,00 €/m² als gerechtfertigt erachtet.

Flächenbereich	Größe in m ²	Wert pro m ² in €	Wert gesamt €
1			
Fläche gemischter Nutzung ca.:	5.652	10,00	56.520
2			
Unkultivierte Fläche	ca.: 2.232	5,00	11.160
3			
Ackerland	ca.: 7.245	3,00	21.735
Wert der Gesamthoffläche Fl.Nr. 361			89.415,00 €

Der Unterzeichner schätzt den Bodenwert der landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich mit Milchviehstall; Fl.Nr. 361 Gemarkung Vollmannsdorf auf rund: **89.415,00 €**

3.2.6 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. ortsspezifische Besonderheiten in der herangezogenen Baupreisdexreihe keine Berücksichtigung finden, werden diese mittels regional- und ortsspezifischer 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 zum Wertermittlungsstichtag, gemäß des bundesministeriellen Erlasses, angesetzt. Die NHK 2010 geben Bundesmittelwerte nach dem Preisstand 2010, mit Baunebenkosten, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer wieder.

3.2.6.1 Milchviehlaufstall

Brutto-Grundfläche (BGF): 1.578,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 18.06.2024

Baupreisindex Neubau eines Milchviehlaufstalles (Kaltstall, Standardstufe 3)

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index II/2024 von 186,6

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 18.2.2/3):		290,00 € (100,0)
Abschlag wegen Gebäudegröße ab 1500 m ²	./.	29,00 € (100,0)
indiziert zum Stichtag 30.06.2022 gesamt:		487,03 € (186,6)

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

Sachwertberechnung			
BGF: =	m ²	x €/m ²	
	1578	487,03 €	768.533,34 €
Besondere Bauteile:	keine		
Baunebenkosten bereits enthalten			
Bundesdurchschnittspreis			768.533,34 €
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			726.264,01 €
Wertminderung wg. Alters:	67%		484.176,00 €
(lineare Abschreibung; Tabelle Anlage 8 WertR 06)			
Übliche Gesamtnutzungsdauer:		30 Jahre	
zu erw. Restnutzungsdauer (RND):		10 Jahre	242.088,00 €
Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden		-	90.000,00 €
Siehe Seite 19 des Gutachtens			
Gebäudesachwert zum Stichtag:			<u>152.088,00 €</u>

3.2.6.2 Melkhaus

Brutto-Grundfläche (BGF): 144,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 18.06.2024

Baupreisindex Neubau eines Melkhauses (Teilisoliert mit Melktechnik u. sonstigen Anl.)

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index II/2024 von 186,6

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 18.2.4/3): 1.170,00 € (100,0)

indiziert zum Stichtag 18.06.2024 gesamt: 2.183,22 € (186,6)

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

Sachwertberechnung			
BGF: =	m ²	x €/m ²	
	144	2.183,22 €	314.383,68 €
Besondere Bauteile:	keine		
Baunebenkosten bereits enthalten			
Bundesdurchschnittspreis			314.383,68 €
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			297.092,58 €
Wertminderung wg. Alters:	67%		198.061,72 €
(lineare Abschreibung; Tabelle Anlage 8 WertR 06)			
Übliche Gesamtnutzungsdauer:		30 Jahre	
zu erw. Restnutzungsdauer (RND):		10 Jahre	99.030,86 €
Bauschäden, Baumängel und Restbauarbeiten		-	130.000,00 €
siehe Seite 20 des Gutachtens			
Gebäudesachwert zum Stichtag:			<u>-30.969,14 €</u>

3.2.6.3 Weitere Anlagewerte

Hofbefestigung, Eingrünung usw.	pauschal	3.000,00 €
Brunnenanlage (Restwert)	pauschal	5.000,00 €
Transformator	pauschal	50.000,00 €
Futtermittelsilos (Restwert)	pauschal	2.000,00 €

3.2.6.4 Zusammenstellung Sachwerte

Milchviehlaufstall		152.088,00 €
Melkhaus	-	30.969,14 €
Weitere Anlagewerte	+	60.000,00 €
Bodenwert des Grundstückes	+	89.415,00 €
<hr/>		
Anlagewert nach Sachwertverfahren		270.533,86 €

3.2.7 Verkehrswert

3.2.7.1 Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses

Ergebnis der Sachwertberechnung gerundet **270.534,00 €**

Würdigung des Verfahrensergebnisses

Es kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Sachwertergebnisse 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.

Marktsituation und Besonderheiten

Unter Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als eingeschränkt marktgängig einzustufen. Das Bewertungsobjekt ist eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich mit Milchviehstall, das im Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück (Silo- und Gülleanlagen) Fl.Nr. 361/1 eine wirtschaftliche Einheit bildet. Die gesamte Flurnummer inklusive des Stalles ist bis zum 23.04.2027 schriftlich verpachtet. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde der Milchviehstall nicht mehr genutzt und diente nur noch zu Abstell- und Unterstellmöglichkeiten, sowie zur Unterbringung von zwei Kühen ein Fresser und ein Bulle durch die Pächterin. Da der landwirtschaftliche Betrieb eine geschlossene Einheit bildet und insbesondere auch an gewachsene Strukturen innerhalb der Bewirtschafter anknüpft, ist eine Prüfung der Vermarktbarkeit am allgemeinen Immobilienmarkt nicht ableitbar. Nichts desto trotz gibt es Vergleichsfälle, wo derartige Objekte auch am allgemeinen Immobilienmarkt angeboten werden.

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 Käufermarkt auszugehen ist. Auf Grund der o. g. Besonderheiten, der konjunkturellen Lage hält es der Unterzeichner des Gutachtens für gerechtfertigt, den Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abzuleiten. Ein Marktanpassungsabschlag von 20 Prozent sieht der Unterzeichner für gerechtfertigt.

Sachwert		270.534,00 €
Marktanpassungsabschlag von 20 Prozent	./.	54.106,80 €
marktangepasster Verkehrswert		216.427,20 €

3.2.7.2 Verkehrswert

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 361; Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 15.129 m² mit Milchviehlaufstall, Melkhaus und sonstigen Anlagen der Gemarkung Vollmannsdorf, abgeleitet aus dem Sachwertergebnis, zum Bewertungsstichtag 18.06.2024, auf rund:

216.427,00 €

4 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 18.06.2024 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 04.12.2025



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

5 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

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.

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

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht