



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.: 1 K 32/25

Datum: 19.07.2025

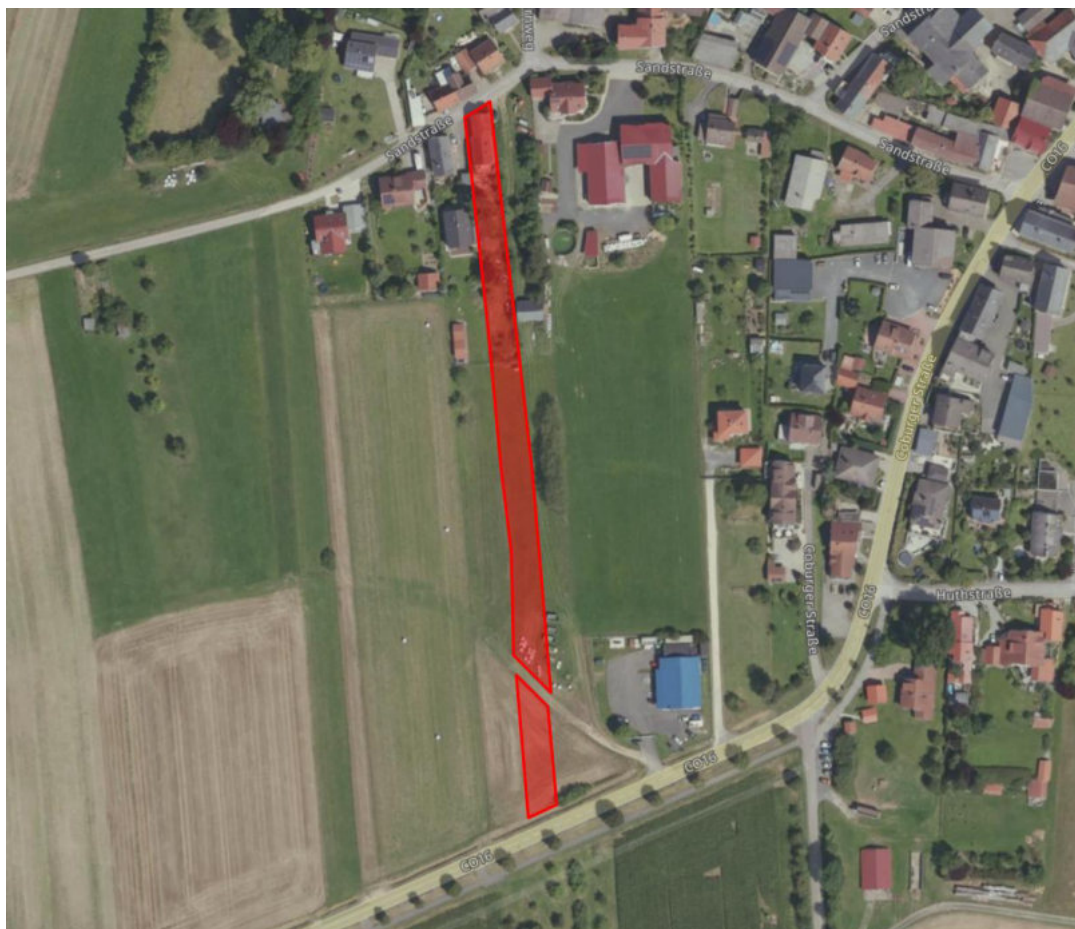


Abbildung: zu bewertende Flurstücke rot hinterlegt

(Bildquelle: BayernAtlas)

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nr. 25 und 1991 der
Gemarkung Witzmannsberg**

112.425,00 €

Das Gutachten umfasst 49 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen.....	3
3	Bewertung des Grundstücks Fl.Nr. 25	5
3.1	Objektbeschreibung.....	5
3.2	Gebäude und Außenanlagen	11
4	Wertermittlungsrelevante Basisdaten	25
4.1	Wohn- und Nutzflächen, Bruttogrundflächen, umbauter Raum	25
5	Wertermittlung	27
5.1	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s	28
5.2	Bodenwertermittlung	28
6	Sachwertermittlung	32
6.1	Sachwerte der Gebäude	33
6.2	Weitere Anlagewerte	34
6.3	Zusammenstellung der Gebäude- und Bodenwerte Fl.Nr. 25	34
7	Verkehrswert	35
7.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	35
7.2	Verkehrswert Fl.Nr. 25.....	37
8	Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.....	38
8.1	Bewertungsgrundlagen:.....	38
8.2	Preisfindung	39
8.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:	41
9	Bewertung Fl.Nr. 1991 der Gemarkung Witzmannsberg.....	42
9.1	Grundstücksangaben.....	42
9.2	Beschreibung.....	43
9.3	Nutzung	45
9.4	Bewertung	46
10	Zusammenstellung der Werte gemäß Auftrag	47
11	Abschließende Erklärung.....	48
12	Literaturverzeichnis	49

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkung Witzmannsberg:

Fl.Nr. 25	Sandstraße 9,	
	Gebäude- und Freifläche	
	Landwirtschaftsfläche	zu 0,2530 ha
Fl.Nr. 1991	Semmeläcker,	
	Landwirtschaftsfläche	zu 0,0550 ha

Eingetragen im Grundbuch von Witzmannsberg des Amtsgerichts Coburg, Blatt 829

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Coburg

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: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

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

Gemeinde Ahorn (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
(Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)

Ladung zum Ortstermin

Die Ladung erfolgte am 02.06.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung:

Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkung Witzmannsberg am 10.06.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war niemand anwesend. Der Schuldner T.D. hatte sich entschuldigt.

Da der Zutritt zum Gebäude verwehrt wurde, hat der Unterzeichner einen weiteren Ortstermin anberaumt. Aufgrund fehlender Rückmeldung fand dieser jedoch nicht statt. Demnach wurde das Gebäude nach dem äußeren Eindruck des ersten Ortstermins aufgenommen und nachfolgend bewertet.

Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungssichttag: 10.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Bewertung des Grundstücks Fl.Nr. 25

3.1 Objektbeschreibung

3.1.1 Grundstück

Gemarkung: Witzmannsberg

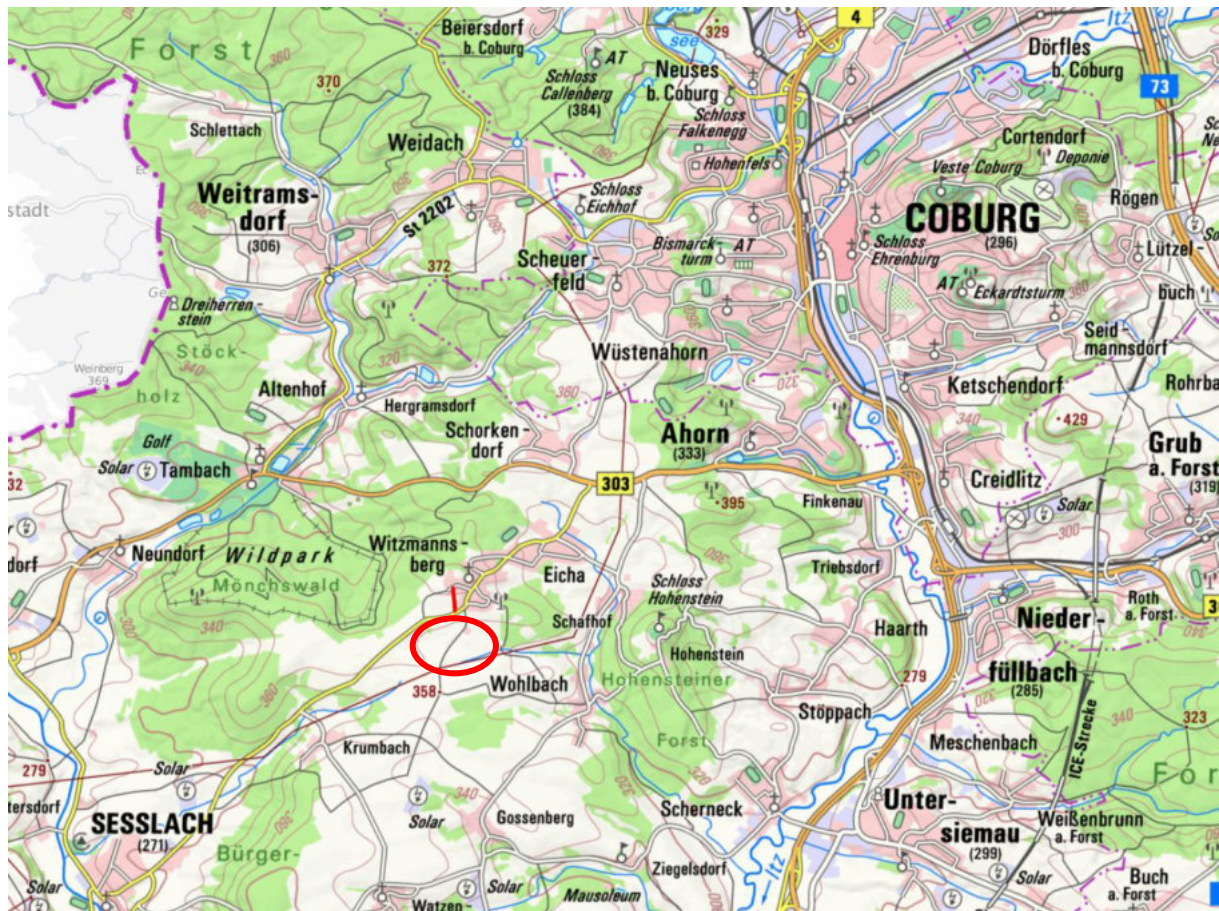
Flurstück: Fl.Nr. 25

Beschrieb: Sandstraße 9, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

Größe: 2.530 m²

Eigentümer: hier nicht erwähnt

3.1.2 Lagemerkmale



Ort

Witzmannsberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Ahorn im oberfränkischen Landkreis Coburg in Bayern. Gelegen auf einem Höhenrücken etwa fünf Kilometer südwestlich von Coburg, zeichnet sich der Ort durch eine ländlich geprägte Siedlungsstruktur aus. Der historische Ortskern wird durch landwirtschaftliche Anwesen und Wohnhäuser bestimmt, während in den letzten Jahrzehnten neue Siedlungsgebiete entstanden sind. Im Nordosten ist Witzmannsberg baulich mit dem Nachbarort Eicha zusammengewachsen.

Wirtschaftlich ist die Ortschaft vorwiegend durch die Landwirtschaft sowie durch kleinere Handwerks- und Nebenbetriebe geprägt. Mittlere und größere Gewerbebetriebe befinden sich unweit von Witzmannsberg in Coburg und Lichtenfels.

Verkehrsinfrastruktur

Witzmannsberg ist über die Kreisstraße CO16 an die umliegenden Orte Eicha und Seßlach angebunden. Die Bundesstraße B303, eine wichtige Ost-West-Verbindung in der Region, ist über die nahegelegenen Ortschaften erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt (10 – Ebersdorf B. Coburg) auf die A73 ist in etwa 11 Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine überregionale Verbindung, insbesondere nach Suhl oder Bamberg.

Der öffentliche Personennahverkehr in der Region wird durch Buslinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) sichergestellt, die regelmäßige Verbindungen in die Stadt Coburg und umliegende Gemeinden bieten. Für den Individualverkehr stehen im Ort ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Verkehrerschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 25, Sandstraße 9, ist verkehrstechnisch über die nördlich gelegene „Sandstraße“ mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich. Zudem grenzt es im Süden an den Flurweg Nr. 1994 an.

Immissionsbelastung

Das Wohngrundstück Fl.Nr. 25 ist mit Landwirtschaftsflächenanteil am Ortsrand von Witzmannsberg erschlossen worden. Immissionsbelastungen durch Industrie und Gewerbe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Immissionen, die im Zusammenhang mit der Landwirtschaft stehen, können aufgrund des östlich gelegenen Betriebs nicht ausgeschlossen werden, wären aber allenfalls als durchschnittlich für solch landwirtschaftlich geprägte Ortsteile zu bewerten.

Das Haus liegt direkt an der Sandstraße mit unterdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen.

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahorn weist die Fläche, auf der sich das zu bewertende Anwesen Fl.Nr. 25 befindet, als Dorfgebiet/Mischgebiet aus.



Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahorn (blauer Pfeil zeigt auf Grundstück Fl.Nr. 25)

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 konnten augenscheinlich beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Im Altlastenkataster befindet sich kein Eintrag.

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. 25 ist hinsichtlich Zufahrt und bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) als vollerschlossen einzustufen. 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

Das Wohngrundstück Fl.Nr. 25 wurde zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht mehr bewohnt und genutzt. Auskünften zufolge steht das Gebäude seit einiger Zeit leer. Das Wohngrundstück befand sich zur Ortsbesichtigung in einem sich selbst überlassenen Zustand.

Der Landwirtschaftsflächenanteil im südlichen Bereich des schmalen, langgezogenen Grundstücks wird von einem Pächter als Grünland genutzt und ist in einem insgesamt gepflegten Zustand.

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen Fl.Nr. 25:

Abteilung I: Eigentümer laut Grundbuchauszug

Abteilung II: - Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks
Blatt 502 BVNr. 4 (Flst. 921/3); gemäß Bewilligung vom 15.03.1982

Abteilung III: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

3.1.4 Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 25 ist nahezu trapezförmig geformt, schmal und langgezogen. Es besteht eine direkte Zufahrt über die nördlich gelegene Sandstraße sowie über den südlichen Flurweg Nr. 1994.

Das Grundstück ist eben bis leicht geneigt.

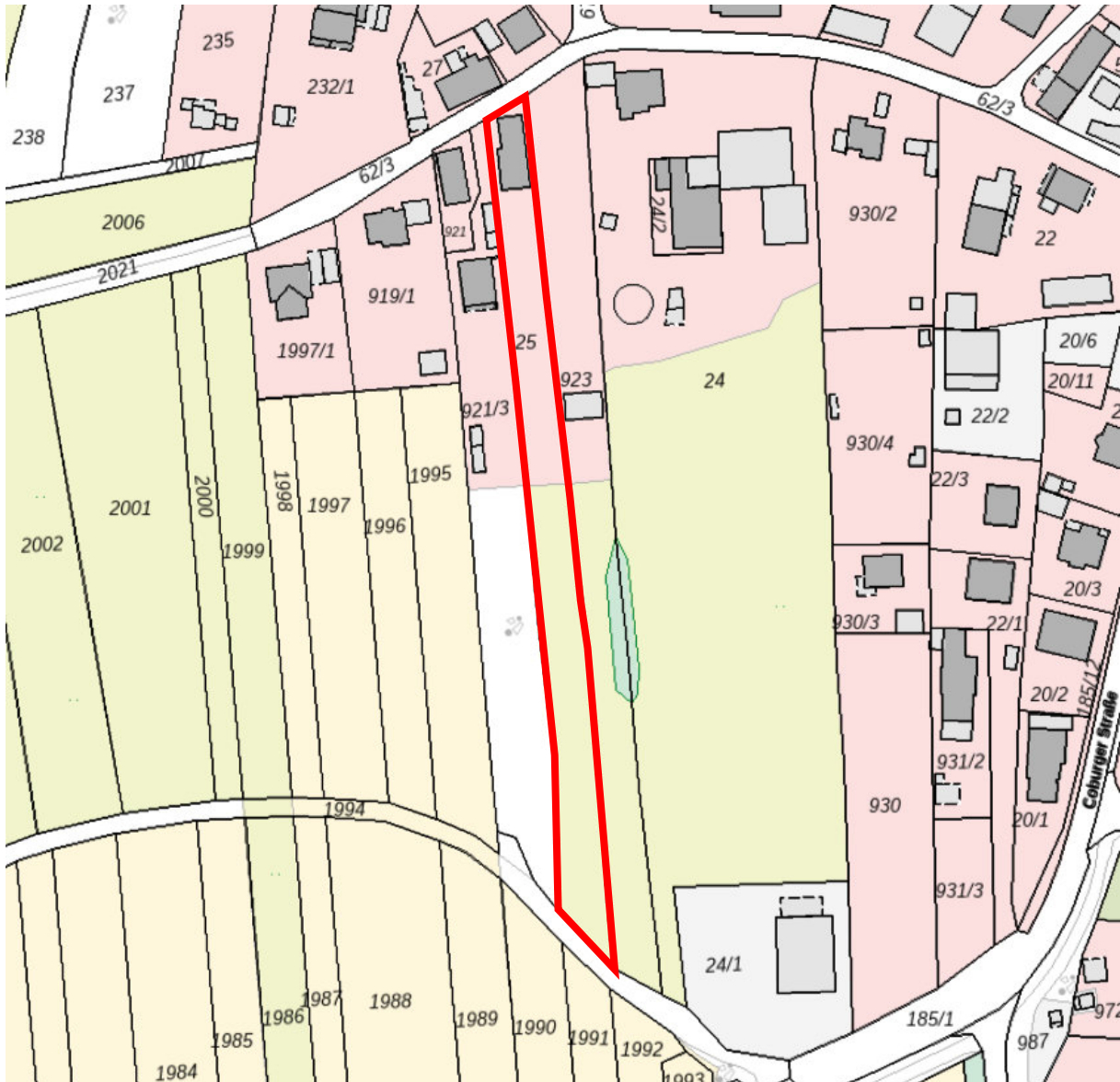


Abbildung: Beschaffenheit. Bildquelle: BayernAtlas

Grundstücksabmessungen:

Fl.Nr. 25 Gesamtgröße nach Grundbuch

2.530 m²

3.2 Gebäude und Außenanlagen



Abbildung: Gebäude und Außenanlagen. Bildquelle: BayernAtlas

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

A = Wohnhaus mit Anbau

Im Gartenbereich befindet sich zusätzlich ein kleiner Gartenschuppe, welcher auf keiner Luftbildaufnahme und auch nicht in den Planunterlagen zu finden ist. Dieser wird unter der Rubrik „weitere Anlagewerte“ gesondert bewertet.

Nutzung

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 25 handelt es sich um ein typisches Wohngrundstück mit reichlich Umgriff. Nachfolgend werden für einzelne Zonen Nutzungsbereiche eingeteilt.

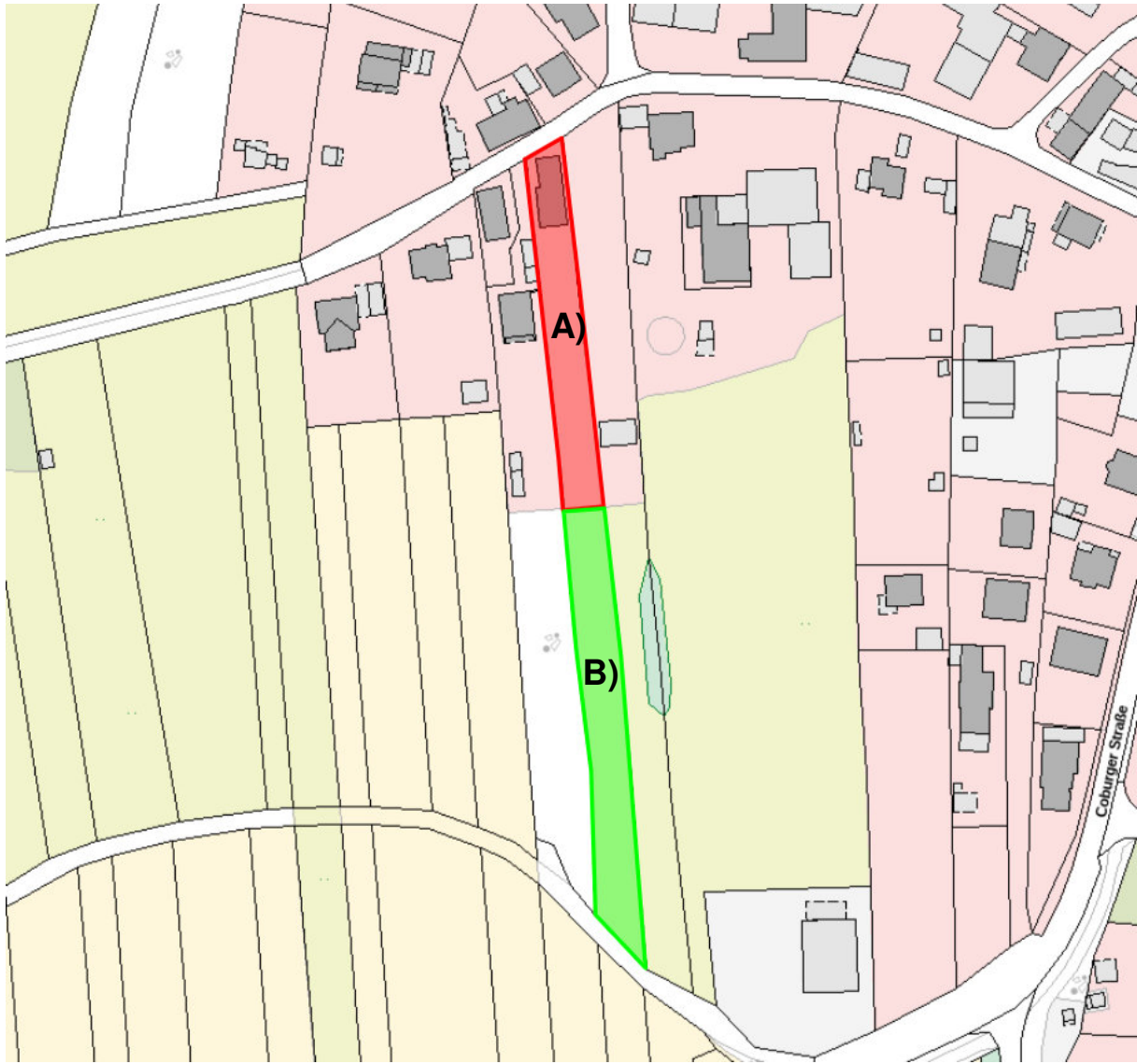


Abbildung: Nutzung. Bildquelle: BayernAtlas

Grundstücksnutzung Fl.Nr. 25:

A) Wohnhaus mit Umgriff (rot hinterlegt):	ca. 1.100 m ²
B) Landwirtschaftsfläche (grün hinterlegt):	ca. 1.430 m ²

3.2.1 A) Wohnhaus mit Anbau



Abbildung: Ansicht von Nordosten



Abbildung: Ansicht von Nordwesten



Abbildung: Ansicht von Osten



Abbildung: Ansicht von Süden auf die Gartenfläche und das Wohnhaus

Gebäudetyp und Baujahr

Das in massiver Mauerwerkskonstruktion errichtete Wohnhaus unterteilt sich in zwei grundlegende Bauten. Das ursprüngliche Wohngebäude (südlicher Gebäudeteil) wurde um ca. 1850 als Einfamilienwohnhaus errichtet, wobei der Anbau, der heute ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut ist, ursprünglich ein angebautes Wirtschaftsgebäude darstellte. Im Zeitverlauf fanden verschiedene Um- und Ausbauten statt; so wurde im Jahr 1969 unter anderem der Hauseingang vom südlichen in den nördlichen Gebäudeteil verlegt, und der dortige Anbau zu Wohnzwecken mit kleiner Garage im Erdgeschoss ausgebaut, sodass nun das gesamte Gebäude einheitlich als Wohnhaus mit integrierter Garage genutzt werden kann. Des Weiteren wurde eine Terrasse an der südlichen Giebelseite des Gebäudes errichtet, welche vom Wohnzimmer aus zugänglich ist.

Gliederung:

Der primäre Hauseingang befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite direkt an einer Park- und Abstellfläche, welche sich jedoch auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 923 befindet. Ein Nebeneingang befindet sich an der südlichen Gebäudeseite und ist von der Terrasse aus zugänglich. Die einzelnen Etagen sind über eine Diele mit Treppenaufgang im Hauseingangsbereich erschlossen. Die Garage, die von Nordwesten aus angefahren werden kann, bietet zudem einen direkten Zugang zum Dielenbereich.

Kellergeschoss

Gemäß Planunterlagen befindet sich im südlichen Gebäudeteil ein kleiner Keller (vermutlich Gewölbekeller). Dessen genaue Größe und Zugänglichkeit sind dem Unterzeichner aufgrund fehlender Innenbesichtigung jedoch nicht bekannt.



Abbildung: Kellergeschoss gemäß Planunterlagen

Erdgeschoss

Gemäß Plan befinden sich im Erdgeschoss eine Garage, eine Diele mit Treppenaufgang, ein Flur, ein Tanklager, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Bad mit WC.

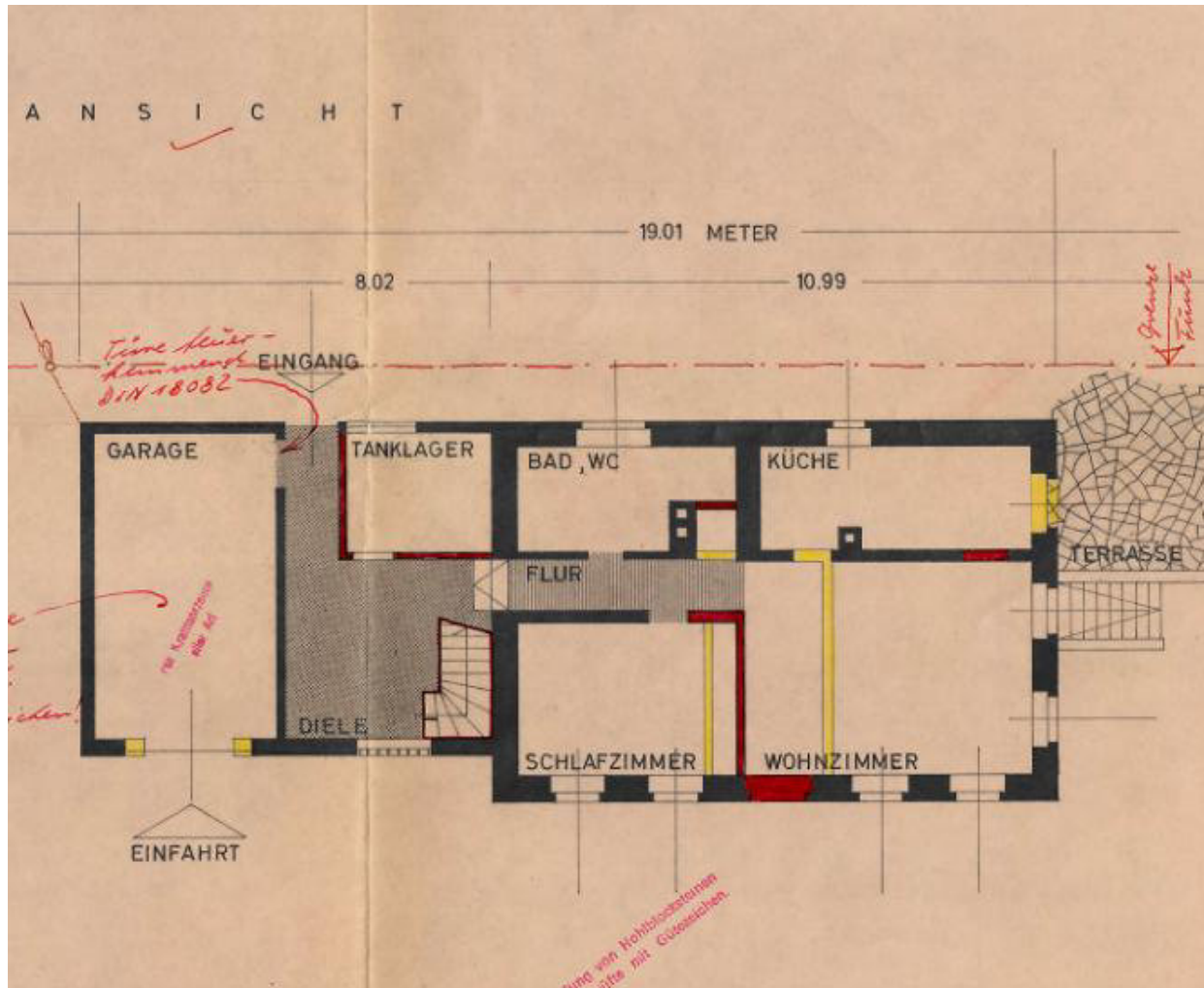


Abbildung: Erdgeschoss gemäß Planunterlagen

Obergeschoss und Dachgeschoss im südlichen Gebäudeteil

Gemäß Plan befinden sich im südlichen Gebäudeteil (Dachboden) drei Räume ohne bekannter Nutzung. Im nördlichen Anbau befinden sich drei Zimmer im Obergeschoss.

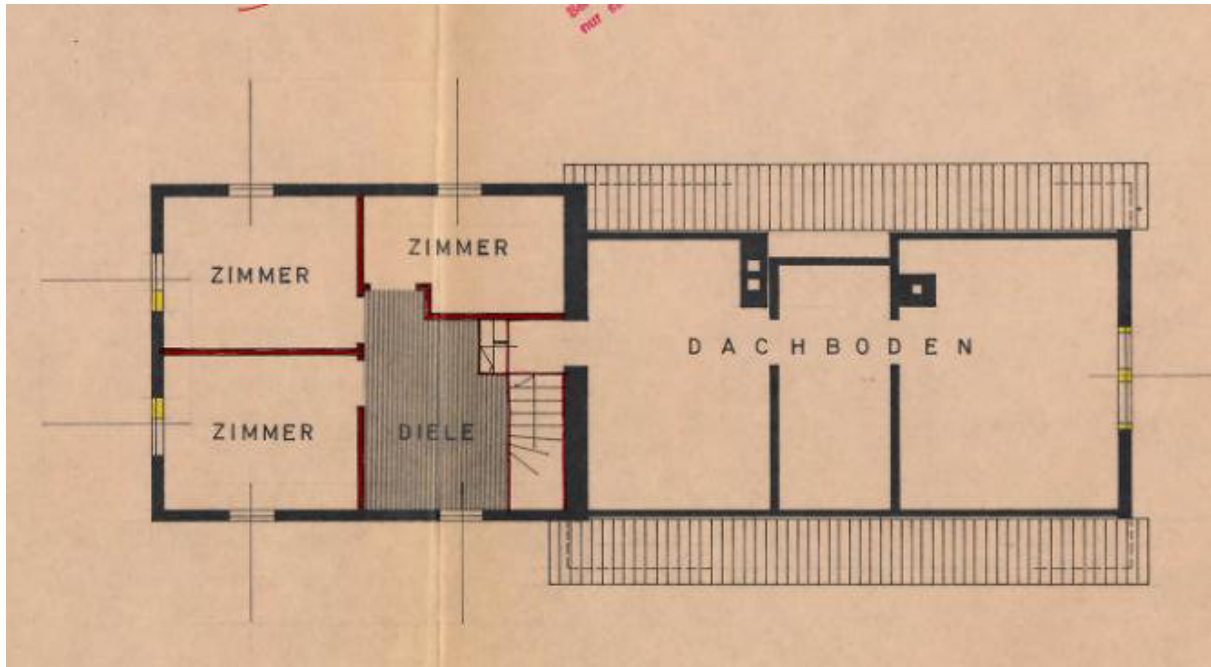


Abbildung: Ober- bzw. Dachgeschoss gemäß Planunterlagen

Dachgeschoss im nördlichen Gebäudeteil

Die Zugänglichkeit und der Ausbauzustand des Dachgeschosses im nördlichen Anbau sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Die lichte Höhe ist gemäß Bauplan 2,55 m hoch. Somit wäre ein Ausbau prinzipiell möglich, sofern die Zugänglichkeit vorhanden ist.

Besondere Bauteile/Anbauten usw.:

- Terrasse an der südlichen Gebäudeseite (Giebelseite)

Rohbau (augenscheinlich nach Besichtigung; nur von außen)

Fundament / Gründung:	Steinfundament
Außenwände:	Mauerwerksbauweise; komplett mit Sandwich-Paneelen verschalt
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzdecken
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Sparrendachstuhl
Dachdeckung:	Ziegel
Kamin:	zwei Kamine
Rinnen / Rohre:	Metall-Ausführung (Zinkblech)
Besondere Bauteile:	keine

Ausbau / Gebäudetechnik

Fassade:	Putzfassade, komplett mit Paneelen verschalt
Fenster:	Kunststofffenster mit Holzdekor-Folie
Außentüren/Tore:	Hauseingangstüre aus Holz mit Glasausschnitt. Sektionaltor an der Westseite.

Bodenbeläge, Innenwände, Decken, Treppen, Elektroinstallation, Sanitäreinrichtungen, die Küche sowie die Heizanlage und weitere Gebäudetechniken konnten beim Ortstermin nicht begutachtet werden, da eine Innenbesichtigung dem Unterzeichner nicht ermöglicht wurde.

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten**(äußerer Eindruck)**

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden.

- Beschädigungen (Dellen etc.) an Fassadenverkleidung
- Dachrinnen und Untersichten erneuerungsbedürftig

Die Gebäudehülle ist verblendet, sodass der Unterzeichner eine Beurteilung der tragenden Elemente des Gebäudes nicht vornehmen konnte. Ebenso ist aufgrund des Gebäudealters mit beginnender Mauerzersetzung im Sockelbereich, Feuchtigkeitseinschlüssen und Schäden in der Dachkonstruktion zu rechnen.

Weitere Punkte, insbesondere im Innenbereich, konnten aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Der Unterzeichner hält deshalb bei der Bewertung einen Sicherheitsabschlag für notwendig.

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht einem für die Region typischen Wohnhaus und wirkt durch die Erweiterung der Wohnfläche im Anbau insgesamt großzügig. Die Raumaufteilung ist auf die Bedürfnisse eines Einfamilienwohnhauses ausgerichtet und kann als durchschnittlich strukturiert angesehen werden.

Die im nördlichen Anbau des Gebäudekomplexes integrierte Garage schafft zusätzliche Nutzfläche, auch wenn ihre Größe aus heutiger Sicht nicht mehr als zeitgemäß für moderne Fahrzeuge gilt. Ein Ausbau bzw. Umnutzung dieser Garage zu Wohn-, Lager-, oder Abstellzwecken scheint aufgrund der Zugänglichkeit zur Diele grundsätzlich gegeben.

Gesamturteil

Das Einfamilienhaus, ein ein- bzw. zweigeschossiger Massivbau, befindet sich derzeit in einem sich selbst überlassenen und ungenutzten Zustand. Das Gebäude verfügt über eine einfache, jedoch funktionale Raumaufteilung im Erd- und Obergeschoss des Anbaus.

Die Baukonstruktion mit Steinfundament, Mauerwerkswänden und Holzdachstuhl weist augenscheinlich altersbedingte Abnutzungen auf und wirkt in Teilen sanierungsbedürftig. Die Bauweise basiert auf dem Altbau um 1850 und ist dementsprechend veraltet. Fassadenverkleidungen mit Paneelen sind teilweise beschädigt und nicht mehr zeitgemäß. Am Dach sind insbesondere im Bereich des Altbaus Schäden an den Untersichten sichtbar. Auch das äußere Erscheinungsbild lässt auf längere Vernachlässigung schließen: Es gibt starken Bewuchs am Gebäude, Unrat im Eingangsbereich und einen insgesamt ungepflegten Eindruck. Der Garten erscheint ebenfalls verwildert und sich selbst überlassen.

Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann keine Aussage zum Zustand des Innenausbaus, der haustechnischen Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro), zu etwaigen Bauschäden oder Restarbeiten sowie zu möglichen Befällen (z.B. durch Ungeziefer, Schimmel, Hausschwamm oder Holzschädlinge) getroffen werden.

Insgesamt macht das Gebäude einen substanziell erhaltungswürdigen, jedoch stark modernisierungsbedürftigen Eindruck. Ein wirtschaftlicher Weiterbetrieb oder eine Wiederaufnahme der Nutzung als Wohngebäude erscheint nur nach umfassender Sanierung möglich.

3.2.2 Weitere Anlagewerte

Gartenschuppen mit Anbau:



Abbildung: Ansicht von Osten



Abbildung: Ansicht von Osten auf den Anbau

Gebäudetyp, Gliederung Baujahr, Bauweise und Konstruktion

Der Geräteschuppen im Gartenbereich des Wohngrundstücks ist in einfacher mauerwerksbauweise errichtet und um einen offenen, konstruktiv einfachen Holzanbau ergänzt. Der Zugang erfolgt über eine Holztür vom Garten aus. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; die Einschätzung beruht auf dem äußeren Eindruck.

Wertansatz:

Aufgrund des einfachen baulichen Zustands sowie der begrenzten Nutzungsmöglichkeiten wird der Gebäudewert – unter Berücksichtigung kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen – pauschal mit rund **500,00 €** zum Wertermittlungstichtag angesetzt.

Dabei wird berücksichtigt, dass der hölzerne Anbau aus wirtschaftlicher Sicht keinen positiven Beitrag leistet und bausubstanzbedingt eher als Belastung zu werten ist. Der Massivteil des Schuppens kann über die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes weiterhin für einfache Lager- und Abstellzwecke genutzt werden.

3.2.3 Außenanlagen, Erschließungen**Erschließung**

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück Fl.Nr. 25 ist mit allen üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen (vollerschlossen).

Wege, Park- und Abstellflächen:

Wege: Zufahrt und Hoffläche asphaltiert und gepflastert

Park- und Abstellflächen: im nördlichen Grundstücksbereich an der Sandstraße

Garten- und Freiflächen: einfach und schlicht, verwildert und sich selbst überlassen.

Gesamteindruck: Der Außenbereich ist einfach angelegt und war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem sich selbst überlassenen Zustand bzw. verwildert.

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) Wohnhaus

Das Gebäude gliedert sich in zwei Einheiten. Das Gründungsjahr des ursprünglichen Wohngebäudes (südlich) schätzt der Unterzeichner auf um 1850 ein. Der nördliche Gebäudebereich wurde zu einem späteren Zeitpunkt errichtet und um 1969 zur Erweiterung des Wohnhauses ausgebaut. Das Wohnhaus, in diesem Fall der komplette Komplex, entspricht einem Gebäudetyp, bei dem von einer durchschnittlichen GND von 80 Jahren ausgegangen wird.¹ 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.

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

3.2.4.1 Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Entsorgungskosten

Um den Unterhaltungsrückstau für die festgelegte Restnutzungsdauer zu beseitigen und das Anwesen wieder in einen bezugsfähigen Zustand zu versetzen, werden vom Unterzeichner nachfolgende Maßnahmen als zwingend erforderlich erachtet.

Die Werte, Preise und Kosten werden vom Unterzeichner anhand von Tabellen ermittelt und gelten für einen Standardausbau in zweckmäßiger und nachhaltiger Form mittlerer Standardstufen (ImmoWertV 2021).

A) Wohnhaus

Zur Beseitigung der offensichtlichen Baumängel und Bauschäden setzt der Unterzeichner einen Pauschalbetrag von 20.000 € fest. Hier bezieht sich der Unterzeichner auf die notwendigen Reparaturen im Bereich der Fassade, der Rinnen und Untersichten sowie der Entsorgung sämtlicher im Umfeld vorhandenen entsorgungspflichtiger Materialien.

Der Pauschalbetrag bezieht sich auf die festgelegte Restnutzungsdauer.

Nicht einkalkuliert sind etwaige Schäden und Restbauarbeiten sowie Beseitigungsmaßnahmen im Innenbereich des Gebäudes. Hierüber können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine fundierten Aussagen getroffen werden und eventuelle Mängel werden demnach im Sicherheitsabschlag gesondert berücksichtigt.

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 Wohnhaus

Bruttogrundfläche:

Nördlicher Anbau:

EG: 6,50 m x 8,02 m	=	52,13 m ²
OG: 6,50 m x 8,02 m	=	52,13 m ²
DG: 6,50 m x 8,02 m	=	52,13 m ²
Bruttogrundfläche:	gerundet	156,00 m²

Südlicher Gebäudeteil, ohne Kellerbereich:

EG: 7,40 m x 10,99 m	=	81,33 m ²
DG*: 6,00 m x 10,99 m	=	65,94 m ²
Bruttogrundfläche:	gerundet	147,00 m²

Bruttogrundfläche gesamt:

156,00 m ² + 147,00 m ²	=	303,00 m ²
Wohnfläche:	gerundet	303,00 m²

* DG Breite im südlichen Teilbau anhand eigener Messungen ausgewertet.

Der Kellerbereich bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da eine wirtschaftliche Nutzung in Frage gestellt wird.

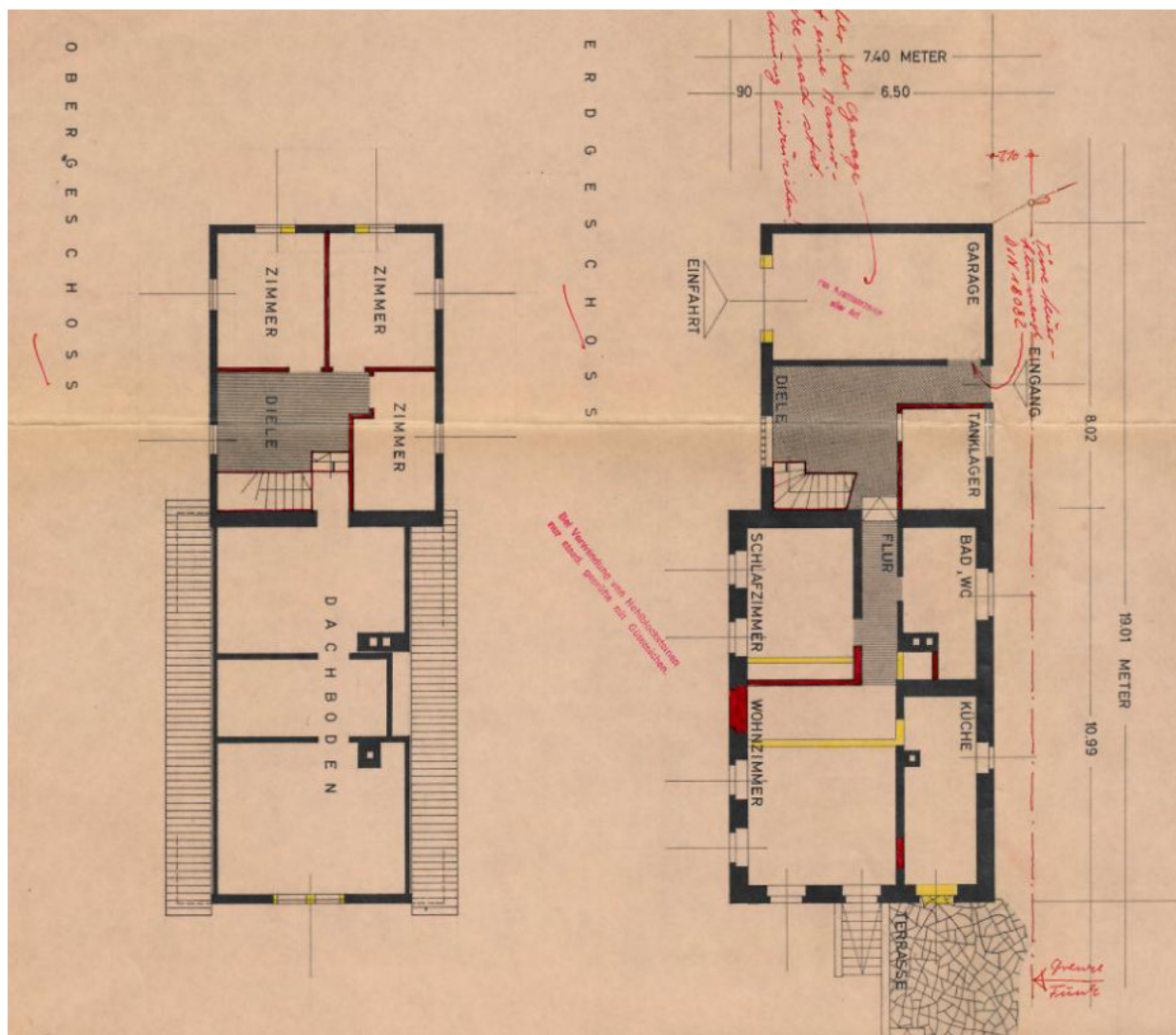


Abbildung: Ausschnitt aus Bauplan von 1968

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 - Wohnhaus mit Anbau - ist auf Grund 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.: 25

Gemarkung: Witzmannsberg

Größe: 2.530 m²

Stichtag: 10.06.2025

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwert für den Ortsteil Witzmannsberg der Gemeinde Ahorn wurde der Wert für Wohnbauflächen mit 90,00 €/m² ebf. und für Mischgebiete mit 60,00 €/m² ebf. für das Jahr 2024 festgelegt. Aufgrund eigener Erfahrungswerte und Erhebungen werden weitere Werte von diesem abgeleitet.

Die Erschließungskosten sind im Richtwert inbegriffen (Alterschließung).

Basiswert

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

Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen § 34 BauGB).

Zeitzuschlag

Einen Zeitzuschlag hält der Unterzeichner aufgrund Lage 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. 25

Bereiche: 1) und 2)

Bodenrichtwert (gemischte Baufläche ebf.) 60,00 €/m²

Lagewerteinschätzung

- Abschlag aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnitts

und eingeschränkter Bebaubarkeit ./.

10,00 €/m²

Bodenwert zum Werterm.stichtg. gerundet:

50,00 €/m²

Bereiche: 3)

Bodenrichtwert (gemischte Baufläche ebf.) 60,00 €/m²

Lagewerteinschätzung

- Abschlag aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnitts

und eingeschränkter Bebaubarkeit ./.

10,00 €/m²

- Abschlag aufgrund vorwiegend landwirtschaftlicher

Nutzbarkeit und Entfernung zum bebaubaren Bereich ./.

10,00 €/m²

- Abschlag wegen Übergröße und eingeschr. Erschließbarkeit

./.

25,00 €/m²

Bodenwert zum Werterm.stichtg. gerundet:

15,00 €/m²

5.2.2 Lageplan mit Einteilung der Wertbereiche

Durch den Unterzeichner wurde die Fläche Fl.Nr. 25 in Bodenwertbereiche eingeteilt. Dabei wird unter anderem jeder Gebäudeeinheit ein für diese zur Bewirtschaftung und Nutzung notwendiger Flächenanteil zugeteilt. Die Wertbereiche werden in nachfolgender Tabelle den einzelnen Teilen zugeordnet.

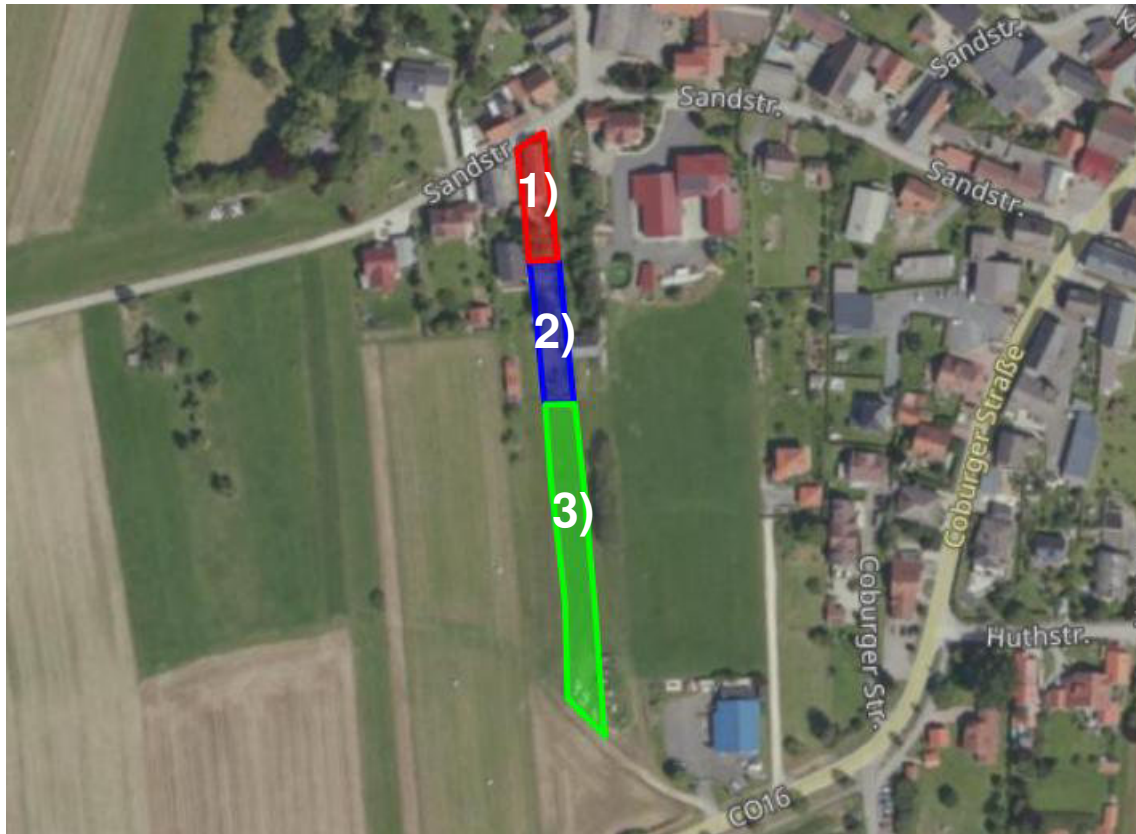


Abbildung BayernAtlas: Einteilung der Wertbereiche

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 m²	Wert pro m² in €	Wert gesamt €
1 rot umrandet (Mischgebiet)			
Wohnhausbereich	ca.: 490	50,00	24.500
2 blau umrandet (Mischgebiet)			
Gartenfläche	ca.: 600	40,00	24.000
3 grün umrandet (Mischgebiet)			
Hinterland, Grünland	ca.: 1.440	15,00	21.600
Wert der Gesamtfläche Fl.Nr. 25			70.100,00 €

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 Baupreisindexreihe 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 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) Wohnhaus mit Anbau

Brutto-Grundfläche (BGF): 303,00 m²

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 10.06.2025

Baupreisindex: Neubau eines Einfamilienwohnhauses

(Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwerte bei einem Index II/2025 von 188,6

BGF-Kosten (NHK 2010, angelehnt an Typ 1.32/2): 690,00 € (100,0)

indiziert zum Stichtag 10.06.2025: 1.301,34 € (188,6)

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

Sachwertberechnung

BGF: =	m²	x €/m²	
	303	1.301,34 €	394.306,02 €

Baunebenkosten bereits enthalten	
Bundesdurchschnittspreis	394.306,02 €

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	372.619,19 €

Wertminderung wg. Alters:	81%	302.753,09 €
(lineare Abschreibung; Tabelle Anlage 8 WertR 06)		

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
zu erw.Restnutzungsdauer (RND):	15 Jahre	69.866,10 €

Wertminderung wg. Baumängel/Bauschäden	-	20.000,00 €
Instandhaltung, Entsorgungskosten usw.		

Besondere Bauteile		
Terrasse und Keller ohne Wertansatz	+	- €
Gebäudesachwert zum Stichtag rd.:		<u>49.866 €</u>

Sicherheitsabschlag (20%)	./.	9.973 €
----------------------------------	-----	---------

Bodenwert	+	24.500 €
Grundstückswert (Gebäude und Boden)	=	<u>64.393 €</u>

6.2 Weitere Anlagewerte

6.2.1 Hofbefestigung, Garten usw.

Hofbefestigung, Gartenanlagen usw. pauschal	<i>kein Wertansatz</i>
<u>Gartenschuppen pauschal (vgl. S. 23)</u>	<u>500,00 €</u>
Gesamt	500,00 €

6.3 Zusammenstellung der Gebäude- und Bodenwerte Fl.Nr. 25

Gebäudesachwert mit Boden (Wohnhaus mit Anbau)	+	64.393,00 €
Bodenwert Bereich 2 (Gartenfläche)	+	24.000,00 €
Bodenwertbereich 3 (Hinterland, Grünland)	+	21.600,00 €
Weitere Anlagewerte (Gartenschuppen)	+	500,00 €

Grundstückswert gesamt		110.493,00 €
-------------------------------	--	---------------------

7 Verkehrswert

7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis der Sachwertberechnung (gewerblich) gerundet **110.500,00 €**

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 bedingt marktgängig (Einfamilienhaus in einem sich selbst überlassenen Zustand) einzustufen. Das Bewertungsobjekt ist ein Gebäudekomplex, bestehend aus dem ursprünglichen Wohnhaus mit angegliedertem und zu Wohnzwecken ausgebautem Anbau sowie einen Gartenschuppen und Umgriff. Das Gebäude ist noch über einen begrenzten Zeitraum wirtschaftlich nutzbar, sofern im Innenbereich keine massiven Befälle oder Schäden vorhanden sind. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung mussten kleinere anzunehmende Mängel mit einem pauschalen und üblichen Sicherheitsabschlag von 20 % berücksichtigt werden. Dieser inkludiert jedoch keine überdurchschnittlich starken Mängel.

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. 25

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Wohnhauses mit Umgriff und Anlagen auf Fl.Nr. 25, Sandstraße 9, 96482 Ahorn, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 2.530 m² abgeleitet aus dem Sachwertverfahren, zum Bewertungsstichtag 10.06.2025, auf rund:

110.500,00 €

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 Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

8.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies nach § 14 ImmoWertV2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 6 ImmoWertV2021 nur dann zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn die Auswirkungen dieser Beeinflussungen sicher erfasst werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 ImmoWertV2021 auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in

§ 14 ImmoWertV2021, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes kann in der Regel ähnlich verfahren werden, wobei nach den Wertermittlungsrichtlinien der Wert des Waldbodens auch von

landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden kann. Hier beträgt in vergleichbaren Gegenden das Verhältnis 45 bis 50 : 100. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Waldbestände wird nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 vom 12.06.2000 auf der Grundlage Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit verfahren, sofern keine hochwertigen Hölzer (Furnier- oder Edelhölzer, die gesondert aufgenommen werden müssen) vorhanden sind. Dabei wird berücksichtigt, dass der Wert des Holzes nach dem im Bewertungsjahr gültigen Marktpreis nach Abzug der Werbe- und Rückekosten bestimmt wird. Sofern es sich um gewöhnliche Waldbestände handelt, wird der Bestandwert durch den Unterzeichner des Gutachtens auch in Anlehnung an die Entschädigungstabelle des Bayerischen Versicherungsverbandes geschätzt.

8.2 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine reine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Coburg.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die die Grundstücke belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Preisfindung wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt. Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte der Gemarkung Witzmannsberg zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	2,60 €/m ²
Grünland	1,70 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	0,50 €/m ²
Bauerwartung	10,00 €/m ²

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt. Hierbei wird auch die Zeitspanne zwischen der Erhebung der Bodenrichtwertpreise und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt (Zeitzu- oder Abschlag).

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 0,5 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	0,5 – 1,5 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	1,5 – 2,5 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	2,5 – 3,5 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	3,5 – 7,0 €/m ²
f) Forstgrundflächen (ohne Bestand)	0,4 – 0,6 €/m ²

8.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig Unregelmäßig	0 % - 8 %
Geländeneigung	0 % 5 % 10 % 15 %	0 % - 9 % - 13 % - 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner 10 kleiner 0 10 größer 20 größer	- 20 % - 10 % 0 % + 9 % + 18 %
Flächen	0,25 ha 0,50 ha 1,00 ha 3,00 ha 5,00 ha 7,00 ha	- 14 % - 7 % 0 % + 8 % + 12 % + 15 %
Entfernung zum Ort	bis 1 km 1 – 2 km Über 2 km	+ 10 % - 5 % - 10 %
Erschließung	Normal ausgebauter Weg Schlechter Zustand	0 % bis - 25 %

Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

9 Bewertung Fl.Nr. 1991 der Gemarkung Witzmannsberg

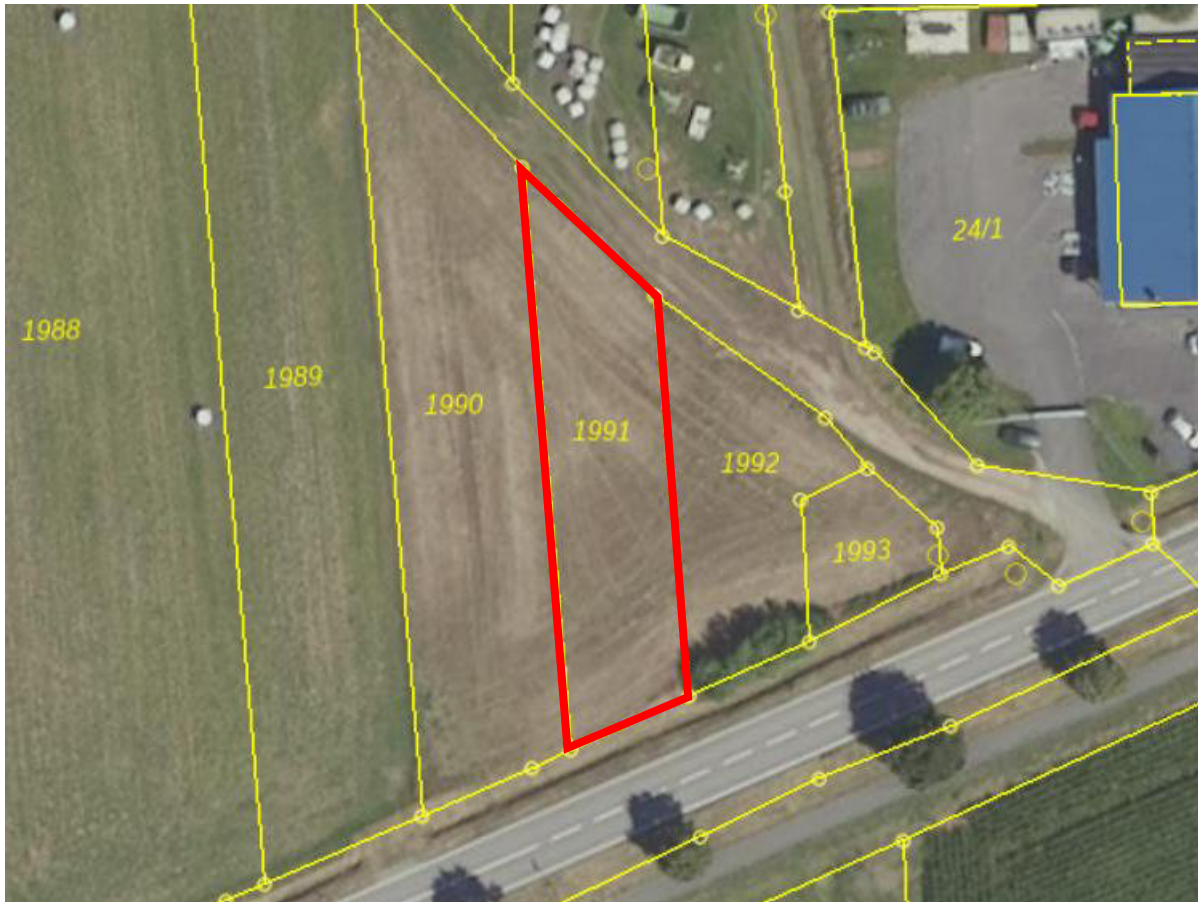


Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 1991

9.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Coburg Grundbuch von Witzmannsberg, Blatt 829

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1991 Semmeläcker, Landwirtschaftsfläche zu 550 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

9.2 Beschreibung

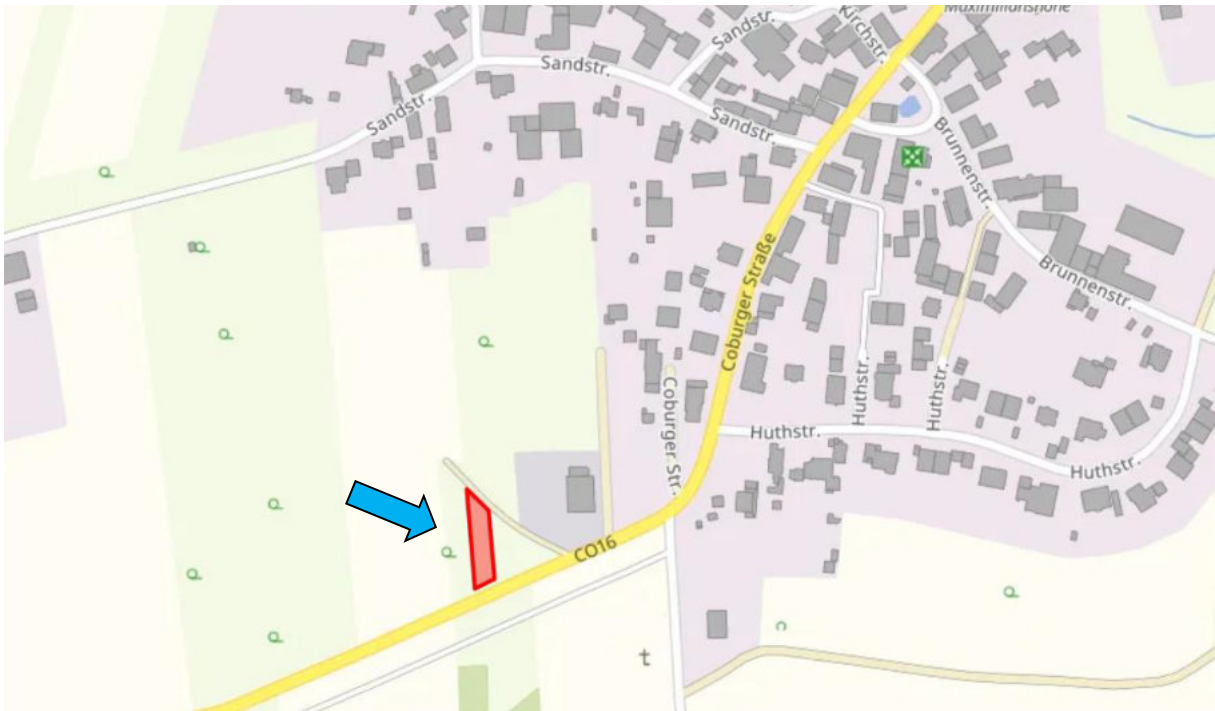


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- Am südwestlichen Ortsrand von Witzmannsberg
- Bestandteil eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Kreisstraße CO16
- Westen: Ackerland (Bewirtschaftungseinheit)
- Osten: Ackerland (Bewirtschaftungseinheit)
- Norden: Flurweg

Neigung:

- Die Fläche ist nahezu eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt direkt an den nördlich gelegenen Flurweg, von welchem aus sie über eine Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus schwerem Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: LT5V

Wertzahl: 46/41

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich kein wertrelevanter Eintrag.

9.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Landwirt als Ackerland, im Gewanne mit benachbarten Grundstücken, genutzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Feld mit Weizen bestellt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden.



Abbildung: Ansicht von Nordosten

9.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Ackerland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung, auf der Grundlage der Bodenrichtwerte, folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz

(Unterer Wertansatz) besonders ortsnahe Flächen

mit besonderer Nutzungsmöglichkeit

3,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1991:

550 m² x 3,50 €/m² =

1.925,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 1991 Semmeläcker, Landwirtschaftsfläche zu 550 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis, zum Bewertungsstichtag auf rund

1.925,00 €

10 Zusammenstellung der Werte gemäß Auftrag

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Coburg	Witzmannsberg	25	Sandstraße 9	0,2530	110.500,00 €
Coburg	Witzmannsberg	1991	Semmeläcker	0,0550	1.925,00 €
Gesamt				0,3080	112.425,00 €

11 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 10.06.2025 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 19.07.2025



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

12 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