

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

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

Amtsgericht Aschaffenburg
- Zwangsversteigerungsgericht -
Schlossplatz 5
63739 Aschaffenburg

Datum: 14. April 2025
Az.: GA 25-04

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die
landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in
63743 Aschaffenburg – Obernau und Unterafferbach, Außenbereich
Aktenzeichen des Amtsgerichtes Aschaffenburg 852 K 23/22

Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag 09.03.2025 ermittelt mit rd.

Grundbuch von Obernau, Blatt 5196					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
1	Obernau	1757	Grünland	250 m²	900,-- €
2	Obernau	1758	Grünland	270 m²	1.000,-- €
3	Obernau	10608	Grünland	730 m²	1.800,-- €
			Gesamtsumme:		3.700,-- €

Grundbuch von Obernau, Blatt 5428					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
4	Obernau	2320	Ackerland	700 m²	2.650,-- €
5	Obernau	2321	Ackerland	760 m²	2.900,-- €
6	Obernau	2322	Ackerland	510 m²	1.450,-- €
7	Obernau	3817	Landwirtschaftsfläche	332 m²	850,-- €
8	Obernau	3997	Ackerland	460 m²	1.300,-- €
9	Obernau	3998	Ackerland	1.050 m²	3.000,-- €
			Gesamtsumme:		12.150,-- €

Grundbuch von Unterafferbach, Blatt 1422					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
10	Unterafferbach	859	Ackerland	1.040 m²	1.400,-- €
11	Unterafferbach	2116	Ackerland	570 m²	2.800,-- €
12	Unterafferbach	2117	Ackerland	680 m²	3.350,-- €
			Gesamtsumme:		7.550,-- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 55 Seiten, inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Fragen des Amtsgerichts.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.2	Erschließung.....	7
2.3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.3.1	Privatrechtliche Situation.....	8
2.3.2	Bauplanungsrecht	8
2.3.3	Bauordnungsrecht	8
2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke.....	9
3.1	Vorbemerkung zu den Grundstücksbeschreibungen	9
3.2	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation / Gestalt und Form / Bodenschätzung	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten	14
5	Verfahren der Wertermittlung.....	15
5.1	Wertermittlungsverfahren	15
5.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	15
5.3	Auswahl des Verfahrens	15
5.3.1	Vergleichswertverfahren.....	15
5.3.2	Ertragswertverfahren.....	16
5.3.3	Sachwertverfahren	16
5.4	Bodenwertermittlung.....	17
5.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks in der Gemarkung Obernau	17
5.4.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks in der Gemarkung Unterafferbach	17
5.4.3	Beschreibung der Bewertungsgrundstücke	17
5.4.4	Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert.....	20
5.4.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1757 - Grünland	21
5.4.6	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1758 - Grünland	22
5.4.7	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 10608 - Grünland	23
5.4.8	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2320 - Ackerland.....	24
5.4.9	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2321 - Ackerland.....	25
5.4.10	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2322 - Ackerland.....	26
5.4.11	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3817 - Grünland	27
5.4.12	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3997 - Ackerland.....	28
5.4.13	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3998 - Ackerland.....	29
5.4.14	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 859 - Grünland.....	30
5.4.15	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2116 - Streuobstwiese	31
5.4.16	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2117 - Streuobstwiese	32
5.5	Verkehrswerte.....	33
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
6.1.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	35
7	Verzeichnis Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

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

Objektadresse: 63743 Aschaffenburg - Obernau, Außenbereich

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Obernau, Blatt 5196					
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
1	Obernau	1757	Grünland	Wiesenäcker	250 m ²
2	Obernau	1758	Grünland	Wiesenäcker	270 m ²
3	Obernau	10608	Grünland	Zwerchrain, Zweite Gewanne	730 m ²
				Gesamtfläche	1.250 m ²
Grundbuch von Obernau, Blatt 5428					
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
4	Obernau	2320	Ackerland	Fernig	700 m ²
5	Obernau	2321	Ackerland	Fernig	760 m ²
6	Obernau	2322	Ackerland	Fernig	510 m ²
7	Obernau	3817	Landwirtschaftsflä- che	Unter dem weißen Heiligen	332 m ²
8	Obernau	3997	Ackerland	Floßäcker	460 m ²
9	Obernau	3998	Ackerland	Floßäcker	1.050 m ²
				Gesamtfläche	3.812 m ²
Grundbuch von Unterafferbach, Blatt 1422					
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
10	Unterafferbach	859	Ackerland	Kist	1.040 m ²
11	Unterafferbach	2116	Ackerland	Hintere Hösbach	570 m ²
12	Unterafferbach	2117	Ackerland	Hintere Hösbach	680 m ²
				Gesamtfläche	2.290 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg Schloßplatz 5 63739 Aschaffenburg Auftrag vom 17.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens des Amtsgerichtes)
Eigentümer (lt. Grundbuch)	siehe Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	09.03.2025
Qualitätsstichtag:	09.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.03.2025 in der Zeit von 09:00 – 12:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und ein Beteiligter der Erbengemeinschaft

1.4 Fragen des Amtsgerichts

Ob Verdacht auf ökologische Altlasten bestehen?	Keine
Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Feststellung des zuständigen Kaminkehrers:	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich Die Flurstücke sind einem Landwirt zur Nutzung überlassen. Es besteht gem. Auskunft im Ortstermin kein Pachtvertrag.
Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht?	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Keiner
Ob Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Unbebaute Grundstücke im Außenbereich

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Obernau
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.02.2025
- Grundbuchauszug von Obernau, Blatt 5196 vom 17.01.2025
- Grundbuchauszug von Unterafferbach, Blatt 1422 vom 17.01.2025
- Sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur
- Die notwendigen Recherchen wurden am 09.04.2025 abgeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern	
Kreis:	Aschaffenburg	
Ort und Einwohnerzahl:	Aschaffenburg Einwohner gesamt	ca. 72.600
	Ortsteil Obernau – Einwohner	ca. 4.960
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Aschaffenburg	ca. 5 km entfernt
	Miltenberg	ca. 32 km entfernt
	Hanau	ca. 35 km entfernt
	Frankfurt	ca. 45 km entfernt
	Darmstadt	ca. 45 km entfernt
	Würzburg	ca. 85 km entfernt
Landeshauptstadt:	München	ca. 360 km entfernt
Bundesstraßen:	B 26	ca. 4 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A 3 Anschlussstelle Aschaffenburg West	ca. 15 km entfernt
Bahnhof:	Aschaffenburg - Obernau	ca. 1 km entfernt
Flughafen:	Frankfurt/M.	ca. 50 km entfernt
innerörtliche Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich von Obernau in einem Umkreis von ca. 2 km, bzw. im Außenbereich von Unterafferbach in einem Umkreis von ca. 1 km.	
topografische Grundstückslage:	Die Bewertungsgrundstücke sind überwiegend fast eben	

2.2 Erschließung

Straßenart:	Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich sind über asphaltierte bzw. geschotterte oder leicht befestigte Feldwege zu erreichen. Einige Flurstücke sind nur über die benachbarten Grundstücke (ohne eigne Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche) zu erreichen.	
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich	
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine	
Grundstücksbesonderheiten:	Keine	
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht ersichtlich	

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.3.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von **Obernau, Blatt 5196** in Abteilung II folgende wertbeeinflussenden Eintragungen.

1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aschaffenburg 852 K 23/22; eingetragen am 08.08.2022

Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von **Obernau, Blatt 5428** in Abteilung II folgende wertbeeinflussenden Eintragungen.

1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aschaffenburg 852 K 23/22; eingetragen am 08.08.2022

Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von **Unterafferbach, Blatt 1422** in Abteilung II folgende wertbeeinflussenden Eintragungen.

2. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aschaffenburg 852 K 23/22; eingetragen am 08.08.2022

Anmerkung:

Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Keine bekannt.

2.3.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Außenbereichsgrundstücke, kein Bebauungsplan vorhanden.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Unbebaute Grundstücke im Außenbereich

2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabensituation:

Keine

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die landwirtschaftlichen Grundstücke der Gemarkung Obernau bzw. Unterafferbach sind einem Landwirt zur Bewirtschaftung überlassen bzw. werden nicht genutzt. Eine Verpachtung mit einem Pachtvertrag besteht laut Aussage im Ortstermin nicht.

Folgenutzung: Für die Flurstücke wird eine landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung als wirtschaftliche Folgenutzung unterstellt.

3 Beschreibung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

3.1 Vorbemerkung zu den Grundstücksbeschreibungen

Grundlage für die Grundstücksbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten.

3.2 Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation / Gestalt und Form / Bodenschätzung

Der landwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich, Gemarkung Obernau

Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Gestalt und Form / Nutzung / Bodenschätzung
1757	Grünland Wiesenäcker	250 m ²	ca. 83 m lang und ca. 3 m im Mittel breit Nutzung als Grünland, Lage ca. 400 m vom nördlichen Ortsrand von Obernau gelegen, Zufahrt über befestigtem Feldweg bis zum Grundstück, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück, sehr schmal und lang. Eine Bewirtschaftung macht nur mit den Nachbargrundstücken Sinn. Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 250 m² Grünland Bodenschätzung: 250 m² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46 Ertragsmesszahl 115 Gesamtertragsmesszahl 115
1758	Grünland Wiesenäcker	270 m ²	ca. 83 m lang und ca. 3,5 m im Mittel breit Nutzung als Grünland, Lage ca. 400 m vom nördlichen Ortsrand von Obernau gelegen, Zufahrt über befestigtem Feldweg bis zum Grundstück, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück, sehr schmal und lang. Eine Bewirtschaftung macht nur mit den Nachbargrundstücken Sinn. Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 270 m² Grünland Bodenschätzung: 270 m² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46 Ertragsmesszahl 124 Gesamtertragsmesszahl 124

10608	Grünland Zwerchrain, Zweite Gewanne	730 m ²	ca. 70 m lang und ca. 10 m im Mittel breit Nutzung als Grünland, Lage ca. 600 m vom nordöstlichen Ortsrand von Obernau gelegen, Zufahrt über befestigtem Feldweg bis in die Nähe des Grundstücks, keine direkte Zufahrt auf das Grundstück von einem öffentlichen Weg, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück Das Grundstück wird nicht bewirtschaftet. Tatsächliche Nutzung: 730 m² Gehölz Bodenschätzung: 730 m² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C, und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 60, Grünlandzahl 58 Ertragsmesszahl 423 Gesamtertragsmesszahl 423
2320	Ackerland Fernig	700 m ²	ca. 130 m lang und ca. 5,5 m im Mittel breit Nutzung als Ackerland, Lage ca. 400 m vom nördlichen Ortsrand von Obernau gelegen, Zufahrt über befestigtem Feldweg bis zum Grundstück, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück, sehr schmal und lang. Eine Bewirtschaftung macht nur mit den Nachbargrundstücken Sinn. Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 700 m² Ackerland Bodenschätzung: 700 m² Ackerland (A), Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (4), Alluvium, (Al), Bodenzahl 34, Ackerzahl 37, Ertragsmesszahl 259 Gesamtertragsmesszahl 259
2321	Ackerland Fernig	760 m ²	ca. 130 m lang und ca. 6 m im Mittel breit Nutzung als Ackerland, Lage ca. 400 m vom nördlichen Ortsrand von Obernau gelegen, Zufahrt über befestigtem Feldweg bis zum Grundstück, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück, sehr schmal und lang. Eine Bewirtschaftung macht nur mit den Nachbargrundstücken Sinn. Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 760 m² Ackerland Bodenschätzung: 760 m² Ackerland (A), Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (4), Alluvium, (Al), Bodenzahl 34, Ackerzahl 37 Ertragsmesszahl 281 Gesamtertragsmesszahl 281
2322	Ackerland Fernig	510 m ²	ca. 88 m lang und ca. 6 m im Mittel breit Nutzung als Ackerland, Lage ca. 400 m vom nördlichen Ortsrand von Obernau gelegen, Zufahrt über befestigtem Feldweg bis zum Grundstück, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück, sehr schmal und lang.

2322			Eine Bewirtschaftung macht nur mit den Nachbargrundstücken Sinn. Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 510 m² Ackerland Bodenschätzung: 510 m² Ackerland (A), Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (4), Alluvium, (Al), Bodenzahl 34, Ackerzahl 37 Ertragsmesszahl 189 Gesamtertragsmesszahl 189
3817	Landwirtschaftsfläche Unter dem weißen Heiligen	332 m ²	ca. 37 m lang und ca. 8,5 m im Mittel breit Nutzung als Grünland, Lage ca. 600 m vom nördlichen Ortsrand von Obernau gelegen, Zufahrt über asphaltierte Straße bis zum Grundstück, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück Das Grundstück wird nicht genutzt. Tatsächliche Nutzung: 332 m² Grünland Bodenschätzung: 332 m² Ackerland (A), Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (3), Alluvium, (Al), Bodenzahl 42, Ackerzahl 45 Ertragsmesszahl 149 Gesamtertragsmesszahl 149
3997	Ackerland Floßäcker	460 m ²	ca. 170 m lang und ca. 3 m im Mittel breit Nutzung als Ackerland, Lage ca. 400 m vom nördlichen Ortsrand von Obernau gelegen, Zufahrt über befestigtem Feldweg bis zum Grundstück, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück, sehr schmal und lang. Eine Bewirtschaftung macht nur mit den Nachbargrundstücken Sinn. Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 460 m² Ackerland Bodenschätzung: 242 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Alluvium, (Al), Bodenzahl 62, Ackerzahl 67 Ertragsmesszahl 162 218 m² Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Alluvium, (Al), Bodenzahl 48, Ackerzahl 51 Ertragsmesszahl 111 Gesamtertragsmesszahl 273
3998	Ackerland Floßäcker	1.050 m ²	ca. 170 m lang und ca. 6 m im Mittel breit Nutzung als Ackerland, Lage ca. 400 m vom nördlichen Ortsrand von Obernau gelegen, Zufahrt über befestigtem Feldweg bis zum Grundstück, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück, sehr schmal und lang. Eine Bewirtschaftung macht nur mit den Nachbargrundstücken Sinn. Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 1 017 m² Ackerland

3998			33 m ² Grünland Bodenschätzung: 532 m ² Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Alluvium, (Al), Bodenzahl 48, Ackerzahl 51 Ertragsmesszahl 271 518 m ² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Alluvium, (Al), Bodenzahl 62, Ackerzahl 67 Ertragsmesszahl 347 Gesamtertragsmesszahl 618
Gesamtfläche		5.062 m ²	

Der landwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich, Gemarkung Unterafferbach

Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
859	Ackerland Kist	1.040 m ²	ca. 61 m lang und ca. 17 m im Mittel breit Nutzung als Grünland, Lage ca. 200 m vom westlichen Ortsrand von Obernau gelegen, direkte Zufahrt zum Grundstück ist nicht gegeben, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück, schmal und lang. Eine Bewirtschaftung macht nur mit den Nachbargrundstücken Sinn. Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 1 040 m ² Grünland Bodenschätzung: 1 012 m ² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 55, Ackerzahl 53 Ertragsmesszahl 536 28 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 47 Ertragsmesszahl 13 Gesamtertragsmesszahl 549
2116	Ackerland Hintere Hösbach	570 m ²	ca. 122 m lang und ca. 4,5 m im Mittel breit Nutzung als Streuobstwiese, Lage ca. 500 m vom westlich Ortsrand von Unterafferbach gelegen, direkte Zufahrt zum Grundstück ist nicht gegeben, ebenes, regelmäßig geschnittenes Grundstück, sehr schmal und lang. Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 570 m ² Grünland Bodenschätzung: 570 m ² Ackerland (A), Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 28, Ackerzahl 26 Ertragsmesszahl 148 Gesamtertragsmesszahl 148

2117	Ackerland Hintere Hösbach	680 m ²	ca. 122 m lang und ca. 5,5 m im Mittel breit Nutzung als Streuobstwiese, Lage ca. 500 m vom nördlichen Ortsrand von Unterafferbach gelegen, Zufahrt über befestigtem Feldweg bis zum Grundstück, ebenes Grundstück regelmäßig geschnittenes Grundstück, sehr schmal und lang. Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung überlassen. Tatsächliche Nutzung: 680 m² Grünland Bodenschätzung: 680 m² Ackerland (A), Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 28, Ackerzahl 26 Ertragsmesszahl 177 Gesamtertragsmesszahl 177
Gesamtfläche		2.290 m ²	

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in 63743 Aschaffenburg, Außenbereich zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 ermittelt.

Grundbuch von Obernau, Blatt 5196					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
1	Obernau	1757	Grünland	Wiesenäcker	250 m ²
2	Obernau	1758	Grünland	Wiesenäcker	270 m ²
3	Obernau	10608	Grünland	Zwerchrain, Zweite Gewanne	730 m ²
				Gesamtfläche	1.250 m ²
Grundbuch von Obernau, Blatt 5428					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
4	Obernau	2320	Ackerland	Fernig	700 m ²
5	Obernau	2321	Ackerland	Fernig	760 m ²
6	Obernau	2322	Ackerland	Fernig	510 m ²
7	Obernau	3817	Landwirtschaftsfläche	Unter dem weißen Heiligen	332 m ²
8	Obernau	3997	Ackerland	Floßäcker	460 m ²
9	Obernau	3998	Ackerland	Floßäcker	1.050 m ²
				Gesamtfläche	3.812 m ²
Grundbuch von Unterafferbach, Blatt 1422					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Größe
10	Unterafferbach	859	Ackerland	Kist	1.040 m ²
11	Unterafferbach	2116	Ackerland	Hintere Hösbach	570 m ²
12	Unterafferbach	2117	Ackerland	Hintere Hösbach	680 m ²
				Gesamtfläche	2.290 m ²

5 Verfahren der Wertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Im Rahmen dieses Gutachtens ist der Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln.

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks – also den wahrscheinlichsten Kaufpreis am Wertermittlungstichtag, zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bietet die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren an. Nach den geltenden Vorschriften (§ 6 ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ziel dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert, also den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Verfahrenswahl wird deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, bezogen auf den Wertermittlungstichtag fiktiv unterstellten, Kauffall abgestellt.

Im Sinne des Verkehrswertes nach der Definition in § 194 BauGB orientiert sich die Beurteilung am gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren¹ am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (also aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden und zur Verfügung stehen. Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen), die in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschen, entsprechen.

5.3 Auswahl des Verfahrens

5.3.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichsgrundstücken ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

¹ Im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen.

Für das zu bewertende Objekt liegen **kein** Vergleichsfaktor und **keine** geeigneten Vergleichspreise vor, deshalb kann das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar, wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das zu bewertende Objekt ist **ertragsorientiert**. Die für Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten stehen zur Verfügung. Deshalb wird das Ertragswertverfahren angewendet.

Der Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) wird auch im Ertragswertverfahren vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

5.3.3 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Für diese Objektart stehen **keine** Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung, die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet daher aus.

Bemerkung zur Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke:

Da auf Grund fehlender Verkaufsfälle für Grundstücke dieser Größe das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann, wird hier für die Bewertung der Bodenrichtpreis des Gutachterausschusses als Grundlage herangezogen und auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

5.4 Bodenwertermittlung

5.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks in der Gemarkung Obernau

Der Gutachterausschusses des Landkreises Aschaffenburg hat zum **Stichtag 01.01.2024** folgende **Bodenrichtwerte** für landwirtschaftliche Flächen – forstwirtschaftliche Flächen im Bereich der Bewertungsgrundstücke ausgewiesen.

Stadt Aschaffenburg - Gemarkung Obernau

Nutzungsart	Bodenart	Ackerzahl	Grünlandgrundzahl	Bodenrichtwert
Grünland	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	3,80 €/m ²
Ackerland	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	4,30 €/m ²
Wald (inkl. Aufwuchs)	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	1,50 €/m ²

5.4.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks in der Gemarkung Unterafferbach

Der Gutachterausschusses des Landkreises Aschaffenburg hat zum **Stichtag 01.01.2024** folgende **Bodenrichtwerte** für landwirtschaftliche Flächen – forstwirtschaftliche Flächen im Bereich der Bewertungsgrundstücke ausgewiesen.

Gemeinde Goldbach - Gemarkung Unterafferbach

Nutzungsart	Bodenart	Ackerzahl	Grünlandgrundzahl	Bodenrichtwert
Grünland	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	2,00 €/m ²
Ackerland	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	2,25 €/m ²
Wald (inkl. Aufwuchs)	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	1,75 €/m ²

5.4.3 Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

1. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1757

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2025
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	250 m ²

2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1758

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2025
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut

Grundstücksfläche = 270 m²

3. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 10608

Wertermittlungstichtag = 09.03.2025
Entwicklungszustand = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung = Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = frei
Bauweise = Unbebaut
Grundstücksfläche = 730 m²

4. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2320

Wertermittlungstichtag = 09.03.2025
Entwicklungszustand = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung = Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = frei
Bauweise = Unbebaut
Grundstücksfläche = 700 m²

5. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2321

Wertermittlungstichtag = 09.03.2025
Entwicklungszustand = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung = Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = frei
Bauweise = Unbebaut
Grundstücksfläche = 760 m²

6. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2322

Wertermittlungstichtag = 09.03.2025
Entwicklungszustand = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung = Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = frei
Bauweise = Unbebaut
Grundstücksfläche = 510 m²

7. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3817

Wertermittlungstichtag = 09.03.2025
Entwicklungszustand = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung = Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = frei
Bauweise = Unbebaut
Grundstücksfläche = 332 m²

8. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3997

Wertermittlungstichtag = 09.03.2025
Entwicklungszustand = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung = Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = frei
Bauweise = Unbebaut
Grundstücksfläche = 460 m²

9. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3998

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2025
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	1.50 m ²

10. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 859

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2025
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	1.40 m ²

11. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2116

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2025
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	570 m ²

12. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2117

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2025
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Unbebaut
Grundstücksfläche	=	680 m ²

5.4.4 Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert

Nachstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Werte / Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen können. Diese können / werden als Zu- oder Abschläge auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert herangezogen.

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

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

Für Grundstücke, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche anschließen und nur über benachbarte Grundstücke erreichbar sind, wird ein Abschlag in Höhe von 25 % auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1757 - Grünland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	3,80 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3,80 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 4,18 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	250 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 3,60 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 3,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	3,60 €/m²	
Fläche	×	250 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	900,00 €	
		<u>rd. 900,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 1757 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

900,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 250 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.6 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1758 - Grünland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	3,80 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3,80 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 4,18 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	270 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 3,60 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 3,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	3,60 €/m²	
Fläche	×	270 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	972,00 €	
		rd. <u>1.000,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 1758 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

1.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 270 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.7 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 10608 - Grünland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	3,80 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3,80 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 4,18 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	730 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse		Keine eigene Zufahrt	× 0,75	E03
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 2,50 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 2,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	2,50 €/m²	
Fläche	×	730 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	1.825,00 € rd. 1.800,00 €	

Der **b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 10608** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

1.800,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 730 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E03:** Da das Bewertungsgrundstück über keine eigene Zufahrt verfügt, wird hier ein Abschlag in Höhe von 25 % (Faktor 0,75) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.8 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2320 - Ackerland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	4,30 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	4,30 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 4,73 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	700 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 3,78 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 3,78 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	3,78 €/m²	
Fläche	×	700 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	2.645,00 € rd. 2.650,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2320 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

2.650,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 700 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.9 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2321 - Ackerland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	4,30 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	4,30 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 4,73 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	760 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 3,78 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 3,78 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	3,78 €/m²	
Fläche	×	760 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	2.872,80 € rd. <u>2.900,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2321 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

2.900,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 760 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.10 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2322 - Ackerland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	4,30 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	4,30 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 4,73 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	510 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse		Keine eigene Zufahrt	× 0,75	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 2,84 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 2,84 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	2,84 €/m²	
Fläche	×	510 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	1.448,40 €	
		<u>rd. 1.450,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2322 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

1.450,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 510 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E03:** Da das Bewertungsgrundstück über keine eigene Zufahrt verfügt, wird hier ein Abschlag in Höhe von 25 % (Faktor 0,75) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.11 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3817 - Grünland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	3,80 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3,80 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 4,18 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	332 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 2,50 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 2,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	2,50 €/m²	
Fläche	×	332 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	830,00 €	
		<u>rd. 850,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 3817 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

850,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 332 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.12 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3997 - Ackerland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	4,30 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	4,30 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 4,73 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	460 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse		Keine eigene Zufahrt	× 0,75	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 2,84 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 2,84 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	2,84 €/m²	
Fläche	×	460 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	1.306,40 € rd. 1.300,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 3997 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

1.300,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 460 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E03:** Da das Bewertungsgrundstück über keine eigene Zufahrt verfügt, wird hier ein Abschlag in Höhe von 25 % (Faktor 0,75) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.13 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3998 - Ackerland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	4,30 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	4,30 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 4,73 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	1.050 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse		Keine eigene Zufahrt	× 0,75	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 2,84 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 2,84 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	2,84 €/m²	
Fläche	×	1.050 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	2.980,00 € rd. 3.000,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 3998 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

3.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 1.050 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E03:** Da das Bewertungsgrundstück über keine eigene Zufahrt verfügt, wird hier ein Abschlag in Höhe von 25 % (Faktor 0,75) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.14 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 859 - Grünland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	2,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	1.040 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse		Keine eigene Zufahrt	× 0,75	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 1,32 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,32 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	1,32 €/m²	
Fläche	×	1.040 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	1.372,50 € <u>rd. 1.400,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 859 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

1.400,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 1.040 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E03:** Da das Bewertungsgrundstück über keine eigene Zufahrt verfügt, wird hier ein Abschlag in Höhe von 25 % (Faktor 0,75) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.15 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2116 - Streuobstwiese

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	2,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	570 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Grünland	Streuobstwiese	× 3,00	E03
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse		Keine eigene Zufahrt	× 0,75	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 4,95 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 4,95 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	4,95 €/m²	
Fläche	×	570 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	2.821,50 €	
		rd. 2.800,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2116 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

2.800,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 570 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E03:** Durch die höherwertige Nutzung des Bewertungsgrundstück als Streuobstwiese, wird hier ein Zuschlag in Höhe von 300 % (Faktor 3,0) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E04:** Da das Bewertungsgrundstück über keine eigene Zufahrt verfügt, wird hier ein Abschlag in Höhe von 25 % (Faktor 0,75) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.4.16 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2117 - Streuobstwiese

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	2,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	680 m ²	× 0,80	E02
Nutzungsart	Grünland	Streuobstwiese	× 3,00	E03
Acker- bzw. Grünlandzahl			×	
Sonstige Einflüsse		Keine eigene Zufahrt	× 0,75	
Form	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 4,95 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 4,95 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	4,95 €/m²	
Fläche	×	680 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	3.366,00 €	
		rd. 3.350,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 2117 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt

3.350,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen wurde (Auswertungen aus dem Jahren 2022 und 2023) wird hier eine zeitliche Anpassung in Höhe von 10 % (Faktor 1,1) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Da das Bewertungsgrundstück nur eine Größe von 570 m² hat, wird hier ein Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E03:** Durch die höherwertige Nutzung des Bewertungsgrundstück als Streuobstwiese, wird hier ein Zuschlag in Höhe von 300 % (Faktor 3,0) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E04:** Da das Bewertungsgrundstück über keine eigene Zufahrt verfügt, wird hier ein Abschlag in Höhe von 25 % (Faktor 0,75) auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

5.5 Verkehrswerte

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

Die **Verkehrswerte** für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in 63743 Aschaffenburg - Obernau, Außenbereich werden zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 mit rd.

Grundbuch von Obernau, Blatt 5196					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
1	Obernau	1757	Grünland	250 m²	900,-- €
2	Obernau	1758	Grünland	270 m²	1.000,-- €
3	Obernau	10608	Grünland	730 m²	1.800,-- €
			Gesamtsumme:		3.700,-- €

Grundbuch von Obernau, Blatt 5428					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
4	Obernau	2320	Ackerland	700 m²	2.650,-- €
5	Obernau	2321	Ackerland	760 m²	2.900,-- €
6	Obernau	2322	Ackerland	510 m²	1.450,-- €
7	Obernau	3817	Landwirtschaftsfläche	332 m²	850,-- €
8	Obernau	3997	Ackerland	460 m²	1.300,-- €
9	Obernau	3998	Ackerland	1.050 m²	3.000,-- €
			Gesamtsumme:		12.150,-- €

Grundbuch von Unterafferbach, Blatt 1422					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
10	Unterafferbach	859	Ackerland	1.040 m²	1.400,-- €
11	Unterafferbach	2116	Ackerland	570 m²	2.800,-- €
12	Unterafferbach	2117	Ackerland	680 m²	3.350,-- €
			Gesamtsumme:		7.550,-- €

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Züntersbach, den 14. April 2025

Reinhold Beck – Diplom Sachverständiger DIA
Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) DIN EN ISO/ICE 17024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2010, 639)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT 8.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.4.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

6.1.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- KLEIBER, Wolfgang „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar und Handbuch, 8. Auflage 2017
- Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar
- Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben

7 Verzeichnis Anlagen

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

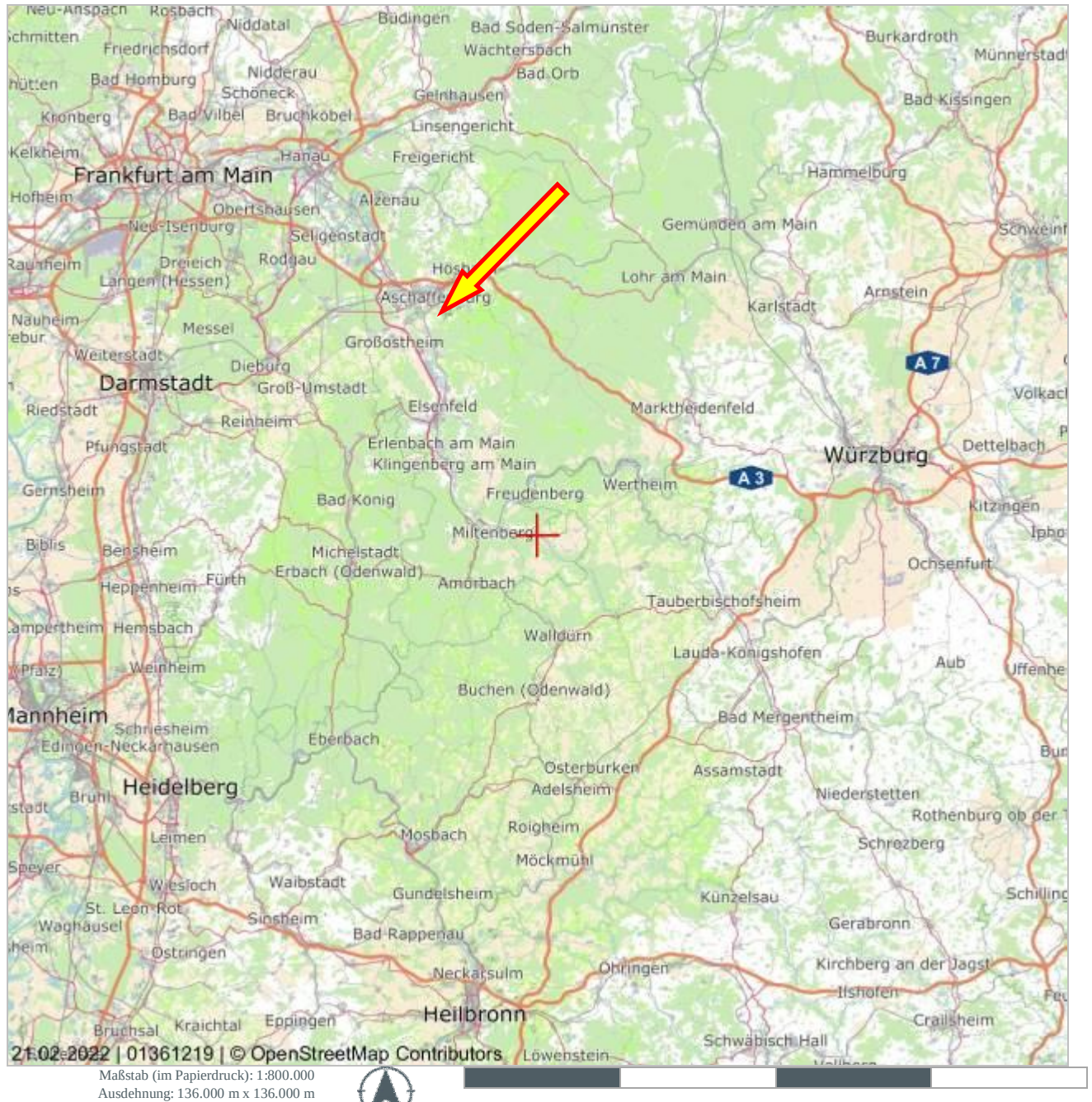
Anlage 2.1: Lage der Flurstücke um Obernau

Anlage 2.2: Lage der Flurstücke um Unterafferbach

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

Anlage 4: Fotos der Bewertungsgrundstücke

Anlage 1: Lage in der Region



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

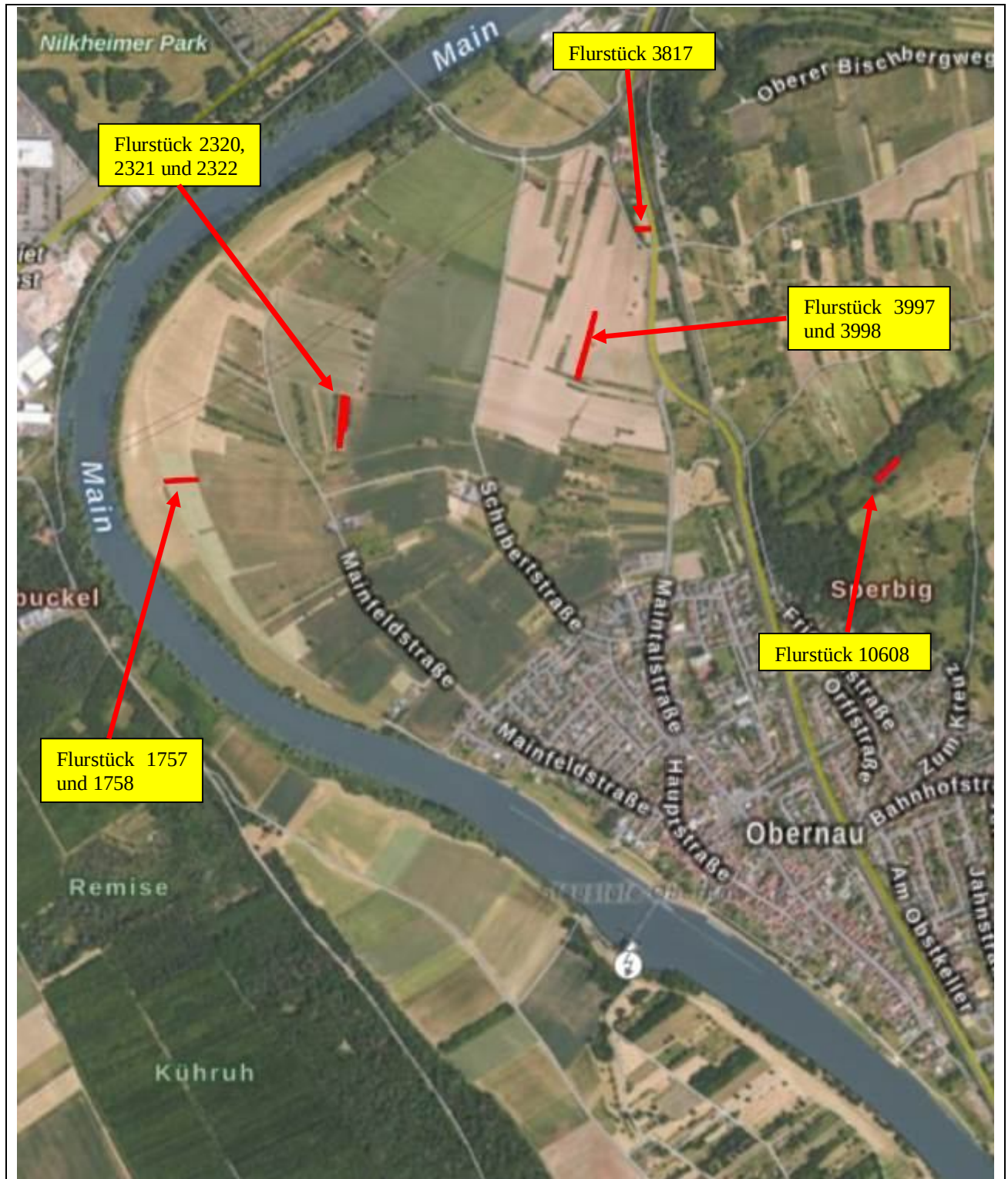
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

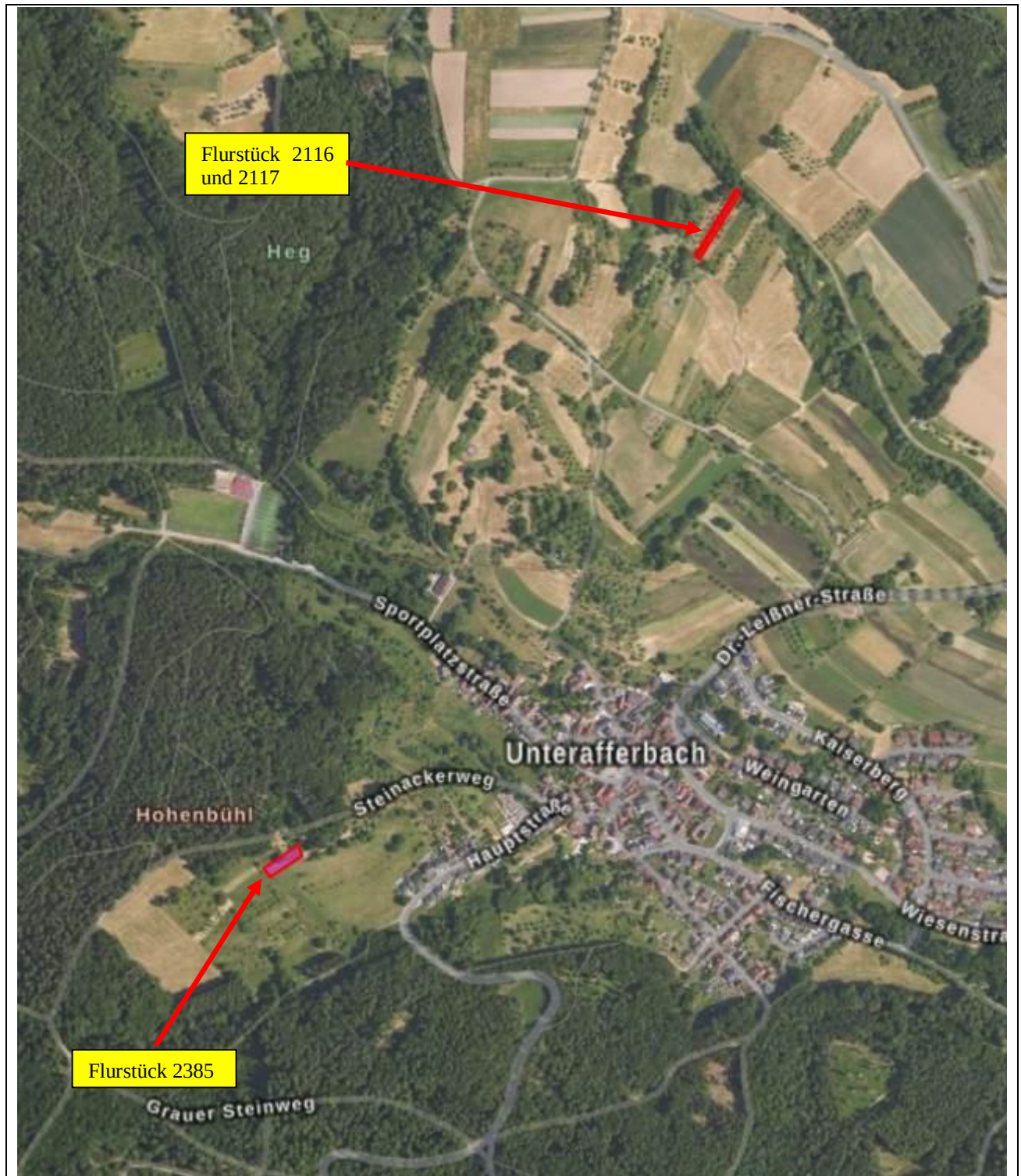
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

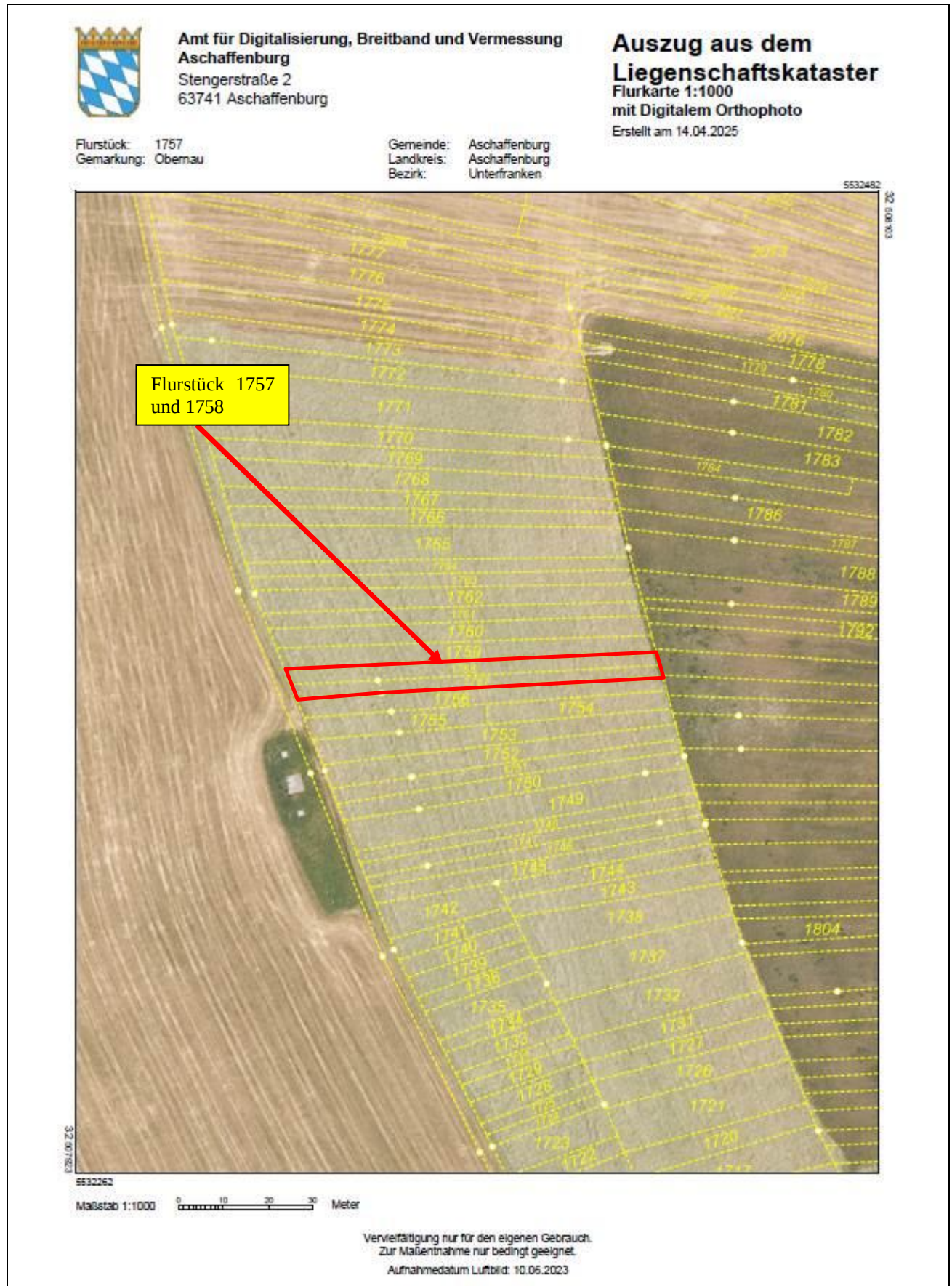
Datenquelle

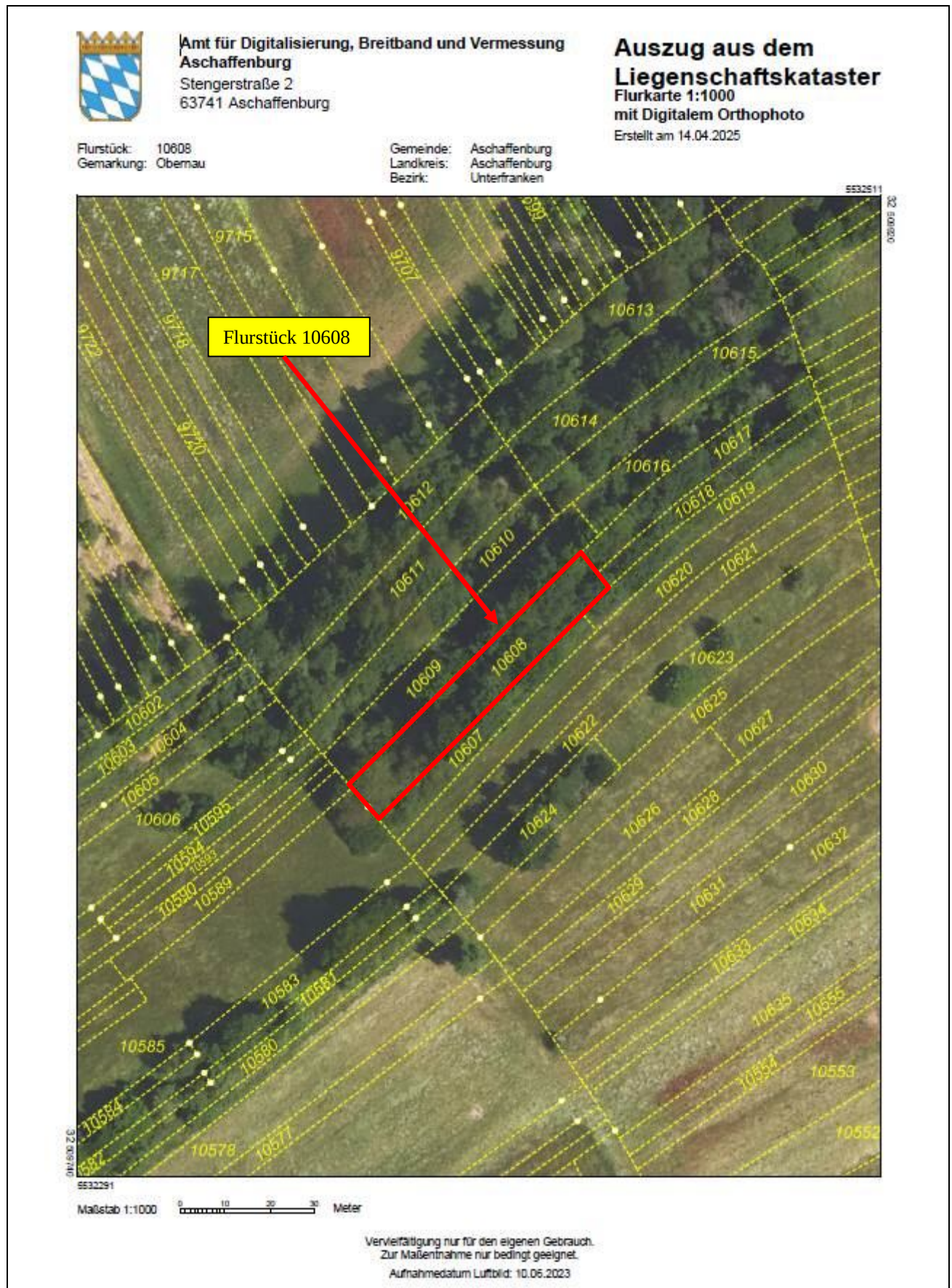
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Anlage 2.1: Lage der Flurstücke um Obernau

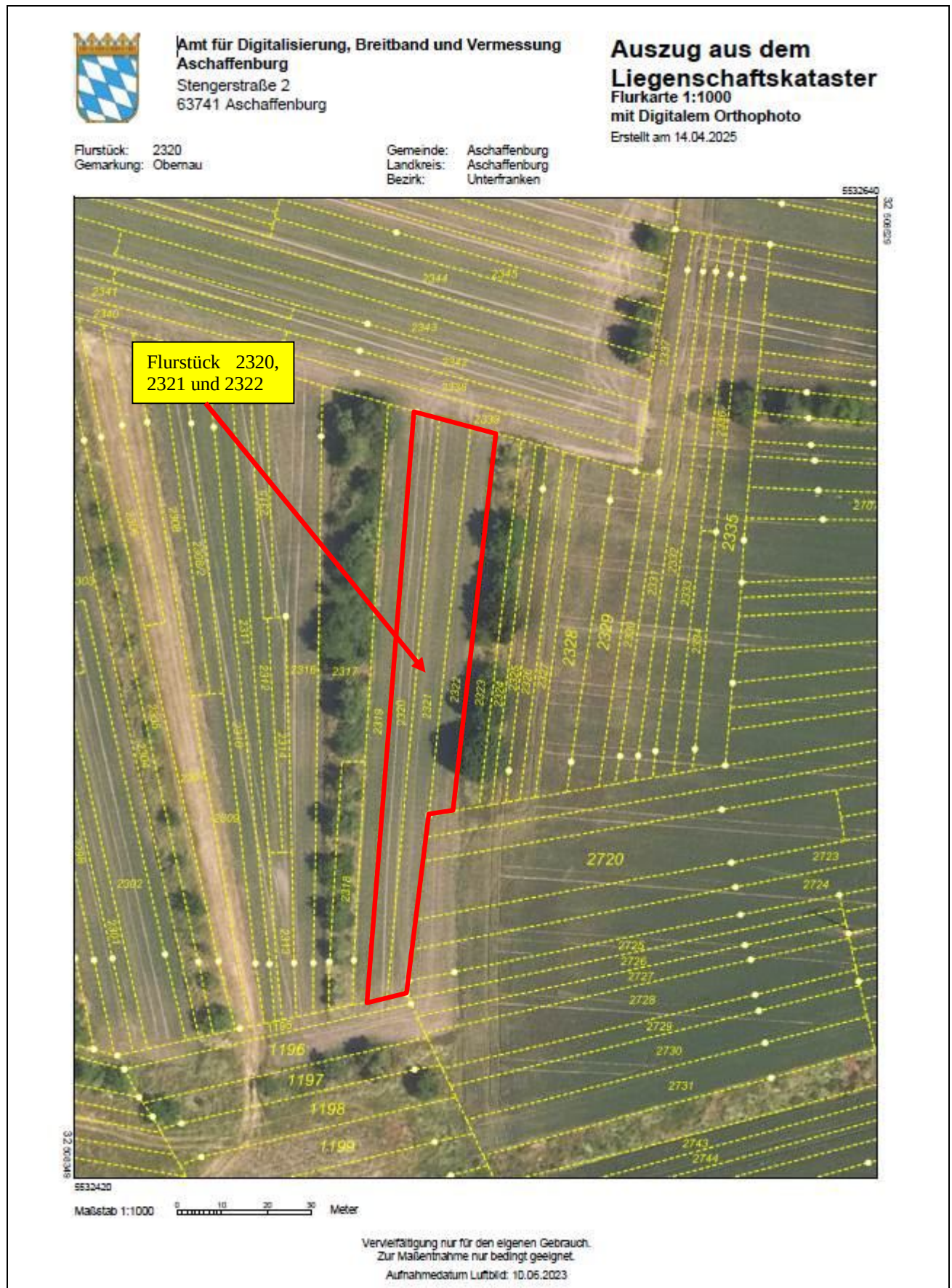
Anlage 2.2: Lage der Flurstücke um Unterafferbach



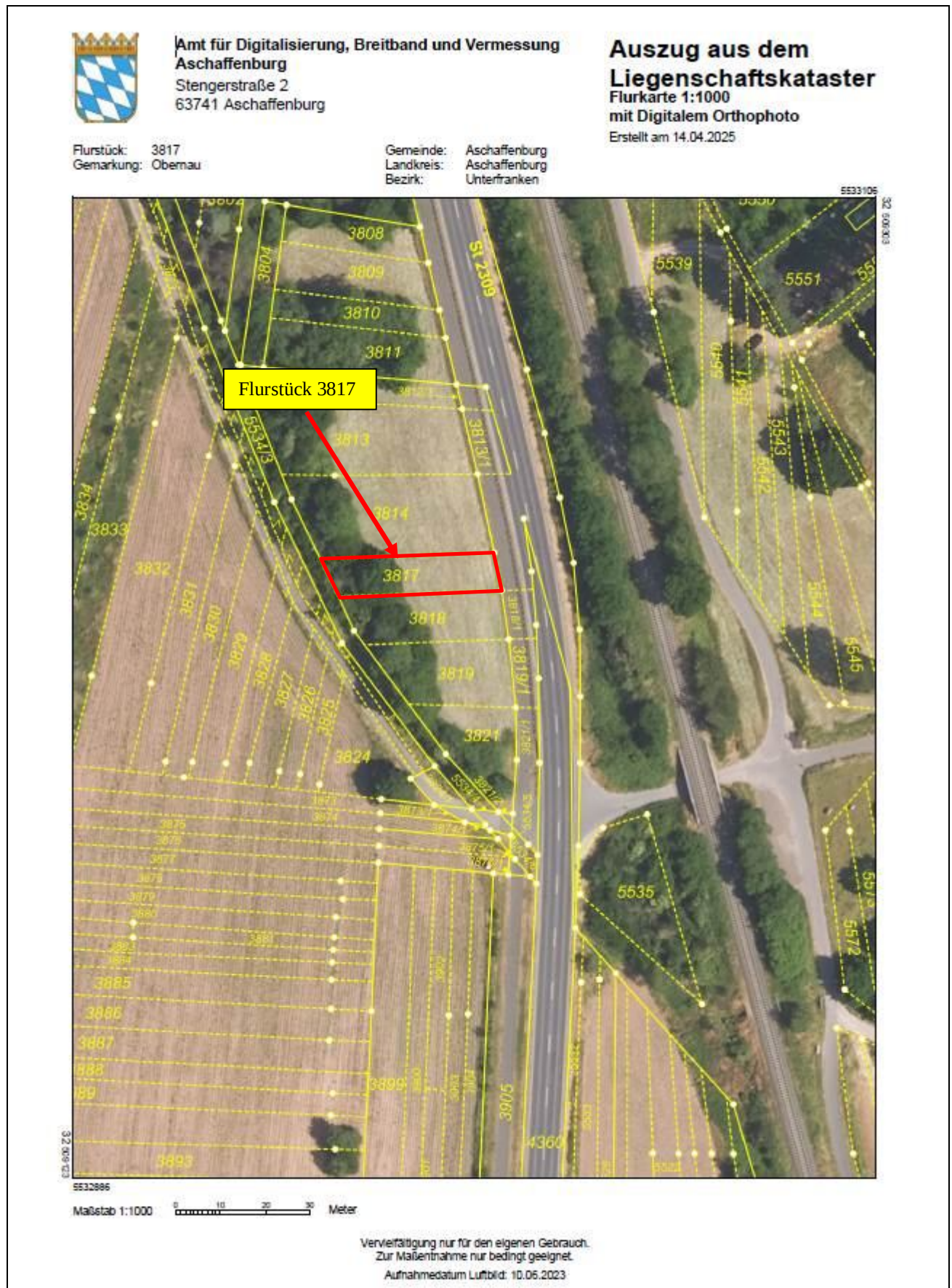
Anlage 3.1: Luftbild und Katasterkarte Flurstücke 1757 und 1758, Gemarkung Obernau

Anlage 3.2: Luftbild und Katasterkarte Flurstück 10608, Gemarkung Obernau

Anlage 3.3: Luftbild und Katasterkarte Flurstücke 2320,2321,2322, Gemarkung Obernau



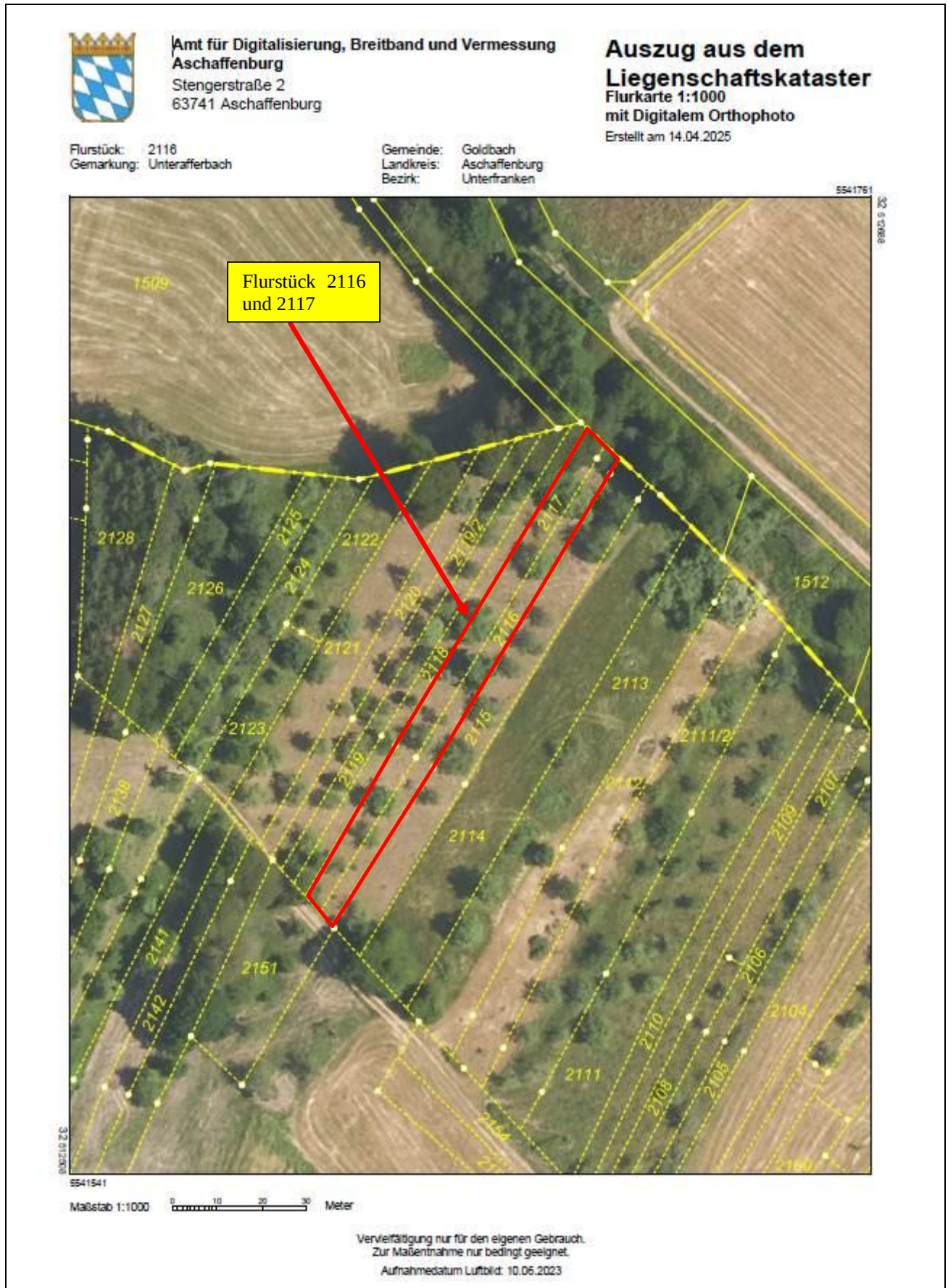
Anlage 3.4: Luftbild und Katasterkarte Flurstück 3817, Gemarkung Obernau



Anlage 3.6: Luftbild und Katasterkarte Flurstück 859, Gemarkung Unterafferbach



Anlage 3.7: Luftbild und Katasterkarte Flurstücke 2116 und 2117, Gemarkung Unterafferbach



Anlage 4: Fotos der landwirtschaftlichen Grundstücke

Fotos für die Flurstücke 1757 und 1758, Gemarkung Obernau

Bild 1



Blick auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück, Flurstück 1757 und 1758 (Nutzung als Grünland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 1757 und 1758 (Nutzung als Grünland)

Bild 3



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 1757 und 1758 (Nutzung als Grünland)

Fotos für das Flurstück 10608, Gemarkung Obernau

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 10608 (Nutzung als Grünland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 10608 (Nutzung als Grünland)

Fotos für die Flurstücke 2320, 2321 und 2322, Gemarkung Obernau

Bild 1



Blick auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück, Flurstück 2320, 2321 und 2322 (Nutzung als Ackerland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 2320, 2321 und 2322 (Nutzung als Ackerland)

Bild 3



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 2320, 2321 und 2322 (Nutzung als Ackerland)

Fotos für das Flurstück 3817, Gemarkung Obernau

Bild 1



Blick auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück, Flurstück 3817 (Nutzung als Grünland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 3817 (Nutzung als Grünland)

Bild 3



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 3817 (Nutzung als Grünland)

Fotos für die Flurstücke 3997 und 3998, Gemarkung Obernau

Bild 1



Blick auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück, Flurstück 3997 und 3998 (Nutzung als Ackerland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 3997 und 3998 (Nutzung als Ackerland)

Bild 3



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 3997 und 3998 (Nutzung als Ackerland)

Fotos für das Flurstück 859, Gemarkung Unterafferbach

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 859 (Nutzung als Ackerland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 859 (Nutzung als Ackerland)

Bild 3



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 859 (Nutzung als Ackerland)

Fotos für die Flurstücke 2116 und 2117, Gemarkung Unterafferbach

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 2116 und 2117 (Nutzung als Streuobstwiese)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 2116 und 2117 (Nutzung als Streuobstwiese)

Bild 3



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 2116 und 2117 (Nutzung als Streuobstwiese)