



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 73/19

EXPOSÉ

02.12.2022



**Ergänzung zum Gutachten
vom 25.02.2020**

**über den Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 290
der Gemarkung Bug**

69.530,00 €

Das Gutachten umfasst 3 Seiten inkl. Deckblatt

Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg, Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg

Grundstück: Fl.Nr. 290 Buger Wiesen, Grünland zu 1,0420 ha eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Bug Band 17 – Blatt 767

Zweck des Gutachtens: Überprüfung des bisher ermittelten Verkehrswertes zum Stichtag 17.02.2020 und Anpassung des Verkehrswertes zum Stichtag 15.12.2022 (Abgabetermin der Stellungnahme) aufgrund veränderter Bedingungen.

Nach Überprüfung der allgemeinen Zustandsmerkmale für das Grundstück Fl.Nr. 290 der Gemarkung Bug handelt es sich nach wie vor um eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Eine Bebaubarkeit oder höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland in absehbarer Zeit wird nach Auskunft des Stadtplanungsamtes als nicht realistisch erachtet.

Die Fläche teilt sich nach wie vor in zwei Nutzungsbereiche auf mit ca. 1145 m² Gewässerrandstreifen als Grünbrache sowie ca. 1975 m² Ackerland.

Eine Änderung in Bezug auf Gebietskulissen bzw. des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist nach Auskunft des Planungsamtes derzeit nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung des zum Stichtag 17.02.2020 ermittelten Wertes ist jedoch anzumerken, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 15.12.2022 verändert haben.

In dem oben bezeichneten Zeitraum sind aufgrund hoher Nachfragen und stark ansteigenden Bodenpreisen im Bereich landwirtschaftlicher Grundstücke Preissprünge von durchschnittlich bis zu 20 % eingetreten.

Nach Rücksprache mit den Gutachterausschüssen sind deshalb bei landwirtschaftlichen Grundstücken im Außenbereich in dem Zeitraum Korrekturen vorgenommen worden.

Deshalb hält es der Unterzeichner für gerechtfertigt, den mit Beschluss des Amtsgerichts Bamberg vom 17.08.2020 festgesetzten Wert von 57.940,00 EUR anzupassen.

Verkehrswert zum Stichtag 15.12.2022:

Bisheriger Grundstückswert Fl.Nr. 920		57.940,00 EUR
zzgl. 20 % Wertsteigerung (überschlägig)	+	11.588,00 EUR

Verkehrswert zum Stichtag 15.12.2022		69.528,00 EUR

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 920 Buger Wiesen, Grünland zu 1,0420 ha auf rund

69.530,00 EUR.

(i. W. neunundsechzigtausendfünfhundertdreissig Euro)

Schlussbemerkung

Das vorstehende Ergänzungsgutachten wurde frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des jeweiligen Zustandes der Fläche wurden ebenso wie die Durchschnittssätze im Bereich Bamberg/Bug sowie Durchschnittspreise aus ähnlichen Grundstücken sowie die Auswertung der Kaufpreissammlung und Statistiken herangezogen.

Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie der Beteiligten wird vorausgesetzt.

Störnhof, den 02.12.2022



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