

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
der folgenden **land- + forstwirtschaftlichen Flurstücke**
in der Gemarkung Oberaltertheim
zum Qualitätsstichtag 08.06.2023

Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar lt.GB	Verkehrswert
415	“Wolfsklinge”, Ödland, Verkehrsfläche	0,4840 ha	→ rd. 3.050,00 €
417	“Wolfsklinge ”, Waldfläche	0,2770 ha	→ rd. 1.400,00 €
1365	“Ruheberg ”, Landwirtschaftsfläche	0,7154 ha	→ rd. 24.400,00 €

Σ = 28.850,00 €

2K 1/23

Fertigstellung 29.06.2023

Ausfertigung Nr.25

Dieses Gutachten enthält **14 Seiten**.

Es wurden 26 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Seite 2


1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2-3
2. Grund- und Bodenbeschreibung (mit Gesamtlage-Übersicht)	Seite 4-11
3. Verkehrswertermittlung	Seite 11-14
4. Schlussbemerkung	Seite 14

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5, 97070 Würzburg
1.2 Eigentümer + Antragsgegner	Eigentümergeinschaft gemäß Auflistung Seite 4
1.3 Antragsteller	Freistaat Bayern vertreten d.d. Landesamt Weißenburgstr.8 97082 Würzburg
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
1.5 Wertermittlungs- grundlagen	BauGB – Baugesetzbuch, BauNVO - Baunutzungsverordnung ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrs- wertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010
1.6 Bewertungsobjekte	Land- + forstwirtschaftliche Grundstücke Fl.St. 415 zu 0,4840 ha <hr/> Fl.St. 417 zu 0,2770 ha <hr/> Fl.St. 1365 zu 0,7154 ha
1.7 Ortstermin + Qualitätsstichtag	08.06.2023
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	Der Termin fand ohne die Beteiligten statt. Gutachterin: Frau Elke Sedlacek


Liste der Eigentümer			
Nr.	Antragsteller		
1	Freistaat Bayern vertreten durch das Landesamt	Weißenburgstr.8	97082 Würzburg
Antragsgegner			
1	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
2	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
3	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
4	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
5	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
6	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
7	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
8	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
9	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
10	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
11	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
12	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
13	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
14	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
15	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
16	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
17	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
18	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
19	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
20	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
21	xxxxxxx xxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2.1 Flurstück 415 „Wolfsklinge“, Ödland/Verkehrsfläche

	<p>Fl.St. 415 - „Wolfsklinge“, (0,4840ha)</p>
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Altertheim, Landkreis Würzburg Bezirk Unterfranken</p>
<p>Lage:</p>	<p>zwischen Unteraltertheim und Altertheim</p>
<p>Tatsächliche Nutzung</p>	<p>213m² Weg, 4.627m² unkultivierte Fläche</p>
<p>Topograph. Grundstückslage:</p>	<p>leicht hängig, von Nord nach Süd abfallend</p>
<p>Wegmäßige Erschließung:</p>	<p>über Feldwege erreichbar</p>
<p>Gestalt und Form:</p>	<p>mittlere Länge: ca. 162,00 m mittlere Breite: ca. 30,0 m Grundstücksgröße: 4 840 m² Bemerkung: langgestreckt</p>
<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:</p> <p><i>Anmerkung: Besteht ein Flurstück bzw. Grundstück aus mehreren Nutzungsarten mit verschiedenen Teilen von Klassenflächen, so sind die Flächen und Ertragsmesszahlen (EMZ) der einzelnen Nutzungsarten für jedes Teilstück summarisch auszuweisen.</i></p>	<p>Teilfläche 1: 3 436 m² Kulturart: Ackerland (A) Klasse: L6Vg Wertzahlen: 34/29 Ertragsmesszahl: 996</p> <p>Teilfläche 2: 1 191 m² Kulturart: Ackerland (A) Klasse: L4V Wertzahlen: 56/50 Ertragsmesszahl: 596</p>
	<p>Gesamtertragsmesszahl: 1592</p>
<p>Erläuterungen:</p>	<p>Ackerland</p>
<p>Mineralische Bodenarten:</p>	<p>Lehm (L)</p>
<p>Zustandsstufen:</p> <p>→ 4 = Zustand zwischen 3 und 5</p>	<p>3 = Zustand der <u>mittleren Ertragsfähigkeit</u>; er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.</p>


Zustandsstufen: → 6 = Zustand zwischen 5 und 7	5 = Zustand der <u>geringen Ertragsfähigkeit</u> ; er ist gekennzeichnet durch eine nur 10–20cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.
	7 = Zustand der <u>geringsten Ertragsfähigkeit</u> ; er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden).
Entstehung: Entstehung:	Vg = Verwitterungsböden gesteinhaltig. (=> das sind Böden mit noch grobem Material in der Krume, durch das die Bewirtschaftung erschwert ist.) V = Verwitterungsböden (=> das sind unsere Gebirgsböden (z.B. Jura, Bayer. Wald, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind).

2.2 Flurstück 417 „Wolfsklinge“, Wald-/Landwirtschaftsfläche

	Fl.St. 417 - „Wolfsklinge“ , (0,2770ha)
Gebietszugehörigkeit	Altertheim, Landkreis Würzburg Bezirk Unterfranken
Lage:	zwischen Unteraltertheim und Altertheim
Tatsächliche Nutzung	1 868m ² Grünland, 902m ² Wald
Topograph. Grundstückslage:	hängig, von Nord nach Süd abfallend
Wegmäßige Erschließung:	über Feldwege erreichbar
Gestalt und Form:	Grundstücksgröße: 2 770 m² Bemerkung: unregelmäßig

<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:</p> <p><i>Anmerkung: Besteht ein Flurstück bzw. Grundstück aus mehreren Nutzungsarten mit verschiedenen Teilen von Klassenflächen, so sind die Flächen und Ertragsmesszahlen (EMZ) der einzelnen Nutzungsarten für jedes Teilstück summarisch auszuweisen.</i></p>	<p>Teilfläche 1: 1 513 m² Kulturart: Ackerland (A) Klasse: L6Vg Wertzahlen: 34/26 Ertragsmesszahl: 393</p>
	<p>Teilfläche 2: 78m² Kulturart: Ackerland (A) Klasse: L4V Wertzahlen: 56/50 Ertragsmesszahl: 39</p>
	<p>Gesamtertragsmesszahl: 432</p>
<p>Erläuterungen:</p>	
<p>Mineralische Bodenarten:</p>	<p>Lehm (L)</p>
<p>Zustandsstufen:</p> <p>→ 4 = Zustand zwischen 3 und 5</p> <p>→ 6 = Zustand zwischen 5 und 7</p>	<p>3 = Zustand der <u>mittleren Ertragsfähigkeit</u>; er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.</p> <p>5 = Zustand der <u>geringen Ertragsfähigkeit</u>; er ist gekennzeichnet durch eine nur 10–20cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.</p> <p>7 = Zustand der <u>geringsten Ertragsfähigkeit</u>; er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden).</p>
<p>Entstehung:</p>	<p>Vg = Verwitterungsböden gesteinhaltig. (=> das sind Böden mit noch grobem Material in der Krume, durch das die Bewirtschaftung erschwert ist.)</p> <p>V = Verwitterungsböden (=> das sind unsere Gebirgsböden (z.B. Jura, Bayer. Wald, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind.</p>

2.3 Flurstück 1365 „Ruheberg“, Landwirtschaftsfläche

	<p>Fl.St. 1365 - „Ruheberg“, (0,7154ha)</p>																														
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Altertheim, Landkreis Würzburg Bezirk Unterfranken</p>																														
<p>Lage:</p>	<p>südöstlich von Altertheim</p>																														
<p>Tatsächliche Nutzung</p>	<p>Ackerland</p>																														
<p>Topograph. Grundstückslage:</p>	<p>hängig, von von Nord-Ost nach Süd-West abfallend</p>																														
<p>Wegmäßige Erschließung:</p>	<p>über Straße und Feldweg erreichbar</p>																														
<p>Gestalt und Form:</p>	<p>mittlere Länge: ca. 123,00 m mittlere Breite: ca. 58,00 m Grundstücksgröße: 7 154 m² Bemerkung: trapezförmig</p>																														
<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz: *)</p> <p><i>Anmerkung: Besteht ein Flurstück bzw. Grundstück aus mehreren Nutzungsarten mit verschiedenen Teilen von Klassenflächen, so sind die Flächen und Ertragsmesszahlen (EMZ) der einzelnen Nutzungsarten für jedes Teilstück summarisch auszuweisen.</i></p>	<table border="0"> <tr> <td>Teilfläche 1:</td> <td>5 011 m²</td> </tr> <tr> <td>Kulturart:</td> <td>Ackerland (A)</td> </tr> <tr> <td>Klasse:</td> <td>L4Lö</td> </tr> <tr> <td>Wertzahlen:</td> <td>68/64</td> </tr> <tr> <td>Ertragsmesszahl:</td> <td>3 207</td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 2:</td> <td>1 803 m²</td> </tr> <tr> <td>Kulturart:</td> <td>Ackerland (A)</td> </tr> <tr> <td>Klasse:</td> <td>L4Lö</td> </tr> <tr> <td>Wertzahlen:</td> <td>68/58</td> </tr> <tr> <td>Ertragsmesszahl:</td> <td>1 046</td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 3:</td> <td>340 m²</td> </tr> <tr> <td>Kulturart:</td> <td>Ackerland (A)</td> </tr> <tr> <td>Klasse:</td> <td>LT6Vg</td> </tr> <tr> <td>Wertzahlen:</td> <td>37/32</td> </tr> <tr> <td>Ertragsmesszahl:</td> <td>109</td> </tr> </table>	Teilfläche 1:	5 011 m ²	Kulturart:	Ackerland (A)	Klasse:	L4Lö	Wertzahlen:	68/64	Ertragsmesszahl:	3 207	Teilfläche 2:	1 803 m ²	Kulturart:	Ackerland (A)	Klasse:	L4Lö	Wertzahlen:	68/58	Ertragsmesszahl:	1 046	Teilfläche 3:	340 m ²	Kulturart:	Ackerland (A)	Klasse:	LT6Vg	Wertzahlen:	37/32	Ertragsmesszahl:	109
Teilfläche 1:	5 011 m ²																														
Kulturart:	Ackerland (A)																														
Klasse:	L4Lö																														
Wertzahlen:	68/64																														
Ertragsmesszahl:	3 207																														
Teilfläche 2:	1 803 m ²																														
Kulturart:	Ackerland (A)																														
Klasse:	L4Lö																														
Wertzahlen:	68/58																														
Ertragsmesszahl:	1 046																														
Teilfläche 3:	340 m ²																														
Kulturart:	Ackerland (A)																														
Klasse:	LT6Vg																														
Wertzahlen:	37/32																														
Ertragsmesszahl:	109																														
	<p>Gesamtertragsmesszahl: 4 362</p>																														

Erläuterungen:	
Mineralische Bodenarten:	Lehm (L) Schwerer Lehm (LT)
Zustandsstufen:	<p>3 = Zustand der <u>mittleren Ertragsfähigkeit</u>; er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.</p> <p>→ 4 = Zustand zwischen 3 und 5</p>
	<p>5 = Zustand der geringen Ertragsfähigkeit; er ist gekennzeichnet durch eine nur 10–20cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.</p>
	<p>→ 6 = Zustand zwischen 5 und 7</p>
	<p>7 = Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit; er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden).</p>
Entstehung:	Lö = Löß (=> das sind unsere wertvollsten Böden die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind.)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)



a) Privatrechtliche Situation

lfd.Nr.	AG Gemünden, Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Hektar	Blatt
1	Oberaltertheim	415	Wolfsklinge, Ödland, Verkehrsfläche	0,4840	3481
2	Oberaltertheim	417	Wolfsklinge, Wald/Landwirtschaftsfläche	0,2770	3481
3	Oberaltertheim	1365	Ruheberg, Landwirtschaftsfläche	0,7154	3481

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: *	In Abteilung II des Grundbuches von Würzburg, Gemarkung Oberaltertheim, Blatt 3461 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II	„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Würzburg, AZ: 2K 1/23); eingetragen am 07.02.2023.“
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	hierzu bestehen keine Erkenntnisse

* *Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.*

b) Öffentlich-rechtliche Situation

Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren;	Gemäß Nachfrage bei der Gemeinde Altertheim sind keine laufenden Verfahren bekannt.	
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Die Bewertungsgrundstücke liegen im <u>unbeplanten Außenbereich</u> (§35 BauGB).	
Entwicklungszustand:	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)	
Besonderheiten: Das Fl.St. 417 liegt mit einem Teilbereich in der Biotopkartierung (Flachland) <i>Biotophaupt Nr. 6224-0005</i> <i>Gehölz „Wolfsklinge“</i> <i>Hauptbiotoptyp: Wald (100%)</i>		

2.5 Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Das landwirtschaftliche Flurstück Nr. 1365 wird seit vielen Jahren von Herrn Wolfgang Hemrich, Altertheim, Neubaugasse 6 bewirtschaftet. Herr Hemrich trägt nur die Kosten der Grundsteuer.

Es gibt keinen Pachtvertrag und es erfolgt keine Pachtzahlung da trotz der Vielzahl der Eigentümer keiner dazu bestimmt war eine Pacht entgegenzunehmen.

3.0 Verkehrswertermittlung

Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art der zu bewertenden Objekte unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der sonstigen Umstände im Einzelfall. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit der Grundstücke.

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln.

In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte.

Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann.

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise.

3.1 Bodenwertermittlung und Verkehrswertableitung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Als Vergleichsgrundstücke sind solche geeignet, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende Übereinstimmungen aufweisen.

Für den relativ häufigen Fall, dass keine derartigen vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, können die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zugrunde gelegt werden.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Würzburg weist für land- + forstwirtschaftliche Flurstücke folgende allgemeine Bodenrichtwerte aus:

Grünland	€ 1,60/m ²
Waldflächen	€ 0,50/m ² .
Ackerflächen	€ 2,90/m ²


Es wurden zudem Auskünfte bzw. Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung (KPS) für die Gemarkung Oberaltertheim/Unteraltertheim angefragt:

Ackerflächen: KPS 2022; 5 Verkäufe, Spanne: € 1,67 bis € 5,11/m² (i.M. 3,95 €/m²)

Ohne weitere Kenntnis der jeweiligen Randbedingungen eignen sich diese Werte nicht als einzige Grundlage für die Ableitung des Vergleichswertes.

Die Werte sind abhängig von wegemäßiger Erschließung, Größe, Art und Qualität sowie der Bewirtschaftungsmöglichkeit.

3.2 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 415- Wolfsklinge

	<p>Das Flurstück wurde früher als Wiese genutzt ist aber seither völlig verwildert und verbuscht.</p>
<p>Das Flurstück wurde früher als Wiese genutzt ist aber seither völlig verwildert und verbuscht. Neben verwilderten Obstbäumen finden sich Kornellkirsche, Feldahorn, Schlehe u.ä. Eine mögliche Weiterentwicklung wäre der evtl. Rückbau in Wiesengrund mit Streuobstgehölzen.</p>	

Unter Berücksichtigung des erforderlichen Aufwands bei einer Rekultivierung schätze ich den derzeitigen Wert des verwilderten Buschlands mit ca.€ 1,00/m² als angemessen ein.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 415	“Wolfsklinge”	3047 m ²	x € 1,00	€ 3.047,00

Verkehrswert Fl.St. 415	→	rd. € 3.050,00
--------------------------------	----------	-----------------------

3.3 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 417 Wolfsklinge

	<p>Das Flurstück ist von einem Graben durchzogen und liegt teilweise innerhalb eines <u>ausgewiesenen Biotops</u>. Es finden sich am Waldsaum verwilderte Obstgehölze, Haselnuss, Silberweide und Osterluzei, weiter innen Feldahorn und vereinzelt Eiche.</p> <p><i>Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines Biotops führen können, sind verboten.</i></p>
---	--

Unter Berücksichtigung der Einschränkung durch die Biotopeigenschaft schätze ich den Wert des verwilderten Flurstücks mit ca.€ 0,50/m² als angemessen ein.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 417	“Wolfsklinge”	2770 m ²	x € 0,50	€ 1.385,00

Verkehrswert Fl.St. 417	→	rd. € 1.400,00
--------------------------------	----------	-----------------------

3.4 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 1365- Ruheberg



Wertbeeinflussende Aspekte:

Lage im Umfeld des Ortes,	+ 5,0%
gut erreichbar	+ 5,0%
mittlere Bodenqualität	+ 2,5%
für heutige moderne Bewirtschaftungsmethoden ausreichende Größe;. bearbeitungstechnisch werden Ackerflächen ab 2,0-3,0 ha bevorzugt;	+ 5,0%
➔ ergibt Zuschlag von	+ 17,5%

Der Verkehrswert wird mit dem Grundwert von € 2,90/m² als angemessen eingeschätzt wenn die og. wertbeeinflussenden Aspekte zusätzlich berücksichtigt werden.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 1365	“Ruheberg”	7154 m ²	x € 2,90 = € 20.746,60
Zuschlag für wertbeeinflussende Aspekte = 17,5%			+ € 3.630,66

Verkehrswert Fl.St. 1365	=	€ 24.377,26
	➔	rd. € 24.400,00
<i>entspricht € 3,41/m²</i>		

3.5 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Der Verkehrswert für das <u>Fl.St. 415 (Wolfsklinge, 0,4840 ha)</u> in der Gemarkung Oberaltertheim wird zum Qualitätsstichtag 08.06.2023 eingeschätzt mit € 3.050,00
Der Verkehrswert für das <u>Fl.St. 417 (Wolfsklinge, 0,2770 ha)</u> in der Gemarkung Oberaltertheim wird zum Qualitätsstichtag 08.06.2023 eingeschätzt mit € 1.400,00
Der Verkehrswert für das <u>Fl.St. 1365 (Ruheberg, 0,7154 ha)</u> in der Gemarkung Oberaltertheim wird zum Qualitätsstichtag 08.06.2023 eingeschätzt mit € 24.400,00

4. Schlussbemerkung

Das vorstehende Gutachten wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Dennoch sind die Beschreibungen beispielhaft zu sehen, da die Flurstücke in der Realität nicht über ihre ganze Fläche besichtigt wurden.

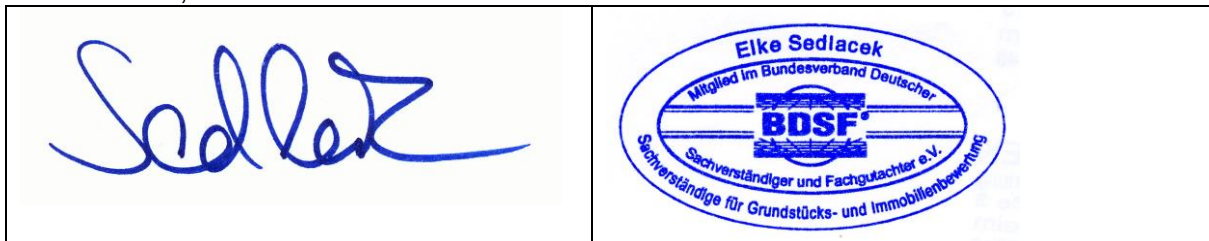
Ein Interessent möge sich selbst - vor Festlegung seines Gebotes - anhand der Lageangaben vor Ort ein Bild machen.

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet ist.

Veitshöchheim, den 29.06.2023



Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)

Rechtliche Grundlagen und verwendete Literatur

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 26.03.2010 (gem. Bundesratsdrucksache 171/10)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien–WertR 2006 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 einschl. der Berichtigung vom 1.Juli 2006 (BANz.Nr.121 S.4798)

SPRENGNETTER, DR. HANS OTTO

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen

HAUPTVERBAND der landwirtschaftl. Buchstellen und Sachverständigen, 2017

Seminarunterlagen Sachverständigentätigkeit im Bereich Land- und Forstwirtschaft SV2-L

SPRENGNETTER AKADEMIE, Prof. Dr. Müller, Seminarunterlagen D03, 2017

Bewertung land- + forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich