

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

Gutachten

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
der **folgenden land- + forstwirtschaftlichen Grundstücke in Birkenfeld**
zum **Qualitätsstichtag 15.06.2024**

Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar	Verkehrswert
Gemarkung Birkenfeld			
3527	"Schinsel", Ödland	0,2088 ha	→ rd. 3.950,00 €
3528	"Schinsel", Ödland	0,1256 ha	→ rd. 2.370,00 €
33757	"Heinrichshaupt", Waldfläche	0,0500 ha	→ rd. 690,00 €
34130/1	"Hochroth", Waldfläche	0,0340 ha	→ rd. 470,00 €
35860/2	"An der Obern Lenn", Waldfläche hierzu die zum Weg Fl.St. 36086 Birkenfeld gezogene Teilfläche	0,0750 ha	→ rd. 1.035,00 €
35861/1	"An der Obern Lenn", Waldfläche hierzu die zum Weg Fl.St. 36086 Birkenfeld gezogene Teilfläche	0,0370 ha	→ rd. 510,00 €
34140	"Hochroth", Waldfläche	0,1010 ha	→ rd. 1.400,00 €

$\Sigma =$ 10.425,00 €

2K 24/24

Fertigstellung 31.08.2024

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten enthält **16 Seiten**.

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
2. Grund- und Bodenbeschreibung	Seite 3 - 9
3. Verkehrswertermittlung	Seite 10 - 15
4. Schlussbemerkung	Seite 16

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibung

Vorbemerkung zu den Grundbesitzbeschreibungen

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibung u.a. sind :

- die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung,
- sowie die Auskünfte der folgend aufgelisteten Ansprechpartner:

Amt für Digitalisierung und Vermessung, Lohr

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenschätzung

Gutachterausschuss LKR Main-Spessart, Herr Oschmann

- Bodenwerte, Kaufpreissammlung

Försterin Ellen Grothe, Karbach, am Kist 38

- Informationen zu den Waldgebieten
-

Bodenbelastungen

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung und bei den Recherchen im Umfeld **keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen** (Kontaminationen).

Es wird demzufolge im Gutachten von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

Allgemeine Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben, /fern) mündlich eingeholt.

Es wird daher empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

LAGEÜBERSICHT

	Fl.St. 34140 Fl.St. 34130/1 „Hochroth“
	Fl.St. 35860/2 Fl.St. 35861/1 „An der Obern Lenn“
Fl.St. 3527+3528 „Schinsel“	Fl.St. 33757 „Heinricxshaupt“

<p>2.1 Fl.St. 3527 „Schinsel“, Ödland *)</p> <p>*) Beschrieb lt. Grundbucheintrag</p>			
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken		
Lage: „Schinsel“	westlich von Birkenfeld		
Art der Nutzung	1 820m ² Grünland, 268m ² Gehölz		
Topograph.Grundstückslage:	leicht geneigt von West nach Ost		
Wegmäßige Erschließung:	direkt anfahrbar		
Gestalt und Form:	mittlere Länge: ca. 87,50 m mittlere Breite: ca. 24,00 m	Grundstücksgröße: 2 088 m²	
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:		Teilfläche 1: 2 065m ²	Teilfläche 2: 23m ²
	Kulturart:	Ackerland (A)	Ackerland (A)
	Klasse:	LT7V	L5V
	Wertzahlen:	32/24	52/40
	Ertragsmesszahl:	496	9
	Gesamtertragsmesszahl 505		

<p>2.2 Fl.St. 3528 „Schinsel“, Ödland *)</p> <p>*) <i>Beschrieb lt. Grundbucheintrag</i> (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage: „Schinsel“	westlich von Birkenfeld	
Art der Nutzung	1 201m ² Gehölz, 55m ² Grünland	
Topograpische Grundstückslage:	leicht geneigt von West nach Ost	
Wegmäßige Erschließung:	direkt anfahrbar	
Gestalt und Form:	mittlere Länge: ca. 92,50 m mittlere Breite: ca. 13,50 m	Grundstücksgröße: 1 256 m²
	Bemerkung:	nahezu rechteckig
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:	Teilfläche: 74m ² Kulturart: Ackerland (A) Klasse: LT7V Wertzahlen: 32/24 Ertragsmesszahl 18	

Erläuterungen:	Zu Fl.St. 3527 + 3528
<i>Mineralische Bodenarten:</i>	<i>Schwerer Lehm (LT)</i>
<i>Zustandsstufe: 7 = Zustand der <u>geringsten</u> Ertragsfähigkeit.</i>	<i>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)</i>
<i>Entstehung</i>	<i>V = Verwitterungsböden (=> das sind Böden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort u. Stelle entstanden sind)</i>

<p>2.5 Fl.St. 35860/2 „An der Obern Lenn“ Waldfläche *)</p> <p>*) <i>Beschrieb lt. Grundbucheintrag</i> (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage: „An der Obern Lenn“	östlich von Birkenfeld, direkt angrenzend an Fl.St. 35861/1, welches ebenfalls Bestandteil dieses Verfahrens ist	
Art der Nutzung	750m ² Forstwirtschaftsfläche	
Topograf.Grundstückslage:	von West nach Ost ansteigend	
Wegmäßige Erschließung	anfahbar über Weg	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 123,00 m mittlere Breite: ca. 6,00 m	Grundstücksgröße: 750 m²
	Bemerkung:	schmal und langgestreckt
Bodenschätzung	Flurstück nicht geschätzt	

<p>2.6 Fl.St. 35861/1 „An der Obern Lenn“ Waldfläche *)</p> <p>*) <i>Beschrieb lt. Grundbucheintrag</i> (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage: „An der Obern Lenn“	östlich von Birkenfeld, direkt angrenzend an Fl.St. 35860/2, welches ebenfalls Bestandteil dieses Verfahrens ist	
Art der Nutzung	370m ² Forstwirtschaftsfläche	
Topograf.Grundstückslage:	von West nach Ost ansteigend	
Wegmäßige Erschließung	anfahbar über Weg	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 120,00 m mittlere Breite: ca. 3,00 m	Grundstücksgröße: 370 m²
	Bemerkung:	schmal und langgestreckt
Bodenschätzung	Flurstück nicht geschätzt	

<p>2.7 Fl.St. 34140 „Hochroth“ Waldfläche *)</p> <p>*) <i>Beschrieb lt. Grundbucheintrag</i> (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken</p>	
<p>Lage „Hochroth“</p>	<p>Lage am Waldrand (erhöhte Trockenheit), östlich von Birkenfeld, direkt angrenzend an Fl.St. 34130/1, welches ebenfalls Bestandteil dieses Verfahrens ist;</p>	
<p>Art der Nutzung</p>	<p>1 010m² Forstwirtschaftsfläche</p>	
<p>Topograf. Grundstückslage:</p>	<p>von Nord nach Süd ansteigend</p>	
<p>Wegmäßige Erschließung:</p>	<p>direkt anfahrbar, am Waldrand</p>	
<p>Gestalt und Form</p>	<p>Länge: 40,00 bis 70,00m Breite: 9,50 bis 17,00 m</p>	<p>Grundstücksgröße: 1 010 m²</p>
	<p>Bemerkung:</p>	<p>Pfeifenkopf, unregelmäßig</p>
<p>Bodenschätzung</p>	<p>Flurstück nicht geschätzt</p>	
		

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

a) Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Birkenfeld, Blatt 6628 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/5 an allen Fl.St. der ZV-Verfahren 2K 51/3, 2K 24/24, 2K 25/24	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 2K 51/23); eingetragen am 16.10.2023.“

**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

Die Flurstücke liegen aus baurechtlicher Sicht im Außenbereich (§ 35 BauGB).	
Entwicklungszustand:	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

2.9 Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Die land- + forstwirtschaftlichen Flurstücke (aus den Verfahren 2K51/23, 2K 24/24 und 2K 25/24) sind mit Ausnahme der Fl.St. 3527+3528 (Schinsel) an xxxxx xxxxxx xxxxxxxx aus xxxxxxxxxxxxxx verpachtet.

Die Jahrespacht beträgt insgesamt € 1.900,00.

3.0 Verkehrswertermittlung

3.1.1 Vorüberlegungen

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

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.

3.1.2 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.

3.2 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 Main-Spessart weist für landwirtschaftliche Flurstücke im Bereich der Bewertungsobjekte folgende Bodenrichtwerte aus:

Flächen der Land- + Forstwirtschaft Stand 01.01.2024	BRW Grünland	€ 1,80/m ²
	BRW Acker	€ 3,90/m ²
	BRW Wald	€ 1,20/m ²

Der Gutachterausschuss des Landkreises Main-Spessart gibt folgende Spannenwerte aus der Kaufpreissammlung an:

Gemarkung Birkenfeld	<u>Grünland:</u>	Zeitraum 2020 bis 2024 => 6 Verkäufe Spanne: € 0,45 bis € 1,70/m ² (i.M. 1,18 €/m ²)
	<u>Ackerland:</u>	Zeitraum 2020 bis 2024 => 25 Verkäufe Spanne: € 2,00 bis € 8,50/m ² (i.M. 3,51 €/m ²)
	<u>Wald:</u>	Zeitraum 2020 bis 2024 => 33 Verkäufe Spanne: € 0,18 bis € 6,07/m ² (i.M. 1,19 €/m ²)

Es ist zu bedenken, dass die vom Gutachterausschuss genannten Spannen aus zurückliegenden Jahren stammen und mangels bekannter Randbedingungen nicht allein für die Wertfindung angewandt werden können.

Die realen Werte sind letztlich abhängig von wegemäßiger Erschließung, Größe, Art, Bodenqualität sowie der Bewirtschaftungsmöglichkeit.

3.3 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 3527 „Schinsel“



Fl.St. 3527 ist ein Wiesengrundstück mit Gehölzsaum in direkter Ortsnähe. In Teilbereichen lagert altes Baumaterial sowie Metallteile und Altreifen. Es grenzt an Fl.St. 3528 welches ebenfalls Teil dieses Verfahrens ist.

Wertbeeinflussende Aspekte.

direkte Ortsrandlage mit guter Erreichbarkeit	+ 10%
Entsorgung der Ablagerungen	- 5%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 5%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 1,80/m² zzgl. der folgenden Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 3527	„Schinsel“	2088m ²	x € 1,80 € 3.758,40
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 5% + € 187,92
			= € 3.946,32

Verkehrswert Fl.St. 3527	→ rd.	€ 3.950,00
		= € 1,89/m ²

3.4 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 3528 „Schinsel“

Fl.St. 3528 Fl.St. 3527

Fl.St. 3528 ist eine Gehölzfläche (z.B. alte Obstbäume, Eiche, Buche, etc.) in direkter Ortsnähe.
 Es grenzt an der Nordseite an eine ausgewiesene Biotopfläche (Kartierung Flachland).
 An der Südseite grenzt es an Fl.St. 3527 welches ebenfalls Teil dieses Verfahrens ist.

Wertbeeinflussende Aspekte.

direkte Ortsrandlage mit guter Erreichbarkeit	+ 10%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 10%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 1,00/m² zzgl. der folgenden Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 3528	„Schinsel“	1256m ²	x € 1,00 € 1.256,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 10% + € <u>125,60</u>
			= € 1.381,60

Verkehrswert Fl.St. 3528	→ rd. € 1.380,00
	= € 1,10/m ²

3.5 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 33757

	<p>Fl.St. 33757– „Heinrichshaupt“</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">Beispielfotos</p>
<p>Das Flurstück ist mit Mischwald bestockt und nicht wirtschaftlich gepflegt; mittlere Wuchsleistung, mittlerer Gewässerhaushalt, mittlere Nährstoffversorgung;</p>	

Wertbeeinflussende Aspekte

wegmäßige Erschließung über Feld- + Waldwege	+ 5%
gute Bestockung mit Buchen und Kiefern, Buchenaufwuchs,	+ 15%
Sehr schmales „Handtuchgrundstück“ (98,0mx5,0m) mit daraus resultierender Einschränkung der Bewirtschaftungsmöglichkeit	- 5%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 15%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 1,20/m² zzgl. der folgenden Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 33757	„Heinrichshaupt“	500m ²	x € 1,20 € 600,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 15% + € 90,00
			= € 690,00

Verkehrswert Fl.St. 33757	→	rd.	€ 690,00
			= € 1,38/m ²

3.6 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 34130/1 + 34140 „Hochroth“



Die Flurstücke sind mit Mischwald bestockt und wirtschaftlich nicht gepflegt.

Wertbeeinflussende Aspekte

wegmäßige Erschließung über Feld- + Waldwege	+ 5%
gute Bestockung mit Buchen, Kiefern und vereinzelt Eichen, Buchenaufwuchs,	+ 15%
Einschränkungen bei der Bearbeitung durch geringe Größe, bzw. Zuschnitt	- 5%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= 15%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 1,20/m² zzgl. der folgenden Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 34130/1	„Hochroth“	340m ²	x € 1,20 € 408,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 15% + € <u>61,20</u>
			= € 469,20

Verkehrswert Fl.St. 34130/1	→ rd. € 470,00
	= € 1,38/m ²

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 34140	„Hochroth“	1010m ²	x € 1,20 € 1.212,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 15% + € <u>181,80</u>
			= € 1.393,80

Verkehrswert Fl.St. 34140	→ rd. € 1.400,00
	= € 1,39/m ²

3.7 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 35860/2 + 35861/1 „An der Obern Lenn“



Die Flurstücke sind mit Mischwald bestockt und wirtschaftlich nicht gepflegt.

Wertbeeinflussende Aspekte

wegmäßige Erschließung über Feld- + Waldwege	+ 5%
gute Bestockung mit Buchen, Kiefern und vereinzelt Eichen, Buchenaufwuchs	+ 15%
Sehr schmale „Handtuchgrundstücke“ mit daraus resultierender Einschränkung der Bewirtschaftungsmöglichkeit	- 5%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 15%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 0,90/m² zzgl. der folgenden Anpassungen als angemessen eingeschätzt

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 35860/2	„An der Obern Lenn“	750m ²	x € 1,20	€ 900,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 15%	- € 135,00
				€ 1.035,00

Verkehrswert Fl.St. 35860/2	→ rd.	€ 1.035,00
		= € 1,38/m ²

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 35861/1	„An der Obern Lenn“	370m ²	x € 1,20	€ 444,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 15%	- € 66,60
				€ 510,60

Verkehrswert Fl.St. 35861/1	→ rd.	€ 510,00
		= € 1,38/m ²

4. Schlussbemerkung

Es ist grundsätzlich für jeden Interessenten ratsam, sich - vor Festlegung eines Gebotes - anhand der Lageangaben vor Ort ein eigenes Bild zu machen.

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

Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.

Veitshöchheim, den 31.08.2024



Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)

Rechtliche Grundlagen und verwendete Literatur

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Fassung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S.446)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Bekanntmachung vom 14.Juli 2021 (BGBl.2805)

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
Band Ia u.Ib, Band II, Band III, Stand März 2024
Band IV-XI: Lehrbuch und Kommentar, Stand März 2024

HAUPTVERBAND der landwirtschaftl. Buchstellen und Sachverständigen

Seminarunterlagen Sachverständigentätigkeit im Bereich Land- und Forstwirtschaft SV2-L

SPRENGNETTER AKADEMIE, Prof. Dr. Müller

Seminarunterlagen D03, Bewertung land- + forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich