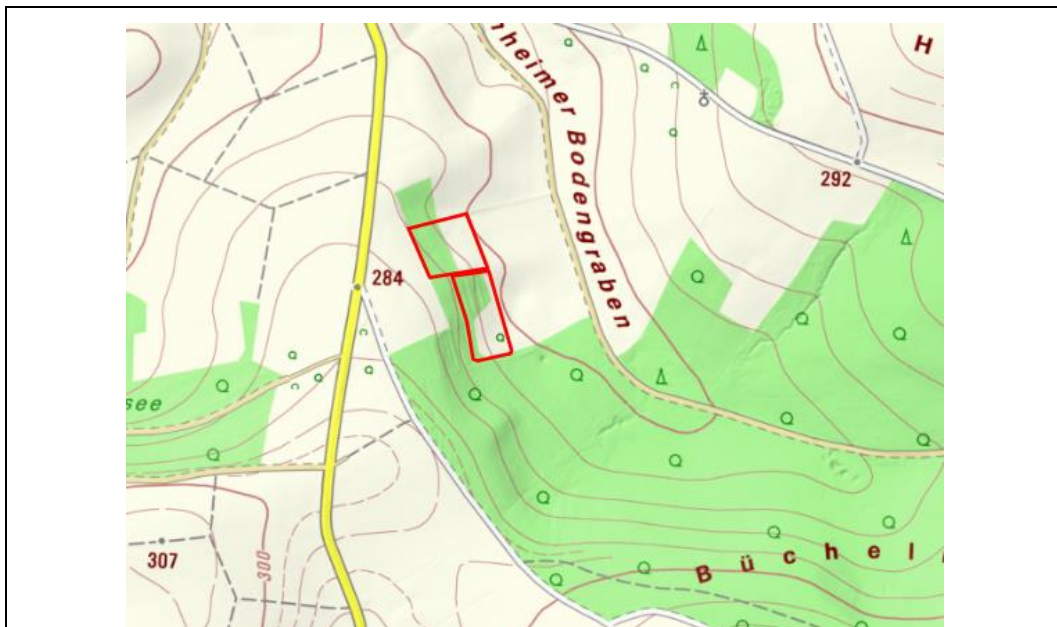


Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

Gutachten

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der
folgenden land- + forstwirtschaftlichen Grundstücke in Birkenfeld + Karbach
zum Qualitätsstichtag 13.09.2024



Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar	Verkehrswert
Gemarkung Birkenfeld			
2723	“Greußenheimer Boden”, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	0,9249 ha	➔ rd. 12.500,00 €
2725	“ Greußenheimer Boden”, Waldfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche	0,9140 ha	➔ rd. 9.600,00 €

Σ= 22.100,00 €

2K 35/24

Fertigstellung 20.09.2024

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält **11 Seiten**.

Es wurden 12 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 2K 35/24

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Antragstellerin und Miteigentümerin	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX vertreten durch XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX
1.3 Antragsgegner und Eigentümer - in Erbengemeinschaft -	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
1.5 Wertermittlungsgrundlagen	BauGB – Baugesetzbuch, BauNVO - Baunutzungsverordnung ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung
1.6 Bewertungsobjekte	siehe Auflistung, Deckblatt
1.7 Ortstermin + Qualitätsstichtag:	Freitag, 13.09.2024
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	Die Beteiligten wurden verständigt, haben aber auf die Teilnahme verzichtet. Gutachterin: Frau Elke Sedlacek

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
2. Grund- und Bodenbeschreibungen (mit Lageübersichten)	Seite 3 - 7
3. Verkehrswertermittlung	Seite 8 - 10
4. Schlussbemerkung	Seite 11

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

Bodenbelastungen

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

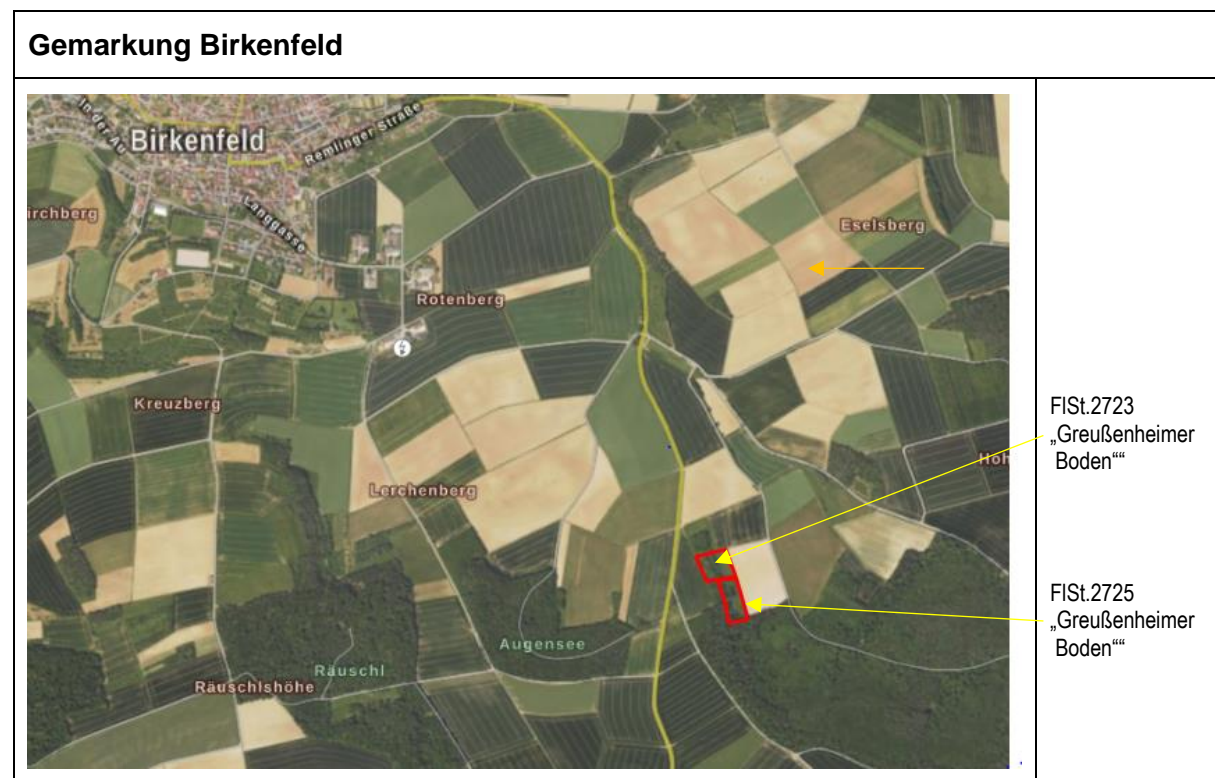
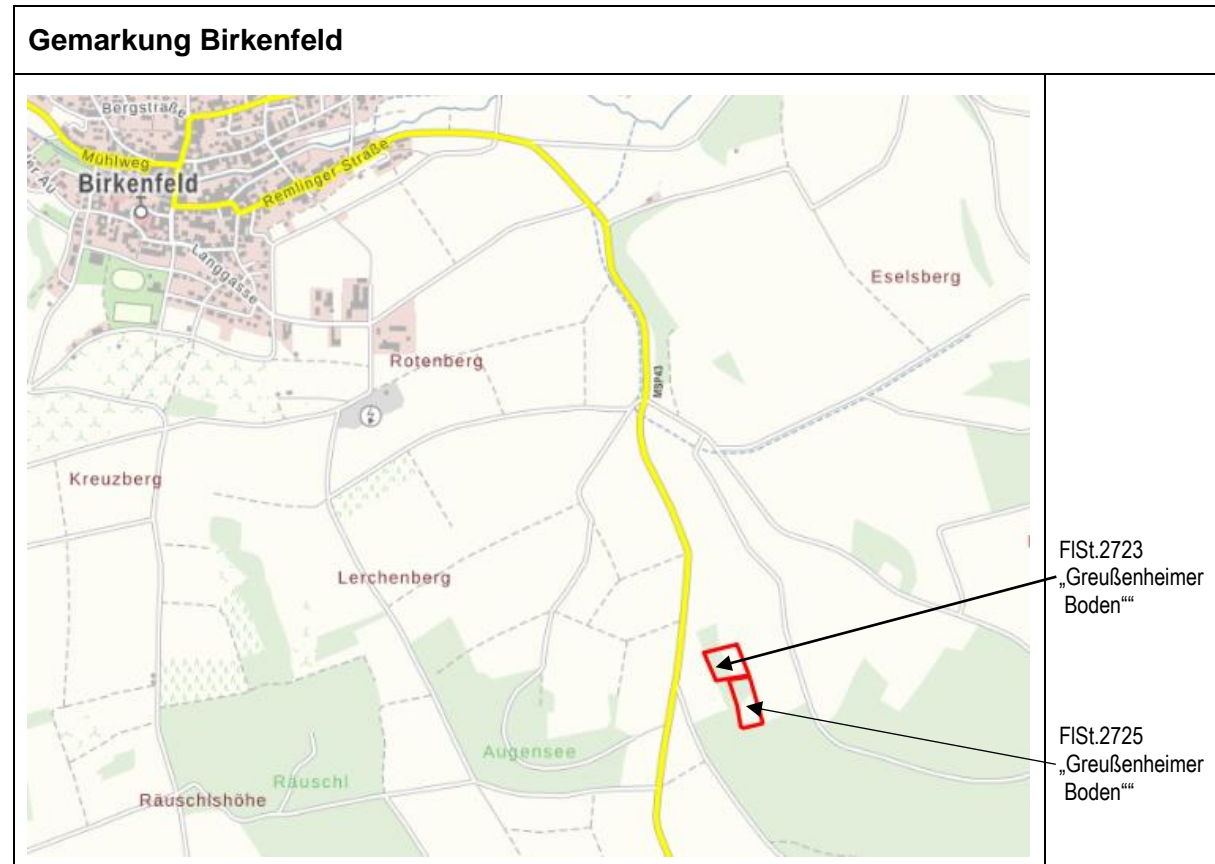
Es wird demzufolge im Gutachten von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

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.



2.1 Lageübersicht der Grundstücke



2.2 Flurstück 2723 „Greußenheimer Boden“,

<p>Waldfläche, Landwirtschaftsfläche *)</p> <p>*) Beschrieb lt. Grundbucheintrag (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „Greußenheimer Boden“	südöstlich von Birkenfeld	
Art der Nutzung	4 831m ² Forstwirtschaftsfläche 4 418m ² Grünland	
Topografische Grundstückslage	von Nord nach Süd abfallend	
Wegmäßige Erschließung	Feldwege (Grasweg, Pfad am Ackerrand)	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 91,00 m mittlere Breite: ca. 101,00 m	Grundstücksgröße: 9 249 m²
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:	Bemerkung: fast quadratisch Kulturart: Ackerland (A) Klasse: L4Lö Wertzahlen: 70/764 Ertragsmesszahl: 2828	
Erläuterungen:	Zu den Fl.St. 2723 + 2725	
Mineralische Bodenarten:	Lehm (L)	
Zustandsstufe 3 = Zustand der <u>mittleren</u> Ertragsfähigkeit.	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.	
Zustandsstufe 4 = Zustand zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit		
Zustandsstufe 5 = Zustand der <u>geringen</u> Ertragsfähigkeit.	Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10-20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.	
Entstehung	Lö = Löß (=> das sind unsere wertvollsten Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden sind)	

2.3 Fl.St. 2725 „Greußenheimer Boden“,

<p>Waldfläche, Verkehrsfläche Landwirtschaftsfläche *)</p> <p>*) Beschrieb lt. Grundbuch- eintrag</p> <p>(Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
	<p>Biotopkartierung Flachland: <i>Vereinzelte Gehölze, Hecken, Gebüsche, aufgelassener Streuobstbestand sowie von Gehölzaufwuchs beeinträchtigter Altgrasbestand in der flurbereinigten Ackerlandschaft südöstlich von Birkenfeld</i></p> <p><i>Hauptbiototyp 75% Hecken, naturnah</i> <i>10% Feldgehölz, naturnah</i> <i>10% mesophile Gebüsche, naturnah</i> <i>3% magere Altgrasbestände und Grünlandbrache</i> <i>2% initiale Gebüsche und Gehölze</i></p>	
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken</p>	
<p>Lage „Greußenheimer Boden“</p>	<p>südöstlich von Birkenfeld</p>	
<p>Art der Nutzung</p>	<p>5 079m² Forstwirtschaftsfläche 4 061m² Grünland</p>	
<p>Topograf. Grundstückslage</p>	<p>von West nach Ost abfallend</p>	
<p>Wegmäßige Erschließung</p>	<p>Feldwege (Grasweg)</p>	
<p>Gestalt und Form</p>	<p>mittl. Länge: ca.151,0m mittlere Breite: ca. 60,0m</p>	<p>Grundstücksgröße: 9140 m²</p>
<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:</p>	<p>Teilfläche 1: 3 964m² Kulturart: Ackerland (A) Klasse: L4Lö Wertzahlen: 70/64 Ertragsmesszahl 2537</p>	<p>Teilfläche 2: 97m² Kulturart: Ackerland (A) Klasse: L4Lö Wertzahlen: 70/67 Ertragsmesszahl 65</p>
<p style="text-align: center;">Gesamtertragsmesszahl 2602</p>		
<p style="text-align: center;">Erläuterungen zu den Fl.St. 2723 + 2725 → Seite 5</p>		

2.4 Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 2723 und 2725 sind nicht verpachtet.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

a) Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Birkenfeld, Blatt 6672 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 2K 35/24); eingetragen am 18.06.2024. “

**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)
----------------------	--

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- und Forstwirtschaft Stand 01.01.24	Gemarkung Birkenfeld	BRW Wald € 1,20/m ² BRW Grünland € 1,80/m ²
--	----------------------	--

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

Gemarkung Birkenfeld	Wald:	Zeitraum 2020 bis 2024 => 33 Verkäufe Spanne: € 0,18 bis € 6,07/m ² (i.M. 1,19 €/m ²)
	Grünland:	Zeitraum 2020 bis 2024 => 6 Verkäufe Spanne: € 0,45 bis € 1,70/m ² (i.M. 1,18 €/m ²)

Es ist zu bedenken, dass die vom Gutachterausschuss genannten Spannen z.T. 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. 2723 „Greußenheimer Boden“



Das Flurstück wurde von der Ostseite besichtigt.
 Es findet sich eine gemischte Bestockung mit Buchen, Eichen und vereinzelt Nadelbäumen. An der Westseite geht der Waldbereich in Grasland über.

Wertbeeinflussende Aspekte

eingeschränkte wegmäßige Erschließung	-	5%
ungepflegter Wald mit Wildwuchs und Totholz	-	5%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	=	10%

Das Flurstück hat Wald- und Grünlandbereiche. Es wird daher ein Mittelwert aus Wald = 1,20€/m² und Grünland = 1,80€/m² → **1,50 €/m²** gebildet.

Der Verkehrswert wird hier mit dem Mittelwert für Wald und Grünland in Höhe von € 1,50/m² unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 2723	„Greußenheimer Boden“	9249m ²	x € 1,50 € 13.873,50
			abzgl. 10% € 1.387,35
			= € 12.486,15
Verkehrswert Fl.St. 2723			→ rd. € 12.500,00
			= € 1,35/m ²

Die Flurstücke Nr. 2723 + 2725 liegen lt. Übersichtsbodenkarte Bayern im Bodenbereich „überwiegend Parabraunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“.

3.4 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 2725 „Greußenheimer Boden“



Das Flurstück ist an der Ostseite mit Mischwald bestanden der sich in die anschließende Senke zieht. Dann geht der Bewuchs in Grasland über.
 Ein Teilbereich ist in die Biotopkartierung Flachland aufgenommen.

Wertbeeinflussende Aspekte

eingeschränkte wegmäßige Erschließung	-	5%
ungepflegter Wald mit Wildwuchs und Totholz	-	5%
Einschränkung durch Biotopeigenschaft (Teilbereich) *)	-	20%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	=	30%

**) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.*

Das Flurstück hat Wald- und Grünlandbereiche. Es wird daher ein Mittelwert aus Wald = 1,20€/m² und Grünland = 1,80€/m² → **1,50 €/m²** gebildet.

Der Verkehrswert wird hier mit dem Mittelwert für Wald und Grünland in Höhe von € 1,50/m² unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 2725	“Greußenheimer Boden ”	9140m ²	x € 1,50 € 13.710,00
			abzgl. 30% € 4.113,00
			= € 9.597,00
Verkehrswert Fl.St. 2725		→ rd.	€ 9.600,00
			= € 1,05/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 20.09.2024



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 Juni 2024
Band IV-XI: Lehrbuch und Kommentar, Stand Juni 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