



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.: 3 K 24/23

06.10.2023



G u t a c h t e n

über den Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks der Gemarkung Kauernhofen Fl.Nr 1337

5.370,00 €

Das Gutachten umfasst 24 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
3	Bewertungsgrundlagen.....	5
4	Standortangaben	6
5	Wertermittlung	9
5.1	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s.....	10
6	Preisfindung.....	11
7	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:	12
8	Bewertung Fl.Nr. 1337 der Gemarkung Kauernhofen	13
8.1	Grundstücksangaben	13
8.2	Beschreibung	14
8.3	Nutzung.....	17
8.4	Bewertung Grund und Boden	20
8.5	Rückbaukosten und Freistellung	20
8.6	Bewertung Obstbäume und Gehölz.....	21
9	Verkehrswert	22
10	Abschließende Erklärung.....	23
11	Literaturverzeichnis.....	24

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes der Gemarkung Kauernhofen: Fl.Nr. 1337 In der Schusterarter, Landwirtschaftsfläche zu 1.160 m ² eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Forchheim von Kauernhofen, Band 25 Blatt 1037
Verwendete Unterlagen:	Planunterlagen Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Forchheim Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.
Auskünfte	Gemeinde Eggolsheim (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)

Ladung zum Ortstermin Die Ladung erfolgte am 13.09.2023 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung: Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung Kauernhofen am 25.09.2023 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war der Miteigentümer M.W. sowie zu Beginn die Miteigentümer M.D., die jedoch das Grundstück nicht mit betrat anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungstichtag: 25.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Bewertungsgrundlagen

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies nach § 14 ImmoWertV2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 6 ImmoWertV2021 nur dann zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn die Auswirkungen dieser Beeinflussungen sicher erfasst werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 ImmoWertV2021 auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in § 14 ImmoWertV2021, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

4 Standortangaben

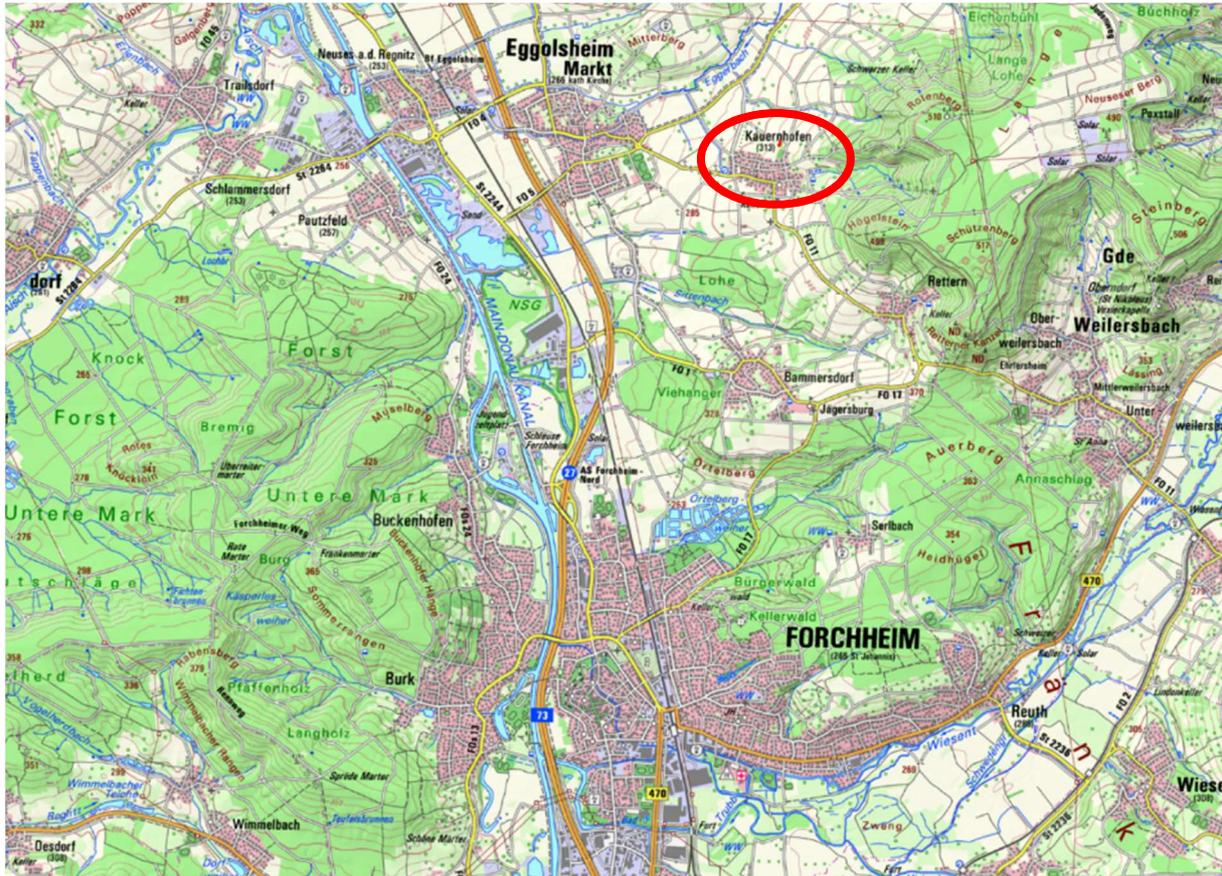


Abbildung: Standortangaben

Das zum Ortstermin besichtigte Grundstück liegt in der Gemarkung sowie in der Nähe des Ortsteils Kauernhofen.

Die Ortschaft Kauernhofen ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Eggolsheim, welche im nördlichen Bereich des Landkreises Forchheim im Umfeld der Regnitz sowie am Main Donau-Kanal liegt.

Kauernhofen entwickelte sich über die Jahre zu einem kleineren Siedlungsort. Dies ist begründet durch die günstige Verkehrsanbindung zur A 73 sowie zur fortlaufenden Gewerbeansiedlung im Bereich des Main-Donau-Kanals und der Regnitzachse zwischen Bamberg und Forchheim. Die Gemeinde verfügt über kleine und mittlere Gewerbebetriebe.

Ebenso sind alle lebensnotwendigen und wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Kindergarten, Grundschule, Banken, Lebensmittelgeschäfte und Geschäfte des täglichen Bedarfs usw., in der angrenzenden Gemeinde Eggolsheim bzw. in der 8 km entfernten Kreisstadt Forchheim,

vorhanden. Die Verkehrsanbindung stützt sich auf die nahe Anbindung an die A 73 nördlich von Forchheim sowie den Bahnhof in Eggolsheim.

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche wurde einer Flurbereinigung unterzogen und ist über einen, nördlich gelegenen ausgebauten Feldweg mit einer Zufahrt infrastrukturell erschlossen.

Der Flur im Bereich Kauernhofen kann als gut erschlossen und geordnet bezeichnet werden.

Gut bewirtschaftbare Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt, vor allem im Bereich der Acker- und Grünlandwirtschaft.

Die Bonität kann im Bewertungsgebiet als mittel bis gut bezeichnet werden. Der Boden besteht meist aus Sand bis Lehm- bis Tonboden. Gut bewirtschaftbare Flächen werden als Ackerland genutzt. Schlechtere Flächen bestehen überwiegend aus Dauergrünland.

Hangflächen und Flächen mit schlechter Bodengüte, felsig und steinige Flächen sind meist bewaldet.

Im Bewertungsgebiet sind verschiedene Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen kann als gut, im Bereich des Pachtmarktes als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Die Bonität kann im zu Bewertungsgebiet (Agrargebiet 10 Nordbayerisches Hügelland und Keuper) als sehr wechselnd und unterschiedlich bezeichnet werden. Die Zusammensetzung des Bodens ist überwiegend lehmiger Sand und Lehmboden

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 10, Nordbayerisches Hügelland und Keuper)

Höhenlage	400 m
Jahresniederschläge	700 mm
Jahrestemperatur	7,6 Grad
Trockenheitsindex	4,1
Frühlingseinzug	127 Tnd1J
Beginn der Ernte	206 Tn1J
Vegetationszeit:	212 TpJ
Lössbeteiligung:	0,9

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 3,1 und Grünlandstandorten 2,3.

5 Wertermittlung

Begriffsdefinition nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich um den unmittelbaren Vergleich des zu bewertenden Objekts mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Das Vergleichswertverfahren findet in der Regel nur dann Anwendung, wenn Objekte eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen, wie z.B. Eigentumswohnungen und bestimmten Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Das Ergebnis dieses Verfahrens besteht darin, den Wert zu ermitteln, der sich aus der Kapitalisierung der für die Restnutzungsdauer noch zu erwartenden Erträge des zu bewertenden Objekts ergibt. Die Kapitalisierung erfolgt hierbei zum Wertermittlungsstichtag. Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn die Ertragssituation des Objekts von primärer Bedeutung ist (z. B. Mietobjekte, Geschäftsobjekte etc.).

Sachwertverfahren

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn der Wert der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund steht. Generell ist dies der Fall bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Grundstückswert ist vorrangig im Vergleich zu ermitteln. Als Vergleichsobjekte dienen hierbei andere, vergleichbare Grundstücke oder, soweit vorhanden, die Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste. Diese werden gemäß § 194 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbrieft Verkäufe ermittelt (ImmoWertV2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen (ImmoWertV2021). Wurden verschiedene Verfahren verwendet, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen und besonders

zu begründen. Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens erfolgt entsprechend der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (ImmoWertV2021), unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles. Die Entscheidung ist zu begründen.

Bewertungskriterien

Der Wert einer landwirtschaftlichen Immobilie, im Besonderen bei Acker- Grünland- und Forstflächen setzt sich aus den einzelnen Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, Bewirtschaftungsmöglichkeit und Ertragsfähigkeit zusammen. Die unterschiedlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes können sich hierbei sowohl wertmindernd als auch werterhöhend auswirken. Die Bewertung umfasst sowohl das Grundstück und die auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen.

5.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zur ermitteln. Hierfür sind Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen bzw. die Bodenrichtwertkarte/Bodenrichtwertliste heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen, mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand, zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwert für Kauernhofen wurden nachfolgende Werte zum Stichtag 01.01.2022 erhoben:

Landwirtschaftliche Nutzfläche:	4,00 €/m ²
Forstfläche ohne Bestand	0,75 €/m ²

6 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Auskunft bzw. Einsicht in den derzeit gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden. Jedoch ist die Fläche als Freizeitfläche angelegt und befindet sich im nahen Umfeld meines Sportplatzes.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die die Grundstücke belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Preisfindung wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Aufzeichnungen des Gutachterausschusses am Landratsamt. Zur Auswertung der Kaufpreissammlung wurden die Verkaufsfälle aus den zurückliegenden Jahren herangezogen.

Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden. Da im Bewertungsgebiet nur wenige Verkaufsfälle vorhanden sind, orientiert sich der Unterzeichner überwiegend nach den Bodenrichtwerten.

Nachfolgend werden vom Unterzeichner folgende Richtwerte für das Bewertungsgebiet erstellt, die auf der Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten analysiert wurden. Ein Zeitzuschlag aufgrund der Bodenrichtwerterhebung zum 01.01.2022 wird vom Unterzeichner mit 10 % berücksichtigt.

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 2,0 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	2,5 – 3,5 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	3,5 – 4,5 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	4,5 – 5,0 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	5,0 – 10,0 €/m ²

7 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

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 %

Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

8 Bewertung Fl.Nr. 1337 der Gemarkung Kauernhofen



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1337

8.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Forchheim Grundbuch von Kauernhofen, Band 25 Blatt 1037

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1337 In der Schustermater, Landwirtschaftsfläche zu 1.160 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussende Eintragung vorhanden

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

8.2 Beschreibung

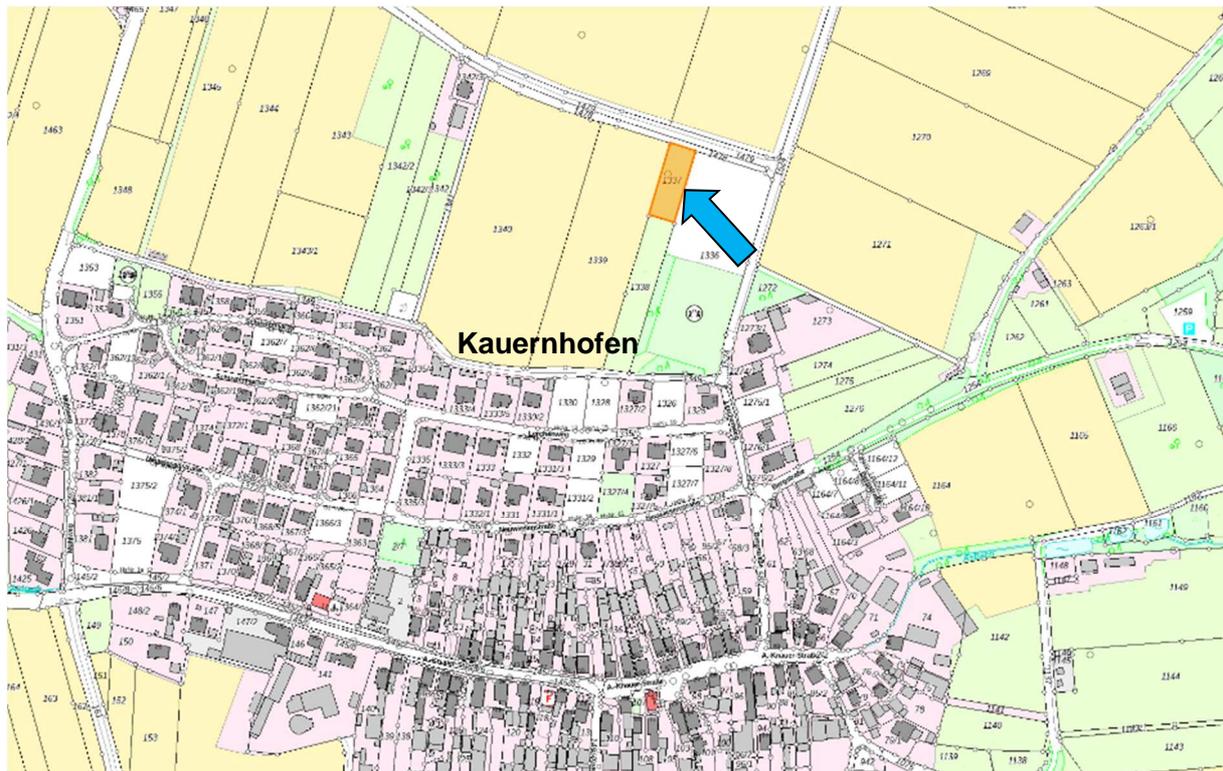


Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 150 m nördlich von Kauernhofen
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Freizeitflächen) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Grünland (extensiv genutzt teilweise verbuscht),
- Westen: Ackerland
- Osten: Grünland (extensiv genutzt teilweise verbuscht), Lagerplatz
- Norden: Graben, ausgebauter Feldweg

Neigung:

- Eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt an einen benachbarten Feldweg, von dem aus die Fläche mit einer Zufahrt erschlossen und erreichbar ist.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Tonboden mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: TIIa3

Wertzahl: 51/51

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen:

Auf dem Grundstück befindet sich eine ältere Gartenlaube, welche diversen Unrat enthält. Die Gartenlaube sowie der Unrat bedürfen einer fachgerechten Entsorgung. Die Gartenlaube ist zudem mit Asbestwellplatten eingedeckt und in einem maroden Zustand.

Abmessungen der Gartenlaube: Grundmaße ca. 3,50 m x 4,50 m
Firsthöhe ca. 2,5 m



Eine wirtschaftliche Nutzung bzw. Sanierung hält der Unterzeichner für unwirtschaftlich.

Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück mehrere abgestellte Gegenstände wie ein Schäferkarren (in marodem Zustand), diverse Paletten und ältere Gartengegenstände sowie nicht mehr nutzbare Lagergegenstände, Bauholz, alte Fenster und ein nicht mehr nutzbarer Wohnwagen sowie Asbestwellplatten als Abdeckung für Bretter und Dielen

Sowie diverse Obstbäume, Bäume und Sträucher

- grundbuchrechtlichen Beschränkungen: keine vorhanden

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- derzeit nicht als Ackerland oder Grünland nutzbar
- Bestandteil des Naturparks Fränkische Schweiz- Veldensteiner Forst

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Verbuschte Fläche in verwildertem Zustand

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftungsform (Grünland) größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

8.3 Nutzung





Abbildungen: Ansichten Fl.Nr 1337

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem sich selbst überlassenen Zustand. Eine Nutzung des Grundstücks findet nur in einem geringen Umfang statt. Die auf dem Grundstück vorhandene Gartenlaube ist aufgrund ihres Zustandes nicht mehr erhaltenswert und mit dem Inventar (zum Teil Unrat) als entsorgungspflichtig einzustufen. Ebenso befinden sich auf der Fläche mehrere Ansammlungen von entsorgungspflichtigen und nicht entsorgungspflichtigen Materialien. Hierzu zählen ein sich selbst überlassener Wohnwagen, mehrere Fenster, einige IBC Container (Intermediate Bulk Container), Asbestwellplatten sowie Bretter, Paletten und Altholz. Der auf dem Grundstück vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist als verwildert und sich selbst überlassen zu sehen. Lediglich ein Streuobstbestand (sechs Bäume) bestehend aus Birnen-, Kirsch-, Apfel- und Nussbäumen hält der Unterzeichner für erhaltenswert. Die Fläche ist als Grünland kartiert. Eine Nutzung als Gartenland oder Freizeitfläche wäre nach ordnungsgemäßer Räumung der Materialien möglich.

8.4 Bewertung Grund und Boden

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Grünland, Gartenland, Freizeitfläche wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz Garten und Freizeitfläche 7,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag wegen sich selbst überlassenen und verwilderten Zustand - 1,00 €/m²

Wertansatz nach Lagewertanpassung = 6,50 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1337:

1.160 m² x 6,50 €/m² = 7.540,00 €

Grundstückswert: 7.540,00 €

8.5 Rückbaukosten und Freistellung

Pauschale Rückbaukosten der Gartenhütte 1.500,00 €

Pauschale Entsorgungskosten der übrigen Ablagerungen 1.500,00 €

Gesamtbetrag Altlasten + Rückbau **3.000,00 €**

8.6 Bewertung Obstbäume und Gehölz

Das Grundstück ist mit verschiedenen Obstbäumen und Sträuchern bestockt. Für die noch wirtschaftlich nutzbaren Obstbäume sowie der Eichen im Randbereich werden nachfolgende Werte angesetzt:

6 Obstbäume verschiedener Strukturen a 80,00 €	480,00 €
Nutzbare Eingrünung (Bäume und Sträucher im Randbereich) pauschal.	350,00 €

Gesamtwert der Gehölze	830.00 €
-------------------------------	-----------------

Weitere auf dem Grundstück befindlichen Bäume und Sträucher sind in einem nicht mehr erhaltenswerten Zustand.

9 Verkehrswert

Zusammenfassung der Teilwerte:

Bodenwert	+	7.540,00 €
Rückbaukosten u. Freistellung	-	3.000,00 €
<u>Bäume /Sträucher</u>	<u>+</u>	<u>830,00 €</u>
Gesamt	=	5.370,00 €

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert der Freizeitfläche/Gartenfläche Fl.Nr. 1337 In der Schustermarter Gemarkung Kauernhofen zu 1.160 m² zum Bewertungsstichtag 25.09.2023, auf rund:

5.370,00 €

10 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 25.09.2023 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 06.10.2023



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

11 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht