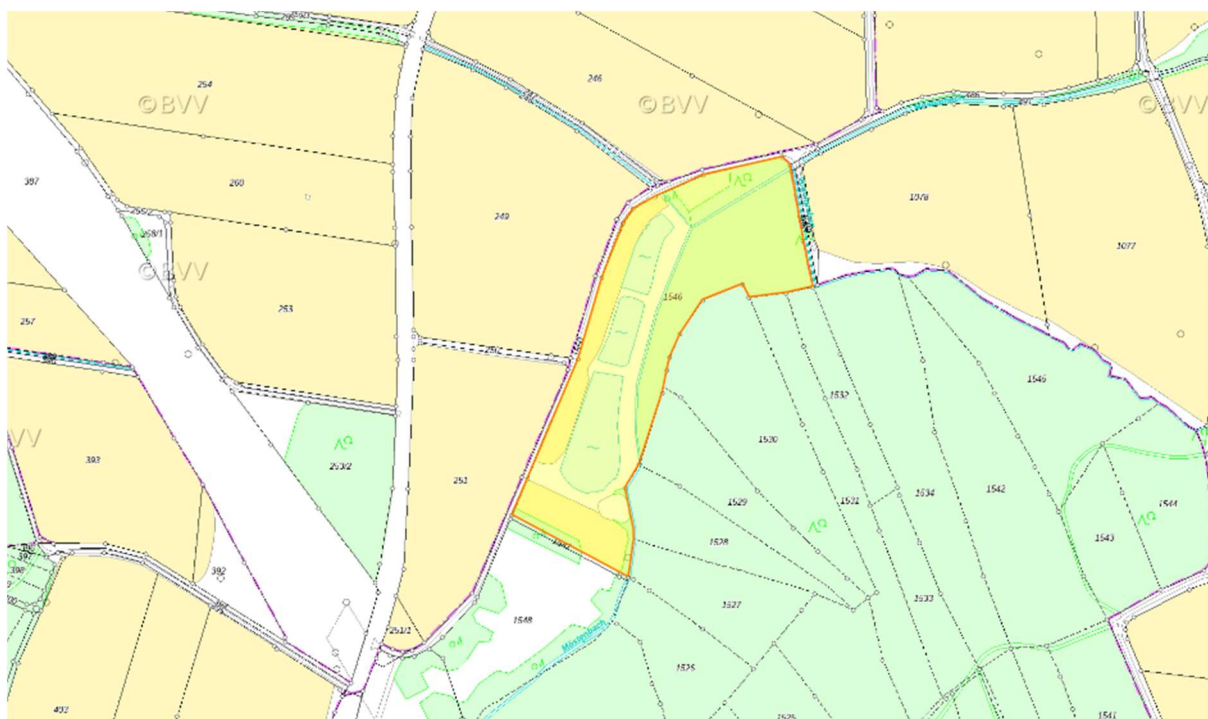
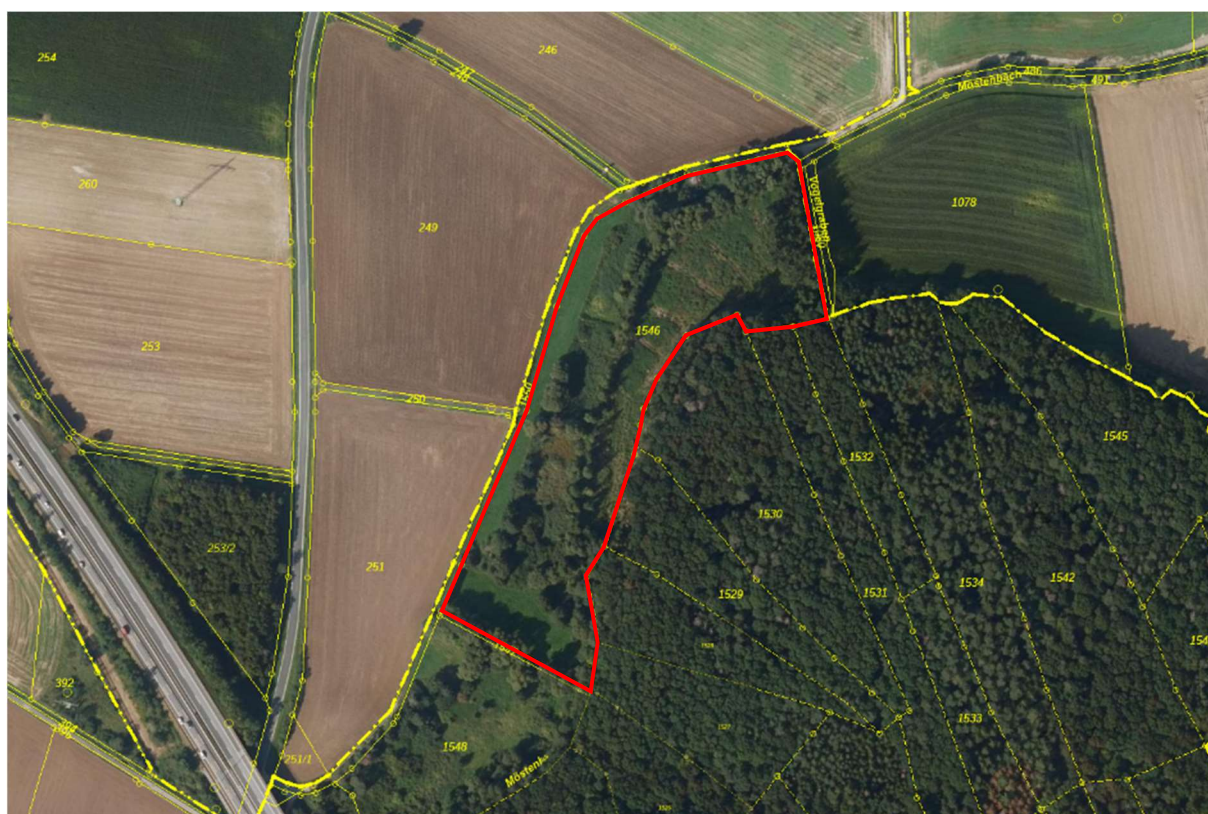


3.6 Bewertung der Fl.Nr. 1546



3.6.1.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 1546 Weiherwiesen; Streuwiese, Mischwald,

Wasserfläche (Fischteich)

zu 28.081 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Strullendorf, Band 59 Blatt 2264

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

3.6.1.2 Beschreibung**Lage:**

- ca. 2,25 km südöstlich von Strullendorf
- Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches mit Forst-, Grünland- und Ackerflächen

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Flurweg, Ackerland
- Osten: Forstfläche
- Süden: verbuschte Grünlandfläche, Forstfläche
- Westen: Flurweg, Ackerland

Neigung:

- eben bis leicht geneigt, hügelig

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist über den westlich gelegenen Flurweg erreichbar und von diesem aus infrastrukturell gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Die Qualität und Beschaffenheit des Bodens auf dem Grundstück ist, nach der Reichsbodenschätzung (1934), nur in Teilen kartiert. Der kartierte Bereich schwankt stark innerhalb der Bodenarten und der Acker- sowie Bodenzahlen.



Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw.



Abbildung 3 Luftbildaufnahme der Fl.Nr. 1546 aus dem Jahre 2001 mit markierten Gebäudeteilen

Im südlichen Bereich des Grundstückes befinden sich mehrere bauliche Anlagen. Zum einen zwei ungenutzte und sich selbst überlassene Bienenhäuser sowie ein Abstellschuppen mit Asbestwellpappen eingedeckt. Zum anderen befindet sich, angrenzend an einen ehemaligen Weiher, ein altes Bootshaus. Dieses wurde in Mauerwerksbauweise errichtet und besitzt ebenfalls eine Eindeckung aus Asbestwellplatten. In diesem Gebäude befinden sich noch unterschiedlichste Utensilien für die frühere Teichbewirtschaftung, bestehend aus zwei alten Booten, Keschern etc.

Aufgrund des Zustandes und einer möglichen Nutzung der Gebäude und baulichen Anlagen sieht sich der Unterzeichner gehalten einen pauschalen Wertansatz für diese zu berücksichtigen, da eine Nutzung nur individuell gestaltet werden kann bzw. weitere Maßnahmen erforderlich machen.



Abbildung 4 "Bootsschuppen" auf Fl.Nr. 1546



Abbildung 5 "Bienenhaus" auf Fl.Nr. 1546



Abbildung 6 "Metallschuppen" auf Fl.Nr. 1546

- Grundbuchrechtliche Beschränkungen sind nicht eingetragen.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Mehrere Nutzungsbereiche (Forstbrachfläche, Forstfläche, ehem. Teichfläche, Grünland)

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche ist im nördlichen Randbereich des Grundstückes als Biotopfläche mit der Biotopnummer 6132-0033-033 kartiert

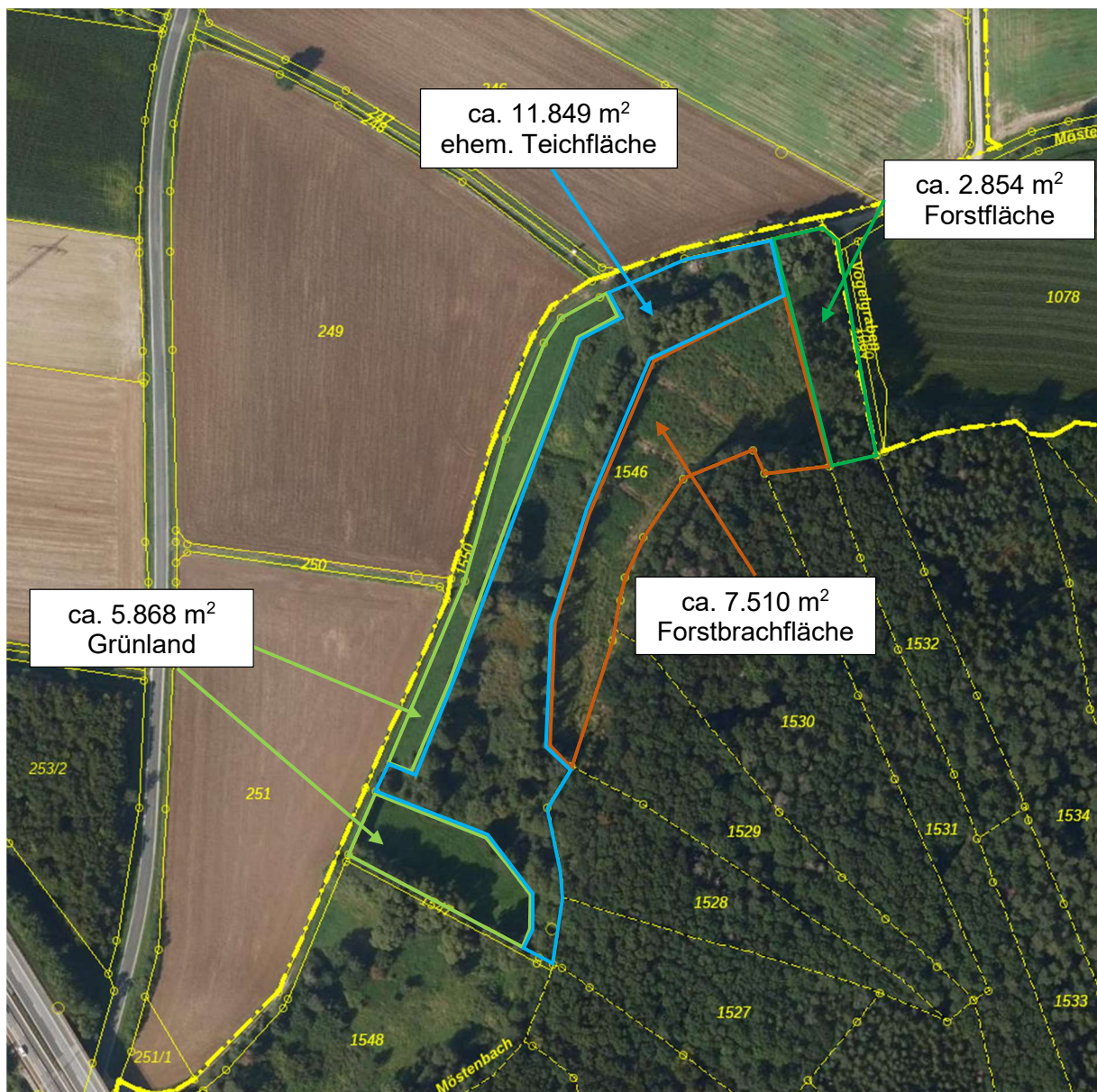


Grundstück mit eingezeichneten Biotopbereichen (rosa)

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftungsform größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden; im Erosionskataster befindet sich kein Eintrag.

3.6.1.3 Nutzung



Die Fläche teilt sich in insgesamt vier Nutzungsbereiche auf. Der südliche bzw. westliche Randbereich des Grundstücks besteht aus Grünland (ca. 5.868 m²), im mittleren Teil der Fläche befindet sich die ehemalige Teichanlage (ca. 11.849 m²) mit Mönchen, bestehend aus drei stillgelegten Kettenweiher. Zusätzlich befindet sich im nordöstlichen Randbereich eine Forstfläche (ca. 2.854 m²) sowie östlich eine gerodete Forstbrachfläche (ca. 7.510 m²).

Das Grünland wird durch einen Pächter genutzt und kann auch zukünftig ohne Einschränkungen als Grünland genutzt werden.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Mittelwald zu bezeichnen ist, wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und bedingt als Altersklassenwald nutzbar. Der Wald ist mit den Hauptbaumarten Fichte und Kiefer bestockt. Zum Teil ist Käferholz vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

ca. 2.854 m² durchschnittliche Waldfläche

mit ca.:

50% Kiefer , Altersstr. ca. 40-60 jährig, Bestockung 0,6

50% Fichte, Altersstr. ca. 40-60 jährig, Bestockung 0,6



Abbildung 7 Forstfläche auf Fl.Nr. 1546



Abbildung 8 Forstbrachfläche auf Fl.Nr. 1546

3.6.1.4 **Bewertung**

a) Grundwert der Flächen ohne Bestand

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Grünland	3,10 €/m ²
Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand:	1,00 €/m ²
Ödland, Brachland	1,00 €/m ²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung wird als nicht erforderlich erachtet.

Grünland:

Grundfläche x Wert pro qm

5.868 m² x 3,10 €/m² = Flächengrundwert 11.990,80 €

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

2.854 m² x 1,00 €/m² = Flächengrundwert 2.854,00 €

Forstbrachfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

7.510 m² x 1,00 €/m² = Flächengrundwert 7.510,00 €

Ödland, Brachland (ehem. Teichfläche):

Grundfläche x Wert pro qm

11.849 m² x 1,00 €/m² = Flächengrundwert 11.849,00 €

b) Bestandswert Forstfläche:

Für den Bestandswert legt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Ertragsleistung nachfolgende Werte fest:

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	2.854,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Laubmischhölzer
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	16.300,00 €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	50	0	0	50	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,6	0	0	0,6	0
Alterswertfaktor (f)	0,419	0	0	0,471	0
Flächenanteil (F) in ha	0,1427	0	0	0,1427	0
Flächenanteil in %	50%	0%	0%	50%	0%

Für den Wert des Baumbestandes wird der Wert nach folgender Berechnung erstellt

$$(((Au - c) \times f + c) \times B) \times F = \text{Bestandswert pro ha}$$

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	780,15 €	- €	- €	884,41 €	- €

Grundwert Fläche 34.203,80 €

Gesamtwert der Fläche	35.868,36 €
------------------------------	--------------------

c) Anlagewerte

Bootshalle Wert pauschal + 5.000,00 €

Rückbau Bienenhäuser, Blechschuppen - 3.000,00 €

Wert mit Anlagen 37.868,36 €

Verkehrswert Fl.Nr. 1546 Streuwiese, Mischwald, Wasserfläche (Fischteich):**Waldfläche zu 28.081 m²**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

37.868,00 €

4 Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Bamberg	Strullendorf	181	Hinterm Bach	0,3861	347.490,00 €
Bamberg	Strullendorf	184	Hinterm Bach	0,1012	12.467,00 €
Bamberg	Strullendorf	740	Tiergarten	0,0800	1.505,00 €
Bamberg	Strullendorf	1071	Buttenheimer Weg	0,7731	30.924,00 €
Bamberg	Strullendorf	2186	Nähe Nordring	1,0187	17.190,00 €
Bamberg	Hirschaid	1546	Weiherwiesen	2,8081	37.868,00 €
Gesamt				5,1672	447.444,00 €

5 Abschließende Erklärung

Die Wertermittlungsobjekte wurden 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 Hinweis erbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Das Gutachten ist Eigentum des Verfassers und wurde als Wertermittlungsgutachten für den Auftraggeber erstellt. Eine Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, die nicht im Zusammenhang mit dem Grund der Wertermittlung stehen, ist nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verfassers gestattet.

Störnhof, den 21.10.2023



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

6 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