



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 79/24

04.02.2025



G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen
Grundstücke der Gemarkung Kötterl**

50.844,00 €

Das Gutachten umfasst 56 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	4
3	Standortangaben	7
4	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	10
4.1	Bewertungsgrundlagen:	10
4.2	Preisfindung	11
4.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	13
5	Bewertung Fl.Nr. 819 der Gemarkung Köttel	14
5.1	Grundstücksangaben	14
5.2	Beschreibung	15
5.3	Nutzung.....	17
5.4	Bewertung	18
6	Bewertung Fl.Nr. 835/2 der Gemarkung Köttel	19
6.1	Grundstücksangaben	19
6.2	Beschreibung	20
6.3	Nutzung.....	23
6.4	Bewertung	23
7	Bewertung Fl.Nr. 838 der Gemarkung Köttel	24
7.1	Grundstücksangaben	24
7.2	Beschreibung	25
7.3	Nutzung.....	28
7.4	Bewertung	28
8	Bewertung Fl.Nr. 839 der Gemarkung Köttel	29
8.1	Grundstücksangaben	29
8.2	Beschreibung	30
8.3	Nutzung.....	33
8.4	Bewertung	33
9	Bewertung Fl.Nr. 840 der Gemarkung Köttel	34

Inhalt	3
9.1 Grundstücksangaben	34
9.2 Beschreibung	35
9.3 Nutzung.....	37
9.4 Bewertung	37
10 Bewertung Fl.Nr. 844 der Gemarkung Köttel	38
10.1 Grundstücksangaben.....	38
10.2 Beschreibung.....	39
10.3 Nutzung	42
10.4 Bewertung	42
11 Bewertung Fl.Nr. 857 der Gemarkung Köttel	44
11.1 Grundstücksangaben.....	44
11.2 Beschreibung.....	45
11.3 Nutzung	49
11.4 Bewertung	49
12 Bewertung Fl.Nr. 862 der Gemarkung Köttel	50
12.1 Grundstücksangaben.....	50
12.2 Beschreibung.....	51
12.3 Nutzung	54
12.4 Bewertung	54
13 Wert der Landwirtschaftsflächen.....	55
14 Abschließende Erklärung.....	55
15 Literaturverzeichnis.....	56

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkung Köttel:

Fl.Nr. 819 Weismainer Weg,
Landwirtschaftsfläche zu 0,3200 ha

Fl.Nr. 835/2 Weismainer Weg,
Landwirtschaftsfläche
hierzu die zum Weg Flst. 836 Köttel
gezogene Teilfläche zu 0,0580 ha

Fl.Nr. 838 Weismainer Weg,
Waldfläche, Verkehrsfläche,
Landwirtschaftsfläche
hierzu die zum Weg Flst. 836 Köttel
gezogene Teilfläche zu 0,7740 ha

Fl.Nr. 839 Weismainer Weg,
Landwirtschaftsfläche
hierzu die zum Weg Flst. 836 Köttel
gezogene Teilfläche zu 0,2350 ha

Fl.Nr. 840 Weismainer Weg,
Landwirtschaftsfläche zu 0,2790 ha

Fl.Nr. 844 Weismainer Weg, Waldfläche
Landwirtschaftsfläche zu 0,4500 ha

Fl.Nr. 857 Köttler Weg, Ödland
Waldfläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,5720 ha

Fl.Nr. 862 Köttler Weg,
Landwirtschaftsfläche zu 0,4840 ha

Eingetragen im Grundbuch von Köttel des Amtsgerichts Lichtenfels, Blatt 496

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Lichtenfels

Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag 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	Stadt Lichtenfels (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
Ladung zum Ortstermin	Die Ladung erfolgte am 11.01.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
Ortsbesichtigung:	Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung Köttel am 28.01.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war der Schuldner L.R.W. sowie der Geschäftsführer der Bio Aufzucht Lohmann Süd anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.
Wertermittlungsschichtag:	28.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standortangaben

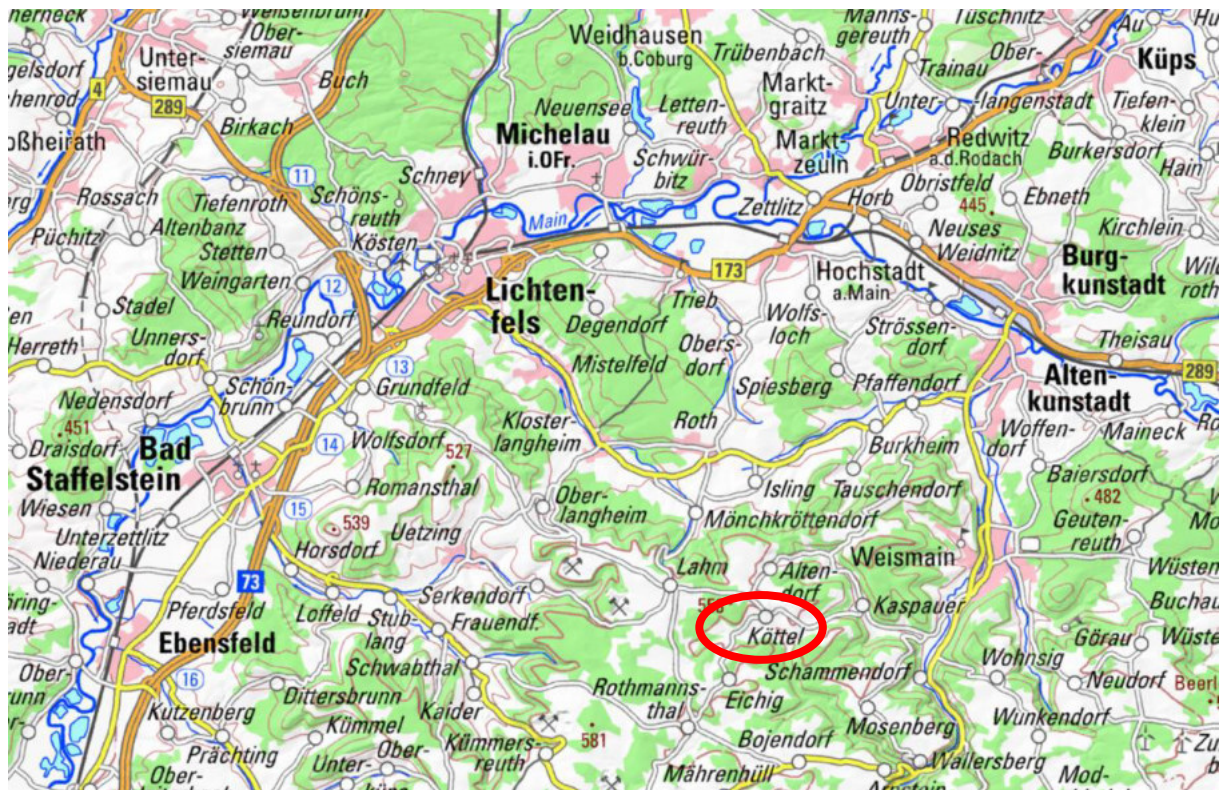


Abbildung: Standortangaben

Die Gemarkung Köttel liegt im Landkreis Lichtenfels, Oberfranken. Sie liegt etwa zehn Kilometer südöstlich des Lichtenfelser Stadtzentrums und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Kreisstraße LIF 22, die Köttel mit den umliegenden Ortschaften Lahm und Weismain verbindet, sowie die Kreisstraße LIF 4, die eine schnelle Verbindung nach Wattendorf und weiteren südlichen Zielen ermöglicht, ist eine gute Erreichbarkeit gegeben. Die Autobahnauffahrt 19 Roßdorf am Berg auf die A70 und die Autobahnauffahrt 15 Bad Staffelstein auf die A73, beide jeweils etwa 15 Minuten Fahrzeit von Köttel entfernt, gewährleisten zudem eine Anbindung an überregionale Verkehrsnetze.

Die nächstgelegenen Städte bieten eine umfassende Infrastruktur: Lichtenfels selbst ist ein regionales Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Bildungsangeboten wie Schulen und Kindergärten. Darüber hinaus stehen vor allem in den schnell erreichbaren Ort Weismain weitere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Die zu bewertenden Flächen liegen im Bereich der Ortschaft Eichig, ca. 1,5 km südöstlich der Ortschaft Köttel.

Die landwirtschaftlich geprägte Gemarkung zeichnet sich durch teilweise mangelnd erschlossene und überwiegend kleinstrukturierte Flächen aus. Die Böden der Region bestehen überwiegend aus tonigen Lehm und Lehmboden. 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.

Absatzmärkte für landwirtschaftliche Produkte sind aufgrund der Nähe zu Burgkunstadt, Kulmbach und Lichtenfels gegeben. Insbesondere im Bereich des oberen Maintales. Regionale Verarbeitungsbetriebe und Genossenschaften bieten zusätzliche Vermarktungsmöglichkeiten. Die Kulturlandschaft wird durch kleinere Waldflächen, Hecken und Feldgehölze ergänzt, die das Mikroklima positiv beeinflussen und eine hohe ökologische Vielfalt unterstützen.

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

Die zu bewertenden Flächen wurden keiner Flurbereinigung unterzogen und sind Bestandteil des Naturparks Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst sowie des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes mit der ID: [LSG-00556.01](#)

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.

4 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

4.1 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.

Bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes kann in der Regel ähnlich verfahren werden, wobei nach den Wertermittlungsrichtlinien der Wert des Waldbodens auch von landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden kann. Hier beträgt in vergleichbaren Gegenden das

Verhältnis 45 bis 50 : 100. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Waldbestände wird nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 vom 12.06.2000 auf der Grundlage Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit verfahren, sofern keine hochwertigen Hölzer (Furnier- oder Edelhölzer, die gesondert aufgenommen werden müssen) vorhanden sind. Dabei wird berücksichtigt, dass der Wert des Holzes nach dem im Bewertungsjahr gültigen Marktpreis nach Abzug der Werbe- und Rückekosten bestimmt wird. Sofern es sich um gewöhnliche Waldbestände handelt, wird der Bestandwert durch den Unterzeichner des Gutachtens auch in Anlehnung an die Entschädigungstabelle des Bayerischen Versicherungsverbandes geschätzt.

4.2 Preisfindung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um reine landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Lichtenfels.

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 land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt. 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.

Bodenrichtwerte der Gemarkung Köttel zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	1,50 €/m ²
Grünland	1,00 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	0,45 €/m ²
Bauland	35,00 €/m ²

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss, zum Stichtag 01.01.2024, aus den Kaufpreisen 2022 und 2023 ermittelt. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage und der geringen Verkaufsfälle im Bewertungsgebiet, hält der Unterzeichner eine größere Zeitanpassung für nicht erforderlich.

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte zum Bewertungsstichtag festgelegt:

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 1,00 €/m ²
b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	1,00 – 1,50 €/m ²
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,50 – 2,00 €/m ²
d) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterland)	2,00 – 5,00 €/m ²
e) Forstgrundflächen	0,30 – 1,00 €/m ²

4.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig Unregelmäßig	0 % - 8 %
Geländeneigung	0 % 5 % 10 % 15 %	0 % - 9 % - 13 % - 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner 10 kleiner 0 10 größer 20 größer	- 20 % - 10 % 0 % + 9 % + 18 %
Flächen	0,25 ha 0,50 ha 1,00 ha 3,00 ha 5,00 ha 7,00 ha	- 14 % - 7 % 0 % + 8 % + 12 % + 15 %
Entfernung zum Ort	bis 1 km 1 – 2 km Über 2 km	+ 10 % - 5 % - 10 %
Erschließung	Normal ausgebauter Weg Schlechter Zustand	0 % 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.

5 Bewertung Fl.Nr. 819 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 819

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Köttel, Blatt 496

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 819 Weismainer Weg, Landwirtschaftsfläche zu 3.200 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

5.2 Beschreibung

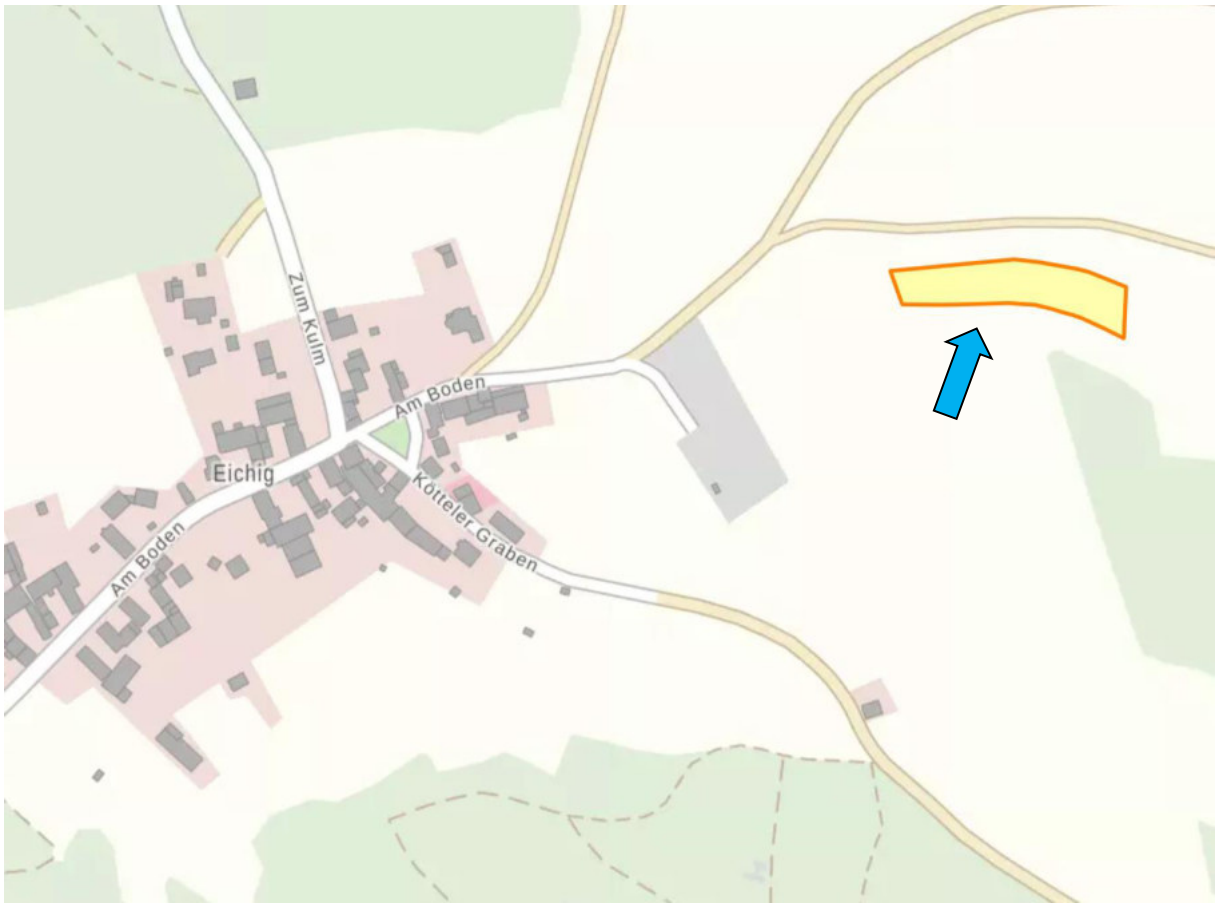


Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 300 m östlich von Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig, langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Ackerland
- Westen: Ackerland
- Osten: Ackerland
- Norden: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über keine Zufahrt erschlossen und nur durch benachbarte Flächen mit dem nördlich gelegenen Flurweg anfahrbar. Die nördlich angrenzende Besitz- und Bewirtschaftungseinheit Fl.Nr. 838 bietet eine indirekte Erschließung an den Flurweg.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: L5V

Wertzahl: 53/42

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**Anlagen:**

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine direkte Zufahrt

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich kein wertrelevanter Eintrag.

5.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer selbst als Ackerland, im Gewanne mit benachbarten Grundstücken, genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden.

5.4 Bewertung

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

Wertansatz

gut bewirtschaftbare Ackerflächen 1,70 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund mangelnder Erschließung ./ 0,10 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 1,60 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 819:

3.200 m² x 1,60 €/m² = 5.120,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 819 Weismainer Weg, Landwirtschaftsfläche zu 3.200 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

5.120,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 835/2 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 835/2

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Köttel, Blatt 496

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 835/2 Weismainer Weg, Landwirtschaftsfläche

hierzu die zum Weg Flst. 836 Köttel

gezogene Teilfläche

zu 580 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

6.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 230 m nordöstlich von Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu dreieckig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Flurweg, Wald
- Westen: Streuobstfläche
- Osten: Ackerland (Besitzeinheit)
- Norden: Ackerland (Besitzeinheit), Streuobstfläche

Neigung:

- Die Fläche ist eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den südlich gelegenen Flurweg mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehmboden mit einer für die Gegend durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Wertzahl.
- Wertklasse: L5V
- Wertzahl: 48/36

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

6.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer als Grünland genutzt und die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden.

6.4 Bewertung

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

Wertansatz

Mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen 1,20 €/m²

Lagewertanpassung:

Der Unterzeichner hält eine weitere Lagewertanpassung für nicht erforderlich.

Grundstückswert:

Fl.Nr. 835/2:

580 m² x 1,20 €/m² = 696,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 835/2 Weismainer Weg, Landwirtschaftsfläche zu 580 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

696,00 €

7 Bewertung Fl.Nr. 838 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 838

7.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Köttel, Blatt 496

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 838	Weismainer Weg, Waldfläche, Verkehrsfläche	
	Landwirtschaftsfläche hierzu die zum Weg	
	Flst. 836 Köttel gezogene Teilfläche	zu 7.740 m ²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

7.2 Beschreibung

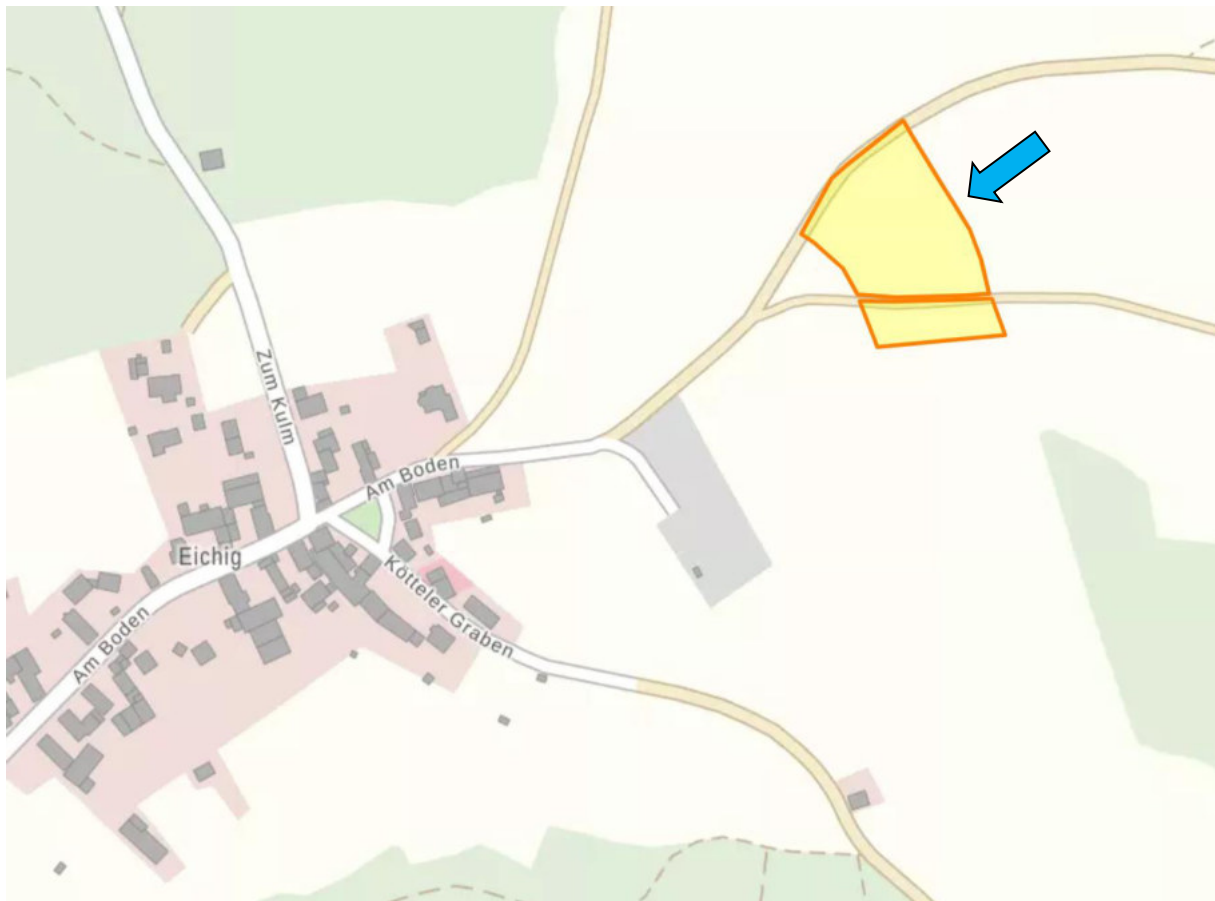


Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 250 m nordöstlich von Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit),
- Westen: Grünland (Besitzeinheit)
- Osten: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit), Grünland
- Norden: Flurweg, Ackerland

Neigung:

- Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den nördlich gelegenen sowie über den im unteren Drittel durchschneidenden Flurweg mit Zufahrten erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehmboden mit einer für die Gegend durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: L5V

Wertzahl: 48/36

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.
- Kleiner Feldgehölzanteil an der nordwestlichen Grundstücksgrenze

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

7.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer selbst als Ackerland, im Gewanne mit benachbarten Grundstücken, genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden.

7.4 Bewertung

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

Wertansatz

gut bewirtschaftbare Ackerflächen 1,70 €/m²

Lagewertanpassung:

Der Unterzeichner hält eine weitere Lagewertanpassung für nicht erforderlich.

Grundstückswert:

Fl.Nr. 838:

7.740 m² x 1,70 €/m² = 13.158,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 838 Weismainer Weg, Waldfläche zu 7.740 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

13.158,00 €

8 Bewertung Fl.Nr. 839 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 839

8.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Köttel, Blatt 496

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 839	Weismainer Weg, Landwirtschaftsfläche	
	hierzu die zum Weg Flst. 836 Köttel	
	gezogene Teilfläche	zu 2.350 m ²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

8.2 Beschreibung

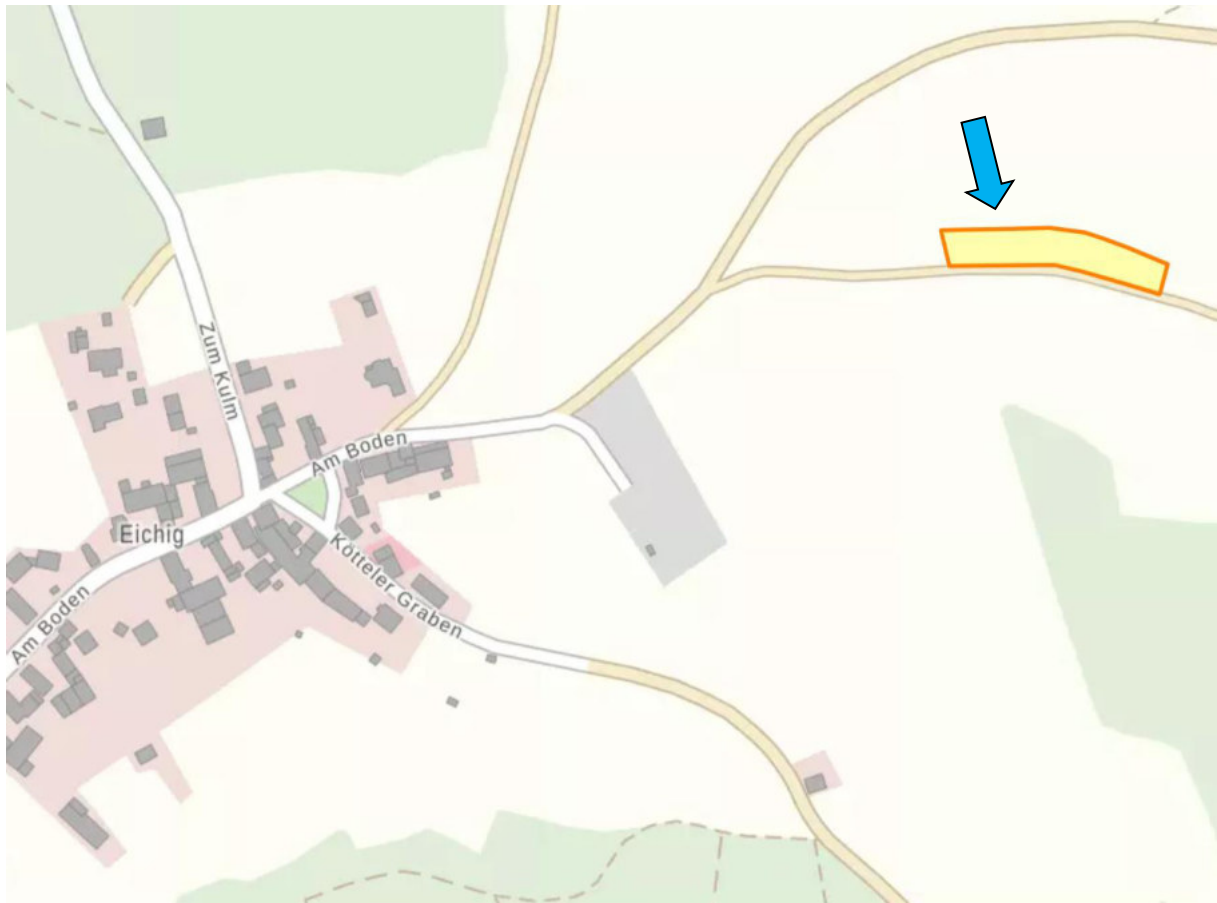


Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 320 m nordöstlich Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig, langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Flurweg, Grünland, Ackerland
- Westen: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- Osten: Ackerland
- Norden: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den südlich gelegenen Flurweg mit einer Zufahrt erschlossen und zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: L5Vg

Wertzahl: 47/37

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich kein wertrelevanter Eintrag.

8.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer selbst als Ackerland, im Gewanne mit benachbarten Grundstücken, genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden.

8.4 Bewertung

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

Wertansatz

gut bewirtschaftbare Ackerflächen 1,70 €/m²

Lagewertanpassung:

Der Unterzeichner hält eine weitere Lagewertanpassung für nicht erforderlich.

Grundstückswert:

Fl.Nr. 838:

2.350 m² x 1,70 €/m² = 3.995,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 839 Weismainer Weg, Landwirtschaftsfläche zu 2.350 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

3.995,00 €

9 Bewertung Fl.Nr. 840 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 840

9.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Köttel, Blatt 496

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 840 Weismainer Weg, Landwirtschaftsfläche zu 2.790 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

9.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 320 m nordöstlich Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig, langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- Westen: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- Osten: Ackerland
- Norden: Grünland

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über keine Zufahrt erschlossen und nur durch benachbarte Flächen mit dem südlich gelegenen Flurweg anfahrbar. Die südlich angrenzende Besitz- und Bewirtschaftungseinheit Fl.Nr. 839 bietet eine indirekte Erschließung an den Flurweg.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: L5Vg

Wertzahl: 47/37

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**Anlagen:**

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Keine direkte Zufahrt

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich kein wertrelevanter Eintrag.

9.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer selbst als Ackerland, im Gewanne mit benachbarten Grundstücken, genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden.

9.4 Bewertung

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

Wertansatz

gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,70 €/m ²
-----------------------------------	-----------------------

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund mangelnder Erschließung	./.	0,10 €/m ²
---	-----	-----------------------

<u>Wert nach Lagewertanpassung:</u>	=	1,60 €/m ²
-------------------------------------	---	-----------------------

Grundstückswert:

Fl.Nr. 840:

2.790 m ² x 1,60 €/m ² =	4.464,00 €
--	------------

Verkehrswert Fl.Nr. 840 Weismainer Weg, Landwirtschaftsfläche zu 2.790 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

4.464,00 €

10 Bewertung Fl.Nr. 844 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 844

10.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Köttel, Blatt 496

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 844 Weismainer Weg, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche zu 4.500 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

10.2 Beschreibung

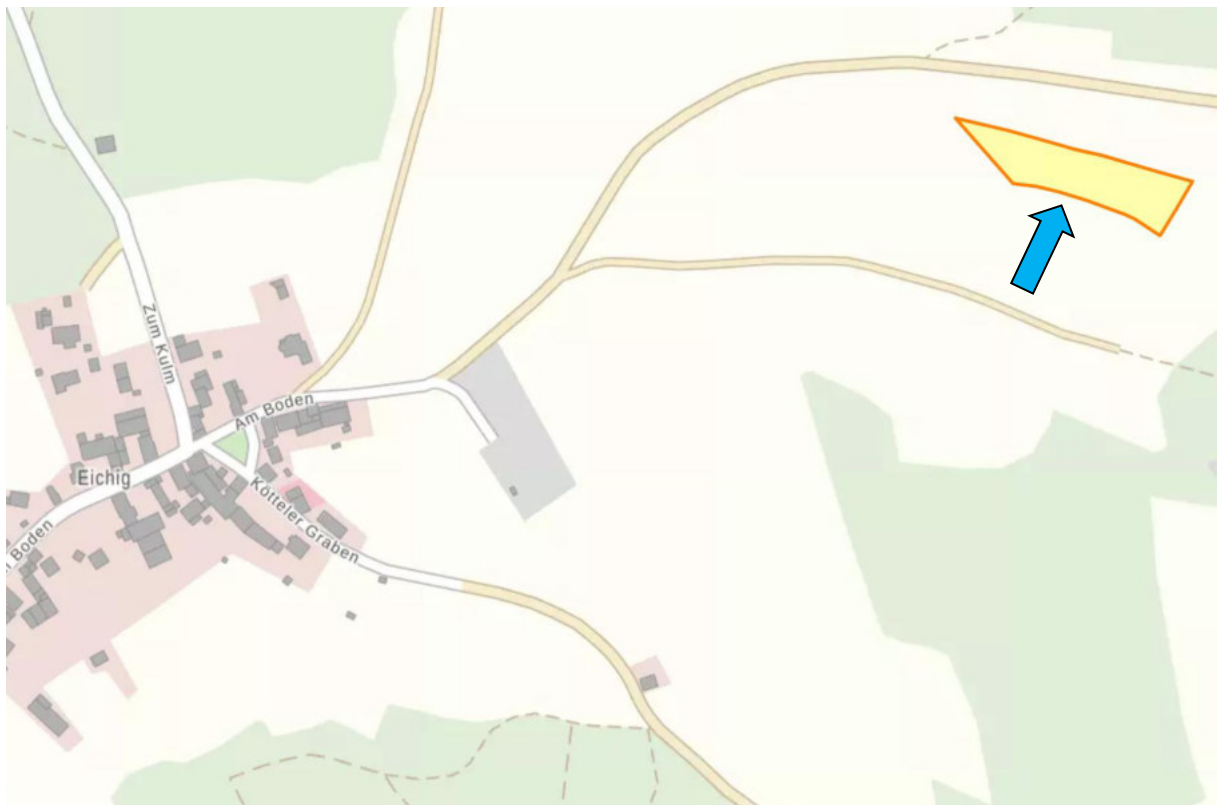


Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 500 m nordöstlich Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig, zum Westen hin spitz zulaufend

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Ackerland
- Westen: Grünland
- Osten: Grünland
- Norden: Ackerland

Neigung:

- Die Fläche ist geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist nicht direkt mit einer Zufahrt erschlossen und nur über benachbarte Flurstücke anfahrbar.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: L5V

Wertzahl: 54/43

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.
- Feldgehölzstreifen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Keine direkte Zufahrt

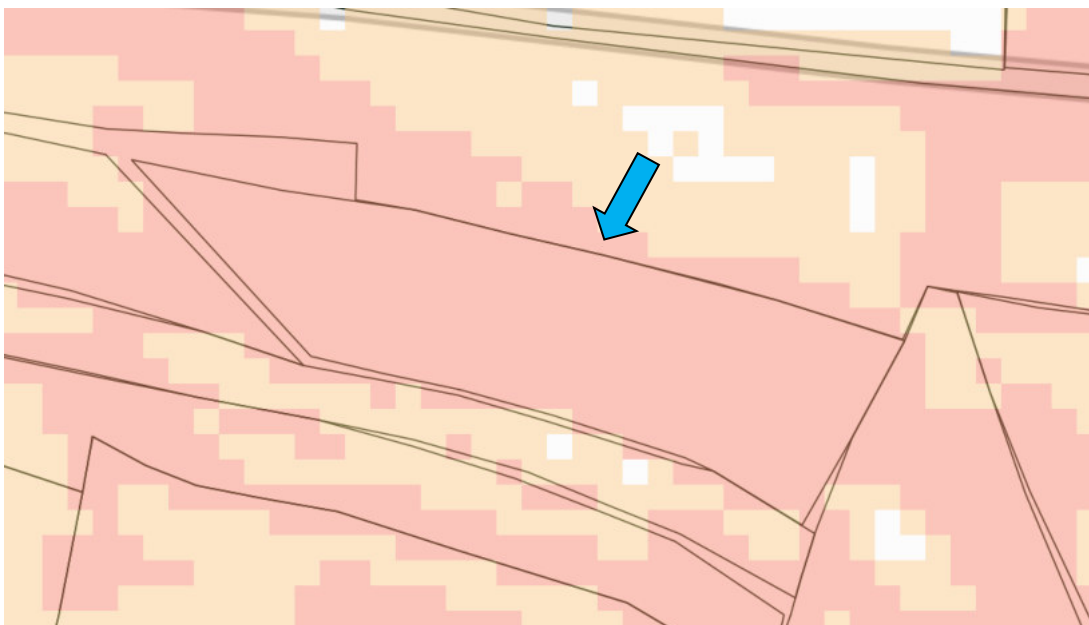
Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Biotopkartierung des südlichen verlaufenden Feldgehölzstreifens („Gehölze rund um Eichig“)

**Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:**

- o Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen nicht ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich folgender Eintrag:

K-Wasser 1	Erosionsgefahr	Erosionswert 15 bis < 27,5	(gelb hinterlegt)
K-Wasser 2	hohe Erosionsgefahr	Erosionswert $\geq 27,5$	(rot hinterlegt)



10.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer überwiegend als Ackerland mit Feldgehölzstreifen genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches, unter Beachtung der rechtlichen Gegebenheiten, bewirtschaftet werden.

10.4 Bewertung

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

Wertansatz

gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,70 €/m ²
-----------------------------------	-----------------------

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund fehlender Erschließung	./.	0,15 €/m ²
--	-----	-----------------------

Abschlag aufgrund Erosionsgefahr	./.	0,10 €/m ²
----------------------------------	-----	-----------------------

Abschlag aufgrund eingeschränkter

Bewirtschaftungsmöglichkeit und Biotopkartierung	./.	0,10 €/m ²
--	-----	-----------------------

<u>Wert nach Lagewertanpassung:</u>	=	1,35 €/m ²
-------------------------------------	---	-----------------------

Grundstückswert:

Fl.Nr. 844:

4.500 m ² x 1,35 €/m ² =	6.075,00 €
--	------------

Verkehrswert Fl.Nr. 844 Weismainer Weg, Waldfläche zu 4.500 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

6.075,00 €

11 Bewertung Fl.Nr. 857 der Gemarkung Köttel

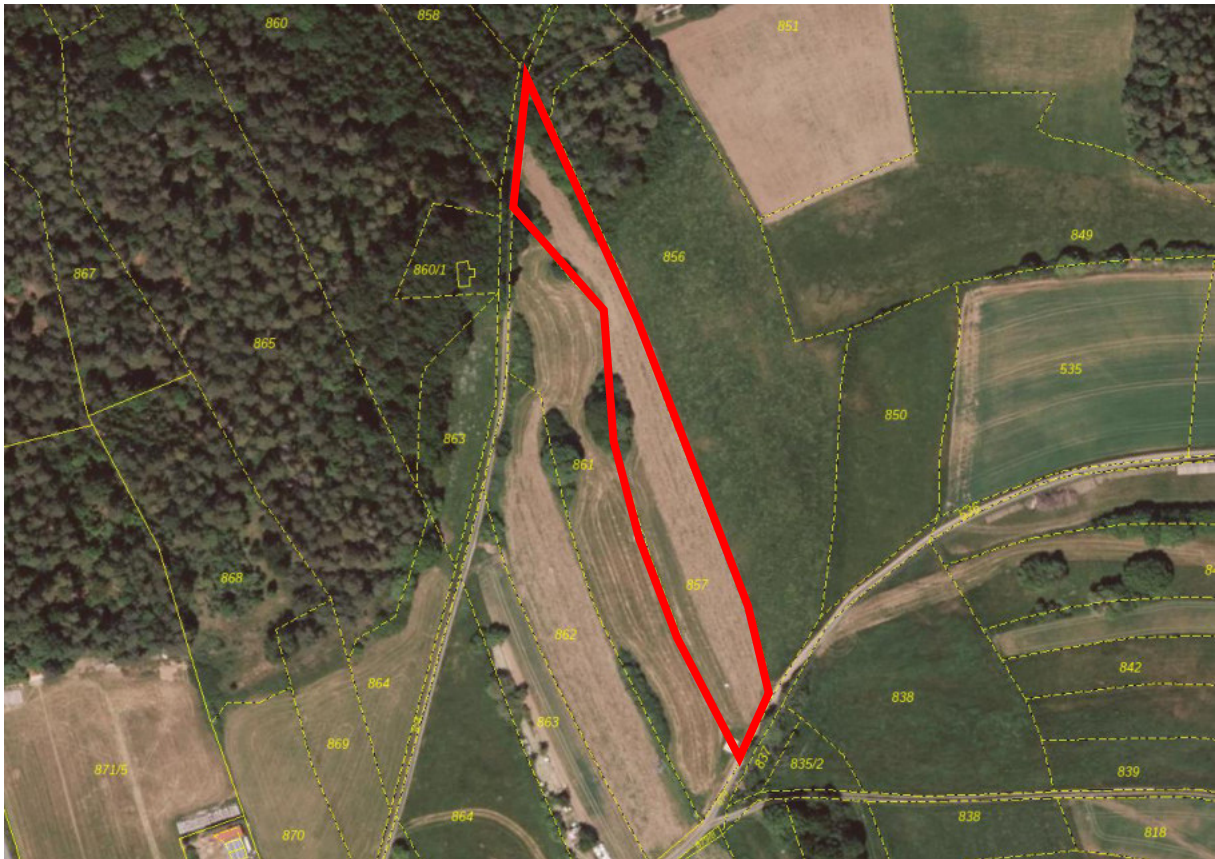


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 857

11.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels
Grundbuch von Köttel, Blatt 496

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 857 Köttler Weg, Ödland, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche zu 5.720 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

11.2 Beschreibung

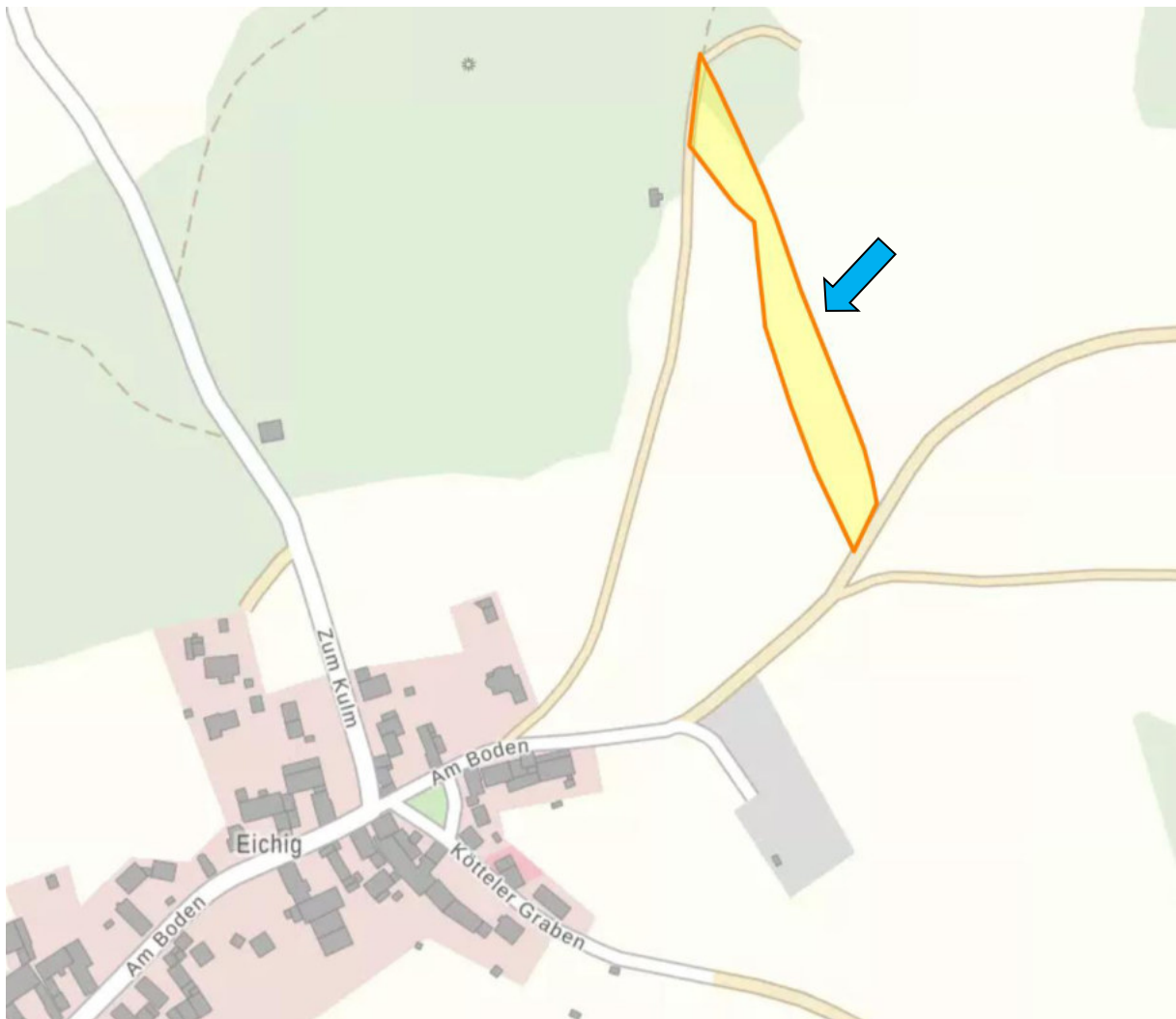


Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 230 m nordöstlich Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig, langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Flurweg, Gebüschfläche
- Westen: Grünland, Gebüschfläche
- Osten: Ackerland, Wald
- Norden: Feldweg, Wald

Neigung:

- Die Fläche ist geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den südlich gelegenen Flurweg sowie über den nördlich gelegenen Feldweg mit Zufahrten erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse:	L4V	L5V	L5V
Wertzahl:	59/47	52/38	52/36



Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**Anlagen:**

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.
- Feldgehölze in Teilen der westlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenzen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

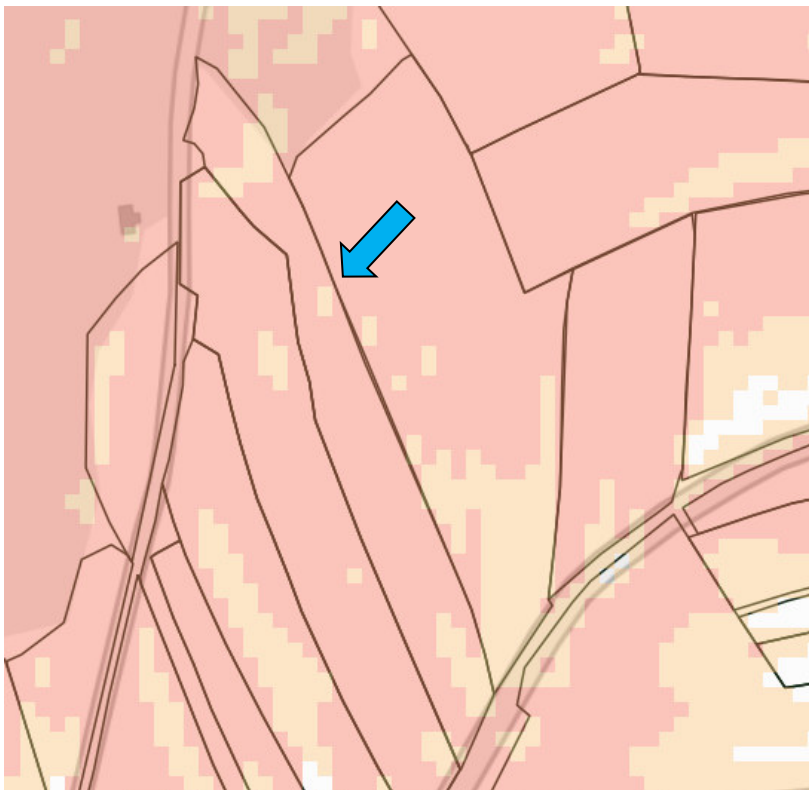
Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen nicht ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich folgender Eintrag:

K-Wasser 1	Erosionsgefahr	Erosionswert 15 bis < 27,5	(gelb hinterlegt)
K-Wasser 2	hohe Erosionsgefahr	Erosionswert $\geq 27,5$	(rot hinterlegt)



11.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer überwiegend als Ackerland mit Feldgehölzbereichen genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden.

11.4 Bewertung

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

Wertansatz

gut bewirtschaftbare Ackerflächen 1,70 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Erosionsgefahr ./ 0,10 €/m²

Abschlag aufgrund eingeschränkter

Bewirtschaftungsmöglichkeit ./ 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 1,55 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 857:

5.720 m² x 1,55 €/m² = 8.866,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 857 Köttler Weg, Ödland zu 5.720 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

8.866,00 €

12 Bewertung Fl.Nr. 862 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 862

12.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Köttel, Blatt 496

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 862 Köttler Weg, Landwirtschaftsfläche zu 4.840 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

12.2 Beschreibung

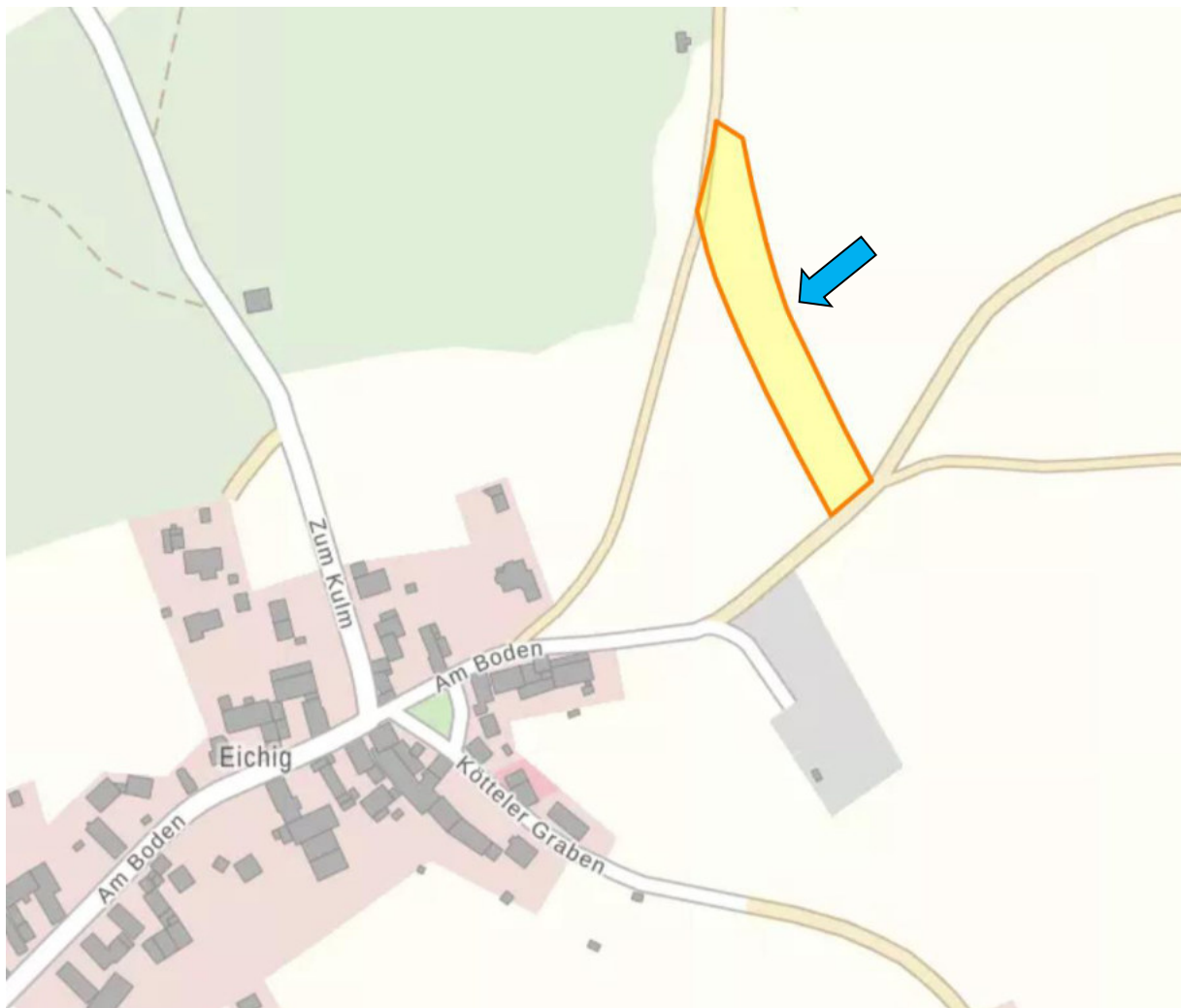


Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 160 m nordöstlich Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig, langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Flurweg, Ackerland
- Westen: Ackerland, Gebüschfläche
- Osten: Grünland
- Norden: Feldweg, Grünland

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den südlich gelegenen Flurweg sowie über den nördlich gelegenen Feldweg mit Zufahrten erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend überdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: L4V

Wertzahl: 59/47

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**Anlagen:**

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.
- Vereinzelt Feldgehölze an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

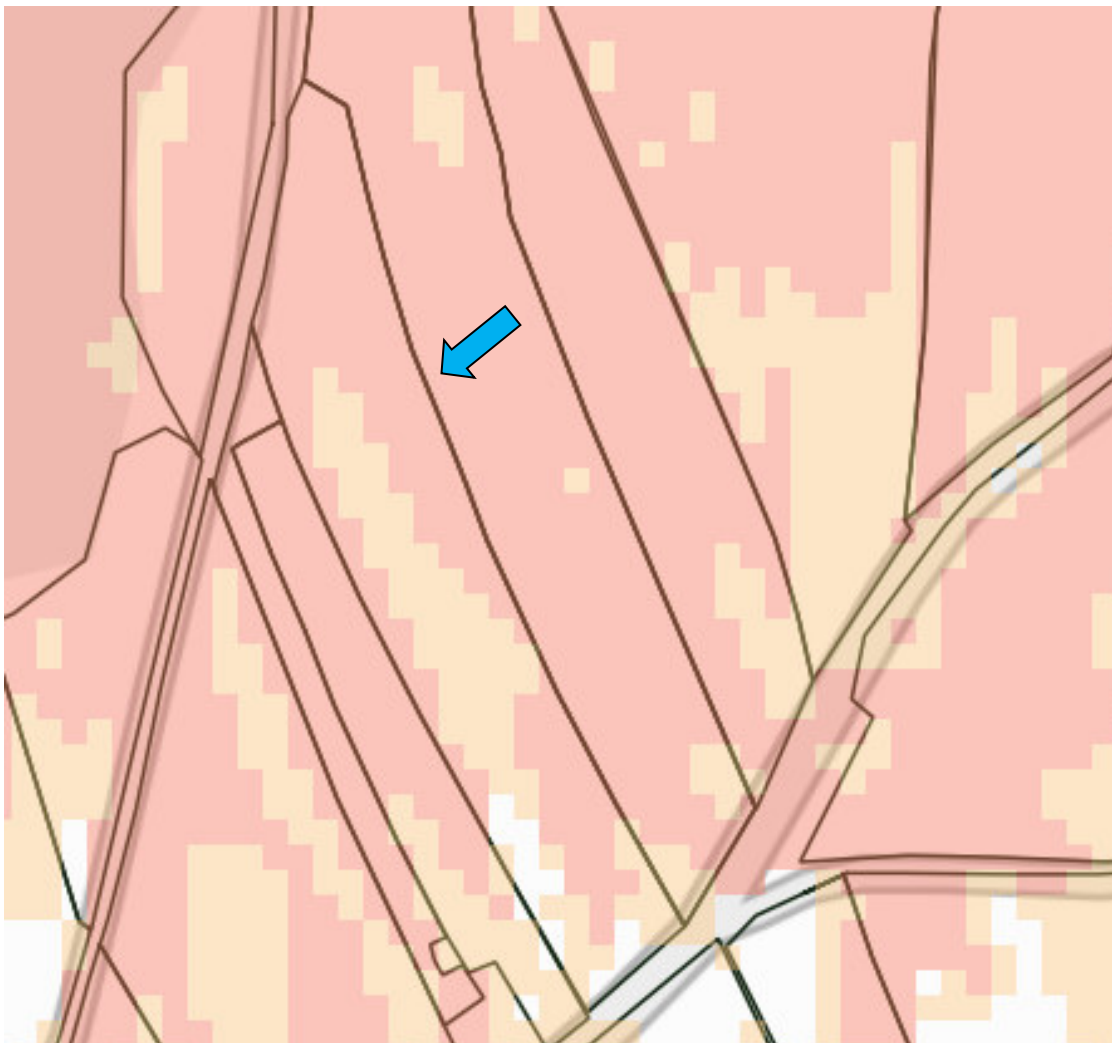
Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen nicht ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich folgender Eintrag:

K-Wasser 1	Erosionsgefahr	Erosionswert 15 bis < 27,5	(gelb hinterlegt)
K-Wasser 2	hohe Erosionsgefahr	Erosionswert $\geq 27,5$	(rot hinterlegt)



12.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer überwiegend als Ackerland mit Feldgehölzbereichen genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden.

12.4 Bewertung

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

Wertansatz

gut bewirtschaftbare Ackerflächen 1,70 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Erosionsgefahr ./ 0,05 €/m²

Zuschlag aufgrund besonderer Bodenqualität + 0,05 €/m²

Zuschlag aufgrund besonderer Ortsnähe + 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 1,75 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 862:

4.840 m² x 1,75 €/m² = 8.470,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 862 Köttler Weg, Landwirtschaftsfläche zu 4.840 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

8.470,00 €

13 Wert der Landwirtschaftsflächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Lichtenfels	Köttel	819	Weismainer Weg	0,3200	5.120,00 €
Lichtenfels	Köttel	835/2	Weismainer Weg	0,0580	696,00 €
Lichtenfels	Köttel	838	Weismainer Weg	0,7740	13.158,00 €
Lichtenfels	Köttel	839	Weismainer Weg	0,2350	3.995,00 €
Lichtenfels	Köttel	840	Weismainer Weg	0,2790	4.464,00 €
Lichtenfels	Köttel	844	Weismainer Weg	0,4500	6.075,00 €
Lichtenfels	Köttel	857	Köttler Weg	0,5720	8.866,00 €
Lichtenfels	Köttel	862	Köttler Weg	0,4840	8.470,00 €
Gesamt				3,1720	50.844,00 €

14 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 28.01.2025 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 04.02.2025




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

15 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