

5 Bewertung Fl.Nr. 1431/4 der Gemarkung Gochsheim



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1431/4

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Gochsheim, Blatt 6823

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1431/4 Oberholz, Landwirtschaftsfläche zu 2.975 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.

5.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 1,15 km südwestlich von Weyer und ca. 1,65 km südöstlich von Gochsheim
- o Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Forstfläche und Grünland)

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu dreieckig geformt

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Forstfläche, Flurweg
- o Westen: Flurweg
- o Osten: Forstfläche
- o Norden: Feldweg

Neigung:

- o Die Fläche ist eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt nördlich sowie westlich an einen Flur- bzw. Feldweg, von welchen aus die Fläche mit einer Zufahrt erschlossen und erreichbar ist.

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: LIIIa3

Wertzahl: 44/39

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- o Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine
- o grundbuchrechtlichen Beschränkungen: keine vorhanden

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o gewöhnliches Grünland

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Die Fläche ist als Dauergrünland kartiert. Es besteht ein Grünlandumbruchverbot
- o Das Grundstück ist Bestandteil eines landschaftlichen Freiheitsgebietes
- o Die Fläche liegt im eutrophierten Gebiet nach § 2 Abs. 1 AVDüV
- o Der östliche Bereich des Grundstückes liegt in einem Waldschatten

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Topographie Erosionen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch aufgrund der Grünlandnutzung als gering zu erachten.

5.3 Nutzung

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter als Grünland genutzt und kann auch zukünftig nur als Grünland genutzt werden.

5.4 Bewertung

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

Mittlerer Wertansatz Grünlandfläche 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1431/4:

2.975 m² x 1,50 €/m² = 4.462,50 €

Verkehrswert Fl.Nr. 1431/4 Oberholz, Landwirtschaftsfläche zu 2.975 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

4.463,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 257 der Gemarkung Weyer



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 257

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Weyer, Blatt 917

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 257 Vierzehn Äcker, Landwirtschaftsfläche zu 19.999 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:

- o Ca. 100 m nördlich von Weyer
- o Bestandteil eines landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches (Ackerland, vereinzelt Grünland)

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu rechteckig, im östlich Bereich abgerundet

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Flurweg
- o Osten: Feldweg, Heckensaum
- o Norden: Freiflächenphotovoltaik

Neigung:

- o Die Fläche ist geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt westlich sowie östlich an einen Flur- bzw. Feldweg, von diesen aus ist das Grundstück infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus lehmigen Ton mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl. Das Grundstück ist laut Bodenkartierung in folgende Zonen aufgeteilt. Der größte Teil der Fläche entspricht LT6V 38/36.



Abbildung 2 Bodenkartierung der Fläche Fl.Nr. 257 rot markiert

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- o Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o gewöhnliches Ackerland

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Die Fläche liegt im privilegierten Bereich zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen an Bundesautobahnen

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Topographie größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster finden sich keine Eintragungen.

6.3 Nutzung

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter als Ackerland genutzt und kann auch zukünftig als Ackerland genutzt werden.

6.4 Bewertung

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

Mittlerer Wertansatz gut bewirtschaftbares Ackerland 4,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund des privil. Bereiches für PV-Anlagen an Autobahnen 2,00 €/m²

Lagewertangepasster Wertansatz 6,00 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 257:

19.999 m² x 6,00 €/m² = 119.994,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 257 Vierzehn Äcker, Landwirtschaftsfläche zu 19.999 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

119.994,00 €

7 Bewertung Fl.Nr. 301 der Gemarkung Weyer



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 301

7.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Weyer, Blatt 917

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 301 Vorderer Berg, Landwirtschaftsfläche zu 2.414 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.

7.2 Beschreibung

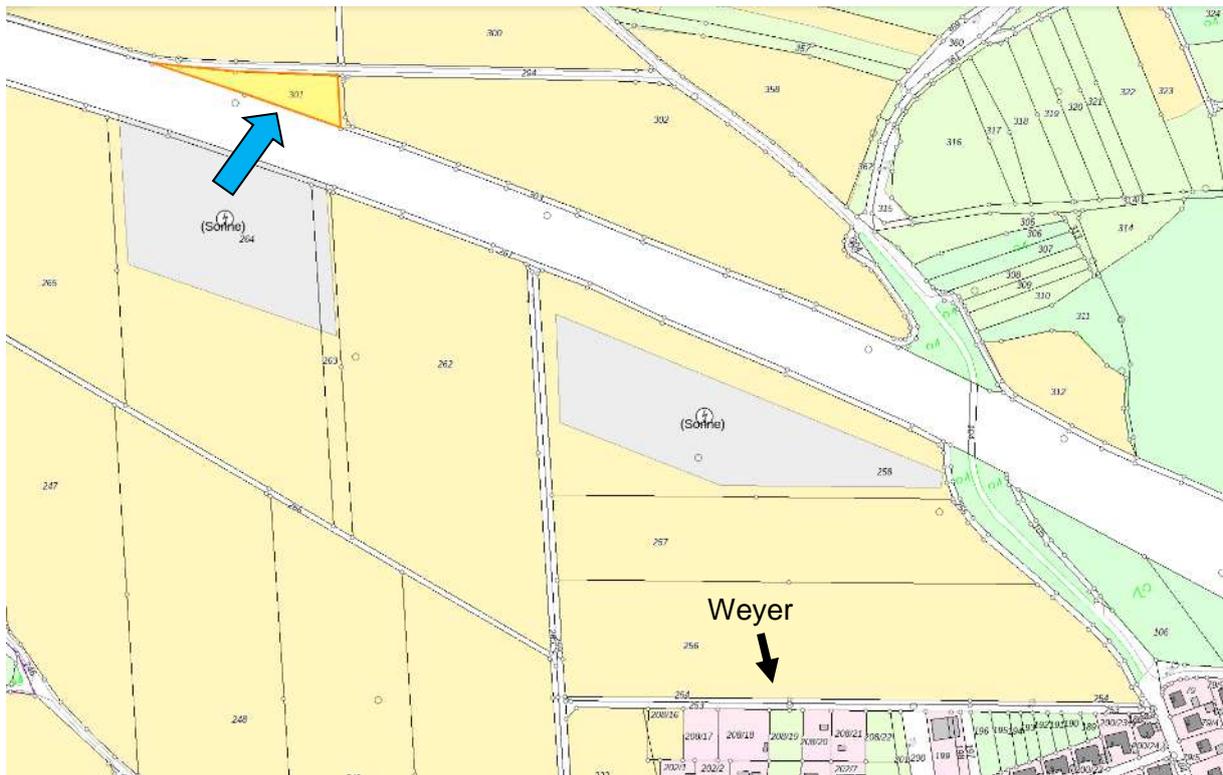


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 500 m nordwestlich von Weyer, sowie unmittelbar angrenzend an die BAB 70
- o Bestandteil eines landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches (Ackerland, teilweise Grünland)

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu dreieckig geformt

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Autobahn A70
- o Westen: Autobahn A70, Feldweg
- o Osten: Flurweg
- o Norden: Feldweg

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein gut ausgebauter Feldweg, von welchem aus die Fläche angefahren und bewirtschaftet werden kann.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus lehmigen Ton mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: LT6V

Wertzahl: 40/38

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- o Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine
- o grundbuchrechtlichen Beschränkungen: keine vorhanden

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o gewöhnliches Ackerland
- o Das Grundstück liegt im Trinkwasserschutzgebiet mit dem Gebietsnamen: WVU Zv. RMG-Weyer-WV RMG
- o Die Fläche liegt im privilegierten Bereich zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen an Bundesautobahnen

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Das Grundstück bildet zusammen mit Fl.Nr. 302 eine Bewirtschaftungseinheit

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Topographie größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster ist keine Eintragung vorhanden.

7.3 Nutzung

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter als Ackerland genutzt und kann auch zukünftig als Ackerland genutzt 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:

Mittlerer Wertansatz gut bewirtschaftbares Ackerland 4,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der geringen Grundstücksgröße ./. 0,20 €/m²

Zuschlag aufgrund des privil. Bereiches für PV-Anlagen an Autobahnen 2,00 €/m²

Lagewertangepasster Wertansatz 5,80 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 301:

2.414 m² x 5,80 €/m² = 14.001,20 €

Verkehrswert Fl.Nr. 301 Vorderer Berg, Landwirtschaftsfläche zu 2.414 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

14.001,00 €