

11 Bewertung Fl.Nr. 832 der Gemarkung Weyer



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 832

11.1 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. 832 Kirchhofacker, Landwirtschaftsfläche zu 8.051 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

- Hochspannungs- und Fernmeldekabelrecht für Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen; eingetragen am 27.12.1995
- Wasserrohrleitungsrecht-, Strom- und Fernsteuerkabelrecht für Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen; eingetragen am 27.12.1995

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

11.2 Beschreibung

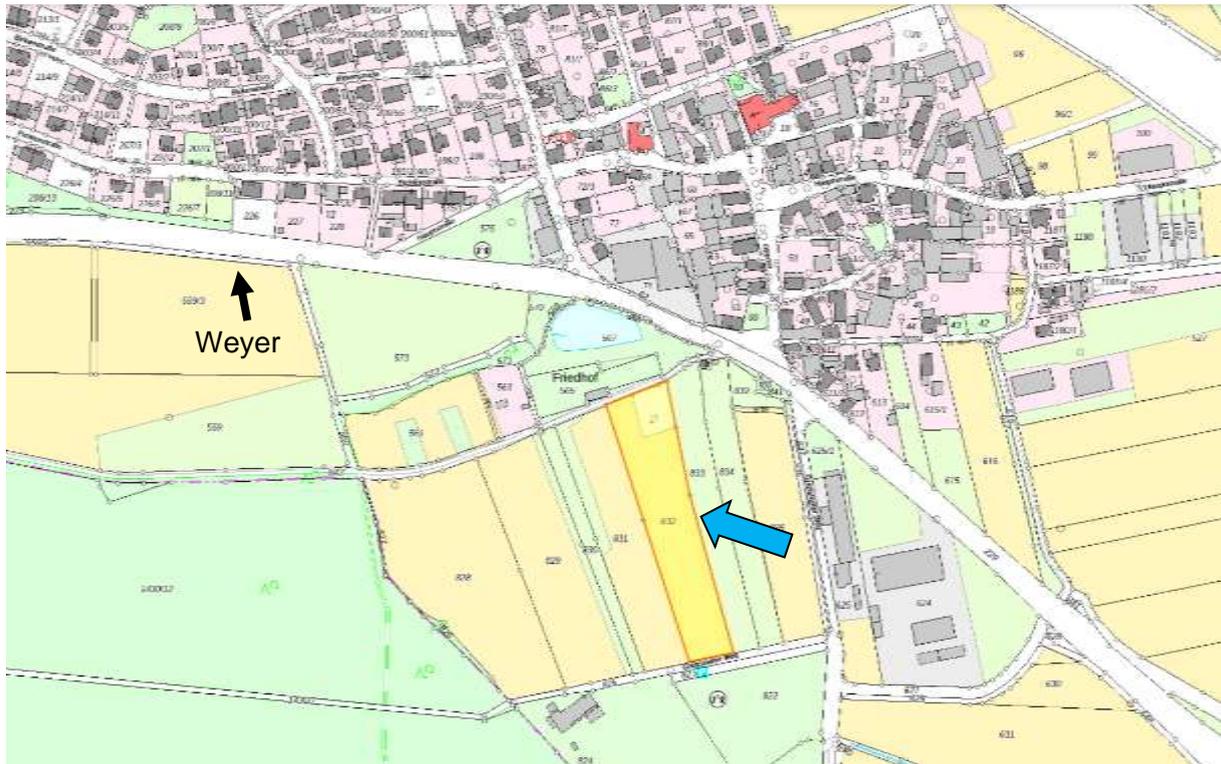


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 30 m südwestlich von Weyer, unmittelbar angrenzend an den Friedhof
- o Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Grünland)

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Grettstadter Weg
- o Westen: Ackerland
- o Osten: Streuobstwiese/ Grünland
- o Norden: Flurweg, Friedhof von Weyer

Neigung:

- o Die Fläche ist eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche kann, sowohl im Süden über den Grettstadter Weg, als auch im Norden über den Flurweg ,angrenzend an den Friedhof, angefahren und bewirtschaftet werden

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: LT6V

Wertzahl: 42 / 40

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- o Anlagen:

Auf dem Grundstück befindet sich eine Gartenlaube, welche als Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte bzw. als Freizeitunterkunft und als überdachter Freisitz genutzt wurde.

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

Firsthöhe ca. 2,50 m



Die Gartenlaube ist als in die Jahre gekommen zu bezeichnen, eine Sanierung wird als nicht wirtschaftlich erachtet.

Des Weiteren ist der Bereich der Gartenlaube mithilfe eines Zaunes eingefriedet. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück ein Brunnen, mehrere Weinreben und ein kleines marodes Gewächshaus, sowie mehrere Streuobstbäume (Hochstamm) mit folgender Aufteilung:

- Nussbaum, ca. 30- jährig
- Apfelbaum, ca. 30- jährig
- Birnenbaum, ca. 25- jährig
- Kirschbaum, ca. 25- jährig
- Apfelbaum, ca. 60- jährig, Pilzbefall
- Apfelbaum, ca. 10- jährig, beschädigt
- Apfelbaum, ca. 20- jährig
- Mirabellenbaum, ca. 25- jährig

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

Leitungsrechte für den Zweckverband Rhön-Maintal-Gruppe

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Zwei Nutzungsbereiche (Ackerland, Freizeitfläche)

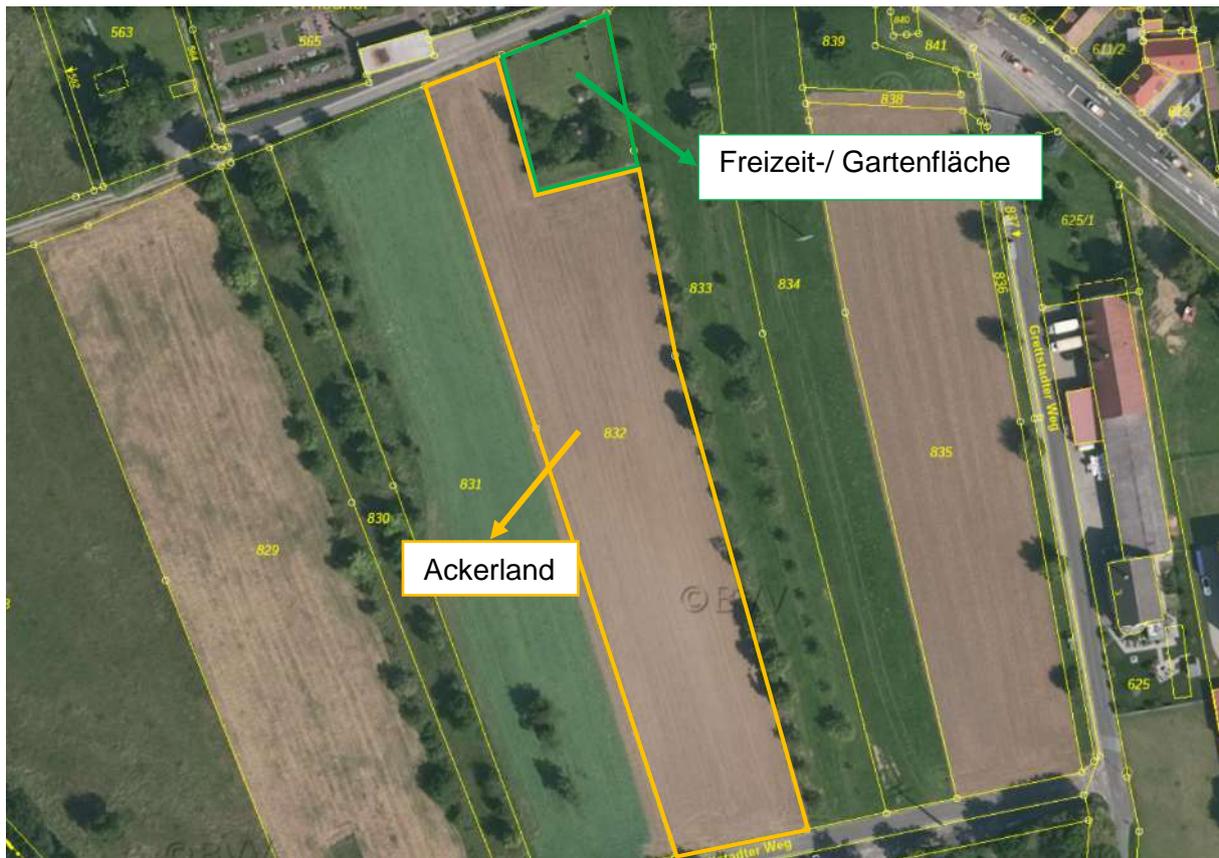
Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

11.3 Nutzung



Die Fläche teilt sich in zwei Nutzungsbereiche auf. Der nordöstliche Bereich wird als Freizeit- bzw. Gartenfläche genutzt, ca. 957 m², der restliche Grundstücksbereich besteht aus einer Ackerfläche, ca. 7.094 m².

Das Ackerland wird durch einen Pächter genutzt. Nach Auskunft der Beteiligten besteht kein Miet- oder Pachtverhältnis. Die Fläche kann auch zukünftig überwiegend als Ackerland bewirtschaftet werden.



Ansicht von Norden auf die Fläche Fl.Nr. 832



Ansicht des maroden Gewächshauses

Der Freizeit- bzw. Gartenbereich war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem genutzten Zustand. Das Grundstück ist als Freizeit- und Gartenfläche angelegt, die Gebäude und baulichen Anlagen sind als in die Jahre gekommen zu bezeichnen. Der auf dem Grundstück vorhandenen Brunnen (Handbrunnen) ist funktionstüchtig und schöpft Wasser.

Für den Gartenbereich wäre eine Nutzungsmöglichkeit im Bereich der stadtnahen Erholungsfläche (Kleingartenfläche) gegeben.

Die auf dem Grundstück vorhandene Gartenlaube sowie das Gewächshaus sind aufgrund ihres Zustandes nicht mehr erhaltenswert. Der Wert der baulichen Anlagen wird durch einen zukünftigen Rückbau gleichgestellt, sodass der Unterzeichner hier keinen direkten Wertansatz zu Grunde legt.

11.4 Bewertung Boden

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Freizeitfläche bzw. Ackerfläche wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Oberer Wertansatz privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterland 10,00 €/m²

Oberer Wertansatz gut bewirtschaftbares Ackerland 6,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung wird als nicht erforderlich erachtet.

Gartenbereich:

Grundfläche x Wert pro qm

957 m² x 10,00 €/m² = Flächengrundwert 9.570,00 €

Ackerlandbereich:

Grundfläche x Wert pro qm

7.094 m² x 6,00 €/m² = Flächengrundwert 42.564,00 €

Grundwert der Fläche: 52.134,00 €

11.5 Bewertung Obstbäume und Gehölz

Das Grundstück ist mit verschiedenen Obstbäumen bestockt. Für die noch wirtschaftlich nutzbaren Obstbäume sowie anderer Bäume im Randbereich werden nachfolgende Werte angesetzt:

6 noch nutzbare Obstbäume

verschiedener Strukturen a 100,00 € 600,00 €

Eingrünung und Einfriedung (Bäume im Randbereich) pauschal. 350,00 €

Gesamtwert der Gehölze 950.00 €

11.6 Bewertung sonstiger Anlagen

Brunnen 500,00 €

Gesamtwert der sonstigen Anlagen 500,00 €

11.7 Verkehrswert

Zusammenfassung der Teilwerte:

Bodenwert	+	52.134,00 €
Bäume	+	950,00 €
Sonstige Anlagen	+	500,00 €
Gesamt	=	53.584,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 832 Kirchhofacker, Landwirtschaftsfläche zu 8.051 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

53.584,00 €

12 Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Schweinfurt	Gochsheim	1431/3	Oberholz	0,2441	3.571,00 €
Schweinfurt	Gochsheim	1431/4	Oberholz	0,2975	4.463,00 €
Schweinfurt	Weyer	257	Vierzehn Äcker	1,9999	119.994,00 €
Schweinfurt	Weyer	301	Vorderer Berg	0,2414	14.001,00 €
Schweinfurt	Weyer	302	Vorderer Berg	3,2594	195.564,00 €
Schweinfurt	Weyer	789	Mittelfeld	0,2068	3.250,00 €
Schweinfurt	Weyer	798	Mittelfeld	0,1275	1.985,00 €
Schweinfurt	Weyer	832	Kirchhofacker	0,8051	53.584,00 €
Gesamt				7,1817	396.412,00 €

13 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 02.07.2024 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 10.10.2024



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

14 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