

## 8 Bewertung Fl.Nr. 302 der Gemarkung Weyer



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 302

### 8.1 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. 302                      Vorderer Berg, Landwirtschaftsfläche                      zu 32.594 m<sup>2</sup>

Abteilung I    Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II    Lasten und Beschränkungen:

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

Abteilung III    Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

## 8.2 Beschreibung

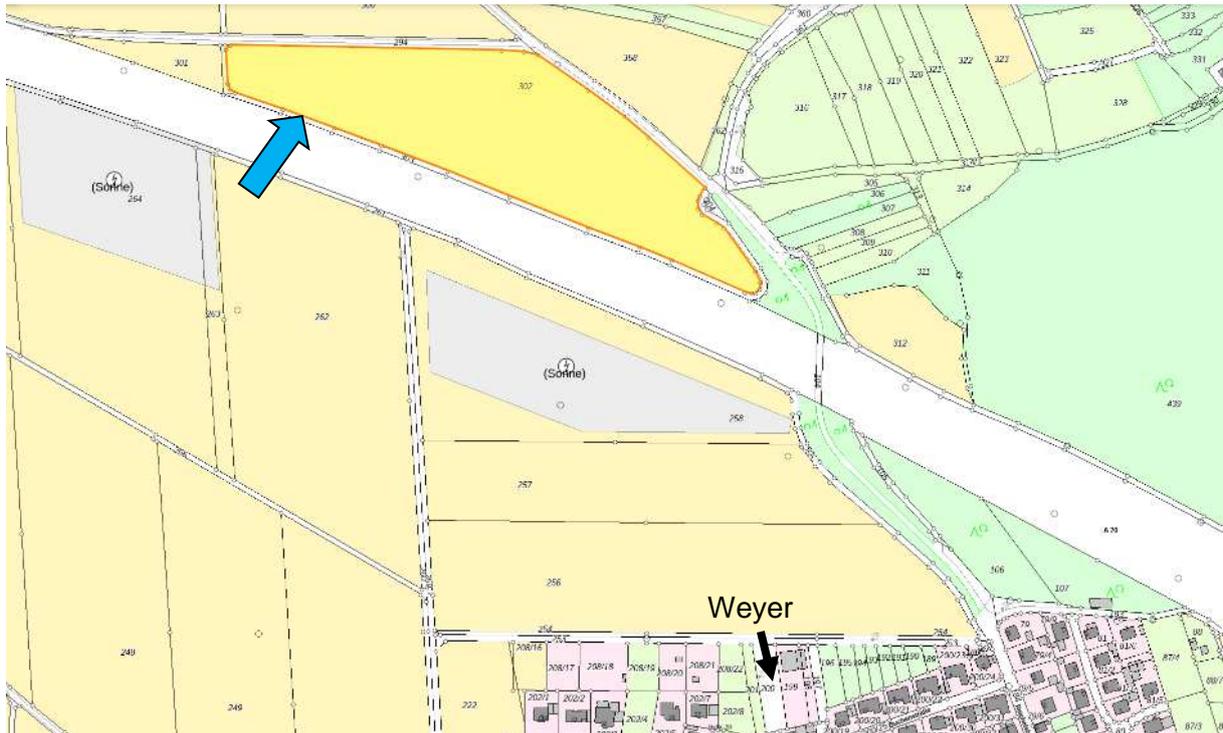


Abbildung: Lage

### 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 Unregelmäßig geformt

### Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Feldweg, Autobahn A70
- o Westen: Autobahn A70, Feldweg
- o Osten: Flur- bzw. Feldweg
- o Norden: Feldweg

### Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt

**Erschließung/Zugänglichkeit:**

- o Um das Grundstück verläuft ein Feld- bzw. Flurweg, von diesem aus die Fläche infrastrukturell gut erschlossen ist.

**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: Leitungsrecht

**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. 301 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.

## 8.3 Nutzung

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

Mittlerer Wertansatz gut bewirtschaftbares Ackerland 4,00 €/m<sup>2</sup>

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund des privil. Bereiches für PV-Anlagen an Autobahnen 2,00 €/m<sup>2</sup>

Lagewertangepasster Wertansatz **6,00 €/m<sup>2</sup>**

Grundstückswert:

Fl.Nr. 302:

32.594 m<sup>2</sup> x 6,00 €/m<sup>2</sup> = 195.564,00 €

**Verkehrswert Fl.Nr. 302 Vorderer Berg, Landwirtschaftsfläche zu 32.594 m<sup>2</sup>**

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

**195.564,00 €**

## 9 Bewertung Fl.Nr. 789 der Gemarkung Weyer



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 789

### 9.1 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. 789                      Mittelfeld, Waldfläche    zu 2.068 m<sup>2</sup>

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:

- o Ca. 1,13 km südwestlich von Weyer und ca. 1,30 km südöstlich von Gochsheim
- o Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Forstfläche und Grünland)

### Form und Zuschnitt:

- o Nahezu rechteckig

### Benachbarte Grundstücke:

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

### Neigung:

- o Die Fläche ist eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt im südlichen Bereich an einen gut ausgebauten Feldweg (asphaltiert), von diesem aus kann die Fläche angefahren und bewirtschaftet werden

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

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

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:**

- o Gewöhnliche Forstfläche mit einer normalen Bewirtschaftungsmöglichkeit

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- o Das Grundstück ist Bestandteil eines landschaftlichen Freiheitsgebietes

**Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:**

- o Auf der Fläche können aufgrund der Topographie sowie der Nutzung als Forstfläche größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

### 9.3 Nutzung

Bei den Forstflächen war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Eichen, Buchen und Esche und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sowie besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 40 % Eiche, ca. 60- bis 140-jährig, Bestockung 0,5

Ca. 40 % Buche, ca. 40- bis 80-jährig, Bestockung 0,5

Ca. 20 % Esche usw., ca. 40- bis 80-jährig, Bestockung 0,5

## 9.4 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:

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand: 0,50 €/m<sup>2</sup>

### Lagewertanpassung:

Eine Lagewertanpassung wird als nicht erforderlich erachtet

### Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

2.068 m<sup>2</sup> x 0,50 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 1.034,00 €

b) Bestandswert Forst:

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

<b>Bestandswernermittlung</b>					
Flächengröße in m <sup>2</sup>	2.068,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
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 €	17.000,00 €
Kulturkosten ( c )	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	0	100	60	0	60
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,5	0,5	0	0,5
Alterswertfaktor (f)	0	0,694	0,561	0	0,561
Flächenanteil (F) in ha	0	0,08272	0,08272	0	0,04136
Flächenanteil in %	0%	40%	40%	0%	20%

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	- €	1.504,80 €	468,99 €	- €	242,62 €

Grundwert Fläche            1.034,00 €

<b>Gesamtwert der Fläche</b>	<b>3.250,41 €</b>
------------------------------	-------------------

**Verkehrswert Fl.Nr. 789 Mittelfeld; Waldfläche zu 2.068 m<sup>2</sup>**

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

**3.250,00 €**

## 10 Bewertung Fl.Nr. 798 der Gemarkung Weyer



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 798

### 10.1 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. 798                      Mittelfeld, Waldfläche    zu 1.275 m<sup>2</sup>

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:

- o Ca. 1,05 km südwestlich von Weyer und ca. 1,75 km südöstlich von Gochsheim
- o Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Forstfläche und Grünland)

### Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

### Benachbarte Grundstücke:

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

### Neigung:

- o Die Fläche ist eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt im südlichen bzw. westlichen Bereich an einen Flurweg, von diesem aus kann die Fläche angefahren und bewirtschaftet werden

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

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

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:**

- o Gewöhnliche Forstfläche mit einer normalen Bewirtschaftungsmöglichkeit
- o Durch das Grundstück verläuft mittig eine Rückegasse

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- o Das Grundstück ist Bestandteil eines landschaftlichen Freiheitsgebietes

**Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:**

- o Auf der Fläche können aufgrund der Topographie sowie der Nutzung als Forstfläche größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

## 10.3 Nutzung

Bei den Forstflächen war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend locker bis geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Buche, unterschiedlichen Buntlaubhölzern und Eichen und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sowie besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 40 % Buche, ca. 60- bis 70-jährig, Bestockung 0,6

Ca. 40 % Buntlaubhölzer, ca. 60- bis 70-jährig, Bestockung 0,6

Ca. 20 % Eiche, ca. 80- bis 160-jährig, Bestockung 0,6

## 10.4 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:

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand: 0,50 €/m<sup>2</sup>

### Lagewertanpassung:

Eine Lagewertanpassung wird als nicht erforderlich erachtet

### Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

1.275 m<sup>2</sup> x 0,50 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 637,50 €

b) Bestandswert Forst:

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

<b>Bestandswartermittlung</b>					
Flächengröße in m <sup>2</sup>	1.275,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
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 €
Kulturkosten ( c )	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	0	120	65	0	65
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,6	0,6	0	0,6
Alterswertfaktor (f)	0	0,793	0,604	0	0,604
Flächenanteil (F) in ha	0	0,0255	0,051	0	0,051
Flächenanteil in %	0%	20%	40%	0%	40%

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	- €	624,06 €	361,85 €	- €	361,85 €

Grundwert Fläche                      637,50 €

<b>Gesamtwert der Fläche</b>	<b>1.985,27 €</b>
------------------------------	-------------------

**Verkehrswert Fl.Nr. 798 Mittelfeld; Waldfläche zu 1.275 m<sup>2</sup>**

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

**1.985,00 €**