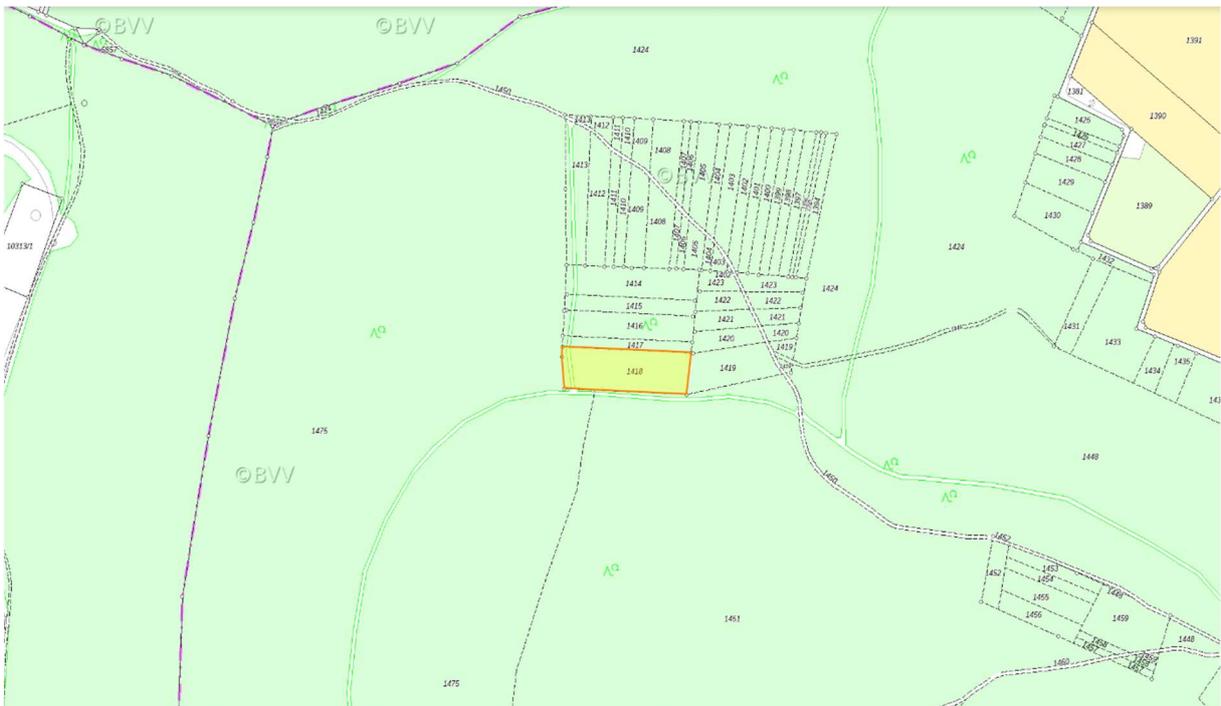


## 16 Bewertung Fl.Nr. 1418 der Gemarkung Wülfershausen



## 16.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 1418

Marlesroth, Waldfläche

zu 4.020 m<sup>2</sup>

eingetragen beim Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Wülfershausen, Blatt 2279

### **Abteilung I Eigentümer:**

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

### **Abteilung II Lasten und Beschränkungen:**

Ausgegangen wird von einem lastenfreien Grundstück

### **Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

## 16.2 Beschreibung

### **Lage:**

- ca. 2,70 km nordwestlich von Wülfershausen
- Bestandteil eines rein forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

### **Form und Zuschnitt:**

nahezu rechteckig

### **Benachbarte Grundstücke:**

Norden:	Forstfläche
Osten:	Forstfläche
Süden:	Forstfläche
Westen:	Forstfläche

### **Neigung:**

- Eben

### **Erschließung/Zugänglichkeit:**

Das Grundstück muss über eine Rückegasse angefahren werden

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

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden
- Grundbuchrechtliche Beschränkungen: keine

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung bzw. Forstnutzung:**

- Gewöhnliche Forstfläche mit normaler Bewirtschaftungsmöglichkeit
- Die Fläche liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

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

## 16.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz (Kalamitätsholz) vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht aus einem Buchen- und Eichenbestand. Der Wald wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 70 % Buche, ca. 40- bis 80-jährig, Bestockung 0,6

30 % Eiche, ca. 40- bis 80-jährig, Bestockung 0,6

## 16.4 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: 0,60 €/m<sup>2</sup>

### Lagewertanpassung:

Eine Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Angepasster Lagewert der Forstfläche **0,60 €/m<sup>2</sup>**

### Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

4.020 m<sup>2</sup> x 0,60 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 2.412,00 €

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>	4.020,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstiges
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 €	13.000,00 €
Kulturkosten ( c )	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €
Durchschnittsalter	0	60	60	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,6	0,6	0	0
Alterswertfaktor (f)	0	0,36	0,471	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0,1206	0,2814	0	0
Flächenanteil in %	0%	30%	70%	0%	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	Sonstiges
Bestandswert	- €	1.557,19 €	1.742,82 €	- €	- €

Grundwert Fläche            2.412,00 €

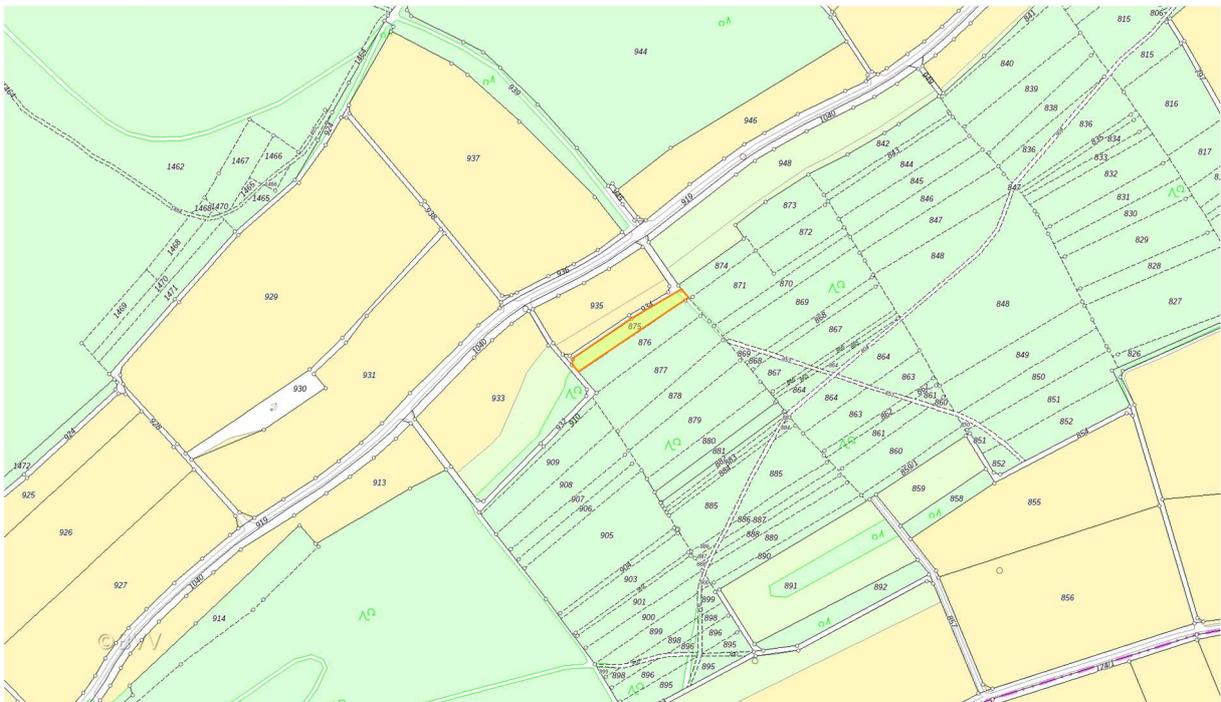
<b>Gesamtwert der Fläche</b>	<b>5.712,00 €</b>
------------------------------	-------------------

**Verkehrswert Fl.Nr. 1418 Marlesroth, Waldfläche zu 4.020 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

**5.712,00 €**

# 17 Bewertung Fl.Nr. 875 der Gemarkung Wülfershausen



## 17.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 875

Rothleite, Waldfläche

zu 1.090 m<sup>2</sup>

eingetragen beim Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Wülfershausen, Blatt 2279

**Abteilung I Eigentümer:**

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

**Abteilung II Lasten und Beschränkungen:**

Ausgegangen wird von einem lastenfreien Grundstück

**Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

## 17.2 Beschreibung

**Lage:**

- ca. 1,65 km nordwestlich von Wülfershausen
- Bestandteil eines forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

**Form und Zuschnitt:**

nahezu rechteckig

**Benachbarte Grundstücke:**

Norden:	Flurweg, Ackerland
Osten:	Forstfläche
Süden:	Forstfläche
Westen:	Flurweg

**Neigung:**

- geneigt

**Erschließung/Zugänglichkeit:**

Über den nördlich gelegenen Flurweg ist das Grundstück mit einer Zufahrt erschlossen und zugänglich

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

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden
- Grundbuchrechtliche Beschränkungen: keine

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung bzw. Forstnutzung:**

- Gewöhnliche Forstfläche mit schmalem Grundstückszuschnitt

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

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

## 17.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz (Kalamitätsholz) vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht aus einem Eichen- und Kiefernbestand. Der Wald wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

- Ca. 50 % Eiche, ca. 60- bis 120-jährig, Bestockung 0,5
- 50 % Kiefer, ca. 60- bis 120-jährig, Bestockung 0,5

## 17.4 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: 0,60 €/m<sup>2</sup>

### Lagewertanpassung:

Eine Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Angepasster Lagewert der Forstfläche **0,60 €/m<sup>2</sup>**

### Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

1.090 m<sup>2</sup> x 0,60 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 654,00 €

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>	1.090,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstiges
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 €	13.000,00 €
Kulturkosten ( c )	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €
Durchschnittsalter	90	90	0	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,5	0,5	0	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,805	0,565	0	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,0545	0,0545	0	0	0
Flächenanteil in %	50%	50%	0%	0%	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	Sonstiges
Bestandswert	376,62 €	835,01 €	- €	- €	- €

Grundwert Fläche                      654,00 €

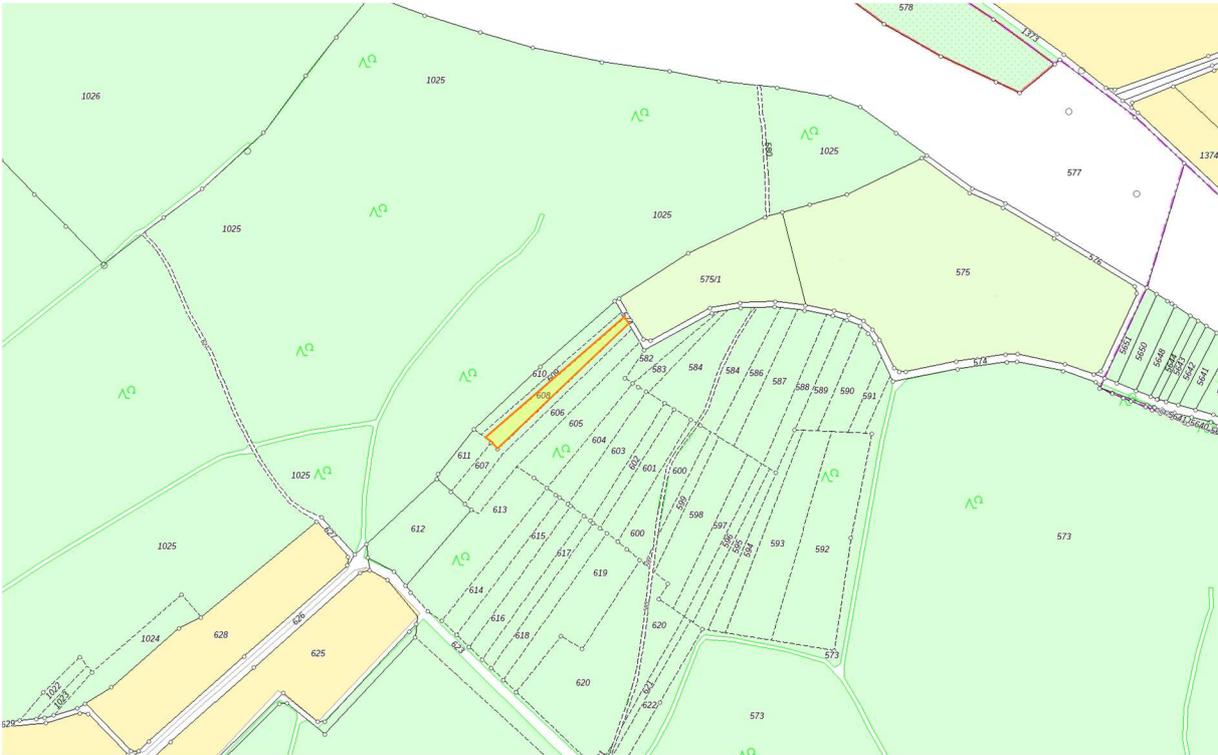
<b>Gesamtwert der Fläche</b>	<b>1.865,63 €</b>
------------------------------	-------------------

**Verkehrswert Fl.Nr. 875 Rothleite, Waldfläche zu 1.090 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

**1.866,00 €**

# 18 Bewertung Fl.Nr. 608 der Gemarkung Wülfershausen



## 18.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 608

Geldersheimer Schlag, Waldfläche

zu 1.360 m<sup>2</sup>

eingetragen beim Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Wülfershausen, Blatt 2279

### **Abteilung I Eigentümer:**

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

### **Abteilung II Lasten und Beschränkungen:**

Ausgegangen wird von einem lastenfreien Grundstück

### **Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

## 18.2 Beschreibung

### **Lage:**

- ca. 2,25 km nördlich von Wülfershausen
- Bestandteil eines forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

### **Form und Zuschnitt:**

nahezu rechteckig, abgewinkelt

### **Benachbarte Grundstücke:**

Norden:	Forstfläche
Osten:	Forstfläche
Süden:	Forstfläche
Westen:	Forstfläche

### **Neigung:**

- geneigt

### **Erschließung/Zugänglichkeit:**

Das Grundstück ist über den nordwestlich gelegenen Feldweg erschlossen und zugänglich

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

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden
- Grundbuchrechtliche Beschränkungen: keine

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung bzw. Forstnutzung:**

- Gewöhnliche Forstfläche mit schmalem Grundstückszuschnitt und Bewirtschaftungserschwerung
- In der Mitte des Grundstückes verläuft ein Wassergraben

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

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

## 18.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz (Kalamitätsholz) vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht aus einem Fichten-, Buchen und Eichenbestand. Der Wald wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar. Jedoch ist aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes eine gewisse Behinderung bei der Forstnutzung gegeben.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 30 % Fichte, ca. 90- bis 160-jährig, Bestockung 0,6

35 % Buche, ca. 90- bis 160-jährig, Bestockung 0,6

35 % Eiche, ca. 90- bis 160-jährig, Bestockung 0,6

## 18.4 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: 0,60 €/m<sup>2</sup>

### Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts - 0,20 €/m<sup>2</sup>

Angepasster Lagewert der Forstfläche **0,40 €/m<sup>2</sup>**

### Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

1.360 m<sup>2</sup> x 0,40 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 544,00 €

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>	1.360,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstiges
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 €	13.000,00 €
Kulturkosten ( c )	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €
Durchschnittsalter	0	125	125	125	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,6	0,6	0,6	0
Alterswertfaktor (f)	0	0,784	0,952	1	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0,0476	0,0476	0,0408	0
Flächenanteil in %	0%	35%	35%	30%	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	Sonstiges
Bestandswert	- €	1.153,48 €	450,04 €	440,64 €	- €

Grundwert Fläche 544,00 €

<b>Gesamtwert der Fläche</b>	<b>2.588,16 €</b>
------------------------------	-------------------

**Verkehrswert Fl.Nr. 608 Rothleite, Waldfläche zu 1.360 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

**2.588,00 €**

## 19 Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Burghausen	534	Breite Äcker	2,4443	85.551,00 €
Burghausen	535	Breite Äcker	0,7830	27.405,00 €
Wülfershausen	339	Steig	0,3411	18.761,00 €
Wülfershausen	543	Seehügel	2,3140	69.420,00 €
Wülfershausen	650	Tiefenbach	0,8194	22.534,00 €
Wülfershausen	828	Rothleite	0,1890	1.700,00 €
Wülfershausen	907	Rothleite	0,1230	1.379,00 €
Wülfershausen	1166	Stöckig	1,2601	34.653,00 €
Wülfershausen	1191	Stöckig	2,3686	71.058,00 €
Wülfershausen	1262	Gepräg	0,3866	13.531,00 €
Wülfershausen	1263	Gepräg	0,5030	17.605,00 €
Wülfershausen	1418	Marlesroth	0,4020	5.712,00 €
Wülfershausen	875	Rothleite	0,1090	1.866,00 €
Wülfershausen	1190	Stöckig	0,7250	21.750,00 €
Wülfershausen	608	Geldersheim er Schlag	0,1360	2.588,00 €
	<b>Gesamt</b>		<b>12,9041</b>	<b>395.513,00 €</b>

## 20 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 19.12.2023 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 Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 30.12.2023



---

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

## 21 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