

11 Bewertung Fl.Nr. 1262 der Gemarkung Wülfershausen

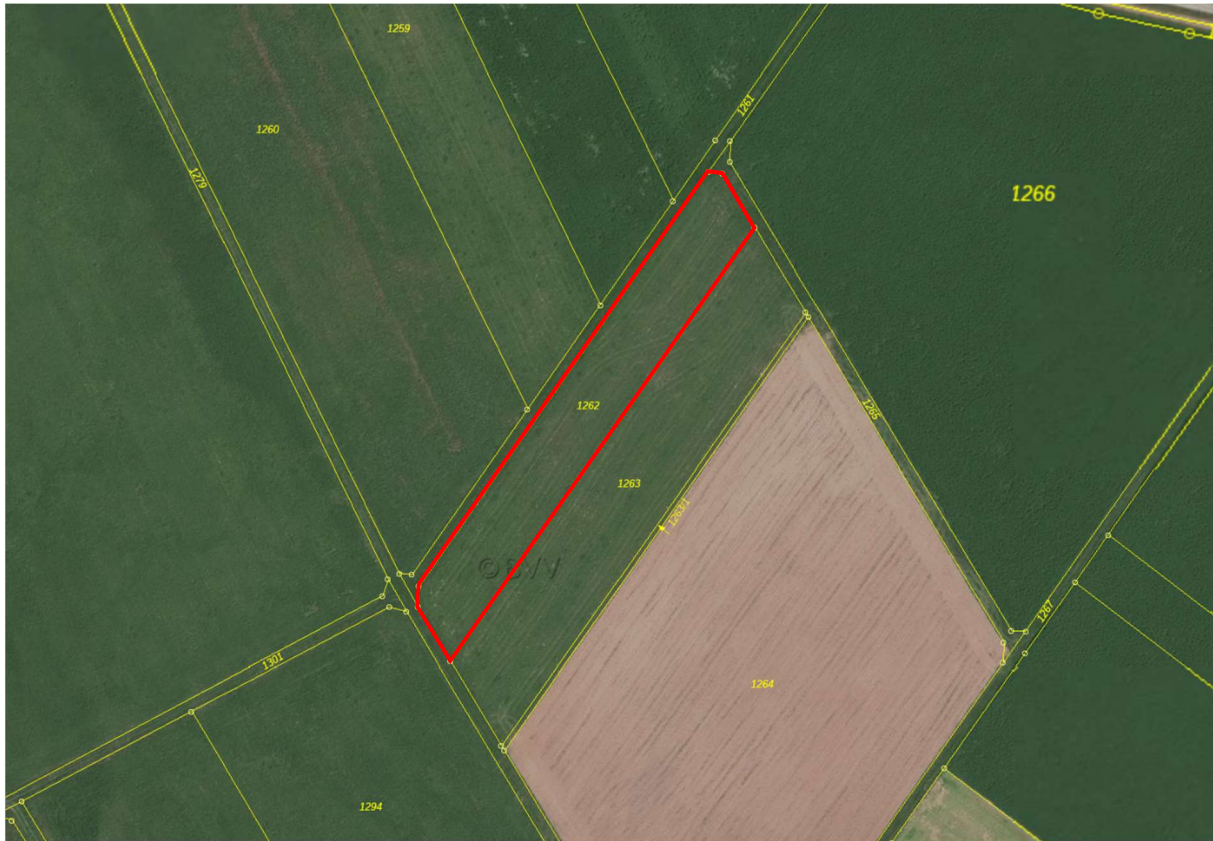


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1262

11.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Wülfershausen, Blatt 2279

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1262 Gepräg, Landwirtschaftsfläche zu 3.866 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.

11.2 Beschreibung

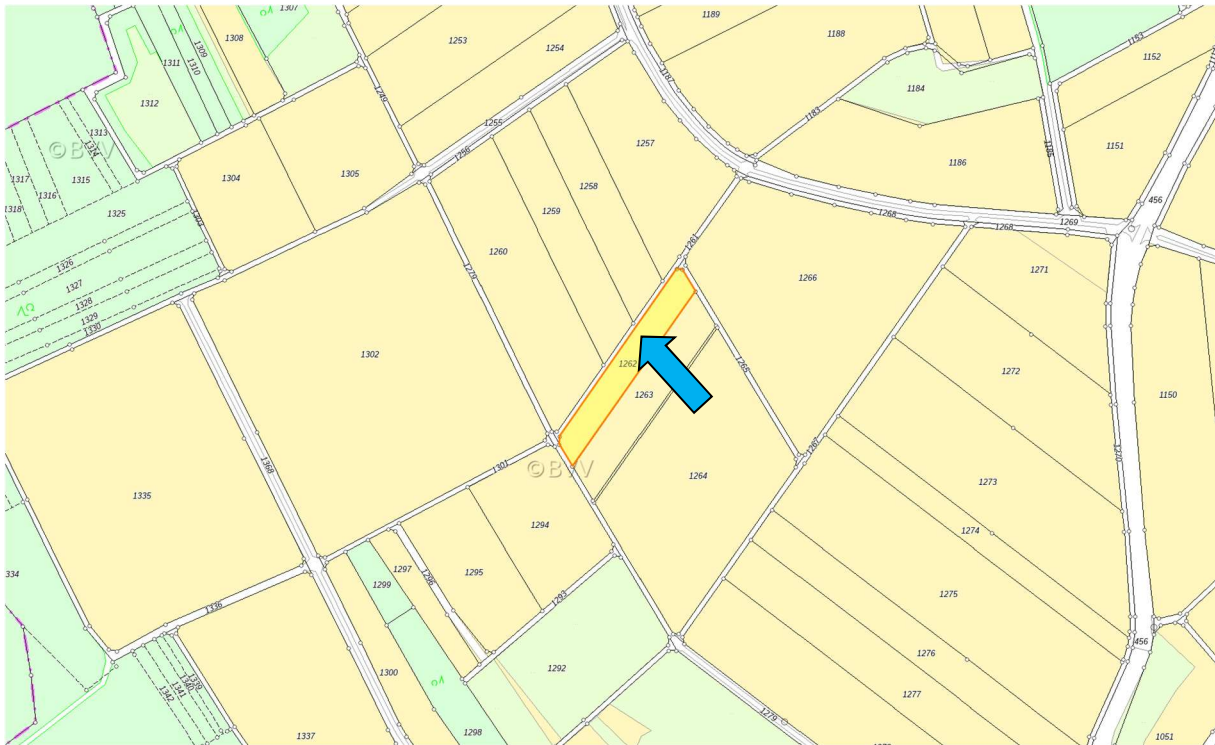


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 2,70 km nordwestlich von Wülfershausen
- o Bestandteil eines landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o eben bis leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an mehrere Flurwege (nörd-, west- und östlich), 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 überdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: L4Lö

Wertzahl: 73/72

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

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o bildet zusammen mit der Fl.Nr. 1263 eine Bewirtschaftungseinheit
- o Die Fläche liegt im eutrophierten Gebiet (Gelbes-Gebiet)

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Topographie größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

11.3 Nutzung

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter, auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages bis 2026, als Ackerland genutzt und kann als auch zukünftig als Ackerland genutzt werden.

11.4 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 hochwertige Ackerfläche 3,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund der Bonität + 0,50 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1262:

3.866 m² x 3,50 €/m² = 13.531,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 1262 Gepräg, Landwirtschaftsfläche zu 3.866 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

13.531,00 €

12 Bewertung Fl.Nr. 1263 der Gemarkung Wülfershausen



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1263

12.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Wülfershausen, Blatt 2279

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1263 Gepräg, Landwirtschaftsfläche zu 5.030 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.

12.2 Beschreibung

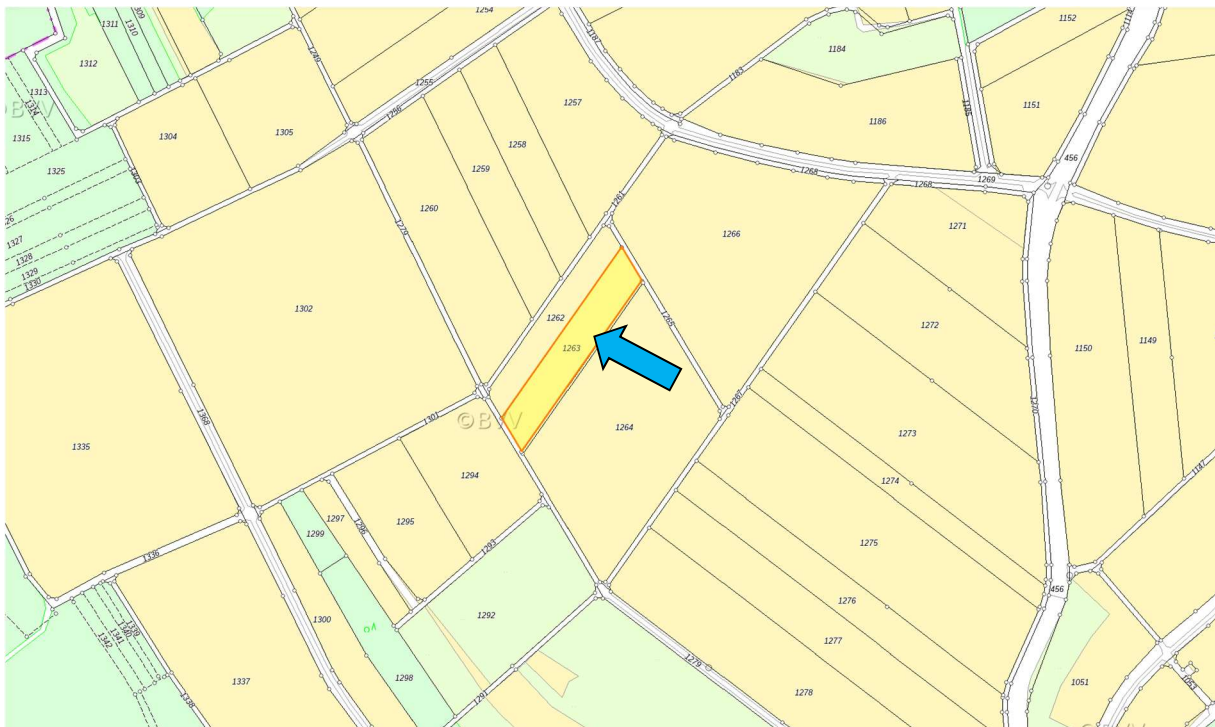


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 2,65 km nordwestlich von Burghausen
- o Bestandteil eines landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o eben bis leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an zwei Flurwege, 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 überdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: L4Lö

Wertzahl: 73/72

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

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o bildet zusammen mit der Fl.Nr. 1262 eine Bewirtschaftungseinheit
- o Die Fläche liegt im eutrophierten Gebiet (Gelbes-Gebiet)

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Topographie größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

12.3 Nutzung

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter, auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages bis 2026, als Ackerland genutzt und kann als auch zukünftig als Ackerland genutzt werden.

12.4 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 hochwertige Ackerfläche 3,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund der Bonität + 0,50 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1263:

5.030 m² x 3,50 €/m² = 17.605,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 1263 Gepräg, Landwirtschaftsfläche zu 5.030 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

17.605,00 €

13.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 3,15 km nordwestlich von Wülfershausen
- o Bestandteil eines landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Feldweg
- o Osten: Flurweg
- o Norden: Ackerland

Neigung:

- o geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt westlich an einen gut ausgebauten Forstweg/ Feldweg von welchem die Fläche infrastrukturell erschlossen ist

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: L6Vg

Wertzahl: 34/32

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

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o bildet zusammen mit der Fl.Nr. 1191 eine Bewirtschaftungseinheit
- o Die Fläche liegt im eutrophierten Gebiet (Gelbes-Gebiet)

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Topographie größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

13.3 Nutzung

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter, auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages bis 2026, als Ackerland genutzt und kann als auch zukünftig als Ackerland genutzt werden.

13.4 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 gewöhnliches Ackerland 3,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der Lage und Struktur - 0,25 €/m²

Zuschlag aufgrund eines günstigen Grundstückszuschnitts + 0,25 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1190:

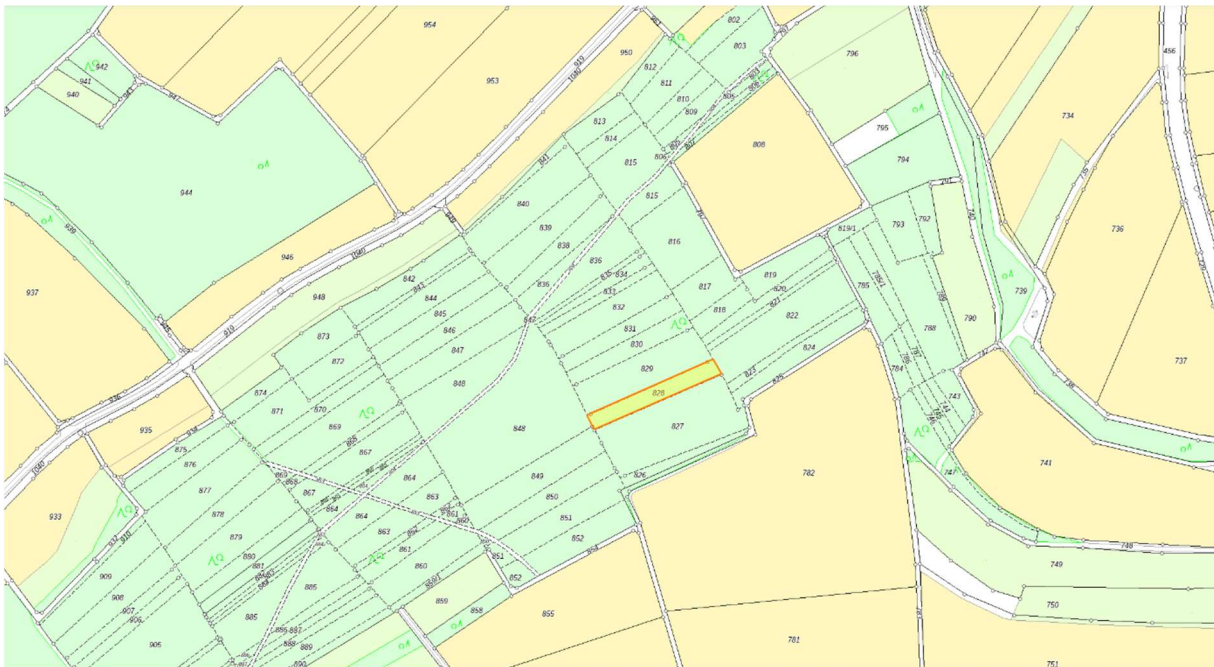
7.250 m² x 3,00 €/m² = 21.750,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 1190 Stöckig, Landwirtschaftsfläche zu 7.250 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

21.750,00 €

14 Bewertung Fl.Nr. 828 der Gemarkung Wülfershausen



14.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 828

Rothleite, Waldfläche

zu 1.890 m²

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.

14.2 Beschreibung

Lage:

- ca. 1,20 km westlich von Wülfershausen
- Bestandteil eines forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

Das Grundstück muss über die benachbarten Forstflächen 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, schmaler Grundstückszuschnitt mit Bewirtschaftungsschwernis

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

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

14.3 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 Kiefernbestand. 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. 50 % Buche, ca. 60- bis 100-jährig, Bestockung 0,4
- 50 % Kiefer, ca. 60- bis 100-jährig, Bestockung 0,4

14.4 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 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag wegen schmalen Grundstückszuschnitts - 0,20 €/m²

Angepasster Lagewert der Forstfläche **0,40 €/m²**

Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

1.890 m² x 0,40 €/m² = Flächengrundwert 756,00 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	1.890,00				
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	80	0	80	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,4	0	0,4	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,714	0	0,642	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,0945	0	0,0945	0	0
Flächenanteil in %	50%	0%	50%	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	480,47 €	- €	463,22 €	- €	- €

Grundwert Fläche 756,00 €

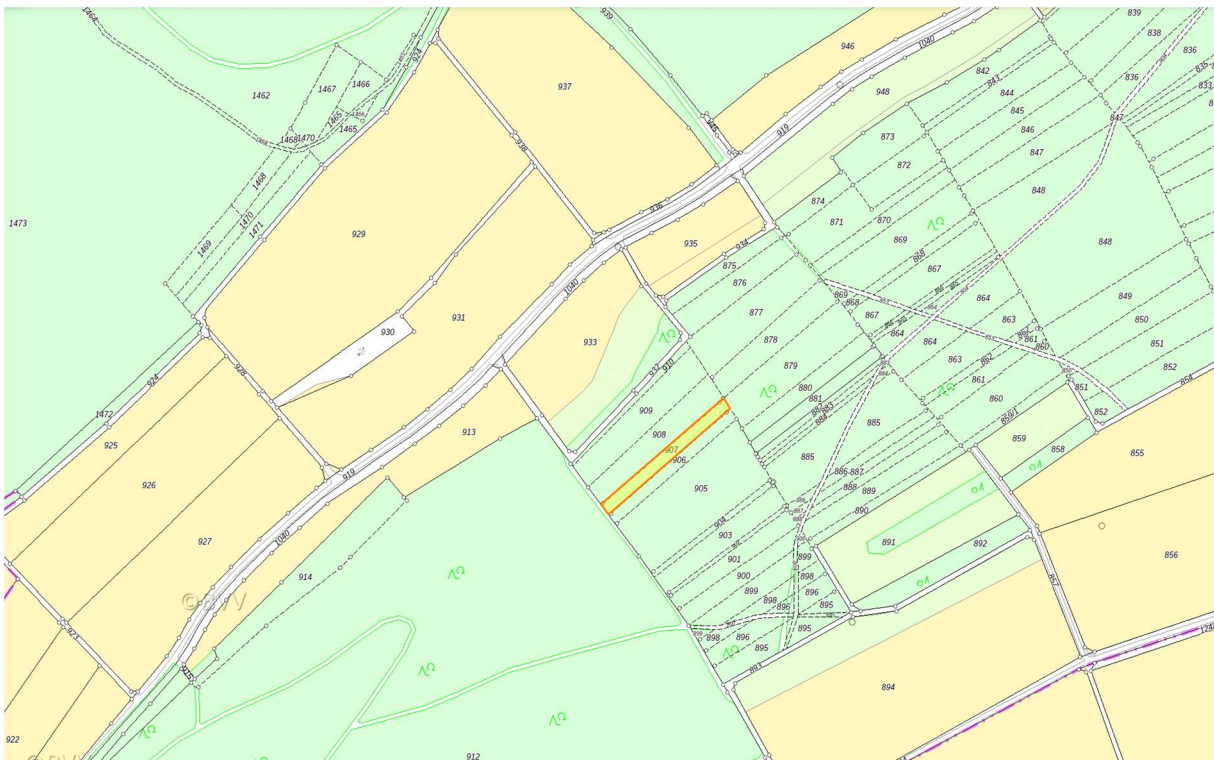
Gesamtwert der Fläche	1.699,69 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 828 Rothleite, Waldfläche zu 1.890 m²

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

1.700,00 €

15 Bewertung Fl.Nr. 907 der Gemarkung Wülfershausen



15.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 907

Rothleite, Waldfläche

zu 1.230 m²

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.

15.2 Beschreibung

Lage:

- ca. 1,60 km westlich von Wülfershausen
- Bestandteil eines forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

Das Grundstück muss über die benachbarten Forstflächen 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 schmalen Grundstückszuschnitt

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

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

15.3 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 Kiefernbestand. 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. 50 % Buche, ca. 80- bis 120-jährig, Bestockung 0,5
- 50 % Kiefer, ca. 80- bis 120-jährig, Bestockung 0,5

15.4 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 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts - 0,20 €/m²

Angepasster Lagewert der Forstfläche **0,40 €/m²**

Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

1.230 m² x 0,40 €/m² = Flächengrundwert 492,00 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	1.230,00				
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	100	0	100	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,5	0	0,5	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,888	0	0,798	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,0615	0	0,0615	0	0
Flächenanteil in %	50%	0%	50%	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	456,13 €	- €	431,04 €	- €	- €

Grundwert Fläche 492,00 €

Gesamtwert der Fläche	1.379,17 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 907 Rothleite, Waldfläche zu 1.230 m²

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

1.379,00 €