

## 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 m<sup>2</sup>

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

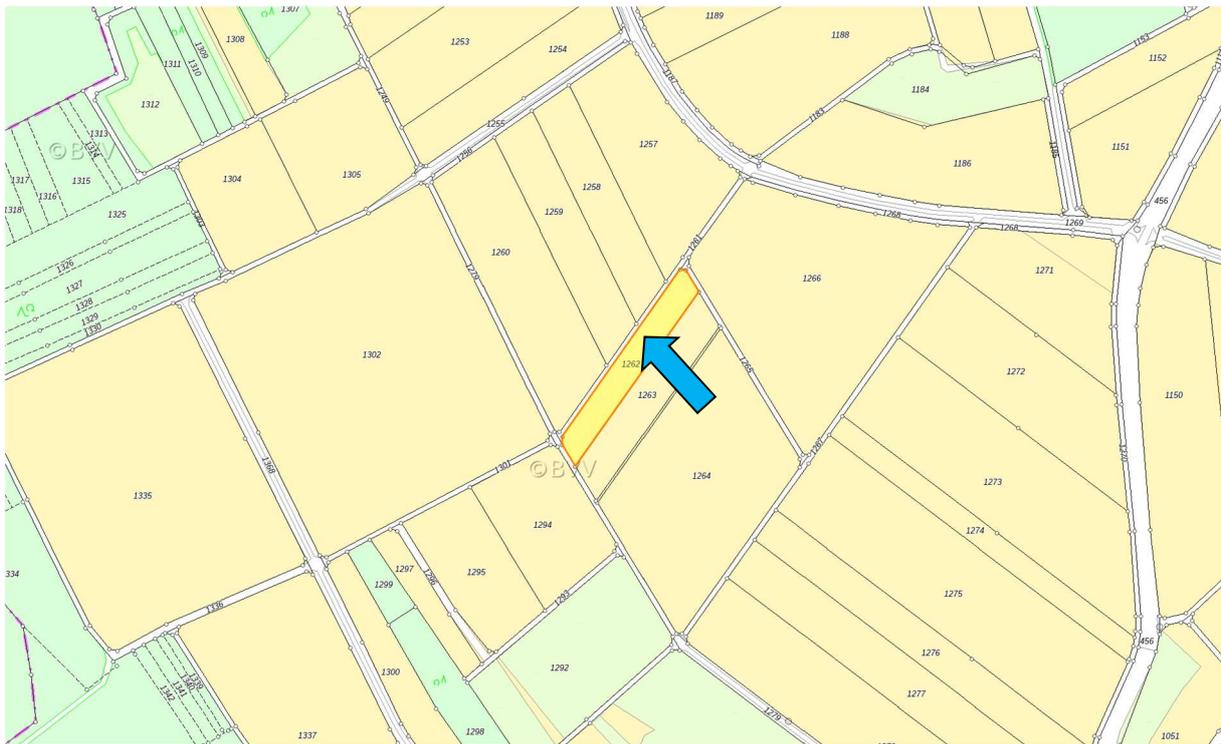


Abbildung: Lage

### 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 €/m<sup>2</sup>

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund der Bonität + 0,50 €/m<sup>2</sup>

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1262:

3.866 m<sup>2</sup> x 3,50 €/m<sup>2</sup> = 13.531,00 €

**Verkehrswert Fl.Nr. 1262 Gepräg, Landwirtschaftsfläche zu 3.866 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

**13.531,00 €**



## 12.2 Beschreibung

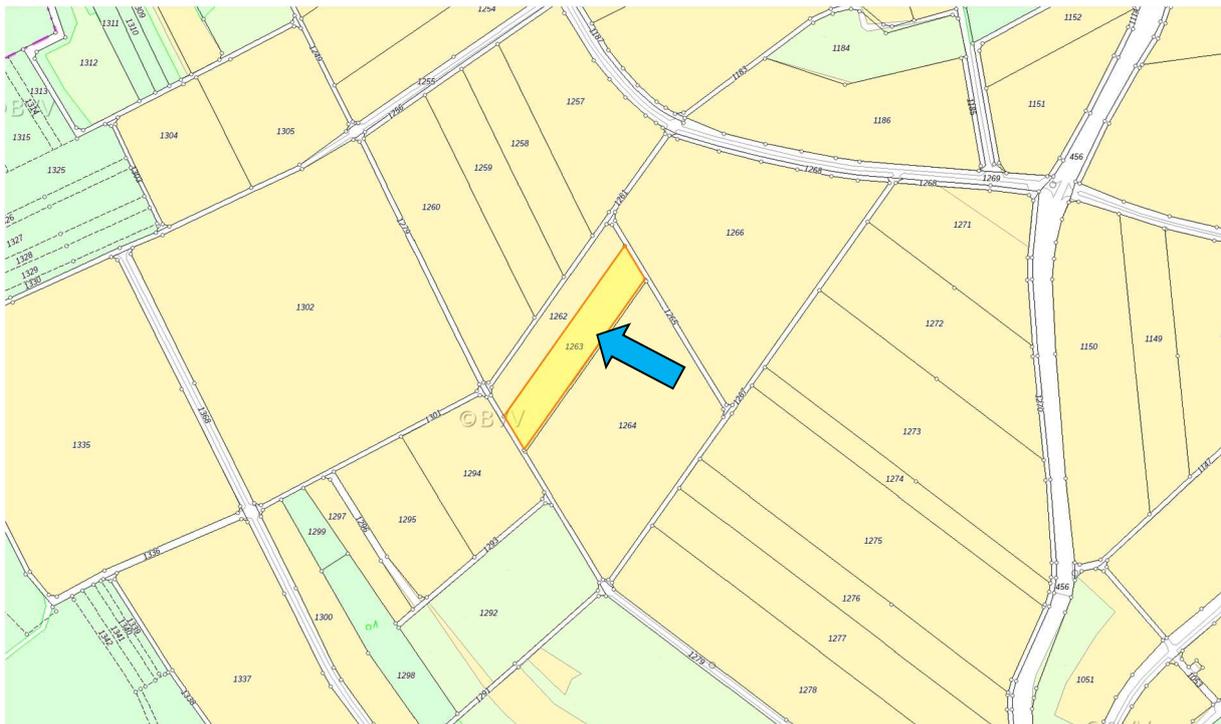


Abbildung: Lage

### 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 €/m<sup>2</sup>

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund der Bonität + 0,50 €/m<sup>2</sup>

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1263:

5.030 m<sup>2</sup> x 3,50 €/m<sup>2</sup> = 17.605,00 €

**Verkehrswert Fl.Nr. 1263 Gepräg, Landwirtschaftsfläche zu 5.030 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

**17.605,00 €**

## 13 Bewertung Fl.Nr. 1190 der Gemarkung Wülfershausen



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1190

## 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 €/m<sup>2</sup>

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der Lage und Struktur - 0,25 €/m<sup>2</sup>

Zuschlag aufgrund eines günstigen Grundstückszuschnitts + 0,25 €/m<sup>2</sup>

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1190:

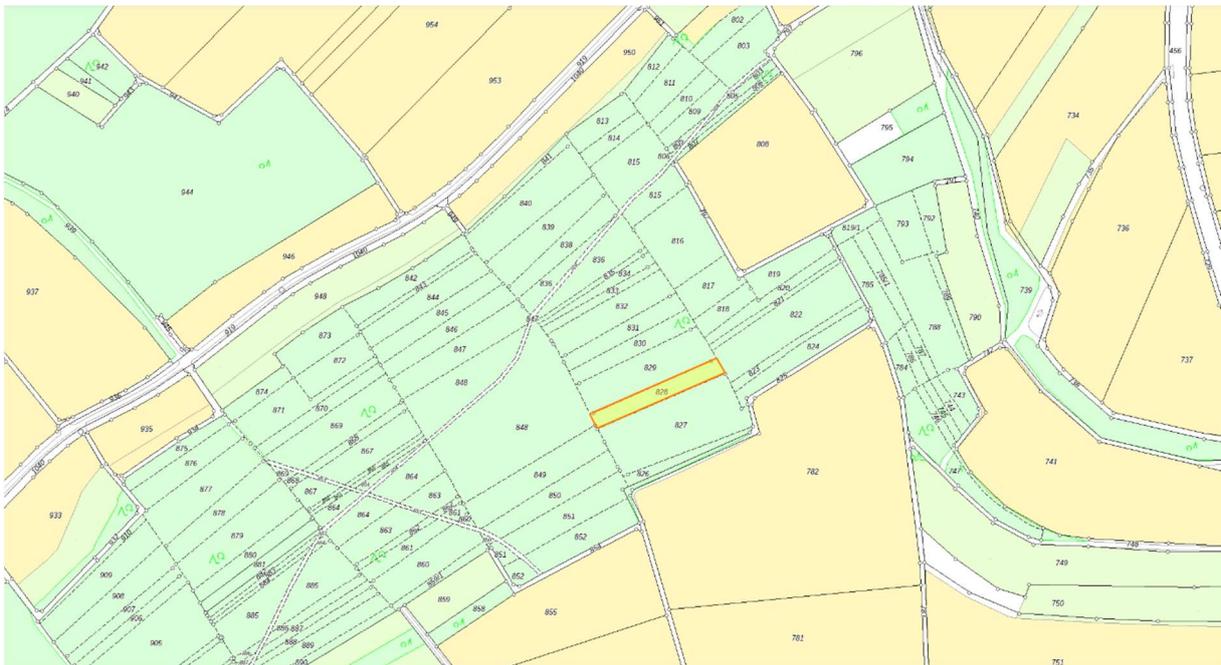
7.250 m<sup>2</sup> x 3,00 €/m<sup>2</sup> = 21.750,00 €

**Verkehrswert Fl.Nr. 1190 Stöckig, Landwirtschaftsfläche zu 7.250 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

**21.750,00 €**

# 14 Bewertung Fl.Nr. 828 der Gemarkung Wülfershausen



## 14.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 828

Rothleite, Waldfläche

zu 1.890 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.

## 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 €/m<sup>2</sup>

### Lagewertanpassung:

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

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

### Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

1.890 m<sup>2</sup> x 0,40 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 756,00 €

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>	1.890,00				
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 €

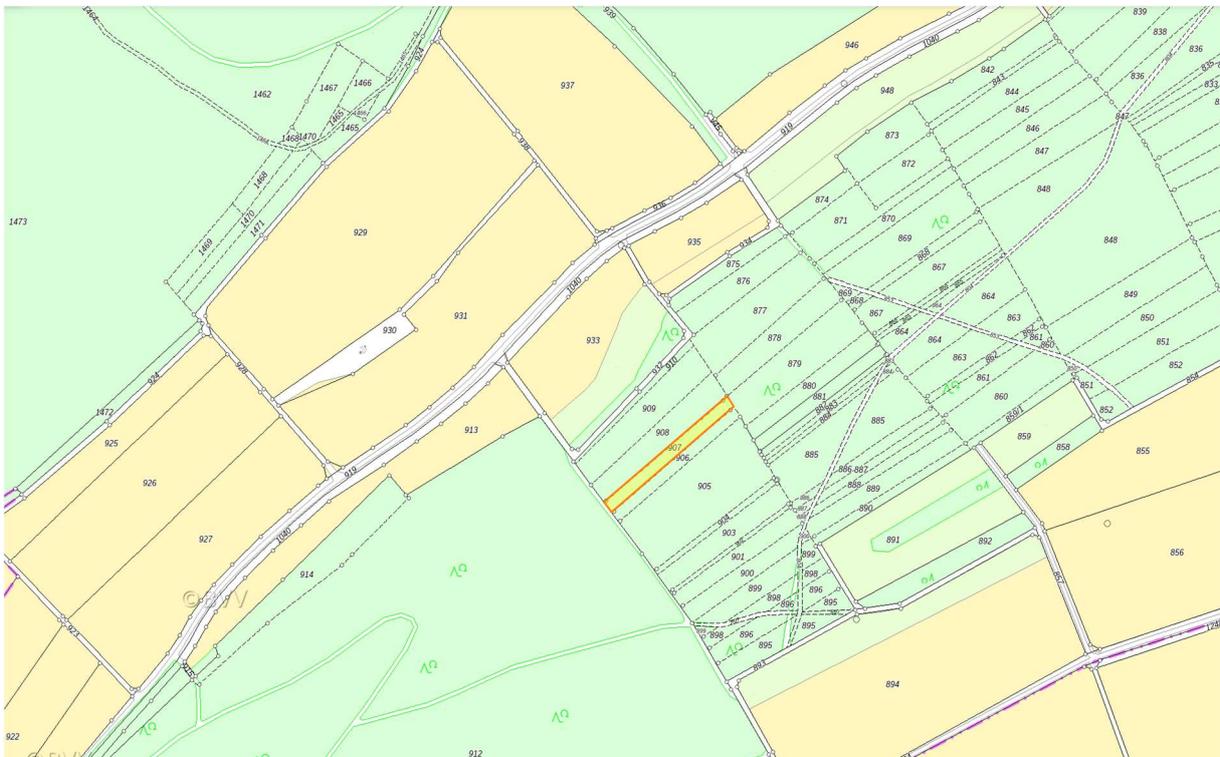
<b>Gesamtwert der Fläche</b>	<b>1.699,69 €</b>
------------------------------	-------------------

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

**1.700,00 €**

# 15 Bewertung Fl.Nr. 907 der Gemarkung Wülfershausen



## 15.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 907

Rothleite, Waldfläche

zu 1.230 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.

## 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 schmalem 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 €/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

1.230 m<sup>2</sup> x 0,40 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 492,00 €

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>	1.230,00				
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 €

<b>Gesamtwert der Fläche</b>	<b>1.379,17 €</b>
------------------------------	-------------------

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

**1.379,00 €**