



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 801 K 55/23



die zu bewertenden Grundstücke sind rot markiert

G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen
Grundstücke der Gemarkungen Essleben und Mühlhausen**

123.788,00 €

Das Gutachten umfasst 47 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	4
2.1	Standort	6
3	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9
3.1	Bewertungsgrundlagen:	9
3.2	Preisfindung	10
3.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	12
4	Bewertung Fl.Nr. 3215 der Gemarkung Essleben.....	13
4.1	Grundstücksangaben	13
4.2	Beschreibung	14
4.3	Nutzung.....	16
4.4	Bewertung.....	17
5	Bewertung Fl.Nr. 213 der Gemarkung Mühlhausen	18
5.1	Grundstücksangaben	18
5.2	Beschreibung	19
5.3	Nutzung.....	20
5.4	Bewertung.....	21
6	Bewertung Fl.Nr. 314 der Gemarkung Mühlhausen	22
6.1	Grundstücksangaben	22
6.2	Beschreibung	23
6.3	Nutzung.....	25
6.4	Bewertung.....	26
7	Bewertung Fl.Nr. 360 der Gemarkung Mühlhausen	27
7.1	Grundstücksangaben	27
7.2	Beschreibung	28
7.3	Nutzung.....	30
7.4	Bewertung.....	31

Inhalt	3
8 Bewertung Fl.Nr. 445 der Gemarkung Mühlhausen	32
8.1 Grundstücksangaben	32
8.2 Beschreibung	33
8.3 Nutzung.....	35
8.4 Bewertung.....	36
9 Bewertung Fl.Nr. 614 der Gemarkung Mühlhausen	37
9.1 Grundstücksangaben	37
9.2 Beschreibung	38
9.3 Nutzung.....	39
9.4 Bewertung.....	40
10 Bewertung Fl.Nr. 764 der Gemarkung Mühlhausen	41
10.1 Grundstücksangaben.....	41
10.2 Beschreibung.....	42
10.3 Nutzung	43
10.4 Bewertung	44
11 Wert der landwirtschaftlichen Flächen	45
12 Abschließende Erklärung.....	46
13 Literaturverzeichnis.....	47

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt, Rufferstraße 1, 97421 Schweinfurt

Zweck des Gutachtens: Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke der Gemarkungen Essleben und Mühlhausen eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichts Schweinfurt von Essleben, Blatt 3265 und von Mühlhausen, Blatt 1354

Gemarkung Essleben:

Fl.Nr. 3215 Eichenlach, Landwirtschaftsfläche zu 3.378 m²

Gemarkung Mühlhausen:

Fl.Nr. 213 Hasenpfad, Landwirtschaftsfläche zu 7.141 m²

Fl.Nr. 314 Holzberg, Landwirtschaftsfläche zu 10.350 m²

Fl.Nr. 360 Gottesberg, Landwirtschaftsfläche zu 5.424 m²

Fl.Nr. 445 Froschberg, Landwirtschaftsfläche zu 288 m²

Fl.Nr. 614 Klößberg, Landwirtschaftsfläche zu 5.739 m²

Fl.Nr. 764 Dreissigstück, Landwirtschaftsfläche zu 7.000 m²

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Schweinfurt

Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

	Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan
	Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte
	Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur
	Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.
Auskünfte	Gemeinde Werneck (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)
	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
Ladung zum Ortstermin	Die Ladung erfolgte am 13.05.2024 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
Ortsbesichtigung:	Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkungen Essleben und Mühlhausen am 25.05.2024 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war der Miteigentümer M.A. anwesend. Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.
Wertermittlungstich-tag:	25.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.1 Standort

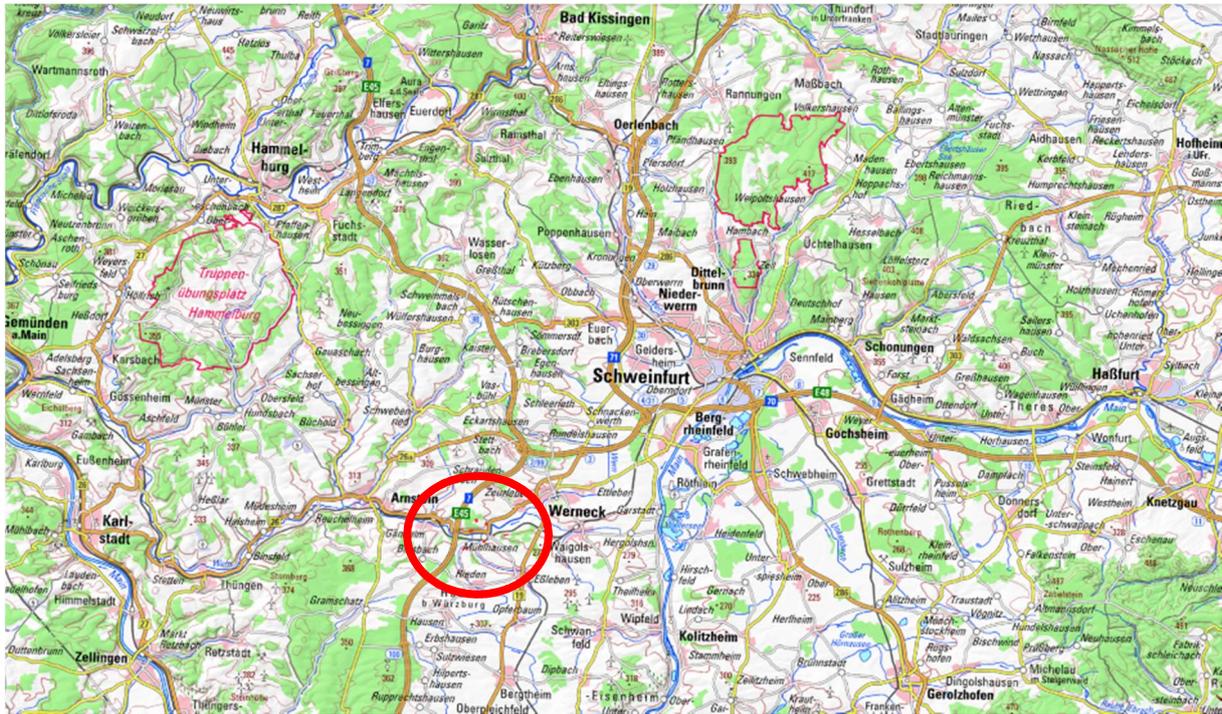


Abbildung 1: Lagemerkmale

Ort

Essleben und Mühlhausen sind jeweils Ortsteile der Gemeinde Werneck im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und liegen ca. 10 km südwestlich von Schweinfurt. Im näheren Umfeld von Werneck, sowie in der ca. 10 km entfernten kreisfreien Stadt Schweinfurt, sind alle infrastrukturell notwendigen Grundversorgungseinrichtungen vorhanden. Zur vielschichtigen Infrastruktur zählen u.a. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und eine Reihe von Freizeit- und Sporteinrichtungen. Im Bewertungsgebiet sind kleinere und mittlere im weiteren Umfeld auch größere Gewerbebetriebe (Stadt Schweinfurt) ansässig.

Verkehrsinfrastruktur

Mühlhausen bzw. Essleben sind über die B 19 bzw. B 26 aus gut und schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahnauffahrt 3 (Werneck) zur A 70 bzw. A 7. Die nächste Bahnanbindung liegt in Essleben.

Die landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkungen Mühlhausen und Essleben wurden einer Flurbereinigung unterzogen. Die zu bewertenden Grundstücke sind über Flurwege erschlossen.

Die Bonität im Bewertungsgebiet kann als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Der Boden besteht meist aus Lehm bis Lößlehm. Gut zu bewirtschaftende Flächen werden als Ackerland genutzt. Schlechtere Flächen bestehen aus Grünland oder sind bewaldet, insbesondere hangige und steil hangige Flächen werden als Wald genutzt.

Durchschnittliche Standortbeschreibung Agrargebiet 6 (Gäugebiet)

Höhenlage	385 m
Jahresniederschläge	690 mm
Jahrestemperatur	7,7 Grad
Trockenheitsindex	3,6
Frühlingseinzug	126 Tage nach dem 1. Januar
Beginn der Ernte	204 Tage nach dem 1. Januar
Vegetationszeit:	218 Tage pro Jahr
Lössbeteiligung:	3,3

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 5,2 und Grünlandstandorten 3,1.

3 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

3.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies nach § 14 ImmoWertV2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 6 ImmoWertV2021 nur dann zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn die Auswirkungen dieser Beeinflussungen sicher erfasst werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 ImmoWertV2021 auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in

§ 14 ImmoWertV2021, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes kann in der Regel ähnlich verfahren werden, wobei nach den Wertermittlungsrichtlinien der Wert des Waldbodens auch von landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden kann. Hier beträgt in vergleichbaren Gegenden das

Verhältnis 45 bis 50 : 100. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Waldbestände wird nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 vom 12.06.2000 auf der Grundlage Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit verfahren, sofern keine hochwertigeren Hölzer (Furnier- oder Edelhölzer, die gesondert aufgenommen werden müssen) vorhanden sind. Dabei wird berücksichtigt, dass der Wert des Holzes nach dem im Bewertungsjahr gültigen Marktpreis nach Abzug der Werbe- und Rückekosten bestimmt wird. Sofern es sich um gewöhnliche Waldbestände handelt, wird der Bestandwert durch den Unterzeichner des Gutachtens auch in Anlehnung an die Entschädigungstabelle des Bayerischen Versicherungsverbandes geschätzt.

3.2 Preisfindung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um reine landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Schweinfurt.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die die Grundstücke belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Preisfindung wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt. Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte der Gemarkungen Mühlhausen und Essleben:

Landwirtschaftsflächen:

Ackerland	4,20 €/m ²
Grünland	1,45 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	0,50 €/m ²

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Erhebungsstichtag 01.01.2024

Einen Zeitzu- oder Abschlag hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt:

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 1,50 €/m ²
b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	1,50 – 3,50 €/m ²
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	3,50 – 5,50 €/m ²
e) Forstgrundflächen	0,30 – 0,80 €/m ²

3.3 Hilfwerte zur Lageeinschätzung:

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig	0 %
	Unregelmäßig	- 8 %
Geländeneigung	0 %	0 %
	5 %	- 9 %
	10 %	- 13 %
	15 %	- 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner	- 20 %
	10 kleiner	- 10 %
	0	0 %
	10 größer	+ 9 %
	20 größer	+ 18 %
Flächen	0,25 ha	- 14 %
	0,50 ha	- 7 %
	1,00 ha	0 %
	3,00 ha	+ 8 %
	5,00 ha	+ 12 %
	7,00 ha	+ 15 %
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10 %
	1 – 2 km	- 5 %
	Über 2 km	- 10 %
Erschließung	Normal ausgebauter Weg	0 %
	Schlechter Zustand	bis - 25 %

Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

4 Bewertung Fl.Nr. 3215 der Gemarkung Essleben

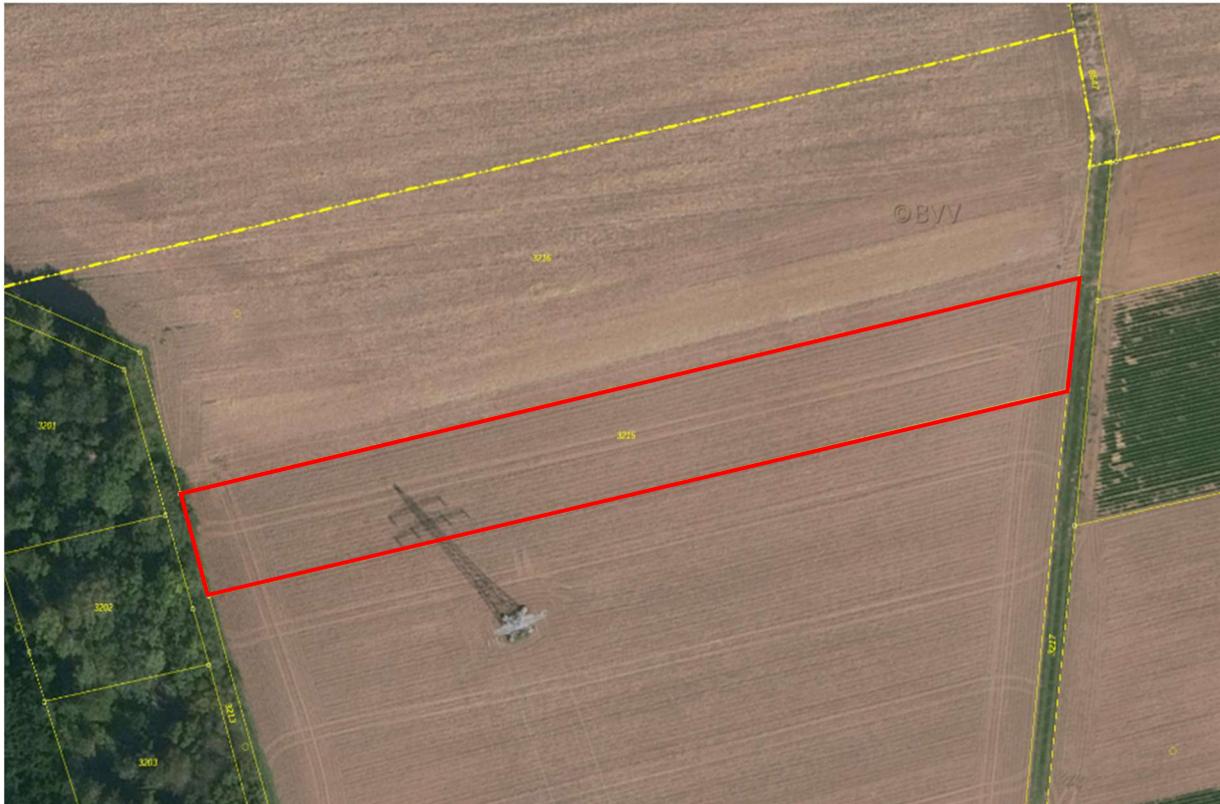


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 3215

4.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Essleben, Blatt 3265

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 3215 Eichenlach, Landwirtschaftsfläche zu 3.378 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Starkstromleitungsrecht

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

4.2 Beschreibung

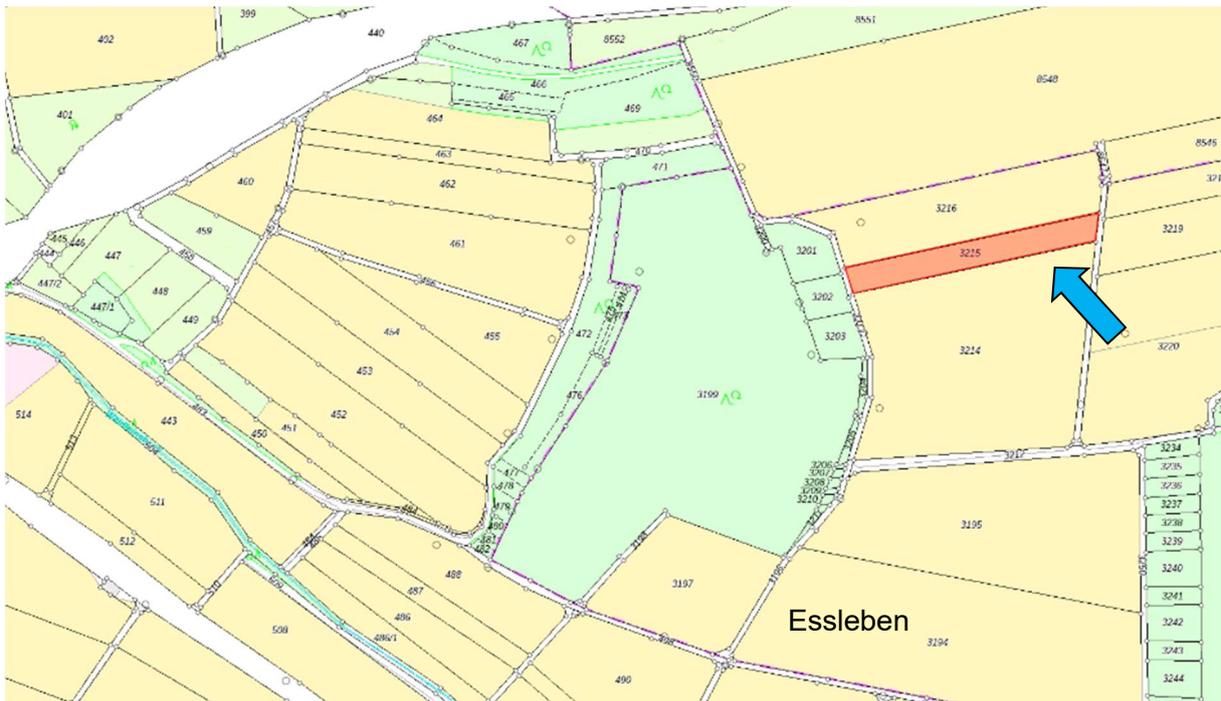


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 650 m östlich von Mühlhausen und ca. 1,6 km nördlich von Essleben
- o Bestandteil eines landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland (Bewirtschaftungseinheit durch Pächter)
- o Westen: Flurweg, Wald
- o Osten: Flurweg, Ackerland
- o Norden: Ackerland (Bewirtschaftungseinheit durch Pächter)

Neigung:

- o Eben, 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: 68/69

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- o Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine
- o grundbuchrechtlichen Beschränkungen: Starkstromleitungsrecht (110 kV-Leitung für Überlandwerk Unterfranken AG, Würzburg)

Das Grundstück wird von Süden nach Norden mit einer 110 kV-Leitung überspannt.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o gewöhnliches Ackerland

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o bildet zusammen mit benachbarten Flächen eine Bewirtschaftungseinheit
- o Die Fläche ist östlich zum Teil als Bodendenkmal (D-6-6026-0125) kartiert



rot kartierter Bereich mit Bodendenkmalkartierung

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

4.3 Nutzung

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter, auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages bis November 1999, sowie danach mit weiterer Verlängerung von Jahr zu Jahr, als Ackerland genutzt und kann auch zukünftig als Ackerland genutzt werden.

4.4 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 4,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der Flächengröße ././ 0,30 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung 4,20 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 3215:

3.378 m² x 4,20 €/m² = 14.187,60 €

Verkehrswert Fl.Nr. 3215 Eichenlach, Landwirtschaftsfläche zu 3.378 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

14.190,00 €