

5 Bewertung Fl.Nr. 213 der Gemarkung Mühlhausen



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 213

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Mühlhausen, Blatt 1354

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 213 Hasenpfad, Landwirtschaftsfläche zu 7.141 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.

5.2 Beschreibung

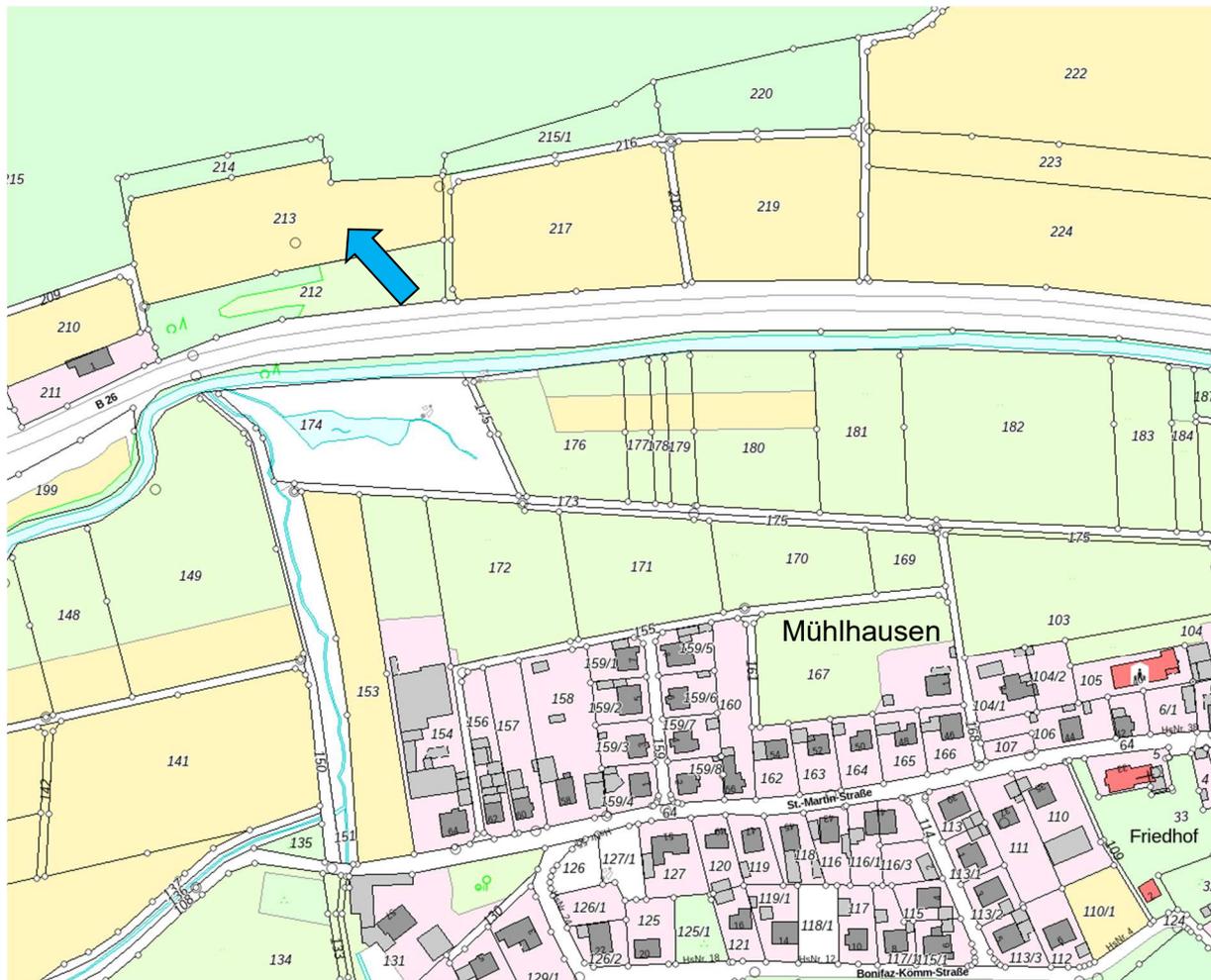


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 300 m nordwestlich von Mühlhausen
- o Bestandteil eines land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig, nördlich abgewinkelt

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Grünland, Gebüsch Fläche, Biotop
- o Westen: Flurweg, Waldfläche
- o Osten: Flurweg, Ackerland
- o Norden: Waldfläche

Neigung:

- Geneigt bis hangig

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt westlich und östlich an Flurwege, von welchen aus die Fläche mit einer Zufahrt erschlossen und erreichbar ist.

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: LT6Vg

Wertzahl: 34/30

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- gewöhnliches Ackerland, als Grünland genutzt

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche ist als Dauergrünland kartiert. Es besteht ein Grünlandumbruchverbot.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Topographie Erosionen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch aufgrund der Grünlandnutzung als gering zu erachten.

5.3 Nutzung

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter, auf der Grundlage eines mündlichen Pachtvertrages, als Grünland genutzt und kann auch zukünftig nur als Grünland genutzt werden.

5.4 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 Grünlandfläche 2,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Grundstückswert:

Fl.Nr. 213:

7.141 m² x 2,00 €/m² = 14.282,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 213 Hasenpfad, Landwirtschaftsfläche zu 7.141 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

14.282,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 314 der Gemarkung Mühlhausen



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 314

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Mühlhausen, Blatt 1354

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 314 Holzberg, Landwirtschaftsfläche zu 10.350 m²

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.

6.2 Beschreibung

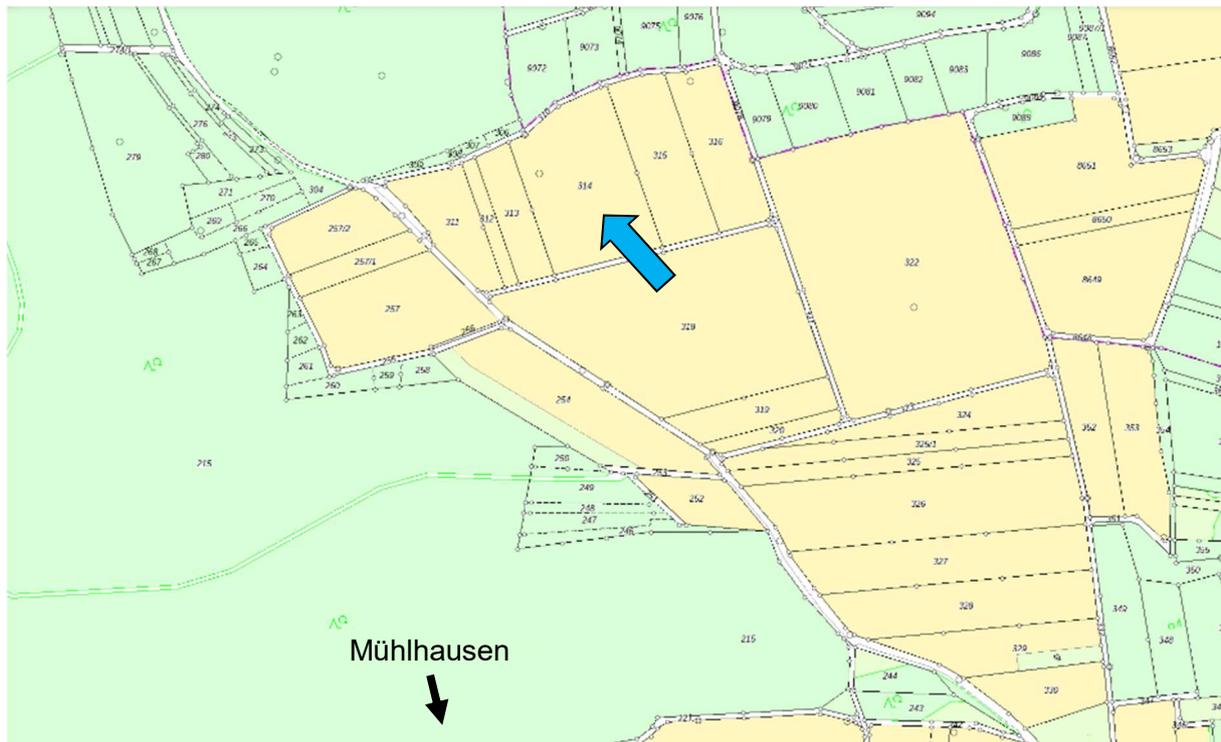


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 800 m nördlich von Mühlhausen
- o Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Forstfläche)

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Flurweg; Ackerland
- o Westen: Ackerland
- o Osten: Ackerland
- o Norden: Flurweg, Forstfläche

Neigung:

- o Die Fläche ist eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt nördlich sowie südlich an eine Flurweg, von dem das Flurstück infrastrukturell gut erschlossen ist.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus Löslehm mit einer für die Gegend überdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Wertzahl. Das Grundstück ist laut Bodenkartierung in folgende Zonen aufgeteilt. Der größte Teil der Fläche entspricht L4Lö 68/69.

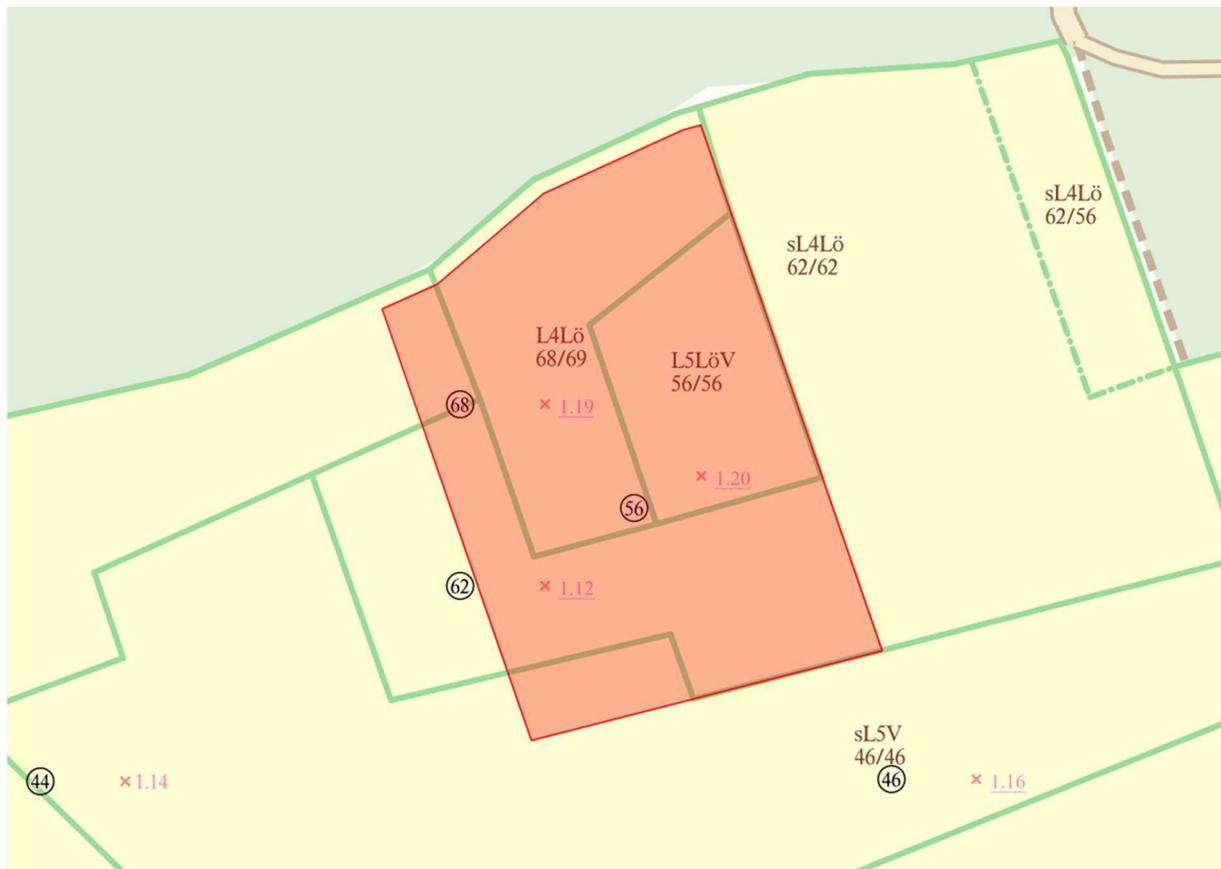


Abbildung 2 Bodenkartierung der Fläche Fl.Nr. 314 rot markiert

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- o Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o gewöhnliches Ackerland

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Die Fläche liegt im eutrophierten Gebiet nach § 2 Abs. 1 AVDüV, sowie im mit Nitrat belasteten Gebiet nach § 1 Abs. 1 AVDüV

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

6.3 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.

6.4 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

Eine Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Grundstückswert:

Fl.Nr. 314:

10.350 m² x 4,50 €/m² = 46.575,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 314 Holzberg, Landwirtschaftsfläche zu 10.350 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

46.575,00 €

7 Bewertung Fl.Nr. 360 der Gemarkung Mühlhausen

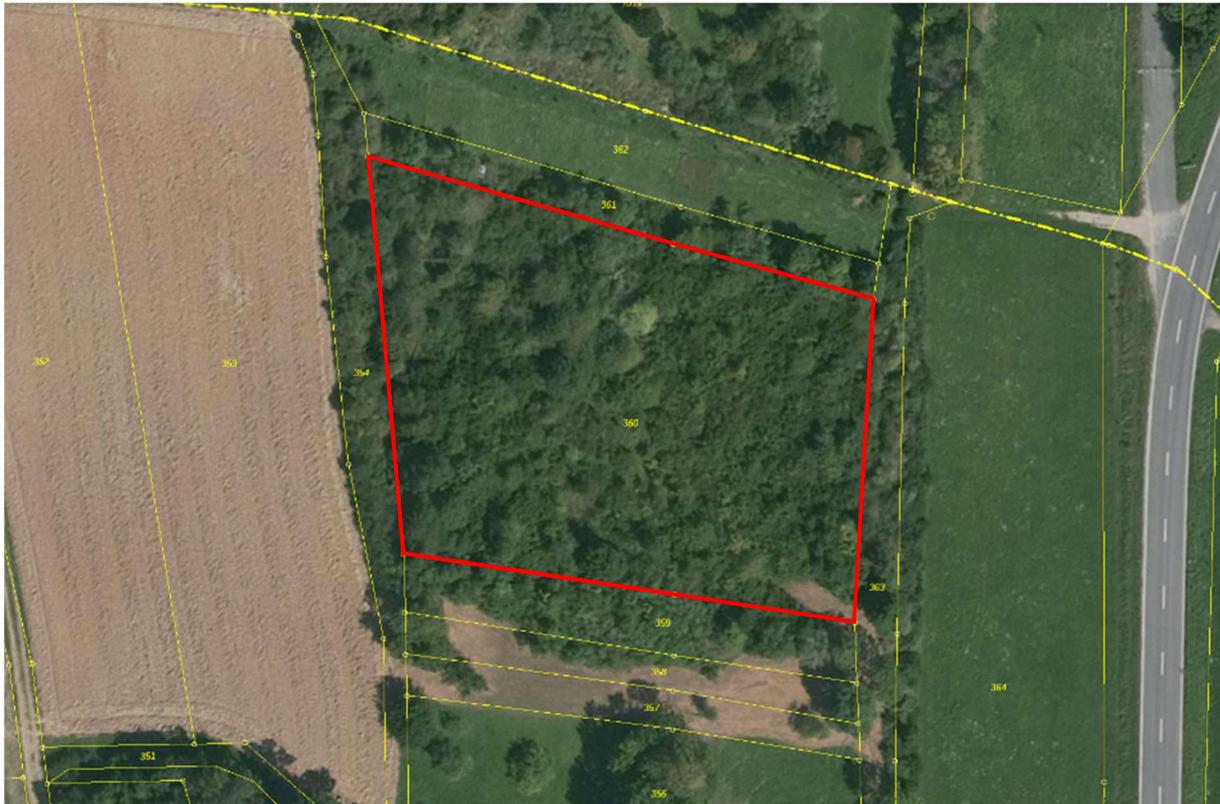


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 360

7.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Mühlhausen, Blatt 1354

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 360 Gottesberg, Landwirtschaftsfläche zu 5.424 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.

7.2 Beschreibung

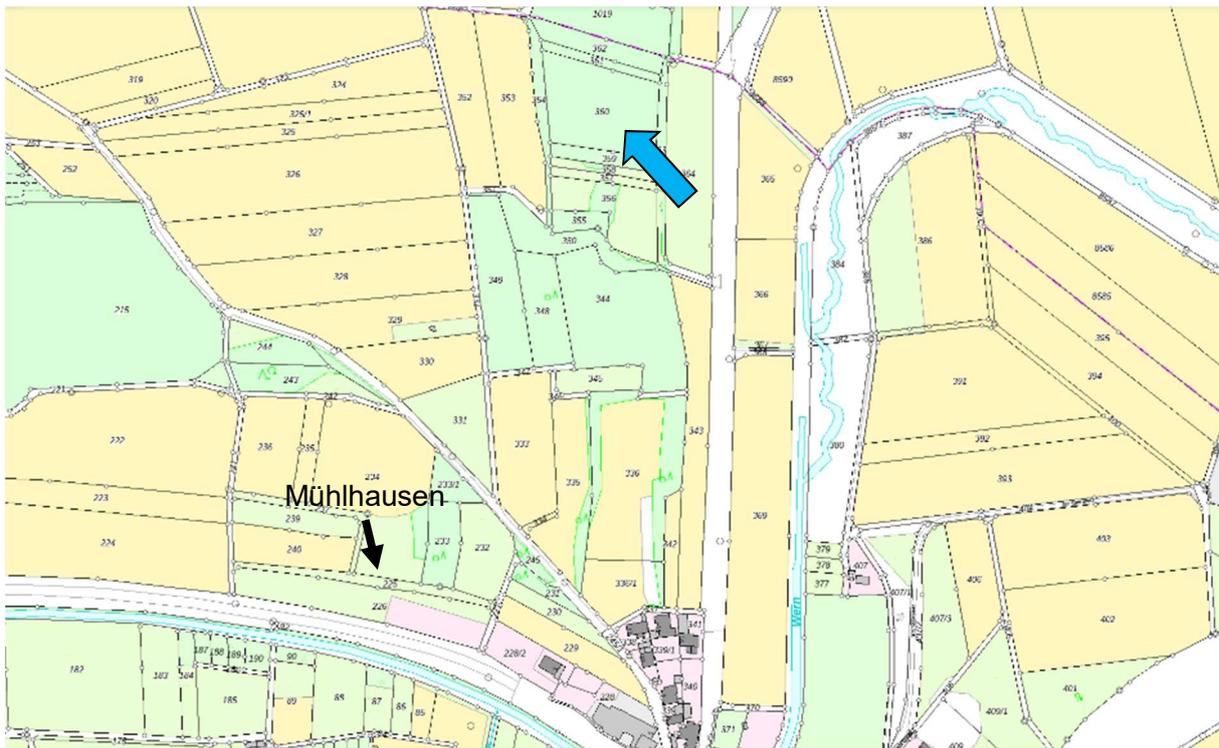


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 500 m nördlich von Mühlhausen
- o Bestandteil eines gemischt landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches (Ackerland, Grünland, Gebüsch- und Streuobstflächen)

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Feldgehölzstreifen
- o Westen: Feldgehölzstreifen
- o Osten: Feldgehölzstreifen
- o Norden: Feldgehölzstreifen bzw. Freifläche

Neigung:

- o Die Fläche ist hangig bis steil

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Für die Fläche besteht östlich und westlich ein Feldweg, welcher jedoch aufgrund von Verbuschung derzeit nicht befahrbar ist.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus lehmigen Ton mit einer für die Gegend unterdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: LT6V

Wertzahl: 38/26

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- das Grundstück ist als Gehölzfläche kartiert

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche ist als Biotopfläche (extensives Grünland) mit der Biotopteilflächen Nr. 6026-0055-001 kartiert.



Abbildung 3 Biotopkartierung der Fl.Nr. 360

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Topographie größere Erosionen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Jedoch ist eine Erosion aufgrund der derzeitigen Bewirtschaftungsform nicht gegeben.

7.3 Nutzung

Die Fläche wurde in früheren Zeiten als Streuobstwiese genutzt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Grundstück mit unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern bewachsen und in einem unbewirtschafteten und ungenutzten Zustand. Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.

7.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Biotopfläche wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz Ödland, Brachland	1,50 €/m ²
<u>Lagewertanpassung:</u>	
Abschlag aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit	./ 0,20 €/m ²
Lagewertangepasster Wertansatz	1,30 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 360:

5.424 m² x 1,30 €/m² = 7.051,20 €

Grundstückswert: 7.051,20 €

Verkehrswert Fl.Nr. 360 Gottesberg, Landwirtschaftsfläche zu 5.424 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

7.051,00 €