

dipl.-ing. harald werner • architekt
sachverständiger für die bewertung von
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden
tel. 05608-959669
fax. 05608-959694

Kurzexposee zum Gutachten 640 K 78/21- Landwirtschaftsflächen



Am Heimesberge, 34476 Breuna
Gemarkung Niederlistingen
Flur 4, Flurstück 1, Größe 4.650 m²
Verkehrswert: 5.000,-- €



Am Heimesberge, 34476 Breuna
Gemarkung Niederlistingen
Flur 4, Flurstück 3, Größe 2.330 m²
Verkehrswert: 900,-- €



Im Ölsbruch, 34476 Breuna
Gemarkung Niederlistingen
Flur 4, Flurstück 14/3, Größe 15.950 m²
Verkehrswert: 26.800,-- €



Engerwiesen, 34476 Breuna
Gemarkung Niederlistingen
Flur 9, Flurstück 26, Größe 3.200 m²
Verkehrswert: 5.700,-- €



Engerwiesen, 34476 Breuna
Gemarkung Niederlistingen
Flur 9, Flurstück 27, Größe 9.495 m²
Verkehrswert: 18.600,-- €



Am Heimesberge, 34476 Breuna
Gemarkung Niederlistingen
Flur 4, Flurstück 2/1, Größe 16.580 m²
Flur 4, Flurstück 2/2, Größe 17.150 m²
Summe 33.730 m²
Verkehrswert: 52.500,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 14.11.2022

Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Grundstücksbeschreibung**Flur 4, Flurstück 1**

Das Grundstück liegt an einem Südhang, ca. 1,5 km nordöstlich des Ortsrandes von Niederlistingen, einem Teilort der Gemeinde Breuna. Es grenzt im Norden an eine Waldfläche an, ansonsten an ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Norden wird es von einem geschotterten Wirtschaftsweg begrenzt.

Flur 4, Flurstück 3

Das Grundstück liegt an einem Südhang, ca. 1,5 km nordöstlich des Ortsrandes von Niederlistingen, einem Teilort der Gemeinde Breuna. Es grenzt im Osten an eine Waldfläche an, ansonsten an ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Das Grundstück ist nur über das Flurstück 2/2 erreichbar.

Flur 4, Flurstück 14/3

Das Grundstück liegt an einem Südhang, ca. 1,8 km östlich des Ortsrandes von Niederlistingen, einem Teilort der Gemeinde Breuna. Es grenzt im Norden an eine Waldfläche an, ansonsten an ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Osten wird es von einem geschotterten Wirtschaftsweg begrenzt.

Flur 9, Flurstück 26

Das Grundstück liegt ca. 300 m nordwestlich des Ortsrandes von Niederlistingen, einem Teilort der Gemeinde Breuna. Es grenzt ringsum an ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Norden wird es von einem Feldweg begrenzt.

Flur 9, Flurstück 27

Das Grundstück liegt ca. 250 m nordwestlich des Ortsrandes von Niederlistingen, einem Teilort der Gemeinde Breuna. Es grenzt im Osten an ein Aussiedlerhofgrundstück, ansonsten an ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Norden wird es von einem geschotterten Wirtschaftsweg begrenzt.

Flur 4, Flurstück 2/1

Das Grundstück liegt an einem Nord-Osthang, ca. 1,3 km nordöstlich des Ortsrandes von Niederlistingen, einem Teilort der Gemeinde Breuna. Es grenzt ringsum an ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Westen wird es von einem geschotterten Wirtschaftsweg begrenzt.

Flur 4, Flurstück 2/2

Das Grundstück liegt an einem Südhang, ca. 1,4 km nordöstlich des Ortsrandes von Niederlistingen, einem Teilort der Gemeinde Breuna. Es grenzt im Osten an eine Waldfläche und an das Flurstück 3 an, ansonsten an ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Westen wird es von einem geschotterten Wirtschaftsweg begrenzt.

Grundstücksgestalt**Flur 4, Flurstück 1**

Die Grundstücksform ist ein unregelmäßiges Vieleck. Die Breite beträgt maximal 195 m, die Tiefe max. 29 m.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Areal fällt in Richtung Süden spürbar ab.

Flur 4, Flurstück 3

Die Grundstücksform ist ein unregelmäßiges Vieleck. Die Breite beträgt maximal 78 m, die Tiefe max. 50 m.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Areal fällt in Richtung Süden stark ab.

Flur 4, Flurstück 14/3

Die Grundstücksform ist ein unregelmäßiges Fünfeck. Die Breite beträgt maximal 125 m, die Tiefe max. 240 m.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Areal fällt in Richtung Süden leicht ab.

Flur 9, Flurstück 26

Die Grundstücksform ist parallelogrammähnlich. Die Breite beträgt ca. 29 m, die Tiefe ca. 110 m. Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Areal ist annähernd eben.

Flur 9, Flurstück 27

Die Grundstücksform ist parallelogrammähnlich. Die Breite beträgt max. 121 m, die Tiefe ca. 178 m. Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Areal ist annähernd eben.

Flur 4, Flurstück 2/1

Die Grundstücksform ist ein unregelmäßiges Vieleck. Die Breite beträgt maximal 78 m, die Tiefe max. 50 m.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Areal fällt in Richtung Nord-Osten stark ab.

Flur 4, Flurstück 2/2

Die Grundstücksform ist ein unregelmäßiges Vieleck. Die Breite beträgt maximal 126 m, die Tiefe max. 195 m.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Areal fällt in Richtung Süden stark ab.

Beschreibung der Bepflanzung der Grundstücke**Flur 4, Flurstück 1**

Das Grundstück wird als Ackerland genutzt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war auf der Ackerfläche leichter Bewuchs vorhanden.

Flur 4, Flurstück 3

Auf dem Grundstück sind mehrere Obstbäume und eine baufällige Holzhütte vorhanden

Flur 4, Flurstück 14/3

Das Grundstück wird als Ackerland genutzt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war auf der Ackerfläche leichter Bewuchs vorhanden.

Flur 9, Flurstück 26

Das Grundstück wird als Ackerland genutzt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war auf der Ackerfläche leichter Bewuchs vorhanden.

Flur 9, Flurstück 27

Das Grundstück wird als Ackerland genutzt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war kein sichtbarer Bewuchs vorhanden.

Flur 4, Flurstück 2/1

Das Grundstück wird als Ackerland genutzt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war auf der Ackerfläche leichter Bewuchs vorhanden.

Flur 4, Flurstück 2/2

Das Grundstück wird als Ackerland genutzt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war auf der Ackerfläche leichter Bewuchs vorhanden.

Bodenwert - Flur 4, Flurstück 1

Grundstücksgröße	4.650 m ²
davon lt. Liegenschaftskataster genutzt als Ackerland	4.650 m ²
Ertragsmesszahl gemäß Liegenschaftskataster	1.488 BWP
Daraus errechneter durchschnittlicher Wert pro ar:	
$1.488 / 46,50 = 32,00$, das sind rund	32 BWP
Bodenwert, sachverständig ermittelt	1,07€/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
4.650 m ² zu 1,07 €/m ²	4.975,50 €
Bodenwert, gerundet	5.000,00 €

Bodenwert - Flur 4, Flurstück 3

Grundstücksgröße	2.330 m ²
davon lt. Liegenschaftskataster genutzt als Grünland	2.330 m ²
Ertragsmesszahl gemäß Liegenschaftskataster	373 BWP
Daraus errechneter durchschnittlicher Wert pro ar: 373/23,3=16,01, das sind rund	16 BWP
Bodenwert, sachverständig ermittelt	0,38 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt 2.330 m ² zu 0,38 €/m ²	885,40 €
Bodenwert, gerundet	900,00 €

Bodenwert - Flur 4, Flurstück 14/3

Grundstücksgröße	15.950 m ²
lt. Liegenschaftskataster genutzt als Ackerland	15.950 m ²
Ertragsmesszahl gemäß Liegenschaftskataster	8.817 BWP
Daraus errechneter durchschnittlicher Wert pro ar: 8.817/159,5 = 55,28, das sind rund	55 BWP
Bodenwert, sachverständig ermittelt	1,68€/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt 15.950 m ² zu 1,68 €/m ²	26.796,00 €
Bodenwert, gerundet	26.800,00 €

Bodenwert - Flur 9, Flurstück 26

Grundstücksgröße	3.200 m ²
lt. Liegenschaftskataster genutzt als Ackerland	3.200 m ²
Ertragsmesszahl gemäß Liegenschaftskataster	2.336 BWP
Daraus errechneter durchschnittlicher Wert pro ar: 2.336/32 = 73,00, das sind rund	73 BWP
Bodenwert, sachverständig ermittelt	1,79€/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt 3.200 m ² zu 1,79 €/m ²	5.728,00 €
Bodenwert, gerundet	5.700,00 €

Bodenwert - Flur 9, Flurstück 27

Grundstücksgröße	9.495 m ²
lt. Liegenschaftskataster genutzt als Ackerland	9.495 m ²
Ertragsmesszahl gemäß Liegenschaftskataster	6.931 BWP
Daraus errechneter durchschnittlicher Wert pro ar: 6.931/94,95 = 73,00, das sind rund	73 BWP
Bodenwert, sachverständig ermittelt	1,96€/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt 9.495 m ² zu 1,96 €/m ²	18.610,20 €
Bodenwert, gerundet	18.600,00 €

Bodenwert - Flur 4, Flurstück 2/1

Grundstücksgröße	16.580 m ²
lt. Liegenschaftskataster genutzt als Ackerland	16.580 m ²
Ertragsmesszahl gemäß Liegenschaftskataster	10.801 BWP
Daraus errechneter durchschnittlicher Wert pro ar: 10.801/165,8 = 65,14, das sind rund	65 BWP
Bodenwert, sachverständig ermittelt	1,78€/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt 16.580 m ² zu 1,78 €/m ²	29.512,40 €
Bodenwert, gerundet	29.500,00 €

Bodenwert - Flur 4, Flurstück 2/2

Grundstücksgröße	17.150 m ²
lt. Liegenschaftskataster genutzt als Ackerland	17.150 m ²
Ertragsmesszahl gemäß Liegenschaftskataster	7.946 BWP
Daraus errechneter durchschnittlicher Wert pro ar: 7.946/171,5= 46,33, das sind rund	46 BWP
Bodenwert, sachverständig ermittelt	1,34€/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt 17.150 m ² zu 1,34 €/m ²	22.981,00 €
Bodenwert, gerundet	23.000,00 €

Verkehrswert

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstückes

Am Heimesberge
34476 Breuna

lfd. Nr. 1 Gemarkung Niederlistingen
Flur 4
Flurstück 1 Größe 4.650 qm

auf insgesamt

5.000,-- €

in Worten: fünftausend Euro

Am Heimesberge
34476 Breuna

lfd. Nr. 3 Gemarkung Niederlistingen
Flur 4
Flurstück 3 Größe 2.330 qm

auf insgesamt

900,-- €

in Worten: neunhundert Euro

Im Ölsbruch
34476 Breuna

lfd. Nr. 4 Gemarkung Niederlistingen
Flur 4
Flurstück 14/3 Größe 15.950 qm

auf insgesamt

26.800,-- €

in Worten: sechszwanzigtausendachthundert Euro

Engerwiesen
34476 Breuna

Gemarkung Niederlistingen
Flur 9

lfd. Nr. 5 Flurstück 26 Größe 3.200 qm
auf insgesamt

5.700,-- €

in Worten: fünftausendsiebenhundert Euro

Engerwiesen
34476 Breuna

Gemarkung Niederlistingen
Flur 9

lfd. Nr. 6 Flurstück 27 Größe 9.495 qm
auf insgesamt

18.600,-- €

in Worten: achtzehntausendsechshundert Euro

Am Heimesberge
34476 Breuna

Gemarkung Niederlistingen
Flur 4

lfd. Nr. 8 Flurstück 2/1 Größe 16.580 qm
Flurstück 2/2 Größe 17.150 qm
Summe 33.730 qm
auf insgesamt

52.500,-- €

in Worten: zweiundfünfzigtausendfünfhundert Euro

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe

Lohfelden, den 14.11.2022

Harald Werner





Flur 4
Flurstück 1
Am Heimesberge
Blick nach Osten

06-10-22



Flur 4
Flurstück 1
Am Heimesberge
Blick nach Westen

06-10-22



Flur 4
Flurstück 1
Am Heimesberge
Blick nach Nord-Westen

06-10-22



Flur 4, Flurstück 3 - Am Heimesberge
Blick nach Norden



Flur 4, Flurstück 3 - Am Heimesberge
Blick nach Süd-Westen

Flur 4
Flurstück 14/3
Im Ölsbruch
Blick nach Norden



Flur 4
Flurstück 14/3
Im Ölsbruch
Blick nach Westen



Flur 4
Flurstück 14/3
Im Ölsbruch
Blick nach Süden





Flur 9, Flurstück 26 - Engerwiesen
Blick nach Süden



Flur 9, Flurstück 26 - Engerwiesen
Blick nach Osten

Flur 9
Flurstück 27
Engerwiesen
Blick nach Norden



Flur 9
Flurstück 27
Engerwiesen
Blick nach Süden



Flur 9
Flurstück 27
Engerwiesen
Blick nach Westen





06-10-22

Flur 4, Flurstück 2/1- Am Heimesberge
Blick nach Süden



06-10-22

Flur 4, Flurstück 2/1- Am Heimesberge
Blick nach Süd-Osten

Flur 4
Flurstück 2/2
Am Heimesberge
Blick nach Osten



06-10-22

Flur 4
Flurstück 2/2
Am Heimesberge
Blick nach Süden



06-10-22

Flur 4
Flurstück 2/2
Am Heimesberge
Blick nach Norden



06-10-22