



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

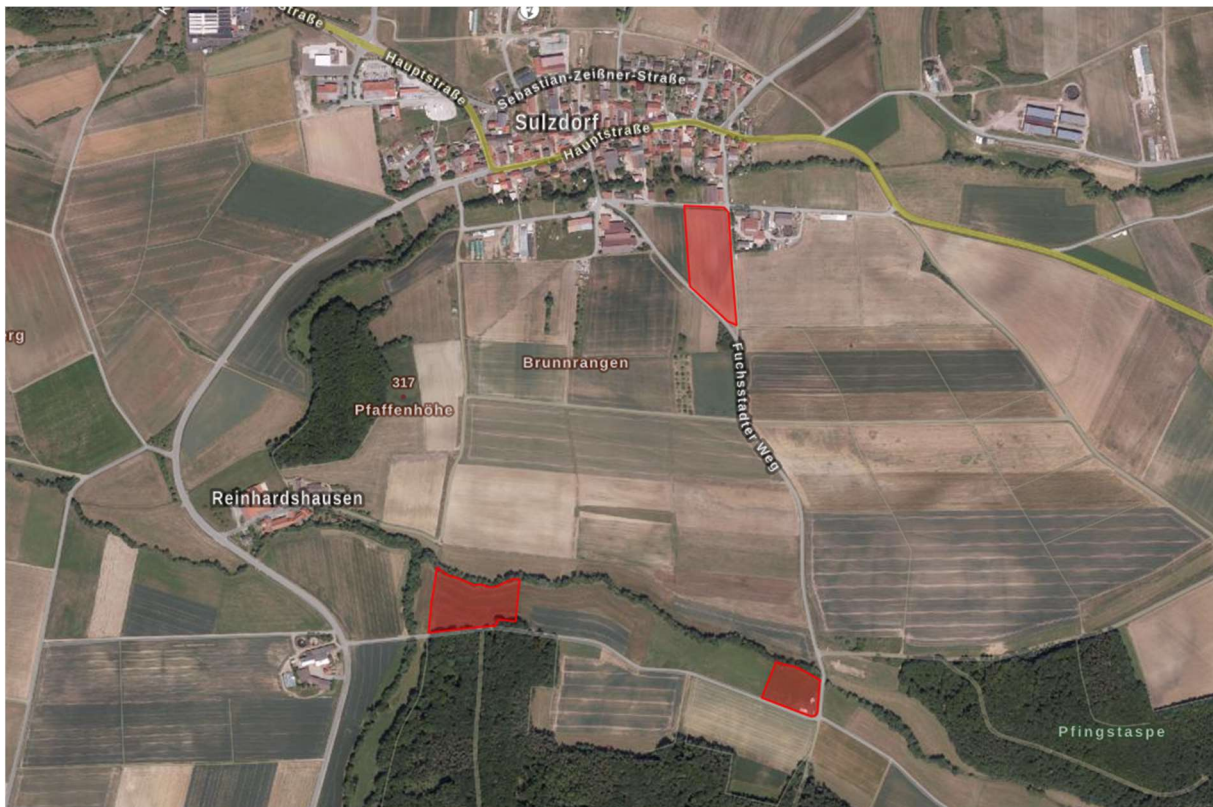
- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 801 K 11/23

21.10.2023



Die betreffenden Grundstücke sind rot hinterlegt

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke der Gemarkung Sulzdorf

Fl.Nr 504, 4313, 4320

75.690,00 €

Das Gutachten umfasst 35 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Inhalt | 2 |
| 2 | Vorbemerkungen..... | 3 |
| 3 | Bewertungsgrundlagen | 5 |
| 4 | Standortangaben | 6 |
| 5 | Wertermittlung..... | 9 |
| 5.1 | Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s | 10 |
| 6 | Preisfindung | 11 |
| 7 | Hilfswerte zur Lageeinschätzung: | 12 |
| 8 | Flurbereinigungsverfahren | 12 |
| 9 | Wertzuteilung der Grundstücke..... | 13 |
| 9.1 | Bewertung der Fl.Nr. 504 (Einlageflurstück) | 13 |
| 9.1.1 | Grundstücksangaben | 14 |
| 9.1.2 | Beschreibung | 14 |
| 9.1.3 | Nutzung..... | 16 |
| 9.1.4 | Bewertung | 17 |
| 9.2 | Bewertung der Fl.Nr. 4313 (Einlageflurstück) | 18 |
| 9.2.1 | Grundstücksangaben | 19 |
| 9.2.2 | Beschreibung | 19 |
| 9.2.3 | Nutzung..... | 22 |
| 9.2.4 | Bewertung | 23 |
| 9.3 | Bewertung der Fl.Nr. 4320 (Einlageflurstück) | 24 |
| 9.3.1 | Grundstücksangaben | 25 |
| 9.3.2 | Beschreibung | 25 |
| 9.3.3 | Nutzung..... | 28 |
| 9.3.4 | Bewertung | 29 |
| 10 | Wert der landwirtschaftlichen Flächen (Einlageflurst.) | 30 |
| 11 | Abfindungsgrundstücke für Fl.Nr. 504, 4313 und 4320..... | 31 |
| 11.1 | Flurnummer 504 | 31 |
| 11.2 | Flurnummer 4461 | 32 |
| 11.3 | Flurnummer 4463 | 33 |
| 12 | Abschließende Erklärung..... | 34 |
| 13 | Literaturverzeichnis..... | 35 |

2 Vorbemerkungen

- Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt, Rufferstr. 1, 97421 Schweinfurt
- Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkung Sulzdorf:
- Fl.Nr. 504 Eichlein, Landwirtschaftsfläche zu 13.590 m²
- Fl.Nr. 4313 Am Geißler, Landwirtschaftsfläche zu 12.283 m²
- Fl.Nr. 4320 Am Geißler, Landwirtschaftsfläche zu 6.467 m²
- eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Schweinfurt von Sulzdorf Blatt 580
- Verwendete Unterlagen: Planunterlagen
- Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht
- 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 (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken
- Ladung zum Ortstermin** Die Ladung erfolgte am 12.09.2023 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
- Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung Sulzdorf am 20.09.2023 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war niemand anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.
- Wertermittlungstichtag:** 20.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 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.

4 Standortangaben



Abbildung: Standortangaben

Die Drei zum Ortstermin besichtigten Grundstücke liegen in der Gemarkung Sulzdorf. Der Ortsteil Sulzdorf gehört zur Marktgemeinde Stadtlauringen im Landkreis Schweinfurt. Aktuell weist der Ortsteil eine Einwohnerzahl von 215 Personen auf, wobei sich die verkehrstechnische Anbindung auf die nahe gelegene Staatsstraße 2280 stützt.

Die Infrastruktur im Bewertungsgebiet ist ländlich geprägt und stützt sich auf die Städte Schweinfurt und Münnerstadt. Im Umfeld der benannten Städte sind alle infrastrukturellen Einrichtungen, die die Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellen, vorhanden.

Der Flur um Sulzdorf wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt, offene Flächen vor allem im Bereich der Acker- und Grünlandwirtschaft. In den Tallagen befinden sich meist Acker- und Grünlandflächen, an den Hängen und auf den hügeligen Flächen befinden sich Waldungen und Hutungen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bewertungsgebiet sind normal strukturiert und sind Bestandteil eines Flurneuordnungsverfahren (Verfahren: Sulzdorf_6, Verfahrenskennzahl: 707140); sie sind überwiegend über Flurwege zugänglich.

Der Flur wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich intensiv genutzt, offene Flächen vor allem im Bereich des Ackerbaus, mittlere Flächen und Flächen mit schlechterer Bodengüte bestehen aus Grünland oder sind bewaldet.

Die zu bewertenden Flächen sind Landwirtschaftsfläche und befindet sich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den derzeit gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden. Die Nachfrage nach land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen im Bewertungsgebiet kann nach gutachterlicher Einschätzung als durchschnittlich bezeichnet werden. Die Vermarktung landwirtschaftlicher Flächen orientiert sich überwiegend am Angebotsmarkt. Im Bewertungsgebiet sind verschiedene Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des Pachtmarktes kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Die Bonität kann im zu Bewertungsgebiet (Agrargebiet 11 Fränkische Platten) als sehr wechselnd und unterschiedlich bezeichnet werden. Die Zusammensetzung des Bodens ist überwiegend sandiger Lehm bis Lehmboden.

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 11, Fränkische Platten)

| | |
|---------------------|-----------|
| Höhenlage | 290 m |
| Jahresniederschläge | 690 mm |
| Jahrestemperatur | 8,1 Grad |
| Trockenheitsindex | 2,9 |
| Frühlingseinzug | 125 Tnd1J |
| Beginn der Ernte | 205 Tn1J |
| Vegetationszeit: | 226 TpJ |
| Lössbeteiligung: | 1,3 |

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 4,0 und Grünlandstandorten 2,2.

5 Wertermittlung

Begriffsdefinition nach § 194 BauGB

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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich um den unmittelbaren Vergleich des zu bewertenden Objekts mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Das Vergleichswertverfahren findet in der Regel nur dann Anwendung, wenn Objekte eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen, wie z.B. Eigentumswohnungen und bestimmten Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Das Ergebnis dieses Verfahrens besteht darin, den Wert zu ermitteln, der sich aus der Kapitalisierung der für die Restnutzungsdauer noch zu erwartenden Erträge des zu bewertenden Objekts ergibt. Die Kapitalisierung erfolgt hierbei zum Wertermittlungstichtag. Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn die Ertragssituation des Objekts von primärer Bedeutung ist (z. B. Mietobjekte, Geschäftsobjekte etc.).

Sachwertverfahren

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn der Wert der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund steht. Generell ist dies der Fall bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Grundstückswert ist vorrangig im Vergleich zu ermitteln. Als Vergleichsobjekte dienen hierbei andere, vergleichbare Grundstücke oder, soweit vorhanden, die Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste. Diese werden gemäß § 194 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbrieft Verkäufe ermittelt (ImmoWertV2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen (ImmoWertV2021). Wurden verschiedene Verfahren verwendet, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen und besonders zu begründen. Die

Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens erfolgt entsprechend der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (ImmoWertV2021), unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles. Die Entscheidung ist zu begründen.

Bewertungskriterien

Der Wert einer landwirtschaftlichen Immobilie, im Besonderen bei Acker- Grünland- und Forstflächen setzt sich aus den einzelnen Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, Bewirtschaftungsmöglichkeit und Ertragsfähigkeit zusammen. Die unterschiedlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes können sich hierbei sowohl wertmindernd als auch werterhöhend auswirken. Die Bewertung umfasst sowohl das Grundstück und die auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen.

5.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zur ermitteln. Hierfür sind Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen bzw. die Bodenrichtwertkarte/Bodenrichtwertliste heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen, mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand, zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwert für Sulzdorf wurden nachfolgende Werte zum Stichtag 01.01.2022 erhoben:

Landwirtschaftsfläche:

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Grünland | 1,30 €/m² |
| Ackerland | 2,20 €/m² |
| Forstfläche ohne Bestand | 0,50 €/m² |

6 Preisfindung

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

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 landwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Aufzeichnungen des Gutachterausschusses am Landratsamt. Zur Auswertung der Kaufpreissammlung wurden die Verkaufsfälle aus den zurückliegenden Jahren herangezogen.

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. Da im Bewertungsgebiet nur wenige Verkaufsfälle vorhanden sind, orientiert sich der Unterzeichner überwiegend nach den Bodenrichtwerten.

Nachfolgend werden vom Unterzeichner folgende Richtwerte für das Bewertungsgebiet erstellt, die auf der Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten analysiert wurden. Ein Zeitzuschlag aufgrund der Bodenrichtwerterhebung zum 01.01.2022 wird vom Unterzeichner mit 15 % berücksichtigt.

| | |
|--|----------------------------|
| a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland | bis 1,0 €/m ² |
| b) Grünlandfläche (Dauergrünland) | 1,0 – 2,0 €/m ² |
| c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen | 2,0 – 2,5 €/m ² |
| d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen | 2,5 – 3,0 €/m ² |
| e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.) | 3,0 – 6,0 €/m ² |

7 Hilfswerte 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 % |

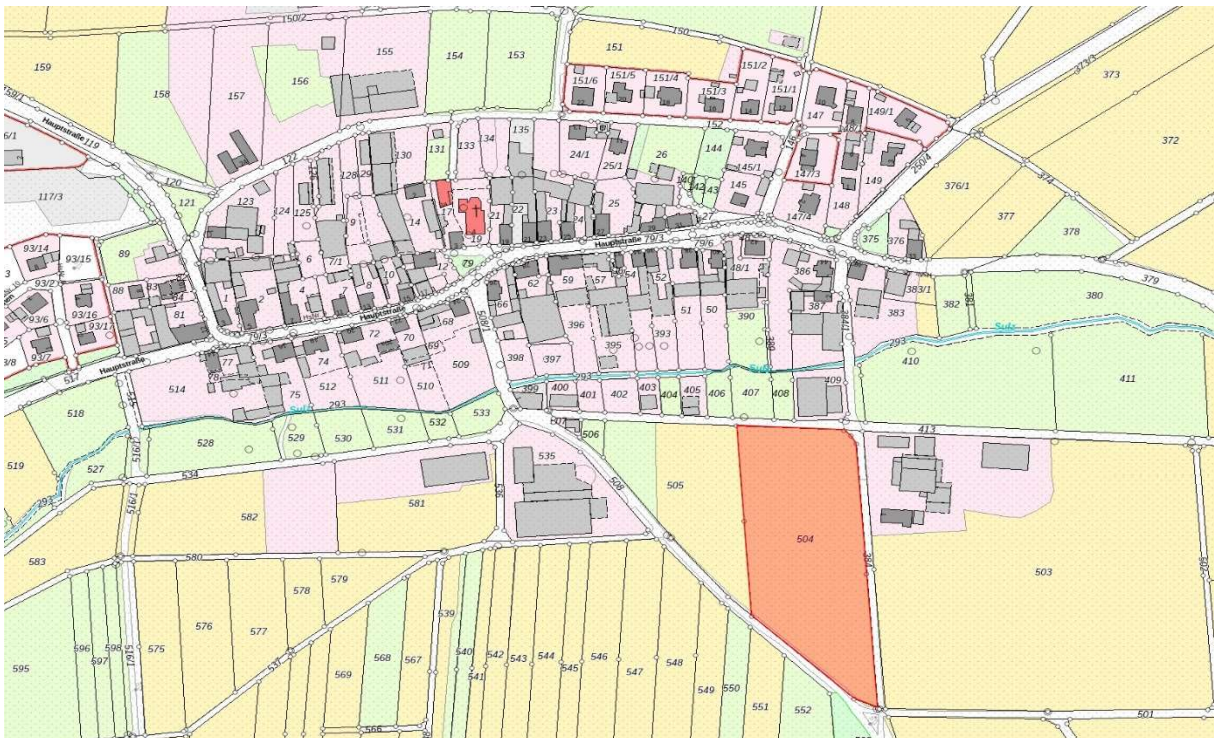
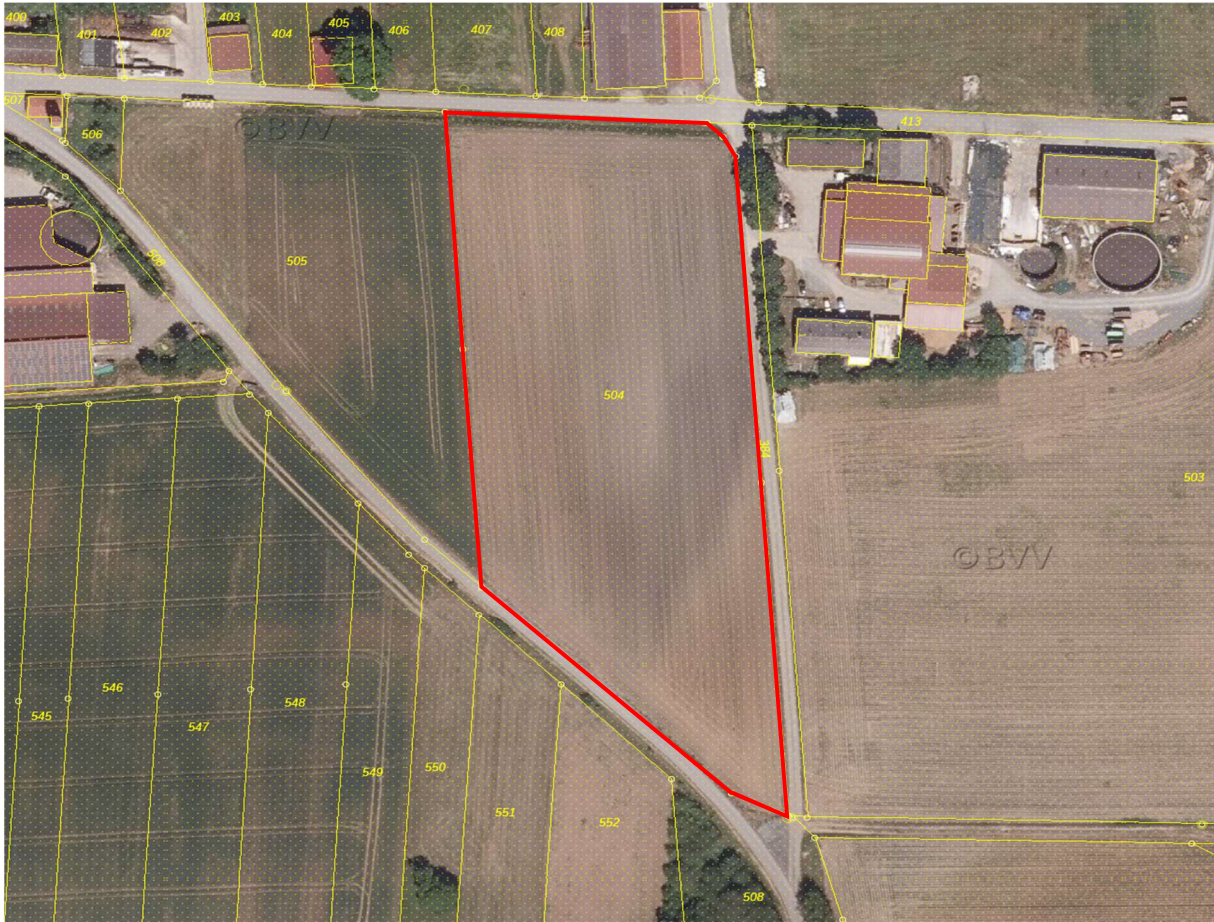
Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

8 Flurbereinigungsverfahren

Die zu bewertenden Flächen sind Bestandteil des Flurbereinigungsverfahrens „Sulzdorf 6“ und werden beim zuständigen Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken unter der Kontonummer 900052 geführt. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wurden bereits die neu zugeteilten Flurstücke bewirtschaftet. Die vorläufige Besitzeinweisung ist nach Auskunft des Amtes für ländliche Entwicklung abgeschlossen. Der neue Besitzstand ist noch nicht im Grundbuch eingetragen.

9 Wertzuteilung der Grundstücke

9.1 Bewertung der Fl.Nr. 504 (Einlageflurstück)



9.1.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 504 Eichlein, Landwirtschaftsfläche

zu 13.590 m²

eingetragen beim Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Sulzdorf, Blatt 580

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.

9.1.2 Beschreibung

Lage:

- Südlich von Sulzdorf an der Flurstraße unterhalb des Eichleinswegs
- Bestandteil eines überwiegend als Ackerland genutzten Flurbereiches mit angrenzender landwirtschaftlicher Bebauung

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Graben, Flurweg, landwirt. Bebauung
- Osten: Flurweg, landwirt. Betriebstätte
- Süden: Fuchsstadter Weg, Ackerland
- Westen: Ackerland

Neigung:

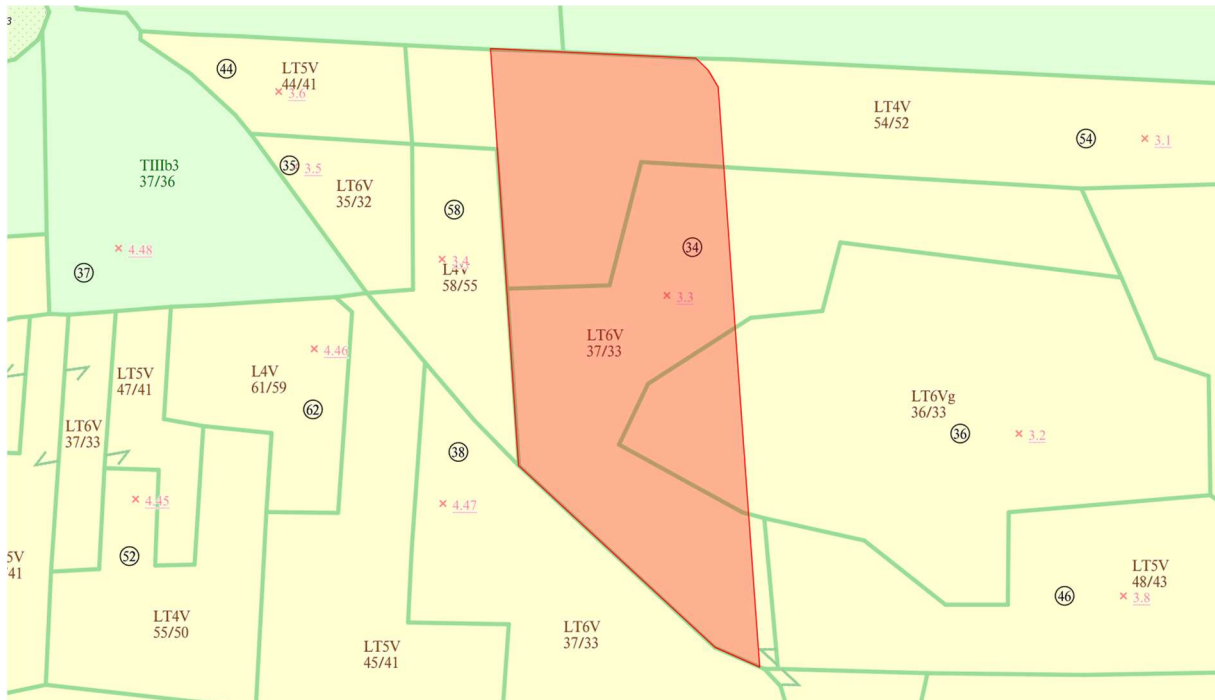
- leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist mit Flur- und Feldwegen sehr gut erschlossen und aufgrund der Ortsnähe gut zu erreichen

Qualität des Bodens:

- Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Gegend durchschnittlich eingestuft. Der Boden im nördlichen Bereich besteht aus LT4V 54/52 und im südlichen Bereich überwiegend aus LT6V 37/33. Somit spiegelt die Fläche, mit ihren stark wechselhaften Bodenwertigkeiten, die örtlichen Gegebenheiten wieder.

**Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden.
- Grundbuchrechtliche Beschränkungen: keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- gewöhnliches Ackerland

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

9.1.3 Nutzung



Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird als Ackerland von Eigentümer genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden. Aufgrund ihrer Nähe zum Ortsbereich wäre eine privilegierte landwirtschaftliche Bebauung im nördlichen Bereich vorstellbar.

9.1.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeiten als Ackerland wird unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsstruktur in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet.

Wertansatz: gut bewirtschaftbare Ackerfläche 2,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Zuschlag wegen Ortsnähe des Grundstücks + 1,00 €/m²

Lagewertangepasster Flächengrundwert 3,50 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 504

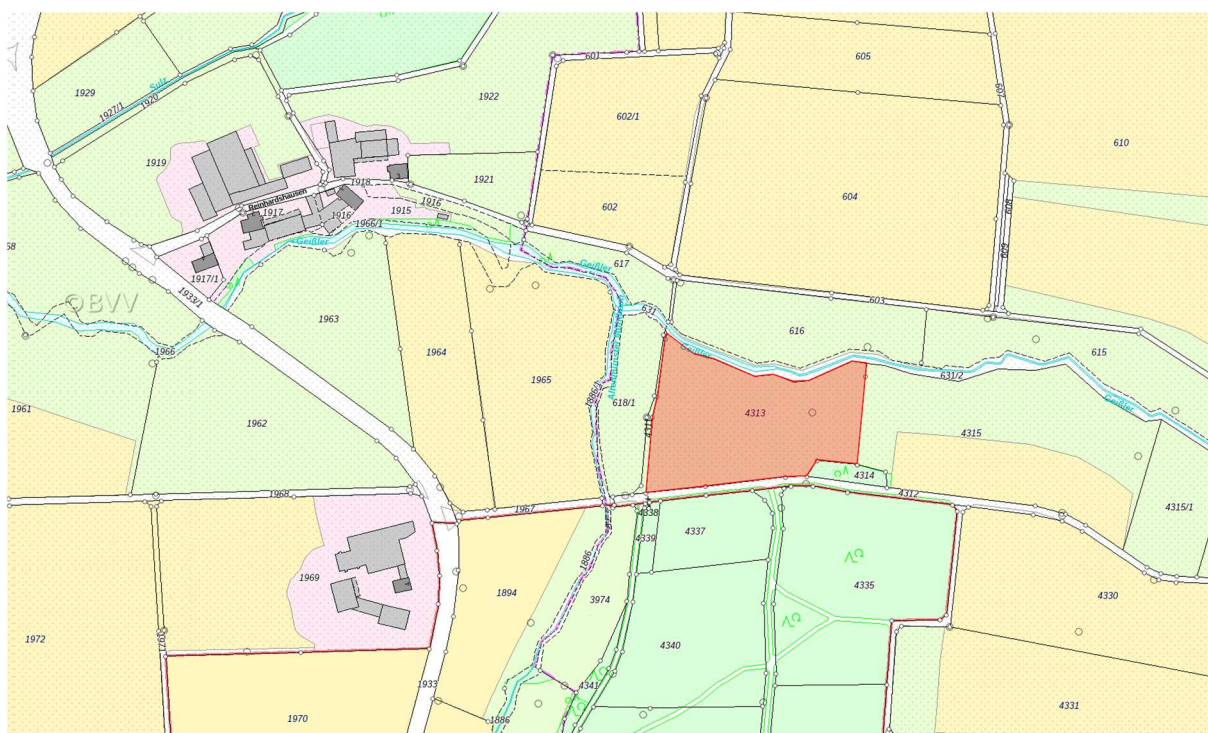
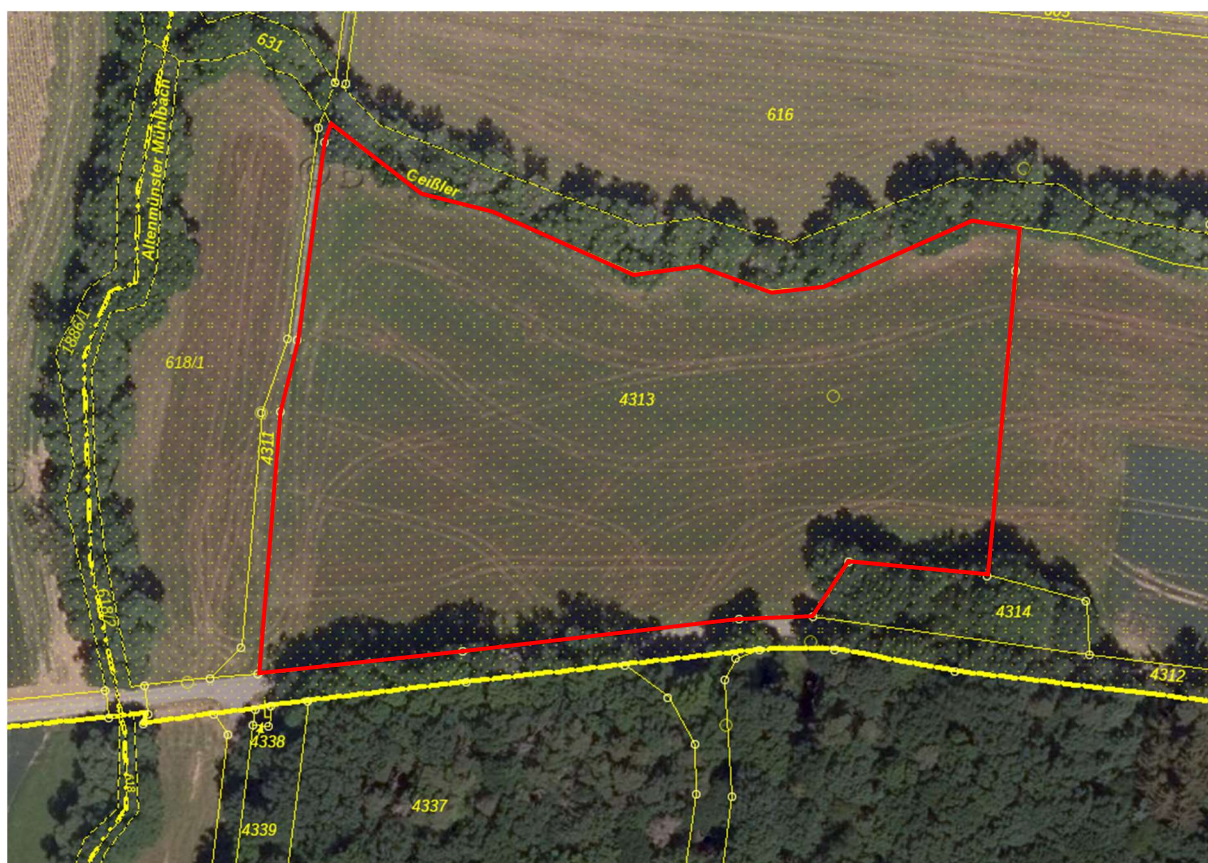
13.590 m² x 3,50 €/m² = 47.565,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 504 Eichlein, Landwirtschaftsfläche zu 13.590 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

47.565,00 €

9.2 Bewertung der Fl.Nr. 4313 (Einlageflurstück)



9.2.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 4313 Am Geißler, Landwirtschaftsfläche

zu 12.283 m²

eingetragen beim Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Sulzdorf, Blatt 580

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.

9.2.2 Beschreibung

Lage:

- ca. 300 m südöstlich von Reinhardshausen
- Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Grünland, Forstflächen)

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig, abgewinkelt

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Feldgehölzstreifen (Biotopfläche)
- Osten: Grünland, Feldgehölz
- Süden: Feldweg
- Westen: Grünland

Neigung:

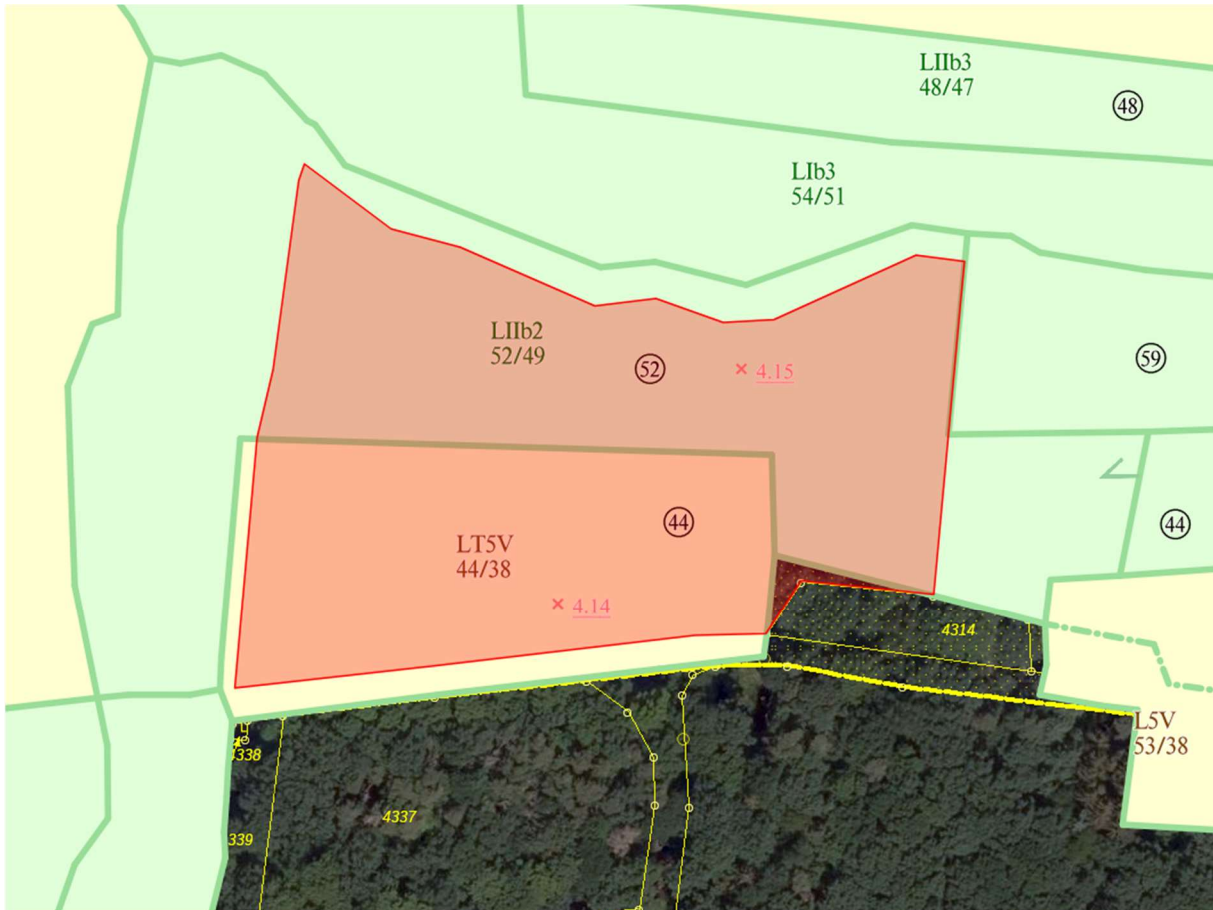
- eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist über den südlich gelegenen Feldweg mit einer Zufahrt erschlossen und gut zu erreichen

Qualität des Bodens:

- Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Gegend überdurchschnittlich bis gut eingestuft. Der Boden im nördlichen Bereich besteht aus LIIb2 52/49 und im südlichen Bereich überwiegend aus LT5V 44/38.

**Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden.
- Grundbuchrechtliche Beschränkungen: keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine