

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- gewöhnliches Grünland
- Auf der Fläche besteht ein Grünlandumbruchverbot
- Die Fläche ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze als Biotopfläche mit der Biotopnummer 5828-0040-005 kartiert



Grundstück mit eingezeichneten Biotopbereichen (rosa)

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

9.2.3 Nutzung



Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird als Grünland genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Grünland bewirtschaftet werden.

9.2.4 Bewertung

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

Wertansatz: gut bewirtschaftbares Grünland 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Grundstückswert:

Fl.Nr. 4313

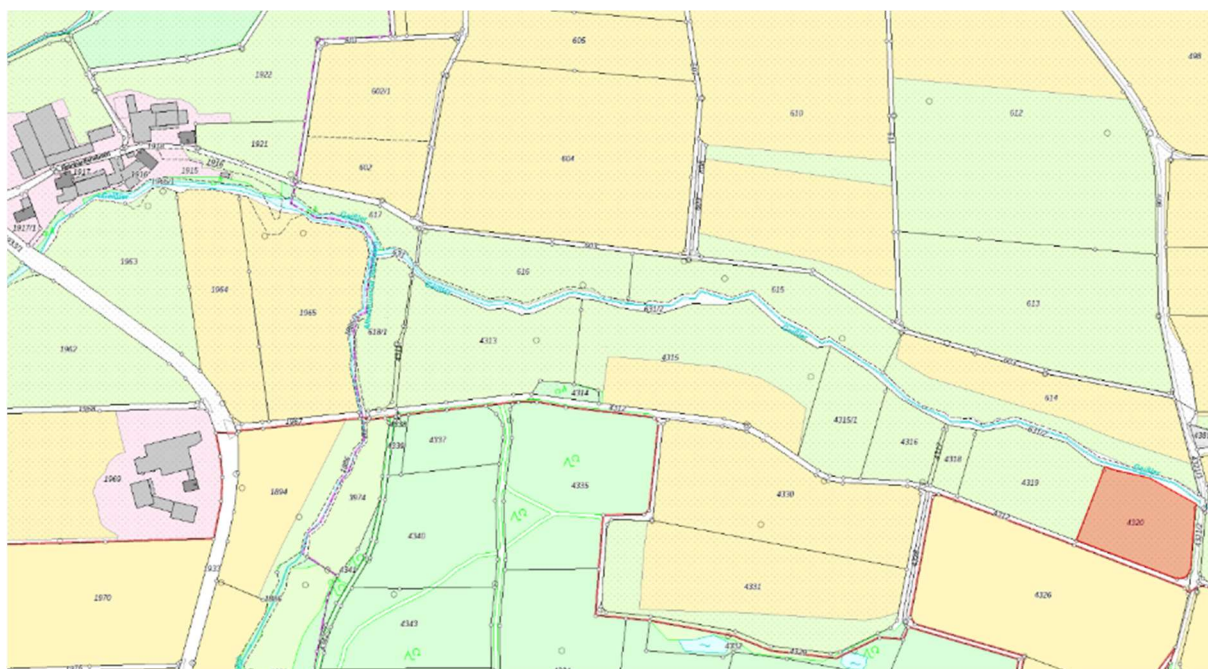
12.283 m² x 1,50 €/m² = 18.424,50 €

Verkehrswert Fl.Nr. 4313 Am Geißler, Landwirtschaftsfläche zu 12.283 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

18.425,00 €

9.3 Bewertung der Fl.Nr. 4320 (Einlageflurstück)



9.3.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 4320 Am Geißler, Landwirtschaftsfläche

zu 6.467 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.

9.3.2 Beschreibung

Lage:

- ca. 900 m südöstlich von Reinhardshausen
- Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Grünland, Forstflächen)

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig geformt

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

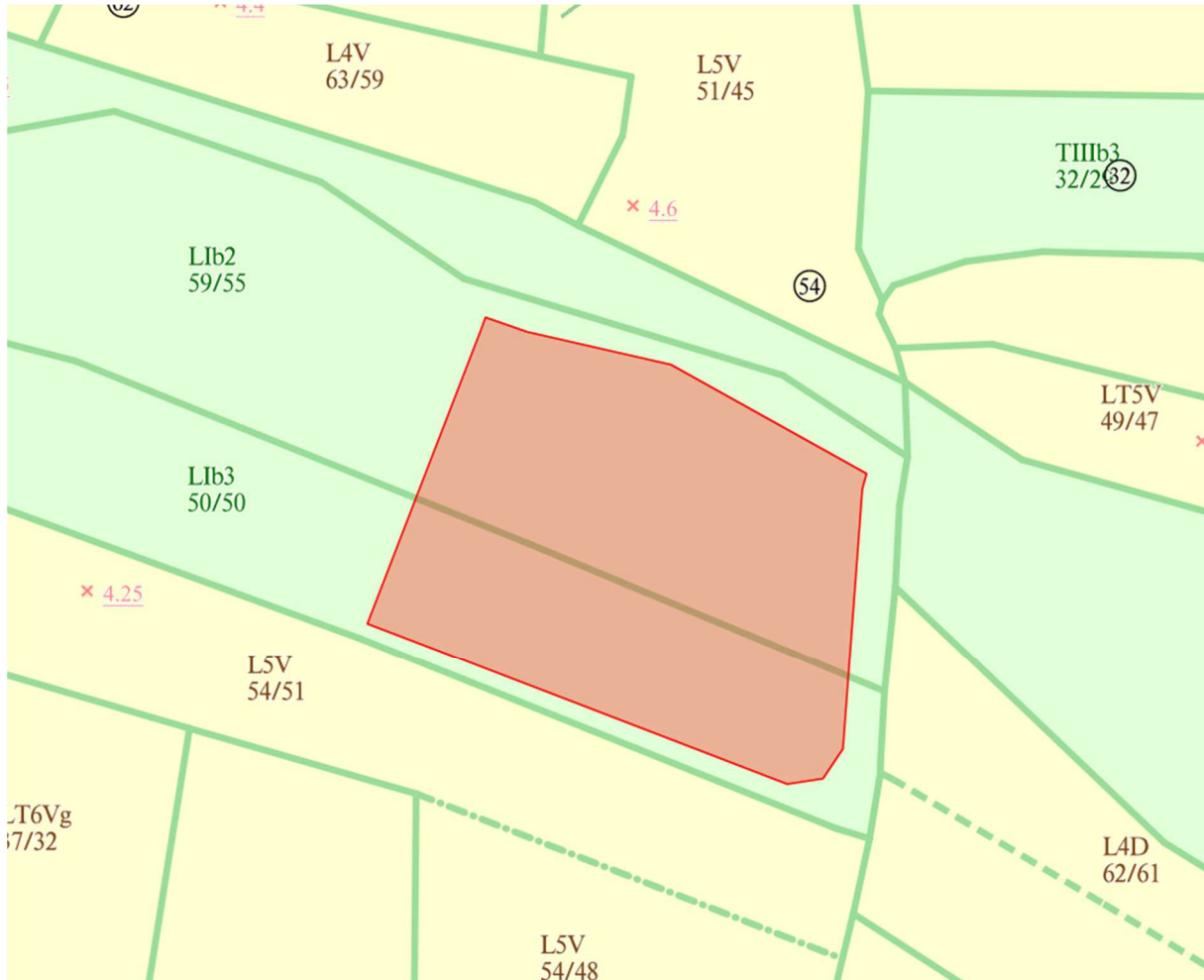
- eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist über den, am der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze, verlaufenden Feldweg gut zu erreichen und über diesen mit einer Zufahrt erschlossen

Qualität des Bodens:

- Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Gegend gut bis sehr gut eingestuft. Der Boden im nördlichen Bereich besteht aus LIb2 59/55 und im südlichen Bereich überwiegend aus LIb3 50/50.

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

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden, es befanden sich lediglich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, am südöstlichen Grundstücksrand, eine Holzlagerstätte



- Grundbuchrechtliche Beschränkungen: keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- gewöhnliches Grünland
- Auf der Fläche besteht ein Grünlandumbruchverbot
- Die Fläche ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze als Biotopfläche mit der Biotopnummer 5828-0040-005 kartiert



Grundstück mit eingezeichneten Biotopbereichen (rosa)

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

9.3.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird als Grünland genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Grünland bewirtschaftet werden.

9.3.4 Bewertung

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

Wertansatz: gut bewirtschaftbares Grünland 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Grundstückswert:

Fl.Nr. 4320

6.467 m² x 1,50 €/m² = 9.700,50 €

Verkehrswert Fl.Nr. 4320 Am Geißler, Landwirtschaftsfläche zu 6.467 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

9.700,00 €

10 Wert der landwirtschaftlichen Flächen (Einlageflurst.)

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Schweinfurt	Sulzdorf	504	Eichlein	1,3590	47.565,00 €
Schweinfurt	Sulzdorf	4313	Am Geißler	1,2283	18.425,00 €
Schweinfurt	Sulzdorf	4320	Am Geißler	0,6467	9.700,00 €
Gesamt				3,2340	75.690,00 €

11 Abfindungsgrundstücke für Fl.Nr. 504, 4313 und 4320

11.1 Flurnummer 504

Das Grundstück erhält auch beim Abfindungsgrundstück die Fl.Nr. 504



Die Abbildung zeigt den aktuellen Verfahrensstand mit dem Abfindungsgrundstück Fl.Nr. 504. Bei dem Abfindungsgrundstück wurden Flächenkorrekturen vorgenommen, die vorläufige Flächengröße des Abfindungsgrundstücks beträgt 13.039 m². Sofern das Flurbereinigungsverfahren rechtsgültig abgeschlossen wird, hat die Fläche zukünftig diese Bewirtschaftungsform.

11.2 Flurnummer 4461



Die Abbildung zeigt den aktuellen Verfahrensstand mit dem Abfindungsgrundstück Fl.Nr. 4461. Bei dem Abfindungsgrundstück wurden Flächenkorrekturen vorgenommen, die vorläufige Flächengröße des Abfindungsgrundstücks beträgt 35.091 m². Sofern das Flurbereinigungsverfahren rechtsgültig abgeschlossen ist, hat die Fläche zukünftig diese Bewirtschaftungsform. Anzumerken ist, dass das Abfindungsgrundstück größer als das Einlagegrundstück ist, da weitere Wiesengrundstücke, welche nicht Gegenstand des Gutachtens sind, eingelegt wurden.

11.3 Flurnummer 4463



Die Abbildung zeigt den aktuellen Verfahrensstand mit dem Abfindungsgrundstück Fl.Nr. 4463. Bei dem Abfindungsgrundstück wurden Flächenkorrekturen vorgenommen, die vorläufige Flächengröße des Abfindungsgrundstücks beträgt 12.451 m². Sofern das Flurbereinigungsverfahren rechtsgültig abgeschlossen ist, hat die Fläche zukünftig diese Bewirtschaftungsform. Bei den Grünlandflächen wurden weitere Wiesengrundstücke eingelegt, welche nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind.

12 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 20.09.2023 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Ein Erwerber der Grundstücke tritt in das laufende Flurbereinigungsverfahren ein. Den Wertabgleich zu den Einlageflurstücken regelt das zuständige Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, da bei den Einlagegrundstücken mehr Grundstücke eingelegt wurden, als die die im Gutachtauftrag zu berücksichtigen waren.

Störnhof, den 21.10.2023



Konrad Rosenzweig, öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

13 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht