

10.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- o Am südlichen Rand von Marloffstein, im Außenbereich.

Form und Zuschnitt:

- o Das Grundstück ist halbrund geformt.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Gebüschfläche
- o Westen: Wegfläche
- o Osten: Gebüschfläche
- o Norden: Wasserfläche (Besitzeinheit)

Neigung:

- o Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche hat ist über den Weiherdammweg im Westen mit einer Zufahrt erschlossen.

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

- Ein Mönch zur Regulierung des Wasserablaufs.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Die Wasserfläche ist als Fischteich ausgelegt und wird in Verbindung mit dem Teich Fl.Nr. 32 bewirtschaftet. Beide Flächen bilden einen Kettenweiher. Der Ablauf des Teiches auf Fl.Nr. 32 kann derzeit nur über die Fläche Fl.Nr. 98 geregelt werden.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Ortsrandlage.

10.3 Nutzung

Die Wasserfläche (Fischweiher, Teichanlage) erfüllt insbesondere ökologische und landschaftsstrukturelle Funktionen, die einer Nutzung als Fischweiher jedoch nicht entgegenstehen. Der Fischweiher steht in Verbindung mit dem nördlichen Fischweiher auf Fl.N.32 (Besitz-einheit). Diese muss über die Fl.Nr. 98 mitbewirtschaftet werden, da der Fischweiher auf Fl.Nr.32 keinen eigenen Mönch (Wasserablauf) hat.

Die Wasserfläche speist sich durch natürliche Oberflächengewässer und ist auch zum Teil den Himmelsweihern zuzuordnen. Ein natürlicher Zufluss aus einem Quellbereich ist nicht erkennbar. Die Weiherfläche wird durch einen Pächter auf der Grundlage eines schriftlichen Vertrages bewirtschaftet. Der Pachtvertrag endete am 28.02.2020 und wird von Jahr zu Jahr fortgeführt.

10.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungs-
möglichkeit (Weiherfläche)

10,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Wert Fläche:

2.286 m² x 10,00 €/m² =

22.860,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 98

Der Wäschweiher, Wasserfläche, zu 2.286 m²

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

22.860,00 €

11 Bewertung Fl.Nr. 33 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 33

Quelle: BayernAtlas

11.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 33 Nähe Marloffstein, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,8805 ha

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.

11.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- o Südwestlich von Marloffstein.
- o Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und verläuft entlang der Uttenreuther Straße.

Form und Zuschnitt:

- o Das Grundstück ist nahezu trapezförmig, unregelmäßig geformt.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Gebüschfläche, Grünland
- o Westen: Gebüschfläche, Grünland, Weiher (Besitzeinheit)
- o Osten: Gebüschfläche (Besitzeinheit), Verkehrsfläche
- o Norden: Gebüschfläche, Wasserfläche

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt bis hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche ist mit eine Zufahrt von der Uttenreuther Straße zugänglich, muss jedoch über Besitzeinheit Fl.Nr. 33/1 mitangefahren werden.

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

- Vereinzelt verwilderte und nicht mehr nutzbare Streuobstbäume.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Die Fläche weist zwei Bewirtschaftungsbereiche auf.
- Die Grünfläche kann ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden (Grünlandumbruchverbot).

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Auf dem Grundstück befinden sich zwei kleinere Biotopbereiche.



Abbildung: Biotopkartierung

Quelle: BayernAtlas

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)		Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)	
Biotophaupt Nr.	6332-0049	Biotophaupt Nr.	6332-0071
Biotopteilflächen Nr.	6332-0049-003	Biotopteilflächen Nr.	6332-0071-003
Überschrift	Hecken zw' Marloffstein	Überschrift	Hecken w' Marloffstein
Hauptbiototyp	Hecken, naturnah (80 %)	Hauptbiototyp	Hecken, naturnah (90 %)
Weitere Biototypen	Gewässer-Begleitgehölze, linear (10 %); Mesophiles Gebüsche,	Weitere Biototypen	Mesophiles Gebüsche, naturnah (10 %)

Qualität des Bodens:

Der Boden wird durch den Unterzeichner insgesamt als unterdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Standort für die Region eingestuft. Die vergleichsweise niedrigen Boden- und Ackerzahlen weisen auf eine eingeschränkte natürliche Ertragsfähigkeit hin. Die Standorte sind in besonderem Maße von den jeweiligen Witterungsverhältnissen abhängig und bieten nur begrenzte Ertragssicherheit. Ertragsmindernde Faktoren ergeben sich insbesondere aus den bodenphysikalischen Eigenschaften sowie den standörtlichen Verhältnissen.

Die Bodenart **SL5V 38/30** ist als sandig-lehmiger Verwitterungsboden einzustufen. Die natürliche Ertragsfähigkeit liegt im unteren Bereich. Aufgrund des erhöhten Sandanteils verfügt der Boden über eine vergleichsweise gute Durchlüftung und Erwärmbarkeit, weist jedoch eine nur begrenzte Wasser- und Nährstoffspeicherfähigkeit auf. In Trockenperioden kann es daher rasch zu Wasserdefiziten kommen, die sich negativ auf die Ertragsleistung auswirken. Die deutlich niedrigere Ackerzahl gegenüber der Bodenzahl verdeutlicht zusätzliche standörtliche Nachteile, welche die landwirtschaftliche Nutzbarkeit einschränken.

Die Bodenart **LT6V 37/26** ist als lehmig-toniger Verwitterungsboden mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit zu bewerten. Die hohe Zustandsstufe und die niedrigen Wertzahlen weisen auf einen Standort hin, dessen Nutzungsmöglichkeiten durch ungünstige Boden- und Standortverhältnisse begrenzt werden. Zwar verfügt der Boden grundsätzlich über ein gewisses Wasserspeichervermögen, jedoch können die Bearbeitbarkeit, Durchwurzelbarkeit und Bodendurchlüftung eingeschränkt sein. Die vergleichsweise niedrige Ackerzahl deutet auf zusätzliche standörtliche Nachteile hin, die sich nachhaltig auf die Ertragsfähigkeit auswirken.

Insgesamt handelt es sich bei den vorkommenden Böden um Standorte mit mäßigem bis geringem landwirtschaftlichem Nutzungspotenzial. Die Ertragsleistung ist in hohem Maße von den Niederschlagsverhältnissen sowie einer angepassten Bewirtschaftung abhängig. Dauerhaft hohe Erträge können auf diesen Standorten nur eingeschränkt erwartet werden.



Abbildung: Bodenqualität

Quelle: BayernAtlas

11.3 Nutzung

Die Fläche gliedert sich in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche. Im südlichen Zentralbereich des Grundstücks befindet sich eine Grünlandfläche (rot markiert), mit ca. 1.725 m². Diese wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt den wesentlichen landwirtschaftlich nutzbaren Teil des Grundstücks dar. Der Grünlandbereich wird durch einen Pächter auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages bewirtschaftet. Der Pachtvertrag endete am 31.12.2017 und verlängert sich fortan von Jahr zu Jahr.

Die verbleibende Restfläche (grün markiert, ca. 7.080 m²) wird überwiegend von Gebüsch- und Forstflächen eingenommen. Diese Bereiche sind durch Gehölzbewuchs unterschiedlicher Bestockung geprägt und erfüllen neben einer möglichen forstwirtschaftlichen Funktion insbesondere Aufgaben für den Naturhaushalt sowie die Strukturierung des Landschaftsbildes. Die Gebüschflächen besitzen darüber hinaus Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Insgesamt stellt sich das Grundstück als heterogen strukturierte Fläche mit unterschiedlichen Nutzungs- und Wertkomponenten dar. Neben der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche prägen insbesondere die Gehölz- und Forstbestände den Charakter des Grundstücks.



Abbildung: Nutzungsbereiche Fl.Nr. 33

Quelle: BayernAtlas

Nutzungsbereiche:

Grünlandfläche (rot markiert) ca. 1.725 m²

Gebüsch- und Forstfläche (grün markiert) ca. 7.080 m²

11.4 Bewertung

Um das Grundstück fachlich differenziert bewerten zu können, hält der Unterzeichner eine Unterteilung in zwei Bewertungszonen für sachgerecht.

Die Fläche weist hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung sowie ihrer Vegetationsstruktur deutlich voneinander abgrenzbare Teilbereiche auf. Insbesondere unterscheiden sich die einzelnen Bereiche in Bezug auf ihre Nutzbarkeit, ihre Bewirtschaftungsmöglichkeiten sowie ihre wirtschaftliche Bedeutung.

Während im südlichen Zentralbereich des Grundstücks eine als Grünland genutzte Fläche vorliegt, wird die verbleibende Restfläche überwiegend von Gebüsch- und Forstbeständen

eingenommen. Die einzelnen Teilflächen weisen somit unterschiedliche tatsächliche Gegebenheiten und Nutzungsmöglichkeiten auf, die sich auf ihre wertmäßige Einordnung auswirken.

Bewertungszone 1 - Grünland (rot markiert)

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Grünlandfläche 5,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Wert der Teilfläche:

1.725 m² x 5,00 €/m² = 8.625,00 €

Bewertungszone 2 – Gebüsch- und Forstfläche (grün markiert)

a) Grundwert der Fläche ohne Bestand

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand: 1,55 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der verschiedenen Nutzungsbereiche

(Gebüsch, Wald) - 0,10 €/m²

Abschlag wegen Biotopkartierung - 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung 1,40 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

7.080 m² x 1,40 €/m² = 9.912,00 €

b) Bestandswert Forst:

Für den Bestandswert legt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Ertragsleistung nachfolgende Werte fest.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:

Ca. 80% Eiche, ca. 60- bis 140-jährig, Bestockung 0,5

Ca. 20% Buntlaubholz, ca. 40- bis 80-jährig, Bestockung 0,6

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	7.080,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	22.500,00 €	75.000,00 €	18.750,00 €	29.000,00 €	18.750,00 €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	0	100	0	0	60
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,5	0	0	0,6
Alterswertfaktor (f)	0	0,694	0	0	0,561
Flächenanteil (F) in ha	0	0,5664	0	0	0,1416
Flächenanteil in %	0%	80%	0%	0%	20%

Für den Wert des Baumbestandes wird der Wert nach folgender Berechnung erstellt

$$(((Au - c) \times f + c) \times B) \times F = \text{Bestandswert pro ha}$$

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Bestandswert	- €	15.217,19 €	- €	- €	1.080,16 €

Grundwert Fläche 9.912,00 €

Gesamtwert der Fläche	26.209,35 €
------------------------------	--------------------

Zusammensetzung der Werte:

Wert der Bewertungszone 1	8.625,00 €
Wert der Bewertungszone 2	26.209,35 €
Wert insgesamt	34.834,35 €

Verkehrswert Fl.Nr. 33 Nähe Marloffstein,**Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, zu 8.805 m²**

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

34.830,00 €

12 Bewertung Fl.Nr. 33/1 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 33/1

Quelle: BayernAtlas

12.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 33/1	Uttenreuther Straße, Waldfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche	zu 0,1108 ha
---------------	---	--------------

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.

12.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- o Das Grundstück befindet sich südöstlich von Marloffstein, entlang der Uttenreuther Straße.

Form und Zuschnitt:

- o Das Grundstück ist länglich geformt und sehr schmal.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Gebüschfläche
- o Westen: Gebüschfläche, Waldfläche (Besitzeinheit)
- o Osten: Verkehrsfläche
- o Norden: Gebüschfläche

Neigung:

- o Die Fläche ist geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche verläuft entlang der Uttenreuther Straße und ist über diese erreichbar.

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

- Der nördliche Bereich der Fläche ist als Geh- und Radweg ausgelegt.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Sehr schmaler Grundstückszuschnitt.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Straßenbegleitgrün und Teile des Geh- und Radweges.
- Einfahrtsbereich zu Fl.Nr. 33
- Biotopkartierung



Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6332-0071
Biotopteilflächen Nr.	6332-0071-004
Überschrift	Hecken w/ Marloffstein
Hauptbiotoptyp	Hecken, naturnah (90 %)
Weitere Biotoptypen	Mesophiles Gebüsch, naturnah (10 %)

Abbildung: Biotopkartierung

Quelle: BayernAtlas

12.3 Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche, die als Straßenbegleitgrünfläche zu bezeichnen ist. Der Grünstreifen, der in einem ungenutzten und unbewirtschafteten Zustand ist, besteht überwiegend aus einem Baum-/ Strauchbewuchs, wobei der nördliche Bereich mit einem Geh- und Radweg überbaut ist. Eine darüber hinausgehende eigenständige Nutzung ist nicht erkennbar.

Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht nicht.

12.4 Bewertung

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

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand: 1,55 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund schmalen Grundstückszuschnittes

Und eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit - 0,10 €/m²

Abschlag wegen Biotopkartierung - 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung 1,40 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

1.108 m² x 1,40 €/m² = **1.551,20 €**

b) Bestandswert Forst:

Für den Bestandswert legt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Ertragsleistung nachfolgende Werte fest.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:

Ca. 100% Buntholz (Akazie), ca. 5- bis 15-jährig, Bestockung 1,2

b) Bestandswert Forst:

Für den Bestandswert legt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Ertragsleistung nachfolgende Werte fest:

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	1.108,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	22.500,00 €	75.000,00 €	18.750,00 €	29.000,00 €	18.750,00 €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	0	0	0	0	10
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0	0	0	1,2
Alterswertfaktor (f)	0	0	0	0	0,077
Flächenanteil (F) in ha	0	0	0	0	0,0554
Flächenanteil in %	0%	0%	0%	0%	50%

Für den Wert des Baumbestandes wird der Wert nach folgender Berechnung erstellt

$$(((Au - c) \times f + c) \times B) \times F = \text{Bestandswert pro ha}$$

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Bestandswert	- €	- €	- €	- €	402,79 €

Grundwert Fläche 1.551,20 €

Gesamtwert der Fläche	1.953,99 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 33/1, Uttenreuther Straße,

Waldfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche , zu 1.108 m²

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

2.000,00 €

13 Bewertung Fl.Nr. 285/55 der Gemarkung Uttenreuth



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 285/55

Quelle: BayernAtlas

13.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 32/4 Kr ERH 7 Marloffstein-Uttenreuth, Verkehrsfläche zu 0,0137 ha

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.

13.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- o Das Grundstück befindet sich an der Kreisstraße Kr ERH 7 zwischen Marloffstein und Uttenreuth, ca. 1 km südlich von Marloffstein.

Form und Zuschnitt:

- o Das Grundstück ist dreieckig geformt, nach Süden spitz zulaufend.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Verkehrsfläche
- o Westen: Grünlandfläche
- o Osten: Verkehrsfläche
- o Norden: Verkehrsfläche

Neigung:

- o Die Fläche ist geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche ist eine Verkehrsfläche (Geh- und Radweg).

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

- Teilfläche eines Radweges zwischen Marloffstein und Uttenreuth.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Die Fläche ist eine Verkehrsfläche, ein Teilstück des Radwegs entlang der Kreisstraße Kr ERH 7.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Keine landwirtschaftliche Nutzung möglich.
- Kleiner Grundstückzuschnitt.

13.3 Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine 137 m² große Teilfläche der Verkehrsanlage entlang der Kreisstraße ERH 7 zwischen Marloffstein und Uttenreuth. Die Fläche ist funktional dem bestehenden Radweg zuzuordnen und erfüllt entsprechende Verkehrs- und Erschließungsfunktionen.

Ein eigenständiger Nutzungswert über die verkehrliche Zweckbestimmung hinaus ist nicht gegeben. Der Ausbau erfolgte durch den Landkreis im Einvernehmen mit dem früheren Eigentümer. Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht nicht.

13.4 Bewertung

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

Mittlere Ackerfläche 5,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Wert Fläche:

137 m² x 5,00 €/m² = 685,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 285/55,**Kr ERH 7 Marloffstein - Uttenreuth, zu 137 m²**

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

700,00 €

14 Zusammenstellung der Werte gemäß Auftrag

Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Marloffstein	58/74	Hauptstraße	0,0016	2.080,00 €
Marloffstein	121/29	Uttenreuther Straße	0,0006	780,00 €
Marloffstein	32	Nähe Bergstraße	2,1581	465.400,00 €
Marloffstein	32/4	Bergstraße	0,0075	9.750,00 €
Marloffstein	58/11	Schloßstraße	0,0070	9.100,00 €
Marloffstein	98	Der Wäschweiher	0,2286	22.860,00 €
Marloffstein	33	Nähe Marloffstein	0,8805	34.830,00 €
Marloffstein	33/1	Uttenreuther Straße	0,1108	2.000,00 €
Uttenreuth	285/55	Kr ERH 7	0,0137	700,00 €
Gesamt gerundet			3,4084	547.500,00

16 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 07.07.2026 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.

Störnhof, den 15.07.2026



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

16 Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden 2018.

Fischer/Biederbeck (Hrsg.), Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019.

Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung, München 1980.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2023.

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

Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag, 4. Auflage, Göttingen 2007.

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

Bau- und Fachplanungsrecht, Wertermittlungsrecht, ImmoWertV2021, Steuerliches Bewertungsrecht, Wohnungs- und Mietrechtsgesetze, Vermögensrecht, WaldR 2000.

Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 16.07.2026, 08:55:18 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:

16.07.2026, 08:55:10

Absender:

KONRAD MARTIN ROSENZWEIG

Nutzer-ID des Absenders:

DE.Justiz.68b7b4b3-ae22-421e-9712-48cc1c463faa.1ec5

Aktenzeichen des Absenders:

Rosenzweig

Empfänger:

Amtsgericht Fürth

Aktenzeichen des Empfängers:

2 K 8/26

Nachrichtenkennzeichen:

jus_by_1784184907854f99d70f6-550d-4f03-b167-97c6d53b0b5b

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Expose_AG_Fuerth_2_K_8_26.pdf	pdf	nein				
Gutachten_AG_Fuerth_2_K_8_26.pdf	pdf	nein				
Rechnung_AG_Fuerth_2_K_8_26.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				