

# GERT SCHULTHEIß

durch die Regierung von Oberfranken öffentlich bestellt  
und beeidigter Sachverständiger für:

landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Aufsichtsbehörde: IHK für Oberfranken

Mitglied im HLBS

Mitglied an den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte  
für die Landkreise Coburg, Erlangen-Höchstadt, Hof, Kronach,  
Wunsiedel und der kreisfreien Städte Bayreuth und Coburg

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps - Oberlangenstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks

Flst.-Nr. 558 Gemarkung Burghaig.

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Bayreuth  
Abt. für Immobiliervollstreckung  
Wittelbacher Ring 22  
95444 Bayreuth**

**AZ: 61 K 39/24**

**Betriebs-, Grundstücks-, Vieh-, Inventarbewertung + Entschädigungen + Pachtwesen**

## INHALTVERZEICHNIS

<u>Position</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Seite</u>
1.	Auftrag und Unterlagen	1
2.	Zwangsversteigerungsverfahren	1
3.	Zweck der Begutachtung	1
4.	Wertstichtag	1
5.	Ortsbesichtigung	1
6.	verwendete Unterlagen	2
7.	verwendete Literatur	2 - 3
8. 1	Auszug aus dem Grundbuch	3
9. 1	Verkehrslage	4
10.	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	4
11.	Auszug aus dem ALB (Flurbuch) Liegenschaftskataster	4 - 5
12.	Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte	5 - 6
13.	Methodik der Verkehrswertermittlung	6 - 7
14.	Altlastenkataster	7
15. 1	Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks	7 - 8
16. 1	Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes	9
17.	Gesamtverkehrswert	9
18.	Grundstücksbewirtschafter	9
19.	Zusammenfassung	9
20.	Beglaubigung	10
Anlagen:	Lageplan	
	Orthobild	
	Lichtbilder des Grundstücks	
	Landkarte	

## **1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 17.09.2025 beauftragte das Amtsgericht Bayreuth, Vollstreckungsgericht, Abt. Zwangsversteigerungen, Wittelsbacher Ring 22, 95444 Bayreuth, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgericht Kulmbach für Burghaig Blatt 2217 verzeichneten Grundstück Flst.-Nr. 558 Gemarkung Burghaig zu erstellen.

## **2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Bayreuth: Az: 61 K 39/24**

Rößler Franziska, Hofer Str. 20, 95632 Wunsiedel  
-Antragstellerin-

gegen

1. Henkel Simon David, Schillerstraße 1, 95326 Kulmbach  
-Antragsgegnerin-
2. Henkel Anna, Bodenseering 21, 95445 Bayreuth  
-Antragsgegnerin-
3. Henkel Benedikt Matthias, Zinsfelderstraße 8, 95326 Kulmbach  
-Antragsgegner-

**Prozessbevollmächtigter:**

Rechtsanwalt Gust Rüdiger, Marktplatz 12, 95359 Kasendorf, GZ.: 114/24

4. Henkel Gregor, Kulmbacher Str. 18, 95197 Wonsees  
-Antragsgegner-

**3. Zweck der Begutachtung:** Teilungsversteigerung

**4. Bewertungsstichtag:** 09.10.2025, Tag der Ortsbesichtigung

## **5. Ortsbesichtigung**

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 09.10.2025, ab 9.00 Uhr.

Zum Ortstermin war anwesend:

1. Henkel Gregor
2. Der Unterzeichner

## **6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:**

1. Amtsgericht Bayreuth: Beschluss vom 17.09.2025 Aktenzeichen: 61 K 39/24
2. Amtsgericht Kulmbach: Grundbuchauszug Burghaig Blatt 2217
3. Vermessungsamt Kulmbach: Lagepläne und Liegenschaftskatastrauszüge
4. Stadt Kulmbach: Flächennutzungs- und Bebauungspläne
5. Landratsamt Kulmbach: Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Einsicht in den Altlastenkataster
6. umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigungen: Rundholzpreise

## **7. VERWENDETE LITERATUR**

<b><u>ROSS BACHMANN</u></b>	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
<b><u>JASTMANN</u></b>	Rationelle Baubewertung
<b><u>KLEIBER</u></b>	Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung: Sachwertrichtlinie 2012, Wertermittlungsrichtlinien 2012, Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 06 11. Auflage, 2012
<b><u>THEO GERADY/MÖCKEL</u></b>	Praxis der Grundstücksbewertung
<b><u>RÖSLER/LANGNER/SIMON</u></b>	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
<b><u>VOGELS</u></b>	Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht
<b><u>KÖHNE M. Prof. Dr.</u></b>	Landwirtschaftliche Taxationslehre
<b><u>Bayer. Landesanstalt f. Betriebs- wirtschaft und Agrarstruktur</u></b>	ISBAU - Schätzpreisbestand Gebäude in der Landwirtschaft Stand: 1987 - 2020
<b><u>Mantel</u></b>	Waldbewertung
<b><u>Schober R.</u></b>	Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten
<b><u>Prof. Hölzel/Hund</u></b>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<b><u>BauGB</u></b>	Baugesetzbuch
<b><u>BAUNORMEN</u></b>	Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte DIN 277
<b><u>WERTR 2006</u></b>	Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006

ImmoWERTV 2010

Immobilienwertermittlungsverordnung 2010  
Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a.  
01.07.2010

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000

LandR 19

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019  
mit der Änderung vom 03 Mai.2019

PREISINDEX

Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden  
Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

## 8. Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchamt:                      Amtsgericht Kulmbach  
Grundbuch von:                     Burghaig  
Blatt:                                    2217

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Fläche m <sup>2</sup>	Lage	Wirtschaftsart	Größe /m <sup>2</sup>	u.a.
1	558	Burghaig		Weinberg, Grünland, Gehölz		2.037	

### Erste Abteilung: Eigentümer

2 a H e n k e l Gregor, geb. am 16.12.1969  
2 b H e n k e l Matthias, geb. am 29.11.1997

### Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lft.-Nr. des belasteten Grundstücks: \_\_\_\_\_

- 1/1      Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von BV-Nr. 4 in Blatt 882 des Flst.-Nr. 559 Gemarkung Burghaig gemäß Bewilligung vom 13.12.1929, eingetragen am 24.01.1930 und umgeschrieben am 02.07.2020.
- 1/1,      Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: 61 K 39/24); eingetragen am 05.11.2024.

### Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Keine Eintragung

## 9. Verkehrslage

9.1. Kulmbach ist eine 26.000 Einwohner zählende großen Kreisstadt, im Landkreis Kulmbach, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Die Gemarkung Burghaig liegt ca. 1 km nordwestlich der Stadt Kulmbach, ist mit einer geteerten Ortsverbindungsstraße mit Kulmbach verbunden und über die Bundesstraße 85 mit der nächsten Autobahnauffahrt „Kulmbach/Brücklein“ zur BAB A 70“ Schweinfurt – A 9 (München – Berlin), ca. 8 km südlich von Kulmbach verbunden.

Der nächste Bahnhof ist in Kulmbach, an der Bahnstrecke Bayreuth – Neuenmarkt - Lichtenfels

Die Grund- und Mittelschule und alle weiterführenden Schulen sind in Kulmbach ansässig.

In Kulmbach werden Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Handel, Versicherung, und Verwaltung, vorgehalten.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Kulmbach sehr gut möglich.

Höhenlage: Kulmbach - Burghaig: 350 - 480 m über NN.

## 10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

10.1. Die Stadt Kulmbach hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

Das hier zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Und im Süden als schutzwürdiges Biotop ausgewiesen.

Dieses Grundstück ist in keinen Bebauungsplan enthalten.

## 11. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Kulmbach

Flur- Nutzung Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m <sup>2</sup>
<hr/>					
<b><u>Gemarkung Burghaig – große Kreisstadt Kulmbach – Landkreis Kulmbach</u></b>					
558 Grünland	1.057				2.037
<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
Grünland	1.057				
Gehölz	980				
<u>Zeichenerklärung</u> <u>Bodenarten:</u>					

**S = Sand**  
**SI = anlehmiger Sand IS**  
**= lehmiger Sand SL =**  
**stark lehmiger Sand**  
**SI = sandiger Lehm**  
**L = Lehm**  
**LT = schwerer Lehm**  
**T = Ton**  
**Mo = Moorboden**

**Klasse**

**Bodenzustandsstufen Ackerland:**

Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die günstigste ist)

**Entstehungsarten:**

V = Verwitterungsboden (g = Steine, Geröll)

**Bodenzustandsstufen Grünland:**

I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

**Klimaverhältnisse:**

a = über 8 ° C, durchschnittliche Jahreswärme  
 b = 7°C bis 8 °C,                    "                    "  
 c = 6°C bis 7° C,                    "                    "  
 d = unter 6 ° C,                    "                    "

**Wasserverhältnisse:**

1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)

**Wertzahlen**

**Bodenzahlen:** 34/                    1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)  
**Bodenbeschaffenheit, Klima und Grundwasserverhältnis** /27    1 bis 100  
 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen für Geländegestaltung, Klima und  
 andere natürliche Ertragsbedingungen

**12. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT KULMBACH**

**12.1. STADT KULMBACH - LANDKREIS KULMBACH**

Jahr	Gemarkung	Größe	Preis	Bemerkung	m <sup>2</sup>
			€/m <sup>2</sup>		
2024	Burghaig	1.540	2,50	Grünland	
2024	„	84.676	2,19	LN	
2024	„	13.949	1,90	LN	

**ebf = erschließungsbeitragsfrei**                    **ebpf =**  
**erschließungsbeitragspflichtig**  
**TE = Teilerschlossen**  
**LN = landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker-Wiese)**  
**OB/MB = Wald ohne/mit Baumbestand**

**Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke zum 01.01.2024**  
**Herausgegeben vom Gutachterausschuss am Landratsamt Kulmbach**  
**Für die Stadt Kulmbach (in €/m<sup>2</sup>), erschließungsbeitragspflichtig.**

Ort	Gebietsart		
	MI, MD (Ortszentrum)	WA, WR Wohngebiet	Gewerbe- gebiet
Kulmbach – Burghaig	93	110 /116	

**Landwirtschaftliche Grundstücke in €/m<sup>2</sup>: 01.01.2024**

Gemeinde	Bodenrichtwert	Landwirtschaftsfläche (Acker und Grünland)
Kulmbach	2,00 €/m <sup>2</sup>	

**Wald: 0,30 €/m<sup>2</sup> ohne Baumbestand**

### **13. Methodik der Verkehrswertermittlung**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert. Danach wird der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

In den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft wird dazu ausgeführt, dass der Verkehrswert der Grundstücke grundsätzlich nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln ist. Dabei sind objekt- und zeitnahe Vergleichspreise bevorzugt heranzuziehen, auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen und ggf. zu korrigieren.

Preise von Vergleichsgrundstücken, die weit zurückdatieren, bilden keine geeignete Vergleichsgrundlage. Auch Höchst- und Tiefstpreise, die sich auf Grund besonderer Verhältnisse für ein Grundstück ergeben können, sind nicht zum

Vergleich geeignet. Der BGH stellt in einem Urteil vom 05.04.1973,- III ZR 74/72 fest: "dass nicht angenommene Angebote von Verkäufern einen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis nicht zulassen".

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird im wesentlichen von der Qualität und damit durch die derzeitige Nutzung und der möglichen Nutzungsfähigkeit des Grundstückes beeinflusst.

#### **14. Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Kulmbach konnte festgestellt werden dass das hier zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

#### **15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks**

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7° – 8° Celsius.

##### **15.1. Das Grundstück Flur-Nr. 558 Gemarkung Burghaig ist 2.037 m<sup>2</sup> groß liegt im Gebiet " Weinberg", ca. 100 m östlich von Burghaig (Leitenweg) und ist mit einer unregelmäßig, unbefestigten Zufahrt erschlossen.**

Das Grundstück wird auf 1.041 m<sup>2</sup> im Südosten als Obstwiese, auf 16 m<sup>2</sup> Grundfläche als Geräteschuppen und im Norden und Westen auf 980 m<sup>2</sup> als Gehölzfläche (Laubwald) bewirtschaftet.

Die Streuobstwiese (Obstgarten) hat 1.041 m<sup>2</sup> Fläche hat Lehmboden, bis zu 16 % südliche Neigung, ist mit 12 Obstbäume (Apfel-, Birn-, Zwetschgenbäume) im Alter 10 – 50 jährig bewachsen, die Bäume sind zum Teil gepflegt.

Der Sachwert der Streuobstbäume wird auf 400,00 € geschätzt. Das Grünland ist auf Grund der Neigung und der Obstbäume erschwert maschinell bearbeitbar und als minderwertige (Tierweide) zu bewerten.

Um die Neigung zu verringern sind zwei Feldsteinmauern quer durch das Grünland angelegt als Terrassen

Die Gartengeräteholzütte wurde 1967 erbaut, ist im Holzrahmenbau, außen verbrettert erbaut, mit Holzrahmentüren, außen verbrettert, Holzdielenfußboden auf einer Balkenlage, hat nach Süden Fenster, Pultdach, Holzkonstruktion, verbrettert, mit Bitumenwellplatten und Teerpappe eingedeckt, mit Dachrinne und Fallrohre. Umbauter Raum:  $3,80 \times 2,50 + 3,00 \times 2,00 \times (2,10 + 2,50) : 2 = 35,65 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

Überbaute Baufläche:  $3,80 \times 2,50 + 3,00 \times 2,00 \times 1 = 15,50 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Bauwert: 180,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Baujahr: 1967  
Lebensalter: 58 Jahre  
Restlebenserwartung: 12 Jahre  
Alterswertminderung:  $58/70 = 82,86\%$

Ermittlung des Bauwertes:  $15,50 \times 180,00 \cdot 82,86\% = 478,21 \text{ €}$  gerundet: 500,00 €

Der Verkehrswert der 16 m<sup>2</sup> privilegierte Baufläche im Außenbereich ebpf wird mit 6,00 €/m<sup>2</sup> ebpf bewertet.

Die 980 m<sup>2</sup> Wald- und Gehölzfläche liegt im Norden und Westen des Grundstücks hat bis zu 18 % südliche Neigung und ist erschwert maschinell bearbeitbar, hat Lehmboden. Der Laubbaumbestand besteht aus (Eiche,) im Alter 40 – 120 jährlich und hat 0,85 Bestockung. Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 1.400,00 € geschätzt.

Die Holzabfuhr ist nach 300 m Rundholzausrücken möglich.

Auf dem Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 980 m<sup>2</sup> Fläche  
100 % Eiche, Buche, Esche,

70 Jährig (20 – 120)  
0,852.05 Bestockung  
gesund

Grundstücksqualität: 2.041 m<sup>2</sup> Streuobstwiese  
980 m<sup>2</sup> Wald- und Gehölzfläche,  
16 m<sup>2</sup> privilegierte Baufläche im Außenbereich, ebpf  
in menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.037 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 1,50 €/m<sup>2</sup> für die 2.041 m<sup>2</sup> Streuobstwiese, mit 6,00 €/m<sup>2</sup> für die 16 m privilegierte Baufläche im Außenbereich ebpf und mit 0,30 €/m<sup>2</sup> für den Waldboden zuzüglich geschätzt 1.400,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert, 400,00 € für den Sachwert der Obstbäume, 500,00 € für den Bauwert der Gartengerätehütte und 200,00 € für den Sachwert des Maschendrahtzauns.

## 16. Berechnung der Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksgröße/m<sup>2</sup> x Verkehrswert €/m<sup>2</sup> + Sachwerte (hiebkostenfreier Baumbestandswert) = Grundstücksverkehrswert

**16.1 Das Grundstück Flur-Nr. 558 Gemarkung Burghaig, zu 2.037 m<sup>2</sup> Fläche**

Streuobstwiese Obstgarten:	2.041 m <sup>2</sup> x 1,50 €/m <sup>2</sup> =	3.021,00 €
Waldboden:	980 m <sup>2</sup> x 0,30 €/m <sup>2</sup> =	294,00 €
Privilegierte Baufläche im Außenbereich ebpf:	16 m <sup>2</sup> x 6,00 €/m <sup>2</sup> =	96,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		1.400,00 €
+ Sachwert der Streuobstbäume:		400,00 €
+ Bauwert des Geräteschuppen:		500,00 €
+ Sachwert des Maschendrahtzauns		200,00 €
		+-----
Verkehrswert		5.911,00 €

**gerundet: 5.900,00 €**

17. **Gesamtverkehrswert: 5.900,00 €**  
=====

18. **Grundstücksbewirtschafter/Pächter**

18.1. Das Grundstück bewirtschaftet der Miteigentümer selbst.

19. **Zusammenfassung**

**Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks Flst.-**

**Nr. 558 Gemarkung Burghaig beläuft sich gerundet auf**

**5.900,00 €.**

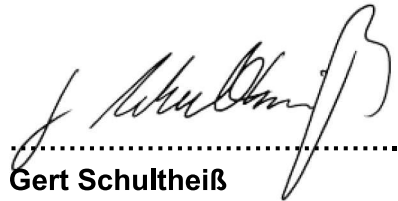
**in Worte: fünftausendneunhundert Euro**

=====

## 20. Beglaubigung

Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, 21.10.2025

  
.....

Gert Schultheiß

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger



21. Wertminderung durch die in Abt. II Nr. 3 des Grundbuchs eingetragene Belastung

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von BV-Nr. 4 in Blatt 882 des Flst.-Nr. 559 Gemarkung Burghaig gemäß Bewilligung vom 13.12.1929, eingetragen am 24.01.1930 und umgeschrieben am 02.07.2020.

Ermittlung der Wertminderung:

Betroffenes Grundstück Flst.-Nr. 558 Gemarkung Burghaig  
Betroffene Grundstücksfläche: 36 m Länge und 3 m Breite .  
Tangierte Fläche:  $36 \times 3 = 108 \text{ m}^2$  Fläche  
Fruchtart: Streuobstwiese .  
Jährlicher Reinertrag: 350,00 €/ha/Jahr  
Kapitalisierungsfaktor: 25

Ermittlung der Wertminderung:

Fläche ha x jährlicher Reinertrag €/ha x Kapitalisierungsfaktor 25 = Wertminderung /€ auf ewig

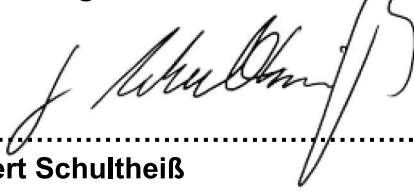
0,0108 ha x 350,00 €/ha/Jahr x 25 = 94,50 € auf ewig.

Die Wertminderung durch das Fahrrecht beläuft sich für das Grundstück Flst.-Nr. 558 Gemarkung Burghaig um 94,50 €.

22. Beglaubigung:

Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

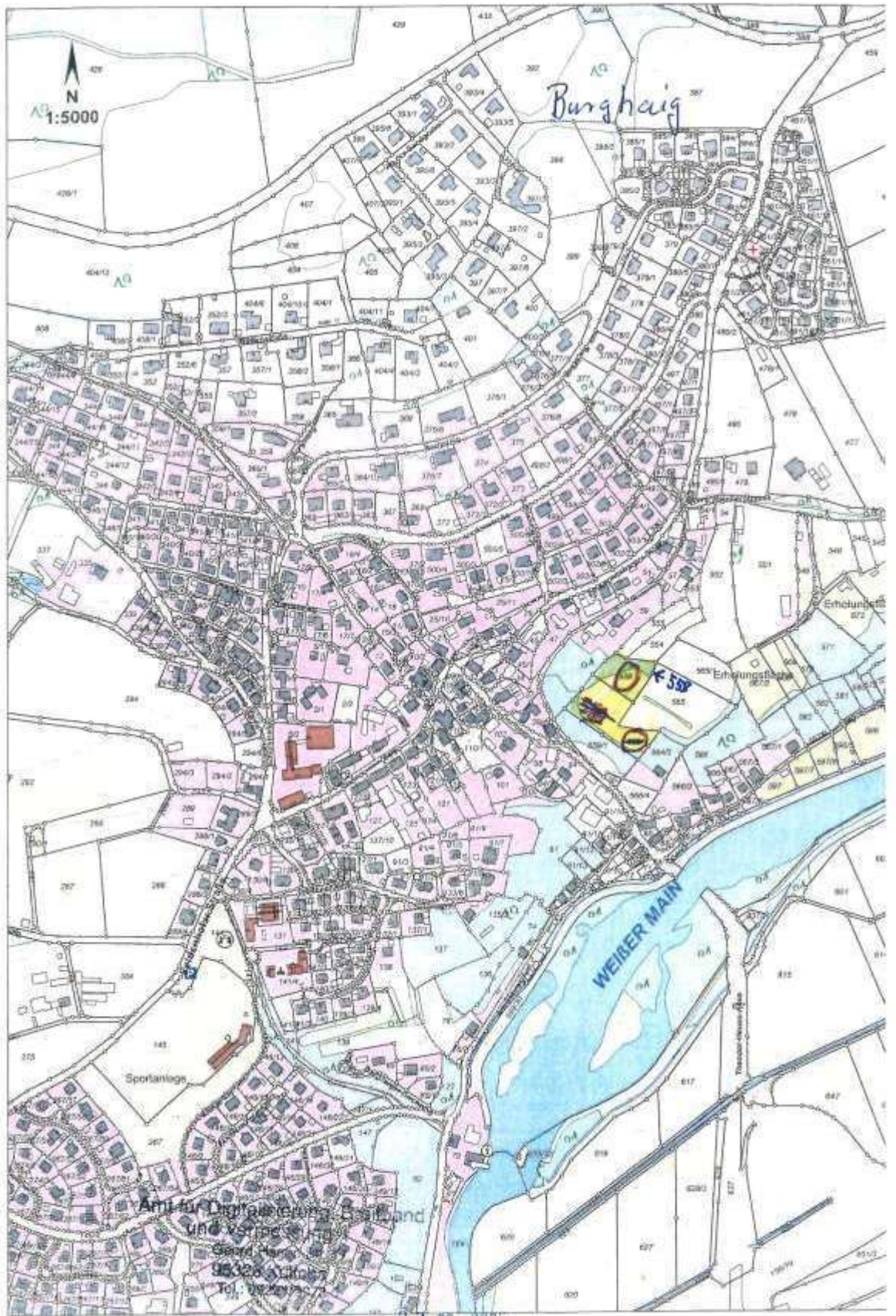
Oberlangenstadt, den 21.10.2025



.....  
Gert Schultheiß

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger für landw. Bewertung und Schätzung







007210 2x  
5553366

Burghaig

Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 04.06.2023

Flst Nr 558  
Gomwknung Burgheim





F1st 558 Gemmark-Burshans



855



