

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 die Landkreise
CO, ERH, HO, KC, WUN und die Städte BT und CO

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks

Flst.-Nr.: 559 Gemarkung Burghaig.

Im Zwangsversteigerungsverfahren:

Siehe Seite 1 Position 2

Auftraggeber:

Amtsgericht Bayreuth
Abt. f. Immobilienvollstreckung
Wittelsbacher Ring 22
95444 Bayreuth

Aktenzeichen:

61 K 38/24

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	1 - 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	8
17.	Gesamtverkehrswert	8
18.	Grundstücksbewirtschafter	9
19.	Zusammenfassung	9
20.	Beglaubigung	9
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 2177 verzeichneten Grundstück Flst.-Nr. 559 Gemarkung Burghaig zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Bayreuth: Az: 61 K 38/24

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

gegen

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

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Gust Rüdiger, Marktplatz 12, 95359 Kasendorf, GZ.: 116/24

3. Zweck der Begutachtung: Teilungsversteigerung

4. Bewertungstichtag: 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. Es war kein Beteiligter anwesend
2. Der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bayreuth: Beschluss vom 17.09.2025 Aktenzeichen: 61 K 38/24
2. Amtsgericht Kulmbach: Grundbuchauszug Burghaig Blatt 2177
3. Vermessungsamt Kulmbach: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
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

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

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 - Blaich: 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 ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
<u>Gemarkung Burghaig – große Kreisstadt Kulmbach – Landkreis Kulmbach</u>					
559 Grünland	2.301	LIIIb4-	/12	276	3.889
Grünland	959	LIIIb4-	30/23	221	
<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
Grünland	3.121				
Forstfläche	629				
Gehölz	139				
<u>Zeichenerklärung Bodenarten:</u>					

Herausgegeben vom Gutachterausschuss am Landratsamt Kulmbach
Für die Stadt Kulmbach (in €/m²), erschließungsbeitragspflichtig.

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

Landwirtschaftliche Grundstücke in €/m²: 01.01.2024

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

Wald: 0,30 €/m² 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. 559 Gemarkung Burghaig ist 3.889 m² groß liegt im Gebiet " Weinberg“, ca. 50 m östlich von Burghaig (Leitenweg) und ist mit einer unregelmäßig, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird auf 3.121 m² im Norden als Streuobstwiese mit Streuobstbäume bewachsen und auf 768 m² im Westen und Süden als Laubwald bewirtschaftet.

Die Streuobstwiese hat 3.121 m² Fläche hat mit 12 und 30/23 bewerteten Lehmboden, bis zu 30 % südliche Neigung, ist mit Apfel-, Birn-, Zwetschgenbäume im Alter 10 – 50 jährig bewachsen, die Bäume sind ungepflegt. Der Sachwert der Streuobstbäume wird auf 400,00 € geschätzt. Das Grünland ist auf Grund der Neigung und der Obstbäume erschwert maschinell bearbeitbar und als minderwertig (Tierweide) zu bewerten.

Die 768 m² Wald- und Gehölzfläche liegt im Süden und Westen des Grundstücks hat bis zu 32 % südliche Neigung und ist erschwert maschinell bearbeitbar (Seilwindenbetrieb), hat Lehmboden. Der Laubbaumbestand besteht aus (Eiche, Buche) im Alter 20 – 120 jährig und hat 0,91 Bestockung. Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 1.400,00 € geschätzt.

Die Holzabfuhr ist nach 100 m Rundholzausrücken möglich.

Auf dem Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand:	768 m ² Fläche
	90 % Eiche,
	10 % Buche,
	70 Jährig 20 – 120)
	0,91 Bestockung
	gesund

Grundstücksqualität: 3.121 m² minderwertige Streuobstwiese
768 m² Wald- und Gehölzfläche, im Außenbereich,
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 3.889 m² großen Grundstücks mit 1,20 €/m² für die 3.124 m² minderwertige Streuobstwiese und mit 0,30 €/m² für den Waldboden zuzüglich geschätzt 1.400,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Berechnung der Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksgröße/m² x Verkehrswert €/m² + Sachwerte (hiebkostenfreier Baumbestandswert) = Grundstücksverkehrswert

16.1 Das Grundstück Flur-Nr. 559 Gemarkung Blaich, zu 3.889 m² Fläche

Minderwertige Streuobstwiese:	3.121 m ² x 1,20 €/m ² =	3.745,20 €
Waldboden:	768 m ² x 0,30 €/m ² =	230,40 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		1.400,00 €
+ Sachwert der Streuobstbäume:		400,00 €
		+-----
Verkehrswert		5.775,60 €

gerundet: 5.800,00 €

17. Gesamtverkehrswert: 5.800,00 €
 =====

18. Grundstücksbewirtschafter/Pächter

18.1. Die Streuobstwiese wird durch die Schafe des Herrn beweidet und sauber gehalten. Der Wald wird selbst bewirtschaftet.

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks Flst.-

Nr. 559 Gemarkung Burghaig beläuft sich gerundet auf

5.800,00 €.

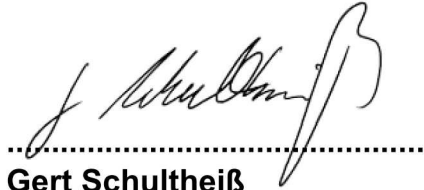
in Worte: fünftausendachthundert Euro

=====

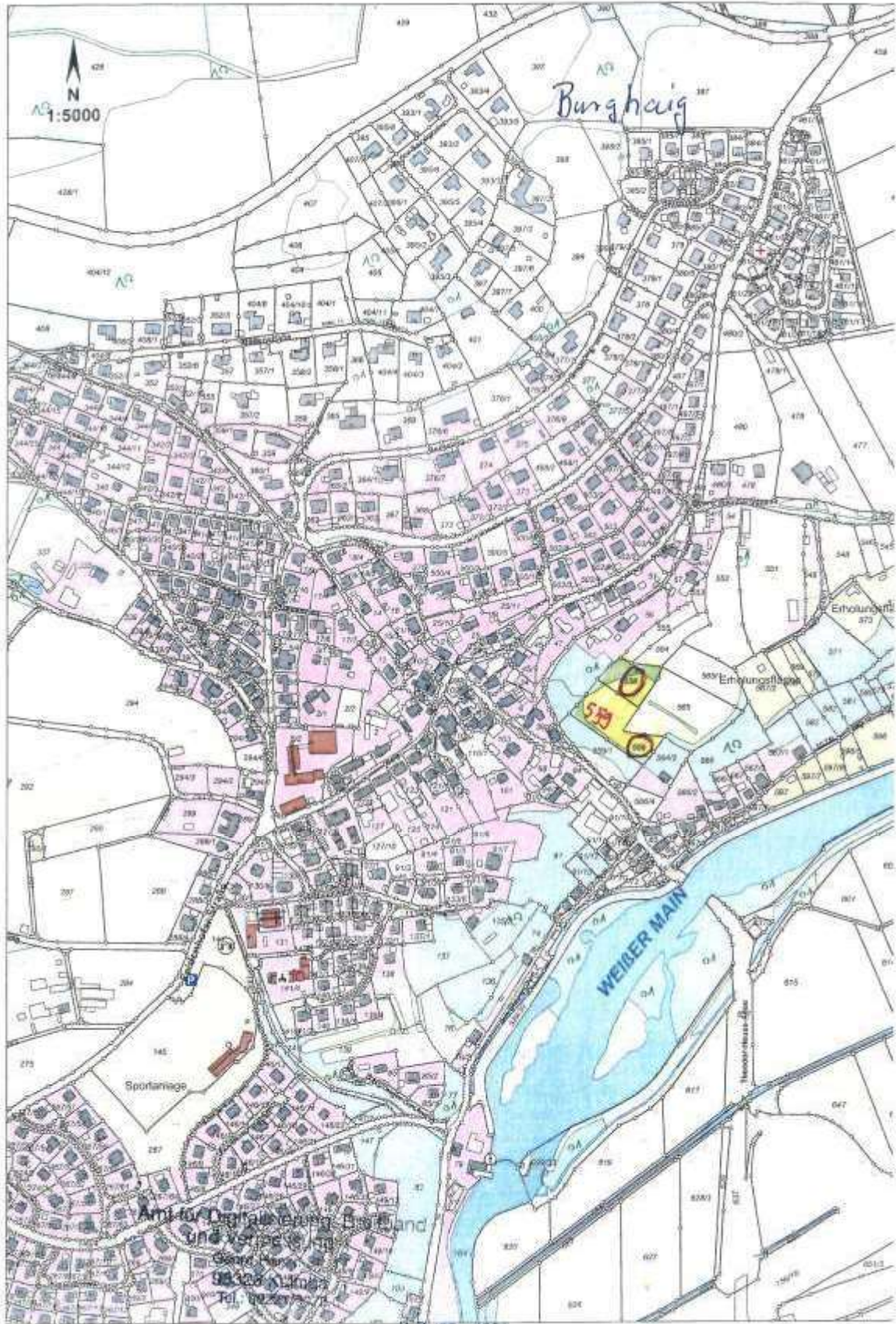
20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 20.10.2025



Gert Schultheiß
Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger





5563386

Burghaig

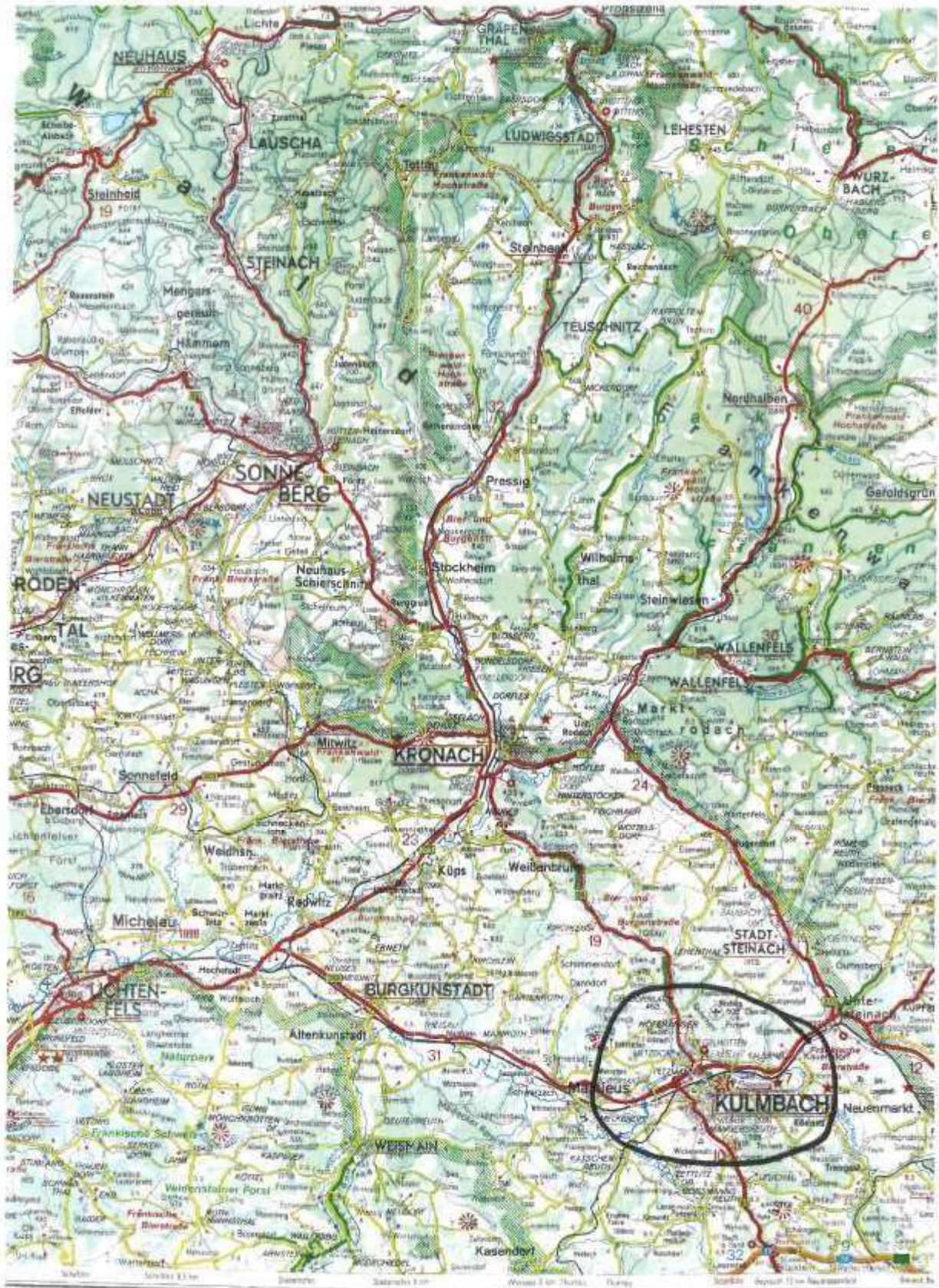
Maßstab 1:2000 0 10 20 30 40 50 60 Meter

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



Flst 559
Gomaring Buzhaiq





Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 09.12.2025, 14:00:17 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

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

Eingangszeitpunkt: 09.12.2025, 14:00:11
Absender: Bürgerportal Bayern IT-DLZ
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.91a319e5-a681-4eb3-9bfe-8e84ca632a29.98b8
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Bayreuth
Aktenzeichen des Empfängers: 61 K 38/24

Nachrichtenkennzeichen: jus_by_176528521113820db43a2-7525-4878-97c0-51b088908ed4

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1_Zusammenfassung_der_Einreichung.pdf	pdf	nein				
2_agbt_61_K_38_24_nicht_anonymisiert_Rö_ler_Flst_559_Burghaig_2025.pdf	pdf	nein				
_pkadresse.xml	xml	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				