

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-Höchstädt, Hof, Kronach,
Wunsiedel und der kreisfreien Städte Bayreuth und Coburg

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert des Grundstücks

Flst.-Nr. 558 Gemarkung Burghaig.

anonymisiert

Auftraggeber:

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

AZ: 61 K 39/24

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

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

-Antragstellerin-

gegen

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegner-

Prozessbevollmächtigter:

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

-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.

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 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>	Ertragstafeln 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 Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006
<u>ImmoWERTV 2010</u>	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 ²	Lage	Wirtschaftsart	Größe
---------	----------	-----------	-----------------------	------	----------------	-------

u.a.

1	558	Burghaig	Weinberg, Grünland, Gehölz			2.037
---	-----	----------	----------------------------	--	--	-------

Erste Abteilung: Eigentümer

2 a
2 b

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lft.-Nr. des belasteten Grundstücks:

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

Zeichenerklärung Bodenarten:

S = Sand
SI = anlehmiger Sand
IS = lehmiger Sand
SL = stark lehmiger Sand
Sl = 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 m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
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 €/m²),
erschließungsbeitragspflichtig.

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

Landwirtschaftliche Grundstücke in €/m²: 01.01.2024

<u>Gemeinde</u>	<u>Bodenrichtwert Landwirtschaftsfläche (Acker und Grünland)</u>
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. 558 Gemarkung Burghaig ist 2.037 m² groß liegt im Gebiet " Weinberg", ca. 100 m östlich von Burghaig (Leitenweg) und ist mit einer unregelmäßigen, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird auf 1.041 m² im Südosten als Obstwiese, auf 16 m² Grundfläche als Geräteschuppen und im Norden und Westen auf 980 m² als Gehölzfläche (Laubwald) bewirtschaftet.

Die Streuobstwiese (Obstgarten) hat 1.041 m² 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 Gartengeräteholzhütte 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 €/m² BGF

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

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

Der Verkehrswert der 16 m² privilegierte Baufläche im Außenbereich ebpf wird mit 6,00 €/m² ebpf bewertet.

Die 980 m² 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 jährig 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 m² Fläche
100 % Eiche, Buche, Esche,

70 Jährig 20 – 120)
0,852.05 Bestockung
gesund

Grundstücksqualität: 2.041 m² Streuobstwiese
980 m² Wald- und Gehölzfläche,
16 m² privilegierte Baufläche im Außenbereich, ebpf
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.037 m² großen Grundstücks mit 1,50 €/m² für die 2.041 m² Streuobstwiese, mit 6,00 €/m² für die 16 m privilegierte Baufläche im Außenbereich ebpf und mit 0,30 €/m² 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/m² x Verkehrswert €/m² + Sachwerte (hiebkostenfreier
Baumbestandswert) = Grundstücksverkehrswert

16.1 Das Grundstück Flur-Nr. 558 Gemarkung Burghaig, zu 2.037 m² Fläche

Streuobstwiese Obstgarten:	2.041 m ² x 1,50 €/m ² =	3.021,00 €
Waldboden:	980 m ² x 0,30 €/m ² =	294,00 €
Privilegierte Baufläche im Außenbereich ebpf:	16 m ² x 6,00 €/m ² =	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 €.

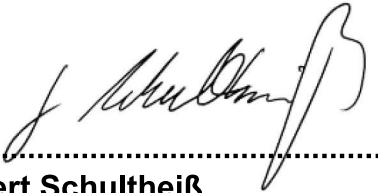
in Worte: fünftausendneunhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

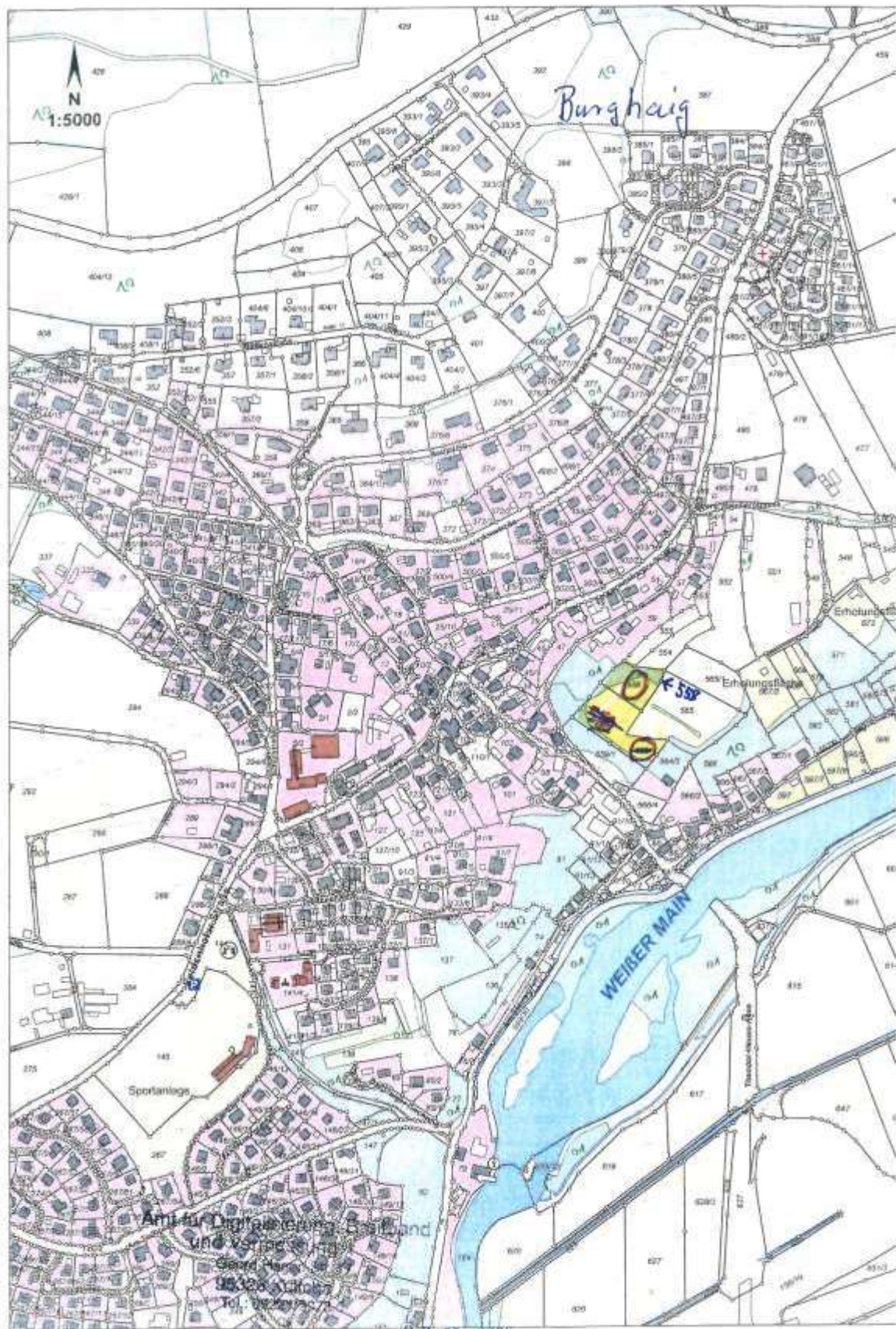
Oberlangenstadt, 21.10.2025

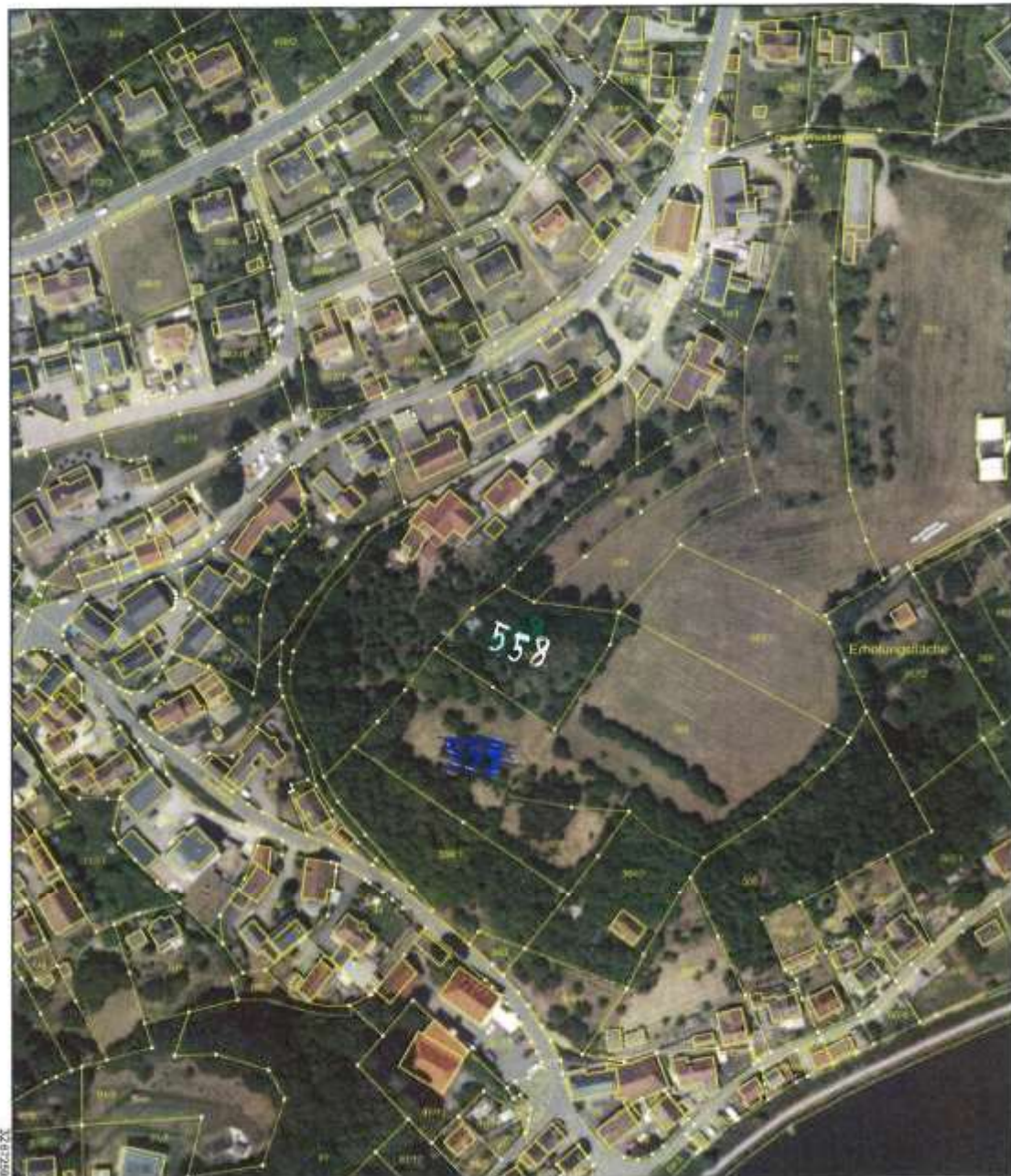


Gert Schultheiß

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger







32.57200

5553386

Burghaig

Maßstab 1:2000 0 10 20 30 40 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch
Zur Messentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 04.05.2023



Flst Nr 558
Gemarkung Burgberg



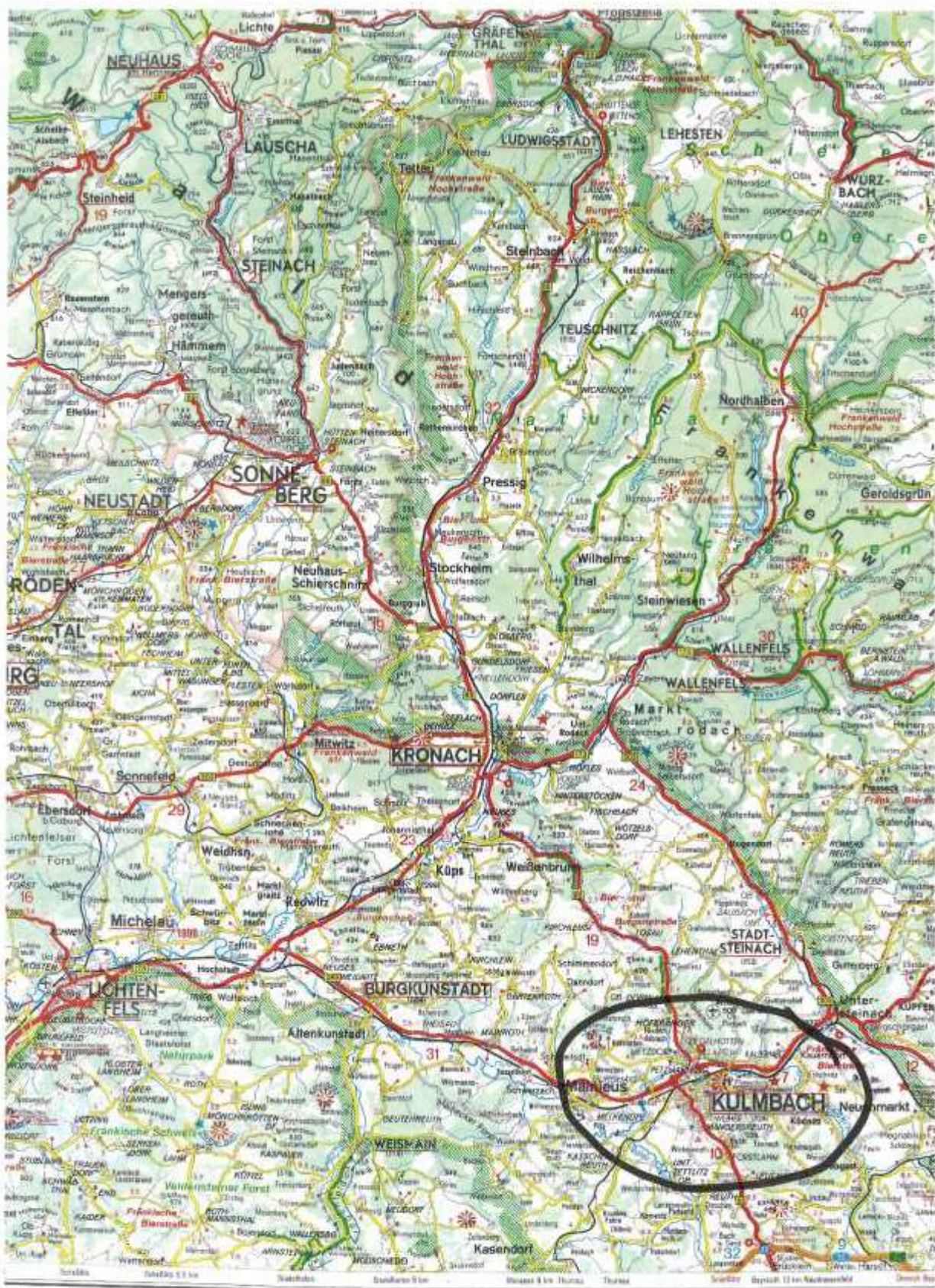


Flst 558 Gemarkt-Burgbau's



855





Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 21.10.2025, 20:44:22 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

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

Eingangszeitpunkt: 21.10.2025, 18:35:33
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 39/24

Nachrichtenkennzeichen: by_jus_17610645333024d440837-d677-43e6-986c-e5e8e164d431

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_39_24_anonymisiertRöler_Flst_558_Burghaig_2025.pdf	pdf	nein				
_pkadresse.xml	xml	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				