

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.-Nrn.

728 und 729 Gemarkung Wallersberg.

anonymisiert

Auftraggeber:

**Amtsgericht Coburg,
Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Straße 1
96450 Coburg**

Aktenzeichen: 1 K 15/25

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 06.02.2025 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Straße 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nrn. 728 und 729 Gemarkung Wallersberg, eingetragen im Grundbuch am Amtsgericht Lichtenfels, für Wallersberg Blatt 603, zu erstellen.

2. In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg Az.: 1 K 15/25:

-Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Hornig Rechtsanwälte, Schützenstraße 24, 96047 Bamberg, Gz.: 46/25 CO12CO

gegen

1)

- Antragsgegner-

2)

-Antragsgegnerin-

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt J a n s Wolfgang G. Hauptwachstraße 11, 96047 Bamberg

3)

-Antragsgegner

4) nicht mehr beteiligt

5)

-Antragsgegner-

6)

-Antragsgegner-

3. Zweck der Begutachtung:

Ermittlung des Verkehrswertes für eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

4. Bewertungsstichtag: 07.04.2025 Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 07.04.2025, ab 9.00 Uhr.

Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

- 1.,
- 2.,
- 3.
4. der Unterzeichner,

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Coburg: Beschluss vom 06.02.2025
2. Amtsgericht Lichtenfels: Grundbuchauszug Wallersberg Blatt 603, IftNr. 14 u. 15
3. Vermessungsamt Coburg: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
4. Stadt Weismain: Flächennutzungs- und Bebauungspläne.
5. Landratsamt Lichtenfels: Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Einsicht in den Altlastenkataster
6. Umliegende Forstämter/Waldbesitzervereinigungen: Rundholzpreise.

7. Verwendete Literatur

KLEIBER

Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung:
Sachwertrichtlinie 2012,
Wertermittlungsrichtlinien 2012,
Normalherstellungskosten 2010,
Bodenrichtwertrichtlinie 2011,
WertR 06
11. Auflage, 2012

THEO GERADY/MÖCKEL

Praxis der Grundstücksbewertung

RÖSLER/LANGNER/SIMON

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

VOGELS

Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht

KÖHNE M. Prof. Dr.

Landwirtschaftliche Taxationslehre

Mantel

Waldbewertung

Schober R.

Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten

Prof. Hölzel/Hund

Aktualisierte Gehölzwerttabellen

BauGB

Baugesetzbuch

BAUNORMEN

Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte
DIN 277

WERTR 2006

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

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 Lichtenfels
Grundbuch von: Wallersberg
Blatt: 603

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Fläche /m²
14	728	Wallersberg	Herösen, Waldfläche,		2.550
15	729	Wallersberg	Herösen, Waldfläche		6.170

Erste Abt.: Eigentümer

1.2

1.3.1

1.3.2

In Gütergemeinschaft

1.4

1.5

1.6

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 1.1:

2

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

15/14, 15 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 15/25);
eingetragen am 20.01.2025.

Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

zu lfd.Nr , der Eintragungen im Bestandsverzeichnis: 14, 15

keine Eintragung,

9. Verkehrslage

Frankenberg ist ein 45 Einwohner großer Ortsteil der 4.848 Einwohner zählenden Stadt Weismain, im Landkreis Lichtenfels, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Frankenberg liegt ca. 4 km westlich von Weismain AN DER Kreisstraße LIF 22, Weismain liegt ca. 22 km östlich von Lichtenfels an der Kreisstraße LIF 12 und der Staatsstraße 2290 und ca. 24 km östlich der Autobahnauffahrt Lichtenfels zur BAB A 73.
Der nächste Bahnhof ist in Burgkunstadt an der Bahnstrecke Lichtenfels – Kulmbach Neumarkt Hof bzw. Bayreuth.

Weismain und Frankenberg ist an einen Linien- und Schulbusverkehr mit mehrmalig täglichem Halt angeschlossen.

In Weismain ist ein Kindergarten, die Grund- und Mittelschule ansässig und alle weiterführenden Schulen sind in Lichtenfels bzw. Burgkunstadt ansässig.

Arbeitsplätze werden in Weismain im Industrie, Handwerk, Handel und Verwaltung vorgehalten ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Burgkunstadt und nach Lichtenfels aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Weismain gut möglich.

Höhenlage: Frankenberg: liegt ca. 380 - 470 m über NN

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Stadt Weismain hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtskräftig aufgestellt.

Das hier zu bewertende Grundstück 728 und 729 Gemarkung Wallersberg ist im Flächennutzungsplan der Stadt Weismain als Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Das hier zu bewertende Grundstück ist nicht mit einen Bebauungsplan beplant.

11. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Lichtenfels konnte festgestellt werden, dass die hier zu bewertenden Grundstücke im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen sind.

12. 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.

13. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Coburg

Stadt Weismain - Landkreis Lichtenfels

<u>Gemarkung</u>					
Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahlen	Ertrags- messzahl
					Gesamtfläche d. Flurstück m ²

Gemarkung Wallersberg – Stadt Weismain – Landkreis Lichtenfels

728	Forstwirtschaftsfläche	2.550	strittige Grenze		2.550
729	Forstwirtschaftsfläche	6.170	Strittige Grenze		6.170

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S = Sand
Sl = anlehmgiger Sand
IS = lehmiger Sand
SL = stark lehmiger Sand
sL = sandiger Lehm
L = Lehm
LT = schwerer Lehm
Mo = Moorboden

Klasse

Bodenzustandsstufen Ackerland: Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die günstigste ist)

Entstehungsarten:

V	= Verwitterungsboden
(V)g	= Steine Geröll
D	= Diluvial (Eiszeit-) boden
Lö	= Löß (Wind) boden
Al	= Alluvial (Schwemmlandboden)

Bodenzustandsstufen Grünland: I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse: a = über 8 ° C, durchschnittliche
Jahreswärme
b = 7°C bis 8 ° C, „ „
c = unter 7 ° C „ „

Wasserverhältnisse: 1 bis 5 (wobei 1 das günstigste ist)

Wertzahlen zB. 34/27

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

14. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT LICHTENFELS

STADT WEISMAIN - LANDKREIS LICHTENFELS

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2024	Fesselsdorf	85.207	2,28	Ackerland
2024	Kleinziegenfeld	19.663	1,50	Ackerland
2018	Motschiedel	3.576	0,42	Wald mB
2018	„	4.315	2,32	Wald mB f. Straße + 234,40
2017	„	3.710	3,00	Ackerland 51
2018	„	8.930	1,29	Ackerland 46
2018	„	7.574	1,00	Ackerland 45
2018	„	20.000	0,80	Ackerland 45
2025	Weismain	1.733	4,00	Ackerland am Ort
2025	„	2.663	3,00	Ackerland am Ort
2018	Wallersberg	2.516	1,50	LN
2018	„	1.740	0,80	Grünland
2018	„	8.735	1,72	Grünland und Wald mB
2019	„	6.496	0,62	Grünland und Wald mB
2019	„	8.760	0,67	LN und Wald mB

ebf	=	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	=	erschließungsbeitragspflichtig
LN	=	landwirtschaftliche Nutzfläche
mB/oB	=	mit/ohne Baumbestand

Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke im Ortszentrum zum 01.01.2024
Herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Lichtenfels
Für die Stadt Weismain (in €/m²)

<u>Richtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen:</u>	Ackerland:	2,00 €/m ²
	Grünland:	1,30 €/m ²

Wald ohne Baumbestand: 0,45

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Die Jahresdurchschnittstemperatur beläuft sich auf 7° - 7,9° Celsius

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt.

15.1. Das Grundstück Flur.-Nr. 728 Gemarkung Wallersberg ist 2.550 m² groß, hat die Bezeichnung „Herösen“, liegt ca. 400 m nördlich von Frankenberg und ist mit einer unregelmäßigen, unbefestigten Zufahrt von der Ortsverbindungsstraße Frankenberg – Kaspauer aus über die Grundstücke Flst.-Nrn. 726 und 727 erschlossen.

Das Grundstück wird als Mischwald bewirtschaftet, hat sandigen Lehmboden, bis zu 28 % nördliche Neigung, und ist noch maschinell bearbeitbar. Die Holzabfuhr ist nach 100 m Rundholzausrücken möglich. Auf dem Grundstück steht vereinzelt Todholz.

Auf dem Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand:	2.550 m² Fläche 90 % Buche, 10 % Kiefer, 70 jährig (50 – 90), 0,85 Bestockung, zumeist gesund
Grundstücksqualität: 2.550 m²	Waldfläche, bestockt, im Außenbereich, unregelmäßige Zufahrt. In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 2.550 m² großen Grundstücks mit 0,40 €/m² für den 2.550 m² Waldboden,

zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien
Baumbestandswert.

15.2. Das Grundstück Flur.-Nr. 729 Gemarkung Wallersberg ist 6.170 m² groß, hat die Bezeichnung „Herösen“, liegt ca. 350 m nördlich von Frankenberg, im westlichen Anschluss an das vor beschriebene Flst.-Nr. 728 und ist mit einer unregelmäßigen, unbefestigten Zufahrt von der Ortsverbindungsstraße Frankenberg – Kaspauer aus über die Grundstücke Flst.-Nrn. 726 und 727 erschlossen.

Das Grundstück wird als Mischwald bewirtschaftet, hat sandigen Lehmboden, bis zu 10 % nordöstliche Neigung, und ist maschinell gut bearbeitbar. Die Holzabfuhr ist nach 100 m Rundholzausrücken möglich. Auf dem Grundstück steht vereinzelt Todholz.

Auf den Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand:	6.170 m ² Fläche
	80 % Buche,
	20 % Kiefer, (Eiche, Linde),
	70 jährig (50 – 90),
	0,80 Bestockung, (Todholz Kiefer ohne Wert)
	zumeist gesund

Grundstücksqualität: 6.170 m ²	Waldfläche, bestockt, im Außenbereich, unregelmäßige Zufahrt. In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung
---	--

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 6.170 m² großen Grundstücks mit 0,45 €/m² €/m² für den 6.170 m² Waldboden, zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2025

Ermittlung der Bestandswerte der Waldflächen gem. WaldR 2000, vom 12. Juli 2000, auf der Grundlage der im Folgenden berechneten Abtriebswerte im Alter der Umtriebszeiten (Au).

Der Waldbodenverkehrswert wurde gesondert berechnet.

und wurden von den umliegenden Forstämtern, durch Umfrage, und durch Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte an der kreisfreien Stadt bzw. am Landratsamt des Landkreises, ermittelt.

Bewertungsunterlagen für den Bestandwert

Der Baumbestandwert wird Hiebkostenfrei berechnet!

Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000, vom 12. Juli 2000

Baumsorten unter 2 % werden den anderen, vorhandenen rechnerisch zugerechnet!

Ertragstafeln: Fichte, Kiefer, Buche, Lärche - Wiedemann m. Df.

Eiche, Esche, Ahorn - Jüttner m. Df.

<u>Umtriebszeiten (U):</u>	Fichte, Lärche	- 100 Jahre
	Kiefer	- 120 Jahre
	Eiche	- 160 Jahre
	Buche	- 140 Jahre

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,
Wiedemann und Jüttner

Werbungskosten: nach der EST - Geldtafel 2025

Geldfaktor: 17,56 ct/Min

Lohnnebenkosten: 70 % (einschl. EMS - Kosten)

Aufarbeitung:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - Fichte, Lärche | nach Geldsätzen Entrindung i.S. |
| - Kiefer | nach Geldsätzen Entrindet i.S./ a.S. |
| - Eiche, Ahorn, Erle, Esche, Buche, Birke, Pappel, | nach Geldsätzen unentrindet |
| - Zuschläge für Hiebmerkmale pauschal 10% | |

Rückkosten: 6,00 €/fm (incl, Mwst)

Holzpreise (entrindet, gerückt):

nach mehrjährigen durchschnittlichen Verkaufserlösen im Bereich der umliegenden Forstämter

Fichte	H, HL B	420 % MZ
	HL C	370 % MZ
Kiefer	LB	370 % MZ
	LC	310 % MZ

Eiche	LB	410 % MZ
	LC	220 % MZ
Buche	LB	430 % MZ
	LC	370 % MZ

Schichtholznettoerlöse:

Fichte, Kiefer, Lärche (Nadelhölzer)	- 10,-- €/rm
Eiche	- 30,-- €/rm
Sonstige Laubhölzer	- 20,-- €/rm

Umsatzsteuer: 5 %

<u>Kulturkosten:</u> Fichte, Tanne, Douglasie, Lärche, Hainbuche	- 3.000,--€/ha
Kiefer, Buche,	- 3.500,--€/ha
Erle, Pappel, Birke, Feldahorn	- 3.000,--€/ha
Eiche, Ulme, Esche, Ahorn, Linde	- 6.500,--€/ha

Abtriebswert (Berechnung in €/Efm – erntekostenbelastet) 2025

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					MZ-Steigerungs-% für Stammholz			QZ, erntekostenbelastet			
Hoa	Alter	Bonität	dm(cm)	V (EfmqR)	GKI %	Zuschlag	% ME	Sorten- %	Grundpreis €/Efm	%-MZ (100)	€/Efm
							6x7				9x10x11
Fichte	100	I, 0	37,6	611	420			85% H	22,31	420	79,65
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			<u>-49</u>	370			15 %	17,76	370	9,86
				562				HLC			
										+5% MWSt	89,51 93,99
	100	II,0	32,7	502	420			85% H	21,54	420	76,90
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			<u>-40</u>	370			15 %	17,48	370	9,70
				462				HLC			
										+5% MWSt	86,60 90,93
Kiefer	120	I,0	35,2	395	60% L B	400	240	L	22,80	380	86,64
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			<u>-32</u>	40% L C	350	<u>140</u>				
				353			380				
										+5% MWSt	91,10
	120	I,5	36,5	357	60% L B	400	380	L	21,43	380	81,43
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			<u>-29</u>	40% L C	350					
				328							
										+5% MWSt	85,50
Eiche	160	II,5	50,8	307	50% L B	410	205	L	74,03	315	233,19
					50% L C	220	<u>110</u>				
	Sth	50%	=	154			315				
	Brh	50%	=	153	= 219 rm						
										+5% MWSt	244,85
Eiche	160	II,0	46,0	282	40% L B	410	164	L	66,36	296	196,43
					60% L C	220	<u>132</u>				
	Sth	50%	=	141			296				
	Brh	50%	=	141	= 166 rm						
										+5% MWSt	206,25
Buche	140	II,0	44,7	464	60% L B	430	258	L	25,52	406	103,61
					40% L C	370	<u>148</u>				
	Sth	50%	=	232			406				
	Brh	50%	=	232	= 325 rm						
										+5% MWSt	108,79

Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2025

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Werbungskosten									
Sortierung	Geldsatz €/fm	Mittenring €/fm	LNK Faktor	Rückekosten masch. E. €/fm	Gesamt €/fm 11x14x16	QZ netto €/fm 12-18	V Efm o.R.	A uw €/ha 19x20	A uw Gerundet €/ha
Fichte I,0									
85 % H 15 % HL e.i.S.	8,94 11,23	-	1,70 <u>1,10</u> 1,87	RK 7,00	14,21 3,15 <u>7,00</u> 24,36	69,63 10,00	542 75	37.739,46 750,00 38.489,46	38.500
Fichte II,0									
85 % H 15 % HL e.i.S.	10,93 12,58	-	1,87	RK 7,00	17,37 3,53 <u>6,00</u> 27,90	63,03 10,00	452 100	28.489,56 <u>1.000,00</u> 29.489,56	29.500,--
Kiefer I,0									
L e.i.S./a.S.	10,32	-	1,87	RK 7,00	19,30 <u>7,00</u> 26,30	64,80 10,00	353 90	22.874,40 <u>900,00</u> 23.774,40	23.500,--
Kiefer I,5									
L e.i.S./a.S.	11,09	-	1,87	RK 7,00	20,74 <u>7,00</u> 27,74	57,76 10,00	328 90	18.945,28 <u>900,00</u> 19.845,28	20.000,--
Eiche II,5									
L ue	3,35	0,51	1,87	RK 6,00	7,21 <u>6,00</u> 13,21	231,70 30,00	154 219	35.681,80 <u>6.570,00</u> 42.251,80	42.500,--
Eiche II,0									
L ue	3,35	0,56	1,87	RK 6,00	7,31 <u>6,00</u> 13,31	192,94 30,00	141 200	27.204,94 <u>6.000,00</u> 33.204,94	33.000,--
Buche II,0									
L ue	2,63	0,53	1,87	RK 6,00	5,91 <u>6,00</u> 11,91	96,88 20,00	232 325	22.476,16 <u>6.500,00</u> 28.976,19	29.000,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000												Stichtag: 07.04.2025	
Lfd Nr	Flur N°	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	IL	Bestockung	Abtriebswert	Kosten für geschnittene Kultur (€)	Alterwertfaktor (I)	Benutzungsfaktor (I/II)	Bestandswert	
I	2	3 ha	4 Jahre	5	6 %	7	8	9 Euro/ha	10 Euro/ha	11	12	Euro 13 $\frac{((10 \times 11 \times 12 + 10) \times 3048)}{13}$	
I.	728	0,2550	Gemarkung Wallersberg hiebkostenfrei										
1. Bestand		0,2550	70	Kiefer	10%	1,0	0,85	23.500	3500,00	0,617	1,000	343,33	
			70	Buche	90%	11,0	0,85	29.000	3500,00	0,558	1,000	3.458,48	
Gesamt		0,2550										3.801,82	
II.	729	0,6170	Gemarkung Wallersberg hiebkostenfrei										
1. Bestand		0,6170	70	Kiefer	20%	1,0	0,80	23.500	3500,00	0,617	1,000	1.563,72	
			70	Buche	80%	11,0	0,80	29.000	3500,00	0,558	1,000	7.060,83	
Gesamt		0,6170										8.564,55	

17. Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks

**Grundstücksfläche m² x Bodenwert €/m² + hiebkostenfreier Baumbestandswert =
Grundstückverkehrswert**

17.1. Grundstück Flst.-Nr. 728 Gemarkung Wallersberg; zu 2.550 m²

Waldboden:	2.550 m ² x 0,40 €/m ² =	1.020,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>3.801,82 €</u>
Gesamt Verkehrswert		4.821,82 €

gerundet: 4.800,-- €

17.2. Grundstück Flst.-Nr. 729 Gemarkung Wallersberg; zu 6.170 m²

Waldboden:	6.170 m ² x 0,45 €/m ² =	2.776,50 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>8.564,55 €</u>
Gesamt Verkehrswert		11.341,05 €

gerundet: 11.300,-- €

18. Gesamtverkehrswert: 16.100,00 €

19. Grundstücksbewirtschafter:

**19.1. Die vor beschriebenen Waldgrundstücke Flst.-Nr. 728 und 729 Gemarkung
Wallersberg bewirtschaften die Eigentümer selbst.**

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke

Flst- Nrn. 728 und 729 Gemarkung Wallersberg beläuft sich

gerundet auf 16.100,00 €.

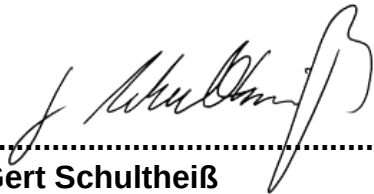
in Worte: sechzehntausendeinhundert Euro

=====

21. Beglaubigung

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

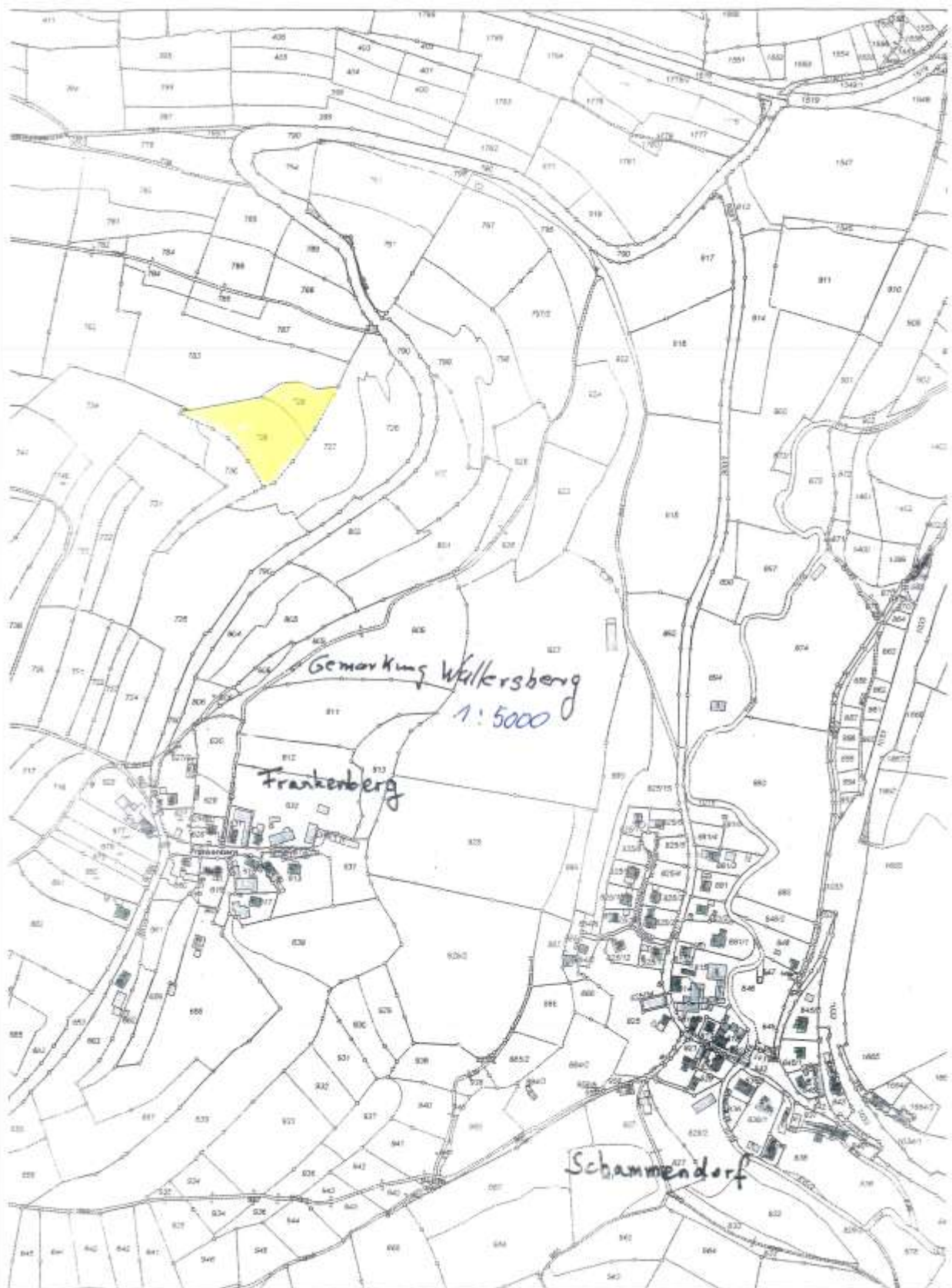
Oberlangenstadt, 03.05.2025


.....

Gert Schultheiß

öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger





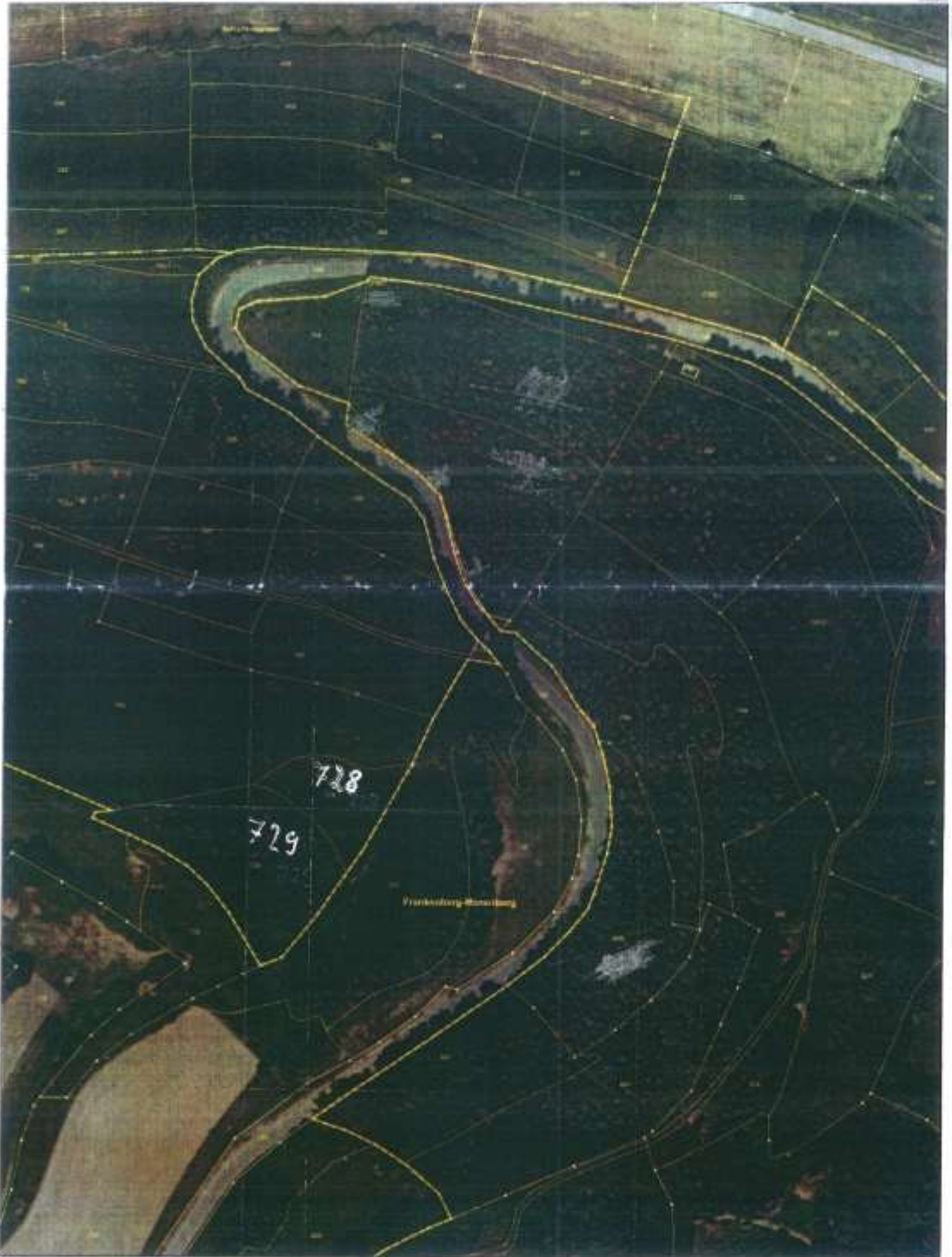


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Coburg
Wettner Anlage 1
93450 Coburg

Flurstück: 800
Gemarkung: Walersberg

Gemeinde: Weismann
Landkreis: Lichtenfels
Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 10.02.2025



Maßstab: 1:2000
Meter

Informationen nur für den eigenen Gebrauch
Zur Datenaktualisierung nur bei Bedarf geeignet

728



Gemings Wallerboers

FIN 729



