

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

BERICHTIGTES GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nrn.

791, 791/1, 791/2, 791/3, 793, 793/1 und 800

Gemarkung Wallersberg.

anonymisiert

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen: 1 K 18/25

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. 793, 793/1, 791, 791/1, 791/2, 791/3 und 800 Gemarkung Wallersberg, eingetragen im Grundbuch am Amtsgericht Lichtenfels, für Wallersberg Blatt 604, zu erstellen.

2. In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg Az.: 1 K 18/25:

-Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

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

gegen

1)

- Antragsgegner-

2)

-Antragsgegner-

3)

-Antragsgegner-

4)

-Antragsgegnerin-

Prozessbevollmächtigter:

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

5)

-Antragsgegner-

6)

-Antragsgegnerin-

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 604,
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:	604

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Fläche /m²
11	793	Wallersberg	Herösen, Waldfläche		9.320
	793/1	Wallersberg	von Frankenberg nach Kaspauer, Verkehrsfläche		20
12	791	Wallersberg	Herösen; Waldfläche, Verkehrsfläche		7.524
	791/1	Wallersberg	von Frankenberg nach Kaspauer, Verkehrsfläche		136
	791/2	Wallersberg	von Frankenberg nach Kaspauer, Verkehrsfläche		70
	791/3	Wallersberg	von Frankenberg nach Kaspauer, Verkehrsfläche		172
13	800	Wallersberg	Herösen; Waldfläche		6.951

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

5/11, 12, 13 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 18/25); eingetragen am 21.01.2025.

Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

zu lfd.Nr , der Eintragungen im Bestandsverzeichnis: 1

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 sein gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtskräftig aufgestellt.

Die hier zu bewertenden Grundstücke 791, 793 und 800 Gemarkung Wallersberg sind im Flächennutzungsplan der Stadt Weismain als Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Die hier zu bewertenden Grundstücke 791/1, 791/2, 791/3 u 793/1 Gemarkung Wallersberg sind im Flächennutzungsplan der Stadt Weismain als Verkehrsfläche (von Frankenberg nach Kaspauer) ausgewiesen.

Die hier zu bewertenden Grundstücke sind 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

791	Forstfläche Weg	7.293 231			7,293
-----	--------------------	--------------	--	--	-------

<u>Gemarkung</u>					
Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahlen	Ertrags- messzahl
					Gesamtfläche d. Flurstück m ²
791/1	Straßenverkehr	136	von Frankenberg – Kaspauer		136
791/2	Straßenverkehr Weg	39 31	von Frankenberg – Kaspauer		70
791/3	Straßenverkehr	172	von Frankenberg – Kaspauer		172
793	Forstfläche	9.320			9.320
793/1	Straßenverkehr	20	von Frankenberg – Kaspauer		20
800	Forstfläche	6.951			6.951

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S = Sand
 SI = anlehmiger 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: Jahreswärme

a = über 8 ° C, durchschnittliche
 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/

/27

1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)
 Bodenbeschaffenheit, Klima u. Grundwasserverhältnis
 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>gesamte</u>	<u>Stadt Weismain</u>	<u>0,45</u>	<u>Waldfläche ohne Baumbestand</u>
----------------	-----------------------	-------------	------------------------------------

<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 unter 7° - 7,9° Celsius

**15.1. Das vereinigte Grundstück Flur.-Nr. 791, 791/1, 791/2 und 791/3
Gemarkung Wallersberg:**

15.1.1 Das Grundstück Flur.-Nr. 791 Gemarkung Wallersberg ist 7.524 m² groß, hat die Bezeichnung „ Herösen“, liegt ca. 500 m nördlich von Frankenberg und ist mit der Ortsverbindungsstraße Frankenberg - Erlach bzw. Kaspauer entlang seiner Südwestgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird auf 7.293 m² als Mischwald und auf 231 m² quer durch das Grundstück als Anliegerweg genutzt.

Die 7.293 m² Waldfläche hat bis zu 24 % nördliche Neigung, und ist im Norden maschinell erschwert bearbeitbar. Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze sehr gut möglich. Auf dem Grundstück steht 5 % Todholz.

Auf den Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

Waldfläche:	7.293 m ² Fläche
	70 % Kiefer,
	20 % Buche,
	10 % Fichte,
	65 jährig (40 – 90),
	0,94 Bestockung, 5 % Todholz ohne Wert.
	Zumeist gesund

Quer durch die Waldfläche verläuft auf 231 m² ein unbefestigter Anliegerweg.

Grundstücksqualität: 7524 m ²	Waldfläche und Weg, bestockt, im Außenbereich. In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung
--	---

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 7.524 m² großen Grundstücks mit 0,45 €/m² €/m² für die 7.293 m² unbestockte Waldfläche und die 231 m² Wegfläche zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.1.2 Das Grundstück Flur.-Nr. 791/1 Gemarkung Wallersberg ist 136 m² groß, hat die Bezeichnung „ Verkehrsfläche von Frankenberg nach Kaspauer“, liegt ca. 500 m nördlich von Frankenberg, entlang der Westgrenze im Süden des vor beschriebenen Flst.-Nr. 791.

Das Grundstück bildet einen Teil der Ortsverbindungsstraße Frankenberg - Erlach bzw. Kaspauer mit Anhang.

Grundstücksqualität: 136 m ²	Verkehrsfläche ehem. Waldfläche, unbestockt, im Außenbereich.
---	---

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 136 m² großen Grundstücks mit 0,45 €/m² €/m² für die 136 m² unbestockte Verkehrsfläche.

15.1.3 Das Grundstück Flur.-Nr. 791/2 Gemarkung Wallersberg ist 70 m² groß, hat die Bezeichnung „Verkehrsfläche von Frankenberg nach Kaspauer“, liegt ca. 600 m nördlich von Frankenberg, entlang der Westgrenze in der Mitte des des vor beschriebenen Flst.-Nr. 791.

Das Grundstück bildet einen Teil der Ortsverbindungsstraße Frankenberg - Erlach bzw. Kaspauer mit Anhang Weganschluss des vor beschrieben Anliegerweg auf dem Flst.-Nr. 791.

Grundstücksqualität: 70 m² Verkehrsfläche ehem. Waldfläche, unbestockt, im Außenbereich.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 70 m² großen Grundstücks mit 0,45 €/m² €/m² für die 136 m² unbestockte Verkehrsfläche.

15.1.4 Das Grundstück Flur.-Nr. 791/3 Gemarkung Wallersberg ist 172 m² groß, hat die Bezeichnung „Verkehrsfläche von Frankenberg nach Kaspauer“, liegt ca. 650 m nördlich von Frankenberg, entlang der Westgrenze im Norden des vor beschriebenen Flst.-Nr. 791.

Das Grundstück bildet auf 172 m² einen Teil der Ortsverbindungsstraße Frankenberg - Erlach bzw. Kaspauer mit Abhang im Norden des vor beschrieben Waldgrundstücks auf dem Flst.-Nr. 791.

Grundstücksqualität: 172 m² Verkehrsfläche ehem. Waldfläche, unbestockt, im Außenbereich.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 172 m² großen Grundstücks mit 0,45 €/m² €/m² für die 172 m² unbestockte Verkehrsfläche.

15.2. Das vereinigte Grundstück Flur.-Nr. 793 und 793/1 Gemarkung Wallersberg:

15.2.1 Das Grundstück Flur.-Nr. 793 Gemarkung Wallersberg ist 9.320 m² groß, hat die Bezeichnung „Herösen“, liegt ca. 700 m nördlich von Frankenberg und ist mit der Ortsverbindungsstraße Frankenberg - Erlach bzw. Kaspauer zum Teil entlang seiner Nordgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird auf 9.320 m² als Mischwald bewirtschaftet, hat bis zu 18 % nördliche Neigung, und ist im Norden maschinell bearbeitbar. Die Holzabfuhr ist ab der nordöstlichen Grundstücksecke gut möglich.

Auf den Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 7.000 m² Fläche im Süden
 100 % Fichte, (Kiefer, Buche),
 60 jährig,

0,99 Bestockung, 1 % Todholz ohne Wert.
Zumeist gesund

2. Baumbestand: 2.320 m² Fläche, im Norden
35 % Kiefer,
5 % Eiche,
60 % Fichte, (Buche),
95 jährig (80 - 110),
0,94 Bestockung,
Zumeist gesund

Grundstücksqualität: 9.320 m² Waldfläche, bestockt, im
Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 9.320 m² großen Grundstücks mit 0,45 €/m² €/m² für die 9.320 m² unbestockte Waldfläche zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.2.2 Das Grundstück Flur.-Nr. 793/1 Gemarkung Wallersberg ist 20 m² groß, hat die Bezeichnung „Verkehrsfläche von Frankenberg nach Kaspauer“, liegt ca. 700 m nördlich von Frankenberg, an der nordwestecke des vor beschriebenen Flst.-Nr. 793.

Das Grundstück bildet einen Teil der Ortsverbindungsstraße Frankenberg - Erlach bzw. Kaspauer mit Anhang.

Grundstücksqualität: 20 m² Verkehrsfläche ehem. Waldfläche, unbestockt, im Außenbereich.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 20 m² großen Grundstücks mit 0,45 €/m² €/m² für die 20 m² unbestockte Verkehrsfläche.

15.3 Das Grundstück Flur.-Nr. 800 Gemarkung Wallersberg ist 6.951 m² groß, hat die Bezeichnung „Herösen“, liegt ca. 350 m nördlich von Frankenberg und ist mit der Ortsverbindungsstraße Frankenberg - Erlach bzw. Kaspauer entlang seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird auf 6.951 m² als Mischwald bewirtschaftet, hat bis zu 10 % nordöstliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar. Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze sehr gut möglich.

Auf den Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 6.951 m² Fläche,
90 % Kiefer, 85 jährig (70 – 100),
10 % Buche, 40 jährig (10 – 70), (Fichte),
0,96 Bestockung,
Zumeist gesund

Grundstücksqualität: 6.951 m² Waldfläche, bestockt, im
Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 6.951 m² großen Grundstücks mit 0,45 €/m² €/m² für die 6.951 m² unbestockte Waldfläche 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 Bestandswert

Der Baumbestandswert wird Hiebkostenfrei berechnet!

Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000, vom 12. Juli 2000

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

<u>Ertragstafeln:</u> Fichte, Kiefer, Buche, Lärche	- Wiedemann m. Df.
Eiche, Esche, Ahorn	- Jüttner m. Df.
Erle	- Mitscherlich st. Df.
Birke, Pappel	- Schwappach

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

Eiche	- 160 Jahre
Buche	- 140 Jahre
Hainbuche, Feldahorn	- 140 Jahre
Esche, Ahorn	- 100 Jahre
Birke	- 80 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 %

Kulturrkosten: 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> 562	370			15 % HLC	17,76	370	9,86
										+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> 462	370			15 % HLC	17,48	370	9,70
										+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> 353	40% L C	350	<u>140</u> 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> 328	40% L C	350					
										+5% MWSt	85,50
Eiche	160	II,5	50,8	307	50% L B	410	205	L	74,03	315	233,19
	Sth	50%	=	154	50% L C	220	<u>110</u> 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
	Sth	50%	=	141	60% L C	220	<u>132</u> 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
	Sth	50%	=	232	40% L C	370	<u>148</u> 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 Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	II	Bestockung	Abtriebswert	Kosten für geschnittene Kultur (c)	Kosten für Alterswert- faktor (f)	Beirichtigungs- faktor 1/fuw	Bestandswert	
		ha	Jahre		%			Euro/ha	Euro/ha				Euro
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	(10+11) x (12-10) x 0,0008
I.	791	0,7524	Gemarkung Wallersberg				hiebkostenfrei						
1. Bestand		0,7293	55	Kiefer	70%	1,5	0,94	23.500	3500,00	0,568	0,950	6.838,44	
			55	Buche	20%	11,0	0,94	29.000	3500,00	0,515	0,950	2.190,43	
			55	Fichte	10%	11,0	0,94	29.500	3000,00	0,652	0,950	1.330,92	
2. Weg		0,0231		ohne Baumbestand								0,00	
Gesamt		0,7524										10.379,78	

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000										Stichtag: 07.04.2025		
Lfd Nr	Flur Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	II	Besatzung	Anteilswert	Kosten für gesicherte Kultur (c)	Anteilswertfaktor (f)	Berücksichtigungsfaktor 1kure	Bestandswert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		ha	Jahre		%			Euro/ha	Euro/ha			(10-10x(12+10) x0,001)
II.												
	793	0,9320	Gemarkung Wallersberg					hiebkostenfrei				
1. Bestand		0,7000	60	Fichte	100%	II,0	0,99	29.500	3000,00	0,591	0,990	12.823,89
2. Bestand		0,2320	95	Kiefer	35%	I,5	0,94	23.500	3500,00	0,848	1,000	1.961,67
			95	Eiche	5%	II,0	0,94	33.000	3500,00	0,598	1,000	230,52
			95	Fichte	60%	II,0	0,94	29.500	3000,00	0,970	1,000	3.755,99
Gesamt		0,9320										18.372,07
III.												
	800	0,6951	Gemarkung Wallersberg					hiebkostenfrei				
1. Bestand		0,6951	85	Kiefer	90%	I,5	0,96	23.500	3500,00	0,761	1,000	11.242,60
			40	Buche	10%	II,0	0,96	29.000	3500,00	0,297	1,000	738,93
Gesamt		0,6951										11.981,53

17. Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks

Grundstücksfläche m² x Bodenwert €/m² = Grundstückverkehrswert

17.1 Das vereinigte Grundstück Flst.-Nrn. 791, 791/1, 791/2, 791/3 Gemarkung Wallersberg hat 13.970,00 € Verkehrswert

17.1.1 Grundstück Flst.-Nr. 791 Gemarkung Wallersberg; zu 7.524 m²

Waldboden und Weg:	7.524 m ² x 0,45 €/m ² =	3.385,80 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>10.379,78 €</u>
Gesamt Verkehrswert		13.765,58 €

gerundet: 13.800,-- €

17.1.2 Grundstück Flst.-Nr. 791/1 Gemarkung Wallersberg; zu 136 m²

Verkehrsfläche:	136 m ² x 0,45 €/m ² =	61,20 €
-----------------	--	---------

gerundet: 60,-- €

17.1.3 Grundstück Flst.-Nr. 791/2 Gemarkung Wallersberg; zu 70 m²

Verkehrsfläche:	70 m ² x 0,45 €/m ² =	31,50 €
-----------------	---	---------

gerundet: 30,-- €

17.1.4 Grundstück Flst.-Nr. 791/3 Gemarkung Wallersberg; zu 172 m²

Verkehrsfläche:	136 m ² x 0,45 €/m ² =	77,40 €
-----------------	--	---------

gerundet: 80,-- €

**17.2 Das vereinigte Grundstück Flst.-Nrn. 793 und 793/1,
Gemarkung Wallersberg hat 22.610,00 € Verkehrswert**

17.2.1 Grundstück Flst.-Nr. 793 Gemarkung Wallersberg; zu 9.320 m²

Waldboden:	9.320 m ² x 0,45 €/m ² =	4.194,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>18.372,07 €</u>
Gesamt Verkehrswert		22.566,07 €

gerundet: 22.600,-- €

17.2.2 Grundstück Flst.-Nr. 793/1 Gemarkung Wallersberg; zu 20 m²

Verkehrsfläche:	20 m ² x 0,45 €/m ² =	9,00 €
-----------------	---	--------

gerundet: 10,-- €

17.3.1 Grundstück Flst.-Nr. 800 Gemarkung Wallersberg; zu 6.951 m²

Waldboden:	6.951 m ² x 0,45 €/m ² =	3.127,95 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>11.981,53 €</u>
Gesamt Verkehrswert		15.109,48 €

gerundet: 15.100,-- €

18. Gesamtverkehrswert: 51.680,00 €

19. Grundstücksbewirtschafter:

**19.1. Die vor beschriebenen Grundstücke Flst.-Nr. 791, 793 und 800 Gemarkung
Wallersberg bewirtschaften die Eigentümer selbst.**

**19.2. Die vor beschriebenen Grundstücke Flst.-Nr. 791/1, 691/2, 791/3 und 793/1
werden als Straße Frankenberg – Kaspauer bzw. - Erlach genutzt**

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke

Flst- Nrn. 791, 791/1, 791/2, 791/3, 793, 793/1 und 800 Gemarkung

Wallersberg beläuft sich gerundet auf 51.680,00 €.

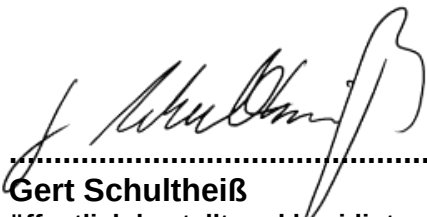
in Worte: einundfünfzigtausendsechshundertachtzig Euro

=====

21. Beglaubigung

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

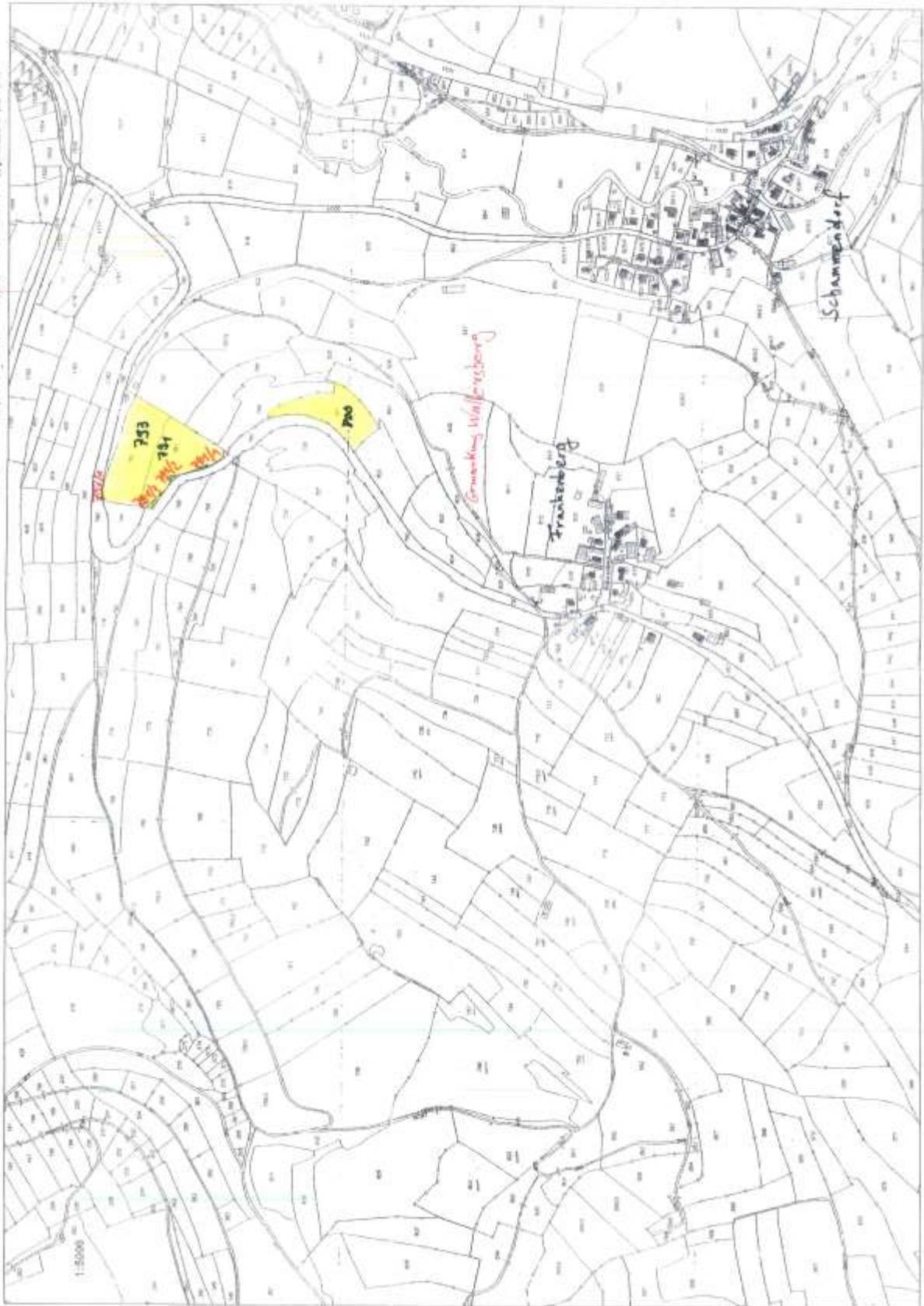
Oberlangenstadt, 02.05.2025


.....

Gert Schultheiß

öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Coburg
Wettiner Anlage 1
96450 Coburg

Flurstück: 605
Gemarkung: Wallenberg

Gemeinde: Weismann
Landkreis: Lichtenfels
Bezirk: Oberfranken

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



Maßstab 1:2000

Verwendung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Weitergabe nur bedingt geeignet.
Anforderungen 1. Aufl. 1. Aufl. 1. Aufl.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Coburg
Wettiner Anlage 1
98450 Coburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 10.02.2025

Flurstück:
Gemarkung: 791
Waldenberg

Gemeinde:
Landkreis:
Bezirk: Weismain
Lichtenfels
Oberfranken



02000012

Maßstab 1:1000 0 10 20 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum 1.6.2022 04.06.2023



↑ 1st 291

Grading Wallenberg

↑ 1st 291

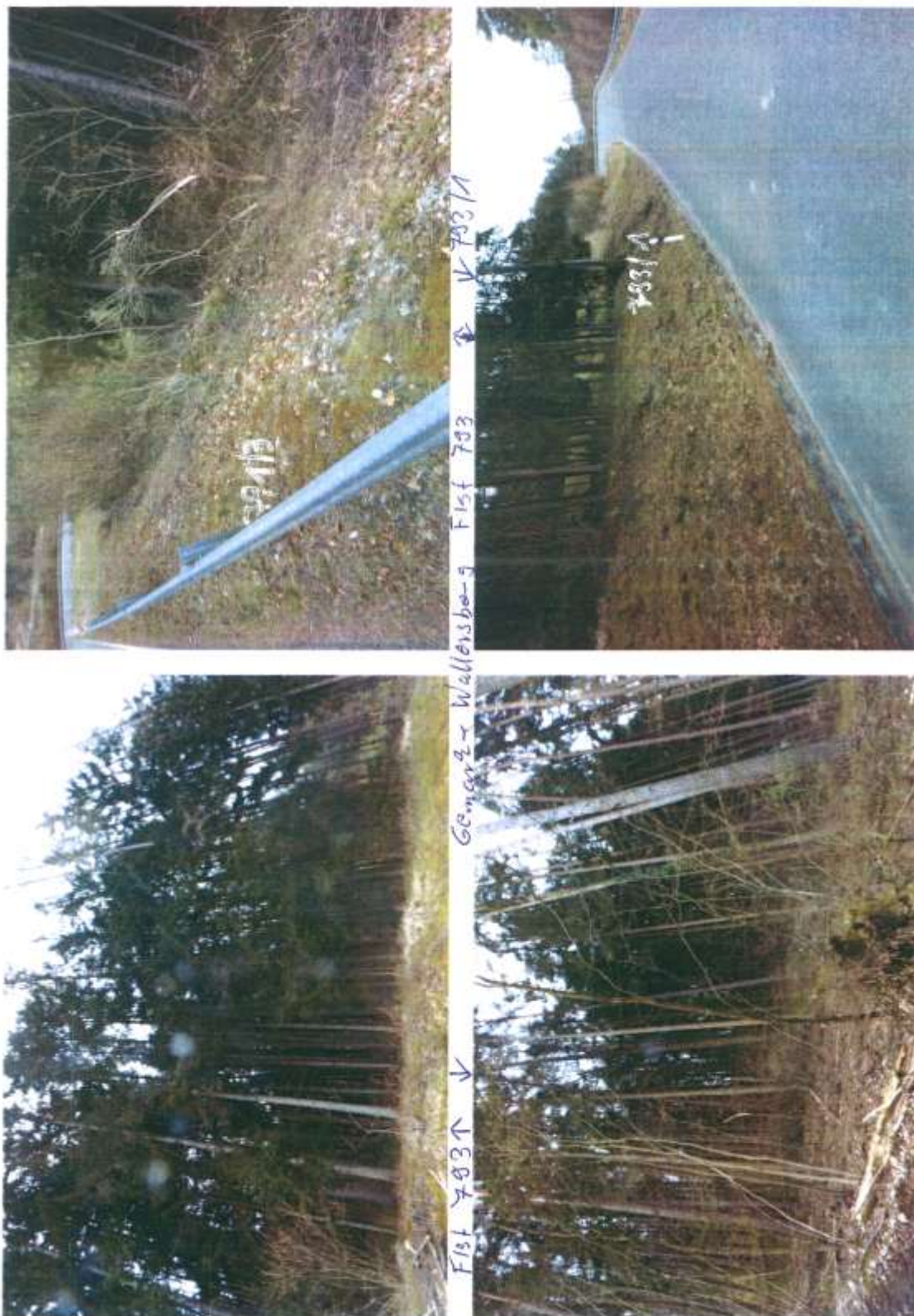


794/31 Flst 797 Gemar's Wallenberg FlNr 73-1



794/31 Flst 797







Flst 793

Flst 793



Ganar J Wallensberg Flst 793







FlNr. 800
Gemarkung Wallersberg



