

# 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 am Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
der Landkreise CO, ERH, HO, KC, WUN, und der Städte:  
BT und CO

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

---

## G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert des vereinigten Grundstücks**

**Flst.-Nrn. 3402/2 und 3402/3 Gemarkung Nordhalben.**

**Grundstückseigentümer:**

**Siehe Position 2 Seite 1 - 3**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Coburg  
Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung  
Ketschendorfer Str.1  
96450 Coburg**

**Aktenzeichen:**

**1 K 25/22**

**Betriebs-, Grundstücks-, Vieh- und Inventarbewertung, Entschädigungen, Pachtwesen, Betriebsberatung**

## **1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 19.05.2022 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert des vereinigten Grundstücks Flst.-Nr. 3402/2 und 3402/3 Gemarkung Nordhalben, eingetragen im Grundbuch am Amtsgericht Kronach für Nordhalben Blatt 3917 zu erstellen.

## **2. In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg Az.: 1 K 25/22:**

Freistaat Bayern vertreten durch das Landesamt für Finanzen, -  
Dienststelle Würzburg-, Weißenburgstraße 8, 97082 Würzburg, Gz.:  
62037219  
-Antragsteller -

gegen

## **3. Zweck der Begutachtung:**

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

## **4. Bewertungsstichtag: 14.06.2022 Tag der Ortsbesichtigung**

## **5. Ortsbesichtigung**

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 14.06.2022, ab 9.30 Uhr.

Bei der Ortsbesichtigung war kein Beteiligter anwesend.

Bei einem persönlichen Besuch bei der Miteigentümerin konnte der Unterzeichner den Pächter, Pachtvertrag, Laufzeit und die Pachtzahlung in Erfahrung bringen.

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

1. Amtsgericht Coburg: Beschluss vom 19.05.2022
2. Amtsgericht Kronach: Grundbuchauszug Nordhalben Blatt 3917,
3. Vermessungsamt Kronach: Lagepläne und Liegenschaftskatastrauszüge
4. Gemeinde Nordhalben: Flächennutzungs- und Bebauungspläne.
5. Landratsamt Kronach: Auskunft aus der Kaufpreissammlung  
Einsicht in den Altlastenkataster
6. Umliegende Forstämter/Waldbesitzervereinigungen: Rundholzpreise.

## **7. Verwendete Literatur**

<b><u>KLEIBER</u></b>	<b>Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung: Sachwertrichtlinie 2012, Wertermittlungsrichtlinien 2012, Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 06 11. Auflage, 2012</b>
<b><u>THEO GERADY/MÖCKEL</u></b>	<b>Praxis der Grundstücksbewertung</b>
<b><u>RÖSLER/LANGNER/SIMON</u></b>	<b>Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten</b>
<b><u>VOGELS</u></b>	<b>Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht</b>
<b><u>KÖHNE M. Prof. Dr.</u></b>	<b>Landwirtschaftliche Taxationslehre</b>
<b><u>Mantel</u></b>	<b>Waldbewertung</b>
<b><u>Schober R.</u></b>	<b>Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten</b>
<b><u>Prof. Hölzel/Hund</u></b>	<b>Aktualisierte Gehölzwerttabellen</b>
<b><u>BauGB</u></b>	<b>Baugesetzbuch</b>
<b><u>BAUNORMEN</u></b>	<b>Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte DIN 277</b>
<b><u>WERTR 2006</u></b>	<b>Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006</b>
<b><u>ImmoWERTV 2010</u></b>	<b>Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010</b>
<b><u>WaldR 2000</u></b>	<b>Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000</b>
<b><u>LandR 19</u></b>	<b>Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019 mit der Änderung vom 03 Mai.2019</b>
<b><u>PREISINDEX</u></b>	<b>Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts</b>

## **8. Auszug aus dem Grundbuch**

<b>Grundbuchamt:</b>	<b>Amtsgericht Kronach</b>
<b>Grundbuch von:</b>	<b>Nordhalben</b>
<b>Blatt:</b>	<b>3917</b>

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Fläche /m <sup>2</sup>
3	3402/2	Nordhalben	Waldwiesen;	Landwirtschaftsfläche	Waldfläche 5.824
	3402/3	Nordhalben	Waldwiesen;	Verkehrsfläche	106

### Erste Abt.: Eigentümer

### Abt. II : Lasten und Beschränkungen

#### zu lfd.Nr , der Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

1/1,3 am Anteil Abt. I Nr. 2b)

2/1, 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 25/22); eingetragen am 29.04.2022.

### Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

#### zu lfd.Nr , der Eintragungen im Bestandsverzeichnis: 1

eine Eintragung, hier nicht extra erwähnt.

## **9. Verkehrslage**

Die 1.630 Einwohner zählende Marktgemeinde Nordhalben, liegt im Landkreis Kronach, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Nordhalben liegt an der Staatsstraße 2207, ca 25 km nordöstlich der Kreisstadt Kronach und 50 km nördlich der Autobahnauffahrt Lichtenfels zur BAB A 73. Und liegt ca. 34 km westlich der Autobahnauffahrt Naila zur BAB A 9 (München – Berlin)

Der nächste Bahnhof ist in Bad Steben (14 km) an der Regionalbahnstrecke Bad Steben – Hof. Und in Kronach (25 km) an der Bahnstrecke Saalfeld – Bamberg mit IC - Anschluss in Lichtenfels – und Saalfeld (München – Berlin).

Nordhalben ist an einen Linienbusverkehr mit mehrmalig täglichem Halt angeschlossen.

Kindergarten und die Grundschule bis zur 4. Klasse ist in Nordhalben, die Hauptschule und alle weiterführenden Schulen sind in Kronach ansässig.

Arbeitsplätze werden in Nordhalben im Handwerk, Handel und Verwaltung beschränkt vorgehalten der größte Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Kronach und in den Coburger Raum (Polstermöbelindustrie) aus.

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

Höhenlage: Nordhalben liegt ca. 500 bis 650 m über NN

## **10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan**

Der Markt Nordhalben hat für sein gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtskräftig aufgestellt.

Das hier zu bewertende vereinigte Grundstück 3402/2 und 3402/3 Gemarkung Nordhalben ist im Flächennutzungsplan des Marktes Nordhalben als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und Straßenfläche eingezeichnet und in keinen Bebauungsplan enthalten.

Das vereinigte Grundstück liegt im Trinkwasserschutzgebiet.

## **11. Altlastenkataster**

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Kronach konnte festgestellt werden, dass das hier zu bewertende vereinigte Grundstück Flst.-Nrn. 3402/2 und 3402/3 Gemarkung Nordhalben im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

## **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 Kronach

#### Gemeinde Nordhalben - Landkreis Kronach

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur-Nr</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Fläche</u> m <sup>2</sup>	<u>Klasse</u>	<u>Wert-</u> <u>zahlen</u>	<u>Ertrags-</u> <u>messzahl</u>	<u>Gesamtfläche</u> <u>d. Flurstück</u> m <sup>2</sup>
<hr/>							
<u>Gemarkung Nordhalben – Markt Nordhalben – Landkreis Kronach</u>							
3402/2		Acker-Grünland	3.562	SL6Vg	28/18	641	5.824
		Acker-Grünland	495	SL6Vg	24/12	59	
		<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
		Grünland	3.522				
		Gehölz	1.276				
		Wald	377				
		Unkultivierte Fläche	328				
		Weg	321				
3402/3		Straßenverkehr	106				106
		<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
		Straßenverkehr	106	Staatsstraße 2207			

#### Zeichenerklärung

##### Bodenarten:

S	=	Sand
Sl	=	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 KRONACH

##### MARKT NORDHALBEN - LANDKREIS KRONACH

Jahr	Gemarkung	Größe m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Bemerkung
1988	Nordhalben	1.980	0,52	Ackerland
2018	„	13.500	0,40	LN
2018	„	6.410	0,78	Acker 34/24
2018	„	10.330	0,39	Acker
2018	„	3.470	0,60	Acker 38/25
2018	„	18.957	0,50	LN 36/29
2018	„	2.960	0,26	Grünland
2022	„	1.770	0,80	Ackerland
2022	„	1.120	0,70	Ackerland
2022	„	1.740	0,60	Ackerland und Wald mB
2022	„	1.810	0,60	Ackerland
2022	„	2.010	0,60	Ackerland
2022	„	2.075	0,60	Grünland
2022	„	2.420	0,79	Ackerland

ebf (mE) = erschließungsbeitragsfrei  
ebpf(oE) = erschließungsbeitragspflichtig  
mB/oB = mit/ohne Baumbestand  
LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche

##### Bodenrichtwerte für baureifes Land erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022

Herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Kronach

Ort	Gebietsart		
	W = baureifes Wohnbauland €/m <sup>2</sup>	M Mischgebiet baureif €/m <sup>2</sup>	G = baureife Gewerbefläche €/m <sup>2</sup>
Nordhalben		29	23
Heinersberg		26	

Richtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen: Ackerland: 0,55 €/m<sup>2</sup>  
Grünland: 0,50 €/m<sup>2</sup>  
Wald ohne Baumbestand: 0,30

## **15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke**

Die Jahresdurchschnittstemperatur beläuft sich auf unter 7° Celsius

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt

**15.1. Das vereinigte Grundstück Flur.-Nr. 3402/2 Gemarkung Nordhalben ist 5.824 m<sup>2</sup> groß, hat die Bezeichnung „ Förtschenleite“, liegt ca. 1.650 m nördlich von Nordhalben und ist mit der Staatsstraße 2207 erschlossen.**

Das Grundstück wird im Osten und im Südwesten auf 1.653 m<sup>2</sup> als Waldfläche bewirtschaftet, im Südosten auf 328 m<sup>2</sup> als unkultivierte Fläche und im Norden auf 3.843 m<sup>2</sup> als Grünland davon (321 m<sup>2</sup>) Wiesenweg genutzt.

Die 3.843 m<sup>2</sup> Grünlandfläche (davon 321 m<sup>2</sup> Wiesenweg) hat mit 28/18 und 24/12 bewerteten mit Steine versetzten stark lehmigen Sandboden, bis zu 8 % nördliche Neigung, wird aus Osten, Westen und tlws Süden durch Laub- Misch- und Nadelwald beschattet und ist maschinell bearbeitbar (minderwertiges Grünland).

Der 1.653 m<sup>2</sup> Waldfläche liegt an der Ostgrenze (Laubgehölz schwach bestockt) und an der südwestlichen Grundstücksgrenze. (Mischwald) hat stark lehmigen Sandboden (Verwitterungsboden), bis zu 8 % nördliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

Die Rundholzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf dem Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 1.276 m<sup>2</sup> Fläche im Osten,  
50 % Pappel,  
15 % Ahorn,  
10 % Esche,  
10 % Buche,  
15 % Erle, (Fichte),  
25 jährig (20 - 30),  
0,70 Bestockung

Die 4 % dürren Bäume wurden in der Bestockung berücksichtigt  
Gesund

2. Baumbestand: 377 m<sup>2</sup> Fläche im Südwesten,  
65 % Fichte,  
25 % Esche,  
10 % Pappel,  
40 jährig (20 - 60),  
0,95 Bestockung  
Gesund  
Durchforstung nötig.

Entlang der südöstlichen Grenze ist eine 328 m<sup>2</sup> Fläche (Anhang) zum Teil als abgeholztes Buschwerk als unkultivierte Fläche zu bewerten.

Das Grundstück liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Ködeltalsperre.



Grundstücksqualität: 3.843 m<sup>2</sup> geringwertiges Grünland und Wiesenweg,  
1.653 m<sup>2</sup> Waldboden,  
328 m<sup>2</sup> unkultivierte Fläche, alles im  
Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks mit 0,50 €/m<sup>2</sup> für das 3.843 m<sup>2</sup> geringwertige Grünland und mit 0,30 €/m<sup>2</sup> für den 1.653 m<sup>2</sup> Waldboden zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert und mit 0,15 €/m<sup>2</sup> für die 328 m<sup>2</sup> unkultivierte Fläche.

**15.2. Das vereinigte Grundstück Flur.-Nr. 3402/3 Gemarkung Nordhalben ist 106 m<sup>2</sup> groß, hat die Bezeichnung „ST 2207“, liegt ca. 1.650 m nördlich von Nordhalben, im östlichen Anschluss an das vor beschriebene Flst.-Nr. 3402/2 und ist mit der Staatsstraße 2207 entlang seiner Ostgrenze erschlossen.**

Das Grundstück wird als Straßen- und Straßengraben entlang der Staatsstraße 2207 genutzt.

Das Grundstück liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Ködeltalsperre.

Grundstücksqualität: 106 m<sup>2</sup> Straßen- und Straßengraben entlang der ST 2207 im Außenbereich.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks mit 1,00 €/m<sup>2</sup> für die 106 m<sup>2</sup> Straßen- und Straßengrabenfläche an der Staatsstraße 2207.

## **16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes**

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

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

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

<b><u>Umtriebszeiten (U):</u></b>	Fichte, Lärche	- 100 Jahre
	Buche	- 140 Jahre
	Esche, Ahorn	- 100 Jahre
	Erle	- 60 Jahre
	Pappel	- 50 Jahre

**Sortierung:** nach der Sortenertragstafel Mitscherlich, Wiedemann und Jüttner

**Werbungskosten:** nach der EST - Geldtafel 2022

**Geldfaktor:** 16,11 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	380 % MZ
	HL C	330 % MZ
Ahorn	LB	430 % MZ
	LC	320 % MZ
Buche	LB	430 % MZ
	LC	370 % MZ
Esche	LB	400 % MZ
	LC	230 % MZ

Pappel	LB	150 % MZ
	LC	100 % MZ
Erle	LB	300 % MZ
	LC	190 % MZ

**Schichtholznettoerlöse:**

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

**Umsatzsteuer: 5 %**

<b><u>Kulturkosten:</u></b> Fichte, Tanne, Douglasie, Lärche, Hainbuche	- 3.000,--€/ha
Kiefer, Buche,	- 3.500,--€/ha
Erle, Pappel, Birke, Feldahorn	- 2.000,--€/ha
Eiche, Ulme, Esche, Ahorn, Linde	- 6.500,--€/ha

## Abtriebswert (Berechnung in €/Efm – erntekostenbelastet) 2022

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
<b>Fichte</b>	100	I, 0	37,6	611				85% H	22,31	400	75,85
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			<u>-49</u>				15 % HLC	17,76	350	9,32
				562							85,17
										+5% MWSt	89,43
	100	II,0	32,7	502				85% H	21,54	380	69,57
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			<u>-40</u>				15 % HLC	17,48	330	8,65
				462							78,22
										+5% MWSt	82,13
<b>Buche</b>	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>				
	Brh	50%	=	232	= 325 rm		406				
										+5% MWSt	108,79
<b>Ahorn</b>	100	II,0	50,0	400	60% L B	430	258	L	41,42	386	159,88
	Sth	50%	=	160	40% L C	320	<u>128</u>				
	Brh	50%	=	240	= 336 rm		386				
										+5% MWSt	167,87
<b>Esche</b>	140	II,0	44,7	464	60% L B	400	240	L	41,15	332	136,62
	Sth	50%	=	232	40% L C	230	<u>92</u>				
	Brh	50%	=	232	= 225 rm		332				
										+5% MWSt	143,45
<b>Erle</b>	90	I,5	38,4	232	60% L B	300	180	L	47,55	256	121,73
	Sth	50%	=	116	40% L C	190	<u>76</u>				
	Brh	50%	=	116	= 166 rm		256				
										+5% MWSt	127,82
<b>Birke</b>	80	I,0	32,0	212	60% L B	290	174	L	33,74	254	85,70
	Sth	40%	=	85	40% L C	200	<u>80</u>				
	Brh	60%	=	127	= 181 rm		254				
										+5% MWSt	89,99
<b>Pappel</b>	80	II,0	38,0	510	60% L B	150	90	L	32,72	130	42,54
	Sth	60%	=	306	40% L C	100	<u>40</u>				
	Brh	40%	=	204	= 291 rm		130				
										+5% MWSt	44,67

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

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Werbungskosten									
Sortierung	Geldsatz €/fm	Mittenring €/fm	LNK Faktor	Rückkosten masch. E. €/fm	Gesamt €/fm 11x14x16	QZ netto €/fm 12-18	V Efm o.R.	A uw €/ha 19x20	A uw Gerundet €/ha
<b>Fichte I,0</b>									
85 % H 15 % HL e.i.S.	8,20 10,30	-	1,70 <u>1,10</u> 1,87	RK 6,00	13,03 2,89 <u>6,00</u> 21,92	67,51 10,00	542 75	36.590,42 750,00 37.340,42	37.000
<b>Fichte II,0</b>									
85 % H 15 % HL e.i.S.	10,03 11,54	-	1,87	RK 6,00	15,94 3,62 <u>6,00</u> 25,56	56,57 10,00	452 100	25.569,64 <u>1.000,00</u> 26.569,64	26.500,--
<b>Buche II,0</b>									
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,--
<b>Ahorn</b>									
L ue	2,86	0,57	1,87	RK 6,00	6,41 <u>6,00</u> 12,41	155,46 20,00	160 336	24.873,60 <u>6.720,00</u> 31.593,60	31.500,--
<b>Esche II,0</b>									
L ue	2,73	0,52	1,87	RK 6,00	6,08 <u>6,00</u> 12,08	131,37 20,00	232 325	30.477,84 <u>6.500,00</u> 36.977,84	37.000,--
<b>Erle</b>									
L Ue	3,23	0,26	1,87	RK 6,00	6,53 <u>6,00</u> 12,53	115,29 20,00	116 116	13.373,64 <u>2.320,00</u> 15.693,64	15.500,--
<b>Pappel</b>									
L Ue	2,87	0,30	1,87	RK 6,00	5,93 <u>6,00</u> 11,93	32,74	306	10.018,44	10.000,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000													Stichtag: 14.06.2022	
Lfd Nr	Flur Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	Bonität	Bestockung	Abtriebswert	Kosten für gesicherte Kultur (c)	Alterswertfaktor (f)	Berichtigungs-faktor 1/fuw	Bestandswert		
		ha	Jahre		%			Euro/ha	Euro/ha			Euro		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
I.	3402/2 TF	0,1653	Gemarkung Nordhalben											
								hiebkostenfrei						
1. Bestand		0,1276	25	Pappel	50%	II,0	0,70	10.000	2000,00	0,656	1,000	323,70		
			25	Ahorn	15%	II,0	0,70	31.500	6500,00	0,203	1,000	155,08		
			25	Esche	10%	II,0	0,70	37.000	6500,00	0,202	1,000	113,09		
			25	Buche	10%	II,0	0,70	29.000	3500,00	0,176	1,000	71,35		
			25	Erlie	15%	II,0	0,70	15.500	2000,00	0,349	0,544	61,14		
2. Bestand		0,0377	40	Fichte	65%	II,0	0,95	26.500	3000,00	0,591	1,000	393,16		
			40	Esche	25%	II,0	0,95	37.000	6500,00	0,352	1,000	154,33		
			40	Pappel	10%	II,0	0,95	10.000	2000,00	0,356	1,000	17,36		
gesamt		0,1653	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert										1.289,20	

## **17. Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks**

**Grundstücksfläche m<sup>2</sup> x Bodenwert €/m<sup>2</sup> + hiebkostenfreier Baumbestandswert = Grundstückverkehrswert**

**Das vereinigte Grundstück Flst.-Nrn. 3402/2 und 3402/3 Gemarkung Nordhalben**

### **17.1.1 Grundstück Flst.-Nr. 3402/2 Gemarkung Nordhalben; zu 5.824 m<sup>2</sup>**

Grünland und Wiesenweg:	3.843 m <sup>2</sup> x 0,60 €/m <sup>2</sup> =	2.305,80 €
Waldboden:	1.653 m <sup>2</sup> x 0,30 €/m <sup>2</sup> =	495,90 €
Unkultivierte Fläche:	328 m <sup>2</sup> x 0,15 €/m <sup>2</sup> =	49,20 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		1.289,20 €

Gesamt: -----  
4.140,10 €

**gerundet: 4.100,-- €**

---

### **17.1.2 Grundstück Flst.-Nr. 3402/3 Gemarkung Nordhalben; zu 106 m<sup>2</sup>**

Straßengraben an Staatsstraße 2207: 106 m<sup>2</sup> x 1,00 €/m<sup>2</sup> = 106,00 €

**gerundet: 110,-- €**

---

## **18. Gesamtverkehrswert des vereinigten Grundstück Flst.-Nrn. 3402/2 und 3402/3 Gemarkung Nordhalben:**

**gerundet: 4.300,00 €**

## **19. Grundstücksbewirtschafter und Pächter:**

### **19.1. Das 3.843 m<sup>2</sup> Grünland des Grundstücks Flst.-Nr. 3402/2 Gemarkung Nordhalben ist zur Bewirtschaftung verpachtet:**

**Pächter:**

**Pachtart:**

**Pachtzins:**

**Laut der Miteigentümerin**

### **19.2 Die 1.653 m<sup>2</sup> Waldfläche bewirtschaften die Eigentümer selbst und die 328 m<sup>2</sup> unkultivierte Fläche ist unbewirtschaftet.**

## 20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden vereinigten

Grundstücks Flst- Nrn. 3402/2 und 3402/3 Gemarkung Nordhalben

beläuft sich gerundet auf 4.300,00 €.

in Worte: viertausenddreihundert Euro

=====

## 21. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 28.06.2022

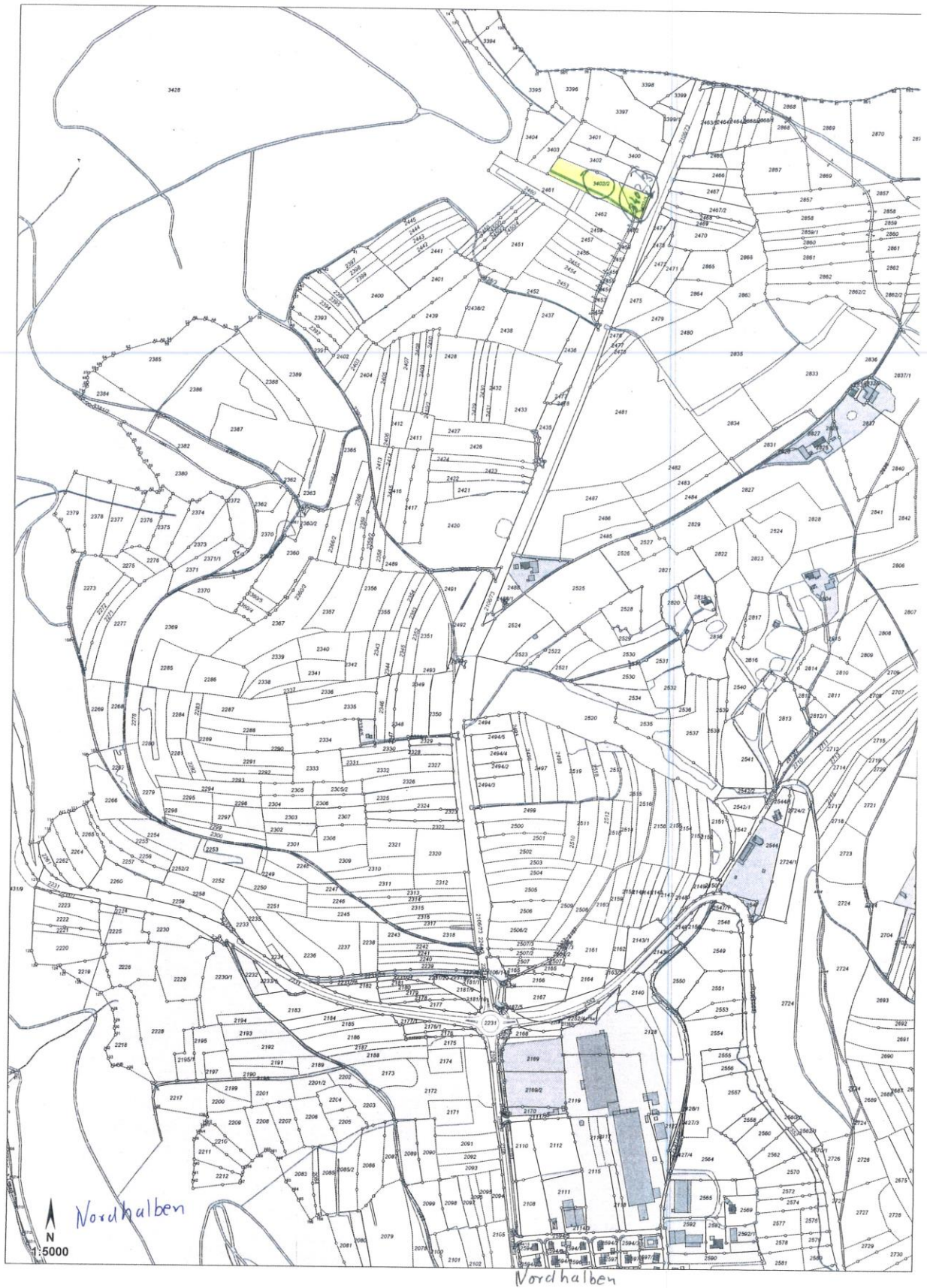
*Gert Schultheiß*

.....

**Gert Schultheiß**

öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Kulmbach - Außenstelle Kronach -

Kaulanger 1  
96317 Kronach

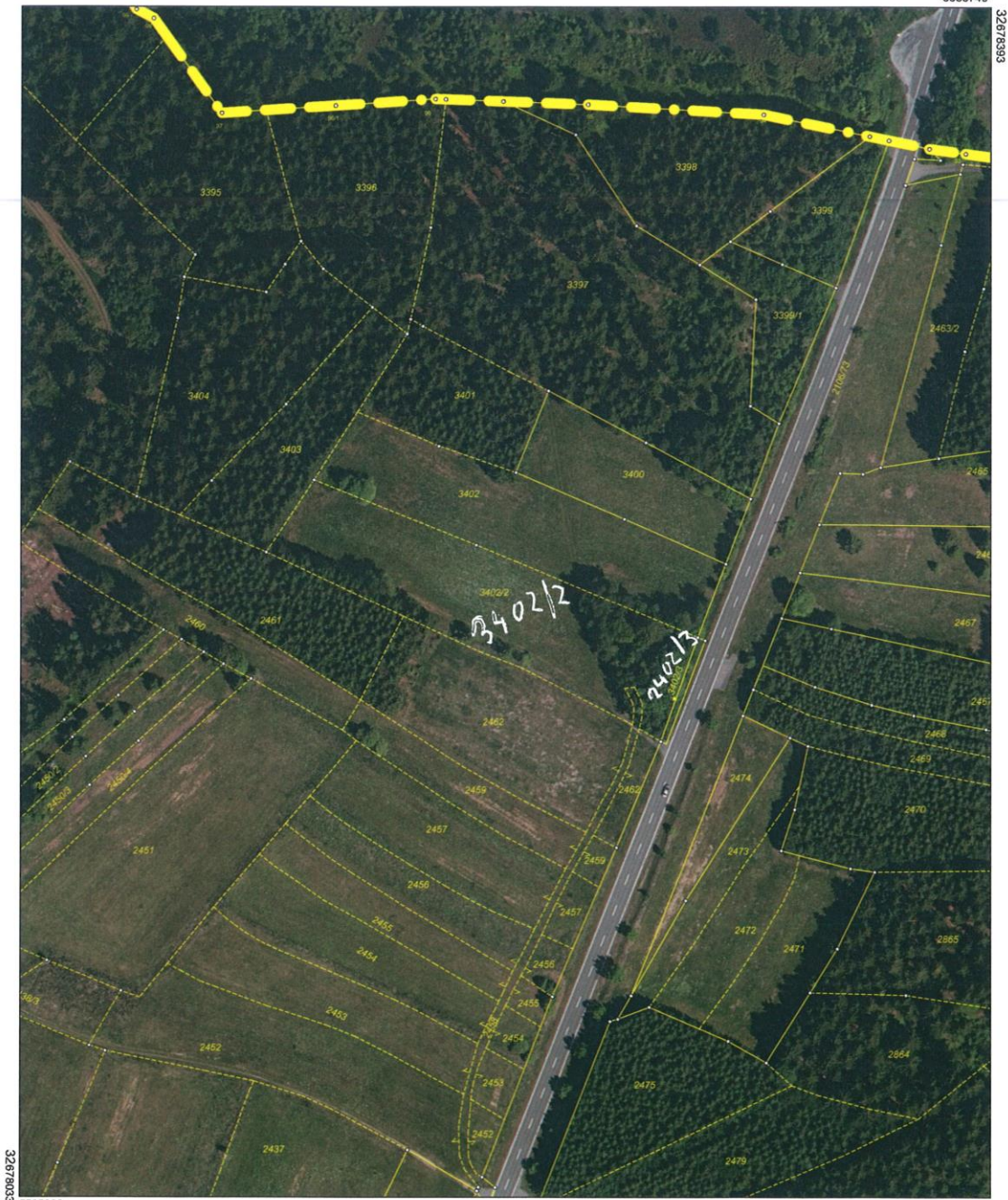
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 25.05.2022

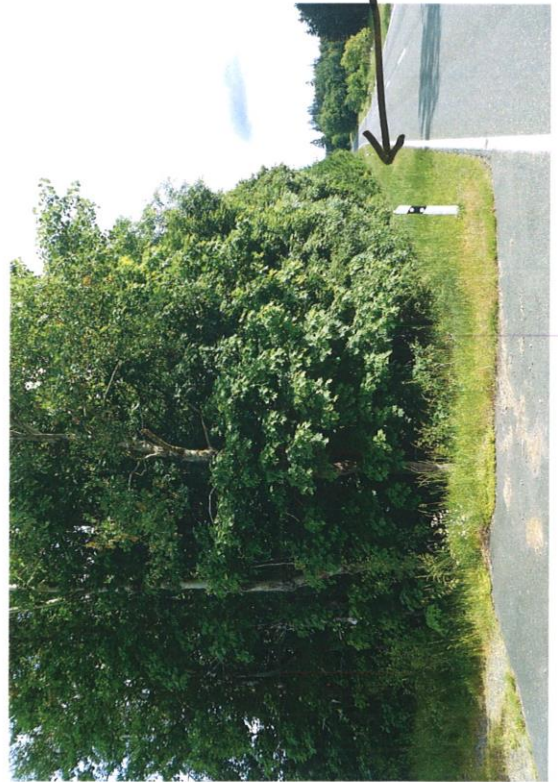
Flurstück: 2462  
Gemarkung: Nordhalben

Gemeinde: Markt Nordhalben  
Landkreis: Kronach  
Bezirk: Oberfranken

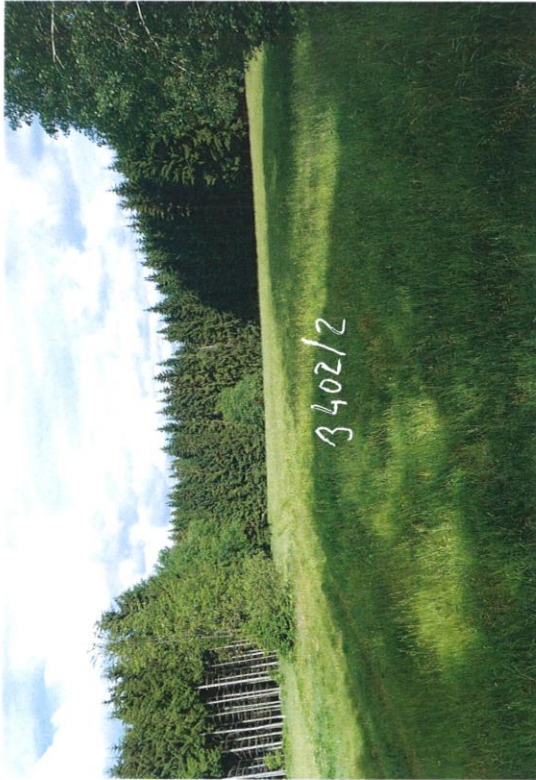


Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 03.06.2019



Flst 3402/3



Grimdel, Waldstroifen

Flurst 3402/2 Gemarkung Nordhalben Grimdel, Waldstroifen

