

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-Höchstadt, Hof, Kronach,
Wunsiedel sowie der Städte Bayreuth und Coburg

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks

Flst.-Nrn.: 595 Gemarkung Junkersdorf.

Grundstückseigentümer:

anonymisiert

**Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg
Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg**

Aktenzeichen: 1 K 68/24

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 05.08.2024 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilizarzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgerichts Haßfurt von Junkersdorf Blatt 919 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 595 Gemarkung Junkersdorf, zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Bamberg: 1 K 68/24

Freistaat Bayern, vertreten durch das Finanzamt Zeil am Main, Obere Torstraße 9, 97475 Zeil, Gz.: 259/231/61018-VO03-2/2006 Im
-Betreibender Gläubiger-

gegen

-Schuldner-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerungsverfahren

4. Wertstichtag: 21.08.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 21.08.2022, ab 9.30 Uhr

Das Grundstück war zugänglich.

Zur Ortsbesichtigung waren kein Beteiligter anwesend:

1. der Unterzeichner

Nach der Ortsbesichtigung suchte ich den Grundstückseigentümer auf und erkundigte mich über den Bewirtschafter (Pächter) des Grundstücks.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 09.08.2024 von diesem Ortstermin unterrichtet.

Ich Unterrichtete die Beteiligten dass im Falle der Verweigerung der Ortsbegehung insbesondere der Innenbesichtigung, der Sachverständige sein Gutachten nach dem äußeren Eindruck und amtlichen Unterlagen (Baupläne etc.) erstellen muss.

Ich weise Sie darauf hin dass im Falle der Zutrittsverweigerung der Wert der Innenausstattung geschätzt wird und es ggf. zu Wertabschlägen kommen kann.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Amtsgericht Bamberg: | Beschluss vom 05.08.2024, AZ: 1 K 68/24 |
| 2. Amtsgericht Haßfurt: | Grundbuchauszug: Junkersdorf Blatt: 919 |
| 3. Vermessungsamt Schweinfurt: | Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge |
| 4. Gemeinde Königsberg: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne |
| | Herstellungs- und Erschließungsbeiträge |
| 5. Landkreis Haßberge GAA: | Auskunft aus der Kaufpreissammlung,
Altlastenkataster |

7. Verwendete Literatur

- | | |
|-----------------------------|---|
| <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>BauGB</u> | Baugesetzbuch |
| <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 2021</u> | Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage
Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022 |
| <u>LandR 19</u> | Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019
mit der Änderung vom 03 Mai.2019 |
| <u>PREISINDEX</u> | Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden
Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts |

8. Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchamt:	Amtsgericht Haßfurt
Grundbuch für:	Junkersdorf
Blatt:	919

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m ²
u.a.					
4	595	Junkersdorf	Am Silberweg;	Ackerland	5.577

Erste Abteilung: Eigentümer

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der Grundstücke Lasten und Beschränkungen

3/4 Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht und Bepflanzungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 596 BVNr. 4 in Blatt 1020; gemäß Bewilligung vom 17.05.2023, UVZ-Nr. R 193/2023, Notar Achim Rohr, Hofheim; eingetragen am 05.06.2023.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

mehrere Eintragungen, hier nicht extra erwähnt.

9. Verkehrslage

Junkersdorf ist ein 227 Einwohner zählender Ortsteil der 3.650 Einwohner zählenden Stadt Königsberg i. Bay. im Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken, Land Bayern, BRD.

Junkersdorf liegt ca. 3 km nordwestlich von Königsberg dem Sitz der Stadtverwaltung und ca. 14 km nördlich von Haßfurt dem Sitz der Landkreisverwaltung.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Knetzgau (23 km) zur BAB A 70.

Der nächste Bahnhof ist Haßfurt an der IC-Strecke Bamberg – Schweinfurt - Würzburg.

Junkersdorf und Königsberg sind mit einen gut funktionierenden Linienbus und Schulbus angebunden.

Kindergarten, Grundschule ist in Königsberg, die Hauptschule und alle weiterführenden Schulen sind in Ebern, Hofheim und Haßfurt ansässig.

In der Stadt Königsberg werden Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Handel, Versicherung, und Verwaltung, gut vorgehalten.

Ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Haßfurt bzw. Hofheim aus.

Allgemeinarzt, Zahnarzt und Apotheke sind in Königsberg ansässig. Das Krankenhaus und Fachärzte sind in Haßfurt bzw. Schweinfurt ansässig.

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

Höhenlage: Junkersdorf liegt ca. 270 – 290 m über NN.

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Stadt Königsberg hat für ihr ganzes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesem Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen.

Das hier zu bewertende Grundstück befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

11. Methodik der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 3 der Wertermittlungsverordnung und in § 194 BauGB definiert.

Danach wird er durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Schätzung bzw. Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstückes 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. Gelzer (13) zitiert auf Seite 31 ein BGH-Urteil vom 05.04.73, in dem der BGH feststellt, dass nicht angenommene Verkaufsangebote für Grundstücke zur Anhebung vorhandener Vergleichspreise keinen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis zulassen.

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird im wesentlichen von seiner Qualität und damit durch die derzeitige Nutzung und der möglichen Nutzungsfähigkeit beeinflusst.

12 Auszug aus dem ALB (Flurbuch) des Vermessungsamt Schweinfurt

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
<u>Gemarkung Junkersdorf – Stadt Königsberg i. Bay. – Landkreis Haßberge</u>						
595	Ackerland	3.642	LT6V	40/37	1.348	5.577
	Ackerland	1.658	LT5V	46/42	696	
	Grünland	277	LIIa3	52/52	144	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	5.577				

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S	=	Sand
SI	=	anlehmiger Sand
IS	=	lehmiger Sand
SL	=	stark lehmiger Sand
sL	=	sandiger Lehm
L	=	Lehm
LT	=	schwerer Lehm
T	=	Tonboden
Mo	=	Moorboden
Wa	=	Wasserfläche

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)
LöD	=	Löß über Diluvial

Bodenzustandsstufen Grünland:

I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse:

a	=	über 8 ° C,	durchschnittliche	Jahreswärme
b	=	7°C bis 8 °C,	„	„
c	=	6°C - 7°C	„	„
d	=	unter 6°C	„	„

Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei 1 der 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)

13. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMTS HAßBERGE

GEMEINDE KNETZGAU - LANDKREIS HAßBERGE

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
------	-----------	-------------------------	---------------------------	-----------

2023	Altershausen	20.100	2,60	Ackerland
2023	Unfinden	4.500	1,30	Grünland

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

Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zum
01.01.2024 vom Gutachterausschuss am Landratsamt Haßfurt
herausgegeben für die Stadt Königsberg

Gemarkung Junkersdorf

Ackerland: Bodenrichtwert 2,40 €/m²

Grünland: Bodenrichtwert 1,30 €/m²

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Haßberge konnte der
Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 595
Gemarkung Junkersdorf im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstückes

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in einem Gebiet mit einer
durchschnittlichen Jahreswärme von über 8° Celsius.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 595 Gemarkung Junkersdorf hat 5.577 m² Fläche,
hat die Bezeichnung „Am Silberweg“, liegt ca. 500 m nordöstlich von
Junkersdorf und ist mit einem zum Teil befestigten Feldweg entlang seiner
Westgrenze und einem unbefestigten Feldweg entlang seiner Ostgrenze
erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 40/37, 46/42 und
52/52 bewerteten schweren Lehm- und Lehmboden (Verwitterungsboden), bis zu
8 % südliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

Auf der Südgrenze steht ein Metallstrommast der die da abgehende Stromleitung . senkrecht nach Norden verläuft ein in Abt. II des Grundbuchs gesichertes Stromkabel zum Flst.-Nr. 596, in der Erde.

Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs mit einem Stromleitungsrecht und eine Bepflanzungsbeschränkung belastet.

Grundstücksqualität: 5.577 m² Ackerland,
im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
5.577 m² großen Ackergrundstücks mit 2,40 €/m² für das 5.577 m²
Ackergrundstück.

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² + hiebkostenfreier Baumbestandswert
ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 595 Gemarkung Junkersdorf zu 5.577 m²

Ackerland: 5.577 m² x 2,40 €/m² = 13.384,80 €

Verkehrswert aufgerundet: 13.400,00 €

17. Gesamtverkehrswert: gerundet 13.400,00 Euro

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Die 5.577 m² Ackerfläche des Flst.-Nr. 595 Gemarkung Junkersdorf ist zur
Bewirtschaftung mündlich verpachtet:

Pächter:
Pachtvertrag:
Pachtzahlung: 100,00 €/Jahr

Laut dem Grundstückseigentümer.

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstück

Flst.- Nr. 595 Gemarkung Junkersdorf beläuft sich

aufgerundet auf 13.400,00 Euro.

in Worte: dreizehntausendvierhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 29.08.2024


.....
Gert Schultheiß



Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schweinfurt

Mainberger Straße 14
97422 Schweinfurt

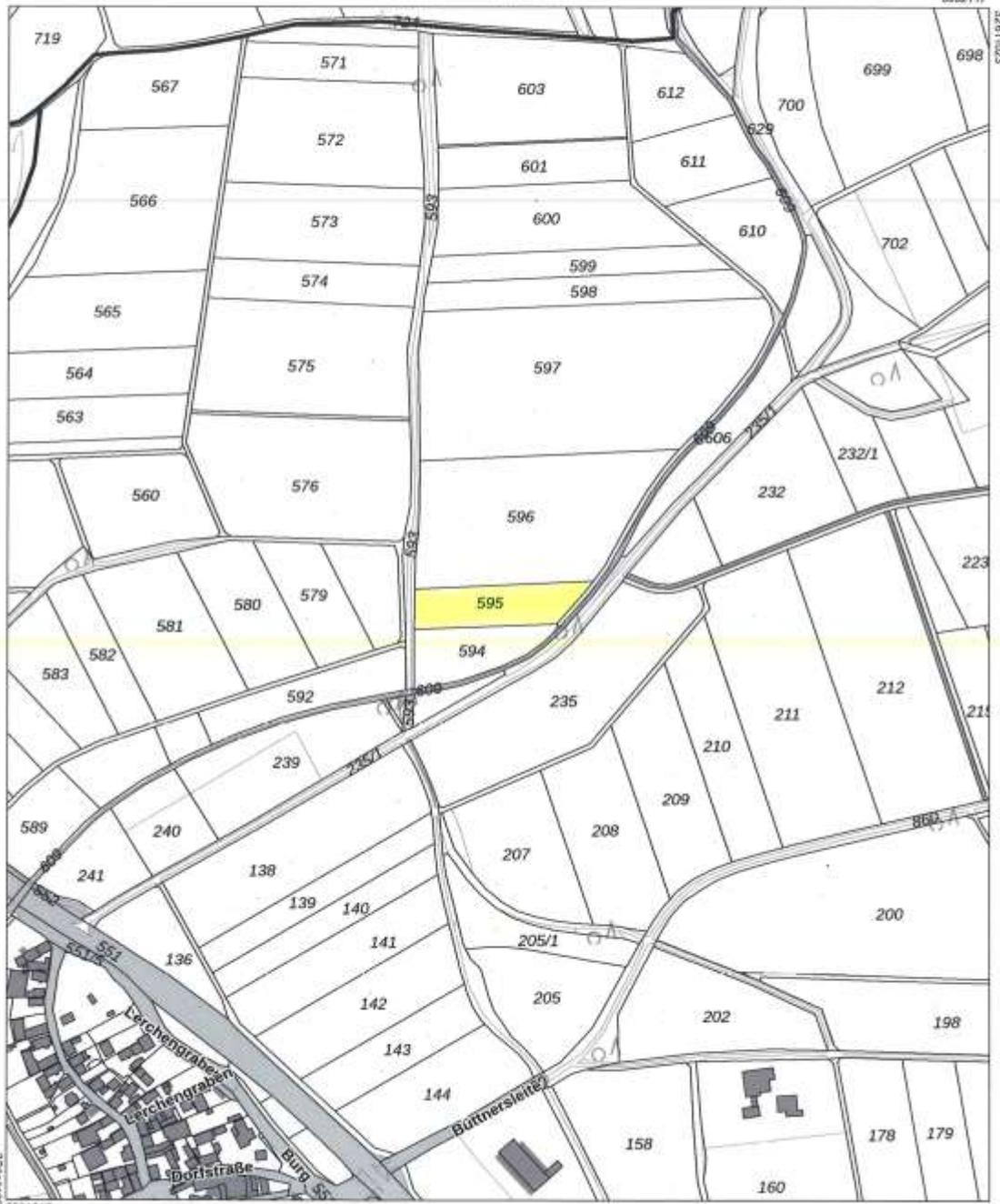
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Planungskarte 1 : 5000

Erstellt am 08.08.2024

Flurstück: 595
Gemarkung: Junkersdorf

Gemeinde: Stadt Königsberg i.Bay.
Landkreis: Haßberge
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:5000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schweinfurt**

Mainberger Straße 14
97422 Schweinfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 08.08.2024

Flurstück: 595
Gemarkung: Junkersdorf

Gemeinde: Stadt Königshausen i. Bay.
Landkreis: Haßberge
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:2000



Verfälschung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 09.07.2023



