

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 sowie der 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 der Grundstücke

Flst.-Nrn.: 566, 577 und 691 Gemarkung Rothensand.

Grundstückseigentümer:

Anonymisiert

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

Aktenzeichen: **2 K 80/23**

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beweisbeschluss vom 17.01.2024 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert der im Grundbuch am Amtsgericht Bamberg, von Rothensand Blatt 672 verzeichneten Grundstücke Flst.-Nrn. 566, 577 und 691 Gemarkung Rothensand, zu erstellen.

2. In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft AZ: 2 K 80/23

1)
Antragstellerin-

2)
-Antragstellerin-

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte Behrmann Roensch Partnerschaft ,bH, Franz-Ludwigstraße 14, 96047 Bamberg, Gz.: 00356/23 T / s

Gegen

1)
-Antragsgegnerin-

2)
-Antragsgegner-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

4. Bewertungsstichtag: 09.02.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 09.02.2024 ab 9.00 Uhr. Das Grundstück war zugänglich.

Am Ortstermin waren folgende Beteiligte anwesend:

1. Frau ,
2. Frau
3. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bamberg: Beschluss vom 17.01.2024

- | | |
|---|--|
| 2. Amtsgericht Bamberg: | Grundbuchauszug: Rothensand Blatt 672 |
| 3. Vermessungsamt Bamberg | Lagepläne, Liegenschaftskatastrerauszüge, Orthopläne |
| 4. Markt Hirschaid: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne |
| 5. Landkreis Bamberg: | Auskunft aus der Kaufpreissammlung,
Altlastenkataster |
| 6. umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigungen: | Holzmesszahlen, Rundholzpreise |

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>Mantel</u>	Waldbewertung
<u>Schober R.</u>	Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten
<u>Prof. Hölzel/Hund</u>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<u>Koch</u>	Baumwertheft
<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
<u>NHK 2010</u>	Normalherstellungskosten 2010
<u>WaldR 2000</u>	Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000
<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 Bamberg
Grundbuch für: Rothensand
Blatt: 672

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m²
5	691	Rothensand	Höhlohe, Waldfläche		2.210
8	577	Rothensand	Zehnthölzer; Waldfläche		1.619
9	566	Rothensand	Zehnthölzer; Waldfläche		1.551

Abteilung I: Eigentümer

1.b

Zu 1/6 Anteil

C

Zu 1/6 Anteil

D

Anstelle von 1a:

2.1

2.2

In Erbengemeinschaft

- Zu ½ -

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der

Grundstücke Lasten und Beschränkungen

2/5, 8, 9 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 80/2023); eingetragen am 13.11.2023.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Mehrere Eintragungen, hier nicht extra erwähnt

9. Verkehrslage

Rothensand ist ein 340 Einwohner zählender Ortsteil der 12.450 Einwohner zählenden Marktgemeinde Hirschaid im Landkreis Bamberg, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Rothensand liegt ca. 5 km südlich von Hirschaid den Sitz der Gemeindeverwaltung , liegt ca. 6 km westlich der Autobahnauffahrt Hirschaid zur BAB A 73 und ca. 17 km südlich der Kreisstadt Bamberg.

Der nächste Bahnhof ist in Hirschaid an der Bahnstrecke Nürnberg – Bamberg.

Rothensand ist an einem gut funktionierenden öffentlichen Linienbusverkehr und Schulbus angeschlossen.

In Hirschaid und Röbersdorf ist je ein Kindergarten, die Grund- und Hauptschule ist in Hirschaid und alle weiterführenden Schulen haben ihren Sitz in Bamberg.

Allgemeinärzte, Zahnärzte, Fachärzte und Apotheken sind in Hirschaid ansässig. Krankenhäuser und Kliniken haben ihren Sitz in Bamberg

Arbeitsplätze sind in Hirschaid ausreichend vorhanden, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Bamberg, Forchheim und Erlangen aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Hirschaid und seine Ortsteile gut möglich.

Höhenlage: Rothensand 250 - 270 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Marktgemeinde Hirschaid hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesen Flächennutzungsplan sind die hier zu bewertenden Grundstücke als Waldfläche im Außenbereich ausgewiesen.

Die hier zu bewertenden Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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 Liegenschaftskataster am Vermessungsamt Bamberg

Gemarkung Rothensand – Markt Hirschaid - Landkreis Bamberg

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Grundstücks m ²
----------	---------	--------------------------	--------	---------------	----------------------	--

Gemarkung Rothensand – Markt Hirschaid – Landkreis Bamberg

566	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					1.551
	Wald	1.494	Forstwirtschaftsfläche			
	Weg	35				
	Landwirtschaftsfläche	22				
577	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					1.619
	Wald	1.579	Forstwirtschaftsfläche			
	Weg	40				
691	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					2.210
	Wald	2.210	Forstwirtschaftsfläche			

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S = Sand
 SI = anlehmgiger Sand
 IS = lehmiger Sand
 SL = stark lehmiger Sand
 sL = sandiger Lehm
 L = Lehm
 LT = schwerer Lehm
 T = Ton
 Mo = Moor

Klasse

Bodenzustandsstufen Ackerland: Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die

Entstehungsarten:	günstigste ist). 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 = unter 7 ° C „ „
Wasserverhältnisse:	1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)
<u>Wertzahlen</u>	
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.

13. AUSZUG AUS D. KAUFPREISSAMMLUNG D. LANDRATSAMT BAMBERG

MARKT HIRSCHDAID – LANDKREIS BAMBERG

**Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 für Wohnbauland usw. in €/m² ebf
herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Bereich des Landkreis Bamberg**

Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen: für die Stadt Hirschaid: 3,60 €/m²

Waldboden Bodenrichtwert 0,90 €/m² ohne Baumbestandswert

ebf = erschließungsbeitragsfrei
ebpf = erschließungsbeitragspflichtig
LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche
FN oB/mB = forstwirtschaftliche Nutzfläche (Wald) mit oder ohne Baumbestand

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Bamberg konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Kupferberg nicht als belastet eingetragen sind.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Die hier zu bewertenden Grundstücke liegen in einen Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme über 8 ° Celsius.

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 566 Gemarkung Rothensand ist 1.551 m² groß, liegt im Gebiet " Zehnthölzer", ca. 1.000 m östlich von Jungenhofen und ca. 1.500 m südwestlich von Rothensand, am ehemaligen Munitionslager, und ist mit einer ungeregelten, nur zum Teil befestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird als Mischwald bewirtschaftet, hat bis zu 7 % nördliche Neigung und ist maschinell sehr gut bearbeitbar.

Der Baumbestand ist gesund.

Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 1.551 m² Fläche,
95 % Kiefer, 60 jährig (50 – 70),
5 % Eiche (Buche), 20 jährig (10 – 30),
0,98 Bestockung
gesund.

Grundstücksqualität: 1.551 m² Waldfläche im Außenbereich, bestockt,
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1.551 m² großen Grundstücks mit 0,90 €/m² für den 1.551 m² Waldboden, hierzu den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 577 Gemarkung Rothensand ist 1.619 m² groß, liegt im Gebiet " Zehnthölzer", ca. 1.000 m östlich von Jungenhofen, ca. 1.500 m südwestlich von Rothensand, ca. 200 m nördlich des vor beschriebenen Flst.-Nr. 566, am ehemaligen Munitionslager, und ist mit einer ungeregelten, nur zum Teil befestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird als Kiefernwald mit einzelnen Laubbäumen (Birke, Eiche und Fichten) bewirtschaftet, hat bis zu 6 % westliche Neigung und ist maschinell sehr gut bearbeitbar.

Der Baumbestand ist gesund.

Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 1.619 m² Fläche,
100 % Kiefer, (Fichte, Birke, Eiche),
60 jährig (50 – 70),
0,98 Bestockung
gesund.

Grundstücksqualität: 1.619 m² Waldfläche im Außenbereich, bestockt,
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1.619 m² großen Grundstücks mit 0,90 €/m² für den 1.619 m² Waldboden, hierzu den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.3 Das Grundstück Flur-Nr. 691 Gemarkung Rothensand ist 2.210 m² groß, liegt im Gebiet "Höhlohe", ca. 1.000 m südöstlich von Jungenhofen, ca. 1.700 m südwestlich von Rothensand, ca. 900 m nördlich des vor beschriebenen Flst.-Nr. 566 und ist mit der Ortsverbindungsstraße Jungenhofen – Schnaid und von da aus 150 m mit einer unregelmäßigen, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird als Mischwald bewirtschaftet, hat bis zu 18 % nordöstliche Neigung, die Oberfläche ist wellig und ist maschinell bearbeitbar.

Der Baumbestand ist zumeist gesund.

Die Holzabfuhr ist nach 150 m Rundholzausrücken gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand:	2.210 m ² Fläche,
	40 % Kiefer,
	10 % Fichte,
	50 % Buche (Eiche),
	60 jährig (20 – 100),
	0,85 Bestockung
	gesund.

Grundstücksqualität: 2.210 m² minderwertiger Waldfläche im Außenbereich, bestockt, in menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.210 m² großen Grundstücks mit 0,70 €/m² für den 2.210 m² minderwertigen Waldboden, hierzu den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2023

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

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,
Wiedemann und Jüttner

Werbungskosten: nach der EST - Geldtafel 2023

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	360 % MZ
	HL C	310 % MZ

Kiefer	LB	360 % MZ
	LC	300 % 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>Kulturrkosten:</u> 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) 2023

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 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I, 0	37,6	611				85% H 15 % HLC	22,31 17,76	390 340	73,96
				<u>-49</u> 562							9,06
										+5% MWSt	83,02 87,17
	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	II,0	32,7	502				85% H 15 % HLC	21,54 17,48	360 210	65,91
				<u>-40</u> 462							8,13
										+5% MWSt	74,04 77,74
Kiefer	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,0	35,2	395	60% L B 40% L C	360 300	216 <u>120</u> 336	L	22,80	336	76,61
				<u>-32</u> 353							
										+5% MWSt	80,44
	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,5	36,5	357	60% L B 40% L C	360 300	336	L	21,43	336	72,00
				<u>-29</u> 328							
										+5% MWSt	75,50
Eiche	160	II,5	50,8	307	50% L B 50% L C = 219 rm	410 220	205 <u>110</u> 315	L	74,03	315	233,19
	Sth	50%	=	154							
	Brh	50%	=	153							
										+5% MWSt	244,85
Eiche	160	II,0	46,0	282	40% L B 60% L C = 166 rm	410 220	164 <u>132</u> 296	L	66,36	296	196,43
	Sth	50%	=	141							
	Brh	50%	=	141							
										+5% MWSt	206,25
Buche	140	II,0	44,7	464	60% L B 40% L C = 325 rm	430 370	258 <u>148</u> 406	L	25,52	406	103,61
	Sth	50%	=	232							
	Brh	50%	=	232							
										+5% MWSt	108,79

Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2023

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.	8,20 10,30	-	1,70 <u>1,10</u> 1,87	RK 6,00	13,03 2,89 <u>6,00</u> 21,92	65,25 10,00	542 75	35.365,50 750,00 36.115,50	36.000
Fichte II,0									
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	52,18 10,00	452 100	23.585,36 <u>1.000,00</u> 24.585,36	24.500,--
Kiefer I,0									
L e.i.S./a.S.	9,47	-	1,87	RK 6,00	17,70 <u>6,00</u> 23,70	56,30 10,00	353 90	19.873,90 <u>900,00</u> 20.773,90	21.000,--
Kiefer I,5									
L e.i.S./a.S.	10,17	-	1,87	RK 6,00	19,02 <u>6,00</u> 25,02	50,58 10,00	328 90	16.590,24 <u>900,00</u> 17.490,24	17.500,--
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: 09.02.2024	
Lfd Nr.	Flur Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	Bonität	Bestockung	Antriebswert	Kosten für gesichertes Kultur (c)	Alterswert- faktor (f)	Berchigungs- faktor 1/n _W	Bestandswert
1	2	ha 3	Jahre 4	5	% 6	7	8	Euro/ha 9	Euro/ha 10	11	12	Euro 13 (10-12)×(1+12+10) ×3,6e8
I.	568	0,1551	Gemarkung Rothensand									
1. Bestand		0,1551	60	Kiefer	95%	1,5	0,98	21.000	3500,00	0,518	1,000	1.814,36
			20	Eiche	5%	11,0	0,98	33.000	6800,00	0,108	1,000	71,15
gesamt		0,1551	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert									
												1.885,51
II.	577	0,1619	Gemarkung Rothensand									
1. Bestand		0,1619	60	Kiefer	95%	1,5	0,98	21.000	3500,00	0,518	1,000	1.893,91
gesamt		0,1619	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert									
												1.893,91
III.	691	0,2210	Gemarkung Rothensand									
1. Bestand		0,2210	60	Kiefer	40%	1,5	0,85	21.000	3500,00	0,518	1,000	944,13
			60	Buche	50%	11,0	0,85	29.000	3500,00	0,471	1,000	1.456,82
			60	Fichte	10%	1,011,0	0,85	30.000	3000,00	0,591	1,000	356,11
gesamt		0,2210	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert									
												2.757,07

17. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² + Sachwert des hiebkostenfreien Baumbestandswertes ist der Grundstücksverkehrswert

17.1 Grundstück Flur-Nr. 566 Gemarkung Rothensand zu 1551 m²

Waldboden: 1.551 m ² x 0,90 €/m ² =	1.395,90 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:	<u>1.885,51 €</u>
Gesamt:	3.281,41 €

Verkehrswert gerundet: 3.300,-- Euro

17.2 Grundstück Flur-Nr. 577 Gemarkung Rothensand zu 1619 m²

Waldboden: 1.619 m ² x 0,90 €/m ² =	1.457,10 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:	<u>1.893,91 €</u>
Gesamt:	3.351,01 €

Verkehrswert gerundet: 3.400,-- Euro

17.3 Grundstück Flur-Nr. 691 Gemarkung Rothensand zu 2.210 m²

Waldboden: 2.210 m ² x 0,70 €/m ² =	1.547,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:	<u>2.757,07 €</u>
Gesamt:	4.304,07 €

Verkehrswert gerundet: 4.300,-- Euro

18. Gesamtverkehrswert:

gerundet: 11.000,00 €
=====

19. Grundstücksbewirtschafter bzw. -pächter:

Die Grundstücke werden selbst bewirtschaftet.

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-Nrn.

566, 577 und 691 Gemarkung Rothensand beläuft sich gerundet auf

11.000,00 Euro.

in Worte: elftausend Euro

=====

21. Beglaubigung

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

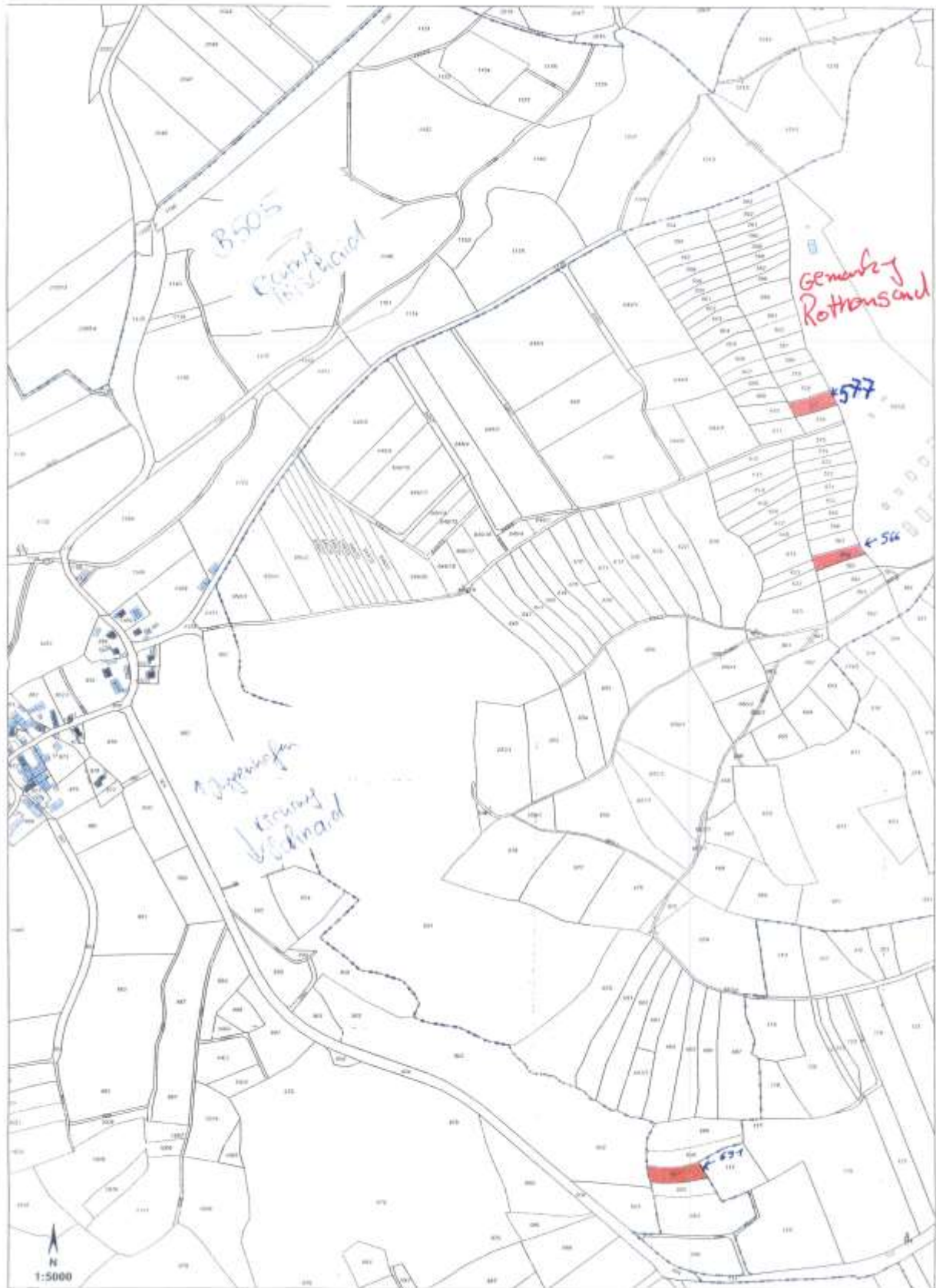
Oberlangenstadt, 20.02.2024

Gert Schultheiß

.....

Gert Schultheiß

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





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bamberg
Schranke 3
96049 Bamberg

Flurstück: 566
Gemarkung: Reichenwand

Gemeinde: Markt Hirschaid
Landkreis: Bamberg
Bezirk: Oberbairien

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 24.01.2024



Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Weiterverbreitung nicht geeignet.



Maßstab 1:2000
 Vermessung und Katasteramt für den eigenen Gebrauch
 Zur Information zu sonstigen Projekten
 Auftragsnummer 11/2018


 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Schramm 3
 96049 Bamberg
 Furtack 671
 Gernburg Rechenmaß
 (Liegenschaft)
 Landruss
 Bauteil
 Maßstab
 1:2000
 Datum
 24.01.2018

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Flurstück mit Digitalem Orthophoto 1:2000
 Erstellt am 24.01.2018



F1st 691



F1st 566



F1st 577

Gemeng Rothensand

