

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 des Grundstücks

Flst.-Nr.: 288 Gemarkung Herzogenreuth.

Grundstückseigentümer:

anonymisiert

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

Aktenzeichen: 2 K 88/24

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 12.12.2024 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks Flst.-Nr. 288 Gemarkung Herzogenreuth zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Bamberg: Az: 2 K 88/24

- Betreibende Gläubigerin-

Prozessbevollmächtigter:

gegen

-Schuldner-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerung

4. Bewertungsstichtag: 31.01.2025, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke, am 31.01.2025 ab 9.30 Uhr.

Am Ortstermin war kein Beteiligter anwesend.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bamberg: Beschluss vom 12.12.2024 Aktenzeichen: 2 K 88/24
2. Amtsgericht Bamberg: Grundbuchauszug von Herzogenreuth Blatt 283
3. Vermessungsamt Bamberg: Lagepläne, Orthobilder und Liegenschaftskatastrerauszüge
4. Gemeinde Heiligenstadt: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Herstellungs- und Erschließungsbeiträge
5. Landratsamt Bamberg: Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster.

7. VERWENDETE LITERATUR

ROSS BACHMANN

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden

JASTMANN

Rationelle Baubewertung

KLEIBER

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>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>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

8.1 Grundbuchamt: Amtsgericht Bamberg
Grundbuch von: Herzogenreuth
Blatt: 283

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Größe /m ²
2	288	Herzogenreuth	Dorfacker, Landwirtschaftsfläche		4.481

Erste Abteilung: Eigentümer

4.

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Nr. der Eintragung/Lft.-Nr. des belasteten Grundstücke: 2

3/2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 88/2024; eingetragen am 09.10.1924.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Mehrere Eintragungen, hier nicht extra erwähnt

9. Verkehrslage

- 9.1. Herzogenreuth ist ein 200 Einwohner großer Ortsteil der 3.500 Einwohner zählende Gemeinde Heiligenstadt, im Landkreis Bamberg, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Herzogenreuth liegt ca. 8 km nordwestlich von Heiligenstadt den Sitz der Gemeindeverwaltung an der StStr. 2187 und ca, 22 km südöstlich von Bamberg den Sitz der Landkreisverwaltung.

Die nächste Autobahnauffahrt ist die 13 km entfernte Auffahrt Roßdorf am Berg zur BAB A 70.

Der nächste Bahnhof ist in Bamberg zur Bahnstrecke Nürnberg - Bamberg – Schweinfurt – Würzburg.

Die Gemeinde Heiligenstadt ist mit seinen Ortsteilen T am öffentlichen Linienbusverkehr angeschlossen und mit dem Schulbus verbunden.

Der Kindergarten und Grundschule ist in Heiligenstadt und Mittelschule ist in Hirschaid und alle weiterführenden Schulen sind in Hirschaid und Bamberg ansässig.

In der Gemeinde Heiligenstadt werden nur beschränkt Arbeitsplätze in Handwerk, Handel, Verwaltung vorgehalten, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Hirschaid, Bamberg und Forchheim aus.

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

In der Gemeinde Bischberg sind Allgemein-, Zahnärzte und eine Apotheke ansässig, ein Krankenhaus ist in Bamberg bzw. Scheßlitz ansässig.

Höhenlage: Herzogenreuth 554 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

- 10.1. Die Gemeinde Heiligenstadt hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

Das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 288 Gemarkung Herzogenreuth ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliches Grundstück im Außenbereich ausgewiesen.

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

11. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Bamberg

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstücks m ²
<u>Gemarkung Herzogenreuth – Gemeinde Heiligenstadt – Landkreis Bamberg</u>						
288	Ackerland	3.762	L4V	61/51	1.919	4.481
	Ackerland	719	L6V	44/35	252	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u> Ackerland	4.481				

Zeichenerklärung

GfWoG = Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

FgN = Fläche gemischte Nutzung

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 Dilluvial

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)

12. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT BAMBERG

GEMEINDE HEILIGENSTADT- LANDKREIS BAMBERG

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2022	Neudorf	4.644	2,10	Grünland als Ausgleichsfläche
2024	Oberleinleiter	4.100	1,00	Grünland
2024	„	4.641	1,00	Grünland
2024	„	5.210	2,30	Ackerland
ebf	-	erschließungsbeitragsfrei		
ebpf	-	erschließungsbeitragspflichtig		
LN	-	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Wiese)		
oB	-	ohne Baumbestand		

**BODENRICHTWERT FÜR ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSFREIES BAULAND
JEWEILS ZUM 01.01.2024 VOM GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT
BAMBERG HERAUSGEGEBEN: FÜR DIE GEMEINDE HEILIGENSTADT**

Ort	Bodenrichtwert ebf €/m ²	Gebiet	Lage
Heiligenstadt	2,30	Ackerland	
Heiligenstadt	0,50	Forst ohne Baumbestand	

Für gemischte Bauflächen wurden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen, da für statistische Auswertungen nicht ausreichend verwertbare Kauffälle zur Verfügung standen. Diese können pauschal mit 75 % des Wertes für Wohnbauflächen angesetzt werden.

Für Grünland wurden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen. da für statistische Auswertungen nicht ausreichend verwertbare Kauffälle zur Verfügung standen. Diese können pauschal mit 75 % des Wertes für Ackerland angesetzt werden.

Die BRW für forstwirtschaftliche Flächen wurden ohne Aufwuchs ausgewiesen. Aus den vorliegenden Verkäufen wurden 40 % für den Boden und 60 % für Aufwuchs angesetzt.

13. 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.

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Bamberg konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt über 7 - 8° Celsius.

15.1. Das Grundstück Flur-Nr. 288 Gemarkung Herzogenreuth hat 4.481 m² Fläche, hat die Bezeichnung „Dorfacker“, liegt südöstlich von Herzogenreuth, jenseits der das Grundstück im Norden erschießenden Ortsverbindungsstraße Herzogenreuth – Geisdorf und wird mit einen geschotterten Feldweg entlang seiner Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 61/51 und 44/35 bewerteten Lehm Boden, bis zu 4 % südliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 4.481 m² Ackerland, in menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 4.481 m² großen Grundstück mit 2,30 €/m² für das 4.481 m² Ackerland.

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m = Grundstücksverkehrswert.

16.1 Das Grundstück Flur-Nr. 288 Gemarkung Herzogenreuth, zu 4.481 m²

Ackerland: 4.481 m² x 2,30 €/m² = 10.306,30 €

abgerundet: 10.000,00 €

17. Verkehrswert des Grundstücks: gerundet 10.000,00 €
=====

18. Grundstücksbewirtschafter/Pächter

18.1 Das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 288 Gemarkung Herzogenreuth ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Pachtvertrag: mündlich

Pachtzins: ohne Pachtgeldzahlung

19. Zusammenfassung

19.1 Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks Flst.-

Nr. 288 Gemarkung Herzogenreuth beläuft sich abgerundet

auf: 10.000,00 €.

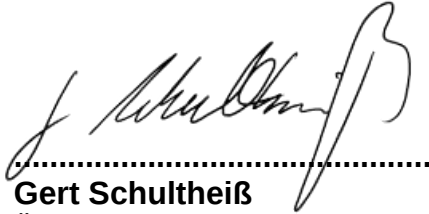
in Worte: zehntausend Euro

=====

20. Beglaubigung

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

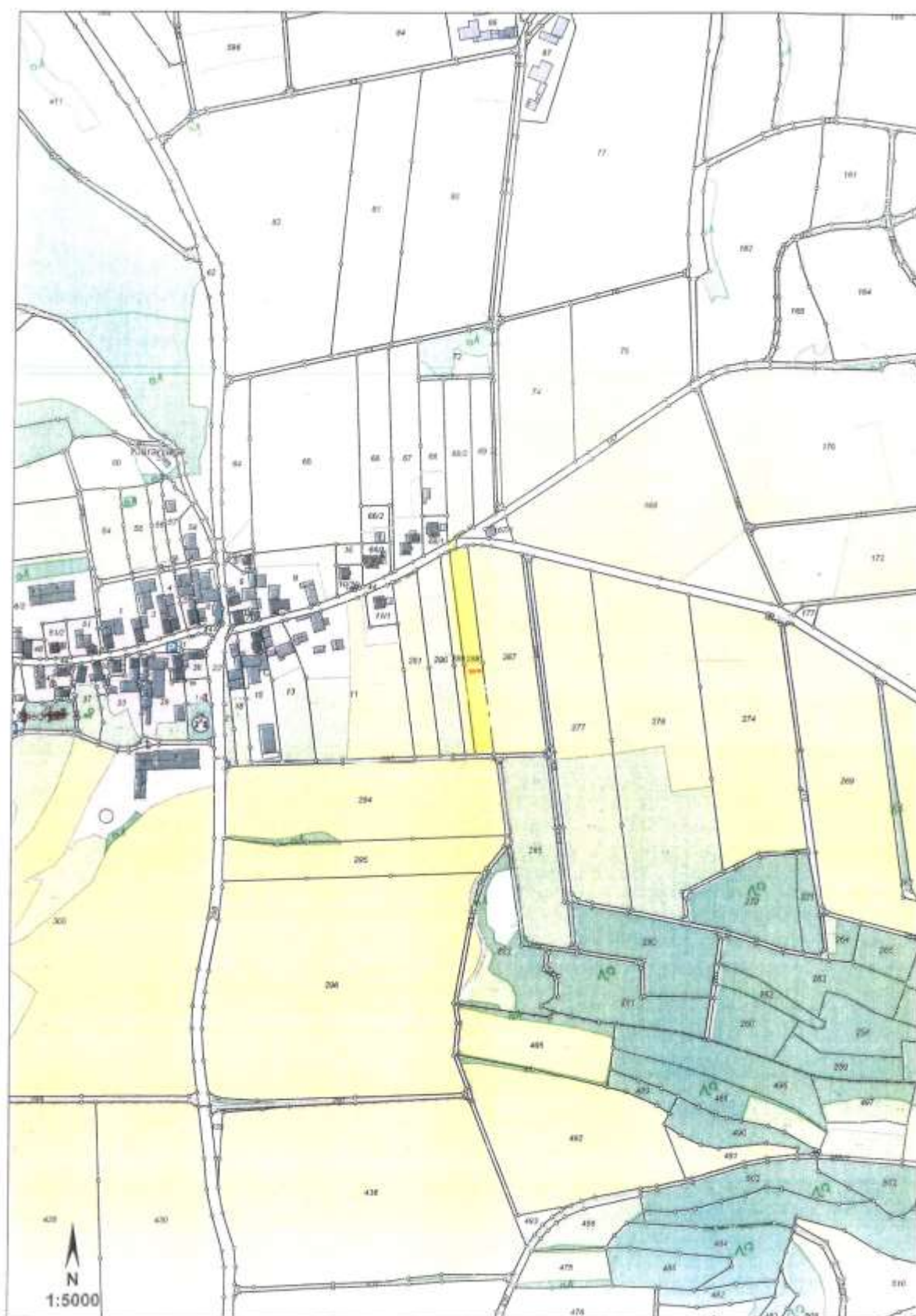
Oberlangenstadt, 12.02.2024



Gert Schultheiß

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger







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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:2000 mit Digitalem Orthophoto Erstellt am 16.12.2024

Flurstück: 288
Gemarkung: Herzogenreuth

Gemeinde: Heiligenstadt i.OFr.
Landkreis: Bamberg
Bezirk: Oberfranken



5530161

Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 31.05.2023

