

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.: 909 Gemarkung Kleinmünster.

Grundstückseigentümer:

anonymisiert

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

Aktenzeichen: 2 K 96/24

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 15.11.2024 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgerichts Haßfurt von Rügheim Blatt 1934, Kleinmünster Blätter 1295, 1272 und 1148, und Holzhausen Blatt 1565 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 909 Gemarkung Kleinmünster, (nur der Gesamtwert des Grundstücks) zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Bamberg: AZ: 2 K 96/24

-Antragsteller-

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Hofmann & Beck, Zehntstraße 22, 97421 Schweinfurt, Gz.: 00192/23

gegen

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegner-

-Antragsgegner-

-Antragsgegner-

-Antragsgegner-

-Antragsgegner-

-Antragsgegner-

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegner-

Versteigerungsobjekte: Insgesamt ein Grundstück, das mit unterschiedlichen Miteigentumsanteilen auf mehreren Grundbuchblättern gebucht ist.

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

4. Wertstichtag: 11.12.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 11.12.2024, ab 9.30 Uhr

Das Grundstück war zugänglich.

Zur Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligten anwesend:

- 1.,
- 2.
- 3.
- 4.
5. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|---|---|
| 1. Amtsgericht Bamberg: | Beschluss vom 15.11.2024, AZ: 2 K 96/24 |
| 2. Amtsgericht Haßfurt: | Grundbuchauszug: Rügheim Blatt 1934, Kleinmünster Blätter 1295, 1272 und 1148, und Holzhausen Blatt 1565 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 909 Gemarkung Kleinmünster, |
| 3. Vermessungsamt Schweinfurt: | Lageplan und Liegenschaftskatasterauszug |
| 4. Gemeinde Riedbach: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne |
| | Herstellungs- und Erschließungsbeiträge |
| 5. Landkreis Haßberge GAA: | Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster |
| 6. umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigungen: | Rundholzpreise |

7. Verwendete Literatur

- | | |
|-----------------------------|--|
| <u>RÖSLER/LANGNER/SIMON</u> | Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten |
| <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>BauGB</u> | Baugesetzbuch |
| <u>ImmoWERTV 2021</u> | Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022 |
| <u>NHK 2020</u> | Normalherstellungskosten 2020 |
| <u>WaldR 2000</u> | Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000 |

8. Auszug aus dem Grundbuch**Insgesamt ein Grundstück das mit unterschiedlichen
Miteigentumsanteilen auf mehreren Grundbuchblättern gebucht ist.**8.1 Grundbuchamt: Amtsgericht Haßfurt
Grundbuch für: Rügheim
Blatt: 1934

| Lft-Nr. | Flur-Nr. | Gemarkung | Lage, | Wirtschaftsart | Größe/m² |
|---------|--|--------------|------------------|----------------|----------|
| 4 | ¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück | Kleinmünster | | | |
| | 909 | Kleinmünster | Hain; Waldfläche | | 13.200 |

Erste Abteilung: Eigentümer

1

Zweite Abteilung: Lasten und BeschränkungenLfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen2/4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet. Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K
96/24; eingetragen am 16.09.2024.**Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Kein Eintrag.

8.2 Grundbuchamt: Amtsgericht Haßfurt
Grundbuch für: Kleinmünster
Blatt: 1148

| Lft-Nr. | Flur-Nr. | Gemarkung | Lage, | Wirtschaftsart | Größe/m² |
|---------|--|--------------|------------------|----------------|----------|
| 6 | 1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück | Kleinmünster | | | |
| | 909 | Kleinmünster | Hain; Waldfläche | | 13.200 |

Erste Abteilung: Eigentümer

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

2/6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet. Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K
96/24; eingetragen am 16.09.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Kein Eintrag.

8.3 Grundbuchamt: Amtsgericht Haßfurt
Grundbuch für: Kleinmünster
Blatt: 1272

| Lft-Nr. | Flur-Nr. | Gemarkung | Lage, | Wirtschaftsart | Größe/m² |
|---------|----------|---|-------|----------------|----------|
| 19 | 2/24 | Miteigentumsanteil an dem Grundstück 909 Kleinmünster Hain; Waldfläche | | | 13.200 |

Erste Abteilung: Eigentümer

1.1
1.2
1.3
In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

2/19 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet. Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K
96/24; eingetragen am 16.09.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Kein Eintrag.

8.4 Grundbuchamt: Amtsgericht Haßfurt
Grundbuch für: Kleinmünster
Blatt: 1295

| Lft-Nr. | Flur-Nr. | Gemarkung | Lage, | Wirtschaftsart | Größe/m² |
|---------|----------|--|-------------------------------|----------------|----------|
| 2 | 11/24 | Miteigentumsanteil an dem Grundstück 909 | Kleinmünster Hain; Waldfläche | | 13.200 |

Erste Abteilung: Eigentümer

- 1.1
- 1.2
- 1.3
- 1.4
- 1.5

In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

- 1/2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 96/24; eingetragen am 16.09.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Kein Eintrag.

8.5 Grundbuchamt: Amtsgericht Haßfurt
Grundbuch für: Holzhausen
Blatt: 1565

| Lft-Nr. | Flur-Nr. | Gemarkung | Lage, | Wirtschaftsart | Größe/m² |
|---------|----------|--|-------------------------------|----------------|----------|
| 11 | 1/12 | Miteigentumsanteil an dem Grundstück 909 | Kleinmünster Hain; Waldfläche | | 13.200 |

Erste Abteilung: Eigentümer

2

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

- 5/11 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 96/24; eingetragen am 16.09.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Kein Eintrag.

9. Verkehrslage

Kleinmünster ist ein 150 Einwohner zählender Ortsteil der 1.900 Einwohner zählenden Gemeinde Riedbach in der VG Hofheim, im Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken, Land Bayern, BRD.

Kleinmünster liegt ca. 6 km südlich von Hofheim den Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und ca. 10 km nordwestlich von Haßfurt dem Sitz der Landkreisverwaltung.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Knetzgau (15 km) zur BAB A 70.

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

Kleinmünster und Mechenried sind mit einen gut funktionierenden Linienbus und Schulbus angebunden.

Kindergarten, Grundschul, Hauptschule und Realschule sind in Hofheim , das Gymnasium und alle weiterführenden Schulen sind in Haßfurt ansässig.

In der Gemeinde Riedbach werden beschränkt Arbeitsplätze in Handwerk, Handel, Versicherung, und Verwaltung, vorgehalten.
Ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Haßfurt bzw. Hofheim aus.

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

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

Höhenlage: Kleinmünster liegt ca. 310 - 340 m über NN.

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Gemeinde Riedbach 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 Forstwirtschaft 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 Kleinmünster – Gemeinde Riedbach – VG Hofheim – Landkreis Haßberge</u> | | | | | | |
| 909 | Forstfläche | 13.200 | | | | 13.200 |

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 RIEDBACH - LANDKREIS HAßBERGE

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

Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zum
01.01.2024 vom Gutachterausschuss am Landratsamt Hassfurt
herausgegeben für die Gemeinde Riedbach

Gemarkung Kleinmünster

Waldboden ohne Baumbestand Bodenrichtwert 0,50 €/m²

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Haßberge konnte der
Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 909
Gemarkung Kleinmünster im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstückes

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

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 909 Gemarkung Kleinmünster hat 13.200 m² Fläche, hat die Bezeichnung „Hain“, liegt ca. 1.000 m südöstlich von Kleinmünster und ist mit einen geschotterten Feld- und Waldweg zum Teil entlang seiner Nordgrenze und einen nur zum Teil befestigten Waldweg entlang seiner Südwestgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Mischwald bewirtschaftet, hat Lehmboden, bis zu 5 % südwestliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

Der Baumbestand ist gesund.

Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf der Waldgrundstück wurde folgender Baumbestands vorgefunden

| | |
|-----------------|------------------------------|
| 1. Baumbestand: | 13.200 m ² Fläche |
| | 44 % Buche, |
| | 35 % Kiefer, |
| | 10 % Hainbuche, |
| | 6 % Douglasie |
| | 5 % Lärche |
| | 50 jährig (20 – 80), |
| | 0,92 Bestockung |
| | Zumeist Gesund. |

Grundstücksqualität: 13.200 m² guter Mischwald, zumeist gesund, im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 13.200 m² großen Waldgrundstücks mit 0,50 €/m² für den 13.200 m² Waldboden zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2024

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, Kirsche | - Jüttner m. Df. |
| | Erle | - Mitscherlich st. Df. |
| | Birke, Pappel | - Schwappach |

| | | |
|-----------------------------------|----------------------|-------------|
| <u>Umtriebszeiten (U):</u> | Fichte, Lärche | - 100 Jahre |
| | Kiefer | - 120 Jahre |
| | Buche | - 140 Jahre |
| | Hainbuche, Feldahorn | - 140 Jahre |
| | Douglasie | - 100 Jahre |

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,
Wiedemann und Jüttner

Werbungskosten: nach der EST - Geldtafel 2024

Geldfaktor: 16,11 ct/Min

Lohnnebenkosten: 70 % (einschl. EMS - Kosten)

Aufarbeitung:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - Fichte, Lärche, Douglasie, 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

| | | |
|--------|----|----------|
| Kiefer | LB | 360 % MZ |
| | LC | 300 % MZ |

| | | |
|-----------|---------|----------|
| Lärche | H, HL B | 350 % MZ |
| | HL C | 300 % MZ |
| Douglasie | H, HL B | 360 % MZ |
| | HL C | 310 % MZ |
| Buche | LB | 430 % MZ |
| | LC | 370 % MZ |
| Hainbuche | LB | 340 % MZ |
| | LC | 130 % MZ |

Schichtholznettoerlöse:

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

Umsatzsteuer: 5 %

| | |
|---|----------------|
| <u>Kulturkosten:</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) 2024

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-----------|--------------------------------------|--------|--------|-------------------|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------------|---------------------|---------------|----------------------|
| | | | | | MZ-Steigerungs-% für Stammholz | | | QZ, erntekostenbelastet | | | |
| Hoa | Alter | Bonitä | dm(cm) | V (EfmqR) | GKI % | Zuschlag | % ME | Sorten- % | Grundpreis €/Efm | %-MZ (100) | €/Efm |
| | | | | | | | 6x7 | | | | 9x10x11 |
| Kiefer | 120 | I,0 | 35,2 | 395 | 60% L B | 360 | 216 | L | 22,80 | 336 | 76,61 |
| | -8% nicht aufgearbeitetes Holz | | | <u>-32</u> 353 | 40% L C | 300 | <u>120</u> 336 | | | | |
| | | | | | | | | | | +5% MWSt | 80,44 |
| | 120 | I,5 | 36,5 | 357 | 60% L B | 360 | 336 | L | 21,43 | 336 | 72,00 |
| | -8% nicht aufgearbeitetes Holz | | | <u>-29</u> 328 | 40% L C | 300 | | | | | |
| | | | | | | | | | | +5% MWSt | 75,50 |
| Lärche | 100 | II,0 | 34,0 | 420 | 60% L B | 350 | 210 | L | 22,80 | 330 | 75,24 |
| | -8% nicht aufgearbeitetes Holz | | | <u>-34</u> 386 | 40% L C | 300 | <u>120</u> 330 | | | | |
| | | | | | | | | | | +5% MWSt | 79,00 |
| Lärche | 100 | I,0 | 37,6 | 540 | | | | 85% H | 21,99 | 360 | 67,29 |
| | -8% nicht aufgearbeitetes Holz | | | <u>-49</u> 491 | | | | 15% HLC | 17,23 | 310 | <u>8,01</u> 75,30 |
| | | | | | | | | | | +5% MWSt | 79,07 |
| Douglasie | 100 | II,0 | 32,7 | 460 | | | | 85% H | 21,23 | 360 | 64,94 |
| | -8% nicht aufgearbeitetes Holz | | | <u>-41</u> 419 | | | | 15% HLC | 16,64 | 310 | <u>7,73</u> 72,42 |
| | | | | | | | | | | +5% MWSt | 76,04 |
| 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 |
| Hainbuche | 160 | II,0 | 44,7 | 374 | 50% L B | 320 | 160 | L | 30,85 | 215 | 66,33 |
| | Sth | 50% | = | 187 | 50% L C | 110 | <u>55</u> 215 | | | | |
| | Brh | 50% | = | 187 | = 264 rm | | | | | | |
| | | | | | | | | | | +5% MWSt | 69,65 |

Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2024

| 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 |
| 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,-- |
| Lärche II,0 | | | | | | | | | |
| L e.i.S./a.S. | 9,51 | - | 1,87 | RK 6,00 | 17,78 <u>6,00</u> 23,78 | 55,22 10,00 | 386 90 | 21.314,92 <u>900,00</u> 22.214,92 | 22.000,-- |
| Douglasie I,0 | | | | | | | | | |
| 85% H 15% HL e.i.S. | 8,68 9,90 | - | 1,70 <u>1,10</u> 1,87 | RK 6,00 | 13,80 2,78 <u>6,00</u> 22,58 | 56,49 10,00 | 491 90 | 27.736,59 <u>900,00</u> 28.636,59 | 28.500,-- |
| Douglasie II,0 | | | | | | | | | |
| 85% H 15% HL e.i.S. | 9,93 11,33 | - | 1,87 | RK 6,00 | 15,78 3,18 <u>6,00</u> 24,96 | 51,08 10,00 | 460 90 | 23.496,80 <u>900,00</u> 24.396,80 | 24.500,-- |
| 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,-- |
| Hainbuche II,0 | | | | | | | | | |
| L Ue | 3,31 | 0,53 | 1,87 | RK 6,00 | 7,18 <u>6,00</u> 13,18 | 56,47 20,00 | 187 264 | 10.559,89 <u>5.280,00</u> 15.839,89 | 16.000,-- |

| Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000 | | | | | | | | | | Stichtag: 11.12.2024 | | |
|--|---------|--------|------------------------|-----------|--------|------|----------------|--------------|---|---------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Lfd Nr | Flur Nr | Fläche | Alter | Holzart | Anteil | II. | Bestockung | Abtriebswert | Kosten für gesicherte Kultur (c) | Alterswert- faktor (f) | Berichtigungsfaktor 1/fluw | Bestandswert |
| 1 | 2 | ha | Jahre | | % | | | Euro/ha | Euro/ha | | | Euro |
| | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 (10-10*(11+12+10) schuß |
| II. | 909 | 1,3200 | Gemarkung Kleinmünster | | | | hiebkostenfrei | | | | | |
| 1. Bestand | | 1,3200 | 50 | Buche | 44% | II,0 | 0,92 | 29.000 | 3500,00 | 0,383 | 1,000 | 7.088,77 |
| | | | 50 | Kiefer | 35% | II,0 | 0,92 | 21.000 | 3500,00 | 0,419 | 1,000 | 4.604,25 |
| | | | 50 | Hainbuche | 10% | II,0 | 0,92 | 16.000 | 3000,00 | 0,350 | 1,000 | 916,87 |
| | | | 50 | Douglasie | 6% | II,0 | 0,92 | 28.500 | 3000,00 | 0,492 | 1,000 | 1.132,74 |
| | | | 50 | Lärche | 5% | II,0 | 0,92 | 22.000 | 3000,00 | 0,405 | 1,000 | 649,40 |
| gesamt | | 1,3200 | | | | | | | | | | 14.392,03 |

17. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

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

17.1 Grundstück Flur-Nr. 909 Gemarkung Kleinmünster zu 13.200 m²

| | |
|--|--------------------|
| Waldboden: 13.200 m ² x 0,50 €/m ² = | 6.600,00 € |
| + hiebkostenfreier Baumbestandswert: | <u>14.392,03 €</u> |
| Gesamt: | 20.992,03 € |

Verkehrswert aufgerundet: 21.000,00 €

18. Gesamtverkehrswert: gerundet 21.000,00 Euro

19. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Grundstück wird selbst bzw. nicht bewirtschaftet.

Laut den Anwesenden am Ortstermin.

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstück

Flst.- Nr. 909 Gemarkung Kleinmünster beläuft sich

aufgerundet auf 21.000,00 Euro.

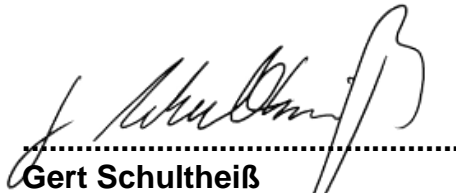
in Worte: einundzwanzigtausend Euro

=====

21. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 02.01.2025



.....

Gert Schultheiß

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





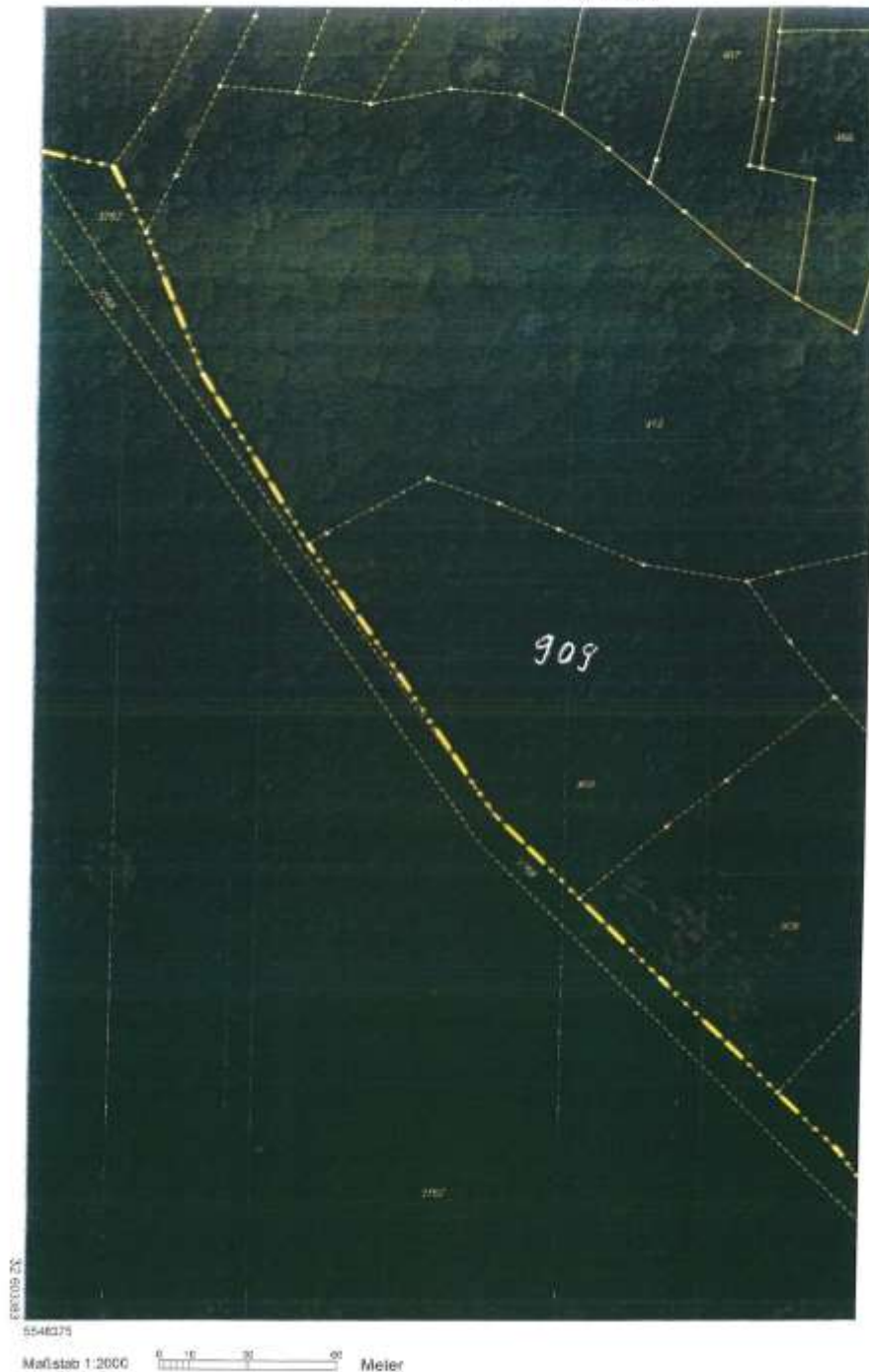


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schweinfurt
Mainberger Straße 14
97422 Schweinfurt

Auszug:
Liegenschaft
Flurkarte 1:2000
mit Digitalisat
Erstellt am 28.11.2023

Flurstück: 909
Gemarkung: Kleinmünster

Gemeinde: Riedbach
Landkreis: Haßberge
Bezirk: Unterfranken



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 23.08.2023

F1st 3093
Genarby Kleinmünster



