

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 - Oberlangenstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert des Grundstücks

Fist.-Nr.: 909 Gemarkung Kleinmünster.

Grundstückseigentümer:

anonymisiert

Auftraggeber: **Amtsgericht Bamberg**
Abt. f. Immobiliarzwangsvollstreckung
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. Immobilienversteigerung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgericht 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-

-Antragsgegner-

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegner-

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

3. Zweck der Beurachtung: 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 Beteiligter 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, Lageplan und Liegenschaftskatasterauszug |
| 3. Vermessungsamt Schweinfurt: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne |
| 4. Gemeinde Riedbach: | 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/m ²
4	909	1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kleinmünster Kleinmünster Hain; Waldfläche			13.200

Erste Abteilung: Eigentümer

1

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

**Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen**

2/4 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/m ²
6	909	1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 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/m ²
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/m ²
---------	----------	-----------	-------	----------------	----------------------

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/m ²
---------	----------	-----------	-------	----------------	----------------------

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
---------	---------	--------------------------	--------	---------------	---------------------	--

Gemarkung Kleinmünster – Gemeinde Riedbach – VG Hofheim – Landkreis Haßberge

909 Forstfläche 13.200

Zeichenerklärung

<u>Bodenarten:</u>	
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

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/

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 einem 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 m² 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!

Ertragstafeln: **Fichte, Kiefer, Buche, Lärche** - Wiedemann m. Df.

Eiche, Esche, Ahorn, Kirsche - Jüttner m. Df.

Erle - Mitscherlich st. Df.

Birke, Pappel - Schwappach

Umtriebszeiten (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 unentindet
- 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 %

Kulturkosten: 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 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,0	35,2	395 -32 353	60% L B 40% L C	360 300	216 120 336	L	22,80	336	76,61
										+5% MWSt	80,44
	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,5	36,5	357 -29 328	60% L B 40% L C	360 300	336	L	21,43	336	72,00
										+5% MWSt	75,50
Lärche	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	II,0	34,0	420 -34 386	60% L B 40% L C	350 300	210 120 330	L	22,80	330	75,24
										+5% MWSt	79,00
Lärche	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,0	37,6	540 -49 491				85% H 15% HLC	21,99 17,23	360 310	67,29 8,01 75,30
										+5% MWSt	79,07
Douglasie	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	II,0	32,7	460 -41 419				85% H 15% HLC	21,23 16,64	360 310	64,94 7,73 72,42
										+5% MWSt	76,04
Buche	140	II,0	44,7	464	60% L B 40% L C	430 370	258 148 406	L	25,52	406	103,61
	Sth Brh	50% 50%	= =	232 232	= 325 rm						+5% MWSt
											108,79
Hainbuche	160	II,0	44,7	374	50% L B 50% L C	320 110	160 55 215	L	30,85	215	66,33
	Sth Brh	50% 50%	= =	187 187	= 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 6,00 23,70	56,30 10,00	353 90	19.873,90 900,00 20.773,90	21.000,--
Kiefer									
I,5									
L e.i.S./a.S.	10,17	-	1,87	RK 6,00	19,02 6,00 25,02	50,58 10,00	328 90	16.590,24 900,00 17.490,24	17.500,--
Lärche									
II,0									
L e.i.S./a.S.	9,51	-	1,87	RK 6,00	17,78 6,00 23,78	55,22 10,00	386 90	21.314,92 900,00 22.214,92	22.000,--
Douglasie									
I,0									
85% H 15% HL e.i.S.	8,68 9,90	-	1,70 1,10 1,87	RK 6,00	13,80 2,78 6,00 22,58	56,49 10,00	491 90	27.736,59 900,00 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 6,00 24,96	51,08 10,00	460 90	23.496,80 900,00 24.396,80	24.500,--
Buche									
II,0									
L ue	2,63	0,53	1,87	RK 6,00	5,91 6,00 11,91	96,88 20,00	232 325	22.476,16 6.500,00 28.976,19	29.000,--
Hainbuche									
II,0									
L Ue	3,31	0,53	1,87	RK 6,00	7,18 6,00 13,18	56,47 20,00	187 264	10.559,89 5.280,00 15.839,89	16.000,--

Hiebostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000

Stichtag: 11.12.2024

Lfd. Nr.	Flur. Nr.	Fläche	Alter	Höhenr.	Anteil	II.	Besitztckung	Ablieferwert	Kosten für gesuchte Kultur (c.)	Alterswert	Benutzungs faktor (f)	Bestandswert
		ha	Jahre	%	%	7	8	Euro/ha	Euro/ha	10	11	12
1.	2	3	4	5	6	7	8	Euro/ha	Euro/ha	10	11	12
I.	909	1,3200	Gemarkung Kleinmünster									
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	0,449	1.000	4.004,25
			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	0,482	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 + hiebostenfreier 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 €
+ hiebostenfreier 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 bestellter und beeidigter Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung





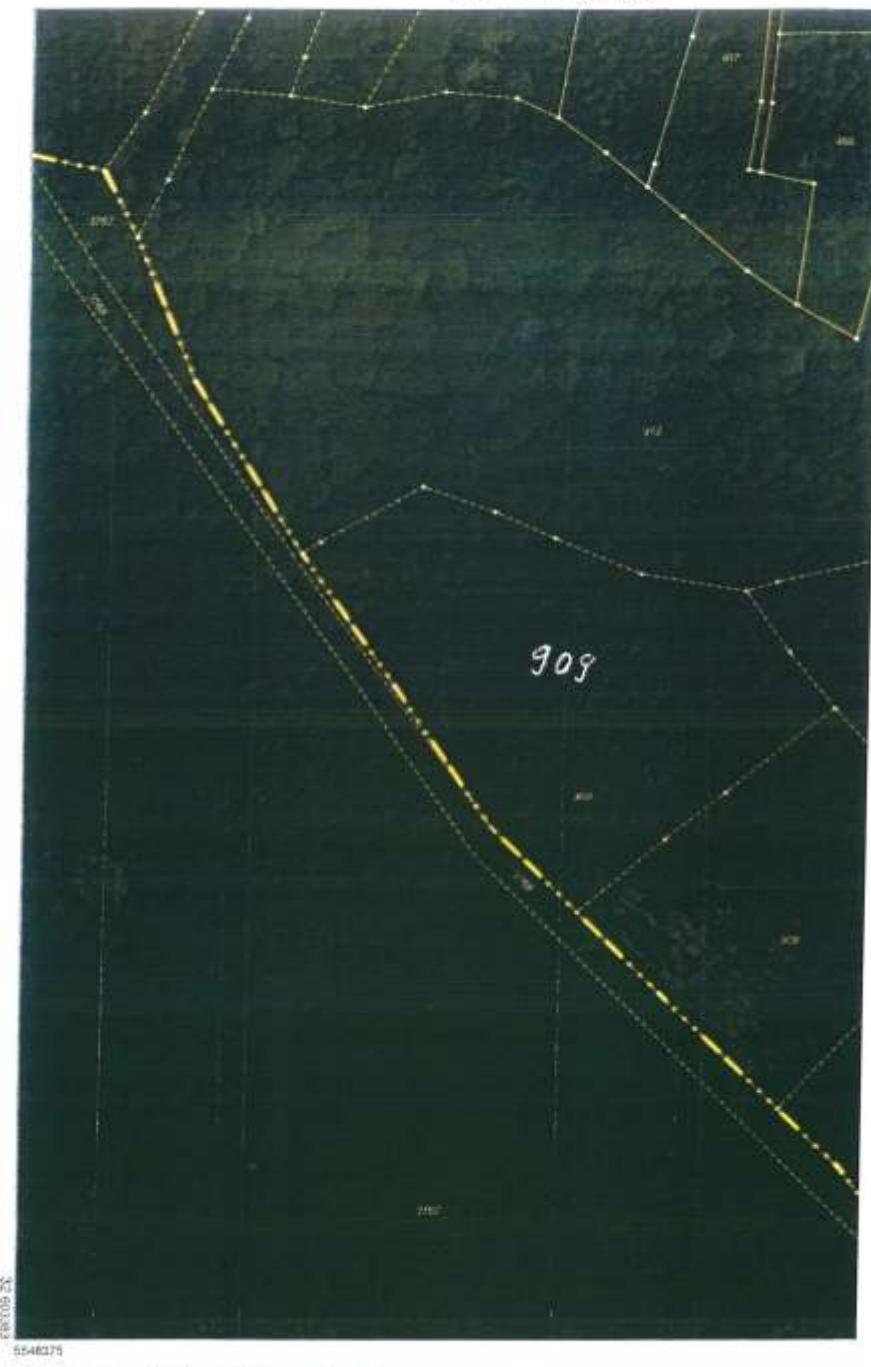


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schweinfurt
Mainberger Straße 14
97422 Schweinfurt

Auszug:
Liegenschaftskarte
Flurkarte 1:20
mit Digitalem
Erstellt am 28.11.2022

Flurstück: 909
Gemarkung: Kleinmünster

Gemeinde: Riedbach
Landkreis: Haßberge
Bezirk: Unterfranken



65480275
20220823

Maßstab 1:2000 0 10 20 30 Meier

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

Aufnahmedatum Luftbild: 23.08.2022

F1st 309
Gewerbig Kleinväster



