

# 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

---

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert der Grundstücke**

**Flst.-Nrn.: 138, 170/2, 188, 264, 424 und 538**

**Gemarkung Ebrach.**

### **Grundstückseigentümer:**

**Mit Namen      Siehe Seite 1 Position 2**

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

**Aktenzeichen: 3 K 34/24**

Betriebs- Grundstücks-, Vieh- und Inventarbewertung + Entschädigungen + Pachtwesen + Betriebsberatung

## **1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 04.12.2024 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der im Grundbuch am Amtsgerichts Bamberg von Ebrach Blatt 1058 verzeichneten Grundstücke Flst. - Nrn. 138, 170/2, 188, 264, 424, 538 Gemarkung Ebrach, zu erstellen.

## **2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Bamberg: 3 K 34/24**

**F r e i s t a a t B a y e r n**, vertreten durch den gesetzlichen Vertreter das Landesamt für Finanzen, Weißenburgstraße 8, 97082 Würzburg, Gz.: 17610/23  
-Antragsteller-

gegen

1) **K I r c h n e r Toni**, Birkenstraße 8a, 96194 Walsdorf  
-Antragsgegner-

2) **R e u l b a c h Adelheid Maria**, geb. Kirchner, Neubaustraße 3, 97320 Großlangheim  
-Antragsgegnerin-

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

## **4. Wertstichtag: 05.02.2025, Tag der Ortsbesichtigung**

## **5. Ortsbesichtigung**

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 05.02.2025, ab 9.30 Uhr

Alle Grundstücke war zugänglich.

Zur Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

1. Frau Reulbach Adelheid Maria mit Sohn
3. der Unterzeichner

**In der Einladung zum Ortstermin wurde folgender besondere Hinweis mitgeteilt:**

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

## **6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1. Amtsgericht Bamberg:    | Beschluss vom 04.12.2025, AZ: 3 K 34/24  |
| 2. Amtsgericht Bamberg:    | Grundbuchauszug: Ebrach Blatt: 1058  |
| 3. Vermessungsamt Bamberg: | Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge                                    |
| 4. Marktgemeinde Ebrach:   | Flächennutzungs- und Bebauungspläne<br>Herstellungs- und Erschließungsbeiträge |
| 5. Landkreis Bamberg GAA:  | Auskunft aus der Kaufpreissammlung,<br>Altlastenkataster                       |

## **7. Verwendete Literatur**

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <u>ROSS BACHMANN</u>        | Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden  |
| <u>JASTMANN</u>             | Rationelle Baubewertung  |
| <u>KLEIBER</u>              | Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung:<br>Sachwertrichtlinie 2012,<br>Wertermittlungsrichtlinien 2012,<br>Normalherstellungskosten 2010, und 2021<br>Bodenrichtwertrichtlinie 2011,<br>WertR 06<br>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>           | Ertragstabellen 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<br>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>NHK 2020</u>	Normalherstellungskosten 2020
<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:       Ebrach  
Blatt:                   1058

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m <sup>2</sup>
2	138	Ebrach	Marter-Acker,	Ackerland, Grünland	21.133
4	188	Ebrach	Schenkiesen,	Grünland	5.677
15	538	Ebrach	Radstein;	Acker- und Grünland	24.670
16	424	Ebrach	Gemeindestücke;	Ackerland	12.887
17	170/2	Ebrach	Grundwiesen;	Grünland	3.940
19	264	Ebrach	Füllenstandäcker,	Landwirtschaftsfläche	5.375
			-hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 262 Ebrach gezogene Teilfläche-		

### Erste Abteilung: Eigentümer

2 c   K i r c h n e r   Toni, geb. 22.08.1953, Ebrach  
D   R e u l b a c h   Adelheid, geb. Kirchner, geb. 04.10.1959, Großlangheim  
- in Erbengemeinschaft -

Anstelle von 2a:

3a **Kirchner Toni**, geb. am 22.08.1953  
3c **Reulbach Adelheid Maria**, geb. Kirchner, geb. am 04.10.1959  
- in Erbengemeinschaft-

Anstelle von 2b, 3b:

4 **Freistaat Bayern**,

### Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der  
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

---

- 1/19 **Fernmeldekabelrecht für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, Gemäß Bewilligung vom 15.1.1974 eingetragen am 7.2.1974 und umgeschrieben am 19.11.1982.**
- 3/17 **Kanal- und Wasserleitungsrecht für die Gemeinde Ebrach. Gemäß Bewilligung vom 16. Dezember 1986 eingetragen am 7. Januar 1987.**
- 5/2, 4, 15, 16, 17, 19 **Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 34/24; eingetragen am 12.04.2024.**

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden  
Keine Eintragung.

## 9. Verkehrslage

Ebrach ist der 1.800 Einwohner zählender Stammort der ca. 1.900 Einwohner zählenden Marktgemeinde Ebrach im Landkreis Bamberg, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Ebrach ist Sitz der Gemeindeverwaltung und liegt ca. 35 km südwestlich von Bamberg dem Sitz der Landkreisverwaltung.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Eltmann mit 23 km nordöstlich zur BAB A 70.

Der nächste Bahnhof ist Ebelsbach an der Regionalbahnstrecke Bamberg – Schweinfurt

Neudorf und die Marktgemeinde Ebrach sind an einen gut funktionierenden Linienbusverkehr und Schulbus angebunden.

Kindergarten, Grundschule sind in Ebrach, die Mittelschule und die Realschule ist in Burgebrach und das Gymnasium ist in Bamberg ansässig.

In der Gemeinde Ebrach werden beschränkt Arbeitsplätze in Handwerk, Handel, Verwaltung und Vollzug vorgehalten.

Ein großer Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Haßfurt, Bamberg und Schweinfurt aus.

Allgemeinarzt, Zahnarzt und Apotheke sind in der Gemeinde Ebrach ansässig. Das Krankenhaus und Fachärzte sind in Haßfurt und Bamberg ansässig.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Ebrach und Burgebrach gut möglich.

Höhenlage: Ebrach liegt ca. 315 - 350 m über NN.

## **10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan**

Die Gemeinde Ebrach hat für ihr ganzes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesem Flächennutzungsplan sind die hier zu bewertenden Grundstücke als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen

Die hier zu bewertenden Grundstücke 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 Bamberg

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Klasse	Wert zahl	Ertrags messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m <sup>2</sup>
<b><u>Gemarkung Ebrach – Markt Ebrach - Landkreis Bamberg</u></b>						
138	Ackerland	7.843	sL6V	43/40	3.137	21.133
	Grünland	7.045	Llb3	52/52	3.663	
	Ackerland	6.102	LT5V	45/40	2.441	
	<b><u>Tatsächliche Nutzung:</u></b>					
	Ackerland	19.928				
	Unkultivierte Fläche	1.004				
	Fließgewässer	123				
	Grünland	78				
						„Schmerber Grabe“ Gewässer III. Ordnung
170/2	Grünland	3.702	Llb3	53/53	2.088	3.940
	<b><u>Tatsächliche Nutzung:</u></b>					
	Ackerland	3.702				
	Gehölz	238				
188	Grünland	5.677	Llb3	52/52	2.952	5.677
	<b><u>Tatsächliche Nutzung:</u></b>					
	Ackerland	5.175				
	Gehölz	502				
264	Grünland	5.368	Lllb3	46/46	2.469	5.375
	<b><u>Tatsächliche Nutzung:</u></b>					
	Ackerland	5.302				
	Unkultivierte Fläche	73				
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 262 Ebrach gezogene Teilfläche-					
424	Ackerland	8.286	IS5V	35/33	2.734	12.887
	Ackerland	4.601	SL5V	41/38	1.748	
	<b><u>Tatsächliche Nutzung:</u></b>					
	Ackerland	12.887				
	Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz „Ebrach II“					
538	Ackerland	16.356	SL5V	40/40	6.542	24.670
	Ackerland	4.853	SL5V	40/34	1.650	
	Grünland	2.647	Tllb3	42/42	1.112	
	Grünland	498	Tllb3	42/37	184	
	<b><u>Tatsächliche Nutzung:</u></b>					
	Ackerland	23.048				
	Unkultivierte Fläche	1.306				
	Weg	316				
	Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz „Ebrach II“					

**Zeichenerklärung**

**Bodenarten:**

SI = anlehmgiger Sand

S = Sand

IS = lehmiger Sand

SL = stark lehmiger Sand

sL = lehmiger Sand  
 L = Lehm  
 LT = schwerer Lehm  
 T = Ton  
 Mo = Moor

Klasse

Bodenzustandsstufen Ackerland: Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die günstigste ist)

Entstehungsarten: V = Verwitterungsboden (g = Steine Geröll)  
 D = Diluvial (Eiszeit) –boden.  
 Al = Alluvial (Schwemmland) –boden  
 Vg = Trümmer- oder Gesteinsboden

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)

Wertzahlen

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 DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDKREIS BAMBERG

#### MARKTGEMEINDE EBRACH - LANDKREIS BAMBERG

Jahr	Gemarkung	Größe m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Bemerkung
2020	Ebrach	1.980	3,50	Grünland
2022	„	4.250	1,06	Grünland
2023	„	26.048	4,00	Ackerland
2024	„	29.071	2,30	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 Bamberg  
 herausgegeben für die Marktgemeinde Ebrach

Ort	Wohnbau- fläche €/m <sup>2</sup>	Gewerbe- fläche €/m <sup>2</sup>	Landwirtschaftl. Nutzfläche Ackerland €/m <sup>2</sup>	Waldfläche oB €/m <sup>2</sup>
Ebrach	60,00		3,70	0,75

**Wald oB = ohne Baumbestand**

**Gemischte Bauflächen** werden pauschal mit 75 % des Wertes für Wohnbauflächen angesetzt, da für statistische Auswertungen nicht ausreichend verwertbare Kauffälle zur Verfügung stehen.

**Für Gartenland** wurde kein Bodenrichtwert festgesetzt.

**Grünland:** 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.

## 14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Bamberg konnte der Unterzeichner feststellen, dass die hier zu bewertenden Grundstücke Flst. Nrn. 138, 170/2, 188, 264, 424 und 538 Gemarkung Ebrach im Altlastenkataster **nicht als belastet** vorgetragen sind.

## 15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstückes

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in einem Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von über 7 - 8° Celsius.

### 15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 138 Gemarkung Ebrach hat 21.133 m<sup>2</sup> Fläche, die Bezeichnung „Marter-Acker“, liegt ca. 1,2 km östlich von Ebrach, südlich der Bundesstraße 22, und ist mit der geteerten Helmut-Janson-Straße entlang seiner Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird auf 20.006 m<sup>2</sup> als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 43/40, 52/52 und 45/40 bewerteten sandigen Lehm, Lehm und schweren Lehmboden, die Oberfläche ist stark wellig, hat bis zu 10 % südliche Neigung und ist maschinell bearbeitbar.

An der Süd- und Ostgrenze ist 1.127 m<sup>2</sup> als unbewirtschafteter Anhang mit Grabenlauf (als Gewässer III. Ordnung) vorgefunden. Diese Fläche ist als unkultivierte Fläche zu bewerten.

**Grundstücksqualität:** 20.006 m<sup>2</sup> geringwertiges Ackerland,  
1.127 m<sup>2</sup> unkultivierte Fläche alles im Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen  
21.133 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 3,00 €/m<sup>2</sup> für die 20.006 m<sup>2</sup>  
minderwertige Ackerfläche und mit 0,50 €/m<sup>2</sup> für die 1.127 m<sup>2</sup> unkultivierte  
Fläche.**

**15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 170/2 Gemarkung Ebrach** hat 3.940 m<sup>2</sup> Fläche, die Bezeichnung „Grundwiesen“, liegt ca. 350 m südöstlich von Ebrach, und ist mit der geteerten Ortsverbindungsstraße „Eberau“ Helmut-Janson-Straße – Ebrach entlang seiner Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird auf 3.702 m<sup>2</sup> als Grünland bewirtschaftet, hat mit 53/53 bewerteten Lehmboden, liegt nahezu eben und ist maschinell gut bearbeitbar. Und liegt im Überschwemmungsgebiet der Mittelebrach.

An der“ Mittelebrach“ steht Laubgehölz als Uferbepflanzung auf 238 m<sup>2</sup> Fläche bestehend aus Erle, Weide im Alter 15 – 25 Jahren und mit einen hiebkostenfreien Baumbestandswert von geschätzt 200,00 €

**Grundstücksqualität:** 3.702 m<sup>2</sup> Grünland, im Überschwemmungsgebiet  
238 m<sup>2</sup> Gehölzfläche, bestockt, alles im Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen  
3.940 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 2,40 €/m<sup>2</sup> für das 3.702 m<sup>2</sup> Grünland und  
mit 0,75 €/m<sup>2</sup> für die Gehölzfläche zuzüglich 200,00 € für den  
hiebkostenfreien Baumbestandswert.**

**15.3 Das Grundstück Flur-Nr. 188 Gemarkung Ebrach** hat 5.677 m<sup>2</sup> Fläche, die Bezeichnung „Schenkweisen“, liegt ca. 1,5 km östlich von Ebrach, nordöstlich der Ebracher Kläranlage und ist mit einen befestigten Feldweg entlang seiner Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird auf 5.175 m<sup>2</sup> als staunasses, zum Teil sumpfiges, stark beschattetes Grünland bewirtschaftet, hat mit 52/52 bewerteten Lehmboden, die Oberfläche ist leicht wellig und ist auf Grund der Nässe maschinell erschwert bearbeitbar. Hat sauren Gräserbestand. Das Grünland ist aus Süden und Westen durch Laubgehölz beschattet.

Entlang der Süd- und Nordgrenze steht auf 502 m<sup>2</sup> Laubgehölz bestehend aus Erle, Weide, Esche im Alter 20 – 30 jährig und geschätzt 400,00 € hiebkostenfreien Baumbestandswert.

Das Grundstück ist mit einer 20 KV Stromfreileitung von Osten nach Westen überspannt und in Abt. II des Grundbuchs gesichert.

**Grundstücksqualität:** 5.175 m<sup>2</sup> minderwertiges, staunasses Grünland,  
502 m<sup>2</sup> Feldgehölz alles im Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen  
5.677 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 1,20 €/m<sup>2</sup> für die 5.175 m<sup>2</sup> minderwertige  
Grünlandfläche und mit 0,50 €/m<sup>2</sup> für die 502 m<sup>2</sup> Gehölzfläche zuzüglich  
geschätzt 400,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert.**

**15.4 Das Grundstück Flur-Nr. 264 Gemarkung Ebrach** hat 5.375 m<sup>2</sup> Fläche, hierzu die 96 m<sup>2</sup> große zum Weg Flst.-Nr. 262 gezogene Teilfläche. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Füllenstandäcker“, liegt ca. 200 m südöstlich von Ebrach, und ist mit der geteerten Ortsverbindungsstraße „Eberau“ Helmut-Janson-Straße – Ebrach entlang seiner Nordgrenze und einen tlws. befestigten Feldweg entlang seiner Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 46/46 bewerteten Lehmboden, hat bis zu 9 % nördliche Neigung und ist maschinell als Grünland gut bearbeitbar.

**Grundstücksqualität:** 5.375 m<sup>2</sup> Grünland, im Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen  
5.375 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 2,70 €/m<sup>2</sup> für das 5.375 m<sup>2</sup> Grünland und  
die 96 m<sup>2</sup> zum Weg Flst.-Nr. 262 gezogene Teilfläche.**

**15.5 Das Grundstück Flur-Nr. 424 Gemarkung Ebrach** hat 12.887 m<sup>2</sup> Fläche, hat die Bezeichnung „Gemeindestücke“, liegt ca. 300 m südwestlich von Ebrach, und ist mit einen geteerten bzw. geschotterten Feldweg entlang seiner West-, Nord- und Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 35/33 und 41/38 bewerteten lehmigen Sand- und stark lehmigen Sandboden, hat annähernd die Form eines Dreiecks, bis zu 9 % nordöstliche Neigung und ist maschinell erschwert bearbeitbar.

Das Grundstück liegt im Flurbereinigungsverfahren „Ebrach II“

**Grundstücksqualität:** 12.887 m<sup>2</sup> Ackerland, im Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 12.887 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 3,20 €/m<sup>2</sup> für das Ackerland.

**15.6 Das Grundstück Flur-Nr. 538 Gemarkung Ebrach** hat 24.670 m<sup>2</sup> Fläche, hat die Bezeichnung „Radstein“, liegt ca. 1.000 m westlich von Ebrach, und ist mit der Bundesstraße 22 und von da aus mit einen Feldweg einen geteerten bzw. geschotterten Feldweg entlang seiner West-, Nord- und Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird auf 23.048 m<sup>2</sup> im Süden als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 40/40, 40/34, 42/42 und 43/37 bewerteten stark lehmigen Sandboden und Tonboden, annähernd die Form eines Rechtecks, bis zu 7 % nördliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

Im Norden ist auf 1.306 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese mit zumeist überalterte Apfel- und Birnbäume eine Fichte im Alter 30 jährig Wildrosen und Weißdornsträucher. Der Sachwert der Bäume und Sträucher wird hiebkostenfrei auf 200,00 € geschätzt.

Entlang der Westgrenze verläuft auf 316 m<sup>2</sup> ein unbefestigter Weg.

Das Grundstück liegt im Flurbereinigungsverfahren „Ebrach II“

Grundstücksqualität: 23.048 m<sup>2</sup> Ackerland,  
1.306 m<sup>2</sup> Streuobstwiese  
316 m<sup>2</sup> Wehfläche, alles im Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 24.670 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 3,20 €/m<sup>2</sup> für das 23.048 m<sup>2</sup> Ackerland, mit 1,50 €/m<sup>2</sup> für das 1.306 m<sup>2</sup> Streuobstwiese, mit 3,20 €/m<sup>2</sup> für den 316 m<sup>2</sup> Weg, zuzüglich 200,00 € für den Sachwert der Bäume.

## **16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes**

Grundstücksfläche m<sup>2</sup> x Verkehrswert €/m<sup>2</sup> + Baumbestandswert € ist der Grundstücksverkehrswert

### **16.1 Grundstück Flur-Nr. 138 Gemarkung Ebrach zu 21.133 m<sup>2</sup>**

geringwertiges Ackerland:	20.006 m <sup>2</sup> x 3,00 €/m <sup>2</sup> =	60.018,00 €
unkultivierte Fläche:	1.127 m <sup>2</sup> x 0,50 €/m <sup>2</sup> =	563,50 €
Gesamt		60.581,50 €

**Verkehrswert aufgerundet: 60.600,00 €**

-----

### **16.2 Grundstück Flur-Nr. 170/2 Gemarkung Ebrach zu 3.940 m<sup>2</sup>**

Grünland im Überschwemmungsgebiet:	3.702 m <sup>2</sup> x 2,40 €/m <sup>2</sup> =	8.884,80 €
Gehölzfläche	238 m <sup>2</sup> x 0,75 €/m <sup>2</sup> =	178,50 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>200,00 €</u>
Gesamt:		9.263,30 €

**Verkehrswert aufgerundet: 9.300,00 €**

---

### **16.3 Grundstück Flur-Nr. 188 Gemarkung Ebrach zu 5.677 m<sup>2</sup>**

Minderwertiges Grünland:	5.175 m <sup>2</sup> x 1,20 €/m <sup>2</sup> =	6.210,00 €
Gehölzfläche	502 m <sup>2</sup> x 0,50 €/m <sup>2</sup> =	251,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>400,00 €</u>
Gesamt:		6.861,00 €

**Verkehrswert abgerundet: 6.900,00 €**

---

### **16.4 Grundstück Flur-Nr. 264 Gemarkung Ebrach zu 5.375 m<sup>2</sup>**

Grünland:	5.375 m <sup>2</sup> x 2,70 €/m <sup>2</sup> =	14.512,50 €
Zum Weg Flst.-Nr. 262 gezog. Teilfläche:	96 m <sup>2</sup> x 2,70 €/m <sup>2</sup> =	<u>259,20 €</u>
Gesamt:		14.771,70 €

**Verkehrswert abgerundet: 14.800,00 €**

---

### **16.5 Grundstück Flur-Nr. 424 Gemarkung Ebrach zu 12.887 m<sup>2</sup>**

Ackerland:	12.887 m <sup>2</sup> x 3,20 €/m <sup>2</sup> =	41.238,40 €
------------	---	-------------

**Verkehrswert abgerundet: 41.200,00 €**

---

**16.6 Grundstück Flur-Nr. 538 Gemarkung Ebrach zu 24.670 m<sup>2</sup>**

Ackerland:	23.048 m <sup>2</sup> x 3,20 €/m <sup>2</sup> = 73.753,60 €
Streuobstwiese:	1.306 m <sup>2</sup> x 1,50 €/m <sup>2</sup> = 1.959,00 €
Weg:	316 m <sup>2</sup> x 3,20 €/m <sup>2</sup> = 1.011,20 €
Sachwert der Bäume:	<u>200,00 €</u>
Gesamt:	76.923,80 €

**Verkehrswert abgerundet: 76.900,00 €**

-----

**17. Gesamtverkehrswert: 209.700,00 € aufgerundet 210.000,00 Euro**

**18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter**

Die hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-Nrn. 138, 170/2, 188, 264, 424 und 538 Gemarkung Ebrach sind zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter: Z e h n e r Armin, Breitbacher Str. 2, 97516 Oberschwarzach  
Pachtvertrag ist: abgelaufener schriftlicher Pachtvertrag, jetzt mündlich  
Pachtzahlung: 1.880,00 €/Jahr

**19. Zusammenfassung**

**Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke**

**Flst.- Nrn. 138, 170/2, 188, 264, 424, 538 Gemarkung Ebrach**

**beläuft sich aufgerundet auf 210.000,00 Euro**

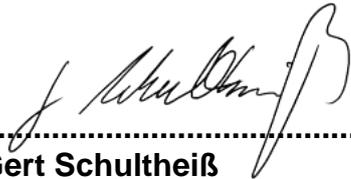
**in Worte: zweihundertzehntausend Euro**

=====

## 20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 25.02.2025

  
.....

**Gert Schultheiß**

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





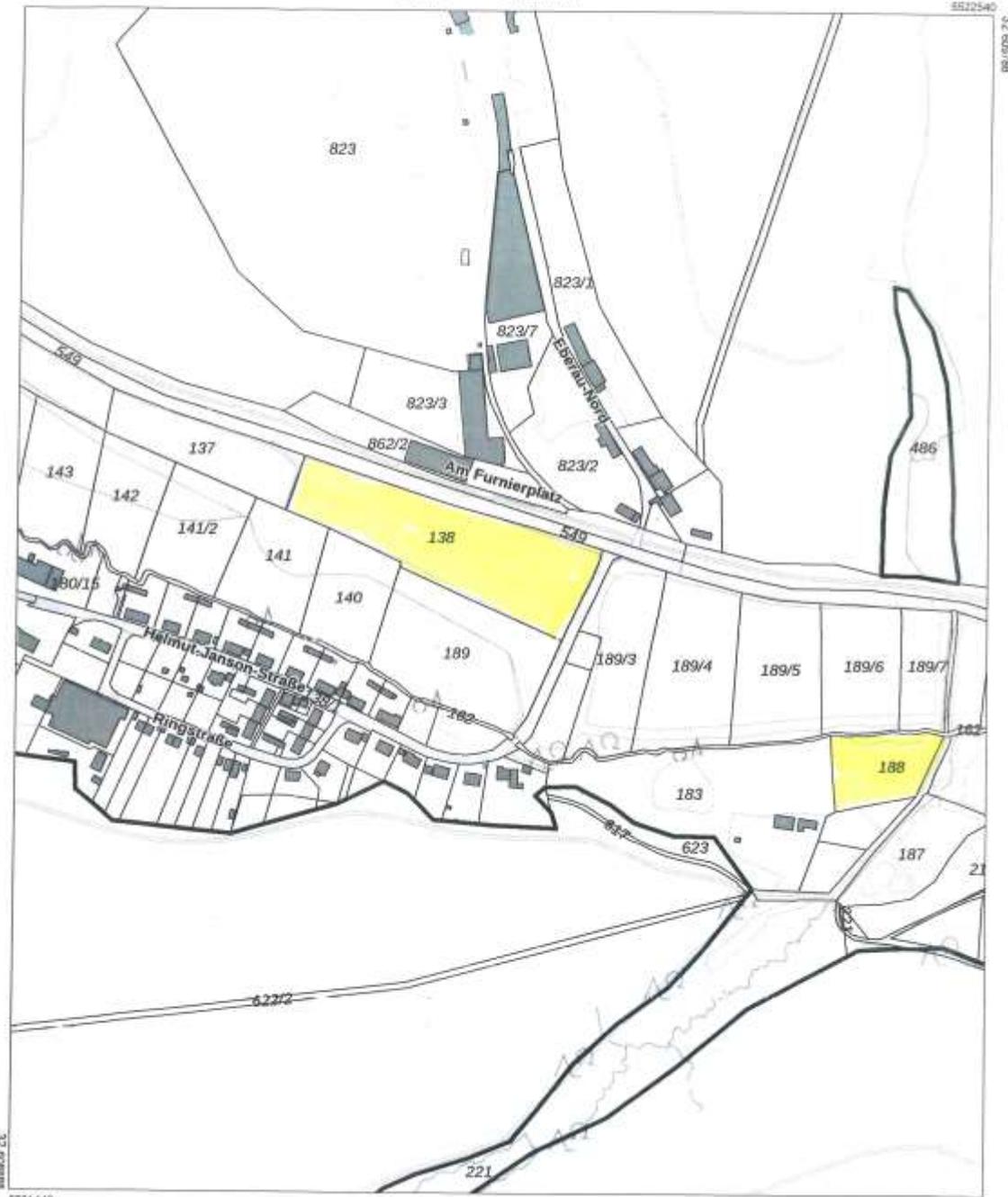
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Bamberg**  
Schränne 3  
96049 Bamberg

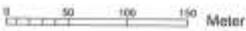
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Planungskarte 1:5000

Erstellt am 17.12.2024

Flurstück: 138  
Gemarkung: Ebrach

Gemeinde: Ebrach  
Landkreis: Bamberg  
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:5000  Meter

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



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Bamberg**  
Schränne 3  
96049 Bamberg

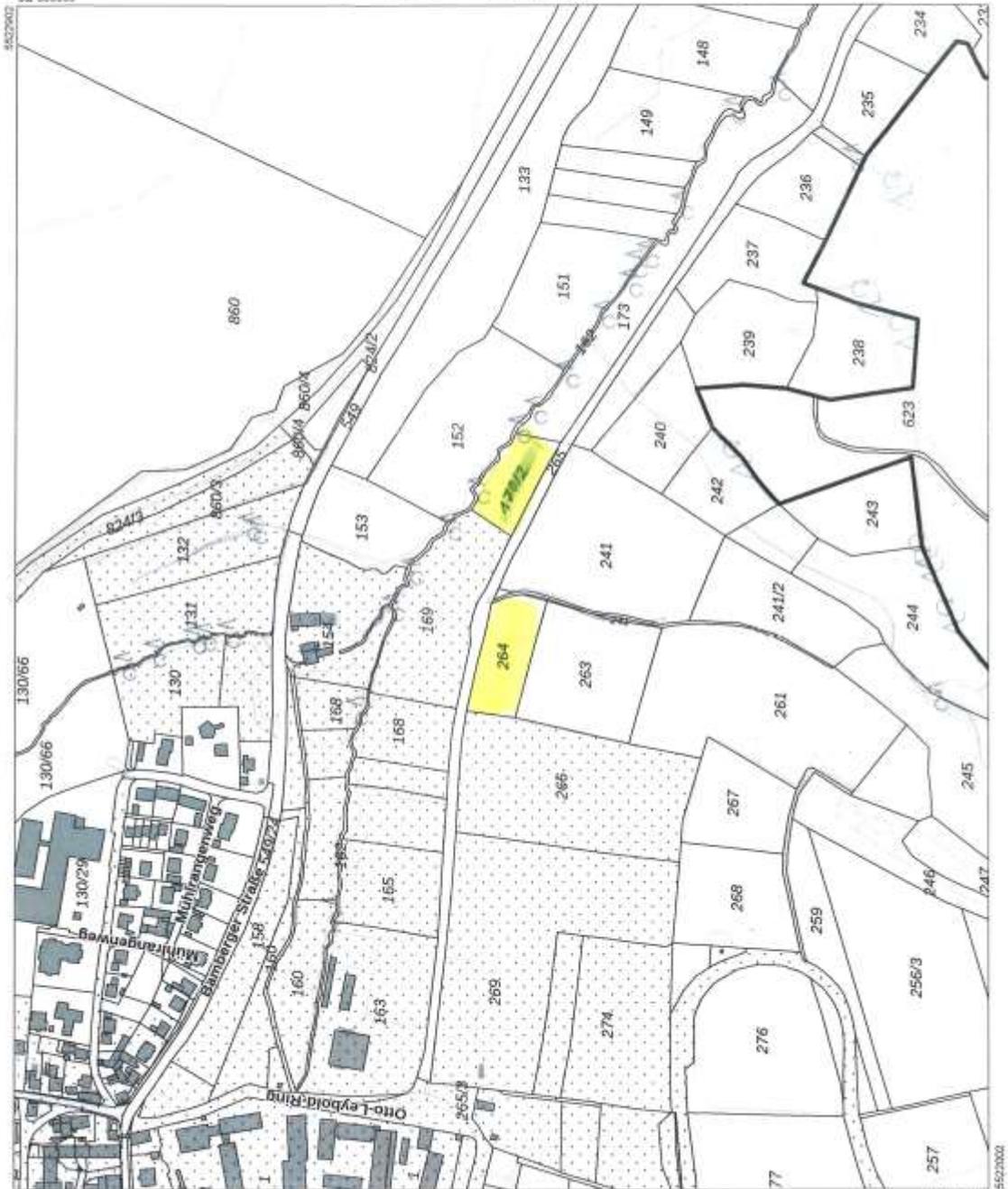
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Planungskarte 1:5000

Erstellt am 18.12.2024

Flurstück: 241  
Gemarkung: Ebrach

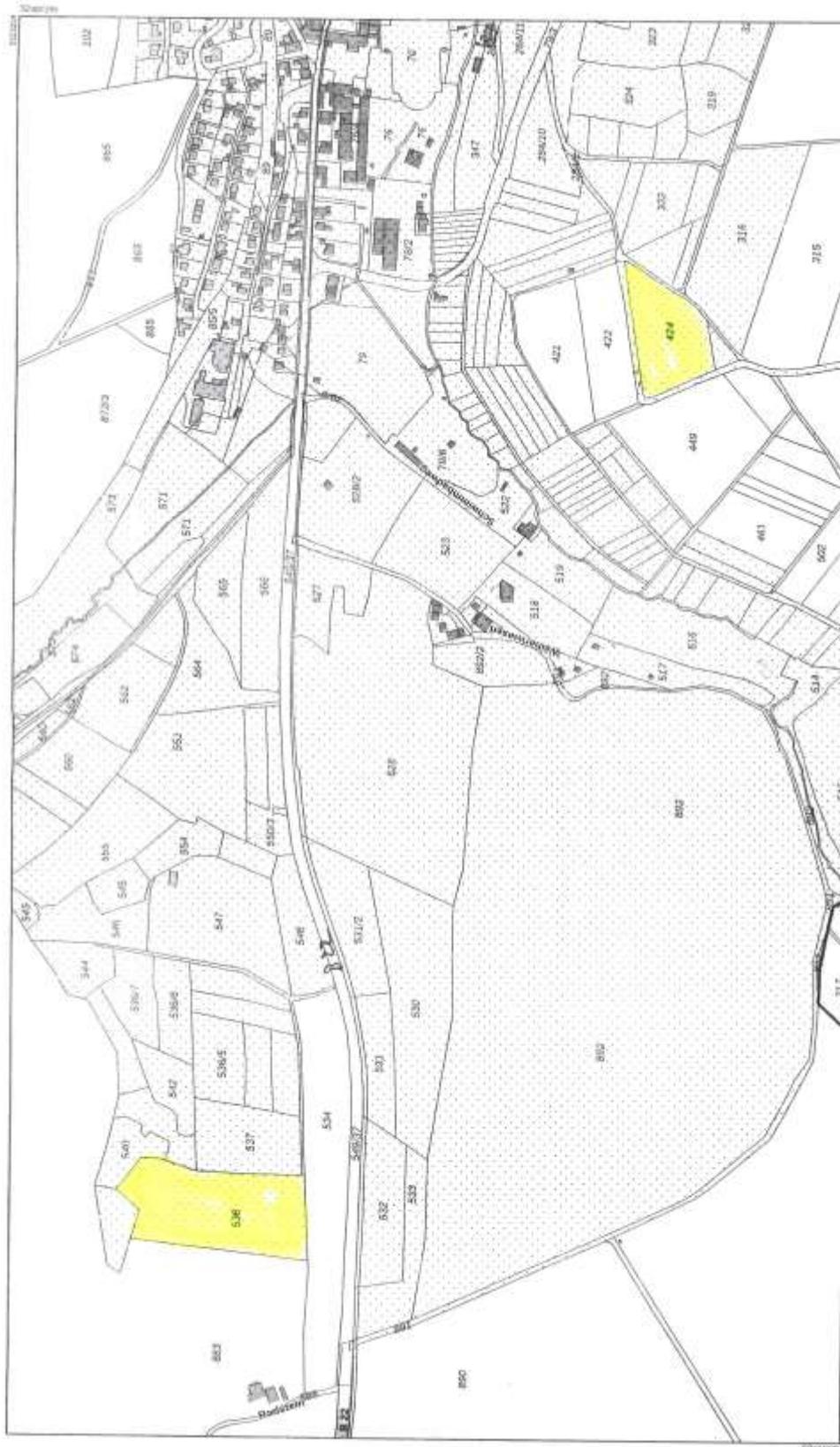
Gemeinde: Ebrach  
Landkreis: Bamberg  
Bezirk: Oberfranken

32 500505



Maßstab 1:5000 Meter

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



**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Planungskarte 1:5000  
Erstellt am 17.12.2024

 **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
Bamberg  
Schramme 3  
96018 Bamberg

Gemeinde: Bamberg  
Landkreis: Oberfranken  
Bezirk: Bamberg

Postleitzahl: 96018  
Ortschaft: Bamberg

Maßstab 1:5000  
Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung für den eigenen Gebrauch  
Zur Maßstabnahme nur beauftragt verwenden





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Bamberg  
Schranne 3  
98049 Bamberg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:2000 mit Digitalem Orthophoto Erstellt am 17.12.2024

Flurstück: 188  
Gemarkung: Ebrach

Gemeinde: Ebrach  
Landkreis: Bamberg  
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 11.08.2023



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

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:2000 mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 17.12.2024

Flurstück: 264  
Gemarkung: Ebrach

Gemeinde: Ebrach  
Landkreis: Bamberg  
Bezirk: Oberfranken



9605049  
5522052

Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 11.08.2023



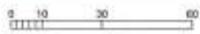
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Bamberg**  
Schranne 3  
96049 Bamberg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 17.12.2024

Flurstück: 424  
Gemarkung: Ebrach

Gemeinde: Ebrach  
Landkreis: Bamberg  
Bezirk: Oberfranken



5522106  
Maßstab 1:2000  60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 11.08.2023



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

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 17.12.2024

Flurstück: 538  
Gemarkung: Ebrach

Gemeinde: Ebrach  
Landkreis: Bamberg  
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 26.05.2023



F1st 188 ↑ F1st 138 ↓



F1st 138 ↑ F1st 538 ↓ Gam. Ebrach

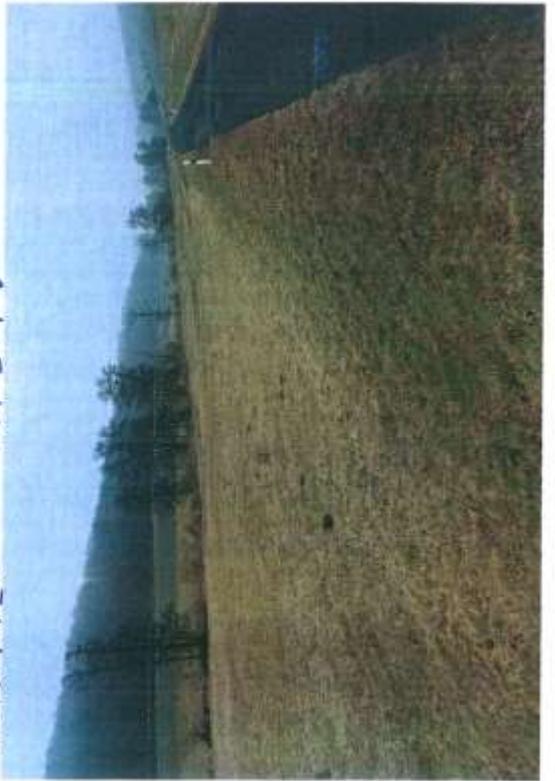




F1st 538 ↑ F1st 424 ↓



F1st 170/2 ↓ F1st 264 ↓



Flst 188 Gen. Ebrach



