

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.: 494 und 495 Gemarkung

Wolfsberg.

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

Aktenzeichen: 3 K 56/22

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 12.10.2023 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nrn. 894 und 895 Gemarkung Wolfsberg zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Bamberg: Az: 3 K 56/22

1)

-Antragsteller-

Prozessbevollmächtigter:

gegen

1)

-Antragsgegner-

2)

-Antragsgegner-

3)

-Antragsgegner-

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

4. Bewertungstichtag: 15.11.2023, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke, am 15.11.2023 ab 10.00 Uhr mit den Miteigentümer und am 23.11.2023 ohne Beteiligte.

Zum Ortstermin 15.11.2023 waren folgende Beteiligte anwesend:

1. Herr

2. der Unterzeichner,

Und zum Ortstermin 23.11.2023 ohne Beteiligte mit neue Lagepläne und Orthobilder DIN A 3.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bamberg: Beschluss vom 23.10.2023 Aktenzeichen: 3 K 56/22
2. Amtsgericht Forchheim: Grundbuchauszug von Wolfsberg Blatt 227
3. Vermessungsamt Forchheim: Lagepläne, Orthobilder und Liegenschaftskatastrerauszüge
4. Gemeinde Obertrubach: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Herstellungs- und Erschließungsbeiträge
5. Landratsamt Forchheim GAA: Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster.
6. Waldbesitzervereinigung und Forstamt Forchheim und Waldbesitzervereinigung: Rundholzmesszahlen

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>	Ertragstabellen der wichtigsten Baumarten
<u>Prof. Hölzel/Hund</u>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<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 2021</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022
<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

8.1 Grundbuchamt: Amtsgericht Forchheim
Grundbuch von: Wolfsberg
Blatt: 227

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Größe /m ²
1	894	Wolfsberg	Steig; Ackerland		3.680
3	895	Wolfsberg	Steig; Waldfläche		5.080

Erste Abteilung: Eigentümer

3 b zu 2

-zu 1/4-

Anstelle zu 1b:

4.2

4.3

4.4

4.5

In Erbengemeinschaft – zu 1/2-

Anstelle von 4.1:

5.1

5.2

Anstelle von 3a:

6

-zu 1/4-

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Nr. der Eintragung/Lft.-Nr. des belasteten Grundstücke: 1, 3

1/1,3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 56/22; eingetragen am 28.11.2022).

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

kein Eintragung

9. Verkehrslage

- 9.1. Untertrubach ist ein 89 Einwohner, Wolfsberg ist ein 172 Einwohner, der 2.300 Einwohner zählenden Gemeinde Obertrubach, im Landkreis Forchheim, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Untertrubach liegt ca. 5 km südwestlich von Obertrubach den Sitz der Gemeindeverwaltung. Obertrubach liegt ca. 30 km östlich von Forchheim den Sitz der Landkreisverwaltung an der Staatsstraße.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Plech zur BAB A 9

Der nächste Bahnhof ist in Gräfenberg zur Bahnstrecke Nürnberg - Gräfenberg.

Die Gemeinde Obertrubach ist mit Wolfsberg und Untertrubach am öffentlichen Linienbusverkehr angeschlossen und mit dem Schulbus verbunden.

Der Kindergarten ist in Obertrubach, die Grundschule ist in Bärenfels, die Hauptschule ist in Gösweinstein oder Pottenheim und alle weiterführenden Schulen sind in Ebermannstadt, Forchheim oder Pegnitz ansässig.

In der Gemeinde Obertrubach werden Arbeitsplätze in Handwerk, Handel, Verwaltung vorgehalten, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Forchheim, Pegnitz oder Nürnberg aus aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Obertrubach möglich.

In der Gemeinde Obertrubach ist ein Allgemeinarzt ansässig, ein Krankenhaus ist in Ebermannstadt bzw. Forchheim und Pegnitz ansässig.

Höhenlage: Obertrubach 450 - 500 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

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

Die hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-Nr. 894 und 895 Gemarkung Wolfsberg sind als land- und forstwirtschaftliche Flächen im Außenbereich ausgewiesen. Und liegen im Landschaftsschutzgebiet Fränkische Schweiz-Veltensteiner Forst.

Die hier zu bewertenden Grundstücke sind nicht mit einen Bebauungsplan beplant.

11. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Forchheim

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstücks m ²
<u>Gemarkung Wolfsberg – Gemeinde Obertrubach – Landkreis Forchheim</u>						
894	Ackerland	1.657	L6V	41/32	530	3.680
	Ackerland	1.424	sL6Vg	34/27	384	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	3.081				
	Wald	599				
895	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					5.080
	Wald	4.756				
	Grünland	177	nicht geschätzt			
	Weg	147				

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S	=	Sand
SI	=	anlehmgiger Sand
IS	=	lehmgiger Sand
SL	=	stark lehmgiger 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 FORCHHEIM

GEMEINDE OBERTRUBACH - LANDKREIS FORCHHEIM

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2022	Wolfsberg-(Untertrubach)	1.894	1,21	Grünland
2023	„ „	2.390	3,50	Grünland f. Naturschutz Trubachau
ebf	-	erschließungsbeitragsfrei		
ebpf	-	erschließungsbeitragspflichtig		
LN	-	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Wiese)		
oB	-	ohne Baumbestand		

BODENRICHTWERT FÜR ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSFREIES BAULAND JEWEILS ZUM 01.01.2022 VOM GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT FORCHHEIM HERAUSGEGEBEN: FÜR DIE GEMEINDE OBERTRUBACH

Ort	Bodenrichtwert Ebf €/m ²	Gewerbefläche ebf €/m ²	Landwirtschafts- fläche €/m ²	Waldfläche * €/m ²
Obertrubach	85,00		2,00	0,50
Untertrubach	50,00		1,50	0,50
Wolfsberg	55,00		1,25	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.

Der BRW für forstwirtschaftliche Flächen wurden ohne Aufwuchs ausgewiesen.

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 Forchheim konnte der Unterzeichner feststellen, dass die hier zu bewertenden Grundstücke nicht als belastet vorgetragen sind.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt über 7 - 8° Celsius.

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt.

15.1. Das Grundstück Flur-Nr. 894 Gemarkung Wolfsberg hat 3.680 m² Fläche, hat die Bezeichnung „Steig“, liegt ca. 350 m südlich von Untertrubach und ist mit einer unregelmäßigen, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird im Norden auf 3.061 m² als Grünland und im Süden auf 599 m² als Feldgehölz genutzt.

Die 3.061 m² Grünlandfläche hat mit 41/32 und 34/27 bewerteten Lehm und mit Steine versetzten sandigen Lehmboden, bis zu 17 % nördliche Neigung wird aus Süden und Westen durch Laubwald beschattet und ist erschwert maschinell bearbeitbar.

An der Südgrenze liegt eine 599 m² Laubgehölzfläche (Streifen) bestehend aus Kiefer, Pappel, Birke im Alter 10 – 30 jährig und sehr stark mit Haselnusssträucher verbuscht. Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 200,00 € geschätzt.

Grundstücksqualität: 3.081 m² minderwertiges Grünland.
599 m² Waldstreifen sehr stark verbuscht, gering bestockt,
in menschlich absehbarer
Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 3.680 m² großen Grundstück mit 1,12 €/m² für das 3.081 m² minderwertige Grünland und mit 0,50 €/m² für den 599 m² Waldboden zuzüglich geschätzt 200,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.2. Das Grundstück Flur-Nr. 895 Gemarkung Wolfsberg hat 5.080 m² Fläche, hat die Bezeichnung „Steig“, liegt ca. 300 m südlich von Untertrubach und ist mit einer unregelmäßigen, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird im Norden auf 4.903 m² Wald- und Wegfläche und mit 177 m² als Grünland im Süden genutzt.

Die 4.903 m² Wald- und Wegfläche hat mit Felsen besetzten Lehmboden, bis zu 38 % nördliche Neigung der Baumbestand ist gesund und maschinell sehr erschwert bearbeitbar (Seilwindenbetrieb),

Die Holzabfuhr ist nach 400 m Rundholzausrücken möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 4.756 m² Fläche,
95 % Buche,
5 % Kiefer, (Fichte),
45 jährig (20 – 70),
0,85 Bestockung,
gesund.
zum Teil stark mit Haselnuss und Weißdorn verbuscht

2. Weg 147 m² unbefestigter Waldweg, ohne Baumbestand,

Die 177 m² Grünlandfläche liegt im Süden des Grundstücks, hat Lehmboden und wird mit der Grünlandfläche des vor beschriebenen Grundstücks bewirtschaftet.

Grundstücksqualität: 4.903 m² geringwertige Wald- und Wegfläche sehr schwach bestockt, verbuscht,
177 m² minderwertiges Grünland, alles im Außenbereich, In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 5.080 m² großen Grundstück mit 0,20 €/m² für die 4.903 m² minderwertige unbestockte Wald- und Wegfläche und mit 1,12 €/m² für die 177 m² minderwertige Grünlandfläche, zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

17. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes

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 Bestandwert

Der Baumbestandwert 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
	Buche, Kiefer	- 120 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, 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

Buche LB 430 % MZ
 LC 370 % 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) 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
Kiefer	120	1,0	35,2	395	60% L B	360	216	L	22,80	336	76,61
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			-32 353	40% L C	300	120 336				
										+5% MWSt	80,44
	120	1,5	36,5	357	60% L B	360	336	L	21,43	336	72,00
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			-29 328	40% L C	300					
										+5% MWSt	75,50
Buche	140	11,0	44,7	464	60% L B	430	258	L	25,52	406	103,61
	Sth	50%	=	232	40% L C	370	148 406				
	Brh	50%	=	232	= 325 rm						
										+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									
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,--
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: 15.11.2023		
Lfd Nr	Flur Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	Bonität	Bestockung	Abrichtsbeitrag	Kosten für Alterswert-gesicherte Kultur (c.)	Berichtigungs-faktor (f)	Bestandswert	
1	2	ha	4	5	6	7	8	Euro/ha	Euro/ha	11	Euro	
		3						9	10	12	13	
											(0,10;0,11;0,12;0,10)	
I.	895 Tf	0,4903	Gemarkung Wolfsberg									
			hiebkostenfrei									
1. Bestand		0,4756	45	Buche	95%	II,0	0,85	29.000	3500,00	0,340	4.873,85	
			45	Kiefer	5%	I,0	0,85	21.000	3500,00	0,370	201,62	
2. Weg		0,0147		ohne Baumbestand							0,00	
gesamt:		0,4903	gesamtler hiebkostenfreier Baumbestandswert									4.875,48

17. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m + hiebkostenfreier Baumbestandswert = Grundstücksverkehrswert.

17.1 Das Grundstück Flur-Nr. 494 Gemarkung Wolfsberg, zu 3.680 m²

Minderwertiges Grünland:	3.081 m ² x 1,12 €/m ² =	3.450,72 €
Waldboden ohne Baumbestand:	599 m ² x 0,50 €/m ² =	299,50 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		200,00 €
		+-----
Gesamtverkehrswert:		3.950,22 €

gerundet: 4.000,00 €

17.1 Das Grundstück Flur-Nr. 495 Gemarkung Wolfsberg, zu 5.080 m²

Minderwertiges Grünland:	147 m ² x 1,12 €/m ² =	164,64 €
Minderwertiger Waldboden und Weg o. B.:	4.903 m ² x 0,20 €/m ² =	980,60 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		4.975,48 €
		+-----
Gesamtverkehrswert:		6.120,72 €

gerundet: 6.100,00 €

18. Gesamtverkehrswert der Grundstücke: 10.070,94 €

gerundet 10.100,00 €

=====

19. Grundstücksbewirtschafter/Pächter

Die Pächter und Bewirtschafter der hier zu bewertenden Grundstücke konnten nicht ermittelt werden.

20. Zusammenfassung

20 Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-

Nrn. 894 und 895 Gemarkung Wolfsberg beläuft sich

gerundet auf: 10.100,00 €.

in Worte: zehntausendeinhundert Euro

=====

21. Beglaubigung

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

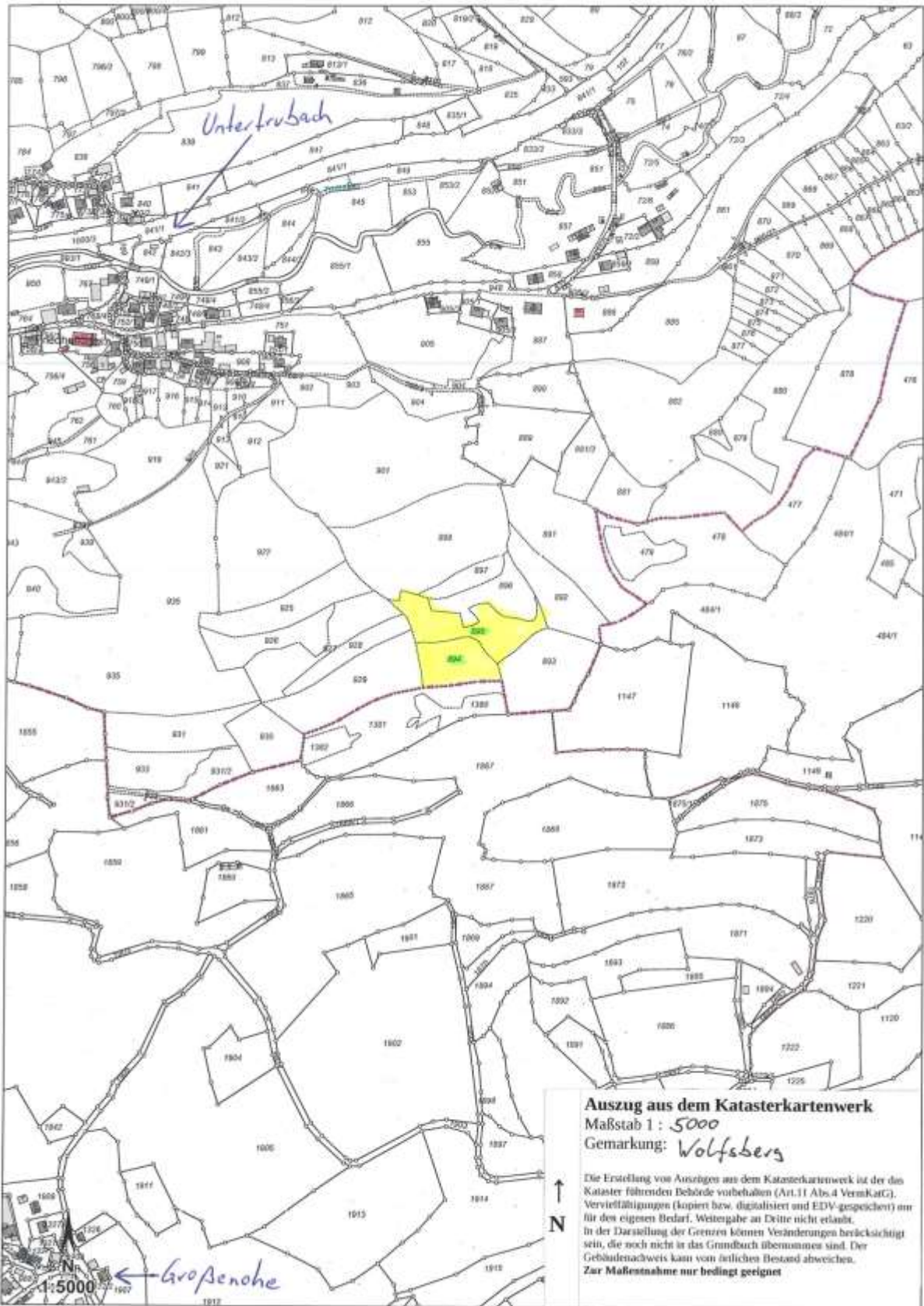
Oberlangenstadt, 07.12.2023

Gert Schultheiß

.....

Gert Schultheiß

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bamberg - Außenstelle Forchheim -

Dechant-Reuder-Straße 8
91301 Forchheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 27.10.2023

Flurstück: 894
Gemarkung: Wolfsberg

Gemeinde: Obertrubach
Landkreis: Forchheim
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000 Meter

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



Gemantg Wolfsberg





Flst 894 Gem Wolfsber



Flst 895 Gem. Wolfberg



F1st-Nr. 895 Geman²g Wolfsberg





F1st-Nv 895 Gemar²J Wolfsberg



