

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.-Nrn.: 321 Gemarkung Wiesenthau.

Grundstückseigentümer:

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

Aktenzeichen: 3 K 58/23

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 15.05.2024 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgericht Forchheim für Wiesenthau Blatt 1072 verzeichneten Grundstück Flst.-Nr. 321 Gemarkung Wiesenthau zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Bamberg: Az: 3 K 58/23

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Hering & Hermann, Nägelsbachstr. 25 a, 91052 Erlangen, Gz.: 280/22-2CR/CR

gegen

-Antragsgegner-

-Antragsgegner-

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte Schick & Kollegen, Rechtsanwaltspartnerschaft mbB, Augustenstraße 2/2a, 96047 Bamberg, Gz.: 766/23F09

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

4. Bewertungsstichtag: 03.06.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 03.06.2024, ab 9.30 Uhr.

Zum Ortstermin waren folgende Beteiligte anwesend:

1. Herr
2. Herr
3. Herr
4. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bamberg: Beschluss vom 15.05.2024 Aktenzeichen: 3 K 58/23

2. Amtsgericht Forchheim: Grundbuchauszug von Wiesenthau Blatt 1072
3. Vermessungsamt Forchheim: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
4. Gemeinde Wiesenthau: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Herstellungs- und Erschließungsbeiträge
5. Landratsamt Forchheim: Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster.

7. VERWENDETE LITERATUR

<u>ROSS BACHMANN</u>	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
<u>JASTMANN</u>	Rationelle Baubewertung
<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>BauGB</u>	Baugesetzbuch
<u>BAUNORMEN</u>	Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte DIN 277
<u>WERTR 2006</u>	Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006
<u>ImmoWERTV 2010</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010
<u>ImmoWERTV 2021</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022
<u>NHK 2010/2015</u>	Normalherstellungskosten 2010 / 2015
<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: Wiesenthau
Blatt: 1072

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Größe /m²
1	321	Wiesenthau		Pferchleite; Ackerland	2.690

Erste Abteilung: Eigentümer

3.1

3.2

3.3

In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

lftNr. der Eintragungen/

Lft.-Nr. des belasteten Grundstück:

- 1/1 Starkstromleitungsrecht für die Energieversorgung Oberfranken AG in Bayreuth: gemäß Bewilligung vom 27.11.1984; eingetragen am 04.02.1986.
- 1/2 Starkstromleitungsrecht für die Energieversorgung Oberfranken AG in Bayreuth: gemäß Bewilligung vom 12.09.1986; eingetragen am 05.02.1987.
- 3/1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ.: 3 K 58/23); eingetragen am 07.08.2023.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

eine Eintragung, hier nicht extra erwähnt

9. Verkehrslage

- 9.1. Wiesenthau ist ein 1.147 Einwohner zählender Ortsteil der 1.678 Einwohner zählenden Gemeinde Wiesenthau in der 5.197 Einwohner zählenden VG Gosberg, im Landkreis Forchheim, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Wiesenthau liegt ca. 2 km nordöstlich von Gosberg dem Sitz der Verwaltungsgemeinschaft an einer Kreisstraße FO 2 und ca. 7 km südöstlich von Forchheim den Sitz der Landkreisverwaltung.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Forchheim Süd zur BAB A 73 (ca. 8 km entfernt).

Die nächste Bahnhaltestelle ist Gosberg zur Regionalbahnstrecke Forchheim - Ebermannstadt (2 km), und der Bahnhof Forchheim an der ICE-Bahnstrecke München Berlin bzw. Bamberg - Würzburg.

Wiesenthau ist am öffentlichen Linienbusverkehr angeschlossen und mit dem Schulbus verbunden.

Kindergarten ist in Schleifhausen,
die Grundschule ist in Wiesenthau und
die Hauptschule ist in Kirchehrenbach ansässig.
Alle weiterführenden Schulen sind in Forchheim ansässig.

In der Gemeinde Wiesenthau werden Arbeitsplätze in Handwerk, Handel, Verwaltung vorgehalten, ein Großteil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Forchheim und Erlangen aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist im Wiesenthauer Dorflädle beschränkt in Forchheim sehr gut möglich.

Höhenlage: Wiesenthau: 355 - 500 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

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

Das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 321 Gemarkung Wiesenthau sind im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich ausgewiesen.

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. Flurstück m ²
<u>Gemarkung Wiesenthau – Gemeinde Wiesenthau – VG Gosberg – Landkreis Forchheim</u>						
321	Acker-Grünland	2.690	LT5V	48/44	1.184	2.690
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	2.666				
	Grünland	24				

Zeichenerklärung

GfWoG = Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

FgN = Fläche gemischte Nutzung

Bodenarten:

S = Sand
SI = anlehmiger Sand
IS = lehmiger Sand
SL = stark lehmiger Sand
sL = sandiger Lehm
L = Lehm
LT = schwerer Lehm
T = Tonboden
Mo = Moorboden
Wa = Wasserfläche

Klasse

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

Entstehungsarten:

V = Verwitterungsboden
(V)g = Steine Geröll
D = Diluvial (Eiszeit-) boden
Lö = Löß (Wind) boden
Al = Alluvial (Schwemmlandboden)
LöD = Löß über Dilluvial

Bodenzustandsstufen Grünland:

I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse:

a = über 8 ° C, durchschnittliche Jahreswärme
b = 7°C bis 8 °C, " "
c = 6°C - 7°C " "
d = unter 6°C " "

Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)

Wertzahlen zB. 34/27

Bodenzahlen: 34/
 /27

1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)

Bodenbeschaffenheit, Klima u. Grundwasserverhältnis

1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen für

Geländegestaltung, Klima u. andere natürliche Ertragsbedingungen

12. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT FORCHHEIM

GEMEINDE WIESENTHAU - LANDKREIS FORCHHEIM

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
1993	Wiesenthau	2.280	8,50	Ackerland
2014	„	3.650	1,75	LN
2014	„3.326 + 1.621 + 2.161		4,50	LN
2014	„	15.781	1,62	LN
2014	„	4.339	1,80	LN
2022	„	540	2,75	LN

ebf = erschließungsbeitragsfrei

ebpf = erschließungsbeitragspflichtig

LN = landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker- bzw. Grünland)

Ob/mB = ohne/mit Baumbestand

Bodenrichtwert für erschließungsbeitragspflichtiges Wohnbauland in der Gemeinde Wiesenthau zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss am Landratsamt Forchheim herausgegeben

Wiesenthau	Landwirtschaftsflächen	2,75 €/m ²
------------	------------------------	-----------------------

13. 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.

14. Altlastenkataster

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

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt über 7 - 8° Celsius.

- 15.1. Das Grundstück Flur-Nr. 321 Gemarkung Wiesenthau** ist 2.690 m² groß, liegt im Gebiet "Pferchleite", ca. 200 m östlich von Wiesenthau und ist mit einem befestigten Feldweg Wiesenthau - Gosberg an seiner Ostgrenze erschlossen

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 48/44 bewerteten schweren Lehm Boden, bis zu 6 % südwestliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

Das Grundstück wird durch zwei Starkstromleitungen im Süden überspannt, diese Starkstromleitungen sind in Abt. II des Grundbuchs gesichert.

Grundstücksqualität: 2.690 m² Ackerland, im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.690 m² großen Grundstücks mit 2,75 €/m² für das Ackerland im Außenbereich.

16. Berechnung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m = Grundstücksverkehrswert.

16.1 Das Grundstück Flur-Nr. 321 Gemarkung Wiesenthau, zu 2.690 m²

Grünland: 2.690 m² x 2,75 €/m² = 7.397,50 €

aufgerundet: 7.400,00 €

17. Gesamtverkehrswert des Grundstücks gerundet: 7.400,00 €

=====

18. Grundstücksbewirtschafter/Pächter

- 18.1 Das hier zu bewertende Flst.-Nr. 321 Gemarkung Wiesenthau wird durch den Miteigentümer: ohne Pachtzahlung und ohne Pachtvertrag bewirtschaftet.

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks Flst.-

Nr. 321 Gemarkung Wiesenthau beläuft sich gerundet auf:

7.400,00 €.

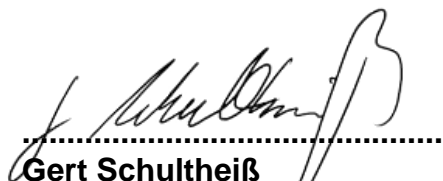
in Worte: siebentausendvierhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 07.06.2024



Gert Schultheiß

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger





Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Maßstab 1 : 5000
 Gemarkung: *Wiesenthan*

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art.11 Abs.4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) für den eigenen Bedarf, Weitergabe an Dritte nicht erlaubt. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudefußnachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

22. APR. 2024



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 22.05.2024

Flurstück: 321
Gemarkung: Wiesenthau

Gemeinde: Wiesenthau
Landkreis: Forchheim
Bezirk: Oberfranken

5508484



5508484

Maßstab 1:2000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 11.00.2023



Flst 321 Wiesenhow

