

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 des Grundstücks

Flst.-Nr.: 3793/5 Gemarkung Bamberg.

Grundstückseigentümer:

Siehe Seite 1, Pos. 2 des Gutachtens

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

Aktenzeichen: 3 K 76/22

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 27.03.2023 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstück Flst.-Nr. 3793/5 Gemarkung Bamberg zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Bamberg: Az: 3 K 76/22

-Antragssteller-

gegen

1)

-Antragsgegner –

2)

-Antragsgegnerin –

3)

- Antragsgegnerin -

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

4. Bewertungstichtag: 14.04.2023, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 14.04.2023, ab 9.00 Uhr.

Zum Ortstermin waren folgende Beteiligte anwesend:

1.

2.

3.

4. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bamberg: Beschluss vom 27.03.2023 Aktenzeichen: 3 K 76/22
2. Amtsgericht Bamberg: Grundbuchauszug von Bamberg Blatt 22846
3. Vermessungsamt Bamberg: Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge
4. Stadt Bamberg: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Herstellungs- und Erschließungsbeiträge

5. Stadt Bamberg: Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster.
6. Umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigungen: Rundholzpreise

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>	Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten
<u>Prof. Hölzel/Hund</u>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<u>Koch</u>	Baumwertheft
<u>Koch/Helge Breloer</u>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<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</u>	Normalherstellungskosten 2010
<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 Bamberg
Grundbuch von: Bamberg
Blatt: 22846

<u>Lft.Nr.</u>	<u>Flur-Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Lage</u>	<u>Wirtschaftsart</u>	<u>Größe /m²</u>
5,6	3793/5	Bamberg	Hintere Stücklein;	Landwirtschaftsfläche	603

Erste Abteilung: Eigentümer

3 a
zu 1a
B
In Gütergemeinschaft zu -1/3-

Anstelle von 4:

5
-Zu 1/3-

Anstelle von 1cl, 1cII:

6
-zu 1/3 -

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

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

4/7 Das Insolvenzverfahren über den Nachlass der Erblasserin
Am Anteil I/5 ist eröffnet (Amtsgericht Bamberg, AZ, IN 207/2022); eingetragen am
13.10.2022.

5/7 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 76/22; eingetragen am 06.03.2023.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

kein Eintragung

9. Verkehrslage

Die Stadt Bamberg ist eine ca. 69.900 Einwohner zählende kreisfreie Stadt, im
Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Bamberg liegt an den Bundesstraßen 4, 22 und an den Autobahnen A 70 und A 73

Mit insgesamt 5 Autobahnausfahrten. Der nächste Bahnhof ist in Bamberg zur ICE-Bahnstrecke München - Nürnberg Erlangen – Forchheim – Bamberg - Erfurt – Berlin bzw. Würzburg.

In der Stadt Bamberg verkehrt der Stadt- und Linienbus.

Kindergarten, Grund- und Mittelschule, die Realschule und alle weiterführenden Schulen und eine Universität sind in Bamberg ansässig.

In der Stadt Bamberg werden Arbeitsplätze in Forschung, Industrie, Handwerk, Handel, Verwaltung vorgehalten.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Bamberg sehr gut möglich.

In Bamberg sind Allgemein-, Fachärzte, Zahnärzte und Apotheke ansässig, ein Klinikum ist in Bamberg ansässig.

Höhenlage: Bamberg 250 - 300 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

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

Das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 3793/5 Gemarkung Bamberg ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg als Grünfläche im Außenbereich ausgewiesen.

Das Grundstück ist Bestandteil eines im Flächennutzungsplan geplanten Landschaftsschutzgebietes.

Das hier zu bewertende Grundstück ist nicht mit einem Bebauungsplan beplant und liegt im Außenbereich.

11. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Bamberg

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstücks m ²
<u>Gemarkung Bamberg – Kreisfreie Stadt Bamberg – Bezirk Oberfranken</u>						
3793/5	Grünland	603	TIIa3	45/45	271	603
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Unkultivierte Fläche	603				

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 DER STADT BAMBERG

12.1 KREISFREIE STADT BAMBERG

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2017	Bamberg	1.138	8,79	Erholungsfläche ebpf
2018	„	1.670	8,50	Gartenland (Acker) ebpf
2019	„	1.600	11,25	Gartenland ebpf
2019	„	1.417	3,33	Ackerland
2019	„	9.684	11,36	Ackerland 2 Grundstücke
2019	„	1,140	90,00	Ackerland Bauerwartung 2 Stck
2019	„	2.760	25,36	Gartenland 3 Grundst. ebpf
2019	„	6.729	133,75	Ackerland Bauerwartung
2019	„	960	20,83	Gartenland ebpf
2020	„	923	86,67	Gartenland ebf
2020	„	633	39,49	Gartenland ebf
2020	„	4.653	32,50	Erwerbsgartenbauland ebpf
2021	„	2.320	12,20	Ackerland
2022	„	3.370	11,40	Grünland
2016	Gaustadt	1.338	6,54	LN
2016	„	6.101	11,31	LN in Ortsnähe
2017	Wildensorg	6.706	2,98	Ackerland
2017	„	4.611	16,27	Grünanlage (Grünland) am Ort
2018	„	6.043	15,38	Ackerland am Ort

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für Landwirtschaftsflächen für den gesamten Bereich der Stadt Bamberg beträgt 6,00 €/m².

Für Waldflächen wurde kein Bodenrichtwert festgestellt.

ebf	-	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	-	erschließungsbeitragspflichtig
LN	-	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Wiese)
mB/OB	-	mit/ohne Baumbestand
TS	-	Teilerschlossen
AB	-	Außenbereich

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 der Stadt Bamberg 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 8° Celsius.

15.1. Das Grundstück Flur-Nr. 3793/5 Gemarkung Bamberg hat 603 m² Fläche, liegt im Gebiet „Hinteres Sücklein“, in Verlängerung nördlich der Suidgerstraße und ist von der „Wildensorger Hauptstraße“ aus mit einem geteerten Feldweg entlang seiner Süd- und Westgrenze erschlossen.

Das 603 m² große Grundstück wurde als unbewirtschaftetes landwirtschaftliches Grundstück vorgefunden, hat mit 45/45 bewerteten Tonboden, bis zu 5 % westliche Neigung, ist zum Teil mit Weißdornsträucher, Feldahorn und Wildrosen angeflornt und auf Grund des Sträucher- und Feldahornbewuchses (ohne hiebkostenfreien Baumbestandswert) und der nahezu dreieckigen Form und geringen Grundstücksgröße des Grundstücks nur sehr erschwert maschinell bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 603 m² Landwirtschaftsfläche mit Ortsanschluss, im Außenbereich, im Flächennutzungsplan geplantes Landschaftsschutzgebiet, in menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 603 m² großen Grundstücks mit 12,00 €/m² für die Landwirtschaftsfläche mit Ortsanschluss (6,00 €/m² Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen zuzüglich 100 % Zuschlag für den Ortsanschluss).

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

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

16.1 Das Grundstück Flur-Nr. 3793/5 Gemarkung Bamberg, zu 603 m²

Landwirtschaftsfläche mit Ortsanschluss: 603 m ² x 12,00 €/m ² =	7.236,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:	<u>0,00 €</u>
Verkehrswert des Grundstücks:	7.236,00 €

gerundet: 7.200,00 €

17. Gesamtverkehrswert der Grundstücke gerundet: 7.200,00 €

=====

18. Grundstücksbewirtschafter/Pächter

18.1 Das Grundstück Flst.-Nr. 3793/3 Gemarkung Bamberg ist nicht bewirtschaftet und nicht verpachtet.

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstück Flst.-

Nr. 3793/5 Gemarkung Bamberg beläuft sich gerundet

auf 7.200,00 €.

in Worte: siebentausendzweihundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 08.05.2023

Gert Schultheiß

.....
Gert Schultheiß
Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bamberg

Schranne 3
96049 Bamberg

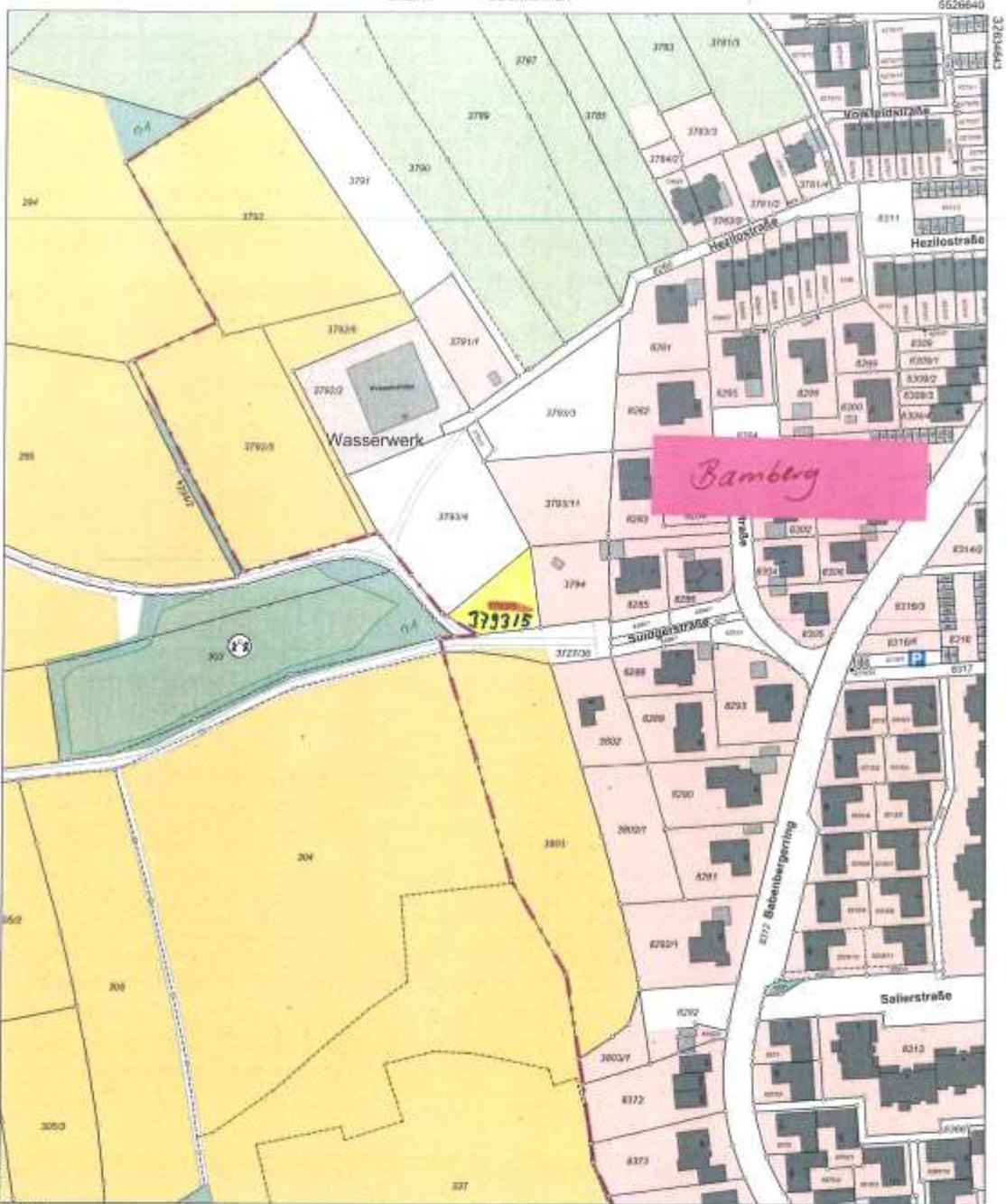
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 31.03.2023

Flurstück: 3793/5
Gemarkung: Bamberg

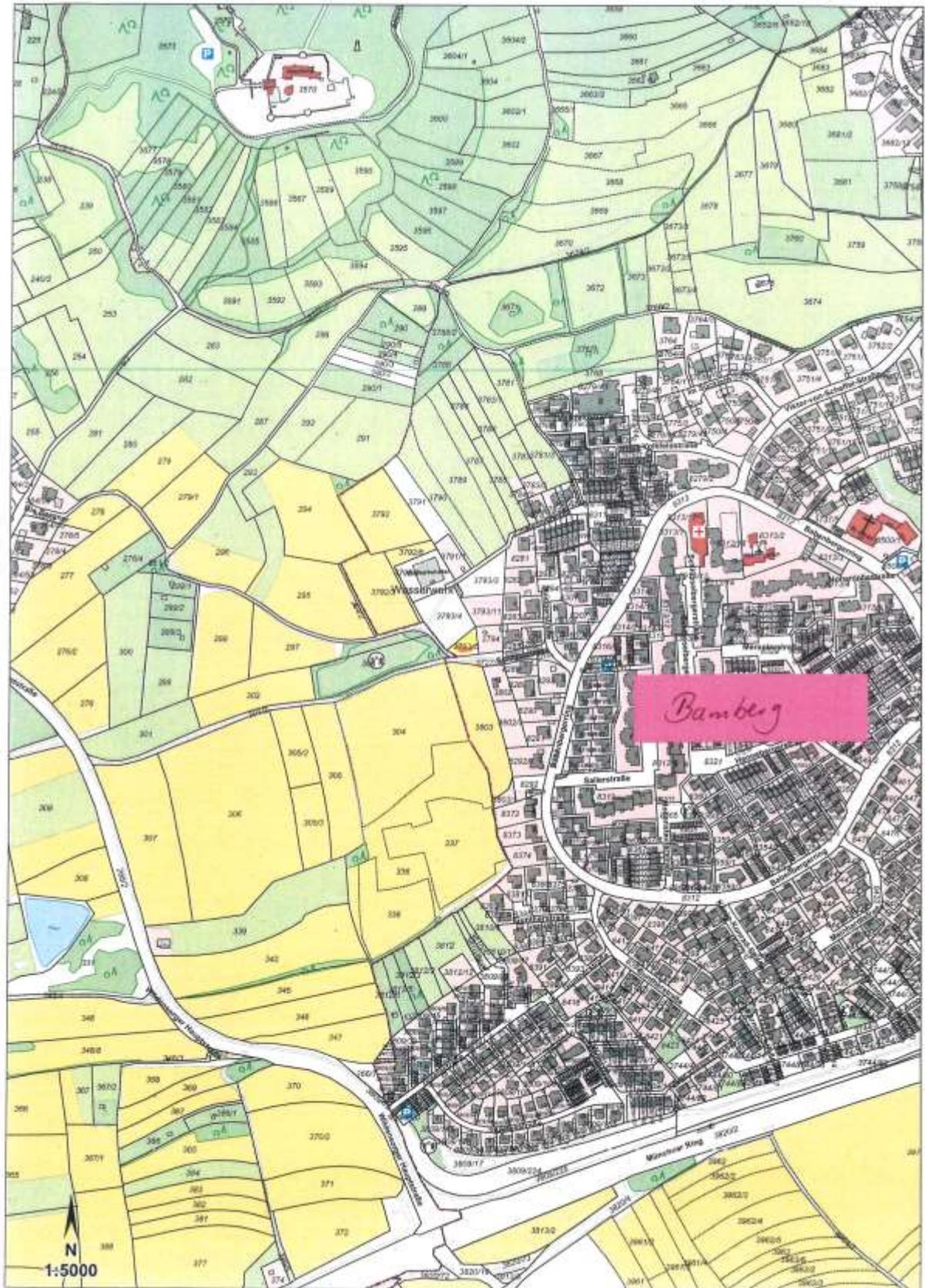
Gemeinde: Stadt Bamberg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000

0 10 20 30 Meter

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



Die Darstellung kann von der amtlichen Flurkarte abweichen



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bamberg

Schranne 3
96049 Bamberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:1000

Erstellt am 31.03.2023

Flurstück: 3793/5
Gemarkung: Bamberg

Gemeinde: Stadt Bamberg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:1000  Meter

Verwältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 23.09.2021



Flst-Nr 3793/5 Gemarkung Bamberg



