

GERT SCHULTHEIß

durch die Regierung von Oberfranken öffentlich
bestellt und beeidigter Sachverständiger für:
landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Mitglied im HLBS

Mitglied am Gutachterausschuss an den Landratsämtern
CO, ERH, HO, KC, WUN und der Städte BT und CO

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps - Oberlangenstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert der Grundstücke Flst-Nrn 377, 412,

414, 482, 491, 491/4, 491/5, 491/6 und 491/7

Gemarkung Creez.

Zum Stichtag: 02.02.2022.

anonymisiert

Auftraggeber:

Amtsgericht Bayreuth
Abt. f. Immobilienvollstreckung
Wittelsbacher Ring 22
95444 Bayreuth

AZ 61 K 36/24

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Auftrag vom 20.02.2023 beauftragte Frau Ingrid Pfaffenberger, Voktor -von- Scheffelstraße 23, 95473 Creußen, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nrn. 377, 412, 414, 482, 491, 491/4, 491/5, 491/6 und 491/7 Gemarkung Creez zu erstellen.

2. Grundstückseigentümer und Beteiligte

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerung

4. Wertstichtag: 02.02.2022, Sterbetag der Elisabetha Pfaffenberger

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 03.03.2023 ab 9.00 Uhr.

Alle Grundstücke waren zugänglich.

An der Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

1. Frau,
2. der Unterzeichner.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|---|--|
| 1. Amtsgericht Bayreuth: | Auftrag vom 20.02.2023 |
| 2. Amtsgericht Bayreuth: | Grundbuchauszug: Creez Blatt 452 |
| 3. Vermessungsamt Bayreuth | Lagepläne, Liegenschaftskatastrauszüge, Orthoplan |
| 4. Gemeinde Hummeltal: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne |
| 5. Landkreis Bayreuth: | Auskunft aus der Kaufpreissammlung,
Altlastenkataster |
| 6. Umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigungen: | Rundholzpreise |

7. Verwendete Literatur

ROSS BACHMANN

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden

JASTMANN

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>Mantel</u>	Waldbewertung
<u>Schober R.</u>	Ertragstabellen der wichtigsten Baumarten
<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

Grundbuchamt: Amtsgericht Bayreuth
Grundbuch für: Creez
Blatt: 452

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m²
11	377	Creez	Deutes; Grünland, Wald - hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 379 gezogene Teilfläche -		12.780
13	412	Creez	Deutes; Ackerland - hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 333 gezogene Teilfläche -		5.550
14	482	Creez	Bühl; Ackerland, Grünland		4.800
15	414	Creez	Deutes; Ackerland - hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 333 gezogene Teilfläche -		5.029
22	491	Creez	Bühl; Landwirtschaftsfläche		7.318
	491/4	Creez	Nähe Mistelgauer Straße; Landwirtschaftsfläche		13
	491/5	Creez	Nähe Mistelgauer Straße; Landwirtschaftsfläche		2
	491/6	Creez	Nähe Mistelgauer Straße; Landwirtschaftsfläche		917
	491/7	Creez	Bühl; Landwirtschaftsfläche		886

Erste Abteilung: Eigentümer

4 b
C
D
E
f

Anstelle von 4 a

5

In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

- | | |
|------|---|
| 2/22 | Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer Flst.-Nr. 491/1.
Gemäß Bewilligung vom 01.10.1962 eingetragen am 17.12.1962 und
umgeschrieben am 12.09.1985. |
| 4/22 | Stromleitungsrecht für Energieversorgung Oberfranken AG Bayreuth.
Gemäß Bewilligung vom 02.02.1967 eingetragen am 16.03.1967 und
umgeschrieben am 12.09.1985. |

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
keine Eintragung,

9. Verkehrslage

Creez ist ein 132 Einwohner zählender Ortsteil, in der 2.440 Einwohner zählenden Gemeinde Hummeltal im Landkreis Bayreuth, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Creez liegt ca. 2 km südwestlich von Hummeltal dem Sitz der Gemeindeverwaltung und ca. 12 km südwestlich von Bayreuth (Landkreisverwaltung und Bahnhof) und ca. 12 km südwestlich der Autobahnauffahrt Bayreuth Süd zur BAB A 9.

Der nächste Bahnhof ist in Bayreuth, an der Bahnstrecke Nürnberg – Hof. Hummeltal und Creez ist an einen öffentlichen Linienbusverkehr und Schulbus angeschlossen.

In Hummeltal ist ein Kindergarten und die Grundschule, die Hauptschule ist in Glashütten ansässig und alle weiterführenden Schulen befinden sich in Bayreuth bzw. Pegnitz.

Allgemein Ärzte, ein Zahnarzt, sowie eine Apotheke sind in Hummeltal ansässig. Fachärzte und mehrere Fachkliniken sind in Bayreuth ansässig

Arbeitsplätze sind in Hummeltal vorhanden, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Bayreuth bzw. Pegnitz aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Hummeltal möglich.

Höhenlage: Creez ~ 435 - 583 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

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

In diesen Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 491/6 zur Hälfte als dörfliches Mischgebiet und die westliche Hälfte und der östliche 3.300 m² große Grundstücksteil als des Flst.-Nr. 491 Gemarkung Creez als Wohnbauland ausgewiesen.

Die weiteren hier zu bewertenden Grundstücke und Grundstücksteile sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen.

Die hier zu bewertenden Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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 Liegenschaftskataster am Vermessungsamt Bayreuth

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Grundstücks m ²
----------	---------	--------------------------	--------	---------------	----------------------	--

Gemarkung Creez – Gemeinde Hummeltal – Landkreis Bayreuth

377	Grünland	10.763	TIIIc4-	22/21	2.260	12.780
	Grünland	38	TIIIc4-	26/18	7	
	Grünland	34	TIIIc4-	28/22	7	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	9.195				
	Gehölz	3.486				
	Unkultivierte Fläche	99				
	-hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 379 Creez gezogene Teilfläche					

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Grundstücks m ²
412	Ackerland	3.219	LT6V	40/34	1.094	5.550
	Acker-Grünland	2.286	LT5V	44/37	846	
	Grünland	45	TIllb3	32/29	13	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	5.550				
	-hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 433 Creez gezogene Teilfläche					
414	Grünland	5.029	LIIIb3	36/36	1.810	5.029
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	4.716				
	Gehölz	313				
	-hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 433 Creez gezogene Teilfläche					
482	Ackerland	2.695	LT5V	49/43	1.159	4.800
	Ackerland	1.971	LT5V	49/41	808	
	Grünland-Acker	90	TIllb3	42/42	38	
	Grünland	44	TIllb3	46/41	18	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	4.800				
491	Grünland	6.731	TIllb3	46/41	2.761	7.318
	Grünland	286	LIIb3	44/44	126	
	Ackerland	210	LT5V	49/41	86	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	6.481				
	Gehölz	561				
	Unkultivierte Fläche	188				
	Fließgewässer(Mistel)	50	Gewässer III. Ordnung			
	Wohnbaufläche	38				
491/4	gemischte Nutzung	13	Nähe Mistelgauer Str			13
491/5	gemischte Nutzung	2	Nähe Mistelgauer Str			2
491/6	Grünland	190	LIIb3	44/44	84	917
	Grünland	72	TIllb3	46/41	30	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	gemischte Nutzung	655	GfWoG			
	Gehölz	165				
	Unkultivierte Fläche	97				
491/7	Ackerland	584	LT5V	49/43	251	886
	Grünland	302	TIllb3	46/41	141	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	886				

GfWoG = Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Zeichenerklärung

Bodenarten:

SI = anlehmiger Sand
IS = lehmiger Sand
SL = stark lehmiger Sand
sL = sandiger Lehm
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)
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)
/27 Bodenbeschaffenheit, Klima und Grundwasserverhältnis
1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen für Geländegestaltung, Klima und andere natürliche Ertragsbedingungen).

13. AUSZUG AUS D. KAUFPREISSAMMLUNG D. LANDRATSAMT BAYREUTH

GEMEINDE HUMMELTAL – LANDKREIS BAYREUTH

Jahr	Gemarkung	Größe m²	Preis €/m²	Bemerkung
1998	Creez/Gubitzmoos	7.610	0,67	LN
2019	„	13.035	2,00	LN Grünland
2019	„	3.429	1,60	Acker
2019	„	18.060	0,19	LN
2019	„	3.780	2,65	Wald mB
2020	„/Bühl	161	2,48	Grünland
2020	„/Schobertsberg	1.360	1,25	Grünland
2021	„/Bühl	161	2,48	Grünland
2022	„	4.097	0,98	Grünland
2022	„	733	69,93	Mischgebiet ebpf
2022	„	3.480	2,50	Grünland
2022	„/Gubitzmoos	5.900	2,12	Grünland

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
1998	Hinterkleebach/Weigla.	10.823	2,71	Straßenfläche
2018	„/ Muth	5.920	1,50	Wald mB
2018	„	8.140	0,80	Wald mB
1998	Pittersdorf	1.648	26,59	Mischgebiet ebpf
2019	„	3.500	3,57	Wald mB
2019	„	4.765	2,94	LN

ebf = erschließungsbeitragsfrei
 ebpf = erschließungsbeitragspflichtig
 LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche
 FN = forstwirtschaftliche Nutzfläche (Wald)
 oB/mB = ohne/ mit Baumbestand

Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke im Ortszentrum zum 01.01.2022
Herausgegeben vom Gutachterausschuss am Landratsamt Bayreuth für
erschließungsbeitragsfreie Bauflächen.
Für die Gemeinde Hummeltal (VG Mistelbach) (in €/m²)

Ort	Gebietsart		
	MI, MD (Ortszentrum)	WA, WR Wohngebiet	Gewerbe- gebiet
<u>Creez</u>	96		
Bärnreuth	34		
<u>Hinterkleebach</u>	34		
Moritzreuth	27		
Muthmannsr	27		
Weiglathal	27		
<u>Pettendorf</u>		130	
Mitte	144		
Unt. Ernteweg	144		
Frauenbach I	144		
Frauenbach II	158		

WA Wohnbauland
 MI Mischgebiet

Gemeinde: Landw. Nutzflächen €/m²
Hummeltal 2,20

Wald ohne Bewuchs 30 % des Landwirtschaftlichen Wertes

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Bayreuth konnte der Unterzeichner feststellen, dass die hier zu bewertenden Grundstücke nicht als belastet eingetragen sind.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Die hier zu bewertende Grundstück liegen in einen Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von 6° - 8° Celsius.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 377 Gemarkung Creez ist 12.780 m² groß hierzu die 190 m² große zum Weg Flst.-Nr. 379 Gemarkung Creez gezogene Teilfläche. Das Grundstück liegt im Gebiet " Deutes", liegt ca. 800 m nordwestlich von Creez und ca. 550 m nordöstlich von Gubitzmoos und ist mit einen unbefestigten Feldweg (Anliegerweg) entlang seiner Nordgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird im Westen und Süden auf 3.486 m² als Wald- und Gehölzfläche genutzt, ist im Westen zwischen die Waldflächen auf 99 m² unkultiviert und wird auf 9.195 m² im Norden und Osten als Grünland bewirtschaftet.

Das 9.195 m² Grünland hat mit 22/21, 26/18 und 28/22 bewerteten Tonboden, bis zu 21 % südöstliche Neigung, wird aus Süden und Westen durch Laub- und Mischwald und im Nordosten aus Osten durch Feldgehölz beschattet. Das Grünland ist unförmig, maschinell erschwert bearbeitbar und als minderwertig zu bewerten.

Die Waldfläche hat Tonboden, bis zu 10 % südliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar. Die Holzabfuhr ist nach 150 m Rundholzausrücken gut möglich.

Der Baumbestand ist gesund. Der Boden ist als minderwertig zu bewerten
Auf Der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

- | | |
|-----------------|--|
| 1. Baumbestand | 900 m ² im Süden,
100 % Eiche,
50 jährig (30 – 70),
0,91 Bestockung
Gesund, mit Weisdorn verbuscht |
| 2. Baumbestand | 2.500 m ² im Süden,
97 % Eiche,
3 % Kiefer
60 jährig (40 – 80),
0,93 Bestockung, mit Weißdorn verbuscht |
| 3. Baumbestand: | 86 m ² im Nordosten
Buschwerk, Weißdorn ohne Baumbestand |

Die 99 m² unkultivierte Fläche liegt zwischen die Waldfläche 1 und 2 an der Westgrenze, hat bis zu 15 % westliche Neigung und ist nicht bewirtschaftet.

**Grundstücksqualität: 9.195 m² minderwertiges Grünland,
3.486 m² Wald- und Gehölzfläche, zumeist bestockt
99 m² Unland, alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit keine
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.**

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 12.780 m² großen Grundstücks mit 1,40 €/m² für die 9.195 m² minderwertiges Grünland, mit 0,50 €/m² für den 3.486 m² minderwertigen Waldboden zuzüglich den bei Position 16 ermittelten h5ebkostenfreien Baumbestandswert, mit 0,30 €/m² für das 99 m² Unland und mit 1,40 €/m² für die 190 m² große zum Weg Flst.-Nr. 379 gezogene Teilfläche.

15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 412 Gemarkung Creez ist 5.550 m² groß hierzu die 130 m² große zum Weg Flst.-Nr. 433 Gemarkung Creez gezogene Teilfläche. Das Grundstück liegt im Gebiet " Deutes", liegt ca. 150 m nördlich von Gubitzmoos und ist mit einen unbefestigten Feldweg (Anliegerweg) entlang seiner Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 40/34, 44/37 und 32/29 bewerteten schweren Lehm- und Tonboden, bis zu 7 % westliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

**Grundstücksqualität: 5.550 m² Grünland, im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit keine
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.**

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 5.550 m² großen Grundstücks mit 2,00 €/m² für die 5.550 m² Grünlandfläche und die 130 m² große zum Weg Flst.-Nr. 433 gezogene Teilfläche.

15.3 Das Grundstück Flur-Nr. 414 Gemarkung Creez ist 5.029 m² groß hierzu die 80 m² große zum Weg Flst.-Nr. 433 Gemarkung Creez gezogene Teilfläche. Das Grundstück liegt im Gebiet " Deutes", ca. 300 m nordöstlich von Gubitzmoos und ist mit einen unbefestigten Feldweg (Anliegerweg) entlang seiner Nordgrenze und einen zum Teil befestigten Feldweg entlang seiner Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird auf 4.716 m² als Grünland bewirtschaftet, hat mit 36/36 bewerteten Lehmboden, liegt nahezu eben und ist maschinell gut bearbeitbar.

Eine 313 m² große Teilfläche an der Nordgrenze ist mit Strauchwerk bewachsen und ohne hiebkostenfreien Baumbestandswert.

**Grundstücksqualität: 4.716 m² Grünland,
313 m² Gehölz (Strauchwerk), alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit keine**

außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 5.029 m² großen Grundstücks mit 2,10 €/m² für die 4.716 m² Grünlandfläche und die 80 m² große zum Weg Flst.-Nr. 433 gezogene Teilfläche. Die 313 m² Strauchwerksfläche wird mit 0,30 €/m² bewertet.

15.4 Das Grundstück Flur-Nr. 482 Gemarkung Creez ist 4.800 m² groß, liegt im Gebiet "Bühl", ca. 100 m nordwestlich von Creez und ist mit einen zum Teil befestigten Feldweg und von hier aus über das im Eigentum stehende Flst.-Nr. 491 bzw über das Flst.-Nr. 485 über eine unregelte Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 49/43, 49/41, 42/42 und 46/41 bewerteten schweren Lehm- und Tonboden, hat bis zu 12 % östliche Neigung, und ist maschinell gut bearbeitbar. entlang seiner Südgrenze stehen vereinzelt Obstbäume mit 200,00 € Sachwert.

Grundstücksqualität: 4.800 m² Grünland, im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit keine
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 4.800 m² großen Grundstücks mit 2,20 €/m² für die 4.800 m² Grünlandfläche, zuzüglich 200,00 € Sachwert der Obstbäume.

15.5.1-5 Das vereinigte Grundstück Flst.-Nrn. 491, 491/4, 491/5, 491/6 und 491/7 Gemarkung Creez

15.5.1 Das Grundstück Flur-Nr. 491 Gemarkung Creez ist 7.318 m² groß, liegt im Gebiet "Bühl", nördlich und östlich von Bühl und ist mit einer unregelmäßigen, befestigten Zufahrt an seiner Südostecke erschlossen.

Das Grundstück wird auf 6.519 m² als Grünland bewirtschaftet, hat mit 46/41, 44/44 und 49/41 bewerteten Lehm-, schweren Lehm- und Tonboden, hat bis zu 30 % südöstliche Neigung, wird aus Osten durch Laubwald beschattet und ist maschinell erschwert bearbeitbar.

Davon sind 3.219 m² als Grünland und 3.300 m² als Bauerwartungsland zu bewerten. Hier ist zu berücksichtigen dass eine Zufahrt für ein Baugebiet ist laut Verwaltung der Gemeinde im hier vorliegenden Fall nur sehr erschwert möglich weil durch mehrere Gehöfte führend. Aus diesen Grund und auf Grund des geringen Interesse der Gemeinde hier ein Baugebiet zu errichten hat der Unterzeichner den v. Hundert Satz des Bauerwartungslandes auf 35 % reduziert.

Das Bauerwartungsland ist nach Gerady mit 35 % des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbauland zu bewerten.

An seiner Nordostgrenze steht auf 561 m² Laubbäume im Alter 40 – 90 jährig und 1,00 Bestockung. Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 1.000,00 € geschätzt.

Von der Südostecke aus verläuft auf 116 m Länge und 3 m breite, auf 348 m² Fläche ein Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst.-Nr. 491/1 Gemarkung Creez.

Ein Anhang westlich des Fahrtrechts ist auf 188 m² als unkultivierte Fläche zu bewerten.

An der Ostgrenze verläuft auf 50 m² Fläche die Mistel ein Bach als Fließgewässer III. Ordnung.

Grundstücksqualität: 3.300 m² Bauerwartungsland ebpf (Grünland und Fahrtrecht) .
3.219 m² Grünland im Außenbereich,
561 m² Wald- und Gehölzfläche, bestockt,
188 m² Unland,
50 m² Fließgewässer, alles im Außenbereich,
In menschlich absehbarer Zeit keine
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 7.318 m² großen Grundstücks mit 16,10 €/m² (96,00 €/m² Bodenrichtwert für dörfli. Mischgebiet ebf minus 50,00 €/m² Herstellungs- und Erschließungswert x 35 % ist 16,10 €/m² für das 3.300 m² Bauerwartungsland im Osten, mit 2,20 €/m² für das 3.219 m² Grünland im Außenbereich, mit 0,60 €/m² für den 561 m² Waldboden zuzüglich geschätzt 1.000,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert, mit 0,30 €/m² für das 188 m² Unland und mit 0,60 €/m² für die 50 m² Fließgewässerfläche.

15.5.2 Das Grundstück Flur-Nr. 491/4 Gemarkung Creez ist 13 m² groß, liegt im Gebiet "Nähe Mistelgauer Straße", nördlich und östlich von Creez und ist mit einer unregelmäßig, befestigten Zufahrt an seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück ist unbewirtschaftet, hat bis zu 6 % östliche Neigung und ist als erschließungsbeitragspflichtiges dörfliches Mischgebiet (Bauerwartungsland) zu bewerten.

Grundstücksqualität: 13 m² Bauerwartungsland im dörfliches Mischgebiet, ebpf. im Ortsbereich,

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 13 m² großen Grundstücks mit 16,10 €/m² (96,00 €/m² Bodenrichtwert für dörfli. Mischgebiet ebf minus 50,00 €/m² Herstellungs- und Erschließungswert x 35 % für das Bauerwartungsland.

15.5.3 Das Grundstück Flur-Nr. 491/5 Gemarkung Creez ist 2 m² groß, liegt im Gebiet "Nähe Mistelgauer Straße", nördlich und östlich von Creez und ist mit einer unregelmäßig, befestigten Zufahrt an seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück ist unbewirtschaftet, hat bis zu 4 % östliche Neigung und ist als erschließungsbeitragspflichtiges dörfliches Mischgebiet (Bauerwartungsland) zu bewerten.

Grundstücksqualität: 2 m² Bauerwartungsland im dörfliches Mischgebiet, ebpf. im Ortsbereich,

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2 m² großen Grundstücks mit 16,10 €/m² (96,00 €/m² Bodenrichtwert für dörfli. Mischgebiet ebf minus 50,00 €/m² Herstellungs- und Erschließungswert x 35 % für das Bauerwartungsland.

15.5.4 Das Grundstück Flur-Nr. 491/6 Gemarkung Creez ist 917 m² groß, liegt im Gebiet "Nähe Mistelgauer Straße", nördlich und östlich von Creez und ist mit einer unregelmäßig, befestigten Zufahrt an seiner Westgrenze erschlossen (Fahrtrecht für den Eigentümer des Flst.-Nr. 491/1 über das im Eigentum stehende Flst.-Nr. 491).

Das Grundstück wird als Garten- und Erholungsland genutzt, hat mit 44/44 und 46/41 bewerteten Lehm- und Tonboden, bis zu 5 % östliche Neigung, ist mit einer Hainbuchenhecke eingezäunt, wird als Obstwiese mit Obstbäumen und Ziersträucher genutzt und wird zum Teil durch die Mistel überschwemmt. Auf dem Grundstück steht ein Gartenhaus und eine Gerätehütte.

Die Bäume, Sträucher, Einzäunung und Gartenhaus und Gerätehütte sind im Eigentum des Miteigentümers und Bewirtschafters Herrn Fritz Pfaffenberger Tulpenweg 11, 95503 Hummeltal und sollen hier nicht mit bewertet werden.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet und dörfliches Mischgebiet ausgewiesen, ist Erschließungsbeitragspflichtig zu bewerten. Gartenland im Außenbereich wird mit dem 3-fachen Wert des Bodenrichtwertes von Landwirtschaftsflächen bewertet.

Grundstücksqualität: 917 m² Bauerwartungsland im dörfliches Mischgebiet, ebf. im Ortsbereich, Gartenland

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 917 m² großen Grundstücks mit 6,60 €/m² (3 x 2,20 €/m² Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen) für das Gartenland.

15.5.5 Das Grundstück Flur-Nr. 491/7 Gemarkung Creez ist 886 m² groß, liegt im Gebiet "Bühl", ca. 100 m nordwestlich von Creez und ist mit einer unregelmäßig unbefestigten Zufahrt bis zum im Eigentum stehenden Flst.-Nr. 491 und dann über dieses Flst.-Nr. 491 erschlossen.

Das Grundstück wird als Streuobstwiese genutzt, hat mit 49/43 und 46/41 bewerteten schweren Lehm- und Tonboden, hat bis zu 8 % südöstliche Neigung, und ist mit überalterte, ungepflegte Obstbäume ohne Sachwert bewachsen

Grundstücksqualität: 886 m² Streuobstwiese, im Außenbereich. In menschlich absehbarer Zeit keine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 886 m² großen Grundstücks mit 2,20 €/m² für die 886 m² Streuobstwiese.

16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2022

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!

<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
	Kiefer	- 120 Jahre
	Eiche	- 160 Jahre
	Birke	- 80 Jahre
	Erle	- 60 Jahre
	Pappel	- 50 Jahre

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich, Wiedemann und Jüttner

Werbungskosten: nach der EST - Geldtafel 2022

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, Esche, 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
Eiche	LB	410 % MZ
	LC	220 % MZ

Schichtholznettoerlöse:

Fichte, Kiefer, Lärche (Nadelhölzer)	- 10,-- €/rm
Eiche	- 30,-- €/rm
Sonstige Laubhölzer	- 20,-- €/rm

Umsatzsteuer: 5 %

<u>Kulturkosten:</u> 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) 2022

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 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,0	35,2	395	60% L B 40% L C	360 300	216	L	22,80	336	76,61		
				<u>-32</u> 353			<u>120</u> 336						
										+5% MWSt	80,44		
	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,5	36,5	357	60% L B 40% L C	360 300	336	L	21,43	336	72,00		
				<u>-29</u> 328									
										+5% MWSt	75,50		
Eiche	160	II,5	50,8	307	50% L B 50% L C = 219 rm	410 220	205	L	74,03	315	233,19		
							<u>110</u> 315						
				Sth			50%					=	154
				Brh			50%					=	153
										+5% MWSt	244,85		
Eiche	160	II,0	46,0	282	40% L B 60% L C = 166 rm	410 220	164	L	66,36	296	196,43		
							<u>132</u> 296						
				Sth			50%					=	141
				Brh			50%					=	141
										+5% MWSt	206,25		

Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2022

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 <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,--
Eiche II,5									
L ue	3,35	0,51	1,87	RK 6,00	7,21 <u>6,00</u> 13,21	231,70 30,00	154 219	35.681,80 <u>6.570,00</u> 42.251,80	42.500,--
Eiche II,0									
L ue	3,35	0,56	1,87	RK 6,00	7,31 <u>6,00</u> 13,31	192,94 30,00	141 200	27.204,94 <u>6.000,00</u> 33.204,94	33.000,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000											Stichtag: 03.03.2023		
Lfd.Nr	FlurNr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	Bonität	Bestockung	Abmehrwert	Kosten für geschene Kultur (c)	Alterswert- faktor (f)	Berichtigungs- faktor 1/flow	Bestandswert	
		ha	Jahre		%			Euro/ha	Euro/ha			Euro	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13 $(9 \cdot 10^6) \cdot 13 \cdot 10^2$ 43688	
I.	377 TF	0,3486	Gemarkung Wolfersdorf										
				hiebkostenfrei									
1. Bestand		0,0900	50	Eiche	100%	II,0	0,91	33.000	6500,00	0,293	1,000	1.168,26	
2. Bestand		0,2500	60	Eiche	97%	II,0	0,93	33.000	6500,00	0,360	1,000	3.617,42	
3. Bestand		0,0086	60	Kiefer	3%	I,0	0,93	21.000	3500,00	0,518	1,000	87,64	
				ohne Baumbestand								0,00	
gesamt		0,3486	gesamt hiebkostenfreier Baumbestandswert										4.873,32

17. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² + hiebkostenfreier Baumbestandswert ist der Grundstücksverkehrswert

17.1 Grundstück Flur-Nr. 377 Gemarkung Creez, zu 12.780 m²

Minderwertiges Grünland:	9.195 m ² x 1,40 €/m ² =	12.873,00 €
Wald- und Gehölboden:	3.486 m ² x 0,50 €/m ² =	1.743,00 €
Unland:	99 m ² x 0,30 €/m ² =	29,70 €
+ zum Weg 379 gez. Teilfläche:	190 m ² x 1,40 €/m ² =	266,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		4.873,32 €
		+-----
Gesamt:		19.785,02 €

Verkehrswert gerundet: 19.800,- Euro

17.2 Grundstück Flur-Nr. 412 Gemarkung Creez, zu 5.550 m²

Grünland:	5.550 m ² x 2,00 €/m ² =	11.100,00 €
+ zum Weg 433 gez. Teilfläche:	130 m ² x 2,00 €/m ² =	260,00 €
		+-----
Gesamt:		11.360,00 €

Verkehrswert gerundet: 11.400,- Euro

17.3 Grundstück Flur-Nr. 414 Gemarkung Creez, zu 5.029 m²

Grünland:	4.716 m ² x 2,10 €/m ² =	9.903,60 €
Gehölboden (Strauchwerksfläche):	313 m ² x 0,30 €/m ² =	93,90 €
+ zum Weg 433 gez. Teilfläche:	80 m ² x 2,10 €/m ² =	168,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		0,00 €
		+-----
Gesamt:		10.165,20 €

Verkehrswert gerundet: 10.200,- Euro

17.4 Grundstück Flur-Nr. 482 Gemarkung Creez, zu 4.800 m²

Grünland:	4.800 m ² x 2,20 €/m ² =	10.560,00 €
+ Sachwert der Obstbäume:		200,00 €
		+-----
Gesamt:		10.760,00 €

Verkehrswert gerundet: 10.800,-- Euro

17.5 Ergänzung zum Gutachten vom 20.07.2023 über das vereinigte Grundstück Flur-Nr. 491, 491/4, 491/5, 491/6 und 491/7 Gemarkung Creez in der Zusammenfassung mit den Flst.-Nrn 377, 412, 414, 482 Gemarkung Creez. Grundbuch Creez Blatt 452 des Grundstücks Lfd.Nr. 22 im Grundbuch. AZ: AG Bayreuth 61 K 36/24

Ab Seite 21 Position 17.5.

17.5 das vereinigte Grundstück Flur-Nr. 491, 491/4, 491/5, 491/6 und 491/7 Gemarkung Creez,

17.5.1 Grundstück Flur-Nr. 491, Gemarkung Creez, zu 7.318 m²

Bauerwartungsland mit Fahrrecht ebpf:	3.300 m ² x 16,10 €/m ² =	53.130,00 €
Grünland mit Ortsanschluss:	3.219 m ² x 2,00 €/m ² =	6.438,00 €
Wald- und Gehölzboden:	561 m ² x 0,60 €/m ² =	336,60 €
Unland:	188 m ² x 0,30 €/m ² =	56,40 €
Fließgewässer:	50 m ² x 0,60 €/m ² =	30,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		1.000,00 €
		+-----
Gesamt:		60.991,00 €

Verkehrswert gerundet: 61.000,-- Euro

17.5.2 Grundstück Flur-Nr. 491/4 Gemarkung Creez, zu 13 m²

Bauerwartungsland im dörfli. Mischgebiet ebpf: $13 \text{ m}^2 \times 16,10 \text{ €/m}^2 = 209,30 \text{ €}$

Verkehrswert gerundet: 200,-- Euro

17.5.3 Grundstück Flur-Nr. 491/5 Gemarkung Creez, zu 2 m²

Bauerwartungsland im dörfli. Mischgebiet ebpf: $2 \text{ m}^2 \times 16,10 \text{ €/m}^2 = 32,20 \text{ €}$

Verkehrswert gerundet: 30,-- Euro

17.5.4 Grundstück Flur-Nr. 491/6 Gemarkung Creez, zu 917 m²

Gartenland im Bauerwartungsland ebpf: $917 \text{ m}^2 \times 6,60 \text{ €/m}^2 = 6.052,20 \text{ €}$

Bäume, Sträucher, Gartenhaus und Gerätehütte ist im Eigentum des Bewirtschafters und sollen hier nicht mit bewertet werden.

Verkehrswert gerundet: 6.000,-- Euro

17.5.5 Grundstück Flur-Nr. 491/7 Gemarkung Creez, zu 886 m²

Streuobstwiese:	$886 \text{ m}^2 \times 2,20 \text{ €/m}^2 =$	1.949,20 €
Sachwert der Obstbäume:		0,00 €
		+-----
Gesamt:		1.949,20 €

Verkehrswert gerundet: 1.900,-- Euro

17.6 Gesamtverkehrswert des vereinigten Grundstück Flur-Nrn. 491, 491/4, 491/5, 491/6 und 491/7 Gemarkung Creez, zu gesamt 9.136 m² beläuft sich gerundet auf 69.130,00 €.

18. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks Flst.- Nr. 377, 412, 414, 482, und das vereinigte Grundstück 491, 491/4, 491/5, 491/6, 491/7 und 491/7 Gemarkung Creez beläuft sich auf 121.330,00 € abgerundet auf 121.000,00 Euro.

in Worte: einhunderteinundzwanzigtausend Euro

=====

19. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 09.05.2025

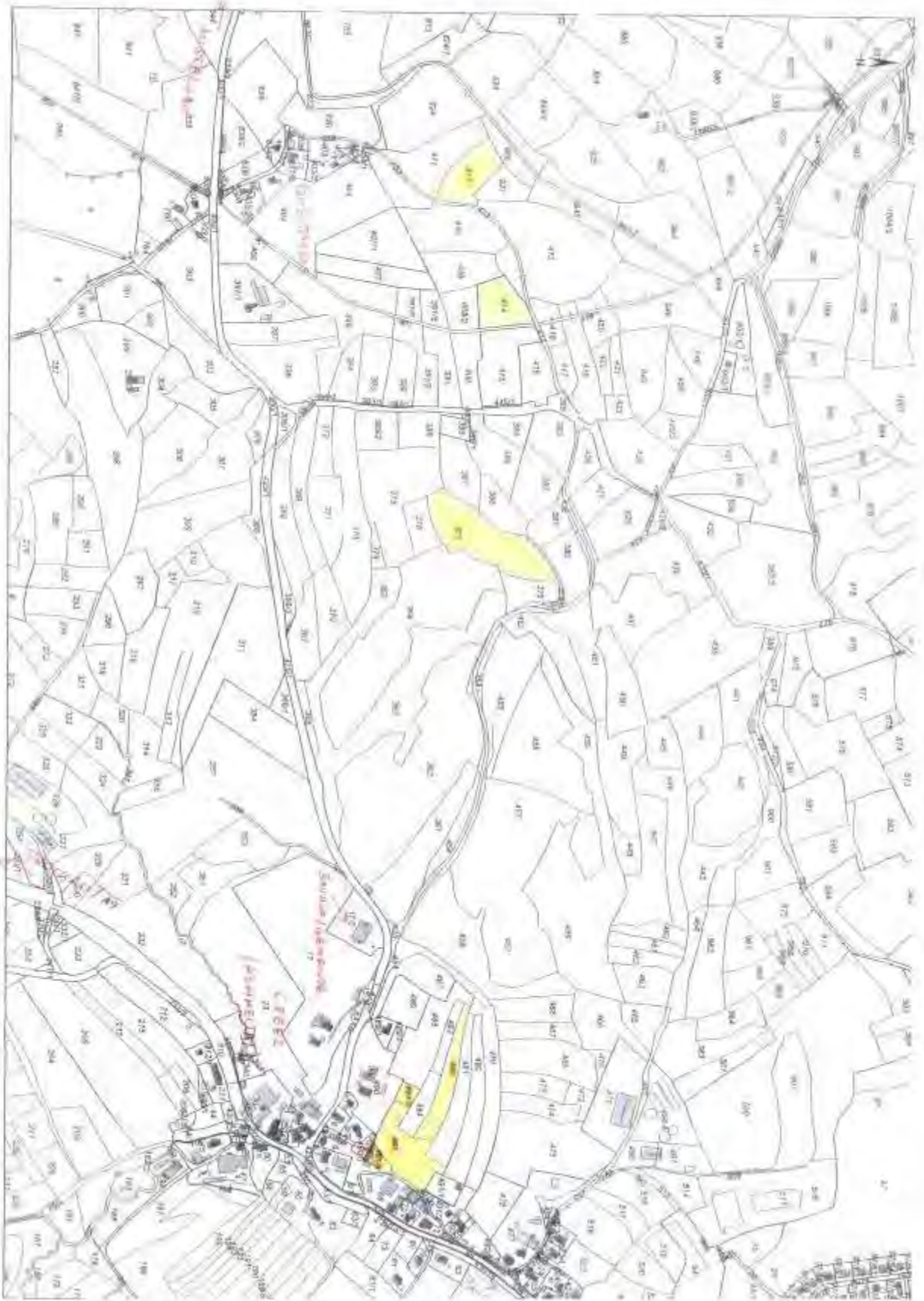


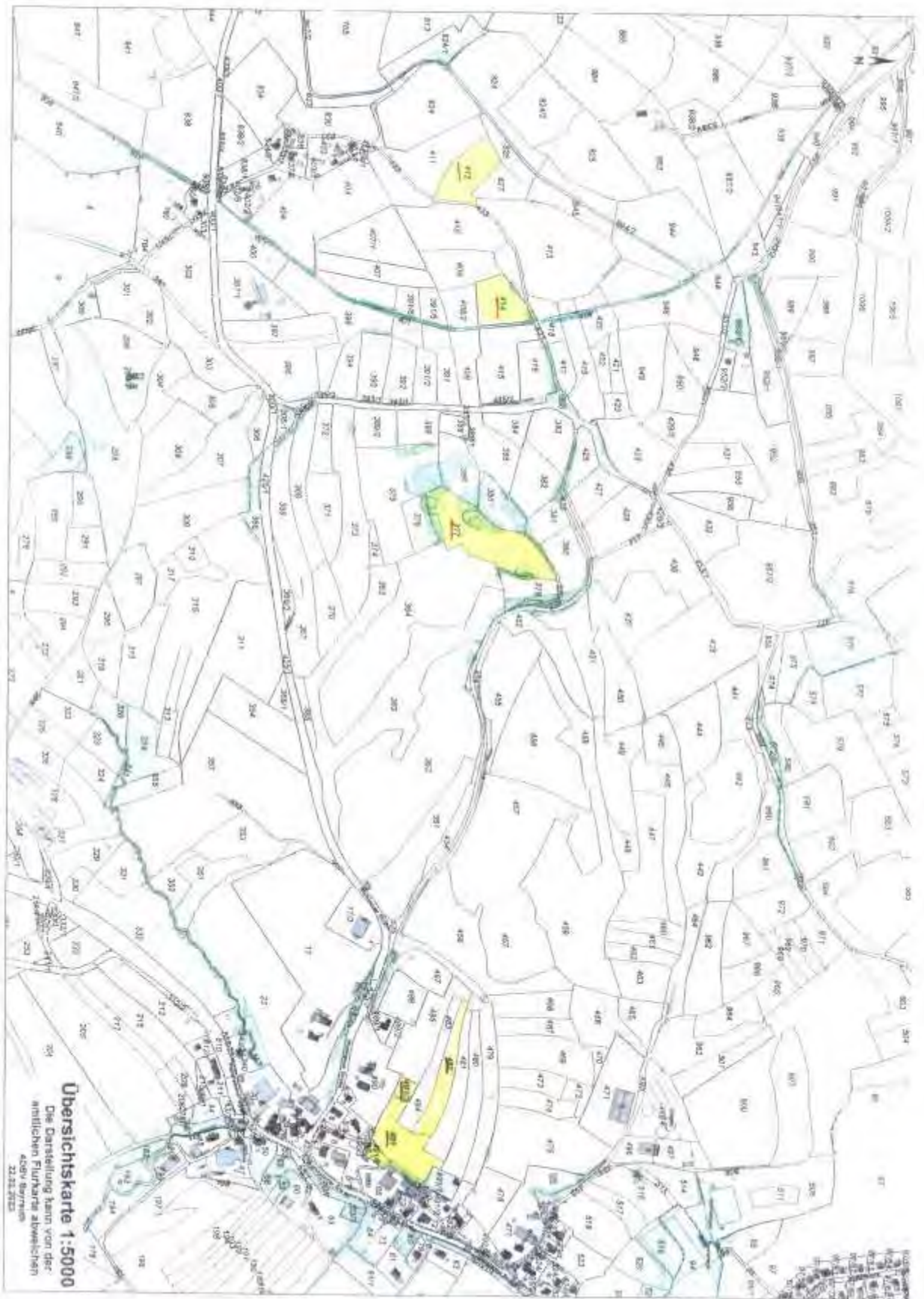
Gert Schultheiß

.....

Gert Schultheiß

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







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth
Wittelsbachering 15
95444 Bayreuth

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 22.03.2023

Flurstück 491
Gemarkung Creuz

Gemeinde
Landkreis
Bezirk

Hinterstadt
Bayreuth
Oberfranken



Maststab 1:1000

Vorabfertigung nur in analoger Form für den regionalen Gütermarkt.
Zur Information nur beizugeben.



Maßstab 1:2000
 Vermessungsamt für die Region Ostbayern
 Zentrale Vermessungsstelle
 Administration Ludwig 21/01, 85071


Amk für Digitalisierung, Erhebungs- und Vermessung
 Regensburg
 Wilhelmshöferring 15
 93044 Regensburg

Geometrie: Heinsdorf
 Landesamt: Regensburg
 Bezirk: Oberbayern

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Flurkarte mit Digitalen Orthophotos 1:2000
 Erstellen am 22.02.2023



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth

Wiltelsbochering 15
95444 Bayreuth

Flurstück: 491
Genehmigung: G102

Gemeinde:
Landskreis:
Bezirk: Bayreuth
Oberfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 23.02.2023



Maßstab 1:2000

Verfügung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Weiterverbreitung nur bedingt geeignet.
Auszugsmarkierung Luftbild 15-08-2021

