

# 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 die Landkreise  
CO, ERH, HO, KC, WUN und die 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.: 75 und 80 Gemarkung Blaich.**

**Anonymisiert.**

**Im Zwangsversteigerungsverfahren:**

**Siehe Seite 1 Position 2**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Bayreuth  
Abt. f. Immobiliervollstreckung  
Wittelsbacher Ring 22  
95444 Bayreuth**

**Aktenzeichen:**

**61 K 38/23**

## **1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 04.10.2023 beauftragte das Amtsgericht Bayreuth, Vollstreckungsgericht, Abt. Zwangsversteigerungen, Wittelsbacher Ring 22, 95444 Bayreuth, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert der im Grundbuch am Amtsgericht Kulmbach für Blaich Blatt 2565 verzeichneten Grundstücke Flst.-Nrn. 75 und 80 Gemarkung Blaich zu erstellen.

## **2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Bayreuth: Az: 61 K 38/23**

-Antragsteller-

**Prozessbevollmächtigte:**

gegen

1. -Antragsgegnerin-
2. -Antragsgegner-
3. -Antragsgegner-

## **3. Zweck der Begutachtung: Teilungsversteigerung**

## **4. Bewertungsstichtag: 23.10.2023, Tag der Ortsbesichtigung**

## **5. Ortsbesichtigung**

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 23.10.2023, ab 9.00 Uhr.

Zum Ortstermin war anwesend:

- 1.
- 2.
3. Der Unterzeichner

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

1. Amtsgericht Bayreuth: Beschluss vom 04.10.2023 Aktenzeichen: 61 K 38/23
2. Amtsgericht Kulmbach: Grundbuchauszug Blaich Blatt 2565

3. Vermessungsamt Kulmbach: Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge
4. Stadt Kulmbach: Flächennutzungs- und Bebauungspläne
5. Landratsamt Kulmbach: Auskunft aus der Kaufpreissammlung und  
Einsicht in den Altlastenkataster
6. umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigungen: Rundholzpreise

## 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>Bayer. Landesanstalt f. Betriebs- wirtschaft und Agrarstruktur</u>	ISBAU - Schätzpreisbestand Gebäude in der Landwirtschaft_ Stand: 1987 - 2020
<u>Mantel</u>	Waldbewertung
<u>Schober R.</u>	Ertragstabellen der wichtigsten Baumarten
<u>Prof. Hölzel/Hund</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>NHK 2010</u>	Normalherstellungskosten 2010
<u>WaldR 2000</u>	Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000

## 8. Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchamt:                      Amtsgericht Kulmbach  
Grundbuch von:                    Blaich  
Blatt:                                    2565

<u>Lft.Nr.</u>	<u>Flur-Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Lage</u>	<u>Wirtschaftsart</u>	<u>Größe /m<sup>2</sup></u>
----------------	-----------------	------------------	-------------	-----------------------	-----------------------------

u.a.

1	75	Blaich	Unterpurbacher Leite, Waldfläche		1.540
4	80	Blaich	Hühneleinsberg, Ödland, Waldfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche		5.390

### Erste Abteilung: Eigentümer

1.1  
- zu ¼ -

1.2  
- zu ¼ -

1.3  
- zu ¼ -

1.4  
- zu ¼ -

### Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lft.-Nr. des belasteten Grundstücks:

1 / 2,3,4,5      Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Ludwigsburg Am  
Anteil I/1.3      Az: IN 439/2022; eingetragen am 29.12.2022.

2 / 1,2,3,4,5      Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der  
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: 61 K  
38/23); eingetragen am 23.08.2023.

### Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Mehrere Einträge, hier nicht extra erwähnt.

## **9. Verkehrslage**

- 9.1. **Kulmbach ist eine 26.000 Einwohner zählende großen Kreisstadt, im Landkreis Kulmbach, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.**

**Die Gemarkung Blaich liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Kulmbach, und ist mit einer geteerten Ortsverbindungsstraße mit Kulmbach verbunden und über die Bundesstraße 85 mit der nächsten Autobahnauffahrt „Kulmbach/Brücklein“ zur BAB A 70“ Schweinfurt – A 9 (München – Berlin), ca. 5 km südlich von Kulmbach verbunden.**

**Der nächste Bahnhof ist in Kulmbach, an der Bahnstrecke Bayreuth – Neuenmarkt - Lichtenfels**

**Die Grund- und Mittelschule und alle weiterführenden Schulen sind in Kulmbach ansässig.**

**In Kulmbach werden Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Handel, Versicherung, und Verwaltung, vorgehalten.**

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

**Höhenlage: Kulmbach - Blaich: 360 - 480 m über NN.**

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

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

**Die hier zu bewertenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft eingezeichnet.**

**Diese Grundstücke sind in keinen Bebauungsplan enthalten.**

**Diese Grundstücke sind im Landschaftsplan als Biotop(Schafweide mit Nebennutzung und Wald) ausgewiesen.**



## 12. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT KULMBACH

### 12.1. STADT KULMBACH - LANDKREIS KULMBACH

Jahr	Gemarkung	Größe m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Bemerkung
1987	Blaich	4.732	1,56	LN
2014	„	4.095	2,46	Wald mB
2014	„	8.190	1,23	Wald mB
Seit 2015 kein Verkauf				
2003	Kirchleus	5.617	0,85	LN
2020	„	6.030	0,17	Wald oB
2021	„	17.780	1,23	LN
2022	„	10.726	0,37	Wald mB
1989	Lehenthal	1.563	20,94	Wohnbauland
2018	„	11.554	3,00	Ackerland
2018	„	74.316	2,50	Ackerland
2018	„	9.300	1,80	Grünland
2019	„	877	49,00	Bauland MD ebf
2019	„	13.214	2,00	Grünland
1990	Leuchau	7.828	0,36	LN
2015	„	7.840	0,80	LN
2015	„	10.899	1,84	LN
2015	„	7.680	1,52	LN
2015	„ Buch am Sand	63.954	1,88	LN
2015	„	5.660	0,80	LN
2003	Lösau	120.952	0,27	LN und Wald
2016	„	123.000	1,04	LN 9 Grundstücke
1986	Melkendorf	4.330	2,38	LN
2016	„	5.739	0,80	LN minderw. Wiese

ebf	=	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	=	erschließungsbeitragspflichtig
TE	=	Teilerschlossen
LN	=	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker-Wiese)
OB/MB	=	Wald ohne/mit Baumbestand

**Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke zum 01.01.2022**  
**Herausgegeben vom Gutachterausschuss am Landratsamt Kulmbach**  
**Für die Stadt Kulmbach (in €/m<sup>2</sup>), erschließungsbeitragspflichtig.**

Ort	Gebietsart		
	MI, MD (Ortszentrum)	WA, WR Wohngebiet	Gewerbe- gebiet
Kulmbach – Blaich	110	110	80

## Landwirtschaftliche Grundstücke in €/m<sup>2</sup>: 01.01.2022

<u>Gemeinde</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	<u>Landwirtschaftsfläche (Acker und Grünland)</u>
Kulmbach	1,80 €/m <sup>2</sup>	

Wald: 0,30 €/m<sup>2</sup> ohne Baumbestand

### 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. Auskunft aus dem Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Kulmbach konnte festgestellt werden das die hier zu bewertenden Grundstücke im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen sind.

## 15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7° – 8° Celsius.

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16. ermittelt.

### 15.1. Das Grundstück Flur-Nr. 75 Gemarkung Blaich ist 1.540 m<sup>2</sup>

groß liegt im Gebiet "Unterpurbacher Leite", ca. 300 m nordöstlich vom Kulmbacher Klinikum und ist mit einen geteerten und tlws geschotterten Feldweg und die letzten 170 m mit einen unbefestigten, unregelmäßigen Geh- und Fahrrecht über die Grundstücke Flst.-Nrn. 357/1 und 353 Gemarkung Blaich und das im Eigentum stehende, nachfolgend bewertete Grundstück Flst.-Nr. 80 Gemarkung Blaich erschlossen.

Das Grundstück wird als Mischwald bewirtschaftet, hat mit Sandsteine versetzten lehmigen Sandboden, bis zu 38 % südliche und nördliche Neigung und ist maschinell sehr erschwert bearbeitbar.

Das Grundstück wird zum Teil durch einen Sandsteinbruch (Grube) gebildet. Die Holzabfuhr ist nach 200 m Rundholzausrücken möglich.

Auf dem Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand:                      1.540 m<sup>2</sup> Fläche  
    60 % Eiche,  
    40 % Buche (Kiefer),  
    80 Jährig (60 – 100)  
    0,86 Bestockung  
    gesund

Grundstücksqualität:              1.540 m<sup>2</sup> minderwertige Waldfläche  
    in menschlich absehbarer Zeit ohne  
    außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1.540 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 0,20 €/m<sup>2</sup> für die 1.540 m<sup>2</sup> minderwertige Waldfläche zuzüglich den in Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

### 15.2. Das Grundstück Flur-Nr. 80 Gemarkung Blaich ist 5.390 m<sup>2</sup>

groß liegt im Gebiet "Hühnleinsberg", ca. 250 m nordöstlich vom Kulmbacher Klinikum und ist mit einen geteerten und tlws geschotterten Feldweg und die letzten 120 m mit einen unbefestigten, unregelmäßigen Geh- und Fahrrecht über die Grundstücke Flst.-Nrn. 357/1 und 353 Gemarkung Blaich, erschlossen.

Das Grundstück wird im Süden auf 4.100 m<sup>2</sup> als Grünland (eingezäunte Schafweide, davon stehen im Südwesten auf 55 m<sup>2</sup> zwei Gartenhäuser, und ein Schafstall mit Futterlager auf insgesamt 55 m<sup>2</sup> überbauter Fläche mit einer gepflasterten Terrasse von ca. 20 m<sup>2</sup> . Im Norden auf 1.154 m<sup>2</sup> als zumeist abgeholzter Waldboden mit einzelne Laubbäume und im Westen auf 136 m<sup>2</sup> als unbefestigter Waldweg (Zufahrt für das vor beschriebene Flst.-Nr. 75), genutzt.

Die 4.100 m<sup>2</sup> Grünlandfläche wird als mit Maschendraht an Metallpfosten befestigte Schafweide genutzt, ist derzeit nicht bewirtschaftet, hat mit 10

bewerteten lehmigen Sandboden, bis zu 34 % südliche Neigung, die Oberfläche ist zum Teil wellig, die Schaftweide wird aus Osten und Süden durch Laubwald beschattet und ist als sehr geringwertig zu bewerten. Der Sachwert der Einzäunung wird auf 400,00 € geschätzt.

Die 1.154 m<sup>2</sup> Waldfläche im Norden des Grundstücks abgeholzt, zum Teil von Laubgehölzen bewachsen, einzelne Eichen und Buchen im Alter 5 – 80 jährig und 500,00 € hiebkostenfreien Baumbestandswert.

An der Westgrenze verläuft auf 136 m<sup>2</sup> ein unbefestigter Feld- und Waldweg auf dem Flst.-Nr. 80 Gemarkung Blaich. Der Verkehrswert wird mit 1,00 €/m<sup>2</sup> bewertet.

Im Südwesten stehen auf durch den Miteigentümer erbaute und bezahlte zwei Gartenhäuser mit Terrasse und ein Schafstall mit Futterlager. (Dieses wurde durch den weiteren Miteigentümer bestätigt).

Südliches Gartenhaus:  $5,00 \times 3,00 = 15 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times (2,20 + 2,50) : 2 = 25,25 \text{ m}^3 \text{ BRI}$   
Beschrieb: Holzrahmenbau, außen verbrettert, auf Betonplatte, mit Holzrahmentüre innen und außen verbrettert, Doppelverglastes Holzrahmenfenster, mit Pultdach, verbrettert, Ziegeleindeckung. Dachrinne, Fallrohre. Baujahr ca. 2000,  
Ermittlung des Bauwertes:  $15 \text{ m}^2 \times 140,00 \text{ €/m}^2 \times 40 \% \text{ Wertminderung} = 1.260,00 \text{ €}$

Gerundet: 1.200,00 €

Nördliches Gartenhaus (ehem. Bienenhaus) mit WC:

$4,00 \times 3,00 = 12 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times (1,90 + 0,40 \times 0,50) = 25,20 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

WC/Gerätelager:  $1,00 \times 2,50 = 2,50 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times (1,90 + 2,30) : 2 = 5,25 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

Beschrieb: Holzrahmenbau, außen verbrettert, innen Spanplatte, geweißt, auf Betonplatte, mit Holzrahmentüre innen und außen verbrettert, mit Sattel, verbrettert, PVC-Wellplatteneindeckung, Dachrinne, Fallrohre. Baujahr ca. 1990,  
Ermittlung des Bauwertes:  $12 \text{ m}^2 \times 130,00 \text{ €/m}^2 \times 60 \% \text{ Wertminderung} = 624,00 \text{ €}$   
Angehangene WC-Hütte mit 100,00 € Bauwert

Gerundet: 700,00 €

Terrasse:  $4,00 \times 5,00 = 20 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Mit Betonplatten befestigt und Holzbretter Eingezäunt

Ermittlung des Bauwertes:  $20 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \% \text{ Wertminderung} = 400,00 \text{ €}$

Gerundet: 400,00 €

Schafstall mit Futterlager:

$8,50 \times 3,00 = 25,50 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times (2,50 + 3,00) : 2 = 70,125 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

Beschrieb: Holzrahmenbau, außen verbrettert, unbefestigter Fußboden, mit Holzrahmentüre außen verbrettert, mit Pultdach, Holzkonstruktion, PVC-Wellplatteneindeckung, Dachrinne, Fallrohre. Baujahr ca. 1995,

Ermittlung des Bauwertes:  $25,50 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ €/m}^2 \times 60 \% \text{ Wertminderung} = 816,00 \text{ €}$

Gerundet: 800,00 €

Wellblechhütte für den Stromerzeuger:

$2,00 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times (1,80 + 0,35 \times 0,50) = 5,925 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

Beschrieb: Wellblechhütte mit Satteldach, Blechflügeltüre unbefestigter Fußboden, Satteldach Wellblech, keine Dachrinne. Baujahr ca. 2003,  
Ermittlung des Bauwertes:  $3,00 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \% \text{ Wertminderung} = 105,00 \text{ €}$   
Gerundet: 100,00 €

Honda Stromerzeuger, 3,4 KW, Baujahr 2003 geschätzter Sachwert: 800,00 €

Grundstücksqualität: 4.100 m<sup>2</sup> minderwertige Schafweide  
1.154 m<sup>2</sup> Waldboden,  
136 m<sup>2</sup> Weg unbefestigt  
in menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 5.390 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 1,00 €/m<sup>2</sup> für die 4.100 m<sup>2</sup> minderwertige Schafweide, mit 0,30 €/m<sup>2</sup> für den 1.154 m<sup>2</sup> Waldboden und mit 1,00 für die 136 m<sup>2</sup> unbefestigte Wegfläche, zuzüglich 400,00 € für die Schafweideneinzäunung, mit geschätzt 500,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert . Der Bau und Sachwert der durch den Miteigentümer gebaute und gekauften Gartenhütten, Schafstall, Blechhütte und den Stromerzeuger wird auf 4.000,00 € geschätzt.

## 16. 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 Bestandswert

Der Baumbestandswert wird Hiebkostenfrei berechnet!

Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000, vom 12. Juli 2000

Baumarten 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

<b><u>Umtriebszeiten (U):</u></b>	Kiefer	- 120 Jahre
	Eiche	- 160 Jahre
	Buche	- 140 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, 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
Buche	LB	430 % MZ
	LC	370 % MZ

**Schichtholznettoerlöse:**

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

**Umsatzsteuer:** 5 %

<b>Kulturkosten:</b> 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
<b>Kiefer</b>	120	I,0	35,2	395	60% L B 40% L C	360	216	L	22,80	336	76,61
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			-32			120				
				353		300	336				
										+5% MWSt	80,44
	120	I,5	36,5	357	60% L B 40% L C	360	336	L	21,43	336	72,00
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			-29			336				
				328		300					
										+5% MWSt	75,50
<b>Eiche</b>	160	II,5	50,8	307	50% L B 50% L C  = 219 rm	410	205	L	74,03	315	233,19
	Sth			154			110				
	Brh			153			315				
										+5% MWSt	244,85
<b>Eiche</b>	160	II,0	46,0	282	40% L B 60% L C  = 166 rm	410	164	L	66,36	296	196,43
	Sth			141			132				
	Brh			141			296				
										+5% MWSt	206,25
<b>Buche</b>	140	II,0	44,7	464	60% L B 40% L C  = 325 rm	430	258	L	25,52	406	103,61
	Sth			232			148				
	Brh			232			406				
										+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									
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
<b>Kiefer I,0</b>									
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,--
<b>Kiefer I,5</b>									
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,--
<b>Eiche II,5</b>									
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,--
<b>Eiche II,0</b>									
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,--
<b>Buche II,0</b>									
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: 23.10.2023	
Lfd. Nr.	Flur Nr.	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	Bonität	Bestockung	Ableitwert	Kosten für Alterswert-geschichte Kultur (c)	Alterwertfaktor (f)	Berichtigungsfaktor (f <sub>low</sub> )	Bestandswert
		ha	Jahre		%			Euro/ha	Euro/ha			Euro
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
												(9-10) x 11 x 12 = 13 schub
I.	75	0,1540	Gemarkung Busbach				hiebkostenfrei					
1. Bestand		0,1540	80	Eiche	60%	II,0	0,86	37.500	6500,00	0,497	1,000	1.740,02
			80	Buche	40%	II,0	0,86	29.000	3500,00	0,642	1,000	1.052,89
<b>Gesamt</b>		0,1540						gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert				2.793,50

## 17. Berechnung der Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksgröße/m<sup>2</sup> x Verkehrswert €/m<sup>2</sup> + Sachwerte (hiebkostenfreier Baumbestandswert) = Grundstücksverkehrswert

### 17.1 Das Grundstück Flur-Nr. 75 Gemarkung Blaich, zu 1.540 m<sup>2</sup>

Waldboden:	1.540 m <sup>2</sup> x 0,20 €/m <sup>2</sup> =	308,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		2.793,50 €
		+-----
Verkehrswert		3.101,50 €

gerundet: 3.100,00 €

---

### 17.2 Das Grundstück Flur-Nr. 80 Gemarkung Blaich, zu 5.390 m<sup>2</sup>

Minderwertige Schafweide:	4.100 m <sup>2</sup> x 1,00 €/m <sup>2</sup> =	4.100,00 €
Waldboden:	1.154 m <sup>2</sup> x 0,30 €/m <sup>2</sup> =	346,20 €
Wegfläche:	136 m <sup>2</sup> x 1,00 €/m <sup>2</sup> =	136,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		500,00 €
+ Sachwert der des Weidezauns:		400,00 €
		+-----
Verkehrswert ohne Gartenhäuser und usw		5.482,20 €
+ Gartenhäuser, Schafstall, Stromerzeuger usw:		<u>4.000,00 €* </u>
Gesamt:		9.482,20 €

gerundet: 9.500,00 €

\*im Eigentum des Miteigentümers .

---

18. Gesamtverkehrswert:            **12.600,00 €**

=====

## 19. Grundstücksbewirtschafter/Pächter

19.1. Die hier zu bewertenden Grundstücke bewirtschaften die Eigentümer selbst.

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks Flst.-

Nr. 75 und 80 Gemarkung Blaich beläuft sich gerundet auf

12.600,00 €.

in Worte: zwölftausendsechshundert Euro

=====

21. Beglaubigung

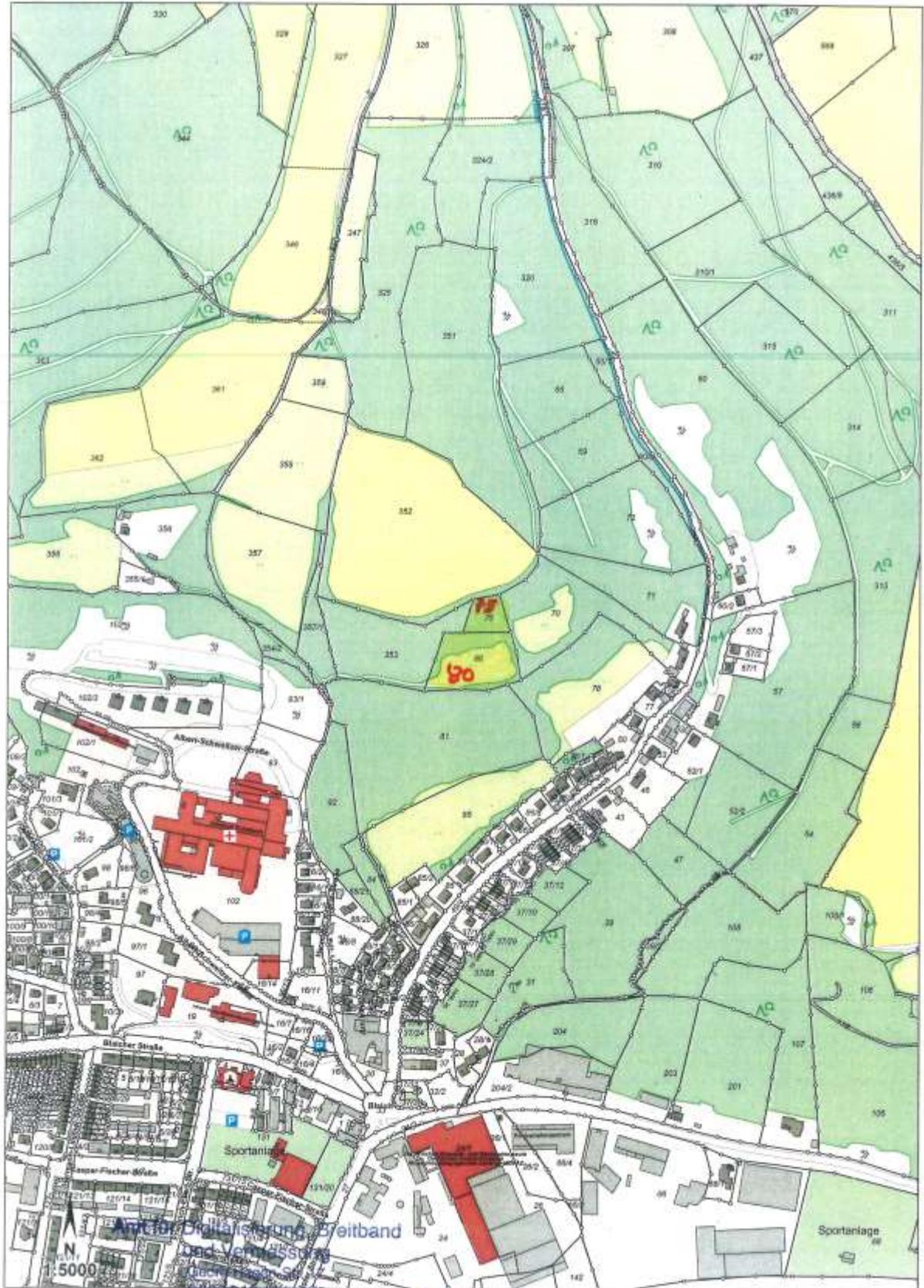
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der  
angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, 28.10.2023

*Gert Schultheiß*

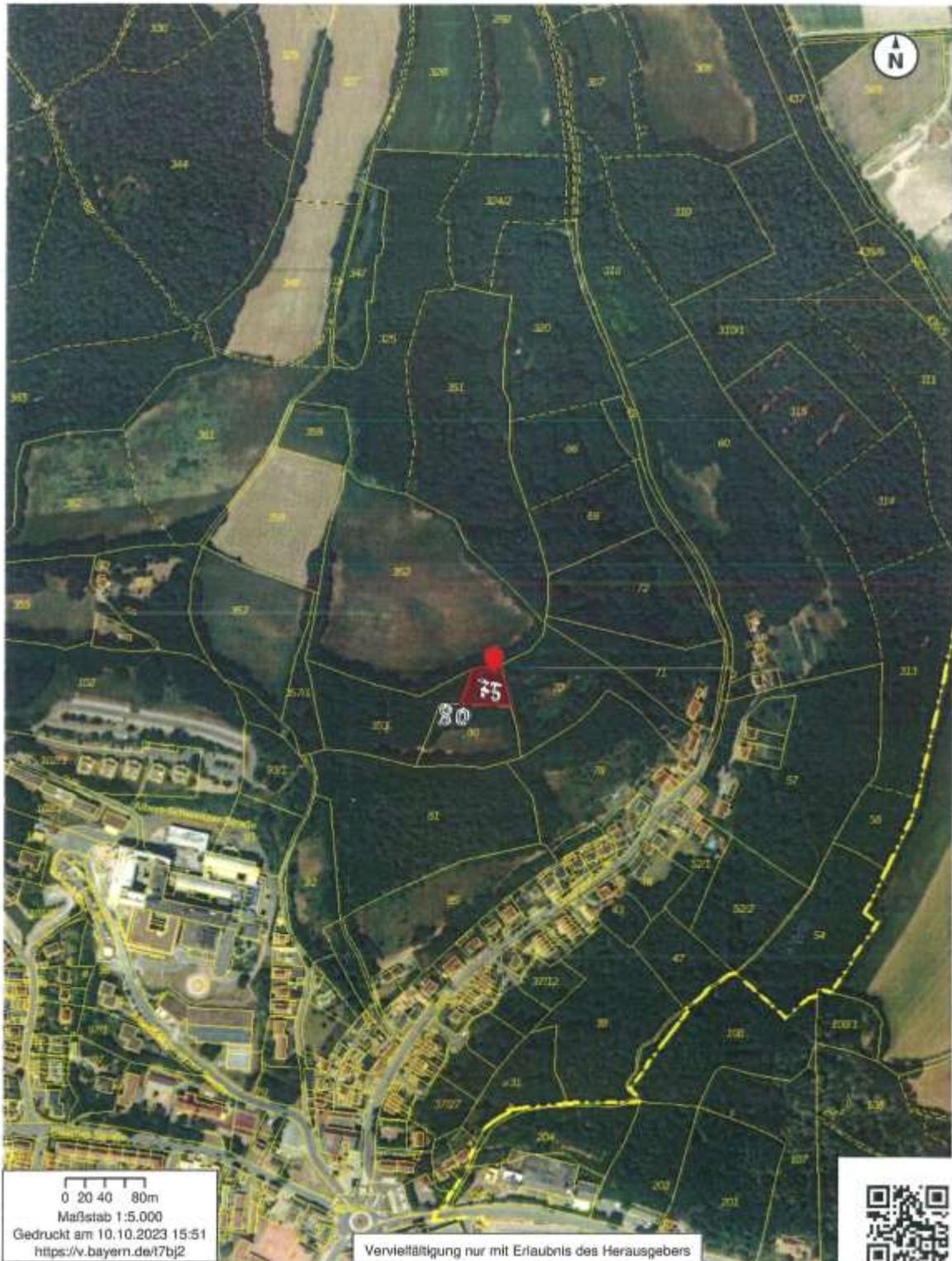
.....  
**Gert Schultheiß**

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger



Amt für Digitalisierung Breitband  
und Vermessung  
93326 Kulmbach  
Tel.: 09221/9072-0

10. Okt. 2023



0 20 40 80m  
Maßstab 1:5.000  
Gedruckt am 10.10.2023 15:51  
<https://v.bayern.de/17bj2>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



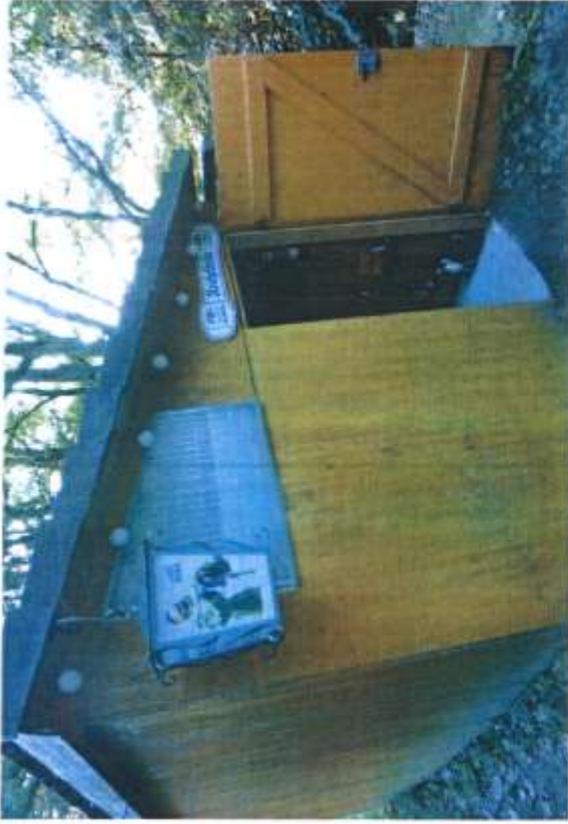
ehem. Bienenhaus ↑ Flst Nr 80  
Flst Nr 75 dänbewald ↓

Gemeins. Plaid



Flst Nr 80 Schafweide ↑  
Flst Nr 75 Länbewald

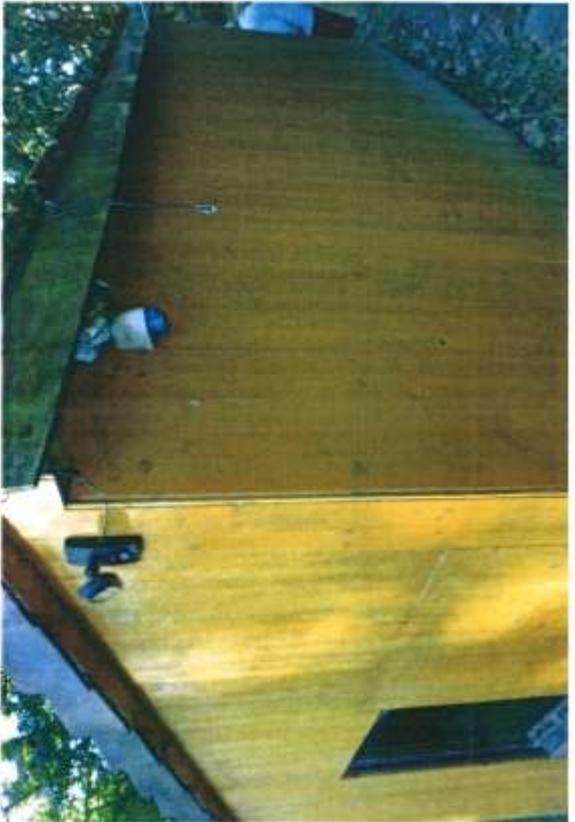




Flst 80 Gemeinsh. Bleich Gartenhaus

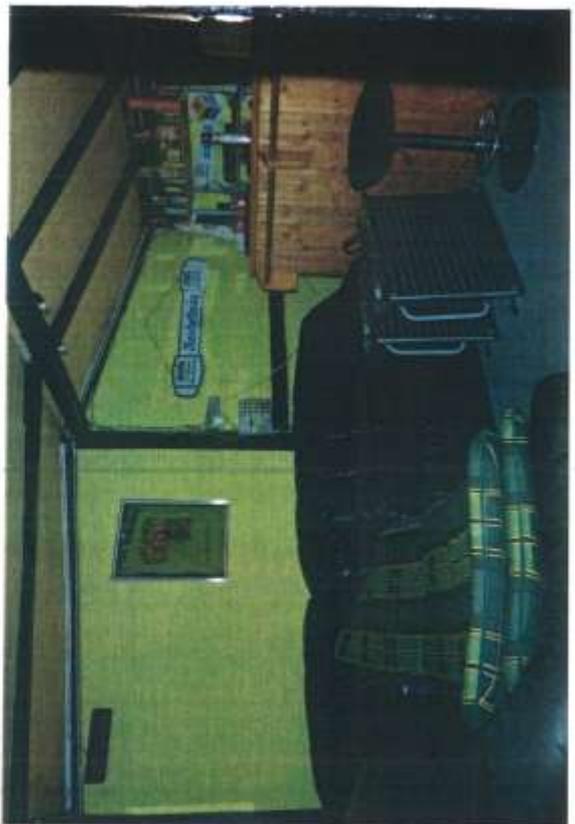


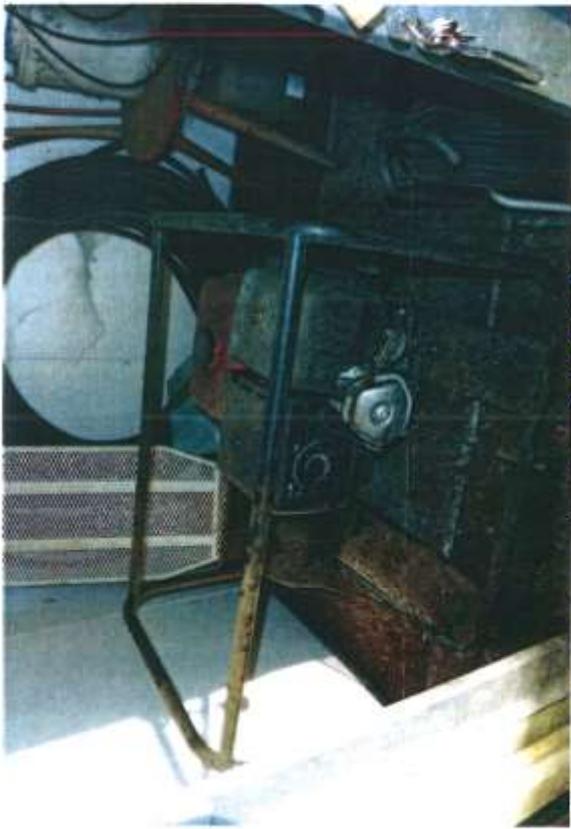
Gartenhaus





ehms. Biemenhaus mit Wasseranfertigung Gemarkung Bleid, W/17 ehms. Biemenhaus F1st Nr 80





Stromerzeuger Honda 3,4 kW + Flst 20 Generator Bleich  
Strohhitte



Strohhitte mit Futterlauf  
↓  
Stromerzeuger mit Bleichwasser





Gartenhütte, Bienenhaus ↑ Schafweide  
 Gabel, Schlafhütte ↓ Stromerzeuger im Hof



Schlafhütte ↑ Schlafhütte  
 Bleich ↓ Schlafhütte und Futterlager





Schlafhütte und Futterlage - ↑



Stromerzeugungshütte mit ↑ Schlafhütte + Futterlager

F/1st Nr 80 Gemein. J. Bland  
mit Schlafweide

