

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 und der kreisfreien 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.-Nr. 538 Gemarkung Burghaig.

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bayreuth
Abt. für Immobiliervollstreckung
Wittelbacher Ring 22
95444 Bayreuth**

AZ: 61 K 68/25

Betriebs-, Grundstücks-, Vieh-, Inventarbewertung + Entschädigungen + Pachtwesen

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 17.09.2025 beauftragte das Amtsgericht Bayreuth, Vollstreckungsgericht, Abt. Zwangsversteigerungen, Wittelsbacher Ring 22, 95444 Bayreuth, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgericht Kulmbach für Burghaig Blatt 2177 verzeichneten Grundstück Flst.-Nr. 538 Gemarkung Burghaig zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Bayreuth: Az: 61 K 68/25

-Antragstellerin-

gegen

1.

-Antragsgegner-

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Gust Rüdiger, Marktplatz 12, 95359 Kasendorf, GZ.: 116/24

2.

-Antragsgegnerin-

3.

-Antragsgegner-

3. Zweck der Begutachtung: Teilungsversteigerung

4. Bewertungsstichtag: 09.10.2025, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 09.10.2025, ab 9.00 Uhr.

Zum Ortstermin war anwesend:

1. kein Beteiligter anwesend
2. Der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bayreuth: Beschluss vom 17.09.2025 Aktenzeichen: 61 K 68/25
2. Amtsgericht Kulmbach: Grundbuchauszug Burghaig Blatt 2177
3. Vermessungsamt Kulmbach: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
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

9. Verkehrslage

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

Die Gemarkung Burghaig liegt ca. 1 km nordwestlich der Stadt Kulmbach, 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. 8 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 - Burghaig: 350 - 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.

Das hier zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Und im Süden als schutzwürdiges Biotop ausgewiesen.

Dieses Grundstück ist in keinen Bebauungsplan enthalten.

11. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Kulmbach

Flur- Nutzung Nr.	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
<hr/>					
<u>Gemarkung Burghaig – große Kreisstadt Kulmbach – Landkreis Kulmbach</u>					
538	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>				
	Unkultivierte Fläche	1.617			2.437
	Grünland	589			
	Forstfläche	231			

Zeichenerklärung Bodenarten:

S = Sand
SI = anlehmiger Sand
IS = lehmiger Sand
SL = stark lehmiger Sand
Sl = sandiger Lehm
L = Lehm
LT = schwerer Lehm
T = Ton
Mo = Moorboden

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 = 6°C bis 7° C, „ „
d = unter 6 ° C, „ „

Wasserverhältnisse: 1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)

Wertzahlen

Bodenzahlen: 34/ 1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)
Bodenbeschaffenheit, Klima und Grundwasserverhältnis /27 1 bis 100
(Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen
für Geländegestaltung, Klima und andere natürliche
Ertragsbedingungen)

12. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT KULMBACH

12.1. STADT KULMBACH - LANDKREIS KULMBACH

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2024	Burghaig	1.540	2,50	Grünland
2024	„	84.676	2,19	LN
2024	„	13.949	1,90	LN

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

Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke zum 01.01.2024
Herausgegeben vom Gutachterausschuss am Landratsamt
Kulmbach Für die Stadt Kulmbach (in €/m²),
erschließungsbeitragspflichtig.

Ort	Gebietsart		
	MI, MD (Ortszentrum)	WA, WR Wohngebiet	Gewerbe- gebiet
Kulmbach – Burghaig	93	110 /116	

Landwirtschaftliche Grundstücke in €/m²: 01.01.2024

Gemeinde	Bodenrichtwert	Landwirtschaftsfläche (Acker und Grünland)
Kulmbach	2,00 €/m ²	

Wald: 0,30 €/m² 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 dass das hier zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7° – 8° Celsius.

15.1. Das Grundstück Flur-Nr. 538 Gemarkung Burghaig ist 2.437 m² groß liegt im Gebiet " Weinberg", ca. 350 m östlich von Burghaig (Leitenweg) und ist mit einen befestigten Feldweg (Schotter) und von hier aus 20 m mit einen unbefestigten Wiesenweg erschlossen.

Das Grundstück wird im Süden auf 1.617 m² als unkultivierte Fläche, nach Norden folgend auf 540 m² als Streuobstwiese (Gartenland) mit Sträucher, Obst- und Laubbäume , im Norden auf 231 m² als Laubwald bewirtschaftet und 49 m² als überbaute Grundfläche im Außenbereich vorgefunden.

Die 231 m² Wald- und Gehölzfläche liegt im Norden des Grundstücks hat bis zu 35 % südliche Neigung und ist sehr erschwert maschinell bearbeitbar, hat Lehmboden. Der Laubbaumbestand besteht aus (Eiche, und Fichte) im Alter 40 – 120 jährig und hat 0,80 Bestockung. Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 500,00 € geschätzt.

Die Holzabfuhr ist nach 100 m Rundholzausrücken (Seilwinde) möglich.
Auf dem Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 231 m² Fläche
100 % Eiche (Fichte)
80 jährig (40 – 120),
0,80 Bestockung,
gesund

In dieser Wald- und Gartenfläche stehen vier Gebäude bzw Hütten:

1. gemauertes Gartenhaus:

Baujahr	~	1950
Lebensdauer:		85 Jahre
Restlebensdauer:		10 Jahre
Alterswertminderung: 75/85		88,24 %
Unterhaltungsrückstand: Risse im Mauerwerk	./.	5 %

Stampfbetonfundamente
Betonfußboden
Mauerwerk, innen und außen verputzt
Holzrahmenfenster mit Fensterladen,
Holzrahmentüre
Pultdach, Holzkonstruktion, verbrettert, Teerpappeneindeckung, Dachrinne,
Fallrohre

Keine Heizung
Zugang über Feldstein bzw. Betonsteintreppen

Umbauter Raum: $3,80 \times 3,15 + 5,85 \times 2,90 \times (2.60 + 3.50) : 2 = 88,167 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

Überbaute Baufläche: $3,80 \times 3,15 + 5,85 \times 2,90 \times 1 = 28,94 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Bauwert: 280,00 €/m² BGF

Baujahr:	1967
Lebensalter:	58 Jahre
Restlebenserwartung:	12 Jahre
Alterswertminderung:	$58/70 = 82,86 \%$

Ermittlung des Bauwertes: $28,94 \times 280,00 \text{ ./} . 88,24 \% \text{ ./} . 5 \% = 905,29 \text{ €}$ gerundet: 900,00 €

2.1 Dem Verfall preisgegebene Lagerhütte: westl. von 1.

In Holzrahmenbauweise außen verbrettert, zum Teil eingefallen, Pultdach,
Holzkonstruktion, verbrettert, Teerpappeneindeckung, total Abbruchreif
Abbruch und Deponiekosten 30,00 €/m³ umbauter Raum

$3,60 \times 1,80 \times (1,80 + 2,70) : 2 = 14,58 \text{ m}^3 \times 30,00 \text{ €/m}^3 = \underline{437,40 \text{ € Abbruch- u. Deponiekosten}}$

2.2. an 2.1 angebaute Lagerhütte, dem Verfall preisgegeben:

Gemauert, Betonfußboden, Dach eingefallen, Holztüre abgehangen,
Pulldach, Holzkonstruktion, verbrettert, Teerpappeneindeckung, eingefallen,
total Abbruchreif

Abbruch und Deponiekosten 30,00 €/m³ umbauter Raum

$2,50 \times 2,20 \times (1,80 + 2,70) : 2 = 12,375 \text{ m}^3 \times 30,00 \text{ €/m}^3 = \underline{371,25 \text{ € Abbruch- u. Deponiekosten}}$

3. Nördlich von 2.1 Lagerhütte, dem Verfall preisgegeben:

Blechgerätehütte mit Pulldach, unbefestigter Fußboden
Gemauert, unbefestigter Boden, total defektes Pulldach eingefallen, nicht mehr
gebrauchsfähig, eingefallenes Pulldach, Holzkonstruktion, verbrettert,
ehemals Teerpappeneindeckung, total Abbruchreif

Abbruch und Deponiekosten 30,00 €/m³ umbauter Raum

$2,00 \times 1,70 \times (2,10 + 2,40) : 2 = 7,65 \text{ m}^3 \times 30,00 \text{ €/m}^3 = \underline{229,50 \text{ € Abbruch-/ Deponiekosten}}$

4. Blechgerätehütte

$3,00 \times 1,50 \times (1,20 + 1,60) : 2 = 6,30 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

Sachwert geschätzt: 300,00 €

Die Streuobstwiese (Obstgarten) hat 540 m² Fläche hat Lehmboden, bis zu 19 % südliche Neigung, ist mit Obstbäume (Apfel-, Birn-, Zwetschgenbäume und Laubgehölze und -sträucher) im Alter 10 – 50 jährig bewachsen, die Bäume sind zum Teil gepflegt.

Der Sachwert der Streuobstbäume wird auf 400,00 € geschätzt. Das Grünland ist auf Grund der Neigung und der Obstbäume erschwert maschinell bearbeitbar zu bewerten.

Das 1.617 m² Öd- und Unland (unkultivierte Fläche) hat bis zu 20 % südliche Neigung, ist mit Sträucher, Hecken und Laubgehölzen bewachsen und nicht bewirtschaftet.

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 500,00 € geschätzt.

Das Grundstück ist mit Maschendrahtzaun eingezäunt der Sachwert des Zauns wird auf 200,00 € geschätzt.

Grundstücksqualität:

1.617 m² Unkultivierte Fläche

540 m² minderwertige Streuobstwiese

231 m² Wald- und Gehölzfläche,

49 m² privilegierte Baufläche im Außenbereich, ebpf

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.037 m² großen Grundstücks mit 1,50 €/m² für die 540 m² minderwertige Streuobstwiese, mit 6,00 €/m² für die 49 m privilegierte Baufläche im Außenbereich ebpf und mit 0,30 €/m² für den 231 Waldboden und die 1.617 m² unkultivierte Fläche zuzüglich geschätzt 1.000,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert. 400,00 € für den Sachwert der Obstbäume, 1.200,00 € für den Bauwert der Gartenhaus und Blechhütte plus 200,00 € für den Sachwert des Maschendrahtzauns.

16. Berechnung der Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksgröße/m² x Verkehrswert €/m² + Sachwerte (hiebkostenfreier Baumbestandswert) = Grundstücksverkehrswert

16.1 Das Grundstück Flur-Nr. 538 Gemarkung Burghaig, zu 2.437 m² Fläche

Streuobstwiese Obstgarten:	540 m ² x 1,50 €/m ² =	810,00 €
Waldboden:	231 m ² x 0,30 €/m ² =	69,30 €
Privilegierte Baufläche im Außenbereich ebpf:	49 m ² x 6,00 €/m ² =	294,00 €
Unkultivierte Fläche (wie Waldboden):	1.617 m ² x 0,30 €/m ² =	485,10 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		1.000,00 €
+ Sachwert der Streuobstbäume:		400,00 €
+ Bauwert des Gartenhaus und Blechhütte:		1.200,00 €
+ Sachwert des Maschendrahtzauns		200,00 €
		+-----
Verkehrswert		4.458,40 €
Abbruch und Deponiekosten der Gerätehütten	./.	<u>1.038,15 €</u>
Gesamter Verkehrswert:		3.420,25 €

gerundet: 3.400,00 €

17. Gesamtverkehrswert: 3.400,00 €
 =====

18. Grundstücksbewirtschafter/Pächter

18.1. Das Grundstück bewirtschaftet der Eigentümer selbst bzw. ist unbewirtschaftet.

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks Flst.-

Nr. 538 Gemarkung Burghaig beläuft sich gerundet auf

3.400,00 €.

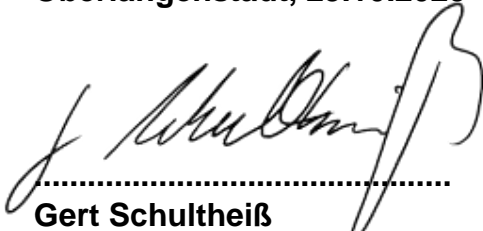
in Worte: dreitausendvierhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

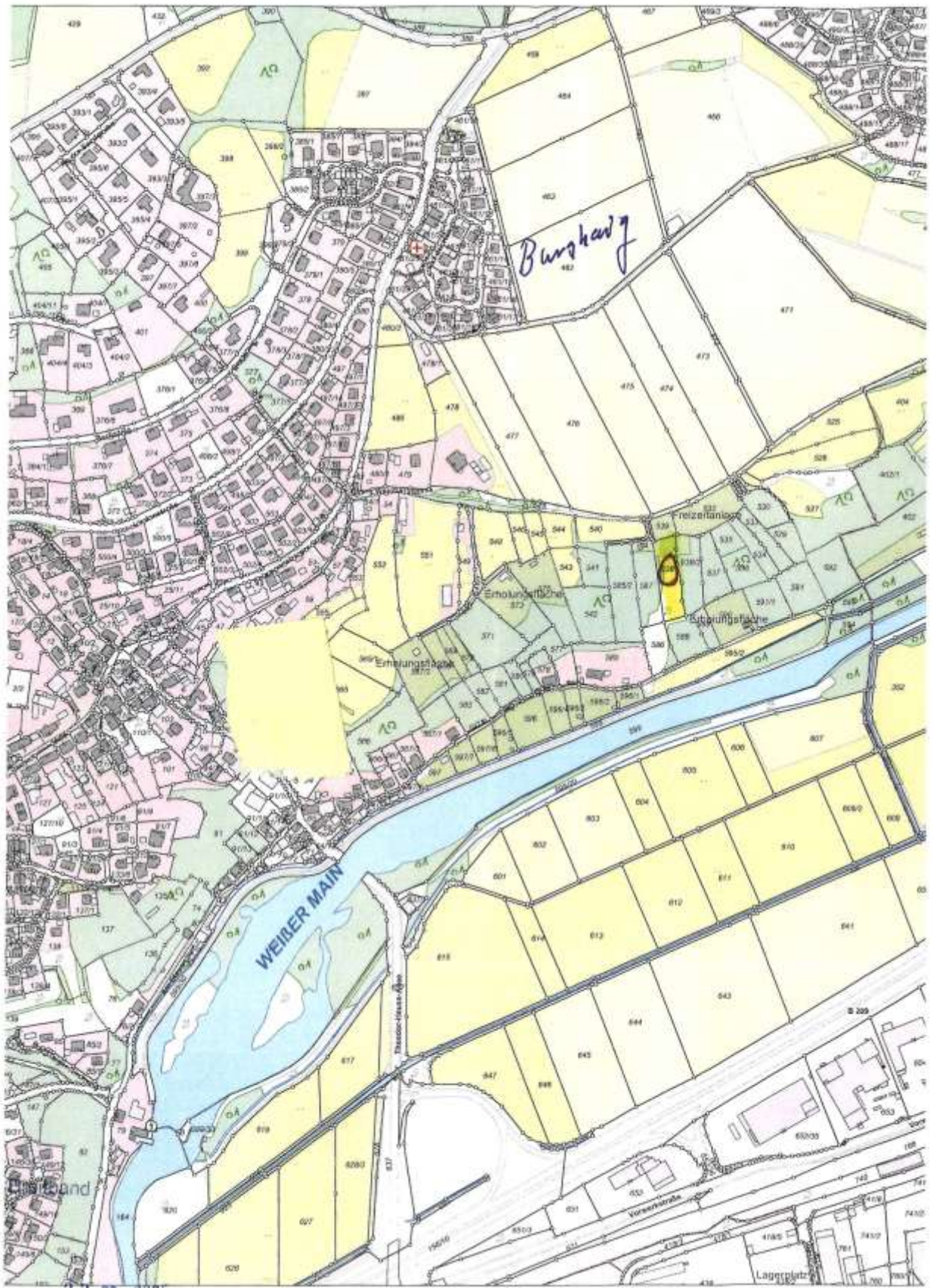
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, 23.10.2025



Gert Schultheiß
Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger







5333625
23 07 2025



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach**
Georg-Hagen-Straße 17
95326 Kulmbach

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 23.09.2025

Stück: **538**
Lage: Burghaig

Gemeinde: Kulmbach
Landkreis: Kulmbach
Bezirk: Oberfranken



Fist 538 Gemarkungs Birnshenig



Garten haus





Dach der Abbruchhütte 2.1.2.2 Flst 538 Gemarkung Binsberg Dach des Gartens ↑





Fist 538 Gemantig Burschig Abbudschuppen 2.1 u.2.2



Bled h. Me 4.





Hbrndkiste 3.



Flst 538 Gemarkungs-Burghaus



