

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. 97 Gemarkung Penzenreuth.

anonymisiert

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bayreuth,
Abt. für Immobilizarzwangsvollstreckung
Wittelsbacher Ring 22
95444 Bayreuth**

Aktenzeichen: 62 K 2/25

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 27.03.2025 beauftragte das Amtsgericht Bayreuth, Vollstreckungsgericht, Abt. für Immobiliervollstreckung, Wittelsbacherring 22, 95444 Bayreuth, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks Flst.-Nr. 97 Gemarkung Penzenreuth, zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Bayreuth: 62 K 2/25

-
- Betreibende Gläubigerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **G r o t e** Rainer, Gabelsbergerstraße 1a, 59069 Hamm,
Gz.: Sebald/410.2655.7

gegen

- Schuldner-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerungsverfahren

4. Wertstichtag: 23.04.2025, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 23.04.2025 ab 9.30 Uhr.

Das Grundstück war zugänglich.

An der Ortsbesichtigung war kein Beteiligter anwesend.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|---|--|
| 1. Amtsgericht Bayreuth: | Beschluss vom 27.03.2025, Aktenzeichen: 62 K 2/25 |
| 2. Amtsgericht Bayreuth: | Grundbuchauszug: Penzenreuth Blatt 434 |
| 3. Vermessungsamt Bayreuth | Lagepläne, Liegenschaftskatastrauszüge, Orthoplan |
| 4. Stadt Pegnitz: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne |
| 5. Landkreis Bayreuth: | 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, und 2021 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>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>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 2021</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022
<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: Penzenreuth
Blatt: 434

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m ²
1	97	Penzenreuth	Vorsgraben; Ödland, Waldfläche		11.530

Erste Abteilung: Eigentümer

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

2/1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: 62 K 2/25; eingetragen am 26.02.2025.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hier nicht extra erwähnt,

9. Verkehrslage

Penzenreuth ist ein ca. 24 Einwohner zählender Ortsteil, in der 13.826 Einwohner zählenden Stadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Penzenreuth liegt ca. 7 km südlich von Pegnitz dem Sitz der Stadtverwaltung, ca. 42 km südwestlich von Bayreuth (Landkreisverwaltung) und ca. 10 km südöstlich der Autobahnauffahrt Pegnitz zur BAB A 9. Pegnitz liegt an der Bundesstraße 85, ca. 2 km östlich der Autobahnauffahrt zur BAB A 9.

Der nächste Bahnhof ist in Pegnitz, an der Bahnstrecke Nürnberg – Hof. Penzenreuth und Pegnitz ist an einen öffentlichen Linienbusverkehr und Schulbus angeschlossen.

Kindergarten, Grundschule, Mittelschule, und Gymnasium sind in Pegnitz ansässig und alle weiterführenden Schulen befinden sich in Bayreuth.

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

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

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

Höhenlage: Penzenreuth ~ 470 - 510 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Stadt Pegnitz hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesen Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück Forstwirtschaftsfläche im Außenbereich ausgewiesen.

Das hier zu bewertende Grundstück 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

Gemarkung Penzenreuth – Stadt Pegnitz – Landkreis Bayreuth

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Grundstücks m ²
97	Forstwirtschaftsfläche Weg	11.273 257				11.530

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

STADT PEGNITZ – LANDKREIS BAYREUTH

Jahr	Gemarkung	Größe m²	Preis €/m²	Bemerkung
-------------	------------------	--------------------------------	----------------------------------	------------------

Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke im Ortszentrum zum 01.01.2024
Herausgegeben vom Gutachterausschuss am Landratsamt Bayreuth für
erschließungsbeitragsfreie Bauflächen.
Für die Stadt Pegnitz (in €/m²)

<u>Gemeinde/Stadt:</u>	<u>Landw. Nutzflächen €/m²</u>
Pegnitz	2,30

Wald ohne Bewuchs 30 % des Landwirtschaftlichen Wertes

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Bayreuth konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück 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 7° - 8° Celsius.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 97 Gemarkung Penzenreuth ist 11.530 m² groß, liegt im Gebiet "Vorsgraben", ca. 700 m südlich von Penzenreuth und ist mit einen nur tlws. befestigten Feld- und Waldweg entlang seiner Südgrenze und einen unbefestigten Feldweg an seiner Nordwestecke erschlossen.

Das Grundstück wird im Osten auf 11.273 m² als Nadel- und Mischwald und an der Westgrenze auf 257 m² als unbefestigter Waldweg genutzt.

Die 11.273 m² Waldfläche hat Lehmboden, und sandigen Lehmboden, hat bis zu 10 % südwestliche Neigung und ist maschinell noch gut bearbeitbar.

Die Holzabfuhr ist ab der südlichen Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestands vorgefunden:

- | | |
|-----------------|---|
| 1. Baumbestand: | 11.273 m ² Fläche im Osten
88 % Kiefer, 85 jährig (70 – 100),
12 % Fichte, 55 jährig (30 – 80),
(Feldahorn, Buche, Wildkirsche und Sträucher)
0,93 Bestockung
Vereinzelt abgestorbene Fichten |
| 2. Weg | 257 m ² unbefestigter Weg an der Westgrenze |

Grundstücksqualität: 11.530 m² Wald- und Wegfläche, bestockt alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit keine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert der vor beschriebenen 11.530 m² großen Wald- und Wegfläche mit 0,69 €/m² (landwirtschaftlicher Bodenrichtwert 2,30 €/m² davon 30 % für den Waldboden ohne Baumbestandswert ist 0,69 €/m²) zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

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 Bestandwert

Der Baumbestandwert 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

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,
Wiedemann und Jüttner

Werbungskosten: nach der EST - Geldtafel 2025

Geldfaktor: 17,56 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: 7,00 €/fm (incl, Mwst)

Holzpreise (entrindet, gerückt):

nach mehrjährigen durchschnittlichen Verkaufserlösen im Bereich der umliegenden Forstämter

Fichte	H, HL B	420 % MZ
	HL C	370 % MZ
Kiefer	LB	370 % MZ
	LC	310 % MZ

Schichtholznettoerlöse:

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

Umsatzsteuer: 5 %

Kulturkosten: Fichte, Tanne, Douglasie, Lärche, Hainbuche	- 3.000,--€/ha
Kiefer, Buche,	- 3.500,--€/ha
Erle, Pappel, Birke, Feldahorn	- 3.000,--€/ha
Eiche, Ulme, Esche, Ahorn, Linde	- 6.500,--€/ha

Abtriebswert (Berechnung in €/Efm – erntekostenbelastet) 2025

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
Fichte	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I, 0	37,6	611	420			85% H	22,31	420	79,65
				-49	370			15 %	17,76	370	9,86
				562				HLC			
										+5% MWSt	89,51 93,99
	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	II,0	32,7	502	420			85% H	21,54	420	76,90
				-40	370			15 %	17,48	370	9,70
				462				HLC			
										+5% MWSt	86,60 90,93
Kiefer	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,0	35,2	395	60% L B	400	240	L	22,80	380	86,64
				-32	40% L C	350	140				
				353		380					
										+5% MWSt	91,10
	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,5	36,5	357	60% L B	400	380	L	21,43	380	81,43
				-29	40% L C	350					
				328							
										+5% MWSt	85,50

Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2025

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
Fichte I,0									
85 % H 15 % HL e.i.S.	8,94 11,23	-	1,70 <u>1,10</u> 1,87	RK 7,00	14,21 3,15 <u>7,00</u> 24,36	69,63 10,00	542 75	37.739,46 750,00 38.489,46	38.500
Fichte II,0									
85 % H 15 % HL e.i.S.	10,93 12,58	-	1,87	RK 7,00	17,37 3,53 <u>6,00</u> 27,90	63,03 10,00	452 100	28.489,56 <u>1.000,00</u> 29.489,56	29.500,--
Kiefer I,0									
L e.i.S./a.S.	10,32	-	1,87	RK 7,00	19,30 <u>7,00</u> 26,30	64,80 10,00	353 90	22.874,40 <u>900,00</u> 23.774,40	23.500,--
Kiefer I,5									
L e.i.S./a.S.	11,09	-	1,87	RK 7,00	20,74 <u>7,00</u> 27,74	57,76 10,00	328 90	18.945,28 <u>900,00</u> 19.845,28	20.000,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000											Stichtag: 09.05.2025		
Lfd.Nr	Flur Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	il.	Bestockung	Abreißwert	Kosten für geschnittene Kultur (c)	Alterswert- faktor (f)	Berichtigungs- faktor 1/Flur	Bestandswert	
		ha	Jahre		%			Euro/ha	Euro/ha			Euro	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	$(10-10) \times (12 \times 10)$ 3000,0	
I.	97	1,1530	Gemarkung Penzenreuth									hiebkostenfrei	
1. Bestand		1,1273	85	Kiefer	88%	15	0,93	23.500	3500,00	0,761	1,000	17.270,74	
			55	Fichte	12%	10	0,93	29.500	3000,00	0,519	0,060	2.073,10	
2. Weg		0,0257		ohne Baumbestand								0,00	
Gesamt		1,1530										19.343,84	

17. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

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

17.1 Grundstück Flur-Nr. 97 Gemarkung Penzenreuth, zu 11.530 m²

Waldboden und Wegfläche:	11.530 m ² x 0,69 €/m ² =	7.955,70 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		19.343,10 €
		+-----
Gesamt:		27.297,80 €

Verkehrswert gerundet: 27.300,-- Euro

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Grundstück Flst.-Nr. 97 Gemarkung Penzenreuth wird selbst bewirtschaftet.

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks Flst.- Nr. 97 Gemarkung Penzenreuth beläuft sich gerundet auf 27.300,-- Euro.

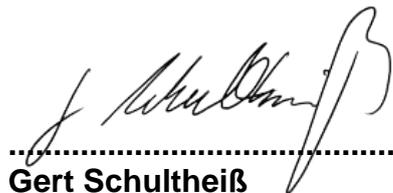
in Worte: siebenundzwanzigtausenddreihundert Euro

=====

20. Beglaubigung

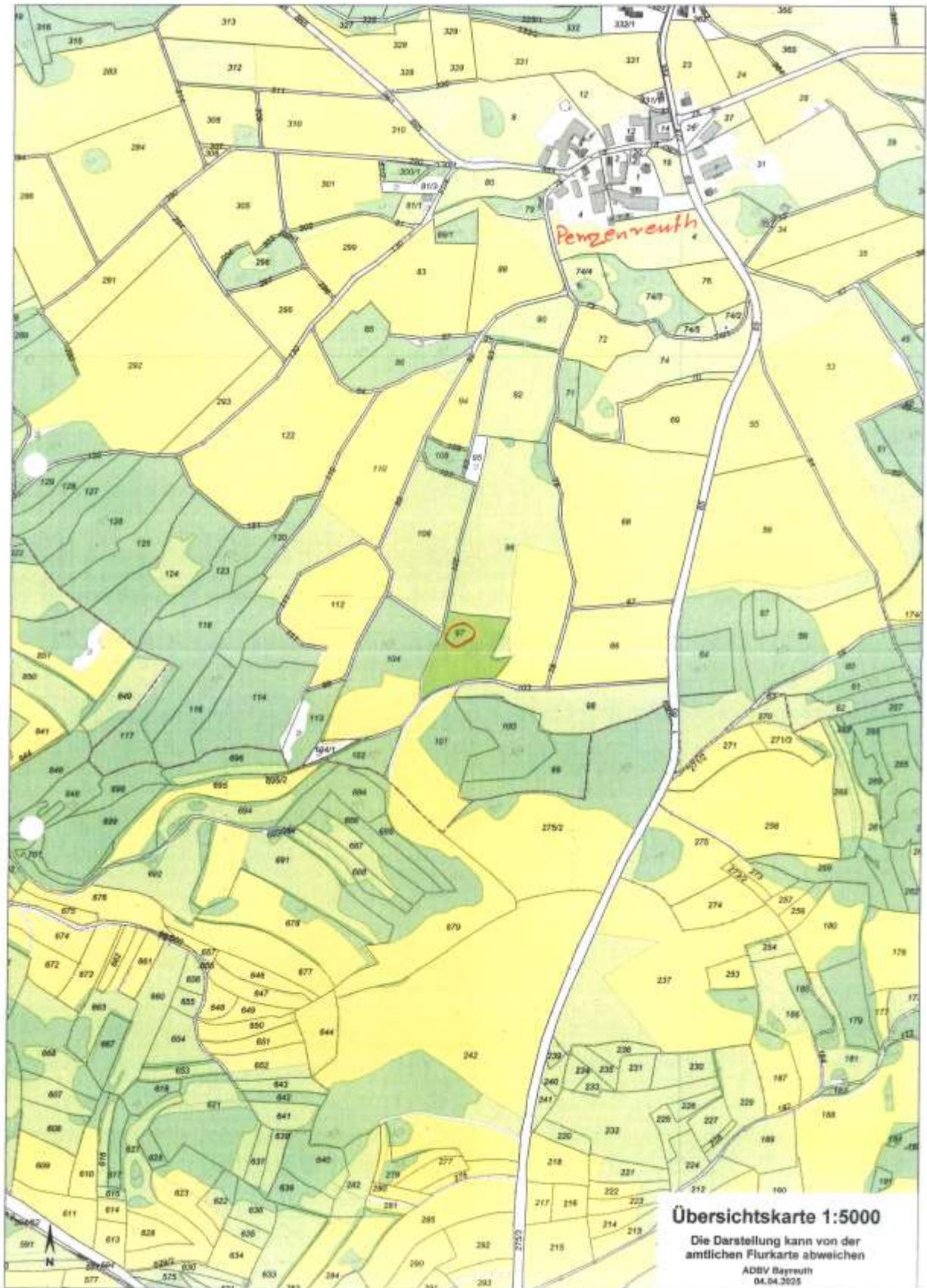
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, 09.05.2025



.....
Gert Schultheiß

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



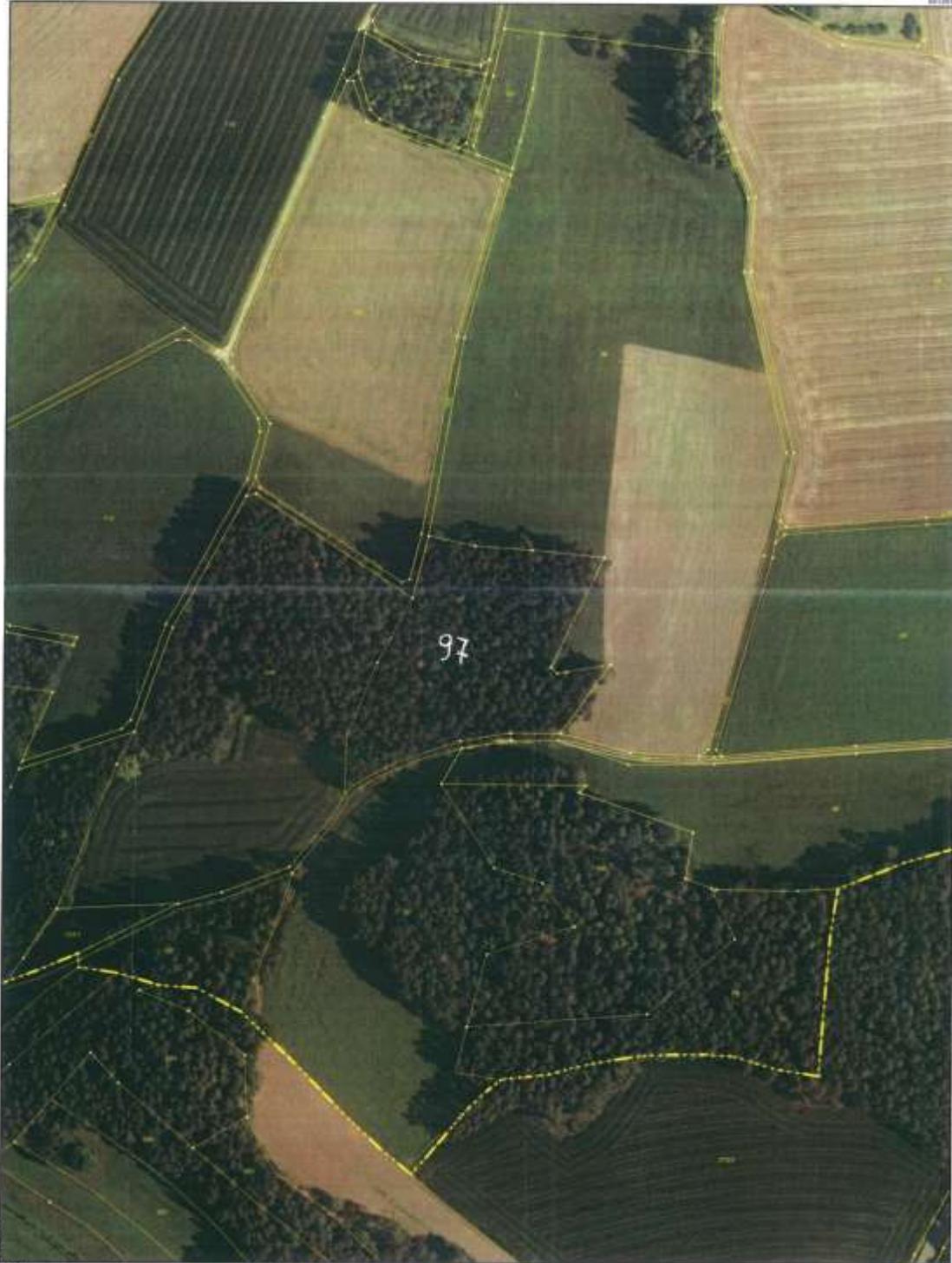


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth
Wittelsbachering 15
95444 Bayreuth

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 04.04.2025

Flurstück: 97
Gemarkung: Penzenreuth

Gemeinde: Pegnitz
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000  Meter

Verwendung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Massennutzung nur bedingt geeignet.



Flst. Nr 37 Gemarkung Penzenreuth

