

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des ½ Anteils des Grundstücks

Flst.-Nr.: 390 Gemarkung Kauernburg.

Anonymisiert.

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

62 K 15/25

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 29.07.2025 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 Kauernburg Blatt 787 verzeichneten Grundstück Flst.-Nr. 390 Gemarkung Kauernburg zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Bayreuth: Az: 62 K 15/25

-betreibender Gläubiger-

gegen

-Schuldner-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerung

4. Bewertungsstichtag: 25.08.2025, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 25.08.2025, ab 9.00 Uhr.

Zum Ortstermin war kein Beteiligter anwesend:

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bayreuth: Beschluss vom 29.07.2025 Aktenzeichen: 62 K 15/25
2. Amtsgericht Kulmbach: Grundbuchauszug Kauernburg Blatt 787
3. Vermessungsamt Kulmbach: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
4. Stadt Kulmbach: Flächennutzungs- und Bebauungspläne
5. Landratsamt Kulmbach: Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Einsicht in den Altlastenkataster

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, 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>VOGELS</u>	Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht
<u>KÖHNE M. Prof. Dr.</u>	Landwirtschaftliche Taxationslehre
<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>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 Kulmbach
 Grundbuch von: Kauernburg
 Blatt: 787

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Größe /m²
---------	----------	-----------	------	----------------	-----------

u.a.

1	390	Kauernburg	Bühl, Landwirtschaftsfläche ,	Ödland	15.060
---	-----	------------	-------------------------------	--------	--------

Erste Abteilung: Eigentümer

1.1

- zu 1/2 -

1.2

- zu 1/2 -

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lft.-Nr. des belasteten Grundstücks: _____

1 / 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: 62 K 15/25); .

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Mehrere Einträge, hier nicht extra erwähnt.

9. Verkehrslage

9.1. Kauernburg ist ein 526 Einwohner zählender Stadtteil der 26.000 Einwohner zählenden großen Kreisstadt Kulmbach, im Landkreis Kulmbach, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Die Gemarkung Kauernburg 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 - Kulmbach - 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 - Kauernburg: 330 - 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.

Dieses Grundstück ist in keinen Bebauungsplan beplant.

11. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Kulmbach

Landkreis Kulmbach

Flur- Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
<u>Gemarkung Kauernburg – große Kreisstadt Kulmbach – Landkreis Kulmbach</u>						
390	Ackerland	13.120	IS5V	35/31	4.067	15.060
	Ackerland	1.806	L6V	39/31	560	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	14.619				
	Unkultivierte Fläche	307				
	Forstwirtschaftsfläche	69				
	Weg	65				

Zeichenerklärung Bodenarten:

S	=	Sand
Sl	=	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 Abschlügen
für Geländegestaltung, Klima und andere natürliche
Ertragsbedingungen

12. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT KULMBACH

12.1. STADT KULMBACH - LANDKREIS KULMBACH

Jahr	Gemarkung	Größe	Preis	Bemerkung	m ²	€/m ²
1987	Blaich		4.732	1,56	LN	
2014	„		4.095	2,46	Wald mB	
2025	„		19.581	2,55	Ackerland und Wald	
2021	Kirchleus		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	
2019	„		877	49,00	Bauland MD ebf	
2019	„		13.214	2,00	Grünland	
2025	„		64.455	2,18	Acker-/Grünland	
2023	Kauernburg		4.368	1,50	Ackerland	

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 – Kauernburg Ost	78	105	
„ „ West		88	

Landwirtschaftliche Grundstücke in €/m²: 01.01.2024

Gemeinde	Bodenrichtwert Landwirtschaftsfläche (Acker und Grünland)
Kulmbach	2,00 €/m ²
Ködnitz	1,85 €/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. 390 Gemarkung Kauernburg ist 15.060 m² groß liegt im Gebiet " Bühl", ca. 350 m nordwestlich vom Köditzer Ortsteil Mühlberg und ca. 400 m nordöstlich vom Kulmbacher Ortsteil Aichig und ist vom Köditzer Ortsteil Mühlberg aus mit einen geschotterten Feldweg und die letzten 250 m mit einen unbefestigten Feldweg entlang seiner Südgrenze erschlossen. Entlang seiner West- und Ostgrenze verläuft ein unbefestigter Anliegerweg (Wiesenweg) auf 65 m² im Grundstück.

Das Grundstück wird auf 14.619 m² als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 35/31 und 39/31 bewerteten lehmigen Sand- und Lehm Boden, bis zu 9 % nördliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar. Das Ackerland wird an der Nordgrenze aus Osten durch Feldgehölz beschattet.

In der Nordostecke ist das Grundstück auf 69 m² mit Feldgehölz (Laubgehölz Strauchwerk, Hainbuche, Ahorn), bewachsen im Alter 10 – 30 jährig, Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 80,00 € geschätzt.

Entlang der Süd, und West und Nordgrenze wurde auf 307 m² unkultivierte Fläche Randstreifen und Anhang vorgefunden.

An der Ostgrenze verläuft der Anliegerweg auf 65 m² durch das Grundstück über eine Ecke.

<u>Grundstücksqualität:</u>	14.619 m ² Ackerland
	307 m ² Unkultivierte Fläche
	69 m ² Waldboden (Feldgehölz),
	65 m ² Weg,
	Alles im Außenbereich,
	in menschlich absehbarer Zeit ohne
	außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 15.060 m² großen Grundstücks mit 2,00 €/m² für das 14.619 m² Ackerland, mit 0,20 €/m² für die 307 m² unkultivierte Fläche, mit 0,30 €/m² für den 69 m² Waldboden und mit 1,85 €/m² für die 65 m² Wegfläche, zuzüglich geschätzt 80,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert.

17. Berechnung der Grundstücksverkehrswertes

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

17.1 Das Grundstück Flur-Nr. 390 Gemarkung Kauernburg, zu 15.060 m²

Ackerland:	14.619 m ² x 2,00 €/m ² =	29.238,00 €
Unkultivierte Fläche:	307 m ² x 0,20 €/m ² =	61,40 €
Waldboden:	69 m ² x 0,30 €/m ² =	20,70 €
Weg:	65 m ² x 2,00 €/m ² =	130,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		80,00 €
	+-----	
Verkehrswert		29.530,10 €

gerundet: 29.500,00 €

18. Gesamtverkehrswert des 1/2 Eigentumanteils: 14.750,00 €
=====

19. Grundstücksbewirtschafter/Pächter

19.1. Das hier zu bewertende Grundstück ist zur Bewirtschaftung verpachtet.

Pachtvertrag: schriftlich
Seit 01.07.2007
Der Pachtzins beträgt 120,00 €/Jahr

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden 1/2 Anteil des Grundstücks

Flst.-Nr. 390 Gemarkung Kauernburg beläuft sich gerundet auf

14.750,00 €.

in Worte: vierzehntausendsiebenhundertfünfzig Euro

=====

21. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 28.08.2025


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





**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 08.08.2023

Amort für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach
Georg-Hagen-Strasse 17
95325 Kulmbach

 Flurstück: 300
Gemarkung: Kautzberg

Gemarkung: Kulmbach
Untereils: Obersteils

Maßstab 1:2000
Verwirklichung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßstabnahme nur beidseitig geeignet.
Aufnahmebüro Lufbild (04 36) 3023

Meter
0 10 20 30



Flot 390 Gemarkung Kauerhburg

