

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 des Grundstücks

Flst.-Nr.: 480 Gemarkung Stadtsteinach.

Im Teilungsversteigerungsverfahren:

Siehe Seite 1 Position 2

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

62 K 17/24

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 06.05.2024 beauftragte das Amtsgericht Bayreuth, Abt. f. Immobilienvollstreckung, Friedrichstraße 18, 95444 Bayreuth, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgericht Kulmbach von Stadtsteinach Blatt 3536 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 480 Gemarkung Stadtsteinach zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Bayreuth: 62 K 17/24

Freistaat Bayern, vertr. d.d. Landesamt für Finanzen, Dienststelle Würzburg – Rechtsabteilung -, Weißenburgstr. 8, 97082 Würzburg, Gz.: 03389/23
-Antragssteller-

gegen

- Antragsgegner-

- Antragsgegnerin-

- Antragsgegner-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung einer Gemeinschaft

4. Wertstichtag: 28.05.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 28.05.2024, ab 9.30 Uhr.
Die Grundstück war zugänglich.

Zur Ortsbesichtigung war kein Beteiligter anwesend.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Amtsgericht Bayreuth: | Beschluss vom 06.05.2024, AZ: 62 K 17/24 |
| 2. Amtsgericht Kulmbach: | Grundbuchauszug: Stadtsteinach, Blatt: 3536 |
| 3. Vermessungsamt Kulmbach: | Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge |
| 4. Stadt Stadtsteinach: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne |
| 5. Landkreis Kulmbach: | Auskunft aus der Kaufpreissammlung,
Altlastenkataster |

7. Verwendete Literatur

<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>	Ertragstabeln der wichtigsten Baumarten
<u>Prof. Hölzel/Hund</u>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<u>Koch</u>	Baumwertheft
<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>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 Kulmbach
Grundbuch für: Stadtsteinach
Blatt: 3536

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m ²
1	480	Stadtsteinach	Gertig; Waldfläche, Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche		2.760

Erste Abteilung: Eigentümer

1.1
1.2
1.3

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 1.4:

2.1
2.2

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 1.5:

3

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

1	Flst.-Nrn. 480 Gemarkung Stadtsteinach
1/1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, AZ: 62 K 17/24); eingetragen am 18.04.2024

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Keine Eintragung.

9. Verkehrslage

Stadtsteinach ist der 2.700 Einwohner große Hauptort der 3.175 Einwohner großen Stadt Stadtsteinach in der Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach im Landkreis Kulmbach, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Stadtsteinach liegt an der Bundesstraße 303, ca. 12 km nordwestlich der Kreisstadt Kulmbach.

Die nächste ist Autobahnauffahrt „Himmelkron/Bad Berneck“ zur BAB A 9“ (München – Berlin), ca. 19 km östlich von Stadtsteinach.

Stadtsteinach ist an einen öffentlichen Linienbusverkehr angeschlossen.

Der nächste Bahnhof ist im 5 km entfernten Untersteinach, an der Bahnstrecke Bayreuth bzw. Hof – Lichtenfels

Kindergarten, Grundschule und die Hauptschule ist in Stadtsteinach und alle weiterführenden Schulen sind in Kulmbach ansässig.

In Stadtsteinach werden Arbeitsplätze in Handwerk, Handel, Versicherung, und Verwaltung, vorgehalten.

Ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit in den Kulmbacher/Kronacher Raum aus.

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

Höhenlage: Stadtsteinach ca. 350 - 630 m über NN.

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

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

In diesem Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 480 Gemarkung Stadtsteinach als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich ausgewiesen.

Das hier zu bewertete 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 Kulmbach

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

Gemarkung Stadtsteinach – Stadt Stadtsteinach- VG Stadtsteinach – Landkreis Kulmbach

480	Grünland	2.162	LIIIb3	38/36	778	2.760
	Grünland	309	LIIb3	46/46	142	
<u>Tatsächliche Nutzung:</u>						
	Grünland	2.239				
	Gehölz	487				
	Fließgewässer	34		Gewässer III. Ordnung		

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
(V)g	=	Steine Geröll
D	=	Diluvial (Eiszeit-) boden
Lö	=	Löß (Wind) boden
Al	=	Alluvial (Schwemmlandboden)
Lö	=	Löß (Wind-) boden

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 " "
 d = unter 6°C, " "

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

Wertzahlen zB. 34/27

Bodenzahlen: 34/ 1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)
 Bodenbeschaffenheit, Klima u. Grund-
 wasserverhältnis

/27 1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und
 Abschlügen für Geländegestaltung, Klima
 und andere natürliche Ertragsbedingungen)

13. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMTS KULMBACH

STADT STADTSTEINACH – VG STADTSTEINACH - LANDKREIS KULMBACH

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2017	Stadtsteinach	34.490	0,89	Wald mB
2019	"	1.910	0,63	Wald
2023	"	11.993	1,30	Grünland 3 Grundst.
2023	"	5.094	1,00	Grünland 3 Grundstücke
2023	"	6.723	1,30	Grünland
2024	"	2.960	0,98	Grünland

ebf = erschließungsbeitragsfrei
 ebpf = erschließungsbeitragspflichtig
 LN = landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Wiese, Hutung)
 BRD = Käufer Bundesrepublik Deutschland
 mB/oB = mit / ohne Baumbestand

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 für Erschließungsbeitragspflichtiges sofort bebaubares Bauland bzw. Landwirtschaftsflächen in der Stadt Stadtsteinach

Herausgegeben vom Gutachterausschuss am Landratsamt Kulmbach

Landwirtschaftsflächen: 1,30 €/m²
 Waldboden ohne Baumbestand: 0,30 €/m²

Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich Altlastenfrei ausgewiesen

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Kulmbach konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 480 Gemarkung Stadtsteinach im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstückes

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in einem Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von 7° - 8° Celsius.

Der Baumbestandswert wird hiebkostenfrei bewertet.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 480 Gemarkung Stadtsteinach ist 2.760 m² groß, hat die Bezeichnung „Gertig“, liegt ca. 70 m südlich vom Stadtsteinacher Wasserwerk und ist mit einer ungeregelten, unbefestigten Zufahrt von da aus erschlossen.

Das Grundstück wird im Süden und Osten auf 2.239 m² als Grünland, im Westen auf 487 m² als Laubgehölz und an der Westgrenze auf 34 m² als Fließgewässer (Ufer und Bachlauf der „unteren Steinach“) genutzt.

Die 2.239 m² Grünlandfläche hat mit 38/36 und 46/46 bewerteten Lehmboden, liegt nahezu eben, ist unförmig und aus diesem Grund erschwert maschinell bearbeitbar. Das Grünland wird aus Osten und Westen durch Feldgehölz beschattet und hat sauren Gräserbestand (Hahnenfuß).

Die 487 m² Gehölzfläche liegt an der Ost- und Westgrenze ist an der Ostgrenze mit Strauchwerk (Hecke) bewachsen und an der Westgrenze mit Tanne, Fichte Esche und Sträucher im Alter 20 – 40 jährig und 0,70 Bestockung bewachsen. Der Baumbestand ist gesund und wird auf 300,00 € als hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt.

Die 34 m² Fließgewässerfläche bildet einen Teil des „Unteren Steinach“ als Ufer- und Gewässerfläche.

<u>Grundstücksqualität:</u>	2.239 m ²	geringwertiges Grünland
	487 m ²	Feldgehölz teilweise bestockt,
	34 m ²	Fließgewässerfläche,
		alles im Außenbereich, in
		menschlich absehbarer Zeit ohne
		außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.760 m² großen Grundstückes mit 1,30 €/m² für die 2.239 m² minderwertige Grünlandfläche, mit 0,30 €/m² für die 487 m² Gehölzbodenfläche zuzüglich 300,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert und mit 1,30 €/m² für das 34 m² Fließgewässer.

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

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

16.1 Grundstück Flur-Nr. 480 Gemarkung Stadtsteinach zu 2.760 m²

Minderwertiges Grünland:	2.239 m ² x 1,30 €/m ² =	2.910,70 €
Feldgehölzfläche (Bodenwert):	487 m ² x 0,30 €/m ² =	146,10 €
Fließgewässer:	34 m ² x 1,30 €/m ² =	44,20 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		300,00 €

gesamt:		3.401,00 €

Verkehrswert abgerundet: 3.400,00 €

17. Gesamtverkehrswert: 3.400,-- Euro

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Grünland wird bewirtschaftet, der Pächter konnte nicht festgestellt werden.

Das Landesamt für Finanzen hat keine Kenntnisse über das Grundstück laut
Schreiben vom 22.05.24

Die Miteigentümer haben sich bezüglich der Bewirtschaftung und des Ortstermins
nicht gemeldet.

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst.- Nr. 480 Gemarkung Stadtsteinach beläuft sich

gerundet auf 3.400,-- Euro.

in Worte: dreitausendvierhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

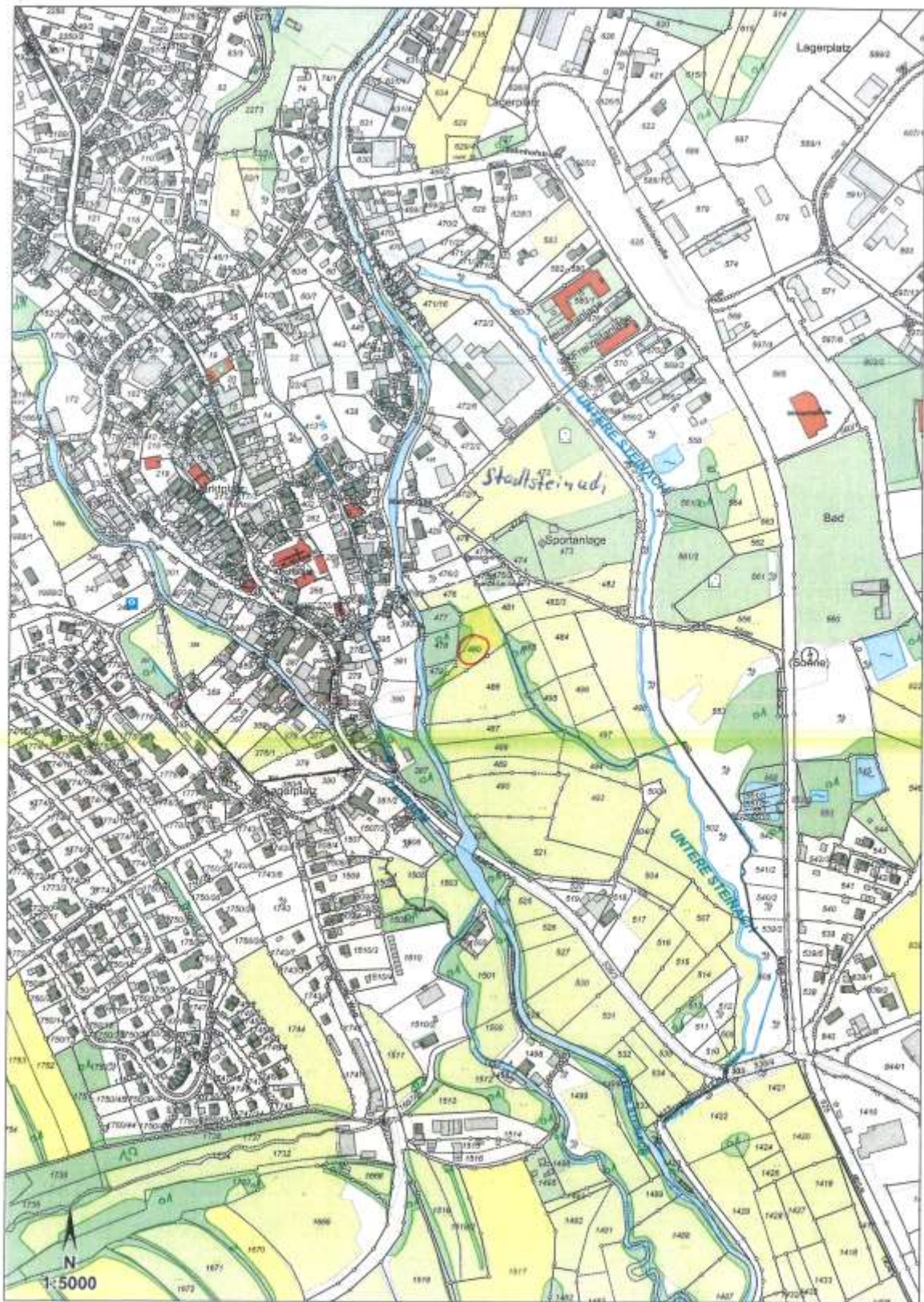
Oberlangenstadt, 30.05.2024

Gert Schultheiß

.....

Gert Schultheiß

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





1:2000



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach**

Georg-Hagen-Straße 17
95326 Kulmbach

Flurstück: 480
Gemarkung: Stadtsteinach

Gemeinde: Stadt Stadt
Landkreis: Kulmbach
Bezirk: Oberfranken



F1st 480 Grünland n. Feldschütz Gemarkung



Städt Steinbach Grünland n. Feldschütz



