

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.: 767 und 767/1 Gemarkung Lindau.

Im Zwangsversteigerungsverfahren:

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

62 K 42/24

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beweisbeschluss vom 07.11.2024 beauftragte das Amtsgericht Bayreuth, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Wittelsbacher Ring 22, 95444 Bayreuth, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert der im Grundbuch am Amtsgericht Kulmbach, von Lindau verzeichneten Grundstücke Flst.-Nrn. 767 und 767/1 Gemarkung Lindau zu erstellen.

2. In der Zwangsversteigerungssache am Amtsgericht Bayreuth AZ: 62 K 42/24

-betreibender Gläubiger-

Bevollmächtigter:

Gegen

-Schuldner-

bezüglich der Grundstücke Flst.-Nrn. 767 und 767/1 Gemarkung Lindau

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerung

4. Bewertungsstichtag: 06.12.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 06.12.2024 ab 9.30 Uhr. Das Grundstück war zugänglich.

Am Ortstermin waren kein Beteiligter anwesend:

1. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|---|--|
| 1. Amtsgericht Bayreuth: | Beschluss vom 07.11.2024 |
| 2. Amtsgericht Kulmbach: | Grundbuchauszug: Lindau Blatt 1279 |
| 3. Vermessungsamt Kulmbach | Lagepläne, Liegenschaftskatasterauszüge, Orthopläne |
| 4. Markt Trebgast: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne |
| 5. Landkreis Kulmbach: | Auskunft aus der Kaufpreissammlung,
Altlastenkataster |
| 6. umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigungen: | Holzmesszahlen, Rundholzpreise |

7. Verwendete Literatur

KLEIBER

Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung:
Sachwertrichtlinie 2012,
Wertermittlungsrichtlinien 2012,
Normalherstellungskosten 2010, und 2021
Bodenrichtwertrichtlinie 2011,
WertR 06
11. Auflage, 2012

THEO GERADY/MÖCKEL

Praxis der Grundstücksbewertung

RÖSLER/LANGNER/SIMON

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

VOGELS

Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht

KÖHNE M. Prof. Dr.

Landwirtschaftliche Taxationslehre

Bayer. Landesanstalt f. Betriebs- wirtschaft und Agrarstruktur

ISBAU - Schätzpreisbestand
Gebäude in der Landwirtschaft_
Stand: 1987 - 2020

Mantel

Waldbewertung

Schober R.

Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten

Prof. Hölzel/Hund

Aktualisierte Gehölzwerttabellen

BauGB

Baugesetzbuch

BAUNORMEN

Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte
DIN 277

WERTR 2006

Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von
Grundstücks- und Gebäudewerten
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und
Städtebau
Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006

ImmoWERTV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage
Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022

NHK 2020

Normalherstellungskosten 2020

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000

LandR 19

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019
mit der Änderung vom 03 Mai.2019

PREISINDEX

Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden
Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

8. Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchamt: Amtsgericht Kulmbach
Grundbuch für: Lindau
Blatt: 1279

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m²
1	767	Lindau	Birkig; Waldfläche, Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche		2.369
2	767/1	Lindau	Birkig; Waldfläche		3.266

Abteilung I: Eigentümer

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

1/1 u. 2, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, AZ: 62 K 42/24); eingetragen am 20.06.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Mehrere Eintragungen, hier nicht extra erwähnt

9. Verkehrslage

Lindau ist ein 250 Einwohner zählender Ortsteil der 1.658 Einwohner zählenden Gemeinde Trebgast, (VG Trebgast), im Landkreis Kulmbach, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Trebgast ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Trebgast, Lindau liegt ca. 4 km westlich von Trebgast und 8 km südlich der Kreisstadt Kulmbach und ist mit der Kreisstraße KU 15 angebunden.

Lindau liegt ca. 10 km östlich der Autobahnauffahrt Neudrossenfeld zur BAB A 70. Der nächste Bahnhof ist in Trebgast (4 km).

Lindau ist an einem gut funktionierenden öffentlichen Linienbusverkehr und Schulbus angeschlossen.

In Trebgast ist der Kindergarten und die Grundschule. Die Hauptschule ist in Neuenmarkt und alle weiterführenden Schulen haben ihren Sitz in Kulmbach.

Allgemeinarzt, ein Zahnarzt und Apotheke sind in Trebgast ansässig.

Arbeitsplätze sind in Trebgast vorhanden, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Kulmbach aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Trebgast gut möglich.

Höhenlage: Lindau 325 – 460 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Gemeinde Trebgast hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesen Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück als Land- und Forstfläche 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 Kulmbach

Gemarkung Lindau - Gemeinde Trebgast – VG Trebgast - Landkreis Kulmbach

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Grundstücks m ²
767	Ackerland	1.546	IS5V	33/29	448	2.369
	Grünland	403	ISIIb4-	6	24	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	1.969				
	Wald	339				
	Weg	82				
767/1	Forstfläche	3.266				3.266

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S = Sand
 SI = anlehmgiger 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/
 127
 1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)
 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 KULMBACH

GEMEINDE TREBGAST – LANDKREIS KULMBACH

<u>Jahr</u>	<u>Ort</u>	<u>Fläche m²</u>	<u>Verkehrswert €/m²</u>	<u>Nutzungsart</u>
2022	Lindau	9.710	1,00	Grünland
2023	Trebgast	6.475	1,60	Grünland
2024	„	11.850	1,86	Grünland
2024	„	6.680	1,50	Grünland
2024	„	4.360	1,00	Grünland

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 für Wohnbau land usw. in €/m² ebf herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kulmbach

Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen: 1,50 €/m²

Waldflächen Bodenrichtwert 0,30 €/m² ohne Baumbestandswert

ebf = erschließungsbeitragsfrei
ebpf = erschließungsbeitragspflichtig
LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche
FN oB/mB = forstwirtschaftliche Nutzfläche (Wald) mit oder ohne Baumbestand

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Kulmbach konnte der Unterzeichner feststellen, dass die hier zu bewertenden Grundstücke in der Gemarkung Lindau nicht als belastet eingetragen sind.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Die hier zu bewertenden Grundstücke liegen in einem Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme 7° - 7,9° Celsius.

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 767 Gemarkung Lindau ist 2.369 m² groß, liegt im Gebiet "Birkig", ca. 1.000 m nordöstlich von Lindau und ist mit einem unbefestigten Feld- und Waldweg entlang seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird im Westen auf 1.948 m² als unbewirtschaftetes Grünland vorgefunden und im Norden und Osten auf 421 m² als Mischwald bewirtschaftet.

Die schon mehrere Jahre unbewirtschaftete 1.948 m² Grünlandfläche hat mit 33/29 und 6 bewerteten lehmigen Sandboden, bis zu 30 % südwestliche Neigung wird aus

Osten und Süden durch Mischwald beschattet und ist erschwert maschinell bearbeitbar.

Die 421 m² Mischwaldfläche hat lehmigen Sandboden, bis zu 30 % westliche Neigung, ist maschinell bearbeitbar und mit Wildkirsche, Kiefer und Eiche im Alter 20 – 80 jährig bewachsen, mit Ginster verbuscht, der hiebkotenfreie Baumbestandswert wird auf 500,00 € geschätzt.

Grundstücksqualität: 1.948 m² geringwertiges Grünland,
421 m² Waldfläche im Außenbereich,
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.369 m² großen Grundstücks mit 1,00 €/m² für das 1.948 m² geringwertige Grünland, mit 0,30 €/m² für den 421 m² Waldboden, hierzu geschätzt 500,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 767/1 Gemarkung Lindau ist 3.266 m² groß, liegt im Gebiet " Birkig", ca. 1.500 m nordöstlich von Lindau, östlich des vor beschriebenen Flst.-Nr. 767 und ist mit einen unbefestigten Feld- und Waldweg entlang seiner Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück wurde als unbewirtschaftetes Grünland mit einzelne ungepflegte, überalterte Obstbäume (Apfel, Kirsche), und Mischwald bestehend aus Wildkirsche, Thuja, Birke, Linde, Kiefer, Eiche und Buchenbäume im Alter 20 – 90 jährig und 0,15 Bestockung, zumeist gesund, vorgefunden. Die Waldfläche ist maschinell gut bearbeitbar. Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 1.000,00 € geschätzt.

In der Nordostecke des Grundstücks steht eine dem Verfall preisgegebene Gartenhütte. in Holzrahmenbau, außen verbrettert, Holzrahmentüre, außen verbrettert, Holzrahmenfenster, einfachverglast, undichtetes, zum Teil eingebrochenen Pultdach, verbrettert mit Dachpappe eingedeckt, Dachrinne, Fallrohre. Überdachter Außensitz, Betonsteinplatten, mit Pultdach in Holzbauweise, mit PVC-Wellplatten eingedeckt.

Gartenhütte Umbauter Raum: $5,00 \times 5,50 \times (2,00 + 2,30) : 2 = 59,125 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

Terrasse Überdachte Terrasse: $5,50 \times 2,00 \times (2,30 + 2,60) : 2 = 26,95 \text{ m}^3 \text{ BRI}$

Gartenhütte Überbaute Grundfläche: $5,50 \times 5,00 = 27,50 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Terrasse: $5,50 \times 2,00 = 11,00 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Der Sachwert des Gartenhaus wird auf 500,00 € geschätzt.

Das ganze Grundstück ist mit Maschendrahtzaun an Metall und Holzpfosten befestigt eingezäunt, Der Maschendrahtzaun ist zum Teil eingefallen.

Grundstücksqualität: 3.266 m² gering bestockte Waldfläche im Außenbereich,
Das Gartenhaus ist ohne Baugenehmigung.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 3.266 m² großen Grundstücks mit 0,30 €/m² für den 3.266 m² Waldboden, hierzu geschätzt 1.000,00 €

für den hiebkostenfreien Baumbestandswert und 500,00 € für den Bauwert des Gartenhaus.

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² + Sachwert des hiebkostenfreien Baumbestandswertes plus Bauwert der Gartenhütte ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 767 Gemarkung Lindau zu 2.369 m²

Geringwertiges Grünland:	1.948 m ² x 1,00 €/m ² =	1.948,00 €
Waldboden:	421 m ² x 0,30 €/m ² =	126,30 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>500,00 €</u>
Gesamt:		2.574,30 €

Verkehrswert gerundet: 2.600,-- Euro

16.2 Grundstück Flur-Nr. 767/1 Gemarkung Lindau zu 3.266 m²

Waldboden:	3.266 m ² x 0,30 €/m ² =	979,80 €
Bauwert der Gartenhütte geschätzt:		500,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		<u>1.000,00 €</u>
Gesamt:		2.479,80 €

Verkehrswert gerundet: 2.500,-- Euro

17. Gesamtverkehrswert:

gerundet: 5.100,-- €

=====

18. Grundstücksbewirtschafter bzw. -pächter:

Das Grundstück wird selbst bzw. nicht bewirtschaftet.

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-Nrn.

767 und 767/1 Gemarkung Lindau beläuft sich gerundet auf

5.100,00 Euro.

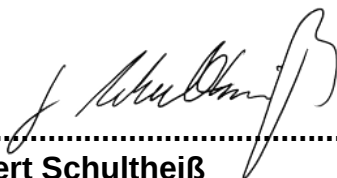
in Worte: fünftausendeinhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 17.12.2024


.....

Gert Schultheiß

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





Die Darstellung in der Übersichtskarte kann von der amtlichen Flurkarte abweichen.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Erstellt am 22. Nov. 2021



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 22.11.2024

Flurstück: 767
Gemarkung: Linkke

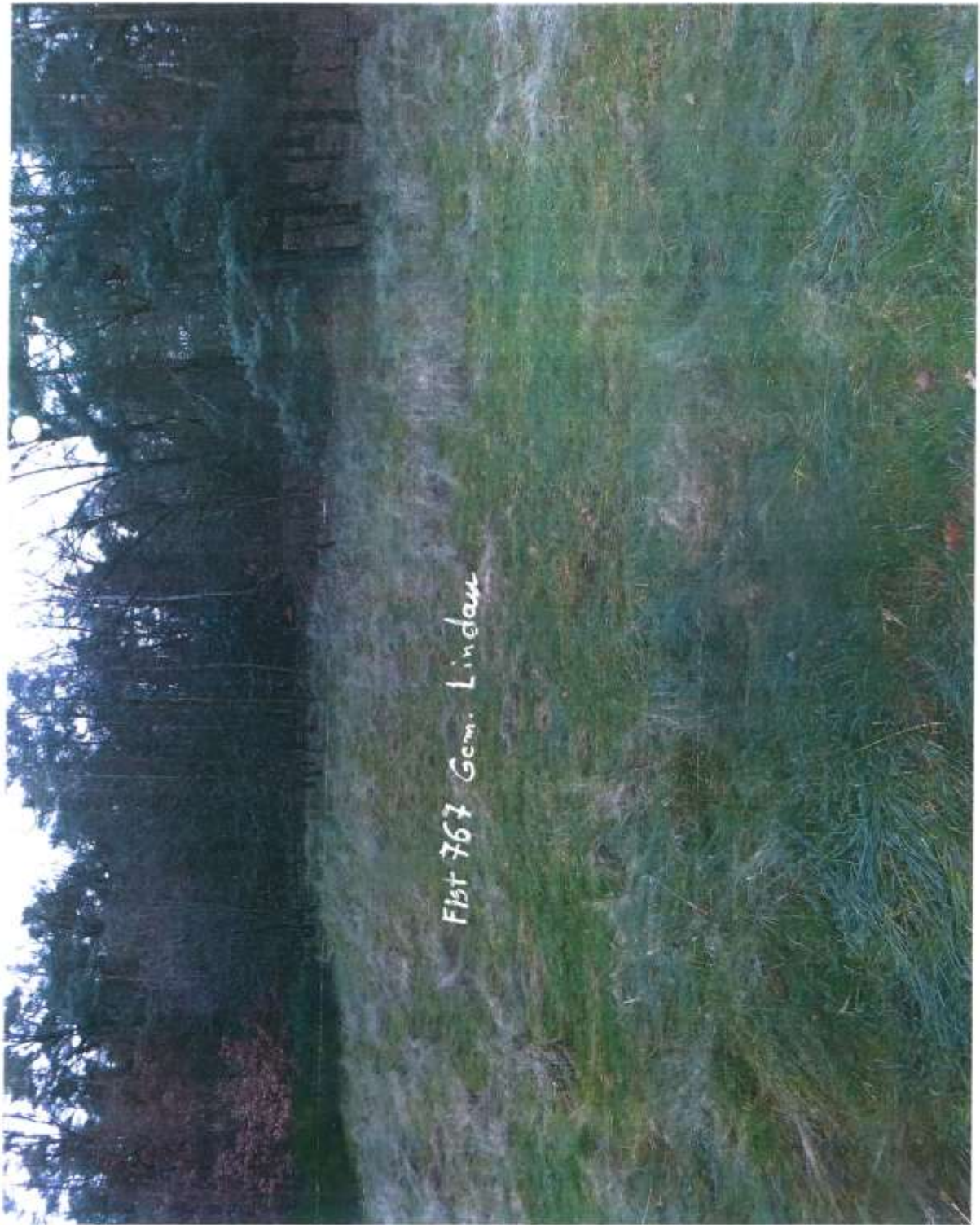
Gemeinde: Trebgast
Landkreis: Kulmbach
Bezirk: Obertauern



Quelle:
Maßstab 1:2000 0 20 40 Meter

Vervielfältigung nur in schriftlicher Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Weiterverbreitung ist Genehmigung erforderlich.
Aufnahmestandort Luftbild: 04.08.2024







Flst 76714 Gem. Lindan



F1st 767/17 Gem. Linden

Gartenhaus



Flot 76771 Gem L'indan

