

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 - Oberlangensstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert des Grundstücks

Flst.-Nr.: 632 Gemarkung Markersreuth.

Grundstückseigentümer:

anonymisiert

Auftraggeber:

**Amtsgericht Hof
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Berliner Platz 1
9 5 0 3 0 H o f**

Aktenzeichen:

3 K 5/24

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 14.02.2024 beauftragte das Amtsgericht Hof, Vollstreckungsgericht, Berliner Platz 1, 96030 Hof, den Sachverständigen Gert Schultheiß, Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch des Amtsgerichts Hof von Markersreuth Blatt 743 verzeichneten Grundstück Flst.-Nr. 632 Gemarkung Markersreuth, zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Hof: 3 K 5/24

**Land Rheinlandpfalz, vertr. d. d. Finanzamt Kaiserslautern,
Eisenbahnstraße 56, 67655 Kaiserslautern, Gz.: 2719/230/13196 –
III/1.2 – 354/2023 Im
-betreibender Gläubiger-**

gegen

-Schuldnerin-

3. Zweck der Begutachtung: Feststellung des Verkehrswertes

4. Wertstichtag: 18.03.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück, einschließlich der benachbarten Flurstücke am 18.03.2024, ab 10.00 Uhr, das Grundstück war zugänglich.

Am Ortstermin war kein Beteiligter anwesend.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Hof: Beschluss vom 14.02.2024.
2. Amtsgericht Hof: Grundbuchauszug für Markersreuth Blatt 743
3. Vermessungsamt Hof: Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge
4. Landratsamt Hof: Auszug aus der Kaufpreissammlung, und Altlastenkataster
5. Gemeinde Konradsreuth: Flächennutzungs- und Bebauungsplan,
6. Umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigungen: Rundholzpreise

7. VERWENDETE LITERATUR

KLEIBER

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>	Ertragstafeln 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 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 Hof
Grundbuch für: Markersreuth
Band/Blatt: 743

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe m ²
11	632	Markersreuth	Loh; Waldfläche		15.370

Abt. I: Eigentümer

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

**Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen**

10/11 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hof, AZ: 3 K 5/24) eingetragen am 29.01.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Mehrere Eintragungen, hier nicht extra erwähnt

9. Verkehrslage

Weißlenreuth ist ein 89 Einwohner zählender Ortsteil der 3.290 Einwohner zählenden Gemeinde Konradsreuth im Landkreis Hof, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Weißlenreuth liegt ca. 3 km südwestlich von Konradsreuth dem Sitz der Gemeindeverwaltung und ca. 13 km südwestlich von Hof dem Sitz der Landkreisverwaltung an der Bundesstraße 2.

Die nächste Auffahrt zur Autobahn BAB A 9 (München – Berlin) ist die 6 km entfernte Auffahrt Leupoldsgrün.

Der nächste Bahnhof ist in Hof (13 km), an der Bahnstrecke Bayreuth - Hof – Dresden.

Ein Kindergarten und Grundschule ist in Konradsreuth, die Hauptschule ist in Oberkotzau. Die Realschule und Gymnasium und alle weiterführenden Schulen sind in Hof ansässig

Arbeitsplätze sind in Industrie, Handwerk, Verwaltung in ausreichender Menge in Konradsreuth vorhanden, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Hof, Rehau und Münchberg aus.

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

Höhenlage: Markersreuth liegt ca. 520 - 590 über NN

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Gemeinde Konradsreuth hat für ihr Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt. In diesem Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 632 Gemarkung Markersreuth als Waldfläche im Außenbereich ausgewiesen.

Das hier zu bewertende Grundstück befindet 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 Hof

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

Gemarkung Markersreuth – Gemeinde Konradsreuth - Landkreis Hof

632	Forstwirtschaftsfläche	15.104				15.370
	Weg	266				

Zeichenerklärung

Bodenarten:

SI = anlehmiger Sand

S = Sand

IS = lehmiger Sand
 SL = stark lehmiger Sand
 sL = lehmiger Sand
 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)
 D = Diluvial (Eiszeit) –boden.
 Al = Alluvial (Schwemmland) –boden
 Vg = Trümmer- oder Gesteinsboden

Bodenzustandsstufen Grünland: I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse: a = über 8 ° C, durchschnittliche Jahreswärme
 b = 7°C bis 8 °C, „ „
 c = 5,7 - 7 ° C „ „
 d = unter 5,6 ° 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 DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT HOF

13.1 GEMEINDE KONRADSREUTH - LANDKREIS HOF

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land - Wohnbaufläche – Acker-, Grünland und Waldboden ohne Baumbestand wurden vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Hof ermittelt und herausgegeben: erschließungsbeitragsfrei: für die Gemeinde Konradsreuth herausgegeben zum 01.01.2022

Ort

€/m²

Gemeinde Konradsreuth :

Ackerland: 3,10 €/m²
 Grünland: 1,80 €/m²
 Waldboden ohne Baumbestand: 0,20 €/m² ganzer Landkreis Hof

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Hof konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Der Sachwert des hiebkostenfreien Baumbestandswertes wird bei Position 16 ermittelt.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in einen Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von 5,6° Celsius und darunter.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 632 Gemarkung Markersreuth hat 15.370 m² Fläche, hat die Bezeichnung „Loh“, liegt ca. 1.200 m nordöstlich von Weißenreuth und ist mit einen geschotterten Feldweg und die letzten 400 m mit einen unbefestigten Waldweg zum Teil über die im Eigentum stehenden Flst.-Nrn. 637 und 638 (im Zwangsversteigerungsverfahren AG Hof 1 K 6/24 stehenden Grundstücke) erschlossen.

Das Grundstück wird als Nadelwald bewirtschaftet, hat sandigen Lehmboden, bis zu 4 % südwestliche Neigung, und ist maschinell gut bearbeitbar.

Im Norden ist eine 8.366 m² große Teilfläche abgeholzt, zumeist abgestorbenes Borkenkäferholz (100 % Fichte) und liegt eingeschlagen kreuz und quer auf dem Grundstück. Ca. 0,50 Bestockung durchschnittlich 60 jährig einschließlich 266 m² Weganteil.

Im Südwesten ist eine 7.004 m² große Teilfläche mit gesunden Baumbestand, 100 % Fichte, bewachsen. Die Waldfläche ist maschinell gut bearbeitbar.

Die Holzabfuhr ist nach 400 m Rundholzausrücken gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand	8.366 m ² im Norden zumeist eingeschlagen 100 % Fichte (Kiefer), 60 jährig 0,50 Bestockung (Borkenkäfer), eingeschlagen. Nicht entastet.
2. Baumbestand	7.004 m ² im Süd – Südwesten 80 % Fichte, 25 jährig (15 – 35), 15 % Fichte, 65 jährig (60 – 70), 5 % Kiefer, 65 jährig (60 – 70), 0,93 Bestockung, einzelne Borkenkäferbäume gesund
<u>Grundstücksqualität:</u>	15.370 m ² Waldfläche, davon 0,8266 m ² eingeschlagen

In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
15.370 m² großen Grundstücks mit 0,20 €/m² für den Waldboden,
zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien
Baumbestandswert,

16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2024

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 Bestandswert

Der Baumbestandswert wird Hiebkostenfrei berechnet!

Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000, vom 12. Juli 2000

Baumsorten unter 2 % werden den anderen, vorhandenen rechnerisch zugerechnet!

Ertragstafeln: Fichte, Kiefer, Buche, Lärche - Wiedemann m. Df.

<u>Umtriebszeiten (U):</u>	Fichte, Lärche	- 100 Jahre
	Kiefer	- 120 Jahre

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,
Wiedemann und Jüttner

Werbungskosten: nach der EST - Geldtafel 2024

Geldfaktor: 16,11 ct/Min

Lohnnebenkosten: 70 % (einschl. EMS - Kosten)

Aufarbeitung:

- Fichte, Lärche
- Kiefer

nach Geldsätzen Entrindung i.S.
nach Geldsätzen Entrindet i.S./ a.S.

- Eiche, Ahorn, Erle, Esche, Buche, Birke, nach Geldsätzen unentrindet
- Zuschläge für Hiebmerkmale pauschal 10%

Rückkosten: 6,00 €/fm (incl, Mwst)

Holzpreise (entrindet, gerückt):

nach mehrjährigen durchschnittlichen Verkaufserlösen im Bereich der umliegenden Forstämter

Fichte	H, HL B	360 % MZ
	HL C	310 % MZ
Kiefer	LB	360 % MZ
	LC	300 % 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	- 2.000,--€/ha
Eiche, Ulme, Esche, Ahorn, Linde	- 6.500,--€/ha

Abtriebswert (Berechnung in €/Efm – erntekostenbelastet) 2024

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	I, 0	37,6	611				85% H	22,31	390	73,96
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			-49				15 %	17,76	340	9,06
					562			HLC			
										+5% MWSt	87,17
	100	II,0	32,7	502				85% H	21,54	360	65,91
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			-40				15 %	17,48	210	8,13
					462			HLC			
										+5% MWSt	77,74
Kiefer	120	I,0	35,2	395	60% L B	360	216	L	22,80	336	76,61
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			-32	40% L C	300	120				
					353			336			
										+5% MWSt	80,44

Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2024

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	8,20	-	1,70	RK 6,00	13,03				
15 % HL	10,30		<u>1,10</u>		2,89				
e.i.S.			1,87		<u>6,00</u>				
					21,92	65,25	542	35.365,50	
						10,00	75	750,00	
								36.115,50	36.000
Fichte II,0									
85 % H	10,03	-	1,87	RK 6,00	15,94				
15 % HL	11,54				3,62				
e.i.S.					<u>6,00</u>				
					25,56	52,18	452	23.585,36	
						10,00	100	<u>1.000,00</u>	
								24.585,36	24.500,--
Kiefer I,0									
L	9,47	-	1,87	RK 6,00	17,70				
e.i.S./a.S.					<u>6,00</u>				
					23,70	56,30	353	19.873,90	
						10,00	90	<u>900,00</u>	
								20.773,90	21.000,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000											Stichtag: 18.03.2024		
Lfd Nr	Fur/Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	Bornität	Beiböckung	Abtriebswert	Kosten für geschene Kultur (c)	Alterswert- faktor (f)	Benchtigungs- faktor 1/fluw	Bestandswert	
1	2	ha	Jahre		%	7	8	Euro/ha	Euro/ha	10	12	Euro	
		3	4	5	6			9		11		13	
												(9-10)×(1+12+10) ×33688	
L.	632	1,5370		Gemarkung Markersreuth									
1. Bestand		0,8366	60	Fichte	100%	1,0000	0,50	30.000	3000,00	0,581	1,000	7.929,71	
2. Bestand		0,7004	25	Fichte	86%	1,0000	0,93	30.000	3000,00	0,199	1,000	4.363,15	
			65	Fichte	15%	1,0000	0,93	30.000	3000,00	0,652	1,000	2.013,13	
			65	Kiefer	5%	1,5	0,93	21.000	3500,00	0,568	1,000	437,72	
gesamt		1,5370										14.743,72	

17. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

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

17.1 Grundstück Flur-Nr. 632 Gemarkung Markersreuth zu 15.370 m²

Waldboden: 15.370 m ² x 0,20 €/m ² =	3.074,00 €
hiebkostenfreier Baumbestandswert:	14.743,72 €
	+-----
Verkehrswert	17.817,72 €

Verkehrswert gerundet: 17.800,00 €

18. Gesamtverkehrswert: 17.800,00 Euro

=====

19. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Waldgrundstück Flst.-Nr. 632 Gemarkung Markersreuth bewirtschaftet die
Eigentümerin selbst.

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst.- Nr. 632 Gemarkung Markersreuth beläuft sich

gerundet auf 17.800,00 Euro.

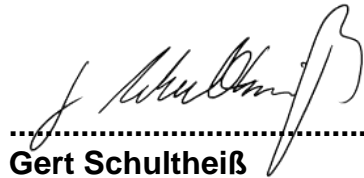
in Worte: siebzehntausendachthundert Euro

=====

21. Beglaubigung

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

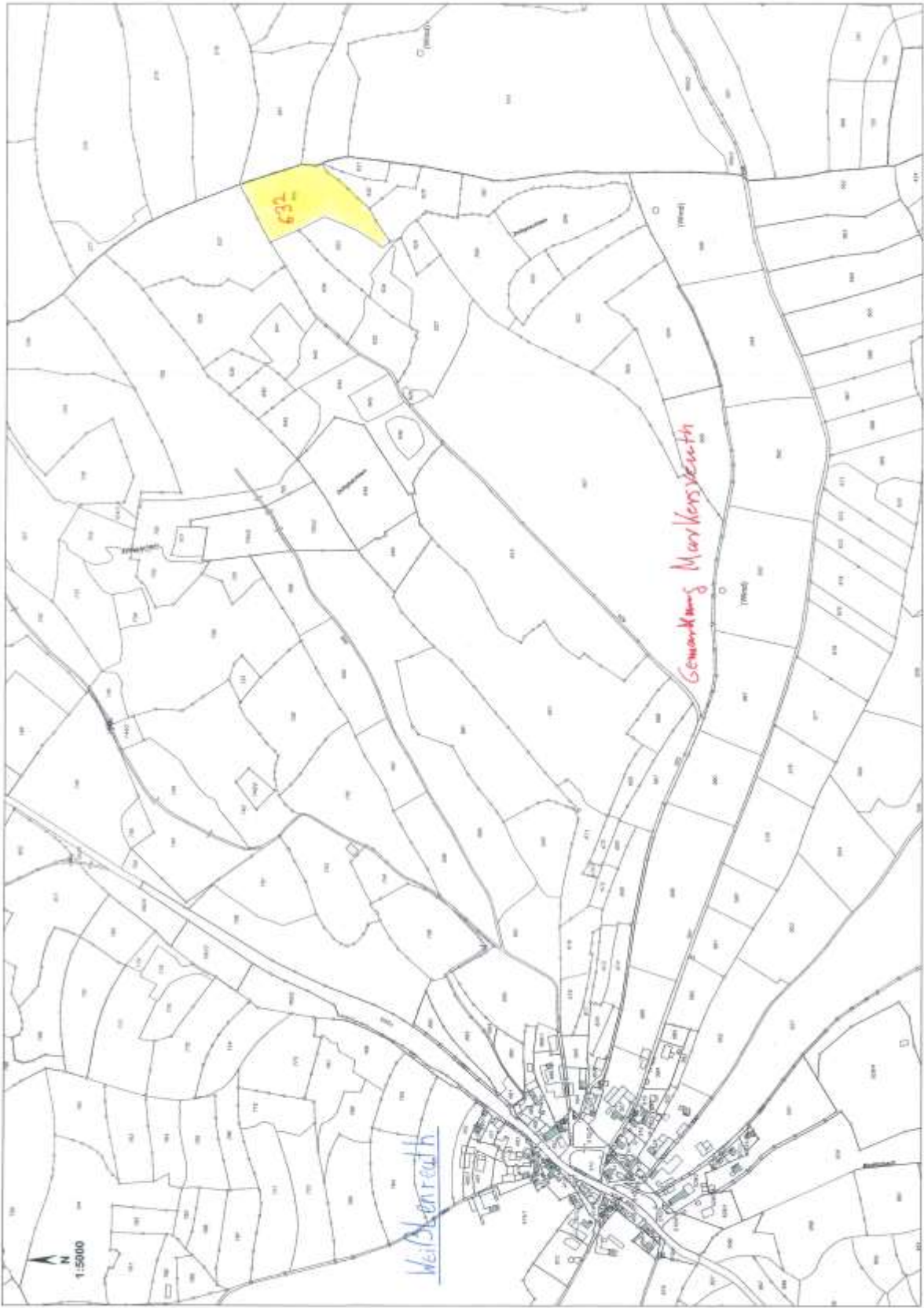
Oberlangenstadt, 06.04.2024


.....

Gert Schultheiß

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







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel - Außenstelle Hof -

Klostertor 1
95028 Hof

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 21.02.2024

Flurstück: 632
Gemarkung: Markersreuth

Gemeinde: Konradsreuth
Landkreis: Hof
Bezirk: Oberfranken



32702488

Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild:





F1st 632 ↓

Gemantely Monkers venty



F1st 632 ↓



