

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-Höchstädt, 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.

3211 Gemarkung Rehau.

Grundstückseigentümer:

Siehe Position 8 (Grundbuch)

Auftraggeber:

**Amtsgericht Hof,
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Berliner Platz 1
95030 H o f**

Aktenzeichen:

3 K 16/23

INHALTSVERZEICHNIS

Position	Beschreibung	
<u>Seite</u>		
1 .	Auftrag und Unterlagen	
1		
2 .	Zwangsversteigerungsverfahren und Grundstückseigentümer	1
3 .	Zweck der Begutachtung	1
4 .	Wertstichtag	1
5.	Ortsbesichtigung	2
6.	verwendete Unterlagen	2
7.	verwendete Literatur	2 - 3
8. 1	Auszug aus dem Grundbuch	3 - 4
9.	Verkehrslage	4
10.	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	4
11.	Methodik der Verkehrswertermittlung	4 - 5
12.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	5 - 6
13.	Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte	6
14.	Altlastenkataster	6
15. 1	Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks	6 - 7
16.	Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswert	7 - 11
17.1	Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes	12
18.	Gesamtverkehrswert	12
19.	Grundstücksbewirtschafter	12
20.	Zusammenfassung	12
21.	Beglaubigung	13

Anhang: Lageplan

Orthobild

Lichtbilder des Grundstücks

Landkarte

1. Auftrag und Unterlagen

Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch des Amtsgerichts Hof von Rehau Blatt 6055 verzeichneten Grundstück Flst.-Nr. 3211 Gemarkung Rehau, zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Hof: 3 K 16/23

1)

-Antragstellerin-

2)

-Antragsteller-

3) **-Antragstellerin-**

Bevollmächtigter zu 1 – 3:

Rechtsanwälte Dallhammer & Kellermann, Wormser Straße 62, 64625 Bensheim, Gz.: 1359/20K07

gegen

1.

-Antragsgegnerin-

2.

-Antragsgegnerin-

3. **-Antragsgegnerin-**

Verfahrensbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr. Brandner & Dr. Brandner, Bayerische Straße 12/13, 07356 Lobenstein

1.

Antragsgegner-

3. Zweck der Begutachtung: Feststellung des Verkehrswertes

4. Wertstichtag: 03.07.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte des Grundstücks, einschließlich der benachbarten Flurstücke am 03.07.2024, 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 Hof: Beschluss vom 12.06.2024
2. Amtsgericht Hof: Grundbuchauszug für Rehau Blatt 6055
3. Vermessungsamt Hof: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
4. Landratsamt Hof: Auszug aus der Kaufpreissammlung, und Altlastenkataster
5. Stadt Rehau: 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

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

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

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000

LandR 19

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019
mit der Änderung vom 03. Mai.2019

8. Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchamt: Amtsgericht Hof
Grundbuch für: Rehau
Band/Blatt: 6055

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe m ²
1	3211	Rehau	Löwitzgrund; Wald		18.400

Abt. I: Eigentümer

3 / a zu 1a
in Erbengemeinschaft

5 zu 3a

8 b
zu 6, 7 - in Erbengemeinschaft-

Anstelle von 4:
9

Anstelle von 2:
10.2
-In Erbengemeinschaft-

Anstelle von 10.1:
12.1
12.2
12.3
In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

1/1, 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hof, AZ: 3 K 16/23) eingetragen am 20.02.2023.
--------	--

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Kein Eintrag

9. Verkehrslage

Rehau ist eine 9.410 Einwohner zählende Stadt im Landkreis Hof, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Rehau (Stadtverwaltung) liegt ca. 12 Km südöstlich von Hof dem Sitz der Landkreisverwaltung an der BAB A 93, hat zwei Auffahrten zur BAB A 93 (A 72 Trogen – Regensburg).

Der nächste Bahnhof (Haltestelle) ist in Rehau, an der Bahnstrecke Hof – Rehau - Selb.

Ein Kindergarten, Grund-, Mittelschule, Realschule und Gymnasium sind in Rehau ansässig und alle weiterführenden Schulen sind in Hof ansässig

Arbeitsplätze sind in Industrie, Handwerk, Verwaltung in ausreichender Menge in Rehau vorhanden.

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

Höhenlage: Rehau liegen ca. 560 - 600 über NN

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

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

In diesem Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 3211 Gemarkung Rehau als Waldfläche 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 Hof

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

<u>Gemarkung Rehau – Stadt Rehau - Landkreis Hof</u>					
3211	Wald	18.400			18.400

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/

/27

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 DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT HOF

13.1 STADT REHAU - 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 Stadt Rehau herausgegeben zum 31.12.22

Ort

€/m²

Stadt Rehau:

Ackerland: 2,40 €/m²

Grünland: 1,50 €/m²

Waldboden ohne Baumbestand: 0,20 €/m²

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. 3211 Gemarkung Rehau ist 18.400 m² groß, hat die Bezeichnung „Löwitzgrund“, liegt ca. 500 m südöstlich Regnitzlosauer Ortsteil Raitschin und ist mit einen unbefestigten Waldweg vom Raitschiner Bogenschützenplatz und mit befestigte Waldwege ca. 300 m östlich von Raitschin gesamt ca. 700 m aus erschlossen.

Das Grundstück wird als Nadelwald mit einzelnen Laubbäumen (Birke), bewirtschaftet, hat sandigen Lehm Boden, bis zu 9 % südliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

Der Baumbestand ist zumeist gesund.

Die Rundholzabfuhr ist ab der nördlichen Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf dem Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

- | | |
|-----------------|--|
| 1. Baumbestand: | 9.000 m ² Fläche, im Westen
97 % Fichte,
3 % Kiefer,
45 jährig (35 – 55),
0,97 Bestockung.
Gesund, |
| 2. Baumbestand: | 9.400 m ² Fläche, im Osten
100 % Fichte, (Kiefer),
55 jährig (40 – 70),
0,60 Bestockung. Zumeist Gesund, |
| Unterholz | 100 % Fichte, (Kiefer, Birke)
14 jährig (10 – 18),
0,35 Bestockung. Zumeist Gesund, |

Grundstücksqualität: 18.400 m² Waldfläche, zumeist bestockt
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
18.400 m² großen Grundstücks mit 0,20 €/m² für den 18.400 m²
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.

Umtriebszeiten (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	nach Geldsätzen Entrindung i.S.
- Kiefer	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,
Erle, Pappel, Birke, Feldahorn
Eiche, Ulme, Esche, Ahorn, Linde

- 3.500,--€/ha
- 2.000,--€/ha
- 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 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I, 0	37,6	611				85% H	22,31	390	73,96
				<u>-49</u>				15 %	17,76	340	9,06
				562				HLC			
											83,02
										+5% MWSt	87,17
	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	II,0	32,7	502				85% H	21,54	360	65,91
				<u>-40</u>				15 %	17,48	210	8,13
				462				HLC			
											74,04
										+5% MWSt	77,74
Kiefer	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,0	35,2	395	60% L B	360	216	L	22,80	336	76,61
				<u>-32</u>	40% L C	300	<u>120</u>				
				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 15 % HL e.i.S.	8,20 10,30	-	1,70 <u>1,10</u> 1,87	RK 6,00	13,03 2,89 <u>6,00</u> 21,92	65,25 10,00	542 75	35.365,50 750,00 36.115,50	36.000
Fichte II,0									
85 % H 15 % HL e.i.S.	10,03 11,54	-	1,87	RK 6,00	15,94 3,62 <u>6,00</u> 25,56	52,18 10,00	452 100	23.585,36 <u>1.000,00</u> 24.585,36	24.500,--
Kiefer I,0									
L e.i.S./a.S.	9,47	-	1,87	RK 6,00	17,70 <u>6,00</u> 23,70	56,30 10,00	353 90	19.873,90 <u>900,00</u> 20.773,90	21.000,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000										Stichtag: 03.07.2024		
Lfd Nr	Flur Nr	Fläche	Alter	Horizont	Anteil	IL	Bestockung	Abtriebswert	Kosten für gesicherte Kultur (c)	Alterswert- faktor (f)	Berichtungs- faktor 1/flu	Bestandswert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		ha	Jahre		%			Euro/ha	Euro/ha			Euro
												(10-10x11x12x10) x3x8x8
L	3211	1,8400	Gemarkung Rehau									
1. Bestand		0,9000	45	Fichte	97%	III	0,97	30.000	3000,00	0,413	1,000	11.983,21
			45	Kiefer	3%	L5	0,97	21.000	3500,00	0,370	1,000	261,25
2. Bestand		0,9400	55	Fichte	100%	III	0,60	30.000	3000,00	0,331	1,000	9.778,07
			14	Fichte	100%	III	0,35	30.000	3000,00	0,102	1,000	1.893,07
gesamt		1,8400										23.915,59

17. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

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

17.1 Grundstück Flur-Nr. 3211 Gemarkung Rehau zu 18.400 m²

Waldboden: 18.400 m ² x 0,20 €/m ² =	3.680,00 €
hiebkostenfreier Baumbestandswert:	23.915,59 €
	+-----
Verkehrswert	27.595,59 €

Verkehrswert gerundet: 27.600,00 €

18. Gesamtverkehrswert: 27.600,00 Euro =====

19. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Die Waldgrundstücke Flst.-Nrn. 3211 Gemarkung Rehau bewirtschaften die
Eigentümer selbst.

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstück

Flst.- Nr. 3211 Gemarkung Rehau beläuft sich gerundet auf

27.600,00 Euro.

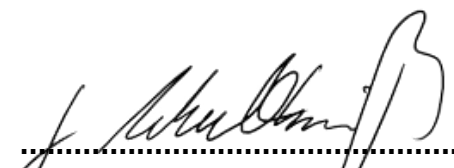
in Worte: siebenundzwanzigtausendsechshundert Euro

=====

21. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 09.07.2024


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





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel - Außenstelle Hof -
Klosterort 1
96028 Hof

Flurstück: 71
Gemarkung: Rehauer Forst

Gemeinde: Stadt Rehau
Landkreis: Hof
Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Planungskarte 1 : 5000

Erstellt am 28.06.2024



Vervielfältigung nur zu amtlichen Zwecken für den eigenen Gebrauch.
Die Weiterverbreitung ist ausdrücklich untersagt.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel - Außenstelle Hof -
Kosterfor 1
95028 Hof

Funktion: M4
Genehmigung: Regitzkassau

Gemeinde:
Landkreis:
Bezirk:
Regitzkassau
Hof
Oberfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000
Erstellt am 26.06.2024



95028-122

0114612

Maßstab 1:2000 0 10 20 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch
Zur Haftung freigegeben
Aufnahmezeitpunkt Luftfoto: 19.08.2023



Flst 3219 Gemarling's Ridge



F1st-Wr. 32-41 Gomarung Reham



Flst-Ny 32-41 Gemaarung Rohan



