

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 - Oberlangenstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nr.

1160 Gemarkung Selb und Flst.-Nr. 1564/2

Gemarkung Schwarzenhammer

Grundstückseigentümer:

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

3 K 29/23

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 09.10.2023 beauftragte das Amtsgericht Hof, Abt. für Zwangsversteigerungssachen, Berliner Platz 1, 95030 Hof, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der im Grundbuch am Amtsgericht Wunsiedel Blatt 7625 von Selb Flst.-Nr. 1160 Gemarkung Selb und Blatt 830 von Schwarzenhammer Flst.-Nr. 1564/2 Gemarkung Schwarzenhammer verzeichneten Grundstücke, zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Hof: AZ 3 K 29/23

1)
-Antragsteller-

Verfahrensbevollmächtigte zu 1 :
Rechtsanwalt

gegen

1)
-Antragsgegner-

Verfahrensbevollmächtigte:
Rechtsanwalt,
Gz.: wg Erbsache

2)
-Antragsgegnerin-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

4. Wertstichtag: 30.10.2023, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 30.10.2023 ab 11.00 Uhr.

Alle Grundstück waren zugänglich,
Zum Ortstermin waren folgende Beteiligte anwesend:

1. Herr
2. Herr
3. der Unterzeichner.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|---|--|
| 1. Amtsgericht Hof: | Beschluss v. 09.10.2023, AZ: 3 K 29/23, |
| 2. Amtsgericht Wunsiedel: | Grundbuchauszüge Selb Blatt 7625 und
Schwarzenhammer Blatt 830 |
| 3. Vermessungsamt Wunsiedel: | Lageplan und Liegenschaftskatasterauszug
Orthobilder. |
| 4. Landratsamt Wunsiedel: | Kaufpreissammlung, Altlastenkataster |
| 5. Stadt Selb: | Flächennutzungs- und Bebauungsplan
Herstellungs- und Erschließungsbeiträge. |
| 6. Markt Thierstein: | Flächennutzungs- und Bebauungsplan
Herstellungs- und Erschließungsbeiträge. |
| 7. umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigungen: | Rundholzmesszahlen |

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> | Ertragstabellen 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 2010</u> | Immobilienwertermittlungsverordnung 2010
Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010 |
| <u>WaldR 2000</u> | Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000 |
| <u>LandR 19</u> | Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019
mit der Änderung vom 03 Mai.2019 |

8. Auszug aus dem Grundbuch

8.1 Grundbuchamt: Amtsgericht Wunsiedel
 Grundbuch von: Selb
 Blatt: 7625

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m ²
1	1160	Selb	Klepperbühl;	Landwirtschaftsfläche	2.280

Erste Abteilung: Eigentümer

2 c

d

- Miteigentümer zu ½- in Erbengemeinschaft

Anstelle von 1a:

3.1

3.3

In Erbengemeinschaft – zu ½-

Anstelle von 2a

4.1

4.3

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 2b, 3.2, 4.2:

5

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der

Grundstücke Lasten und Beschränkungen

1 / 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hof, AZ: 3 K 29/23):
eingetragen am 29.03.2023.**Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Keine Eintragung

8.2 Grundbuchamt: Amtsgericht Wunsiedel
Grundbuch von: Schwarzenhammer
Blatt: 830

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m ²
2	1564/2	Schwarzenhammer	Tannenbergwiese; Waldfläche, Wasserfläche	Landwirtschaftsfläche	11.300
-			Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 1563 gezogene Teilfläche –		

Erste Abteilung: Eigentümer

2 c

d

- Miteigentümer zu ½- in Erbengemeinschaft

Anstelle von 1a:

3.1

3.3

In Erbengemeinschaft – zu ½-

Anstelle von 2a

4.1

4.3

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 2b, 3.2, 4.2:

5

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der

Grundstücke Lasten und Beschränkungen

1 / 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hof, AZ: 3 K 29/23): eingetragen am 29.03.2023.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Keine Eintragung

9. Verkehrslage

9.1 Selb ist eine ca. 16.700 Einwohner zählende Stadt im Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Selb ist eine eigenständige Stadt und liegt ca. 15 km nordöstlich von Wunsiedel dem Sitz der Landkreisverwaltung, an der BAB A 93.

Der nächste Bahnhof ist in Selb an der Bahnstrecke Selb – Rehau - Hof.

Selb ist mit dem Stadtbus angebunden.

Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Realschule und Gymnasium sind in Selb ansässig, und alle weiterführenden Schulen haben ihren Sitz in Wunsiedel und Marktredwitz.

In Selb sind Allgemein- und Fachärzte angesiedelt. Das nächste Krankenhaus ist in Wunsiedel ansässig.

Arbeitsplätze sind in Selb in Industrie, Handel, Handwerk, Verwaltung gut vorhanden, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Wunsiedel aus.

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

Höhenlage: Selb liegt ca. 540 - 585 m über NN

9.2 Schwarzenhammer ist ein ca. 100 Einwohner zählender Ortsteil des ca. 1.200 Einwohner zählenden Markt Thierstein in der VG Thiersheim im Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Schwarzenhammer liegt ca. 5 km nördlich von Thierstein und zu 10 km nördlich von Thiersheim den Sitz der VG.

Thierstein liegt ca. 15 km nordöstlich von Wunsiedel dem Sitz der Landkreisverwaltung, an der BAB A 93.

Der nächste Bahnhof ist in Wunsiedel - Holenbrunn an der Bahnstrecke Nürnberg - Hof.

Schwarzenhammer ist mit den Schulbus und einer Buslinie angebunden.

Kindergarten, Grundschule ist in Thierstein bzw Höchstädt, die Hauptschule ist in Selb und alle weiterführenden Schulen sind in Selb und Wunsiedel ansässig.

Arbeitsplätze sind in Selb in Industrie, Handel, Handwerk, Verwaltung gut vorhanden, der größte Teil der Thiersteiner Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Selb, Marktredwitz und Wunsiedel aus.

In Thierstein ist kein Arzt ansässig, der nächste Arzt ist in Thiersheim, Wunsiedel bzw. Selb ansässig.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Thierstein bedingt und in Selb und Wunsiedel sehr gut möglich.

Höhenlage: Schwarzenhammer liegt ca. 550 - 580 m über NN

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

10.1 Die Stadt Selb hat einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

Das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 1160 Gemarkung Selb ist im Flächennutzungsplan als Grünland im Außenbereich ausgewiesen. Und in keinen Bebauungsplan beplant.

10.2 Der Markt Thierstein hat einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

Das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 1564/2 Gemarkung Schwarzenhammer ist im Flächennutzungsplan als Teich- und Waldgrundstück im Außenbereich ausgewiesen. Und in keinen Bebauungsplan beplant.

11. Methodik der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 1 - 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 des Vermessungsamt Wunsiedel

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

Gemarkung Selb – Stadt Selb - Landkreis Wunsiedel

1160 Ackerland	2.205	IS5V	34/25	551	2.280
<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
Ackerland	2.215				
Weg	65				

Gemarkung Schwarzenhammer – Markt Thierstein - Landkreis Wunsiedel

1564/2 Grünland	937	LIIIc3	34/24	225	11.300
Grünland	77	LIIIc2	42/40	31	
Grünland	51	LIIIc2	42/32	16	
<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
Stehendes Gewässer	4.668				
Wald	4.013				
Unkultivierte Fläche	2.490				
Grünland	129				

-hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 1563/0 gezogene Teilfläche-

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 = unter 7 ° 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 WUNSIEDEL

13.1 STADT SELB - LANDKREIS WUNSIEDEL

Jahr	Ort	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2021	Erkersreuth	5.049	2,00	Acker
2021	Längenau	5.710	1,90	Acker
2021	Lauterbach	5.910	1,50	Ackerland
2020	Selb	1.873	1,40	Grünland
2021	„	2.419	2,48	Ackerland
2021	„	3.990	2,88	Grünland
2021	„	12.863	2,81	Grünland
2022	„	7.230	2,20	Ackerland

ebf (mE) = erschließungsbeitragsfrei
ebpf(oE) = erschließungsbeitragspflichtig
mB/oB = mit/ohne Baumbestand
LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche

Bodenrichtwerte ermittelt vom Gutachterausschuss am Landratsamt Wunsiedel
Durchschnittlicher Lagewert, erschließungsbeitragspflichtig nach dem Stand
01.01.2022

Ort	Preis für Baureifes Land ebpf			
	Wohn- bauland €/m ²	gemischtes Bauland €/m ²	Gewerbe- bauland €/m ²	Sonder- bauland €/m ²

Selb Papiermühle 20,00 ebf

Bodenrichtwert f. landwirtschaftliche Nutzflächen: 2,20 €/m²

unbestockter Waldboden (ohne Baumbestand): 0,30 €/m²

sonstige bebaute Grundstücke im Außenbereich
(insbesondere landwirtschaftliche Anwesen): 5,00 €/m²

13.2 MARKT THIERSTEIN - LANDKREIS WUNSIEDEL

Gemeinde Thierstein – VG Thiersheim - Landkreis Wunsiedel

Jahr	Ort	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2021	Schwarzenhammer	5.675	1,94	Ackerland
2018	Thierstein	14.233	1,58	Ackerland 3 Flurstücke
2018	„	12.106	1,40	Ackerland 2 Flurstücke
2018	„	3.200	1,10	Wald mB
2019	„	1.120	3,95	Teich mit Umgriff
2021	„	5.450	1,20	Grünland
2022	„	5.675	1,94	Ackerland
2022	„	4.200	1,30	Grünland

ebf (mE)	=	erschließungsbeitragsfrei
ebpf(oE)	=	erschließungsbeitragspflichtig
mB/oB	=	mit/ohne Baumbestand
LN	=	Landwirtschaftliche Nutzfläche

Bodenrichtwerte ermittelt vom Gutachterausschuss am Landratsamt Wunsiedel Durchschnittlicher Lagewert, erschließungsbeitragsfrei für den Markt Thierstein nach dem Stand 01.01.2022

Ort Gemarkung	Wohn- bauland €/m ²	Preis für Baureifes Land ebpf		
		gemischtes Bauland €/m ²	Gewerbe- bauland €/m ²	Sonder- bauland €/m ²

Thierstein
Schwarzenhammer 10,00 ebpf

Bodenrichtwert f. landwirtschaftliche Nutzflächen: 2,00 €/m²

unbestockter Waldboden (ohne Baumbestand): 0,30 €/m²

sonstige bebaute Grundstücke im Außenbereich
(insbesondere landwirtschaftliche Anwesen): 5,00 €/m²

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Wunsiedel konnte festgestellt werden dass die hier zu bewertenden Grundstücke nicht als belastet vorgetragen sind.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Für die hier zu bewertenden Grundstücke ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft angeordnet.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beläuft sich auf 5,7 – 6,9 °Celsius

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 1160 Gemarkung Selb ist 2.280 m² groß, hat die Bezeichnung Klepperbühl, liegt ca. 150 m östlich des Selber Papiermühlweg und ist von der Wunsiedler Straße aus mit einer 400 m langen unbefestigten, unregelmäßigen Zufahrt an seiner Südgrenze erschlossen.

Die 2.280 m² Grünlandfläche hat mit 34/25 bewerteten lehmigen Sandboden, bis zu 6 % nordöstliche Neigung, wird aus Westen durch Mischwald beschattet und ist auf Grund der geringen Grundstücksgröße maschinell erschwert bearbeitbar.

**Grundstücksqualität: 2.280 m² Grünland im Außenbereich
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.**

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.280 m² großen hier zu bewertenden Grundstücks mit 2,20 €/m² für die 2.280 m² Landwirtschaftsfläche (Grünland) mit unregelmäßiger unbefestigter Zufahrt.

15.2 Das Grundstück Flur-Nr.1564/2 Gemarkung Schwarzenhammer hat 11.300 m² Fläche zuzüglich die 105 m² große zum Weg Flst.-Nr. 1563 gezogene Teilfläche. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Tannenbergwiese“, liegt ca. 600 m nördlich des Thiersteiner Ortsteils Schwarzenhammer („An der Steinselb“ und ist mit einem befestigten Feld- und Waldweg zum Teil an seiner Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird auf 5.400 m² als zwei Fischteiche mit Umgriff (4.500 m² und 900 m²) bewirtschaftet, die Teich sind gepflegt, das Ufer ist in gutem baulichen Zustand und zum Teil mit Laubgehölz (Birken, Erlen usw. bewachsen. die Wasserhöhe ist bis zu 1 m hoch , der 900 m² große östlich Teich ist stark mit Binsen und Wasserlinsen verseucht und war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mit Schleien und Graskarpfen besetzt.

Der große 4.500 m² große Teich war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgelassen und abgefischt. Auch wurde kein Linsen- und Grasbesatz im Teich vorgefunden.

Die Ufer und die Mönche sind dicht.

Der Wasserzufluss aus dem „Leuthenbach“ ist ganzjährig gesichert. Der Wasserablauf fließt in die „Steinselb“.

An der Steinselb auf Höhe des kleinen Teiches wurde ein reparaturbedürftiger Fischkasten ohne Wert vorgefunden.

Entlang der Steinselb und um die Teich ist ein bis zu 6 m breiter Grünlandstreifen auf 2.619 m² Fläche, hat mit 34/24, 42/40 und 42/32 bewerteten Lehm Boden. Das Grün- und Unland ist maschinell Mulchgerät bearbeitbar und ist als geringwertiger Waldboden ohne Baumbestand zu bewerten.

Die 3.281 m² Waldfläche liegt an der Nord- und Westgrenze des Grundstücks hat Lehm Boden, liegt an einen Anhang von bis zu 9 % nördliche Neigung und ist mit maschinell erschwert bearbeitbar.

Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 3.281 m² Fläche
80 % Fichte,
20 % Kiefer,
35 jährig (10 – 70 jährig),
0,80 Bestockung
Zumeist gesund, Tlws Borkenkäfer in Bestockung berücksichtigt

Grundstücksqualität: 5.400 m² Teichfläche mit Umgriff,
2.619 m² Grün- und Unlandfläche (Waldbodenwert),
3.281 m² Waldfläche
Das Grundstück In menschlich absehbarer Zeit
ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 11.300 m² großen Grundstücks mit 4,10 €/m² für die 5.400 m² Teichfläche mit Umgriff, mit 0,25 €/m² für die 2.619 m² Grünland- und Unlandfläche (Waldboden) und mit 0,30 €/m² für den 3.281 m² Waldboden zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes

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.
Erle - Mitscherlich st. Df.
Birke, Pappel - Schwappach

Umtriebszeiten (U):

Fichte, Lärche	- 100 Jahre
Kiefer	- 120 Jahre
Birke	- 80 Jahre
Erle	- 60 Jahre

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,
Wiedemann und Jüttner

Werbungskosten: nach der EST - Geldtafel 2023

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
Birke	LB	290 % MZ

	LC	200 % MZ
Erle	LB	300 % MZ
	LC	190 % MZ

Schichtholznettoerlöse:

Fichte, Kiefer, Lärche (Nadelhölzer)	- 10,-- €/rm
Eiche	- 30,-- €/rm
Sonstige Laubhölzer	- 20,-- €/rm

Umsatzsteuer: 5 %

<u>Kulturkosten:</u> 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) 2023

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			83,02		
										+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			74,04		
										+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				80,44		
										+5% MWSt			
Erle	90	I,5	38,4	232	60% L B	300	180	L	47,55	256	121,73		
	Sth			50%	=	116	40% L C					190	76
	Brh			50%	=	116	= 166 rm						256
										+5% MWSt	127,82		
Birke	80	I,0	32,0	212	60% L B	290	174	L	33,74	254	85,70		
	Sth			40%	=	85	40% L C					200	80
	Brh			60%	=	127	= 181 rm						254
										+5% MWSt	89,99		

Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2023

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,--
Kiefer I,5									
L e.i.S./a.S.	10,17	-	1,87	RK 6,00	19,02 <u>6,00</u> 25,02	50,58 10,00	328 90	16.590,24 <u>900,00</u> 17.490,24	17.500,--
Erle									
L Ue	3,23	0,26	1,87	RK 6,00	6,53 <u>6,00</u> 12,53	115,29 20,00	116 116	13.373,64 <u>2.320,00</u> 15.693,64	15.500,--
Birke									
L Ue	3,56	0,31	1,87	RK 6,00	7,24 <u>6,00</u> 13,24	76,75 20,00	85 181	6.523,75 <u>3.620,00</u> 10.143,75	10.000,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000											Stichtag: 30.10.2023		
Lfd Nr.	Flur-Nr.	Fläche ha	Alter Jahre	Halbzst	Anteil %	Bonität	Bestockung	Abtriebswert Euro/ha	Kosten für geschnitzte Kultur (c) Euro/ha	Abschwert- faktor (f)	Benutzungs- faktor (f _{ben})	Bestandswert Euro	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13 (9*10*f _{ben} *(1-f) ¹⁰)	
f.	1564/2 TF	0,3281	Gemarkung Schwarzenhammer				hiebkostenfrei						
1. Bestand		0,3281	35	Fichte	80%	11,0	0,80	24.500	3000,00	0,301	1,000	1.988,86	
			35	Kiefer	20%	1,5	0,80	21.000	3500,00	0,275	1,000	436,37	
gesamt		0,3281	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert										2.425,24

17. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

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

17.1 Grundstück Flur-Nr. 1160 Gemarkung Selb; zu 2.280 m²

Landwirtschaftsfläche (Grünland): 2.280 m² x 2,20 €/m² = 5.016,00 €

Verkehrswert gerundet: 5.000,00 €

17.2 Grundstück Fl.-Nr. 1564/2 Gemarkung Schwarzenhammer; zu 11.300 m²

Teichfläche mit Umgriff:: 5.400 m ² x 4,10 €/m ² =	22.140,00 €
Geringwertige Grün- und Unlandfläche: 2.619 m ² x 0,30 €/m ² =	785,70 €
Waldboden: 3.281 m ² x 0,30 €/m ² =	984,30 €
Zum Weg Flst.-Nr. 1563 gezogene Teilfläche: 105 m ² x 0,30 €/m ² =	31,50 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:	<u>2.425,24 €</u>
Gesamt:	26.366,74 €

Verkehrswert gerundet: 26.400,00 €

18. Gesamtverkehrswert: gerundet 31.400,00 €

=====

19. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

19.1 Das Teich und Waldgrundstück Flst.-Nr. 1564/2 Gemarkung Schwarzenhammer bewirtschaften die Grundstückseigentümer selbst.

19.2 Das hier zu bewertende 2.280 m² große, landwirtschaftliche Grundstück Flst.-Nr. 1160, Gemarkung Selb ist laut einem Eigentümer mit einen mündlichen Pachtvertrag verpachtet.

Pächter:

Pachtform: mündlich

Pachtgeld: 1 Ztr Kartoffeln /jährlich (in 14,75 €/Jahr umgerechnet)

21. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-
Nr. 1160 Gemarkung Selb und Flst.-Nr. 1564/2 Gemarkung
Schwarzenhammer beläuft sich gerundet auf
31.400,00 Euro.

in Worte: einunddreißigtausendvierhundert Euro

=====

22. Beglaubigung

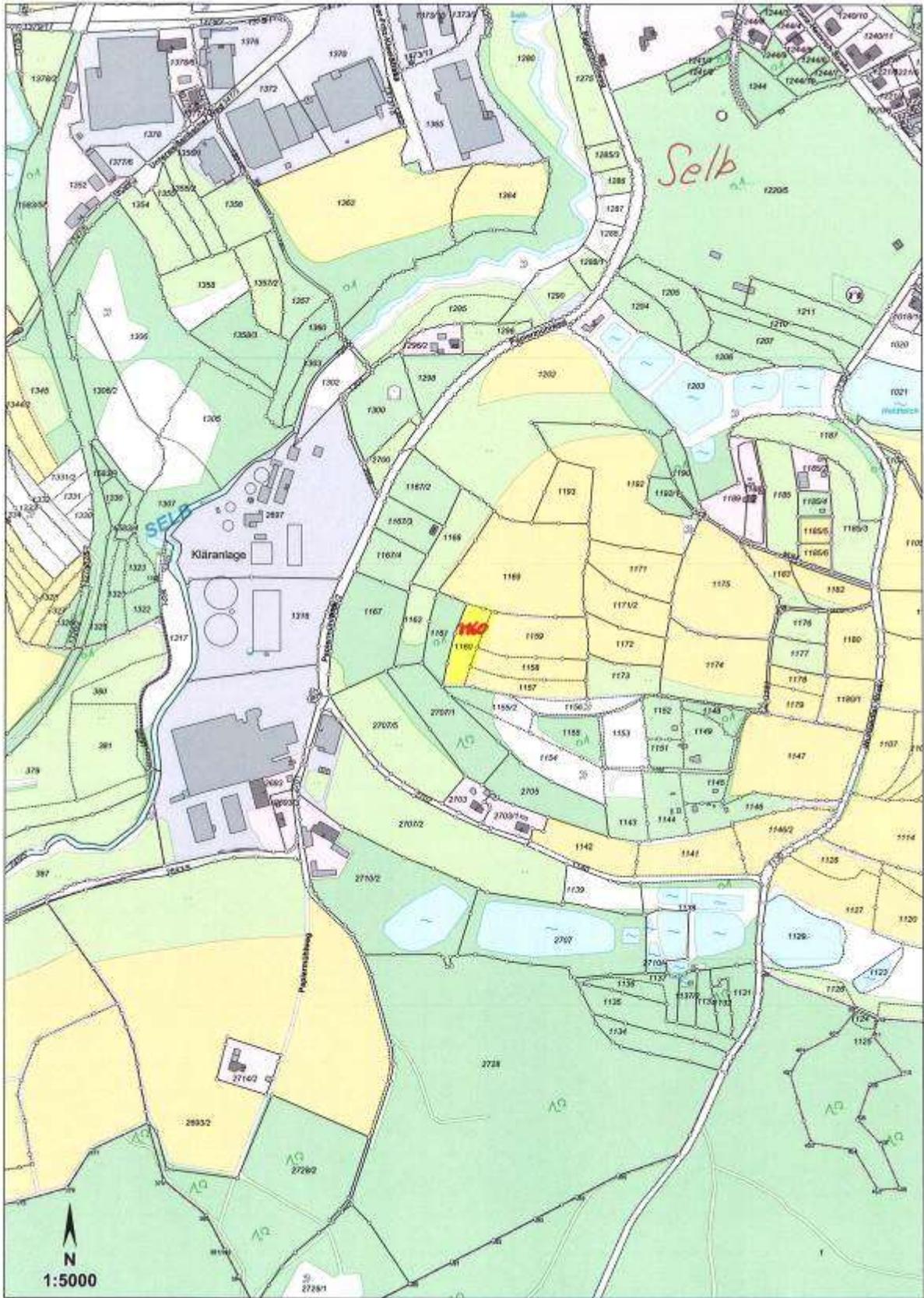
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der
angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, 19.11.2023

Gert Schultheiß

.....

Gert Schultheiß
Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger





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

Von-Kotzau-Straße 4
95632 Wunsiedel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 16.10.2023

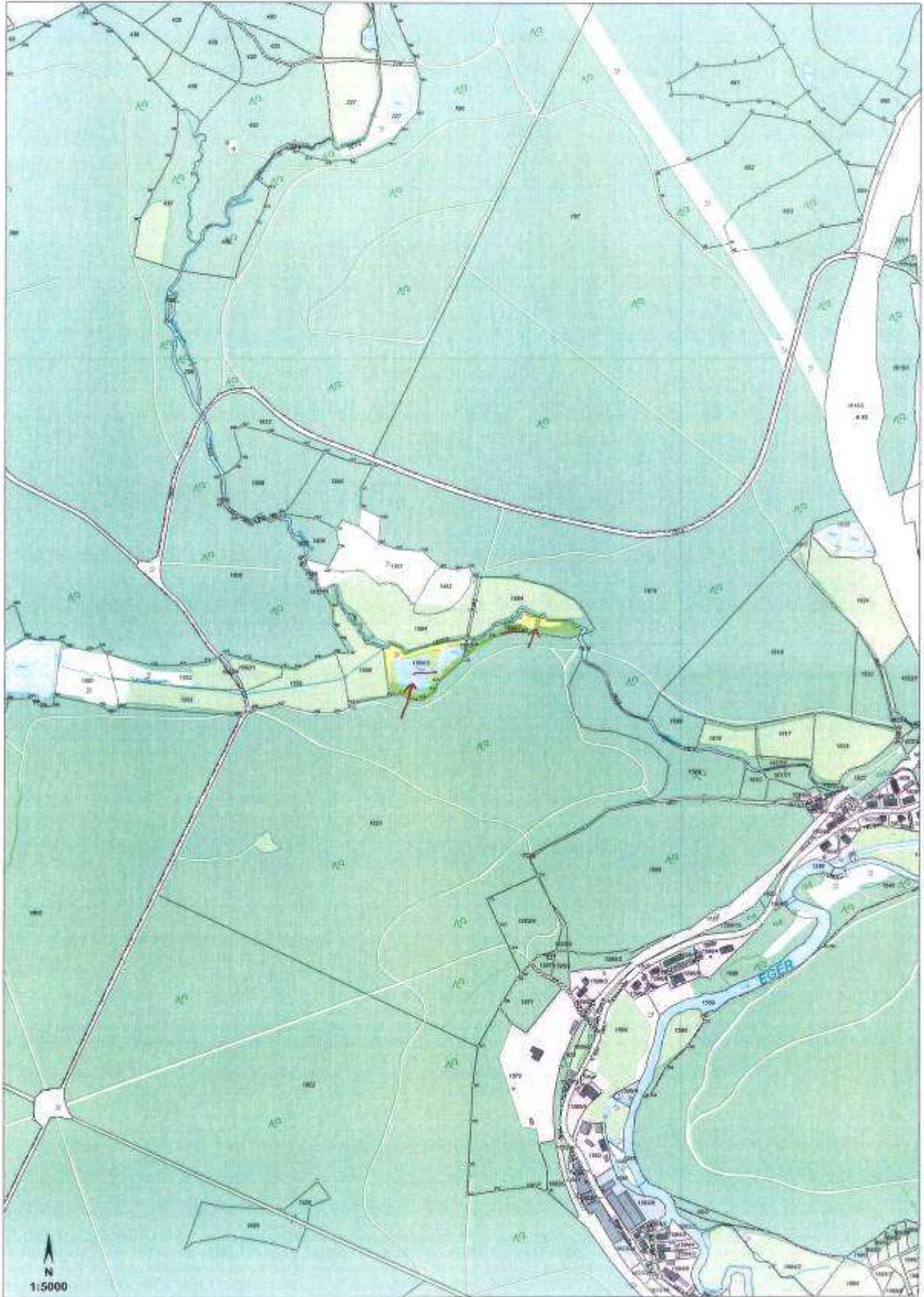
Flurstück: 1160
Gemarkung: Selb

Gemeinde: Große Kreisstadt Selb
Landkreis: Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000  Meter

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





32720812

32718110

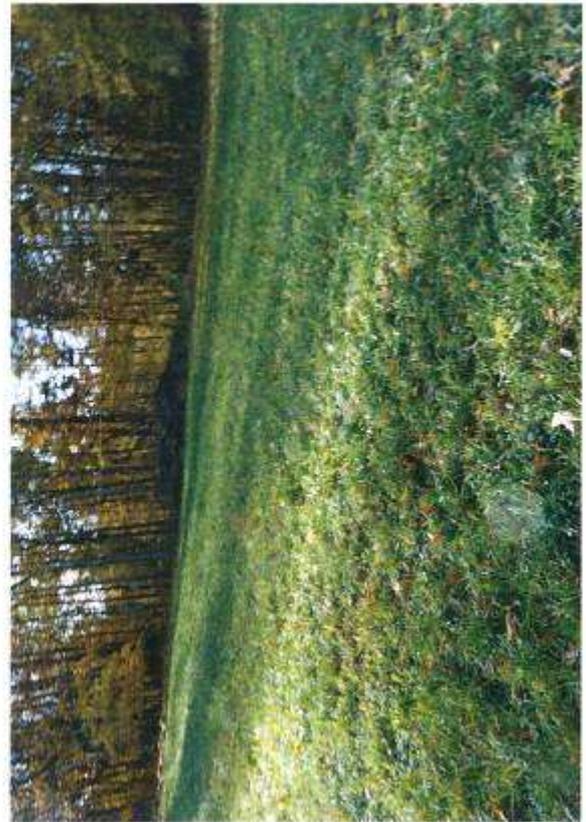
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000
 Erstellt am 15.10.2023

Am für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel
 Von-Kotzau-Straße 4
 95632 Wunsiedel

Gemeinde: Markt Thundorf
Landskreis: Wunsiedel / Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken

Flurstück: 1564/2
Gemarkung: Schwarzwaldhammer

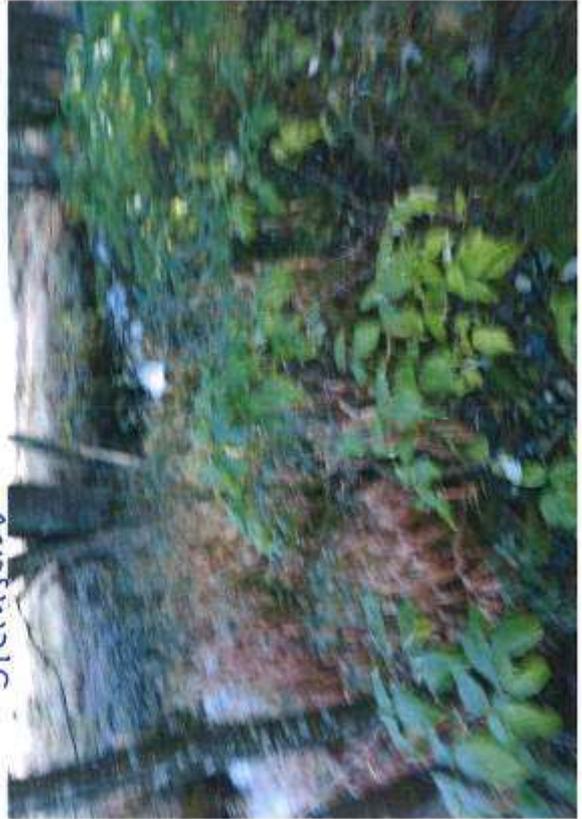
Maßstab 1:2000
 Nachbildung in technischer Form für den eigenen Gebrauch.
 Die Haftung für die Richtigkeit des Inhalts ist ausgeschlossen.
 Aufnahmejahr: 2023



Flst.-Nr 1160
Gemarkung Selb
Grünland



Großer Teich ↑
Steinsehbü ↓



Fist 1564/12 Gem. Schwarzenhammer
Wald



↑ Kleiner Teich





Inland u. Wald



Fist 1564/2 Gem-Schwarzenhammen im Land und Wälder

