

# **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 des Grundstücks Flst.-Nr.**

**115 Gemarkung Nentschau.**

**anonymisiert**

**Auftraggeber:**

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

**Aktenzeichen:**

**3 K 68/24**

## **1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 05.12.2024 beauftragte das Amtsgericht Hof, Vollstreckungsgericht, Berliner Platz 1, 96030 Hof, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch des Amtsgerichts Hof von Nentschau Blatt 503 verzeichneten Grundstück Flst.-Nr. 115 Gemarkung Nentschau, zu erstellen.

## **2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Hof: 3 K 68/24**

-Betreibender Gläubiger-

Gegen

-Schuldnerin-

## **3. Zweck der Begutachtung: Feststellung des Verkehrswertes**

**4. Wertstichtag:** 19.12.2024, Tag der Ortsbesichtigung

## **5. Ortsbesichtigung**

Ich besichtigte das Grundstück, einschließlich der benachbarten Flurstücke am 19.12.2024, ab 9.30 Uhr, das Grundstück war zugänglich.

Am Ortstermin war en folgende Beteiligte anwesend:

1. Herr,
2. der Unterzeichner.

## **6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:**

1. Amtsgericht Hof: Beschluss vom 05.12.2024.
2. Amtsgericht Hof: Grundbuchauszug für Nentschau Blatt 503
3. Vermessungsamt Hof: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
4. Landratsamt Hof: Auszug aus der Kaufpreissammlung, und Altlastenkataster
5. Gemeinde Regnitzlosau: Flächennutzungs- und Bebauungsplan,

## **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>BauGB</u>	Baugesetzbuch
<u>BAUNORMEN</u>	Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalt 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>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: Nentschau  
 Band/Blatt: 503

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe m <sup>2</sup>
49	115	Nentschau	Erhardsholz; Landwirtschaftsfläche		210.088

### Abt. I: Eigentümer

3

### Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

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

1/u.a. 49 jährliche Abgabepflicht von drei Korngarben, drei Gerstengarben, eineinhalb Habergarben und zwölf Maß Korn – hinsichtlich BVNr. 1 nicht an der in der Karte des Vermessungsamts Hof vom 06. Mai

- 1957 grün dargestellten Teilfläche lastend zugunsten des Kantorats Regnitzlosau. Vorgemerkt am 19. Mai 1903 und erneut umgeschrieben am 31. Januar 1991.
- 11/49      Gasfernleitungsrecht mit Nebenrechten für FERNGAS NORDBAYERN GmbH, Bamberg, gemäß Bewilligung vom 23.Oktober 1990 eingetragen am 21.02.1991.
- 15/49      Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hof, AZ: 3 K 68/24) eingetragen am 18.11.2024.

**Dritte Abteilung:**      **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Mehrere Eintragungen, hier nicht extra erwähnt

## **9. Verkehrslage**

Nentschau ist ein 90 Einwohner zählender Ortsteil der 2.396 Einwohner zählenden Gemeinde Regnitzlosau im Landkreis Hof, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Nentschau liegt ca. 3 km nordöstlich von Regnitzlosau dem Sitz der Gemeindeverwaltung und ca. 13 km Östlich von Hof dem Sitz der Landkreisverwaltung an der Staatsstraße 2453.

Die nächste Auffahrt zur Autobahn BAB A 93 (A 72 Trogen – Regensburg A9 München ) ist die 4 km entfernte Auffahrt Regnitzlosau.

Der nächste Bahnhof ist in Hof bzw. Rehau (jeweils 13 km), an der Bahnstrecke Bayreuth - Hof – Dresden und Weiden - Hof.

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

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

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

Höhenlage: Nentschau liegt ca. 565 über NN

## **10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan**

Die Gemeinde Regnitzlosau hat für ihr Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt. In diesem Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 115 Gemarkung Nentschau als Ackerfläche (Landwirtschaftsfläche) 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 <sup>2</sup>	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m <sup>2</sup>
----------	---------	--------------------------	--------	---------------	----------------------	--

### **Gemarkung Nentschau – Gemeinde Regnitzlosau - Landkreis Hof**

115	Ackerland	111.384	sL5V	50/36	40.098	210.088
	Ackerland	50.583	sL5V	47/32	16.187	
	Ackerland	34.406	L5V	51/36	12.386	
	Ackerland	13.682	SL4V	45/33	4.515	
<b><u>Tatsächliche Nutzung:</u></b>						
	Ackerland	209.333				
	Gehölz	499				
	Unkultivierte Fläche	224				
	Weg	32				

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.  
 AI = 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 – 6,9 ° 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)

Bodenbeschaffenheit, Klima und Grundwasserverhältnis

/27

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 REGNITZLOSAU - LANDKREIS HOF

JAHR	GEMARKUNG	FLÄCHE/M <sup>2</sup>	€/M <sup>2</sup>	QUALITÄT
2021	NENTSCHAU	21.300	3,00	ACKERLAND
2022	PREX	20.480	2,75	ACKERLAND
2024	VIERSCHAU	66.984	2,00	ACKERLAND
2024	„	107.490	2,00	ACKERLAND

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 Regnitzlosau herausgegeben zum 01.01.2022

Ort  
€/m<sup>2</sup>

Gemeinde Regnitzlosau: Nentschau 25,00 Wohnbauland (Mischgebiet)

Gemeinde Regnitzlosau:

Ackerland: 2,40 €/m<sup>2</sup>  
Grünland: 1,70 €/m<sup>2</sup>

Waldboden ohne Baumbestand: 0,20 €/m<sup>2</sup> ganzer Landkreis Hof

Die 2024er Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Hof noch nicht herausgegeben.

#### **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**

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in einen Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von 5,7 – 6,9° Celsius.

**15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 115 Gemarkung Nentschau** hat 210.088 m<sup>2</sup> Fläche, hat die Bezeichnung „Erhardsholz“, liegt ca. 100 m nord-nordwestlich von Nentschau und ist mit der Staatsstraße 2453 entlang seiner Ostgrenze einen unbefestigten Wiesenweg entlang seiner Nordgrenze und einen zu 2/3 geteerten Feldweg und im Nordwesten mit einem geschotterten Feldweg erschlossen.

Das Grundstück wird auf 209.333 m<sup>2</sup> als Ackerland, auf 723 m<sup>2</sup> im Westen als unbewirtschafteter Anhang mit vereinzelte Laubgehölzen ohne hiebkostenfreien Baumbestandswert und wurde auf 32 m<sup>2</sup> als Feldweg vorgefunden.

Die 209.333 m<sup>2</sup> Ackerfläche hat mit 50/36, 47/32, 51/36 und 45/33 bewerteten sandigen Lehm, Lehm- und stark lehmigen Sandböden, (Verwitterungsboden) bis zu 12 % nördliche Neigung, die Oberfläche ist leicht wellig, das Ackerland ist maschinell gut bearbeitbar.

An der Nordwestgrenze steht auf 723 m<sup>2</sup> ein unbewirtschafteter Anhang mit vereinzelte Laubgehölzen ohne hiebkostenfreien Baumbestandswert.

Eine 32 m<sup>2</sup> große Teilfläche wird als geschotterte Wegfläche genutzt.

Entlang der Ostgrenze verläuft im Grundstück eine im Grundbuch gesicherte Gasfernleitung.

Entlang der Ostgrenze verläuft im Grundstück eine Glasfaserleitung.

Grundstücksqualität: 209.333 m<sup>2</sup> gutes Ackerland,  
723 m<sup>2</sup> Anhang (Waldboden ohne Baumbestandswert),  
32 m<sup>2</sup> Wegfläche (wie das Ackerland)  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 210.088 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 3,00 €/m<sup>2</sup> für das 209.333 m<sup>2</sup> gute Ackerland und die 32 m<sup>2</sup> Wegfläche. Die 723 m<sup>2</sup> unbewirtschaftete Anhangfläche wird wie Waldboden mit 0,20 €/m<sup>2</sup> bewertet, der aufstehende Strauch- und Baumbestand ist ohne hiebkostenfreien Baumbestandswert.

## 16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m<sup>2</sup> x Verkehrswert €/m<sup>2</sup> + hiebkostenfreier Baumbestandswert ist der Grundstücksverkehrswert

### 16.1 Grundstück Flur-Nr. 115 Gemarkung Nentschau zu 210.088 m<sup>2</sup>

Gutes Ackerland: 209.333 m <sup>2</sup> x 3,00 €/m <sup>2</sup> =	627.999,00 €
Unkultivierte Fläche wie Waldboden) 723 m <sup>2</sup> x 0,20 €/m <sup>2</sup> =	144,60 €
Wegfläche: 32 m <sup>2</sup> x 3,00 €/m <sup>2</sup> =	96,00 €
hiebkostenfreier Baumbestandswert:	0,00 €
	+-----
Verkehrswert	628.239,60 €

Verkehrswert gerundet: 628.000,00 €

## 17. Gesamtverkehrswert: 628.000,00 Euro

## **18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter**

**Das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 115 Gemarkung Nentschau bewirtschaftet der Eigentümer selbst.**

## **19. Zusammenfassung**

**Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks**

**Flst.- Nr. 115 Gemarkung Nentschau beläuft sich**

**gerundet auf 628.000,00 Euro.**

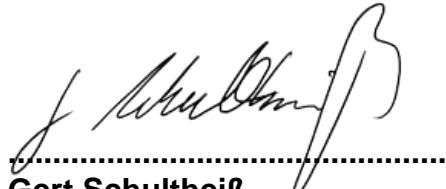
**in Worte: sechshundertachtundzwanzigtausend Euro**

=====

## **20. Beglaubigung**

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

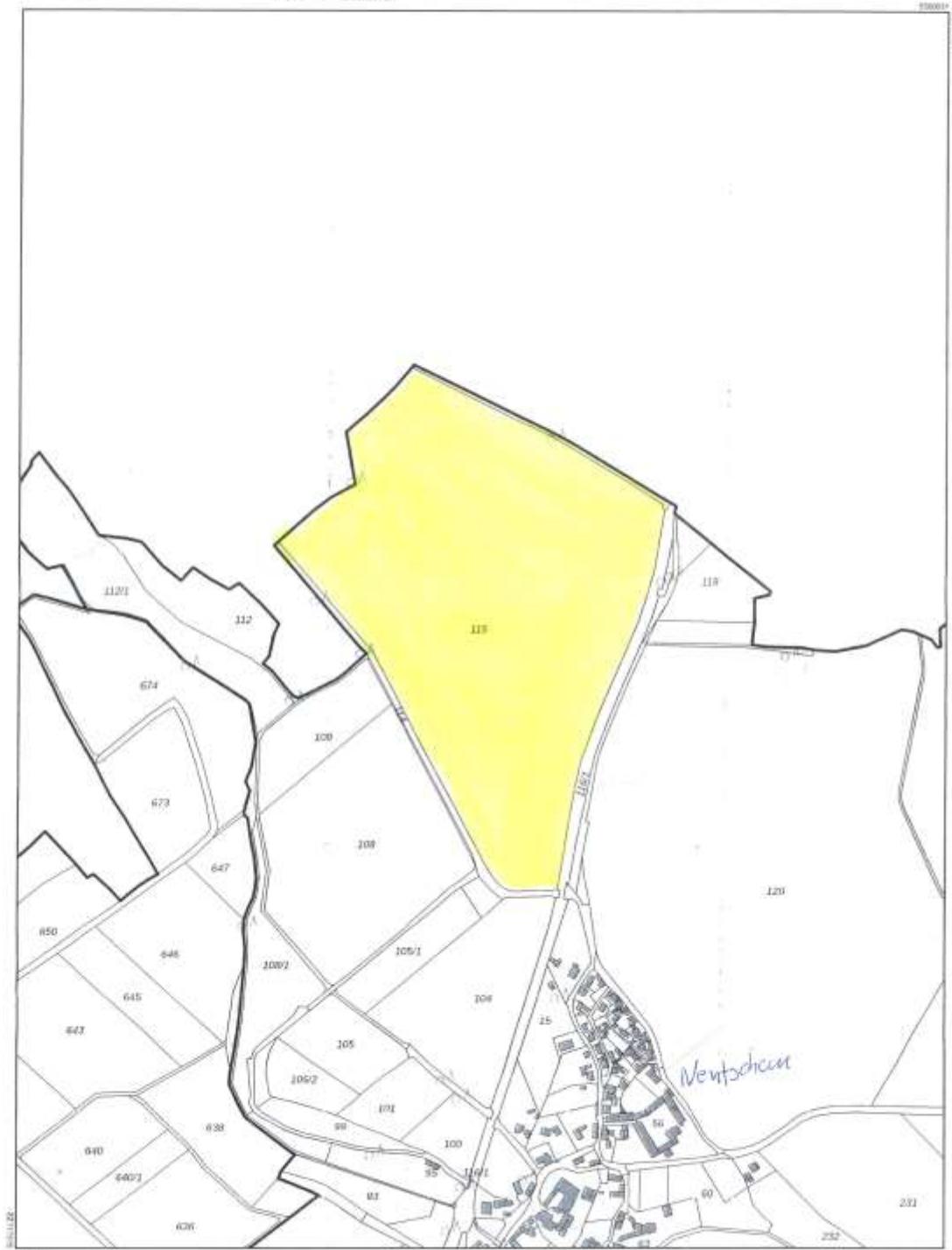
Oberlangenstadt, 30.12.2024



Gert Schultheiß

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









**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Wamniedel - Außenstelle Hof  
Klostertor 1  
95028 Hof

Funktakta 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 11.12.2024

Funktakta: 1:15  
Gemarkung: Heroldshof  
Gemeinde: Regnitzlosau  
Landkreis: Hof  
Oberharmersbach

Maßstab 1:2000  
Vereinfachung der tatsächlichen Form für den eigenen Gebrauch  
Zur Maßstabsübereinstimmung ist die Karte zu vergrößern  
Aufnahmedatum: 14.08.2023



Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 11.12.2024

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Wammeidel - Außenstelle Hof<sup>1</sup>  
Koordinaten 1  
95028 Hof



Flurstück: 115  
Gemarkung: Nennsau  
Gemeinde: Regnitzlosau  
Landkreis: Hof  
Oberzentrum

Maßstab 1:2000  
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis für den eigenen Gebrauch.  
Zur Weiterverbreitung nur Befüllung gestattet.  
Aufnahmetrue am Luftrad: 19.04.2023.



Fist-Nr 115 Gemar-S Ventschau



115

115



Flg-Nr. 115 Gomarung Ventilator





F1st-Nr. 145 Germanicus Ventoshaan



