

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 der Grundstücke Flst.-Nrn.:

926, 1403, 1407, 1501, 1502, 1503, 1504, 1959, 1967,

1990, 1991, 1992, 1993, 2097 und 2889 Gemarkung

Kirchenlamitz.

Grundstückseigentümerin:

anonymisiert

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

3 K 82/23

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 21.03.2024, beauftragt das Amtsgericht Hof, Abt Zwangsversteigerungen, Berliner Platz 1, 96030 Hof, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der im Grundbuch des Amtsgerichts Wunsiedel von Kirchenlamitz, Blatt 3232 verzeichneten Grundstücke Flst.-Nrn. 926, 1403, 1407, 1501, 1502, 1503, 1504, 1959, 1967, 1990, 1991, 1992, 1993, 2097 und 2889 Gemarkung Kirchenlamitz, zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Hof: 3 K 82/23

Antragsteller-

gegen

1. -Antragsgegnerin-
2. -Antragsgegnerin-
3. -Antraggegner
4. **-Antragsgegner-**

3. Zweck der Begutachtung: Feststellung des Verkehrswertes

4. **Wertstichtag:** 15.04.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke, einschließlich der benachbarten Flurstücke am 15.04.2024, die Grundstücke waren zugänglich.

Am Ortstermin waren folgende Beteiligte anwesend:

- 1.,
- 2.,
- 3.
4. der Unterzeichner.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Hof: Beschluss vom 21.03.2024,
2. Amtsgericht Wunsiedel: Grundbuchauszug für Kirchenlamitz Blatt 3232
3. Vermessungsamt Wunsiedel: Lagepläne und Liegenschaftskatastrauszüge
4. Landratsamt Wunsiedel: Auszug aus der Kaufpreissammlung, und Altlastenkataster
5. Gemeinde Kirchenlamitz: 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

PREISINDEX

Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden
Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

8. Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchamt: Amtsgericht Wunsiedel
Grundbuch für: Kirchenlamitz
Band/Blatt: 3232

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe m ²
2	926	Kirchenlamitz	Ölm; Ackerland		3.480
4	1403	Kirchenlamitz	Teile: Ackerland		1.430
5	1407	Kirchenlamitz	Teile; Ackerland Hierzu die zum Weg Flurstück 1434 gezogene Teilfläche		3.240
6	1501	Kirchenlamitz	Katzenzipfel: Grünland Hierzu die zum Weg Flurstück 1434 gezogene Teilfläche		2.490
7	1502	Kirchenlamitz	Katzenzipfel; Grünland		2.320
8	1503	Kirchenlamitz	Katzenzipfel; Grünland		2.250
9	1504	Kirchenlamitz	Katzenzipfel; Grünland Hierzu die zum Weg Flurstück 1381 gezogene Teilfläche		3.540
14	1959	Kirchenlamitz	Hallersteiner Steig; Grünland Hierzu die zum Weg Flurstück 2439 gezogene Teilfläche		12.950
15	1967	Kirchenlamitz	Hallersteiner Steig; Ackerland Hierzu die zum Weg Flurstück 1987 und 2439 gezogene Teilfläche		1.630
16	1990	Kirchenlamitz	Hallersteiner Steig; Ackerland Hierzu die zum Weg Flurstück 1487 gezogene Teilfläche		1.585
17	1991	Kirchenlamitz	Hallersteiner Steig; Ackerland Hierzu die zum Weg Flurstück 1487 gezogene Teilfläche		810
18	1992	Kirchenlamitz	Hallersteiner Steig; Ackerland Hierzu die zum Weg Flurstück 1487 gezogene Teilfläche		838
19	1993	Kirchenlamitz	Hallersteiner Steig; Ackerland Hierzu die zum Weg Flurstück 1487 gezogene Teilfläche		1.738
25	2889	Kirchenlamitz	Steiniger Weg; Wald (Holzung)		10.020
31	2097	Kirchenlamitz	Mittelberg; Landwirtschaftsfläche Hierzu die zum Weg Flurstück 2096 gezogene Teilfläche		4.222

Abt. I: Eigentümer

3.1
3.2

3.3
3.4
3.5

In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der Grundstücke Lasten und Beschränkungen

- 5/4 Wasserleitungsrecht für die Stadt Hof und deren Rechtsnachfolger. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 05. Dezember 1963 eingetragen am 20. Januar 1964 und hierher umgeschrieben am 22. Februar 1985.
- 6/5,6,7 Gasleitungsrecht für die Ferngas Netzgesellschaft mbH, Schweig b. Nürnberg. Gemäß Bewilligung vom 11. April 1979 eingetragen am 5. Juni 1979 und hierher umgeschrieben am 22. Februar 1985. Eigentümerwechsel vom 01.12.2022
- 1 / 2, 4, 5, 6, 7 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der 8, 9, 14, 15, 16 Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hof, AZ: 3 K 82/23) 17, 18, 19, 25, 31 eingetragen am 01.12.2023.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Mehrere Eintragungen, hier nicht extra erwähnt

9. Verkehrslage

Kirchenlamitz ist eine 3.150 Einwohner zählende Stadt mit Eingemeindungen, im Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Kirchenlamitz ist Sitz der Stadtverwaltung und liegt ca.16 km nördlich der Kreisstadt Wunsiedel.

Kirchenlamitz liegt an der Staatsstraße 2177, ca. 18 km entfernt der Autobahnauffahrt Selb zur BAB A 93 /Regensburg – Trogen (BAB A 72).

Der nächste Bahnhof (Haltestelle) ist in Niederlamitz (5 km), an der Bahnstrecke Hof – Wunsiedel - Nürnberg.

Kirchenlamitz ist an einen öffentlichen Linienbusverkehr angeschlossen.

Ein Kindergarten, Grund-, Mittelschule, sind in Kirchenlamitz, der M-Zug ist in Selb, alle weiterführenden Schulen sind im Wunsiedel und Selb ansässig.

Arbeitsplätze sind in Industrie, Handwerk, Verwaltung und Handel vorhanden, ein Teil der Bevölkerung pendelt nach Rehau, Selb und Wunsiedel aus.

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

Höhenlage: Kirchenlamitz liegen ca. 595 - 660 über NN

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Stadt Kirchenlamitz hat für ihr Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt. In diesem Flächennutzungsplan sind die hier zu bewertenden Grundstücke als Landwirtschaftsfläche und Waldfläche ausgewiesen und liegt im Außenbereich.

Die hier zu bewertenden Grundstücke 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 a. d. Liegenschaftskataster am Vermessungsamt Wunsiedel

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
Gemarkung Kirchenlamitz – Stadt Kirchenlamitz - Landkreis Wunsiedel						
926	Ackerland	3.480	SL5V	38/27	940	3.480
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	3.480				
1403	Ackerland	1.430	SL4V	46/33	472	1.430
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	1.430				
1407	Ackerland	3.217	SL4V	46/33	1.062	3.240
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	3.217				
	Weg	23				
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 1434 gezogene Teilfläche					
1501	Grünland	2.434	ISIIc2	36/36	876	2.490
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	1.555				
	Grünland	879				
	Weg	56				
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 1434 gezogene Teilfläche					
1502	Grünland	2.320	ISIIc2	36/36	835	2.320
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	1.454				
	Grünland	866				
1503	Grünland	2.250	ISIIc2	36/36	810	2.250
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	1.300				
	Grünland	950				
1504	Grünland	3.540	ISIIc2	36/36	1.274	3540
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	2.264				
	Grünland	1.271				
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 1381 gezogene Teilfläche					
1959	Grünland	12.273	LIIIc3	32/32	3.927	12.950
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	10.048				
	Ackerland	1.948				
	Weg	313				
	Forstfläche	285				
	Unkultivierte Fläche	283				

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
Noch Flst -Nr 1959						
	Fließgewässer	73	Gewässer III. Ordnung			
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 2439 gezogene Teilfläche					
1967	Ackerland	1.594	SL5Vg	35/25	408	1.630
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	1.594				
	Unkultivierte Fläche	36				
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nrn. 1987 und 2439 gezogene Teilfläche					
1990	Ackerland	1.369	SL5V	38/26	356	1.585
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	1.585				
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilfläche					
1991	Ackerland	605	SL5V	38/28	169	810
	Ackerland	199	SL5V	38/26	52	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	810				
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilfläche					
1992	Ackerland	838	SL5V	38/28	236	838
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	838				
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilfläche					
1993	Ackerland	1.738	SL5V	38/28	487	1.738
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	1.738				
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilfläche					
2097	Ackerland	2.635	IS5Vg	28/21	553	4.222
	Ackerland	1.327	IS5Vg	28/18	239	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	4.128				
	Forstfläche	94				
	Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 2096 gezogene Teilfläche					
2889	Forstfläche	10.020				10.020

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/

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 WUNSIEDEL

13.1 GEMEINDE KIRCHENLAMITZ - LANDKREIS WUNSIEDEL

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

Ort	Bodenrichtwerte €/m ²
-----	-------------------------------------

Stadt Kirchenlamitz:

Wohnbauland	36,00 €/m ²
-------------	------------------------

Mischgebiet	34,00 €/m ²
-------------	------------------------

Gewerbegebiet	21,00 €/m ²
---------------	------------------------

Landwirtschaftsflächen:	2,50 €/m ²
-------------------------	-----------------------

Waldboden ohne Baumbestand:	0,30 €/m ²
-----------------------------	-----------------------

Auszug aus der Kaufpreissammlung für die Jahre 2022 und 2023 wurden folgende Werte festgestellt:

Ackerland:	2,50 – 3,00 €/m ²
------------	------------------------------

Grünland:	1,00 – 2,00 €/m ²
-----------	------------------------------

Für Wasserflächen wurde vom Gutachterausschuss für den Landkreis Wunsiedel kein Bodenrichtwert festgestellt. Verkäufe mit Wasserflächen (Fischteiche mit Umgriff) wurden in den Landkreisen Hof und Wunsiedel mit 1,00 bis 3,20 €/m² je nach dem sicheren Wasserzufluss, der Größe der Teiche, dem Pflegegrat des Teich, der Dämme und Mönche getätigt.

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Wunsiedel konnte der Unterzeichner feststellen, dass die hier zu bewertenden Grundstücke nicht als belastet vorgetragen sind.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Der Sachwert des hiebkostenfreien Baumbestandswertes wird bei Position 16 ermittelt.

Die hier zu bewertenden Grundstücke liegen in einem Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von 5,7° - 6,9° Celsius.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 926 Gemarkung Kirchenlamitz ist 3.480 m² groß, hat die Bezeichnung „Ölm“, liegt ca. 100 m südlich von Kirchenlamitz (Am Fichtel) und ist mit einem zum Teil unbefestigten Feldweg entlang seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 38/27 bewerteten stark lehmigen Sandboden, bis zu 6 % nördliche Neigung, die Oberfläche ist leicht wellig und ist maschinell gut bearbeitbar.

**Grundstücksqualität: 3.480 m² Ackerland, im Außenbereich
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung**

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
3.480 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² Ackerland.**

15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 1403 Gemarkung Kirchenlamitz ist 1.430 m² groß, hat die Bezeichnung „Teile“, liegt ca. 180 m östlich von Kirchenlamitz und ist mit einem zum bestigten Feldweg bis zum im Eigentum liegende Flst.-Nr. 1505 und dann über dieses Grundstück erschlossen.

Das Grundstück wird gemeinsam mit die hier zu bewertenden Flst.-Nrn. 1407, und die östlichen Grundstücksteile der Flst.-Nr. 1501, 1502, 1503 und 1504

Gemarkung Kirchenlamitz, als Ackerland bewirtschaftet, hat 46/33 bewerteten stark lehmigen Sandboden, bis zu 5 % nördliche Neigung und ist gemeinsam maschinell gut bearbeitbar.

Das Grundstück ist mit einem Wasserleitungsrecht für die Stadt Hof in Abt. II des Grundbuchs belastet.

Grundstücksqualität: 1.430 m² Ackerland, im Außenbereich
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
1.430 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das Ackerland.

15.3 Das Grundstück Flur-Nr. 1407 Gemarkung Kirchenlamitz ist 3.240 m² groß, hierzu die 68 m² große zum Weg Flst.-Nr. 1434 gezogene Teilfläche. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Teile“, liegt ca. 150 m östlich von Kirchenlamitz und ist mit einem zum Teil unbefestigten Feldweg entlang seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird gemeinsam mit die hier zu bewertenden Flst.-Nrn. 1403, und die östlichen Grundstücksteile der Flst.-Nr. 1501, 1502, 1503 und 1504 Gemarkung Kirchenlamitz, als Ackerland bewirtschaftet, hat 46/33 bewerteten stark lehmigen Sandboden, bis zu 5 % nördliche Neigung und ist gemeinsam maschinell gut bearbeitbar.

Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs mit einem Gasleitungsrecht belastet.

Grundstücksqualität: 3.240 m² Ackerland, im Außenbereich
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
3.240 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das 3.240 m² Ackerland
und die 68 m² große zum Weg Flst.-Nr. 1434 gezogene Teilfläche.

15.4 Das Grundstück Flur-Nr. 1501 Gemarkung Kirchenlamitz ist 2.490 m² groß, hierzu die 124 m² zum Weg Flst.-Nr. 1434 gezogene Teilfläche. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Katzenzipfel“, liegt ca. 140 m östlich von Kirchenlamitz und ist mit einem zum Teil unbefestigten Feldweg entlang seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird im Westen auf 879 m² gemeinsam mit die westlichen Grundstücksteile der hier zu bewertenden Flst.-Nrn. 1502, 1503 und 1504 als Grünland und Weg und mit seinen 1.555 m² östlichen Grundstücksfläche mit die hier zu bewertenden Flst.-Nrn. 1403, 1407 und die östlichen Grundstücksteile der Flst.-Nr. 1502, 1503 und 1504 Gemarkung Kirchenlamitz, als Ackerland bewirtschaftet, hat 36/36 bewerteten lehmigen Sandboden, bis zu 4 % nördliche Neigung und ist gemeinsam maschinell gut als Acker und Grünland bearbeitbar.

Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs mit einem Gasleitungsrecht belastet.

Grundstücksqualität: 1.555 m² Ackerland,
935 m² Grünland und Weg im Außenbereich
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
2.490 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das 1.555 m² Ackerland
und mit 1,50 €/m² für die 935 m² Grünland- und Wegfläche und die 124 m²
zum Weg Flst.-Nr. 1434 gezogene Teilfläche.

15.5 Das Grundstück Flur-Nr. 1502 Gemarkung Kirchenlamitz ist 2.320 m² hat die Bezeichnung „Katzenzipfel“, liegt ca. 150 m östlich von Kirchenlamitz und ist mit einem zum Teil befestigten Feldweg und von hier aus über die im Eigentum stehenden Flst.-Nr. 1503 und 1504 erschlossen.

Das Grundstück wird im Westen auf 866 m² gemeinsam mit die westlichen Grundstücksteile der hier zu bewertenden Flst.-Nrn. 1501, 1503 und 1504 als Grünland und mit seiner 1.454 m² Grundstücksfläche mit die hier zu bewertenden Flst.-Nrn. 1403, 1407 und die östlichen Grundstücksteile der Flst.-Nr. 1501, 1503 und 1504 Gemarkung Kirchenlamitz, als Ackerland bewirtschaftet, hat 36/36 bewerteten lehmigen Sandboden, bis zu 4 % nördliche Neigung und ist gemeinsam maschinell gut als Acker und Grünland bearbeitbar.

Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs mit einem Gasleitungsrecht belastet.

Grundstücksqualität: 1.454 m² Ackerland,
866 m² Grünland im Außenbereich
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
2.320 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das 1.454 m² Ackerland
und mit 1,50 €/m² für die 866 m² Grünlandfläche.

15.6 Das Grundstück Flur-Nr. 1503 Gemarkung Kirchenlamitz ist 2.250 m² hat die Bezeichnung „Katzenzipfel“, liegt ca. 170 m östlich von Kirchenlamitz und ist mit einem zum Teil befestigten Feldweg und von hier aus über die im Eigentum stehenden Flst.-Nr. 1504 erschlossen.

Das Grundstück wird im Westen auf 950 m² gemeinsam mit die westlichen Grundstücksteile der hier zu bewertenden Flst.-Nrn. 1501, 1502 und 1504 als Grünland und mit seiner 1.300 m² Grundstücksfläche mit die hier zu bewertenden Flst.-Nrn. 1403, 1407 und die östlichen Grundstücksteile der Flst.-Nr. 1501, 1502 und 1504 Gemarkung Kirchenlamitz, als Ackerland bewirtschaftet, hat 36/36 bewerteten lehmigen Sandboden, bis zu 4 % nördliche Neigung und ist gemeinsam maschinell gut als Acker und Grünland bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 1.300 m² Ackerland,
950 m² Grünland im Außenbereich
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
2.250 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das 1.300 m² Ackerland
und mit 1,50 €/m² für die 950 m² Grünlandfläche.**

15.7. Das Grundstück Flur-Nr. 1504 Gemarkung Kirchenlamitz ist 3.540 m² groß, hierzu die 200 m² große zum Weg Flst.-Nr. 1381 gezogene Teilfläche. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Katzenzipfel“, liegt ca. 200 m östlich von Kirchenlamitz und ist mit einem zum Teil befestigten Feldweg entlang seiner Nordgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird im Westen auf 1.271 m² gemeinsam mit die westlichen Grundstücksteile der hier zu bewertenden Flst.-Nrn. 1501, 1502 und 1504 als Grünland und mit seiner 2.264 m² Grundstücksfläche mit die hier zu bewertenden Flst.-Nrn. 1403, 1407 und die östlichen Grundstücksteile der Flst.-Nr. 1501, 1502 und 1503 Gemarkung Kirchenlamitz, als Ackerland bewirtschaftet, hat 36/36 bewerteten lehmigen Sandboden, bis zu 4 % nördliche Neigung und ist gemeinsam maschinell gut als Acker und Grünland bearbeitbar. Die nördliche Hälfte des Grundstücks (Acker und Grünland ist feucht und das Grünland hat hier zum Teil sauren Gräserbestand.

Grundstücksqualität: 2.264 m² minderwertiges Ackerland,
1.271 m² minderwertiges Grünland im Außenbereich
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
3.540 m² großen Grundstücks mit 2,10 €/m² für das 2.264 m²
minderwertige Ackerland und mit 1,10 €/m² für die 1.271 m²
minderwertige Grünlandfläche und die 200 m² zum Weg Flst.-Nr. 1381
gezogene Teilfläche.**

15.8. Das Grundstück Flur-Nr. 1959 Gemarkung Kirchenlamitz ist 12.950 m² groß, hierzu die 240 m² große zum Weg Flst.-Nr. 2439 gezogene Teilfläche. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Hallersteiner Steig“, liegt ca. 250 m nördlich von Kirchenlamitz (Schule) und ist mit einem zum Teil befestigten Feldweg entlang seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird im Südosten auf 1.948 m² als Ackerland, im Norden auf 10.048 als Ackerland, im Osten auf 73 m² Fließgewässer (Bachlauf), im Nordwesten auf 285 als Gehölzfläche, östlich der Gehölzfläche auf 313 m² als Anliegerweg im Grundstück und im Nordosten auf 283 m² als unkultivierte Fläche vorgefunden.

Die 1.948 Ackerfläche liegt im Südwesten des Grundstücks hat 32/32 bewerteten Lehm Boden, bis zu 6 % östliche Neigung und ist bearbeitbar.

Die 10.048 m² Grünlandfläche hat ist unförmig, hat mit 3232 bewerteten Lehmboden, bis zu 8 % nordöstliche Neigung wird aus Westen und Osten durch Laub- und Nadelwald beschattet, ist auf Grund seiner Form erschwert maschinell bearbeitbar und als minderwertig zu bewerten.

Das 73 m² Fließgewässer ist ein Gewässer III. Ordnung und wird durch einen bis zu einen Meter breiten und 0,50 m tiefen Graben gebildet.

Die 313 m² Wegfläche ist unbefestigt und wurde durch in der Natur verlegen des Anliegerweges aus einer Gehölzfläche gebildet.

Die 285 m² Forstfläche liegt an der Nordwestgrenze, und ist mit Birke, Erle, Weide im Alter 15 – 30 jährig bewachsen und hat einen hiebkostenfreien Baumbestandswert von 200,00 €.

Die 283 m² unkultivierte Fläche wird mit 0,20 €/m² bewertet.

Grundstücksqualität: 10.048 m² minderwertiges Grünland,
1.948 m² Ackerland,
313 m² Wegfläche
285 m² Forstfläche, bestockt,
283 m² Unland,
73 m² Fließgewässer, alles im Außenbereich,
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 12.950 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das 1.948 m² Ackerland, mit 1,30 €/m² für das 10.048 m² minderwertige Grünland und die 313 m² Wegfläche und die 73 m² Fließgewässer (Bachlauf), die 285 m² Forstfläche wird mit 0,30 €/m² Waldboden zuzüglich geschätzt 250 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert bewertet und die 283 m² Unlandfläche wird mit 0,20 €/m² bewertet. Die 240 m² zum Weg Flst-Nr. 2439 gezogene Teilfläche wird mit 0,30 €/m² bewertet (wie der Waldboden).

15.9 Das Grundstück Flur-Nr. 1967 Gemarkung Kirchenlamitz ist 1.630 m² groß, hierzu die 240 m² große zu die Weg Flst.-Nr. 1987 und 2439 gezogene Teilflächen. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Hallersteiner Steig“, liegt ca. 500 m nördlich von Kirchenlamitz (Schule) und ist mit einen unbefestigten Anliegerweg entlang seiner Ost- und Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland genutzt, hat mit 35/25 bewerteten, mit Steine versetzten stark lehmigen Sandboden, die Form eines Dreiecks , bis zu 6 % südliche Neigung und ist auf Grund seiner dreieckigen Form erschwert maschinell bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 1.630 m² minderwertiges Ackerland,
im Außenbereich,
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1.630 m² großen Grundstücks mit 1,70 €/m² für das minderwertige Ackerland und die 240 m² zu die Wege Flst.-Nr. 1987 und 2439 gezogene Teilfläche.

15.10 Das Grundstück Flur-Nr. 1990 Gemarkung Kirchenlamitz ist 1.585 m² groß, hierzu die 25 m² große zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilflächen. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Hallersteiner Steig“, liegt ca. 750 m nördlich von Kirchenlamitz (Schule) und ist mit einen geschotterten Anliegerweg entlang seiner Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird gemeinsam mit die hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-Nrn. 1991, 1992 und 1993 als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 38/26 bewerteten stark lehmigen Sandboden, gemeinsam die Form eines Rechtecks, hat bis zu 4 % südliche Neigung und ist gemeinsam gut maschinell bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 1.585 m² Ackerland, im Außenbereich,
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1.585 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das 1.585 m² Ackerland und die 25 m² zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilfläche.

15.11 Das Grundstück Flur-Nr. 1991 Gemarkung Kirchenlamitz ist 810 m² groß, hierzu die 15 m² große zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilflächen. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Hallersteiner Steig“, liegt ca. 750 m nördlich von Kirchenlamitz (Schule), im südlichen Anschluss an das vor beschriebene Flst.-Nr. 1990 und ist mit einen geschotterten Anliegerweg entlang seiner Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird gemeinsam mit die hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-Nrn. 1990, 1992 und 1993 als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 38/26 und 38/28 bewerteten stark lehmigen Sandboden, gemeinsam die Form eines Rechtecks, hat bis zu 4 % südliche Neigung und ist gemeinsam gut maschinell bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 810 m² Ackerland, im Außenbereich,
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 810 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das 810 m² Ackerland und die 15 m² zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilfläche.

15.12 Das Grundstück Flur-Nr. 1992 Gemarkung Kirchenlamitz ist 838 m² groß, hierzu die 15 m² große zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilflächen. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Hallersteiner Steig“, liegt ca. 700 m nördlich von Kirchenlamitz (Schule), im südlichen Anschluss an das vor beschriebene Flst.-Nr. 1991 und ist mit einem geschotterten Anliegerweg entlang seiner Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird gemeinsam mit die hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-Nrn. 1990, 1991 und 1993 als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 38/28 bewerteten stark lehmigen Sandboden, gemeinsam die Form eines Rechtecks, hat bis zu 4 % südliche Neigung und ist gemeinsam gut maschinell bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 838 m² Ackerland, im Außenbereich,
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
838 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das 838 m² Ackerland und
die 15 m² zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilfläche.**

15.13 Das Grundstück Flur-Nr. 1993 Gemarkung Kirchenlamitz ist 1.738 m² groß, hierzu die 30 m² große zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilflächen. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Hallersteiner Steig“, liegt ca. 700 m nördlich von Kirchenlamitz (Schule), im südlichen Anschluss an das vor beschriebene Flst.-Nr. 1992 und ist mit einem geschotterten Anliegerweg entlang seiner Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird gemeinsam mit die hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-Nrn. 1990, 1991 und 1992 als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 38/28 bewerteten stark lehmigen Sandboden, gemeinsam die Form eines Rechtecks, hat bis zu 4 % südliche Neigung und ist gemeinsam gut maschinell bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 1.738 m² Ackerland, im Außenbereich,
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
1.738 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das 1.738 m² Ackerland
und die 30 m² zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogene Teilfläche.**

15.14 Das Grundstück Flur-Nr. 2097 Gemarkung Kirchenlamitz ist 4.222 m² groß, hierzu die 190 m² große zum Weg Flst.-Nr. 2096 gezogene Teilflächen. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Mittelberg“, liegt ca. 900 m nördlich von Kirchenlamitz und ist mit der Staatsstraße 2177 und von da aus mit einem geschotterten Feld- und Anliegerweg entlang seiner Ost- und Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 28/21 und 28/18 bewerteten, stark mit Steine versetzten lehmigen Sandboden, nahezu die Form

eines Rechtecks, hat bis zu 7 % südöstliche Neigung und ist maschinell bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 4.222 m² minderwertiges Ackerland, im Außenbereich, in menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 4.222 m² großen Grundstücks mit 2,20 €/m² für das 4.222 m² steinreiche Ackerland und die 190 m² zum Weg Flst.-Nr. 2096 gezogene Teilfläche.

15.15 Das Grundstück Flur-Nr. 2889 Gemarkung Kirchenlamitz ist 10.020 m² groß, hat die Bezeichnung „steiniger Weg“, liegt ca. 1.100 m westlich von Kirchenlamitz und ist der geteerten Ortsverbindungsstraße Kirchenlamitz – Weißdorf (Staatsstraße 2176) entlang seiner Südwestgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Nadelwald mit einzelnen Birken bewirtschaftet, stark lehmigen Sandboden, mit Steine versetzt, bis zu 7 % östliche Neigung und ist maschinell sehr gut bearbeitbar.

Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf dem Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand:	10.020 m² Fläche
	80 % Fichte,
	20 % Kiefer, (Birke)
	70 jährig (65 – 75),
	0,40 Bestockung,
	gesund.
Unterholz:	70 % Fichte
	30 % Kiefer, (Birke)
	9 jährig (6 – 12),
	0,52 Bestockung
	Gesund.

Grundstücksqualität: 10.020 m² Nadelwald, bestockt, in menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 10.020 m² großen Grundstücks mit 0,30 €/m² für den 10.020 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 Bestandwert

Der Baumbestandswert wird hiebkostenfrei berechnet!

Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000, vom 12. Juli 2000

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

<u>Ertragstabeln:</u> Fichte, Kiefer, Buche, Lärche	- Wiedemann m. Df.
Eiche, Esche, Ahorn	- Jüttner m. Df.
Erle	- Mitscherlich st. Df.
Birke, Pappel	- Schwappach

<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 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	390 % MZ
	HL C	340 % MZ
Kiefer	LB	360 % MZ
	LC	300 % 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 €/Efn – erntekostenbelastet) 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					MZ-Steigerungs-% für Stammholz			QZ, erntekostenbelastet			
Hoa	Alter	Bonitä	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 15 % HLC	22,31	390 340	73,96 9,06
				<u>-49</u> 562					17,76		
										+5% MWSt	83,02 87,17
	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	II,0	32,7	502				85% H 15 % HLC	21,54	360 210	65,91 8,13
				<u>-40</u> 462					17,48		
										+5% MWSt	74,04 77,74
Kiefer	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,0	35,2	395	60% L B 40% L C	360 300	216 <u>120</u> 336	L	22,80	336	76,61
				<u>-32</u> 353							
										+5% MWSt	80,44
	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,5	36,5	357	60% L B 40% L C	360 300	336	L	21,43	336	72,00
				<u>-29</u> 328							
										+5% MWSt	75,50

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,--
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,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000											Stichtag: 15.04.2024	
Lfd.Nr.	Flur Nr.	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	BontäÙ	Bestockung	Abtriebswert	Kosten für Alterswert-geschichte Kultur (c)	Kosten für Alterswert-faktor (f)	Benchtigungs-faktor (f _{uw})	Bestandswert
		ha	Jahre		%			Euro/ha	Euro/ha			Euro
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
												(0,10)^(11-12+10) Euro/ha
I.	2889	1,0020	Gemarkung Kirchenlamitz				hiebkostenfrei					
1. Bestand		1,0020	70	Fichte	80%	1,0000	0,40	30.000	3000,00	0,712	1,000	7.125,90
			70	Kiefer	20%	1,5	0,40	21.000	3500,00	0,617	1,000	1.148,09
	Unterholz		9	Fichte	70%	1,0000	0,52	30.000	3000,00	0,062	1,000	1.704,74
			9	Kiefer	30%	1,5	0,52	21.000	3500,00	0,062	1,000	716,69
gesamt		1,0020										10.693,42

17. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

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

17.1 Grundstück Flur-Nr. 926 Gemarkung Kirchenlamitz zu 3.480 m²

Ackerland: $3.480 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 8.700,00 \text{ €}$

Verkehrswert gerundet: 8.700,00 €

17.2 Grundstück Flur-Nr. 1403 Gemarkung Kirchenlamitz zu 1.430 m²

Ackerland: $1.430 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 3.575,00 \text{ €}$

Verkehrswert gerundet: 3.600,00 €

17.3 Grundstück Flur-Nr. 1407 Gemarkung Kirchenlamitz zu 3.240 m²

Ackerland: $3.240 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 8.100,00 \text{ €}$

Zum Weg Flst.-Nr. 1434 gezogen Teilfläche: $68 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 170,00 \text{ €}$

+-----

Verkehrswert $8.270,00 \text{ €}$

Verkehrswert gerundet: 8.300,00 €

17.4 Grundstück Flur-Nr. 1501 Gemarkung Kirchenlamitz zu 2.490 m²

Ackerland: $1.555 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 3.887,50 \text{ €}$

Grünland und Weg: $935 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 = 1.402,50 \text{ €}$

Zum Weg Flst.-Nr. 1434 gezogen Teilfläche: $124 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 = 186,00 \text{ €}$

+-----

Verkehrswert $5.476,00 \text{ €}$

Verkehrswert gerundet: 5.500,00 €

17.5 Grundstück Flur-Nr. 1502 Gemarkung Kirchenlamitz zu 2.320 m²

Ackerland:	1.454 m ² x 2,50 €/m ² =	3.635,00 €
Grünland:	866 m ² x 1,50 €/m ² =	1.299,00 €
		+-----
Verkehrswert		4.934,00 €

Verkehrswert gerundet: 4.900,00 €

17.6 Grundstück Flur-Nr. 1503 Gemarkung Kirchenlamitz zu 2.250 m²

Ackerland:	1.300 m ² x 2,50 €/m ² =	3.250,00 €
Grünland:	950 m ² x 1,50 €/m ² =	1.425,00 €
		+-----
Verkehrswert		4.675,00 €

Verkehrswert gerundet: 4.700,00 €

17.7 Grundstück Flur-Nr. 1504 Gemarkung Kirchenlamitz zu 3.540 m²

Ackerland:	2.264 m ² x 2,10 €/m ² =	4.754,40 €
Grünland:	1.271 m ² x 1,10 €/m ² =	1.398,10 €
Zum Weg Flst.-Nr. 1381 gezogen Teilfläche:	200 m ² x 1,10 €/m ² =	220,00 €
		+-----
Verkehrswert		6.372,50 €

Verkehrswert gerundet: 6.400,00 €

17.8 Grundstück Flur-Nr. 1959 Gemarkung Kirchenlamitz zu 12.950 m²

Ackerland:	1.948 m ² x 2,50 €/m ² =	4.870,00 €
Grünland:	10.048 m ² x 1,30 €/m ² =	13.062,40 €
Wegfläche:	313 m ² x 1,30 €/m ² =	93,90 €
Waldfläche:	285 m ² x 0,30 €/m ² =	85,50 €
Unkultivierte Fläche:	283 m ² x 0,20 €/m ² =	56,60 €
Fließgewässer:	73 m ² x 1,30 €/m ² =	94,90 €
Zum Weg Flst.-Nr. 2439 gezogen Teilfläche:	240 m ² x 0,30 €/m ² =	72,00 €
hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		200,00 €
		+-----
Verkehrswert		18.535,30 €

Verkehrswert gerundet: 18.500,00 €

17.9 Grundstück Flur-Nr. 1967 Gemarkung Kirchenlamitz zu 1.630 m²

Minderwertiges Ackerland: 1.630 m² x 1,70 €/m² = 2.771,00 €

Zu die Wege Flst.-Nr. 1987 und 2439 gezogen Teilflächen:
240 m² x 1,70 €/m² = 408,00 €

+-----

Verkehrswert 3.179,00 €

Verkehrswert gerundet: 3.200,00 €

17.10 Grundstück Flur-Nr. 1990 Gemarkung Kirchenlamitz zu 1.585 m²

Ackerland: 1.585 m² x 2,50 €/m² = 3.962,50 €

Zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogen Teilfläche: 25 m² x 2,50 €/m² = 62,50 €

+-----

Verkehrswert 4.025,00 €

Verkehrswert gerundet: 4.000,00 €

17.11 Grundstück Flur-Nr. 1991 Gemarkung Kirchenlamitz zu 810 m²

Ackerland: 810 m² x 2,50 €/m² = 2.025,00 €

Zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogen Teilfläche: 15 m² x 2,50 €/m² = 37,50 €

+-----

Verkehrswert 2.062,50 €

Verkehrswert gerundet: 2.100,00 €

17.12 Grundstück Flur-Nr.1992 Gemarkung Kirchenlamitz zu 838 m²

Ackerland: 838 m² x 2,50 €/m² = 2.095,00 €

Zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogen Teilfläche: 15 m² x 2,50 €/m² = 37,50 €

+-----

Verkehrswert 2.132,50 €

Verkehrswert gerundet: 2.100,00 €

17.13 Grundstück Flur-Nr. 1993 Gemarkung Kirchenlamitz zu 1.738 m²

Ackerland:	1.738 m ² x 2,50 €/m ² =	4.345,00 €
Zum Weg Flst.-Nr. 1987 gezogen Teilfläche:	30 m ² x 2,50 €/m ² =	75,00 €
	+-----	
Verkehrswert		4.420,00 €

Verkehrswert gerundet: 4.400,00 €

17.14 Grundstück Flur-Nr. 2097 Gemarkung Kirchenlamitz zu 4.222 m²

steinreiches Ackerland:	4.222 m ² x 2,20 €/m ² =	9.288,40 €
Zum Weg Flst.-Nr. 1434 gezogen Teilfläche:	190 m ² x 2,20 €/m ² =	418,00 €
	+-----	
Verkehrswert		9.706,40 €

Verkehrswert gerundet: 9.700,00 €

17.15 Grundstück Flur-Nr. 2889 Gemarkung Kirchenlamitz zu 10.020 m²

Waldboden:	10.020 m ² x 0,30 €/m ² =	3.006,00 €
hiebkostenfreier Baumbestandswert:		10.693,42 €
	+-----	
Verkehrswert		13.699,42 €

Verkehrswert gerundet: 13.700,00 €

18. Gesamtverkehrswert: gerundet 99.800,00 Euro

=====

19. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

19.1 Die Waldfläche Flst.-Nr. 2889 Gemarkung Kirchenlamitz wird selbst bewirtschaftet.

19.2 Das Grundstück Flst.-Nr. 926 Gemarkung Kirchenlamitz ist zur Bewirtschaftung

verpachtet:

Pächter:

Pachtverhältnis: mündlich

Pachtzins: 26,00€/Jahr

19.3 Die Grundstücke Flst.-Nrn. 1403, 1407, 1501, 1502, 1503, 1504 Gemarkung

Kirchenlamitz sind zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Pachtverhältnis: mündlich

Pachtzins: 153,00 €/Jahr

19.4 Das Grundstück Flst.-Nr. 1959 Gemarkung Kirchenlamitz ist zur Bewirtschaftung

verpachtet:

Pächter:

Pachtverhältnis: mündlich

Pachtzins: 30,00 €/Jahr

19.5 Die Grundstücke Flst.-Nrn. 1967, 1990, 1991, 1992, 1993 Gemarkung Kirchenlamitz

sind zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Pachtverhältnis: mündlich

Pachtzins: 36,00 €/Jahr

19.6 Das Grundstück Flst.-Nr. 2097 Gemarkung Kirchenlamitz ist zur Bewirtschaftung

verpachtet:

Pächter:

Pachtverhältnis: mündlich

Pachtzins: 80,00 €/Jahr

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke

Flst.- Nrn. 926, 1403, 1407, 1501, 1502, 1503, 1504, 1959, 1967,

1990, 1991, 1992, 1993, 2097 und 2889 Gemarkung

Kirchenlamitz beläuft sich gerundet auf 99.800,00 Euro.

in Worte: neunundneunzigtausendachthundert Euro

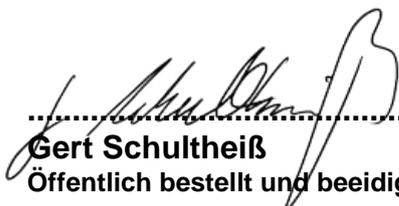
=====

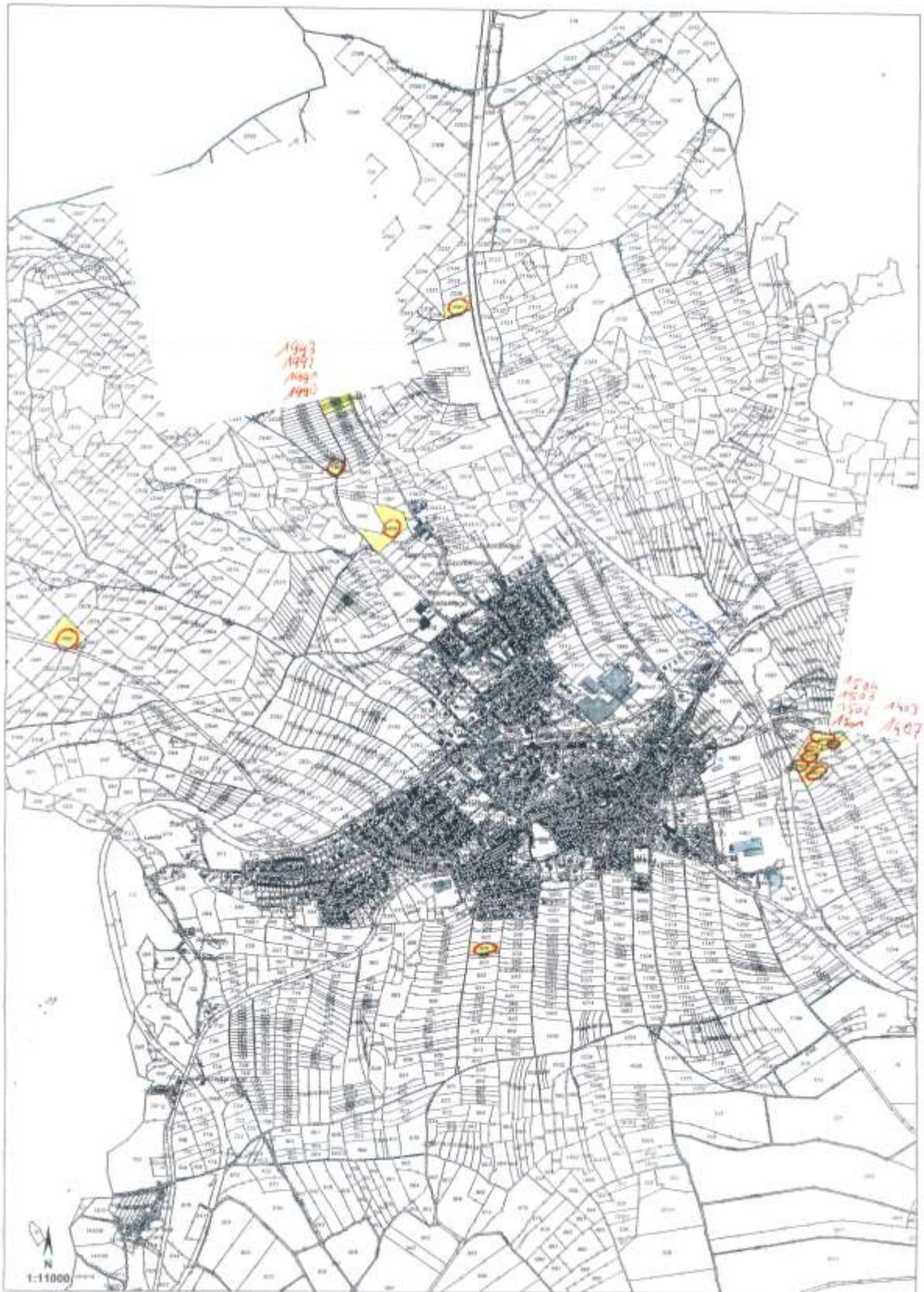
21. Beglaubigung

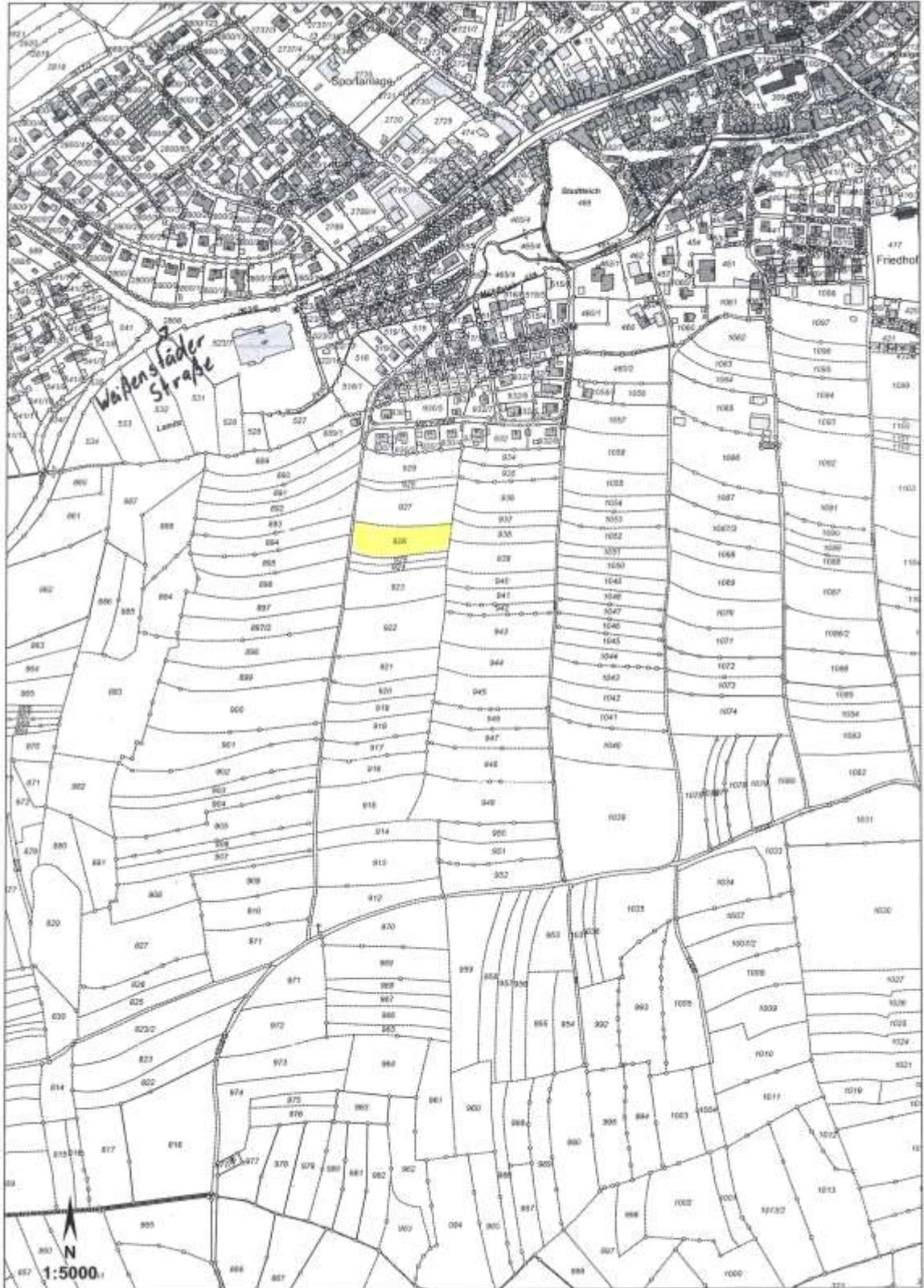
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

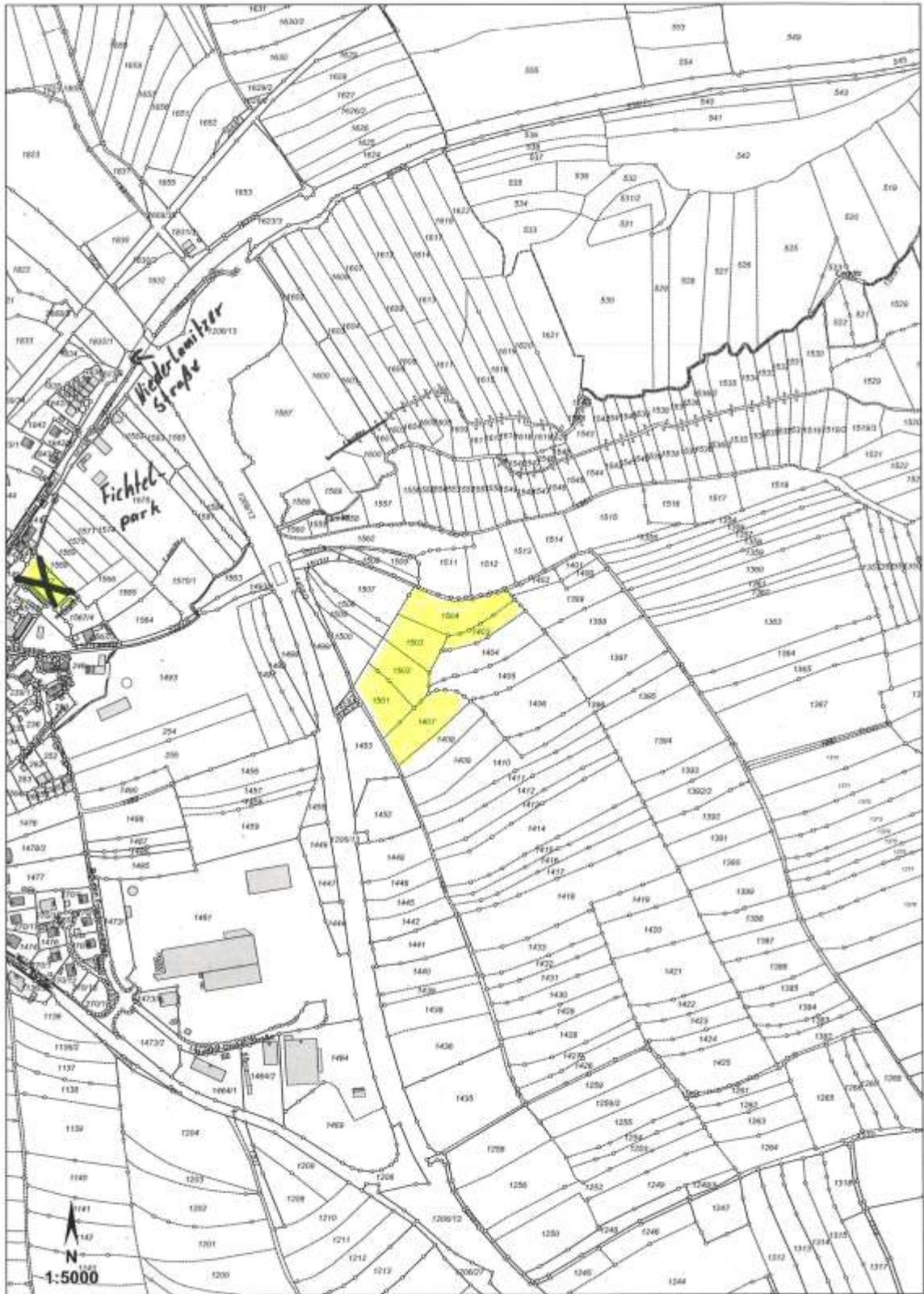
Oberlangenstadt, 19.04.2024

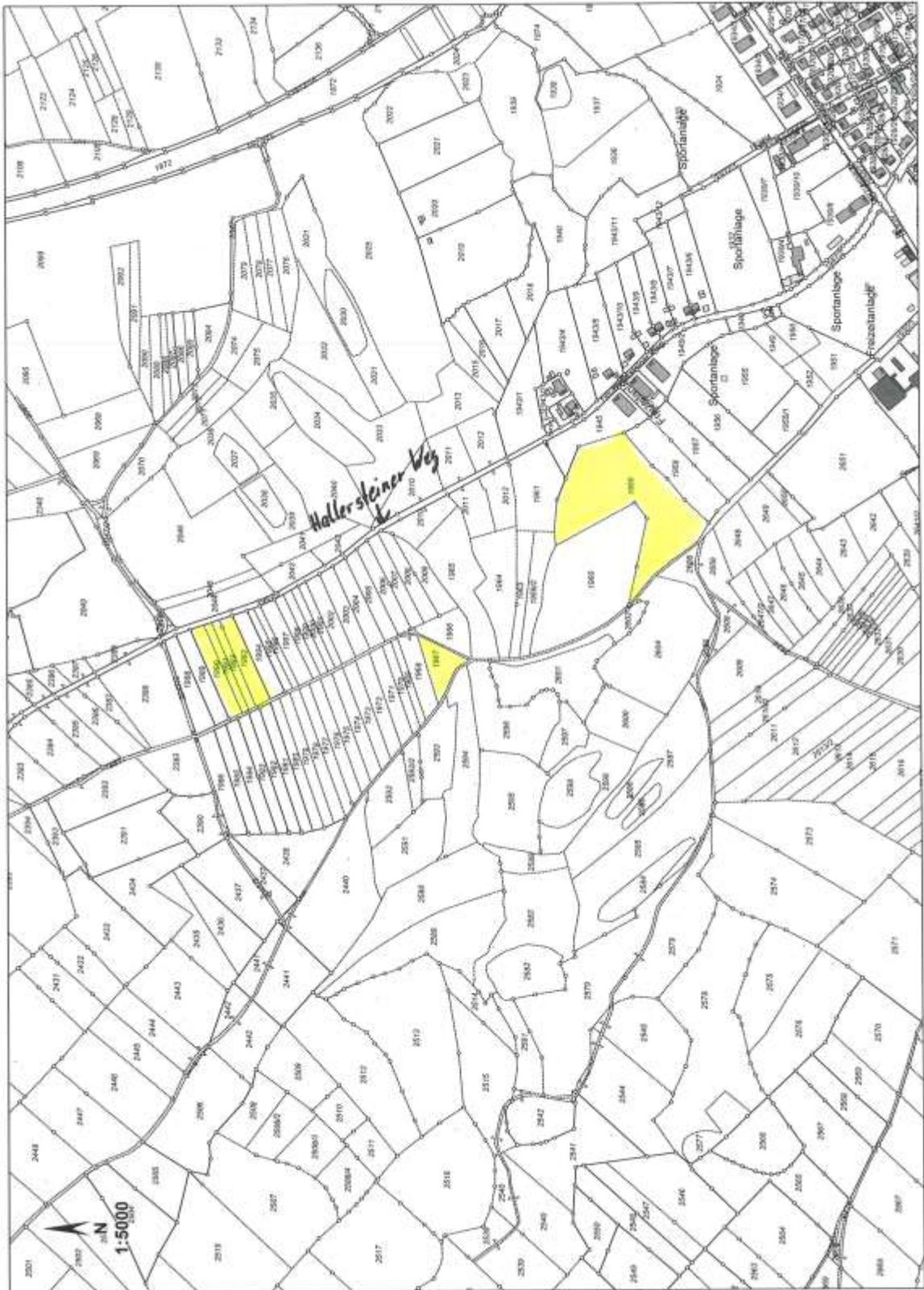


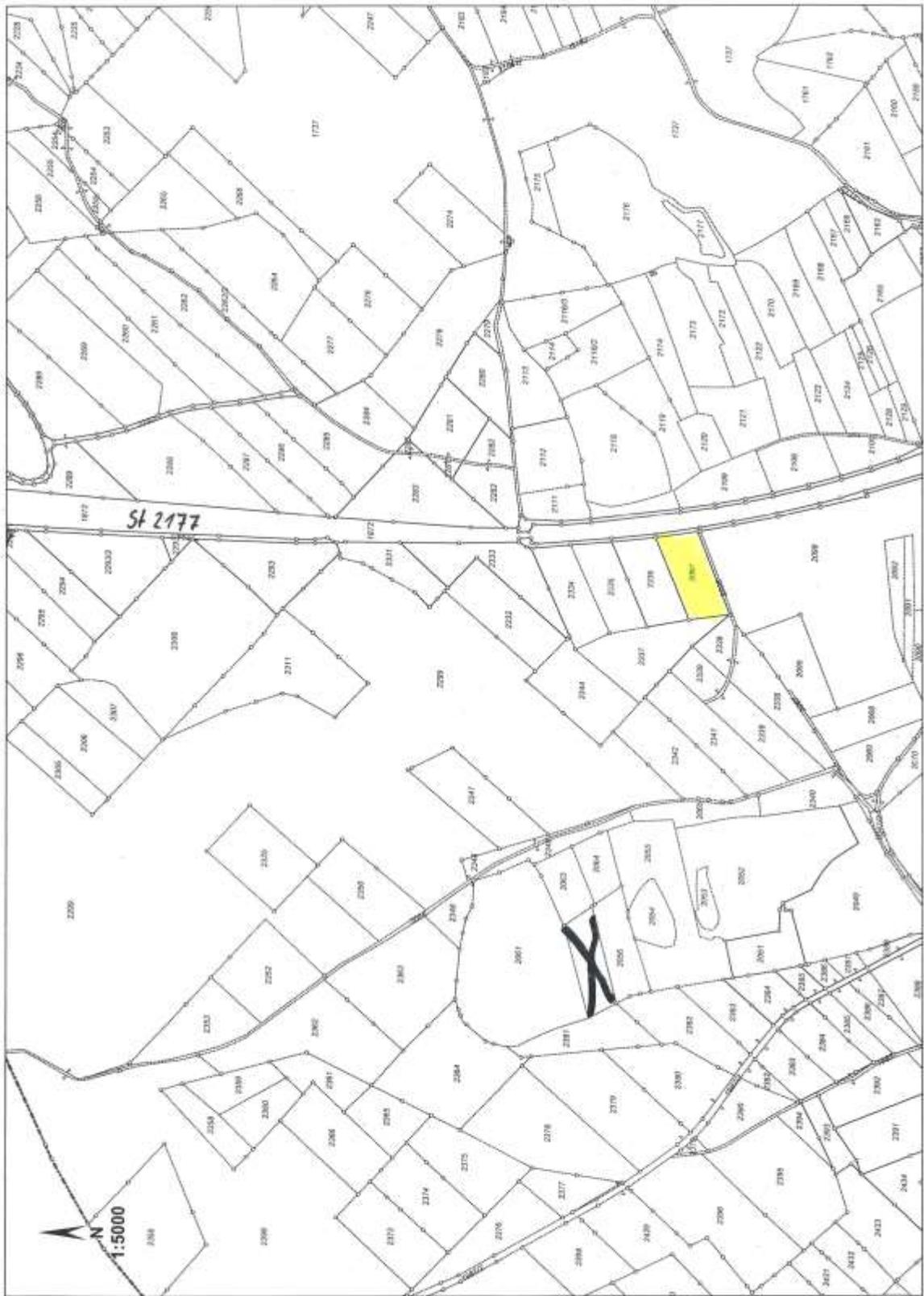

.....
Gert Schultheiß
Öffentlich bestellt und beeidigt Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung

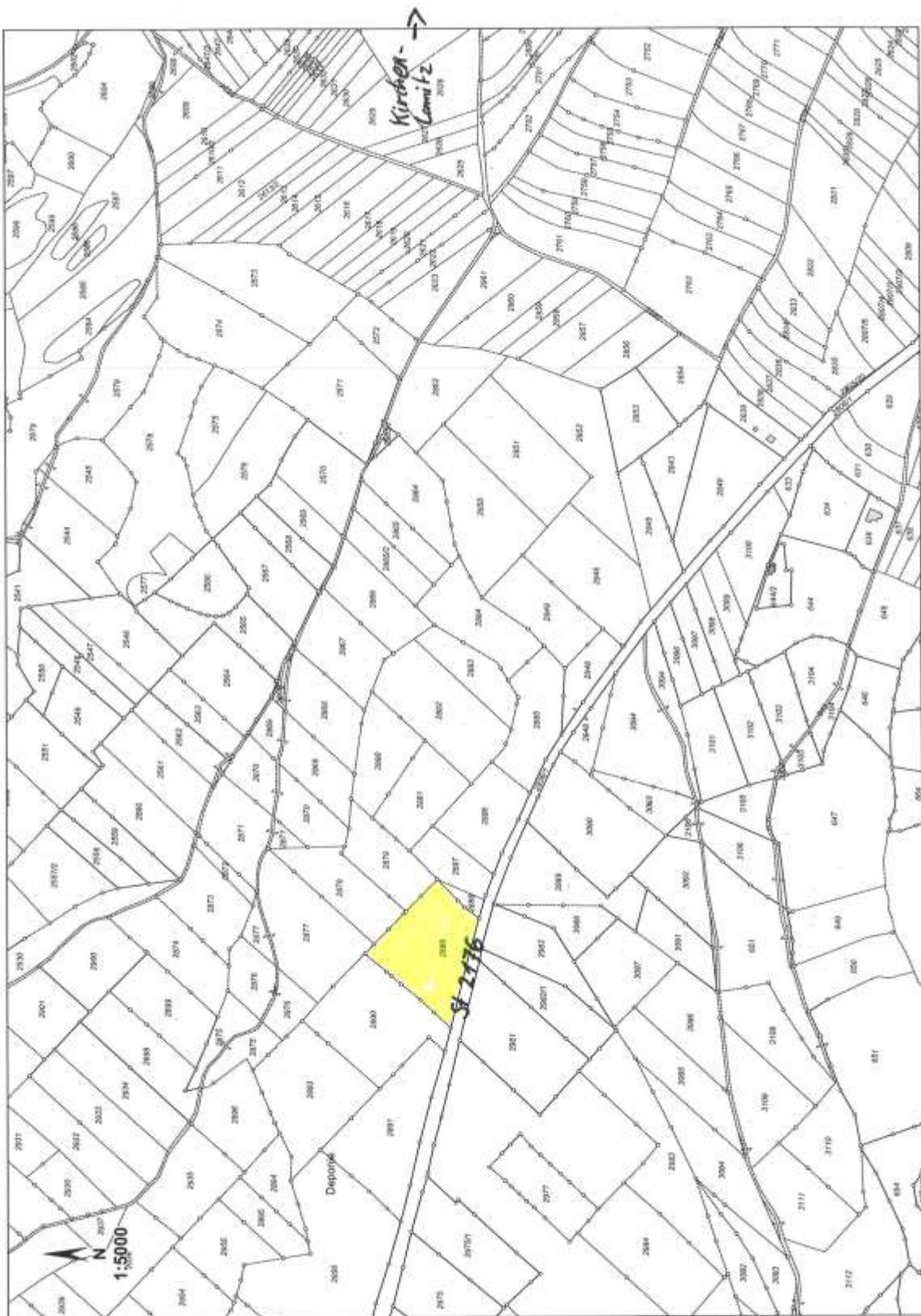














Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel
Von-Kotzau-Straße 4
95632 Wunsiedel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 02.04.2024

Flurstück: 938
Gemarkung: Kirchenlamitz

Gemeinde: Stadt Kirchenlamitz
Landkreis: Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000  Meter

Verfügung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Mitnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 01.06.2023



**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 02.04.2024

Flurstück: 1405
Gemarkung: Kirchenlamitz

Gemeinde: Stadt Kirchenlamitz
Landkreis: Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftfoto: 01.06.2023



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 02.04.2024

Flurstück: 1993
Gemarkung: Kirchenlamitz

Gemeinde: Stadt Kirchenlamitz
Landkreis: Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken

5001217



3270960,22

5500777

Maßstab 1:2000

0 10 20 30 40 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 01.06.2023



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 02.04.2024

Flurstück: 1959
Gemarkung: Kirchenlamitz

Gemeinde: Stadt Kirchenlamitz
Landkreis: Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000  Meter

Verfügung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 01.06.2023



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 02.04.2024

Flurstück: 2097
Gemarkung: Kirchenlamitz

Gemeinde: Stadt Kirchenlamitz
Landkreis: Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken



32710023

5561223
Mastab 1:2000

0 10 20 40 Meter

Verwertföigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 01.06.2023



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 02.04.2024

Flurstück: 2689
Gemarkung: Kirchenlamitz

Gemeinde: Stadt Kirchenlamitz
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 Luftfoto: 01.06.2023



F1st 2097 ↑ F1st 926 ↓ Gemar²-3 Kivdenlamitz



F1st 926 ↑ F1st 1407 ↓





F1st 150 2 ↑ F1st 150 1 ↓



Gemäßig Nirdenlamitz

F1st 150 3 ↑ F1st 150 4 ↓





Flst 1959 ↑ ↓ Flst 1993 ↓ Flst 1992 ↓



Flst 1403 ↑ Flst 1967 Gomar's Kindergarten





Flst 1992

Gomaring Nivcharlamit



Flst 1990



