



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 1 K 15/24

20.09.2024



G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen
Grundstücke der Gemarkung Neustadt b. Coburg Fl.Nr
1133 und 1133/3**

18.060,00 €

Das Gutachten umfasst 25 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
3	Bewertungsgrundlagen.....	5
4	Standortangaben	6
5	Wertermittlung	9
5.1	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s.....	10
6	Preisfindung.....	11
7	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:	12
8	Bewertung Fl.Nr. 1133 der Gemarkung Neustadt b. Coburg.....	13
8.1	Grundstücksangaben	13
8.2	Beschreibung	14
8.3	Nutzung.....	16
8.4	Bewertung.....	17
9	Bewertung Fl.Nr. 1133 der Gemarkung Neustadt b. Coburg.....	18
9.1	Grundstücksangaben	18
9.2	Beschreibung	19
9.3	Nutzung.....	21
9.4	Bewertung.....	22
10	Wert der Landwirtschaftsflächen.....	23
11	Abschließende Erklärung.....	24
12	Literaturverzeichnis.....	25

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkung Neustadt b. Coburg:

Fl.Nr. 1133 Wildenheider Wegäcker, Ackerland zu 2.630 m²

Fl.Nr. 1133/3 Schottenholzwiesen, Ackerland zu 2.110 m²

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Coburg von Neustadt b. Coburg, Band 196 Blatt 8639

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Coburg

Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.

Auskünfte Stadt Neustadt b. Coburg (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)

Ladung zum Ortstermin Die Ladung erfolgte am 13.09.2024 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung: Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung Neustadt b. Coburg am 20.09.2024 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war niemand anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungstichtag: 20.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Bewertungsgrundlagen

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies nach § 14 ImmoWertV2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 6 ImmoWertV2021 nur dann zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn die Auswirkungen dieser Beeinflussungen sicher erfasst werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 ImmoWertV2021 auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in § 14 ImmoWertV2021, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

4 Standortangaben

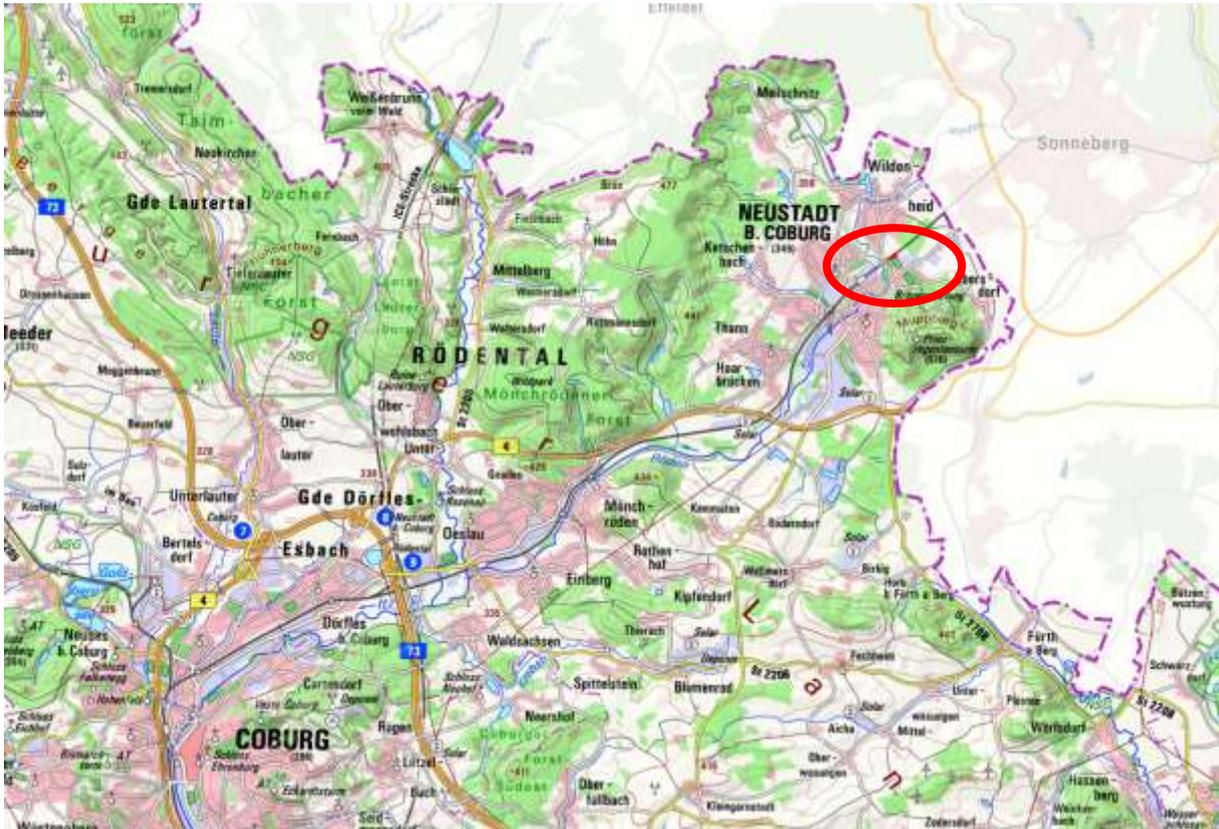


Abbildung: Standortangaben

Das zum Ortstermin besichtigte Grundstück liegt in der Gemarkung Neustadt b. Coburg. Die große Kreisstadt liegt ca. 10 km nordöstlich der kreisfreien Mittelstadt Coburg, nahe der Grenze zum Bundesland Thüringen und seiner Stadt Sonneberg.

Neustadt b. Coburg entwickelte sich über die Jahre zu einer bedeutenden Kleinstadt im Norden des Freistaates. Dies ist begründet durch die günstige Verkehrsanbindung zu Coburg mit seiner fortlaufenden Gewerbeansiedlung, sowie durch die Nähe zur Autobahn A73, welche an Coburg vorbeiläuft. Die Stadt verfügt über kleine, mittlere und große Gewerbebetriebe.

Ebenso sind alle lebensnotwendigen und wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Kindergarten, Grundschule, Banken, Lebensmittelgeschäfte und Geschäfte des täglichen Bedarfs usw. vorhanden. Die Verkehrsanbindung stützt sich überwiegend auf die Anbindung zur Bundesstraße B4, welche eine Verbindung zur A 73 (Auffahrt Neustadt b. Coburg) sowie zur Stadt Coburg herstellt. Ebenso mündet jene Bundesstraße in das Bundesland Thüringen und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu Ortschaften im südlichen Bundesland Thüringen.

Unweit der zu bewertenden Fläche stellt die Kreisstraße Sonneberger Str. einen direkten Anschluss zur thüringischen Kreisstadt Sonneberg her, in welcher ebenso kleine und mittlere Gewerbebetriebe ansässig sind.

Die zu bewertenden landwirtschaftlichen Flächen wurden einer Flurbereinigung unterzogen und sind über die Straße am Flossgraben erschlossen.

Der Flur im Bereich Neustadt b. Coburg kann als gut erschlossen und geordnet bezeichnet werden.

Gut bewirtschaftbare Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt, vor allem im Bereich der Acker- und Grünlandwirtschaft.

Die Bonität kann im Bewertungsgebiet als mittel bis gut bezeichnet werden. Der Boden besteht meist aus sandigem Lehm bis Lehmboden. Gut bewirtschaftbare Flächen werden als Ackerland genutzt. Schlechtere Flächen bestehen überwiegend aus Dauergrünland.

Hangflächen und Flächen mit schlechter Bodengüte, felsig und steinige Flächen sind meist bewaldet.

Im Bewertungsgebiet sind verschiedene Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen kann als gut, im Bereich des Pachtmarktes als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Die Bonität kann im zu Bewertungsgebiet (Agrargebiet 10 Nordbayerisches Hügelland und Keuper) als sehr wechselnd und unterschiedlich bezeichnet werden. Die Zusammensetzung des Bodens ist überwiegend lehmiger Sand und Lehmboden

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 10, Nordbayerisches Hügelland und Keuper)

Höhenlage	400 m
Jahresniederschläge	700 mm
Jahrestemperatur	7,6 Grad
Trockenheitsindex	4,1
Frühlingseinzug	127 Tnd1J
Beginn der Ernte	206 Tn1J
Vegetationszeit:	212 TpJ
Lössbeteiligung:	0,9

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 3,1 und Grünlandstandorten 2,3.

5 Wertermittlung

Begriffsdefinition nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich um den unmittelbaren Vergleich des zu bewertenden Objekts mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Das Vergleichswertverfahren findet in der Regel nur dann Anwendung, wenn Objekte eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen, wie z.B. Eigentumswohnungen und bestimmten Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Das Ergebnis dieses Verfahrens besteht darin, den Wert zu ermitteln, der sich aus der Kapitalisierung der für die Restnutzungsdauer noch zu erwartenden Erträge des zu bewertenden Objekts ergibt. Die Kapitalisierung erfolgt hierbei zum Wertermittlungstichtag. Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn die Ertragssituation des Objekts von primärer Bedeutung ist (z. B. Mietobjekte, Geschäftsobjekte etc.).

Sachwertverfahren

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn der Wert der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund steht. Generell ist dies der Fall bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Grundstückswert ist vorrangig im Vergleich zu ermitteln. Als Vergleichsobjekte dienen hierbei andere, vergleichbare Grundstücke oder, soweit vorhanden, die Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste. Diese werden gemäß § 194 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbrieft Verkäufe ermittelt (ImmoWertV2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen (ImmoWertV2021). Wurden verschiedene Verfahren verwendet, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen und besonders zu begründen. Die

Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens erfolgt entsprechend der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (ImmoWertV2021), unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles. Die Entscheidung ist zu begründen.

Bewertungskriterien

Der Wert einer landwirtschaftlichen Immobilie, im Besonderen bei Acker- Grünland- und Forstflächen setzt sich aus den einzelnen Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, Bewirtschaftungsmöglichkeit und Ertragsfähigkeit zusammen. Die unterschiedlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes können sich hierbei sowohl wertmindernd als auch werterhöhend auswirken. Die Bewertung umfasst sowohl das Grundstück und die auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen.

5.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zur ermitteln. Hierfür sind Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen bzw. die Bodenrichtwertkarte/Bodenrichtwertliste heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen, mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand, zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwert für Neustadt b. Coburg wurden nachfolgende Werte zum Stichtag 01.01.2024 erhoben:

Landwirtschaftsflächen:

Grünland	1,50 €/m ²
Ackerland	2,20 €/m ²

6 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstücken handelt es sich landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Auskunft bzw. Einsicht in den derzeit gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die die Grundstücke belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Preisfindung wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Aufzeichnungen des Gutachterausschusses am Landratsamt. Zur Auswertung der Kaufpreissammlung wurden die Verkaufsfälle aus den zurückliegenden Jahren herangezogen.

Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden. Da im Bewertungsgebiet nur wenige Verkaufsfälle vorhanden sind, orientiert sich der Unterzeichner überwiegend nach den Bodenrichtwerten.

Nachfolgend werden vom Unterzeichner folgende Richtwerte für das Bewertungsgebiet erstellt, die auf der Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten analysiert wurden. Ein Zeitzu- oder Abschlag aufgrund der Bodenrichtwerterhebung zum 01.01.2024 wird vom Unterzeichner als nicht erforderlich erachtet.

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 1,5 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	1,5 – 2,0 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	2,0 – 2,5 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	2,5 – 3,5 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	3,5 – 7,0 €/m ²

7 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig	0 %
	Unregelmäßig	- 8 %
Geländeneigung	0 %	0 %
	5 %	- 9 %
	10 %	- 13 %
	15 %	- 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner	○ 20 %
	10 kleiner	○ 10 %
	0	0 %
	10 größer	+ 9 %
	20 größer	+ 18 %
Flächen	0,25 ha	- 14 %
	0,50 ha	- 7 %
	1,00 ha	0 %
	3,00 ha	+ 8 %
	5,00 ha	+ 12 %
	7,00 ha	+ 15 %
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10 %
	1 – 2 km	○ 5 %
	Über 2 km	○ 10 %
Erschließung	Normal ausgebauter Weg	0 %
	Schlechter Zustand	bis - 25 %

Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

8 Bewertung Fl.Nr. 1133 der Gemarkung Neustadt b. Coburg



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1133

8.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Coburg Grundbuch von Neustadt b. Coburg, Band 196 Blatt 8639

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1133 Wildenheider Wegäcker, Ackerland zu 2.630 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

- Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der ehemaligen Fl.Nr. 217, 218, 219

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

8.2 Beschreibung

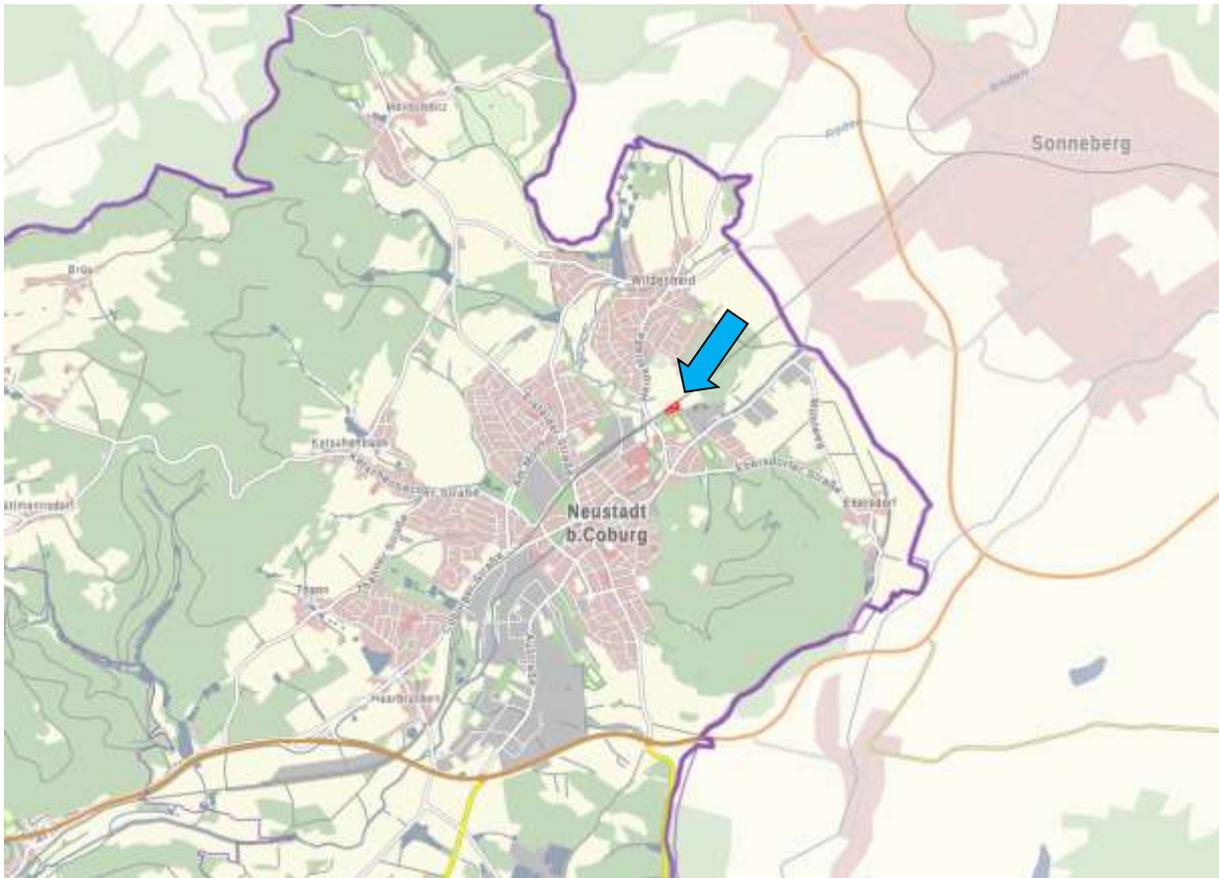


Abbildung: Lage

Lage:

- Nördlich der Straße am Floßgraben, nahe der Freisportanlage und der Bahnlinie
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Grünland, Sportanlage
- Westen: Kleingartenanlagen, Bahnstrecke
- Osten: Gewerbebetrieb
- Norden: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit), Bahnstrecke

Neigung:

- Die Fläche ist eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über die Straße am Floßgraben gut erschlossen

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Sandboden mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: IS4D

Wertzahl: 38/35

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**Anlagen:**

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Geh- und Fahrrecht für das Nachfolgegrundstück aus den ehemaligen Grundstücken Fl.Nr. 217, 218, 219.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Im östlichen Grundstücksbereich besteht das Grundstück aus einem Feldweg und Grünstreifen, mit ca. 90 m² Grundfläche, die nicht als Ackerland genutzt werden.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

8.3 Nutzung



Abbildung: Ansicht Fl.Nr 1133 von Osten

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Pächter (mündliches Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit) überwiegend als Ackerland, im Gewanne mit benachbarten Grundstücken, genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden. Der auf dem Grundstück vorhandene Wegstreifen (östlich) befindet sich in einem unbenutzten und unbewirtschafteten Zustand.

8.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Ackerland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Oberer Wertansatz gut bewirtschaftbares Ackerland	3,50 €/m ²
Wertansatz geringwertige Fläche (Wegteilfläche)	1,50 €/m ²

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund der Nähe zu Gewerbe- und Freizeitflächen	+ 0,50 €/m ²
--	-------------------------

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1133:

2.540 m ² x 4,00 €/m ² =	10.160,00 €
90 m ² x 2,00 €/m ² =	<u>180,00 €</u>

<u>Grundstückswert:</u>	10.340,00 €
-------------------------	-------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1133 Wildenheider Wegäcker, Ackerland zu 2.630 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

10.340,00 €

9 Bewertung Fl.Nr. 1133/3 der Gemarkung Neustadt b. Coburg



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1133/3

9.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Coburg Grundbuch von Neustadt b. Coburg, Band 196 Blatt 8639

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1133/3 Schottenholzwiesen, Ackerland zu 2.110 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

- Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der ehemaligen Fl.Nr. 217, 218, 219

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

9.2 Beschreibung

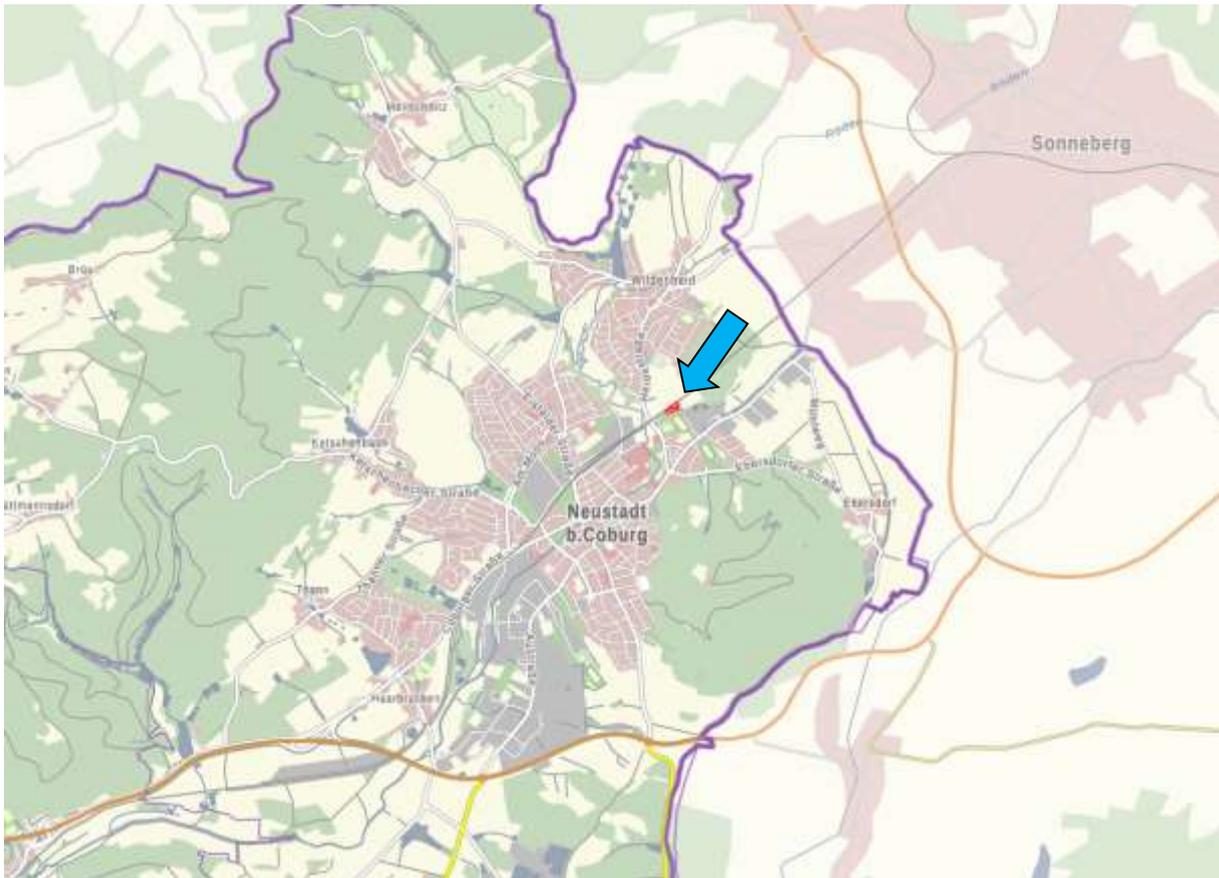


Abbildung: Lage

Lage:

- Nördlich der Straße am Floßgraben, nahe der Freisportanlage und der Bahnlinie
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu dreieckig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit), Sportanlage
- Westen: Ackerland
- Osten: Ackerland
- Norden: Ackerland, Bahnstrecke

Neigung:

- Die Fläche ist eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über ein Geh- und Fahrrecht sowie über den östlichen Wegstreifen mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Sandboden mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.
- Wertklasse: IS4D
- Wertzahl: 39/37

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**Anlagen:**

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, Gebäude oder bauliche Einrichtungen.
- Baum- und Strauchbewuchs an der östlichen Grundstücksgrenze.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Geh- und Fahrrecht für das Nachfolgegrundstück aus den ehemaligen Grundstücken Fl.Nr. 217, 218, 219.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Im östlichen Grundstücksbereich besteht das Grundstück aus einem Feldweg und Grün- und Gehölzstreifen, mit ca. 360 m² Grundfläche, die nicht als Ackerland genutzt werden.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

9.3 Nutzung



Abbildung: Ansicht Fl.Nr 1133/3 von Osten

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Pächter (mündliches Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit) überwiegend als Ackerland, im Gewanne mit benachbarten Grundstücken, genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden. Der auf dem Grundstück vorhandene Weg- und Grünstreifen (östlich) befindet sich in einem unbenutzten und unbewirtschafteten Zustand.

9.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Ackerland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Oberer Wertansatz gut bewirtschaftbares Ackerland	3,50 €/m ²
Wertansatz geringwertige Fläche (Wegteifläche)	1,50 €/m ²

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund der Nähe zu Gewerbe- und Freizeitflächen	+ 0,50 €/m ²
--	-------------------------

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1133/3:

1.750 m ² x 4,00 €/m ² =	7.000,00 €
360 m ² x 2,00 €/m ² =	<u>720,00 €</u>

<u>Grundstückswert:</u>	7.720,00 €
-------------------------	------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1133/3 Schottenholzweiden, Ackerland zu 2.110 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

7.720,00 €

10 Wert der Landwirtschaftsflächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Coburg	Neustadt b.C.	1133	Wildenheider Wegäcker	0,2630	10.340,00 €
Coburg	Neustadt b.C.	1133/3	Schottenholzwiesen	0,2110	7.720,00 €
Gesamt				0,4740	18.060,00 €

11 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 20.09.2024 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 20.09.2024



Konrad Rosenzweig, öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

12 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht