

GERT SCHULTHEIß

durch die Regierung von Oberfranken öffentlich bestellt
und beeidigter Sachverständiger für:

landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Aufsichtsbehörde: IHK für Oberfranken

Mitglied im HLBS

Mitglied an den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte
für die Landkreise Coburg, Erlangen-Höchstädt, Hof, Kronach,
, Wunsiedel und der kreisfreien Städte Bayreuth und
Coburg

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps - Oberlangenstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nrn.

1402, 1402/11, 1402/12, 1402/15 und

1402/16 Gemarkung Weismain.

anonymisiert

Auftraggeber:

**Amtsgericht Coburg,
Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Straße 1
96450 Coburg**

Aktenzeichen: 1 K 19/25

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 06.02.2025 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Straße 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nrn. 1402, 1402/11, 1402/12, 1402/15 und 1402/16 Gemarkung Weismain, eingetragen im Grundbuch am Amtsgericht Lichtenfels, für Weismain, Blatt 2590, zu erstellen.

2. In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg Az.: 1 K 19/25:

-Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Hornig Rechtsanwälte, Schützenstraße 24, 96047 Bamberg, Gz.: 46/25 CO12CO

gegen

1.

-Antragsgegnerin-

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt J a n s Wolfgang G. Hauptwachstraße 11, 96047 Bamberg

2)

-Antragsgegnerin-

3)

- Antragsgegner-

4)

-Antragsgegner-

5)

-Antragsgegner-

6)

-Antragsgegner-

3. Zweck der Begutachtung:

Ermittlung des Verkehrswertes für eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

4. Bewertungsstichtag: 07.04.2025 Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 07.04.2025, ab 9.00 Uhr.

Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

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

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Coburg: Beschluss vom 06.02.2025
2. Amtsgericht Lichtenfels: Grundbuchauszug Weismain Blatt 2590,
3. Vermessungsamt Coburg: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
4. Stadt Weismain: Flächennutzungs- und Bebauungspläne.
5. Landratsamt Lichtenfels: Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Einsicht in den Altlastenkataster

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 2010

Immobilienwertermittlungsverordnung 2010
Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010

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 Lichtenfels
Grundbuch von:	Weismain
Blatt:	2590

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Fläche /m²
1	1402	Weismain	Au,	Landwirtschaftsfläche	3.586
	1402/11	Weismain	Au;	Verkehrsfläche	47
	1402/12	Weismain	Au;	Ödland	24
	1402/15	Weismain	Au;	Verkehrsfläche	31
	1402/16	Weismain	Au;	Ödland	36

Erste Abt.: Eigentümer

1.2

1.3.1

1.3.2

In Gütergemeinschaft

1.4

1.5

1.6

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 1.1:

2

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

- 1/ 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht) für Zweckverband Fernwasserversorgung Oberfranken, Kronach; gemäß Bewilligungen vom 07.09.1988, 23.09.1988 und 03.01.1992; eingetragen am 05.02.1992 und umgeschrieben am 21.10.2020.
- 2/ 2, 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 20/25); eingetragen am 16.01.2025.

Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

zu lfd.Nr. , der Eintragungen im Bestandsverzeichnis: 1

keine Eintragung.

9. Verkehrslage

Frankenberg ist ein 45 Einwohner großer Ortsteil der 4.848 Einwohner zählenden Stadt Weismain, im Landkreis Lichtenfels, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Frankenberg liegt ca. 4 km westlich von Weismain AN DER Kreisstraße LIF 22, Weismain liegt ca. 22 km östlich von Lichtenfels an der Kreisstraße LIF 12 und der Staatsstraße 2290 und ca. 24 km östlich der Autobahnauffahrt Lichtenfels zur BAB A 73.

Der nächste Bahnhof ist in Burgkunstadt an der Bahnstrecke Lichtenfels – Kulmbach Neumarkt Hof bzw. Bayreuth.

Weismain und Frankenberg ist an einen Linien- und Schulbusverkehr mit mehrmalig täglichem Halt angeschlossen.

In Weismain ist ein Kindergarten, die Grund- und Mittelschule ansässig und alle weiterführenden Schulen sind in Lichtenfels bzw. Burgkunstadt ansässig.

Arbeitsplätze werden in Weismain im Industrie, Handwerk, Handel und Verwaltung vorgehalten ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Burgkunstadt und nach Lichtenfels aus.

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

Höhenlage: Weismain liegt ca. 314 bis 540 m über NN
Frankenberg: liegt ca. 470 m über NN

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Stadt Weismain hat für sein gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtskräftig aufgestellt.

Die hier zu bewertenden Grundstücke 1402, 1402/11, 1402/12, 1402/15 und 1402/16 Gemarkung Weismain sind im Flächennutzungsplan der Stadt Weismain als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Verkehrswege ausgewiesen und in keinen Bebauungsplan enthalten.

11. Altlastenkataster

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

12. Methodik der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert. Danach wird der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung 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. Der BGH stellt in einem Urteil vom 05.04.1973,- III ZR 74/72 fest: "dass nicht angenommene Angebote von Verkäufern einen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis nicht zulassen". Der Verkehrswert eines Grundstücks wird im wesentlichen von der Qualität und damit durch die derzeitige Nutzung und der möglichen Nutzungsfähigkeit des Grundstückes beeinflusst.

13. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Coburg

Stadt Weismain - Landkreis Lichtenfels

<u>Gemarkung</u>				Wert-	Ertrags-	Gesamtfläche
Flur-Nr	Nutzung	Fläche	Klasse	zahlen	messzahl	d. Flurstück
		m ²				m ²

Gemarkung Weismain – Stadt Weismain – Landkreis Lichtenfels

1402	Grünland	3.507	Lib3	55/52	1.824	3.586
	Grünland-Acker	67	LIIb3	48/47	31	
	<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
	Grünland	3.478				
	Unkultivierte Fläche	108				

<u>Gemarkung</u>						
Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahlen	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
1402/11	Weg	47				47
1402/12	Grünland	24	Llb3	55/52	12	24
	<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
	Unkultivierte Fläche	24				
1402/15	Weg	31				31
1402/16	Grünland-Acker	36	Lllb3	48/47	17	36
	<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
	Unkultivierte Fläche	36				

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S = Sand
 Sl = anlehmiger Sand
 IS = lehmiger Sand
 SL = stark lehmiger Sand
 sL = sandiger Lehm
 L = Lehm
 LT = schwerer Lehm
 Mo = Moorboden

Klasse

Bodenzustandsstufen Ackerland: Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die günstigste ist)

Entstehungsarten:

V = Verwitterungsboden
 (V)g = Steine Geröll
 D = Diluvial (Eiszeit-) boden
 Lö = Löß (Wind) boden
 Al = Alluvial (Schwemmlandboden)

Bodenzustandsstufen Grünland: I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse: Jahreswärme

a = über 8 ° C, durchschnittliche

b = 7°C bis 8 °C, „ „
 c = unter 7 ° C „ „

Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei 1 das günstigste ist)

Wertzahlen zB. 34/27

Bodenzahlen: 34/

/27

1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)
 Bodenbeschaffenheit, Klima u. Grundwasserverhältnis
 1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen für
 Geländegestaltung, Klima u. andere natürliche Ertragsbedingungen

14. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT LICHTENFELS

STADT WEISMAIN - LANDKREIS LICHTENFELS

Jahr	Gemarkung	Größe m²	Preis €/m²	Bemerkung
2024	Fesselsdorf	85.207	2,28	Ackerland
2024	Kleinziegenfeld	19.663	1,50	Ackerland
2018	Motschiedel	3.576	0,42	Wald mB
2018	„	4.315	2,32	Wald mB f. Straße + 234,40
2017	„	3.710	3,00	Ackerland 51
2018	„	8.930	1,29	Ackerland 46
2018	„	7.574	1,00	Ackerland 45
2018	„	20.000	0,80	Ackerland 45
2025	Weismain	1.733	4,00	Ackerland am Ort
2025	„	2.663	3,00	Ackerland am Ort
2018	Wallersberg	2.516	1,50	LN
2018	„	1.740	0,80	Grünland
2018	„	8.735	1,72	Grünland und Wald mB
2019	„	6.496	0,62	Grünland und Wald mB
2019	„	8.760	0,67	LN und Wald mB
ebf	=	erschließungsbeitragsfrei		
ebpf	=	erschließungsbeitragspflichtig		
LN	=	landwirtschaftliche Nutzfläche		
mB/oB	=	mit/ohne Baumbestand		

Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke im Ortszentrum zum 01.01.2024
Herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Lichtenfels
Für die Stadt Weismain (in €/m²)

<u>gesamte</u>	<u>Stadt Weismain</u>	<u>0,45</u>	<u>Waldfläche ohne Baumbestand</u>
----------------	-----------------------	-------------	------------------------------------

<u>Richtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen:</u>	Ackerland:	2,00 €/m²
	Grünland:	1,30 €/m²

Wald ohne Baumbestand: 0,45

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Die Jahresdurchschnittstemperatur beläuft sich auf unter 7° - 7,9° Celsius

Das Vereinigte Grundstück Flst.-Nrn. 1402, 1402/11, 1402/12, 1402/15 und 1402/16 Gemarkung Weismain:

15.1. Das Grundstück Flur.-Nr. 1402 Gemarkung Weismain ist 3.586 m² groß, hat die Bezeichnung „Au“, liegt ca. 600 m nördlich von Schammelsdorf und ist mit einem geteerten Fahrradweg (für landwirtschaftliche Maschinen frei) erschlossen.

Das Grundstück wird auf 3.486 m² im Westen als Grünland bewirtschaftet, hat mit 55/52 bewerteten Lehm Boden, bis zu 7 % westliche Neigung, ist unförmig und noch maschinell als Grünland bearbeitbar.

Im Osten wurde eine 100 m² große Teilfläche als Unland vorgefunden, hat bis zu 20 % westliche Neigung und ist maschinell kaum bearbeitbar.

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

Grundstücksqualität:	3.486 m ²	geringwertiges Grünland, unförmig
	100 m ²	Unland, alles im Außenbereich.
		In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 3.586 m² großen Grundstücks mit 1,50 €/m² für das minderwertige Grünland und mit 0,40 €/m² für die 100 m² unkultivierte Fläche.

15.2. Das Grundstück Flur.-Nr. 1402/11 Gemarkung Weismain ist 47 m² groß, hat die Bezeichnung „Au“, liegt ca. 600 m nördlich von Schammelsdorf, in südöstlicher Verlängerung des vor beschriebenen Grundstücks Flst.-Nr. 1402 und bildet einen Teil des erschließenden Fahrradweges.

Diese 47 m² bilden einen Teil des durch den Landkreis Lichtenfels geteerten Fahrradweges.

Grundstücksqualität:	47 m ²	Grundstück des Fahrradweges, alles im Außenbereich.
		In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 47 m² großen Grundstücks mit 1,50 €/m² ohne Bauwert des Fahrradweges.

15.3. Das Grundstück Flur.-Nr. 1402/12 Gemarkung Weismain ist 24 m² groß, hat die Bezeichnung „Au“, liegt ca. 600 m nördlich von Schammelsdorf, in südöstlicher Verlängerung des vor beschriebenen Grundstücks Flst.-Nr. 1402/11 und bildet einen Teil des erschließenden Fahrradweges.

Diese 24 m² bilden einen Teil des da stehenden Feldgehölz, östlich des durch den Landkreis Lichtenfels geteerten Fahrradweges. Das Grundstück ist als unkultivierte Fläche zu bewerten und ist unbewirtschaftet.

Grundstücksqualität: 24 m² unkultivierte Fläche, im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 24 m² großen Grundstücks mit 0,40 €/m² für die unkultivierte Fläche.

15.4. Das Grundstück Flur.-Nr. 1402/15 Gemarkung Weismain ist 31 m² groß, hat die Bezeichnung „Au“, liegt ca. 600 m nördlich von Schammelsdorf, in südöstlicher Verlängerung des vor beschriebenen Grundstücks Flst.-Nr. 1402 und bildet einen Teil des erschließenden Fahrradweges.

Diese 31 m² bilden einen Teil des durch den Landkreis Lichtenfels geteerten Fahrradweges.

Grundstücksqualität: 31 m² Grundstücksteil des Fahrradweges,
alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 47 m² großen Grundstücks mit 1,50 €/m² ohne Bauwert des Fahrradweg.

15.5. Das Grundstück Flur.-Nr. 1402/16 Gemarkung Weismain ist 36 m² groß, hat die Bezeichnung „Au“, liegt ca. 600 m nördlich von Schammelsdorf, in südöstlicher Verlängerung des vor beschriebenen Grundstücks Flst.-Nr. 1402/11 und bildet einen Teil des erschließenden Fahrradweges.

Diese 36 m² bilden einen Teil des neben des Fahrradweges Grünland und Feldgehölz, östlich des durch den Landkreis Lichtenfels geteerten Fahrradweges. Das Grundstück ist als unkultivierte Fläche zu bewerten und ist unbewirtschaftet.

Grundstücksqualität: 36 m² unkultivierte Fläche, im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 36 m² großen Grundstücks mit 0,40 €/m² für die unkultivierte Fläche.

16. Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks

Grundstücksfläche m² x Bodenwert €/m² = Grundstückverkehrswert

Die nachfolgend aufgeführten Grundstücke 1402, 1402/11, 1402/12, 1402/15 und 1402/16 Gemarkung Weismain bilden ein vereinigt Grundstück.

16.1.1 Grundstück Flst.-Nr. 1402 Gemarkung Weismain; zu 3.586 m²

Grünland:	3.486 m ² x 1,50 €/m ² =	5.229,00 €
Unkultivierte Fläche:	100 m ² x 0,40 €/m ² =	<u>40,00 €</u>
Gesamt:		5.269,00 €

gerundet: 5.300,00 €

16.1.2 Grundstück Flst.-Nr. 1402/11 Gemarkung Weismain; zu 47 m²

Verkehrsfläche: 47 m² x 1,50 €/m² = 70,50 €

gerundet: 70,00 €

16.1.3 Grundstück Flst.-Nr. 1402/12 Gemarkung Weismain; zu 24 m²

Unkultivierte Fläche: 24 m² x 0,40 €/m² = 9,60 €

gerundet: 10,00 €

16.1.4 Grundstück Flst.-Nr. 1402/15 Gemarkung Weismain; zu 31 m²

Verkehrsfläche: 31 m² x 1,50 €/m² = 46,50 €

gerundet: 50,00 €

16.1.5 Grundstück Flst.-Nr. 1402/16 Gemarkung Weismain; zu 36 m²

Unkultivierte Fläche: 36 m² x 0,40 €/m² = 14,40 €

gerundet: 10,00 €

17. Gesamtverkehrswert des vereinigten Grundstücks Flst.-Nr. 1402, 1402/11, 1402/12, 1402/15, und 1492/16 Gemarkung Weismain:

gerundet: 5.440,00 €

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter:

18.1. Die vor beschriebenen Grundstücke Flst.-Nr. 1775 und 1776 Gemarkung Weismain sind zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Pachtvertrag: schriftlich

Laufzeit: 01.10.2015 – 31.10.2025

Pachtzins: 45,00 €/Jahr

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden vereinigten

Grundstücks Flst.-Nrn. 1402, 1402/11, 1402/12, 1402/15 und

1402/16 Gemarkung Weismain beläuft sich gerundet auf

Gerundet auf 5.400,00 €.

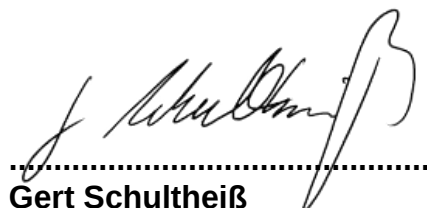
in Worte: fünftausendvierhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

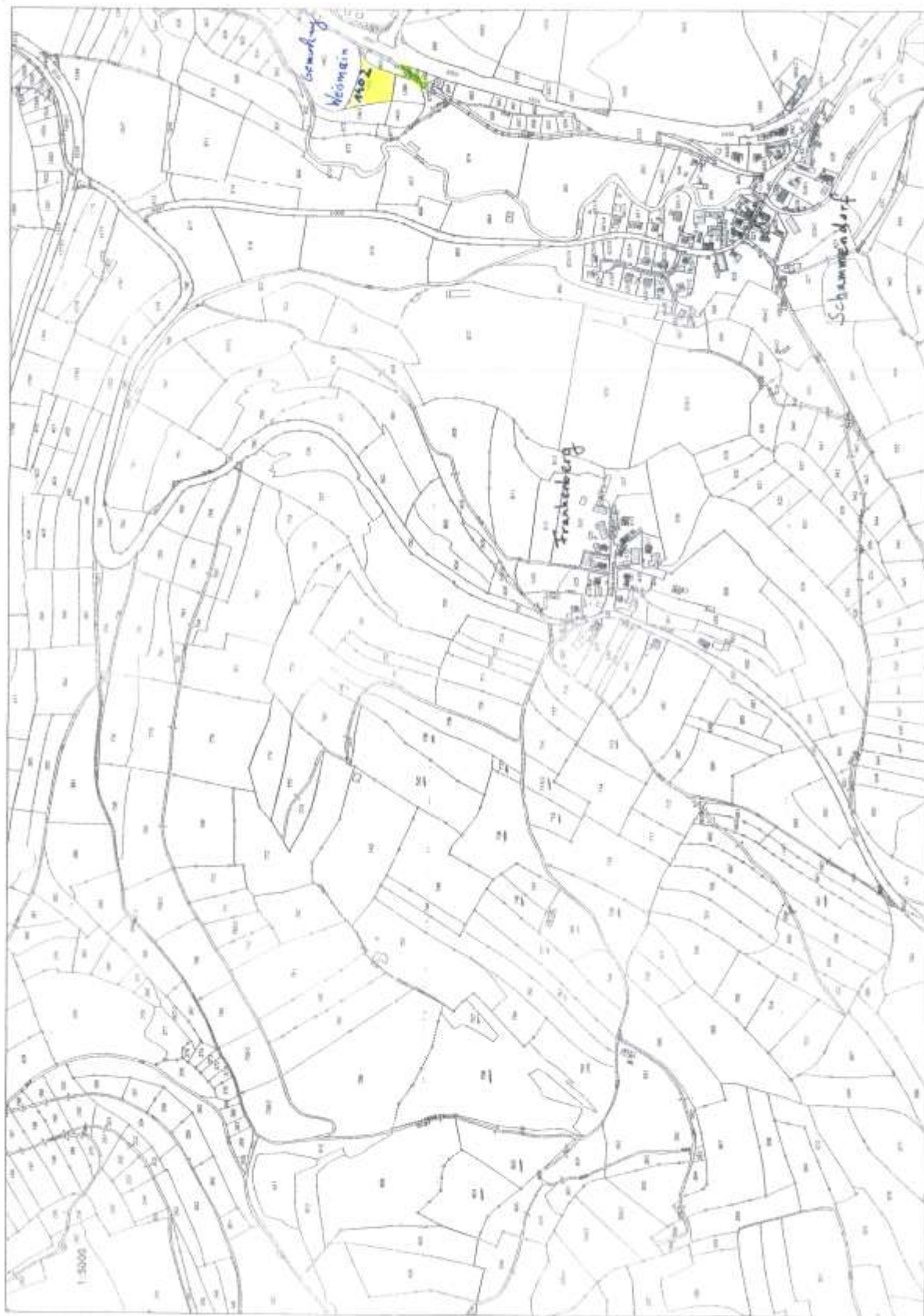
Oberlangenstadt, 29.04.2025



Gert Schultheiß

öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Coburg
Wettliner Anlage 1
96450 Coburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 10.02.2025

Flurstück: 1402
Gemarkung: Weismain

Gemeinde: Weismain
Landkreis: Lichtenfels
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 04.06.2023



Gemarkung Weismain

Fkt 1402 A

