

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.

1775 und 1776 Gemarkung Weismain.

anonymisiert

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen: 1 K 20/25

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. 1775 und 1776 Gemarkung Weismain, eingetragen im Grundbuch am Amtsgericht Lichtenfels, Blatt 2590, zu erstellen.

2. In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg Az.: 1 K 20/25:

-Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

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

gegen

- Antragsgegner-

-Antragsgegner-

-Antragsgegner-

-Antragsgegnerin-

Prozessbevollmächtigter:

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

-Antragsgegner-

-Antragsgegnerin-

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:

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
6. Umliegende Forstämter/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 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
2	1775	Weismain	Schleizknock, Landwirtschaftsfläche		5.140
3	1776	Weismain	Schleizknock; Landwirtschaftsfläche		1.931

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

3/2, 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

eine Eintragung, hier nicht extra erwähnt.

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 1775 und 1776 Gemarkung Weismain sind im Flächennutzungsplan der Stadt Weismain als Flächen für die Landwirtschaft 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>						
Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahlen	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²

Gemarkung Weismain – Stadt Weismain – Landkreis Lichtenfels

1775	Grünland	5.113	Lib2	66/63	3.221	5.140
	Ackerland	27	L5AI	76/71	19	
	<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
	Ackerland	5.070				
	Grünland	70				
1776	Grünland	1.931	Lib2	66/63	1.217	1.931
	<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
	Ackerland	1.931				

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S = Sand
 SI = 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
 AI = Alluvial (Schwemmlandboden)

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 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 m ²	Preis €/m ²	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>Richtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen:</u>	Ackerland:	2,00 €/m ²
	Grünland:	1,30 €/m ²
	Wald ohne Baumbestand:	0,45

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

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

- 15.1. Das Grundstück Flur.-Nr. 1775 Gemarkung Weismain** ist 5.140 m² groß, hat die Bezeichnung „Schleizknock“, liegt ca. 900 m nordöstlich von Frankenberg und ca. 1 km südwestlich von Erlach und ist mit der Ortsverbindungsstraße Weismain – Erlach – Frankenberg entlang der Ostgrenze des nachfolgend bewerteten Flst.-Nr. 1776 und von hier aus über dieses Grundstück erschlossen.

Das Grundstück wird auf 5.140 m² gemeinsam mit dem nachfolgend beschriebenen Flst.-Nr. 1776 als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 66/63 und 76/71 bewerteten Lehm Boden, liegt nahezu eben und ist maschinell gut bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 5.140 m² gutes Ackerland, unförmig, im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 5.140 m² großen Grundstücks mit 2,30 €/m².

- 15.2. Das Grundstück Flur.-Nr. 1776 Gemarkung Weismain** ist 1.931 m² groß, hat die Bezeichnung „Schleizknock“, liegt ca. 900 m nordöstlich von Frankenberg, ca. 1 km südwestlich von Erlach und ist mit der Ortsverbindungsstraße Weismain – Erlach – Frankenberg entlang der Ostgrenze des Grundstücks erschlossen.

Das Grundstück wird gemeinsam mit dem vor beschriebenen Flst.-Nr. 1775 als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 66/63 bewerteten Lehm Boden, liegt nahezu eben und ist maschinell gut bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 1.931 m² gutes Ackerland, im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 1.931 m² großen Grundstücks mit 2,30 €/m².

16. Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks

Grundstücksfläche m² x Bodenwert €/m² = Grundstückverkehrswert

16.1 Grundstück Flst.-Nr. 1775 Gemarkung Weismain; zu 5.140 m²

Gutes Ackerland: 5.140 m² x 2,30 €/m² = 11.822,00 €

gerundet: 11.800,-- €

16.2 Grundstück Flst.-Nr. 1776 Gemarkung Weismain; zu 1.931 m²

Gutes Ackerland: 1.931 m² x 2,30 €/m² = 4.441,30 €

gerundet: 4.400,-- €

17. Gesamtverkehrswert: 16.200,00 €

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: 190,00 €/ha/Jahr

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke

Flst- Nrn. 1775 und 1776 Gemarkung Weismain beläuft sich

Gerundet auf 16.200,00 €.

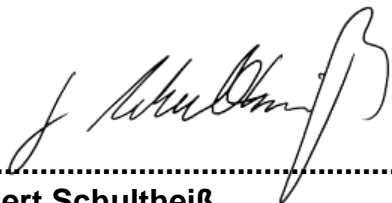
in Worte: sechzehntausendzweihundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

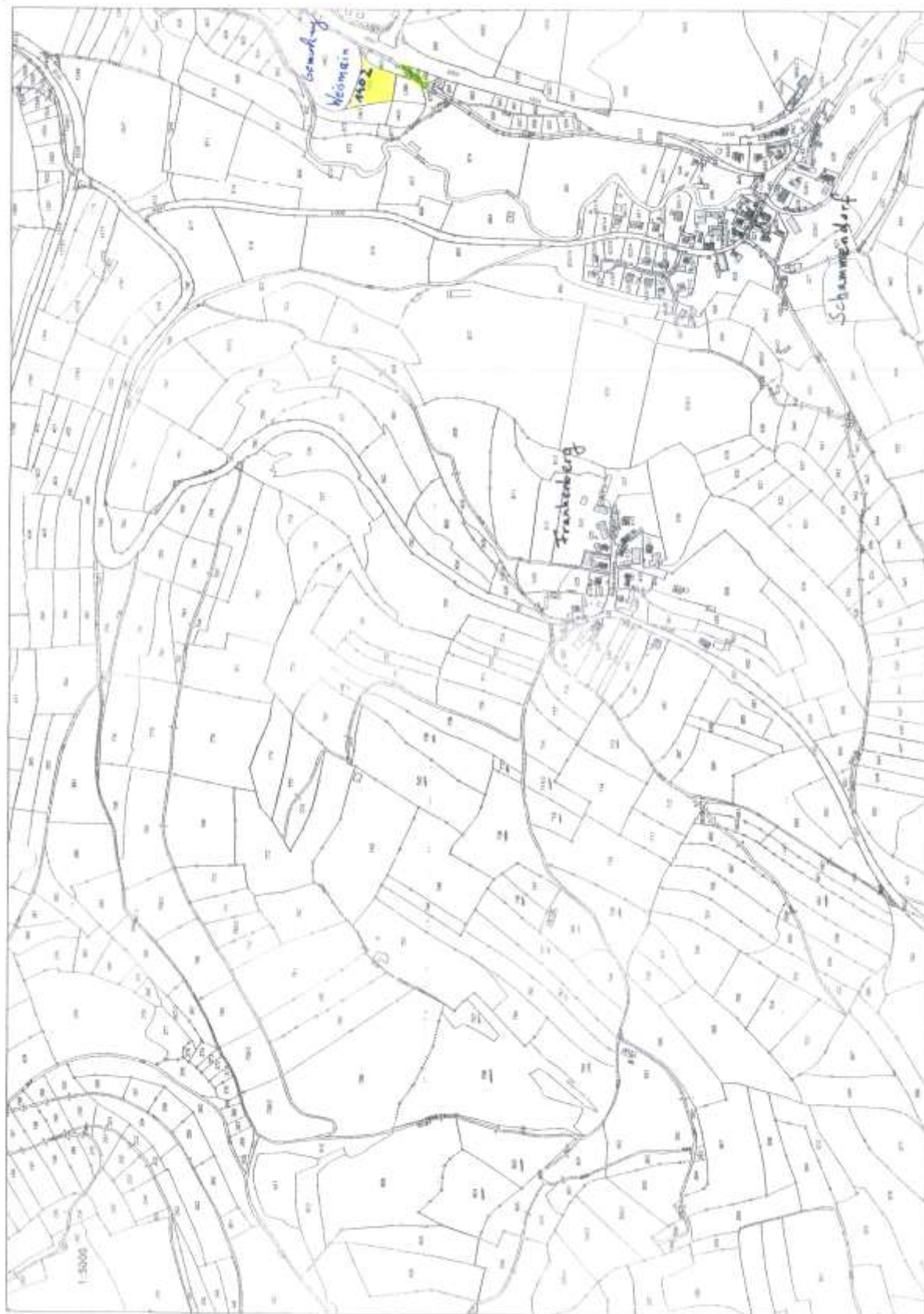
Oberlangenstadt, 28.04.2025

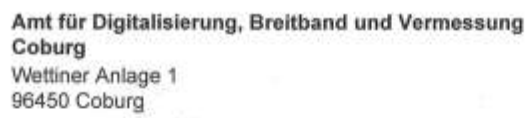


Gert Schultheiß

öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger







**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

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



Gemarkung Weismain

Fkt 1402 A

