

# 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 am Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
der Landkreise CO, ERH, HO, KC, WUN, und der Städte:  
BT und CO

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

---

## G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert des Grundstücks**

**Flst.-Nr. 2085 Gemarkung Nordhalben.**

**Grundstückseigentümer:**

**Siehe Position 2 Seite 1 - 3**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Coburg  
Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung  
Ketschendorfer Str.1  
96450 Coburg**

**Aktenzeichen:**

**1 K 25/22**

Betriebs-, Grundstücks-, Vieh- und Inventarbewertung, Entschädigungen, Pachtwesen, Betriebsberatung

**1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 19.05.2022 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstück Flst.-Nr. 2085 Gemarkung Nordhalben, eingetragen im Grundbuch am Amtsgericht Kronach für Nordhalben Blatt 3917 zu erstellen.

**2. In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg Az.: 1 K 25/22:**

Freistaat Bayern vertreten durch das Landesamt für Finanzen, -  
Dienststelle Würzburg-, Weißenburgstraße 8, 97082 Würzburg, Gz.:  
62037219

-Antragsteller -

gegen

-Antragsgegner-

**3. Zweck der Begutachtung:**

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

**4. Bewertungsstichtag:      14.06.2022 Tag der Ortsbesichtigung**

**5. Ortsbesichtigung**

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 14.06.2022, ab 9.300 Uhr.

Bei der Ortsbesichtigung war kein Beteiligter anwesend.

Bei einem persönlichen Besuch bei einer Grundstückseigentümerin konnte der Unterzeichner den Pächter, Pachtvertrag, Laufzeit und die Pachtzahlung in Erfahrung bringen.

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

1. Amtsgericht Coburg: Beschluss vom 19.05.2022
2. Amtsgericht Kronach: Grundbuchauszug Nordhalben Blatt 3917,
3. Vermessungsamt Kronach: Lagepläne und Liegenschaftskatastrauszüge
4. Gemeinde Nordhalben: Flächennutzungs- und Bebauungspläne.
5. Landratsamt Kronach: Auskunft aus der Kaufpreissammlung  
Einsicht in den Altlastenkataster
6. Umliegende Forstämter/Waldbesitzervereinigungen: Rundholzpreise.

## **7. Verwendete Literatur**

<u>KLEIBER</u>	Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung: Sachwertrichtlinie 2012, Wertermittlungsrichtlinien 2012, Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 06 11. Auflage, 2012
<u>THEO GERADY/MÖCKEL</u>	Praxis der Grundstücksbewertung
<u>RÖSLER/LANGNER/SIMON</u>	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
<u>VOGELS</u>	Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht
<u>KÖHNE M. Prof. Dr.</u>	Landwirtschaftliche Taxationslehre
<u>Mantel</u>	Waldbewertung
<u>Schober R.</u>	Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten
<u>Prof. Hölzel/Hund</u>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch
<u>BAUNORMEN</u>	Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte DIN 277
<u>WERTR 2006</u>	Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006
<u>ImmoWERTV 2010</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010
<u>WaldR 2000</u>	Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000
<u>LandR 19</u>	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019 mit der Änderung vom 03 Mai.2019
<u>PREISINDEX</u>	Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

## **8. Auszug aus dem Grundbuch**

Grundbuchamt:	Amtsgericht Kronach
Grundbuch von:	Nordhalben
Blatt:	3917

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Fläche /m²
1	2085	Nordhalben	Förtschenleite,	Ackerland	2.790

## Erste Abt.: Eigentümer

## Abt. II : Lasten und Beschränkungen

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

1/1,3 am Anteil Abt. I Nr. 2b)

2/1, 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 25/22); eingetragen am 29.04.2022.

## Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

eine Eintragung, hier nicht extra erwähnt.

## **9. Verkehrslage**

Die 1.630 Einwohner zählende Marktgemeinde Nordhalben, liegt im Landkreis Kronach, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Nordhalben liegt an der Staatsstraße 2207, ca. 25 km nordöstlich der Kreisstadt Kronach und 50 km nördlich der Autobahnauffahrt Lichtenfels zur BAB A 73.

Und liegt ca. 34 km westlich der Autobahnauffahrt Naila zur BAB A 9 (München – Berlin)

Der nächste Bahnhof ist in Bad Steben (14 km) an der Regionalbahnstrecke Bad Steben – Hof. Und in Kronach (25 km) an der Bahnstrecke Saalfeld – Bamberg mit IC - Anschluss in Lichtenfels – und Saalfeld (München – Berlin).

Nordhalben ist an einen Linienbusverkehr mit mehrmalig täglichem Halt angeschlossen.

Kindergarten und die Grundschule bis zur 4. Klasse ist in Nordhalben, die Hauptschule und alle weiterführenden Schulen sind in Kronach ansässig.

Arbeitsplätze werden in Nordhalben im Handwerk, Handel und Verwaltung beschränkt vorgehalten der größte Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Kronach und in den Coburger Raum (Polstermöbelindustrie) aus.

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

Höhenlage: Nordhalben liegt ca. 500 bis 650 m über NN

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

Der Markt Nordhalben hat für sein gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtskräftig aufgestellt.

Das hier zu bewertende Grundstück 2085 Gemarkung Nordhalben ist im Flächennutzungsplan des Marktes Nordhalben als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft eingezeichnet und in keinen Bebauungsplan enthalten. Das Grundstück liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Ködeltalsperre.

## **11. Altlastenkataster**

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Kronach konnte festgestellt werden, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 2085 Gemarkung Nordhalben im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

## **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 Kronach

#### Gemeinde Nordhalben - Landkreis Kronach

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

-----

#### Gemarkung Nordhalben – Markt Nordhalben – Landkreis Kronach

2085	Acker-Grünland	2.735	SL6vg	26/10	274	2.790
	<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
	Grünland	2.482				
	Unkultivierte Fläche	255				
	Wald	53				

#### 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 KRONACH**  
**MARKT NORDHALBEN - LANDKREIS KRONACH**

Jahr	Gemarkung	Größe m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Bemerkung
1988	Nordhalben	1.980	0,52	Ackerland
2018	„	18.957	0,50	LN 36/29
2018	„	2.960	0,26	Grünland
2022	„	1.770	0,80	Ackerland
2022	„	1.120	0,70	Ackerland
2022	„	1.740	0,60	Ackerland und Wald mB
2022	„	1.810	0,60	Ackerland
2022	„	2.010	0,60	Ackerland
2022	„	2.075	0,60	Grünland
2022	„	2.420	0,79	Ackerland
ebf (mE) = erschließungsbeitragsfrei				
ebpf(oE) = erschließungsbeitragspflichtig				
mB/oB = mit/ohne Baumbestand				
LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche				

**Bodenrichtwerte für baureifes Land erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022**  
**Herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Kronach**

Ort	Gebietsart		
	W = baureifes Wohnbauland €/m <sup>2</sup>	M Mischgebiet baureif €/m <sup>2</sup>	G = baureife Gewerbefläche €/m <sup>2</sup>
Nordhalben		29	23
Heinersberg		26	

**Richtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen:** Ackerland: 0,55 €/m<sup>2</sup>  
Grünland: 0,50 €/m<sup>2</sup>  
Wald ohne Baumbestand: 0,30

**15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke**

Die Jahresdurchschnittstemperatur beläuft sich auf unter 7° Celsius

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt

**15.1. Das Grundstück Flur.-Nr. 2085 Gemarkung Nordhalben** ist 2.790 m<sup>2</sup> groß, hat die Bezeichnung „Förtschenleite“, liegt ca. 300 m nordwestlich von Nordhalben und ist mit einen geschotterten Feldweg und die letzten 100 m mit einer unregelten, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wurde als schon mindestens 8 Jahre unbewirtschaftetes Grünland vorgefunden, ist mit Sträucher und Bäume versetzt an der Ostgrenze ist ein Anhang (unkultivierte Fläche) mit einer Strauchwerk ohne Wert bewachsen. An der Südgrenze und im Grundstück steht auf 53 m² Fichtenwald 3 – 20 jährig, gesund und einen hiebkostenfreien Baumbestandswert von 50,00 €.

Das Grundstück liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Ködeltalsperre.

Grundstücksqualität: 2.737 m² 53 m²	geringstwertiges Grünland, unbewirtschaftet, minderwertiger Waldboden, alles im Außenbereich. In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung
--	--

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks mit 30 €/m² für die 2.737 m² geringstwertiges Grünland (Waldbodenwert) und mit 0,30 €/m² für den 53 m² Waldboden zuzüglich 50,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert.

## 16. Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks

Grundstücksfläche m² x Bodenwert €/m² + hiebkostenfreier Baumbestandswert = Grundstückverkehrswert

### 16.1 Grundstück Flst.-Nr. 2085 Gemarkung Nordhalben; zu 2.790 m²

Geringstwertiges Grünland: 2.737 m² x 0,30 €/m² =	821,10 €
Waldboden: 53 m² x 0,30 €/m² =	15,90 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:	50,00 €
	-----
Gesamt:	887,00 €

**gerundet: 900,-- €**

## 17. Grundstücksbewirtschafter und Pächter:

### 17.1. Das 2.482 m² Grünland des Flst.-Nr. 2085 Gemarkung Nordhalben ist verpachtet.

Pächter:

Pachtart: schriftlich

Pachtzins:

Den Wald bewirtschaften die Eigentümer selbst,



## 18. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst- Nr. 2085 Gemarkung Nordhalben beläuft sich gerundet

auf 900,00 €.

in Worte: neunhundert Euro

=====

## 19. Beglaubigung

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

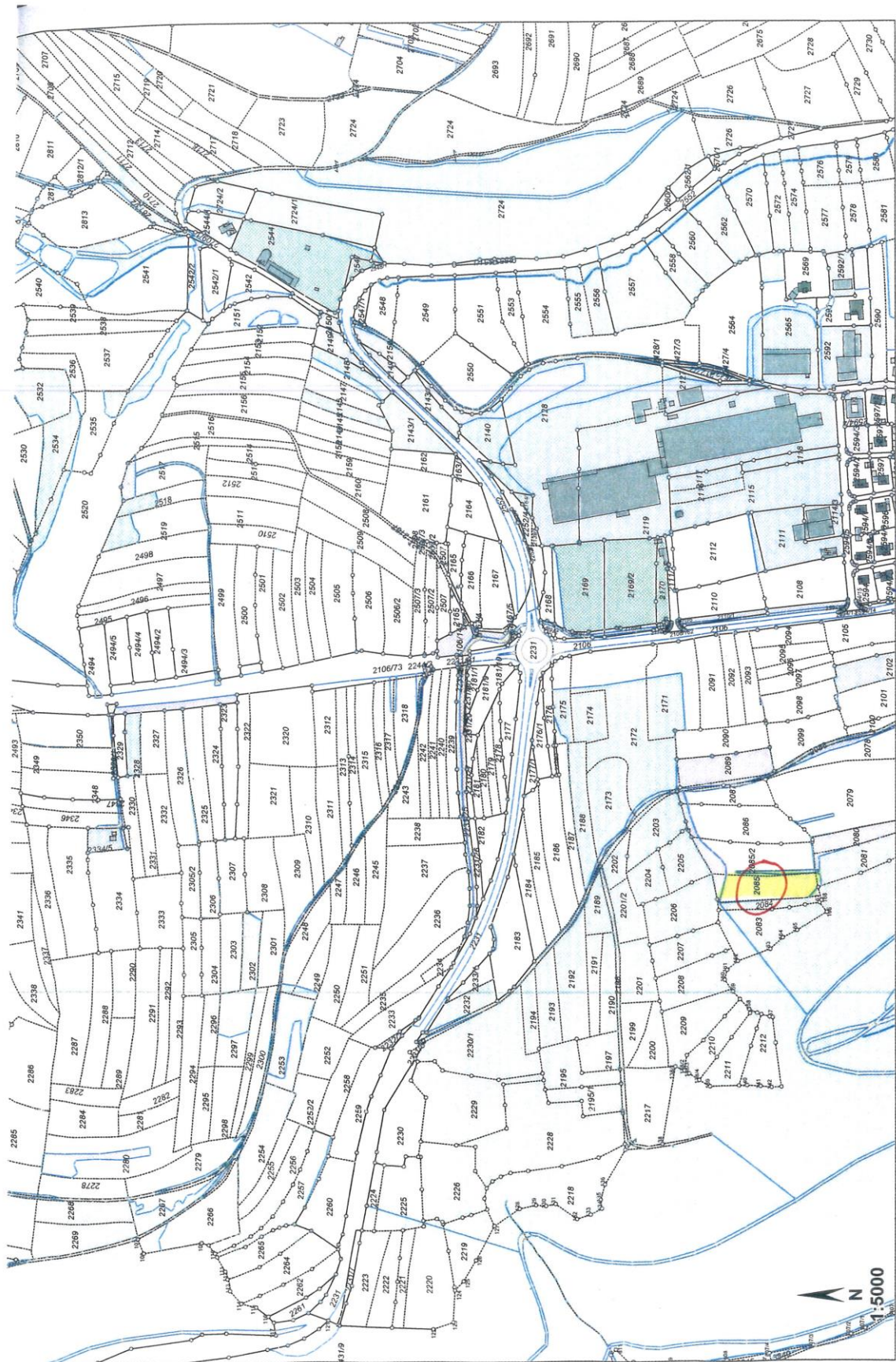
Oberlangenstadt, 27.06.2022

*Gert Schultheiß*

.....

**Gert Schultheiß**

öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger



Nordhalben





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Kulmbach - Außenstelle Kronach -

Kaulanger 1  
96317 Kronach

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 25.05.2022

Flurstück: 2085  
Gemarkung: Nordhalben

Gemeinde: Markt Nordhalben  
Landkreis: Kronach  
Bezirk: Oberfranken

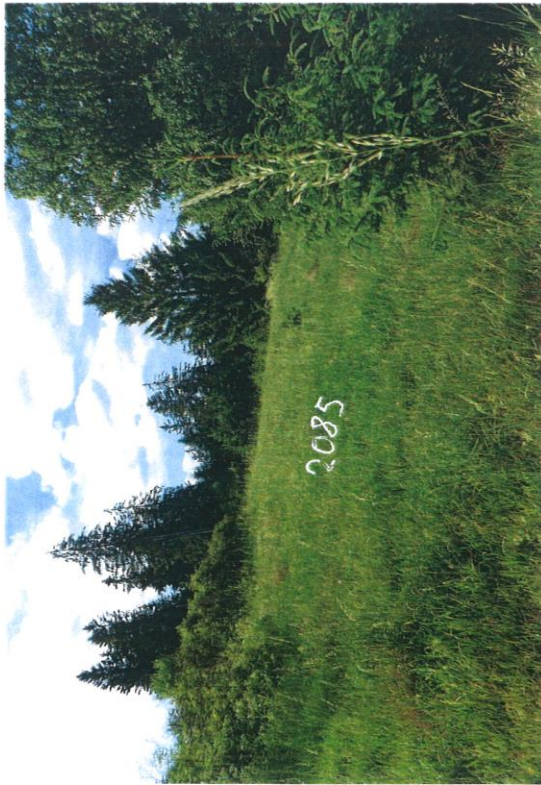


Maßstab 1:2000

0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 03.06.2019





Flst 2085  
Gemeinde Nordhalben

