

**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.**

**952/1 und 953 Gemarkung Redwitz.**

**anonymisiert**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Coburg**

**Abt. f. Immobilienvollstreckung**

**Ketschendorfer Straße 1**

**96450 Coburg**

**Aktenzeichen: 1 K 33/25**

## **1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 03.04.2025 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Straße 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nrn. 952/1 und 953 Gemarkung Redwitz, eingetragen im Grundbuch am Amtsgericht Lichtenfels, für Redwitz a.d. Rodach Blatt 2281, zu erstellen.

## **2. In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg Az.: 1 K 33/25:**

-Antragsteller -

gegen

1)

- Antragsgegnerin-

2)

-Antragsgegner-

3)

-Antragsgegner-

4)

-Antragsgegnerin-

5)

-Antragsgegnerin-

6)

-Antragsgegnerin-

7)

-Antragsgegner-

8)

-Antragsgegner-

9)

-Antragsgegner-

10)

-Antragsgegnerin-

11)

-Antragsgegnerin-

12)

**-Antragsgegner-**

13)

**-Antragsgegner-**

14)

**-Antragsgegnerin-**

15)

**-Antragsgegnerin-**

**3. Zweck der Begutachtung:**

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

**4. Bewertungsstichtag:        24.04.2025 Tag der Ortsbesichtigung**

**5. Ortsbesichtigung**

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 24.04.2025, ab 9.00 Uhr.

Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

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

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

1. Amtsgericht Coburg: Beschluss vom 03.04.2025
2. Amtsgericht Lichtenfels: Grundbuchauszug Redwitz Blatt 2281,
3. Vermessungsamt Coburg: Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge
4. Gemeinde Redwitz a.d. Rodach: 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<br>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>BauGB</u>                | Baugesetzbuch                                                                                                                                                                                       |
| <u>BAUNORMEN</u>            | Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte<br>DIN 277                                                                                                                                            |
| <u>WERTR 2006</u>           | Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von<br>Grundstücks- und Gebäudewerten<br>Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und<br>Städtebau<br>Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006 |
| <u>ImmoWERTV 2010</u>       | Immobilienwertermittlungsverordnung 2010<br>Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010                                                                                             |
| <u>LandR 19</u>             | Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019<br>mit der Änderung vom 03 Mai.2019                                                                                                                   |
| <u>PREISINDEX</u>           | Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden<br>Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts                                                                                                |

## 8. Auszug aus dem Grundbuch

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Grundbuchamt:  | Amtsgericht Lichtenfels |
| Grundbuch von: | Redwitz a.d. Rodach     |
| Blatt:         | 2281                    |

| Lft.Nr. | Flur-Nr. | Gemarkung           | Lage                              | Wirtschaftsart | Fläche /m² |
|---------|----------|---------------------|-----------------------------------|----------------|------------|
| 1       | 953      | Redwitz a.d. Rodach | Zehntgraben; Ödland, Wasserfläche |                | 446        |
| 2       | 852/1    | Redwitz a.d. Rodach | Untere Flur; Ödland               |                | 513        |

### Erste Abt.: Eigentümer

1.1.1  
1.1.2  
1.1.4  
In Erbengemeinschaft -zu 3/1000-  
1.2  
-zu 14/1000 –  
1.3  
-Zu 101/1000 –

1.4 -Zu 254/1000 -

1.5 -Zu 126/1000-

1.6 -zu 64/1000-

1.7 -zu 26/1000-

1.8 -zu 50/1000-

1.9 -zu 3/1000-

1.10 -zu 137/1000-

1.11 -zu 8/1000-

1.12 -zu 168/1000-

1.13 -zu 46/1000-

Anstelle von 1.1.3:

2

#### Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

1/1, 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 33/25); eingetragen am 06.03.2025.

#### Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

zu lfd.Nr , der Eintragungen im Bestandsverzeichnis: 1

keine Eintragung.

## **9. Verkehrslage**

Redwitz an der Rodach ist der 2.309 Einwohner zählende Hauptort der 3.541 Einwohner zählenden Gemeinde Redwitz an der Rodach, im Landkreis Lichtenfels, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Redwitz a.d. Rodach liegt ca. 11 km nördlich von Lichtenfels an der Bundesstraße 173 und ca. 13 km nördlich der Autobahnauffahrt Lichtenfels zur BAB A 73.  
Der nächste Bahnhof ist in Redwitz an der Bahnstrecke Bamberg - Lichtenfels – Saalfeld

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

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

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

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Redwitz sehr gut möglich.

Höhenlage: Redwitz a.d. Rodach liegt ca. 270 m über NN

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

Die Gemeinde Redwitz a.d. Rodach hat für sein gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtskräftig aufgestellt.

Die hier zu bewertenden Grundstücke 952/1 und 953 Gemarkung Redwitz a.d. Rodach sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Redwitz a.d. Rodach als Wohnbauland ausgewiesen und in keinen Bebauungsplan beplant.

## **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

#### Gemeinde Redwitz a.d. Rodach - Landkreis Lichtenfels

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

#### Gemarkung Redwitz a.d.Rodach – Gemeinde Redwitz a.d.Rodach – Landkreis Lichtenfels

|       |                             |     |                       |       |     |     |
|-------|-----------------------------|-----|-----------------------|-------|-----|-----|
| 952/1 | Ackerland                   | 513 | sL4Al                 | 58/58 | 298 | 513 |
|       | <u>Tatsächliche Nutzung</u> |     |                       |       |     |     |
|       | Unkultivierte Fläche        | 407 |                       |       |     |     |
|       | Ackerland                   | 106 |                       |       |     |     |
| 953   | Grünland                    | 340 | LIIb3                 | 46/40 | 136 | 446 |
|       | <u>Tatsächliche Nutzung</u> |     |                       |       |     |     |
|       | Unkultivierte Fläche        | 340 |                       |       |     |     |
|       | Fließgewässer Zehngraben    | 106 | Gewässer III. Ordnung |       |     |     |

#### 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  
 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

##### GEMEINDE REDWITZ A.D. RODACH - LANDKREIS LICHTENFELS

| Jahr | Gemarkung | Größe<br>m <sup>2</sup> | Preis<br>€/m <sup>2</sup> | Bemerkung |
|------|-----------|-------------------------|---------------------------|-----------|
|------|-----------|-------------------------|---------------------------|-----------|

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 Gemeinde Redwitz a.d. Rodach (in €/m<sup>2</sup>)

| Gemarkung | Ortsteil | Bezeichnung      | BRW<br>€/m <sup>2</sup> | Beitragsrechtl.<br>Zustand | Entw<br>Zustand | Art der<br>Nutzung | Bemerkung     |
|-----------|----------|------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|---------------|
| Redwitz   | Redwitz  | Ortskern         | 60,00                   | frei                       | B               | Mi                 |               |
| Redwitz   | Redwitz  | Siedlung         | 65,00                   | frei                       | B               | WA                 |               |
| Redwitz   | Redwitz  | Untere Flur      | 75,00                   | frei                       | B               | WA                 |               |
| Redwitz   | Redwitz  | Industrie u.     | 45,00                   | frei                       | B               | GI                 |               |
| Redwitz   | Redwitz  | Bauerwartung s/W | 10,00                   | ebp                        | E               | WA                 | mittelfristig |
| Redwitz   | Redwitz  | Bauerwartung Süd | 10,00                   | ebp                        | E               | GE                 | mittelfristig |

Richtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen:

Ackerland: 2,00 €/m<sup>2</sup>

Grünland: 1,30 €/m<sup>2</sup>

Wald ohne Baumbestand: 0,60 €/m<sup>2</sup>

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

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

- 15.1. Das Grundstück Flur.-Nr. 952/1 Gemarkung Redwitz** ist 513 m<sup>2</sup> groß, hat die Bezeichnung „Untere Flur“, liegt ca. 50 m westlich der John-Weberpals-Straße im Westen von Redwitz.

Das Grundstück wurde durch einen verrohrten, verfüllten Graben gebildet, hat mit 46/40 bewerteten Lehm Boden, liegt nahezu eben und wird durch den Bewirtschafter der daneben liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke bearbeitet.

Das Grundstück wird laut Bauamt der Gemeinde Redwitz in menschlich absehbarer Zeit nicht zur Bebauung herangezogen und ist noch nicht mit einem Bebauungsplan beplant.

|                                         |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksqualität: 513 m <sup>2</sup> | Acker- und Grünland, im Außenbereich, im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen.<br>Ebpf Bauerwartungsland |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 513 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 10,00 €/m<sup>2</sup> für das 513 m<sup>2</sup> ebpf Bauerwartungsland.**

- 15.2. Das Grundstück Flur.-Nr. 953 Gemarkung Redwitz** ist 446 m<sup>2</sup> groß, hat die Bezeichnung „Zehntgraben“, liegt ca. 30 m südwestlich der John-Weberpals-Straße im Westen von Redwitz.

Das Grundstück wird auf 106 m<sup>2</sup> durch einen wasserführenden Graben und auf 340 m<sup>2</sup> als Grünland links und rechts des Grabens gebildet.

Der wasserführende Graben ist bis zu 1,30 m tief und führt das Oberflächenwasser nordöstlich liegenden Flächen ab.

Das Grünland ist jeweils ein schmaler Streifen hat 46/40 bewerteten Lehm Boden, liegt nahezu eben und wird durch den Bewirtschafter der angrenzenden Grundstücke mit bewirtschaftet.

|                                                               |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksqualität: 106 m <sup>2</sup><br>340 m <sup>2</sup> | wasserführender Graben,<br>Grünland, im Außenbereich,<br>in menschlich absehbarer Zeit ohne<br>außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 446 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 2,00 €/m<sup>2</sup> für das 340 m<sup>2</sup> Grünland und die 106 m<sup>2</sup> Grabenfläche.**

## **16. Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks**

Grundstücksfläche m<sup>2</sup> x Bodenwert €/m<sup>2</sup> = Grundstückverkehrswert

### **16.1 Grundstück Flst.-Nr. 952/1 Gemarkung Redwitz; zu 513 m<sup>2</sup>**

Landwirtschaftliche Nutzfläche (Bauerwartungsland): 513 m<sup>2</sup> x 10,00 €/m<sup>2</sup> = 5.130,00 €  
(ebpf)

gerundet: 5.100,-- €

---

### **16.2 Grundstück Flst.-Nr. 953 Gemarkung Redwitz; zu 446 m<sup>2</sup>**

|                                 |                                              |                 |
|---------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| Landwirtschaftliche Nutzfläche: | 340 m <sup>2</sup> x 2,00 €/m <sup>2</sup> = | 680,00 €        |
| Wasserführender Graben:         | 106 m <sup>2</sup> x 2,00 €/m <sup>2</sup> = | <u>212,00 €</u> |
| Gesamt:                         |                                              | 892,00 €        |

gerundet: 900,-- €

---

**17. Gesamtverkehrswert: 6.000,00 €**

## **18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter:**

**18.1. Die vor beschriebenen Grundstücke Flst.-Nr. 952/1 und 953 Gemarkung Redwitz sind zur Bewirtschaftung verpachtet:**

Pächter:

Pachtvertrag: mündlich

Laufzeit:

Pachtzins: ohne Pachtgeldzahlung, sauberhalten der Grundstücke

## 19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke

Flst- Nrn. 952/1 und 953 Gemarkung Redwitz beläuft sich

Gerundet auf 6.000,00 €.

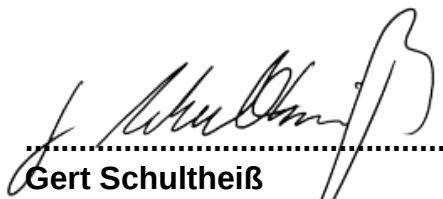
in Worte: sechstausend Euro

=====

## 20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 14.05.2025



**Gert Schultheiß**

öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Coburg**  
Wettiner Anlage 1  
96450 Coburg

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:2000

Erstellt am 07.04.2025

Flurstück: 953  
Gemarkung: Redwitz a.d.Rodach

Gemeinde: Redwitz a.d.Rodach  
Landkreis: Lichtenfels  
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000 mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 07.04.2025

Flurstück: 953  
Gemarkung: Redwitz a.d.Rodach

Gemeinde: Redwitz a.d.Rodach  
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



Wiesenweg

Gemarkung Redwitz

Wiesenweg

Graben



