

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 f. Grundstückswerte der
Landkreise: CO, ERH, HO, KC, WUN und Städte BT u. 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. 1360 Gemarkung Unnersdorf.

Grundstückeigentümer:

Siehe Seite 1, Position 2 anonymisiert

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

1 K 37/24

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 14.10.2024 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Straße 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgerichts Lichtenfels von Unnersdorf Blatt 855 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 1360 Gemarkung Unnersdorf, zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Coburg: 1 K 37/24

1)
-betreibender Gläubiger-

Gegen

1)
Schuldnerin-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerungsverfahren

4. Wertstichtag: 29.10.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 29.10.2024, ab 9.00 Uhr

Das Grundstück war zugänglich.

Zur Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

- 1.,
2. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Amtsgericht Coburg: | Beschluss vom 14.10.2024, AZ: 1 K 37/24 |
| 2. Amtsgericht Lichtenfels: | Grundbuchauszug: Unnersdorf Blatt: 855 |
| 3. Vermessungsamt Coburg: | Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge |
| 4. Stadt Bad Staffelstein: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne |
| | Herstellungs- und Erschließungsbeiträge |
| 5. Landkreis Lichtenfels GAA: | Auskunft aus der Kaufpreissammlung, |
| | Altlastenkataster |

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>BauGB</u>	Baugesetzbuch
<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 2021</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022
<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 Lichtenfels
Grundbuch für: Unnersdorf
Blatt: 855

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m²

u.a.					
1	1360	Unnersdorf	In Neubanz;	Landwirtschaftsfläche	1.812

Erste Abteilung: Eigentümer

1

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

1 / 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg
AZ.: 1 K 37/24); eingetragen am 30.07.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

eine Eintragung, hier nicht extra erwähnt.

9. Verkehrslage

Neubanz ist ein 60 Einwohner großer Stadtteil, Unnersdorf ist ein 230 Einwohner großer Stadtteil der insgesamt 10.174 Einwohner zählenden Stadt Bad Staffelstein im Landkreis Lichtenfels, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Neubanz liegt ca. 2 km nordwestlich von Bad Staffelstein den Sitz der Stadtverwaltung.

Bad Staffelstein liegt ca. 6 km südlich von Lichtenfels den Sitz der Landkreisverwaltung, an der Autobahn A 73 mit zwei Auffahrten.

Der nächste Bahnhof ist in Bad Staffelstein an der Regionalstrecke IC-Bahnstrecke Bamberg – Saalfeld mit ICE-Anschluss in Bamberg.

Bad Staffelstein ist mit einen gut funktionierenden Linienbus und Schulbus angebunden.

Kindergarten, Grund- Mittelschule und Realschule sind in Bad Staffelstein, das Gymnasium und alle weiterführenden Schulen sind in Lichtenfels ansässig.

In der Stadt Bad Staffelstein werden Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Handel, Versicherung, und Verwaltung, gut vorgehalten.
Ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Lichtenfels und Bamberg aus.

Allgemeinarzt, Fachärzte Zahnärzte und Apotheken sind in Bad Staffelstein ansässig. Das Krankenhaus und Fachärzte sind in Lichtenfels und Kutzenberg ansässig.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Bad Staffelstein gut möglich.

Höhenlage: Bad Staffelstein liegt ca. 270 – 450 m über NN.

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Stadt Bad Staffelstein hat für ihr ganzes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesem Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 1360 Gemarkung Unnersdorf als Fläche im dörflichen Mischgebiet, ebpf ausgewiesen.

Das hier zu bewertende Grundstück befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

11. Methodik der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 3 der Wertermittlungsverordnung und in § 194 BauGB definiert.

Danach wird er durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Schätzung bzw. Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstückes 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. Gelzer (13) zitiert auf Seite 31 ein BGH-Urteil vom 05.04.73, in dem der BGH feststellt, dass nicht angenommene Verkaufsangebote für Grundstücke zur Anhebung vorhandener Vergleichspreise keinen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis zulassen.

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird im wesentlichen von seiner Qualität und damit durch die derzeitige Nutzung und der möglichen Nutzungsfähigkeit beeinflusst.

12 Auszug aus dem ALB (Flurbuch) des Vermessungsamt Coburg

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
<u>Gemarkung Unnersdorf – Stadt Bad Staffelstein – Landkreis Lichtenfels</u>						
1360	Ackerland	1.784	LT5V	49/45	803	1.812
	Ackerland	28	sL5V	45/40	11	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	1.812				

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S	=	Sand
SI	=	anlehmiger Sand
IS	=	lehmiger Sand
SL	=	stark lehmiger Sand
sL	=	sandiger Lehm
L	=	Lehm
LT	=	schwerer Lehm
T	=	Tonboden
Mo	=	Moorboden
Wa	=	Wasserfläche

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)
LöD	=	Löß über Diluvial

Bodenzustandsstufen Grünland:

I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse:

a	=	über 8 ° C,	durchschnittliche Jahreswärme
b	=	7°C bis 8 °C,	„ „
c	=	6°C - 7°C	„ „
d	=	unter 6°C	„ „

Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei 1 der 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)

13. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMTS LICHTENFELS

STADT BAD STAFFELSTEIN - LANDKREIS LICHTENFELS

Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zum
01.01.2024 vom Gutachterausschuss am Landratsamt Lichtenfels
herausgegeben für die Stadt Bad Staffelstein.

Bodenrichtwerte

Mischgebiet Unnersdorf - Neubanz 60,00 €/m² ebf

Landwirtschaftsflächen in der Stadt Bad Staffelstein:

Ackerland:	2,80 €/m ²
Grünland:	1,90 €/m ²
Waldboden ohne Bestockung:	0,60 €/m ²

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Lichtenfels konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 1360 Gemarkung Unnersdorf im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstückes

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in einem Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von über 8° Celsius.

Das Grundstück liegt im dörflichen Mischgebiet und ist auf 788 m² Grundstücksfläche mit Kanal erschlossen und bezahlt. Ein noch zu bauendes Gebäude muss noch mit Kanalanschluss berechnet werden und ist nicht mit Wasser erschlossen. Ein Wasser- und Kanalanschluss ist nicht vorhanden. Der Herstellungsbeitrag Kanal für die 788 m² Grundstücksfläche ist mit 1,10 €/m² Grundstücksfläche zu berechnen.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 1360 Gemarkung Unnersdorf hat 1.812 m² Fläche, die Bezeichnung „In Neubanz“, liegt am nördlichen Ortsrand und ist mit einer unbefestigten Zufahrt auf dem eigenen Grundstück von der geteerten Ortsstraße (Kreisstraße LIF 2) aus erschlossen.

Das Grundstück liegt im dörflichen Mischgebiet, ist erschließungsbeitragspflichtig und nach Westen und Norden mit einem Maschendrahtzaun an Metallpfosten befestigt mit einem Metalltor in der Nordwestecke eingezäunt.

Das Grundstück wurde als ungepflegter Obstgarten, schon mehrere Jahre nicht abgemäht und überalterte, ungepflegte Birnen- und Apfelbäume vorgefunden. An der Westgrenze steht ein Gartengerätehütte in Holzrahmenbauweise außen verbrettert, mit einem Holzrahmenflügeltor außen verbrettert, Holzdielenfußboden auf Balkenlage, Satteldach, verbrettert, mit erneuerungsbedürftigen Teerpappeneindeckung, das Dach ist durchgehangen.

Auf 2,60 x 2,75 ist 7,15 m² überbauter Grundfläche und 2,60 x 2,75 x (2,80 + 0,55 x 0,50) = 21,986 m³ umbauten Raum.

Der Bauwert der Gartengerätehütte wird auf 200,00 € geschätzt das Dach muß renoviert werden.

Die überalterten ungepflegten Obstbäume und die Einzäunung ist ohne Sachwert.

Grundstücksqualität: 1.812 m² Rohbauland im Mischgebiet, im Ortsbereich, davon 788 m² Grundstücksfläche für den Kanal ebf der Rest ist erschließungsbeitragspflichtig.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1.812 m² großen Grundstückes mit 25,00 €/m² ebf für das 1.812 m² Rohbauland im dörflichen Mischgebiet davon ist 788 m² für den Kanal mit 1,10 €/m² ebf. plus 200,00 € geschätzt für die Gartengerätehütte mit einem renovierungsbedürftigen Dach.

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² plus Bauwert der Gartengerätehütte ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 1360 Gemarkung Unnersdorf zu 1.812 m²

Rohbauland ebpf:	1.812 m ² x 25,00 €/m ² =	45.300,00 €
Herstellungsbeitrag Abwasser: 788 m ² x 1,10 €/m ² =		866,80 €
+ Bauwert der Gartengerätehütte:		<u>200,00 €</u>
Grundstücksverkehrswert:		46.366,80 €

Verkehrswert abgerundet: 46.000,00 €

17. Gesamtverkehrswert: gerundet 46.000,00 Euro

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Grundstück ist nicht bewirtschaftet

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst.- Nr. 1360 Gemarkung Unnersdorf beläuft sich

gerundet auf 46.000,00 Euro.

in Worte: sechsendvierzigtausend Euro

=====

20. Beglaubigung

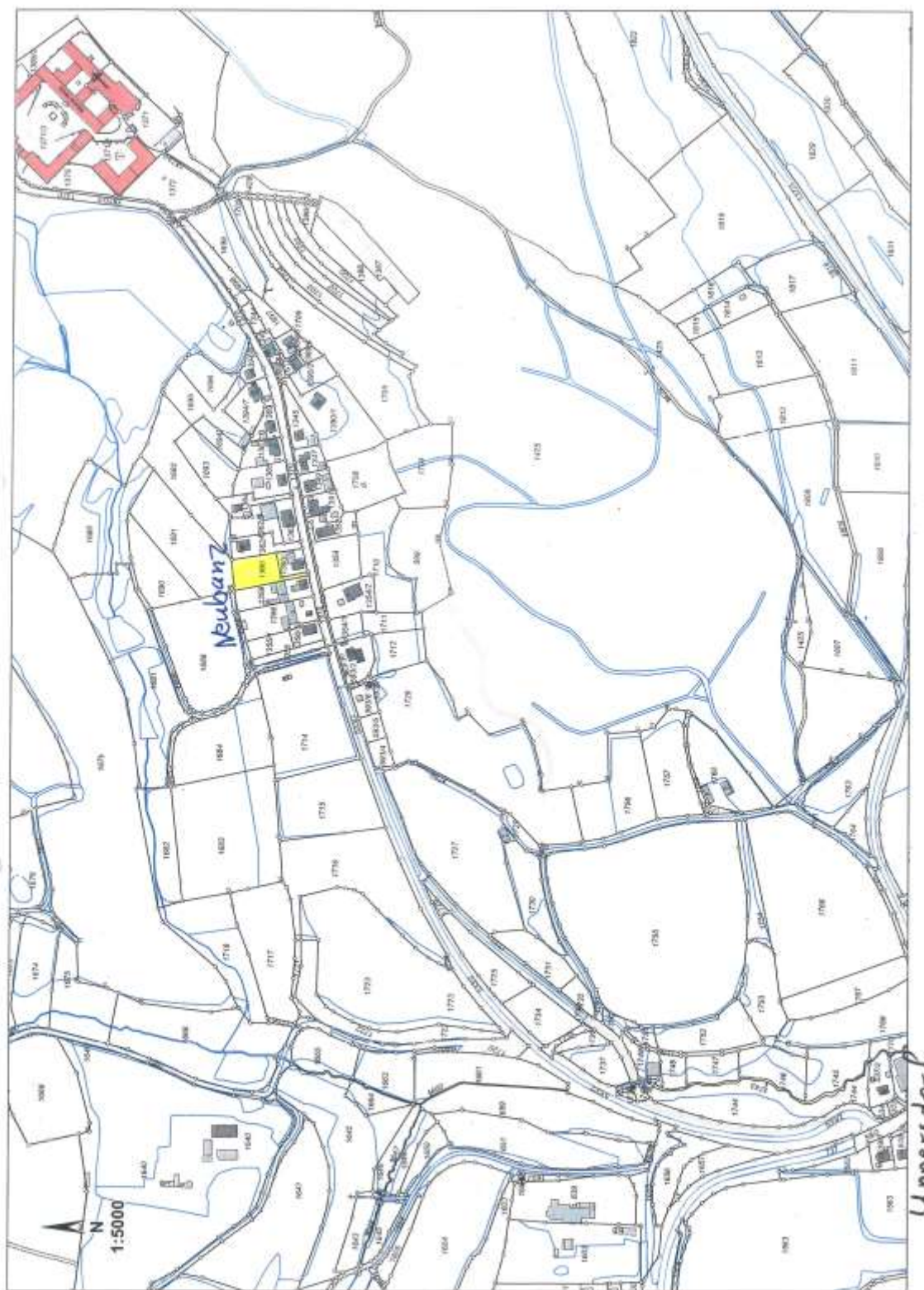
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der
angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, 16.11.2024


.....
Gert Schultheiß



Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung





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

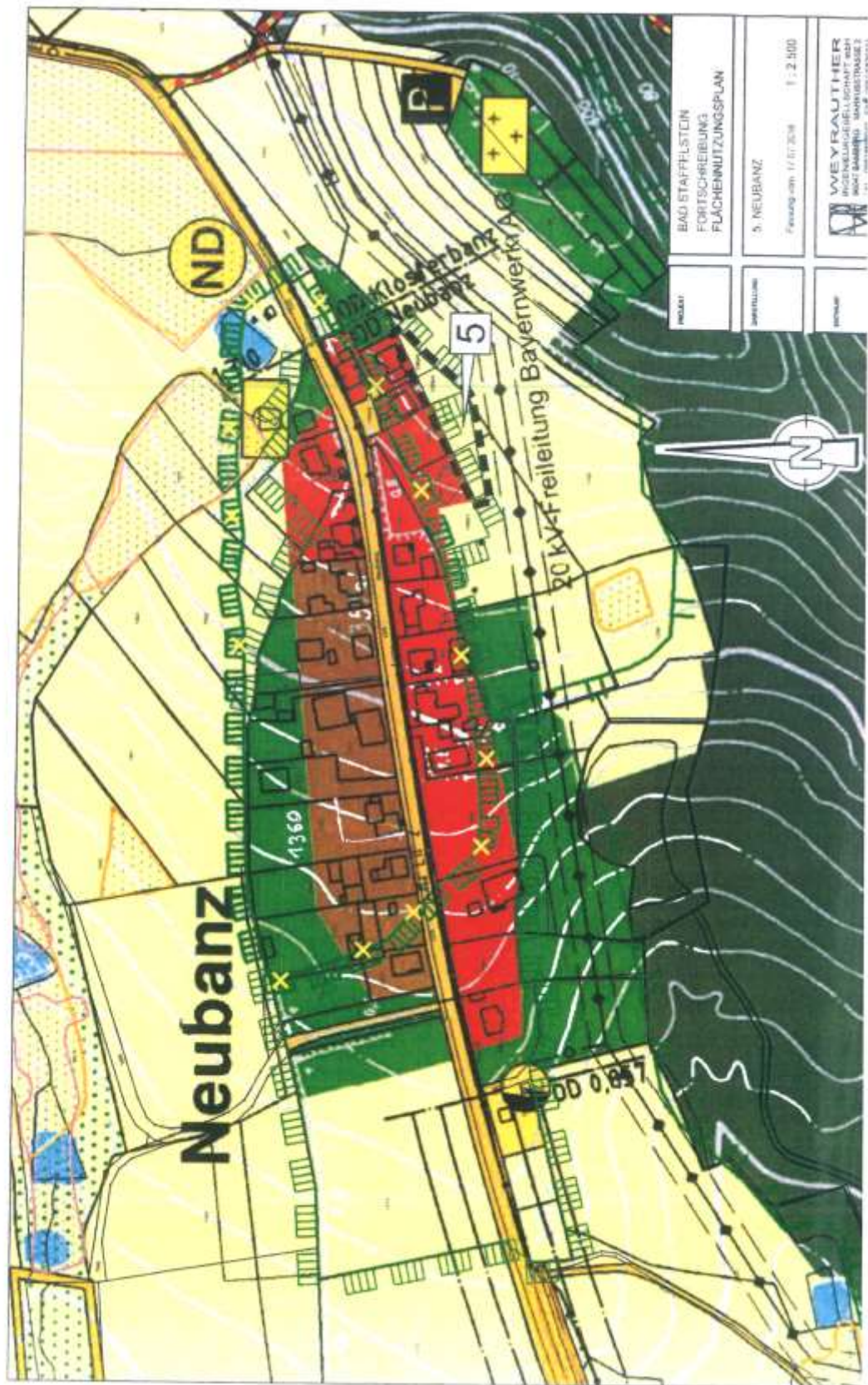
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 16.10.2024

Flurstück: 1360
Gemarkung: Unnersdorf

Gemeinde: Bad Staffelstein
Landkreis: Lichtenfels
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 09.07.2023





Garten-Garagehütte Flst 1960 Umversiof



Fist 1360

University

Germany





Fist 1960 Unnersdort





Flt A360 inner side

