

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.-Nr.

237 Gemarkung Mittelberg.

anonymisiert

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen: 1 K 40/25

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 22.04.2025 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Straße 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks Flst.-Nr. 237 Gemarkung Mittelberg, eingetragen im Grundbuch am Amtsgericht Coburg, für Mittelberg, Blatt 422, zu erstellen.

2. In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg Az.: 1 K 40/25:

-Antragsteller -

gegen

1.

-Antragsgegnerin-

2)

-Antragsgegnerin-

3)

- Antragsgegner-

4)

-Antragsgegner-

5)

-Antragsgegner-

6)

-Antragsgegner-

7)

-Antragsgegner-

8)

-Antragsgegner-

9)

-Antragsgegner-

10)

-Antragsgegner-

11)

-Antragsgegner-

3. Zweck der Begutachtung:

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

4. Bewertungstichtag: 16.05.2025 Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 16.04.2025, 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 22.04.2025
2. Amtsgericht Coburg: Grundbuchauszug Mittelberg Blatt 422,
3. Vermessungsamt Coburg: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
4. Stadt Rödentel: Flächennutzungs- und Bebauungspläne.
5. Landratsamt Coburg: Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Einsicht in den Altlastenkataster
6. Umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigung: Rundholzmesszahlen

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

<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 Coburg
Grundbuch von:	Mittelberg
Blatt:	422

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Fläche /m²
3	237	Mittelberg	Fischbacher Leite;	Landwirtschaftsfläche	5.366
			Waldfläche		

Erste Abt.: Eigentümer

Anstelle von 1b
f III

Anstelle von 1d
2.1

2.2

Anstelle von 1a

3.1

3.2

3.3

3.4

Anstelle von 1fl

Anstelle von 1fll:

5.1

5.2

Anstelle von 1el, 1ell, 1elll:

6.1

6.2

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

1/ 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 40/25); eingetragen am 24.03.2025.

Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

zu lfd.Nr , der Eintragungen im Bestandsverzeichnis: 1

keine Eintragung.

9. Verkehrslage

Mittelberg ist ein 230 Einwohner großer Ortsteil der 13.110 Einwohner zählenden Stadt Rödentel, im Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Mittelberg liegt ca. 5 km nordwestlich von Rödentel den Sitz der Stadtverwaltung an der Kreisstraße . Rödentel liegt an den Bundesstraße 4 und 999 mit Auffahrt zur BAB A 73 ca. 14 km nördlich des Landratsamt Coburg.

Der nächste Bahnhof ist in Rödentel an der Bahnstrecke Lichtenfels – Sonneberg, mit ICE-Bahnhof in Coburg.

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

In Rödentel ist ein Kindergarten, die Grund- und Mittelschule ansässig und alle weiterführenden Schulen sind in Coburg ansässig.

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

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Rödentel (Oeslau, Mönchröden, Einberg) sehr gut möglich.

Höhenlage: Mittelberg liegt ca. 380 bis 500 m über NN

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

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

Das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 237 Gemarkung Mittelberg ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rödentel als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und in keinen Bebauungsplan enthalten.

11. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Coburg 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 Rödentel - Landkreis Coburg

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

Gemarkung Mittelberg – Stadt Rödentel – Landkreis Coburg

237	Grünland	4.666	ISlb3	40/34	1.586	5.366
	<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
	Grünland	4.754				
	Forstwirtschaftsfläche	612				

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 COBURG

STADT RÖDENTAL - LANDKREIS COBURG

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2024	Mittelberg	16.627	2,00	gutes Grünland

Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke im Ortszentrum zum 01.01.2024

Herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Coburg

Für die Stadt Rödentel (erschließungsbeitragsfrei)

Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen zum Stichtag 01.01.2024

Für die Gemeinde Rödental „landwirtschaftliche Flächen“

Ort	Gebietsart		
	Acker €/m ²	Grünland €/m ²	Wald ohne Baumbestand €/m ²
Fischbach	1,90	1,30	0,50
Mittelberg	1,90	1,30	0,50
Weißbrunn vW.*	1,90	1,30	0,50

Unbestockter Waldboden: 0,50 €/m² (ohne Baumbestand)

ebf = erschließungsbeitragsfrei
ebpf = erschließungsbeitragspflichtig
LN = landwirtschaftliche Nutzfläche
mB/oB = mit/ohne Baumbestand

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks

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

Das Grundstück Flst.-Nr. 237 Gemarkung Mittelberg:

15.1. Das Grundstück Flur.-Nr. 237 Gemarkung Mittelberg ist 5.366 m² groß, hat die Bezeichnung „Fischbacher Leite“ liegt ca. 300 m nordöstlich von Mittelberg und ca. 100 m südöstlich von Fischbach und ist mit einem geschotterten Waldweg erschlossen.

Das Grundstück wird auf 4.754 m² im Norden als Grünland bewirtschaftet, hat mit 40/34 bewerteten lehmigen Sandboden, bis zu 20 % westliche Neigung, die Oberfläche ist leicht wellig, hat die Form eines sich verjüngenden Rechtecks. Wird aus Süden und Westen und tlws. aus Osten durch Misch- und Laubwald beschattet und ist maschinell bearbeitbar.

Im Süden wird eine 612 m² große Fläche als Laubwald bewirtschaftet, hat bis zu 26 % westliche Neigung, ist maschinell noch bearbeitbar und der Baumbestand ist gesund. Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 612 m² Fläche,
70 % Eiche, 80 jährig (40 – 120),
30 % Pappel, 50 jährig (40 – 60),
(Buche, Wildkirsche),
0,90 Bestockung
gesund

Grundstücksqualität: 4.754 m² minderwertiges Grünland,
612 m² Forstfläche, bestockt, alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 5.366 m² großen Grundstücks mit 1,30 €/m² für das 4.754 m² minderwertige Grünland und mit 0,50 €/m² für die 612 m² Waldboden ohne Baumbestandswert zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2025

Ermittlung der Bestandswerte der Waldflächen gem. WaldR 2000, vom 12. Juli 2000, auf der Grundlage der im Folgenden berechneten Abtriebswerte im Alter der Umtriebszeiten (Au).

Der Waldbodenverkehrswert wurde gesondert berechnet.

und wurden von den umliegenden Forstämtern, durch Umfrage, und durch Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte an der kreisfreien Stadt bzw. am Landratsamt des Landkreises, ermittelt.

Bewertungsunterlagen für den Bestandswert

Der Baumbestandswert wird Hiebkostenfrei berechnet!

Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000, vom 12. Juli 2000

Baumsorten unter 2 % werden den anderen, vorhandenen rechnerisch zugerechnet!

<u>Ertragstafeln:</u> Fichte, Kiefer, Buche, Lärche	- Wiedemann m. Df.
Eiche, Esche, Ahorn	- Jüttner m. Df.
Erle	- Mitscherlich st. Df.
Birke, Pappel	- Schwappach

<u>Umtriebszeiten (U):</u>	Eiche	- 160 Jahre
	Buche	- 140 Jahre
	Pappel	- 50 Jahre

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,

Wiedemann und Jüttner

Werbungskosten: nach der EST - Geldtafel 2025

Geldfaktor: 17,56 ct/Min

Lohnnebenkosten: 70 % (einschl. EMS - Kosten)

Aufarbeitung:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - Fichte, Lärche | nach Geldsätzen Entrindung i.S. |
| - Kiefer | nach Geldsätzen Entrindet i.S./ a.S. |
| - Eiche, Ahorn, Erle, Esche, Buche, Birke, Pappel, | nach Geldsätzen unentrindet |
| - Zuschläge für Hiebmerkmale pauschal 10% | |

Rückkosten: 6,00 €/fm (incl, Mwst)

Holzpreise (entrindet, gerückt):

nach mehrjährigen durchschnittlichen Verkaufserlösen im Bereich der umliegenden Forstämter

Eiche	LB	410 % MZ
	LC	220 % MZ
Pappel	LB	150 % MZ
	LC	100 % MZ

Schichtholznettoerlöse:

Fichte, Kiefer, Lärche (Nadelhölzer)	- 10,-- €/rm
Eiche	- 30,-- €/rm
Sonstige Laubhölzer	- 20,-- €/rm

Umsatzsteuer: 5 %

<u>Kulturkosten:</u> Fichte, Tanne, Douglasie, Lärche, Hainbuche	- 3.000,--€/ha
Kiefer, Buche,	- 3.500,--€/ha
Erle, Pappel, Birke, Feldahorn	- 3.000,--€/ha
Eiche, Ulme, Esche, Ahorn, Linde	- 6.500,--€/ha

Abtriebswert (Berechnung in €/Efm – erntekostenbelastet) 2025

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					MZ-Steigerungs-% für Stammholz			QZ, erntekostenbelastet			
Hoa	Alter	Bonität	dm(cm)	V (EfmqR)	GKI %	Zuschlag	% ME	Sorten- %	Grundpreis €/Efm	%-MZ (100)	€/Efm
							6x7				9x10x11
Eiche	160	II,5	50,8	307	50% L B 50% L C	410 220	205 <u>110</u> 315	L	74,03	315	233,19
	Sth	50%	=	154							
	Brh	50%	=	153	= 219 rm						
										+5% MWSt	244,85
Eiche	160	II,0	46,0	282	40% L B 60% L C	410 220	164 <u>132</u> 296	L	66,36	296	196,43
	Sth	50%	=	141							
	Brh	50%	=	141	= 166 rm						
										+5% MWSt	206,25
Buche	140	II,0	44,7	464	60% L B 40% L C	430 370	258 <u>148</u> 406	L	25,52	406	103,61
	Sth	50%	=	232							
	Brh	50%	=	232	= 325 rm						
										+5% MWSt	108,79
Pappel	80	II,0	38,0	510	60% L B 40% L C	150 100	90 <u>40</u> 130	L	32,72	130	42,54
	Sth	60%	=	306							
	Brh	40%	=	204	= 291 rm						
										+5% MWSt	44,67

Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2025

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Werbungskosten									
Sortierung	Geldsatz €/fm	Mittenring €/fm	LNK Faktor	Rückekosten masch. E. €/fm	Gesamt €/fm 11x14x16	QZ netto €/fm 12-18	V Efm o.R.	A uw €/ha 19x20	A uw Gerundet €/ha
Eiche II,5									
L ue	3,35	0,51	1,87	RK 6,00	7,21 <u>6,00</u> 13,21	231,70 30,00	154 219	35.681,80 <u>6.570,00</u> 42.251,80	42.500,--
Eiche II,0									
L ue	3,35	0,56	1,87	RK 6,00	7,31 <u>6,00</u> 13,31	192,94 30,00	141 200	27.204,94 <u>6.000,00</u> 33.204,94	33.000,--
Buche II,0									
L ue	2,63	0,53	1,87	RK 6,00	5,91 <u>6,00</u> 11,91	96,88 20,00	232 325	22.476,16 <u>6.500,00</u> 28.976,19	29.000,--
Pappel									
L Ue	2,87	0,30	1,87	RK 6,00	5,93 <u>6,00</u> 11,93	32,74	306	10.018,44	10.000,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000										Stichtag: 16.05.2025		
Lfd Nr	Flur Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	IL	Bestockung	Abtriebswert	Kosten für gesicherte Kultur (c)	Alterzwangsfaktor (f)	Berichtigungs-faktor 1/fuw	Bestandswert
1	2	ha	Jahre		%			Euro/ha	Euro/ha			Eure
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
												((b-d)x(1+12x10) x3648
I.	237 TF	0,0612	Gemarkung Mittelberg				hiebkostenfrei					
1. Bestand		0,0612	90	Eiche	70%	II,5	0,90	42.500	5500,00	0,565	1,000	1.034,84
			50	Pappel	30%	II,0	0,90	10.000	3000,00	1,000	1,000	165,24
Gesamt		0,0612										1.200,08

17. Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks

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

17.1 Grundstück Flst.-Nr. 237 Gemarkung Mittelberg; zu 5.366 m²

Minderwertiges Grünland:	4.754 m ² x 1,30 €/m ² =	6.180,20 €
Waldboden:	612 m ² x 0,50 €/m ² =	306,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>1.200,08 €</u>
Gesamt:		7.686,28 €

gerundet: 7.700,00 €

18. Gesamtverkehrswert des Grundstücks Flst.-Nr. 237 Gemarkung Mittelberg:

gerundet: 7.700,00 €

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter:

18.1. Die 4.754 m² Grünlandfläche des vor beschriebenen Grundstücks Flst.-Nr. 237 Gemarkung Mittelberg ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:
Pachtvertrag: mündlich
Laufzeit:
Pachtzins: 30,00 €/Jahr

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst.-Nr. 237 Gemarkung Mittelberg beläuft sich gerundet auf

7.700,00 €.

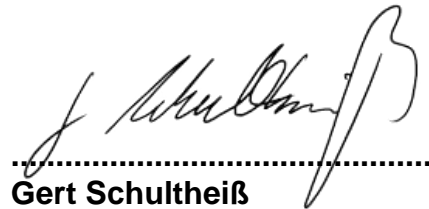
in Worte: siebentausendsiebenhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 26.05.2025

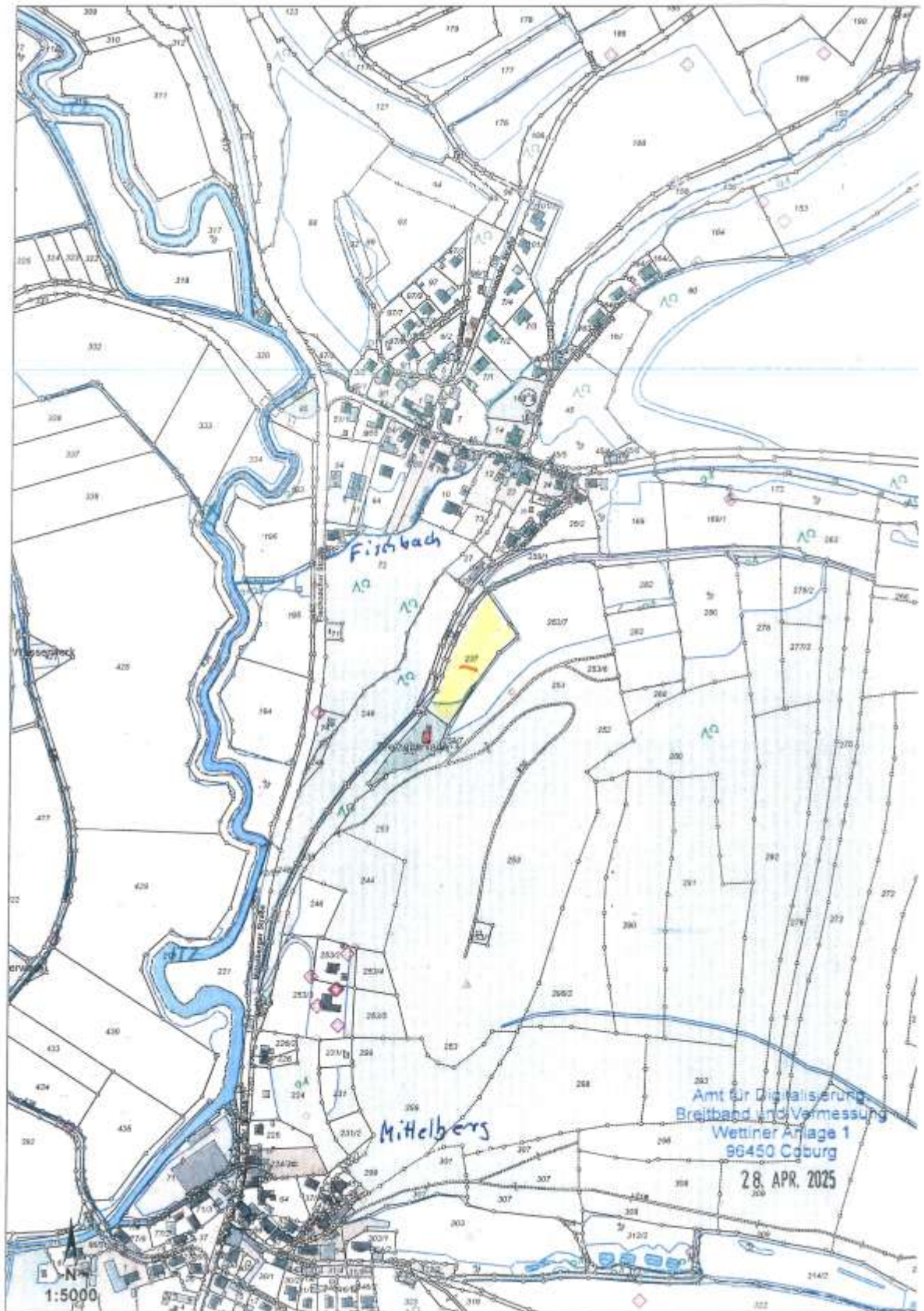


.....

Gert Schultheiß

öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger





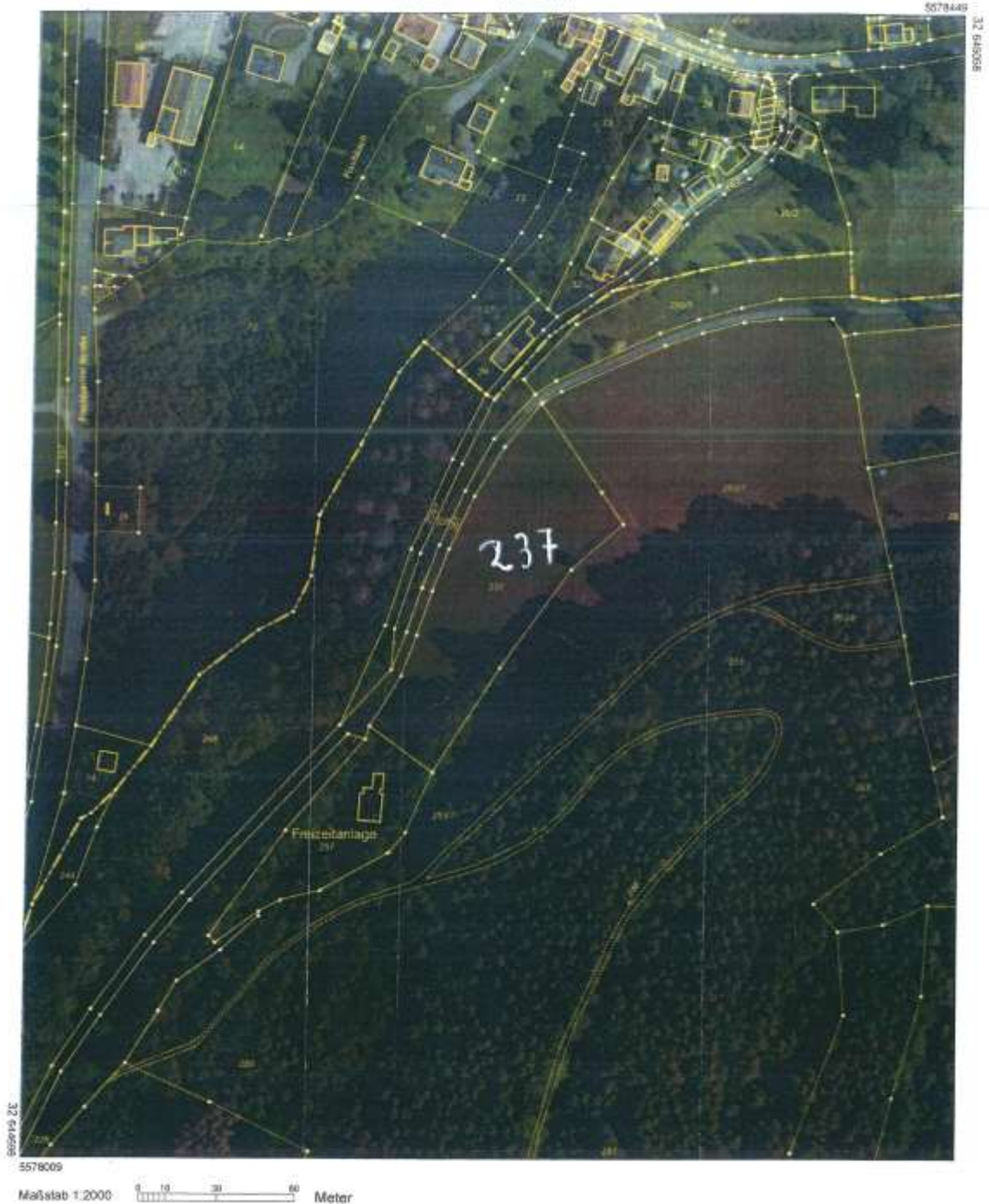


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Coburg
Wettiner Anlage 1
96450 Coburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 28.04.2025

Flurstück: 237
Gemarkung: Mittelberg

Gemeinde: Rödental
Landkreis: Coburg
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 11.08.2023



Fist 237 Gem Mittelberg





Fst 237 Gam M. Helberg



