SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
ROSENZWEIG

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 1 K 76/25 **09.03.2026**



Abbildung: Bewertungsgrundstück gelb hinterlegt *Quelle: BayernAtlas*

E x p o s é

über den Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes Fl.Nr. 779 der Gemarkung Kösten

Das Gutachten umfasst 18 Seiten inkl. Deckblatt

1 Inhalt

1 Inhalt 2
2 Vorbemerkungen 3
3 Standortangaben 5
4 Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen 8
4.1 Bewertungsgrundlagen: 8
4.2 Preisfindung 9
4.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung: 11
5 Bewertung Fl.Nr. 779 der Gemarkung Kösten 12
5.1 Grundstücksangaben 12
5.2 Beschreibung 13
5.3 Nutzung 15
5.4 Bewertung 16
6 Abschließende Erklärung 17
7 Literaturverzeichnis 18

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Coburg, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes der Gemarkung Kösten: Fl.Nr. 779 Überschar, Ödland, Landwirtschaftsfläche zu 0,2730 ha Eingetragen im Grundbuch von Kösten des Amtsgerichts Lichtenfels, Blatt 1081
Verwendete Unterlagen:	Planunterlagen Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Lichtenfels Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.

Auskünfte	Stadt Lichtenfels (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
Ladung zum Ortstermin	Die Ladung erfolgte am 07.01.2026 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
Ortsbesichtigung:	Besichtigung und Begehung des Grundstückes der Gemarkung Kösten am 10.02.2026 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien hat der Antragsgegner Herr G.G.K. an der Besichtigung teilgenommen. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.
Wertermittlungsstichtag:	10.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standortangaben

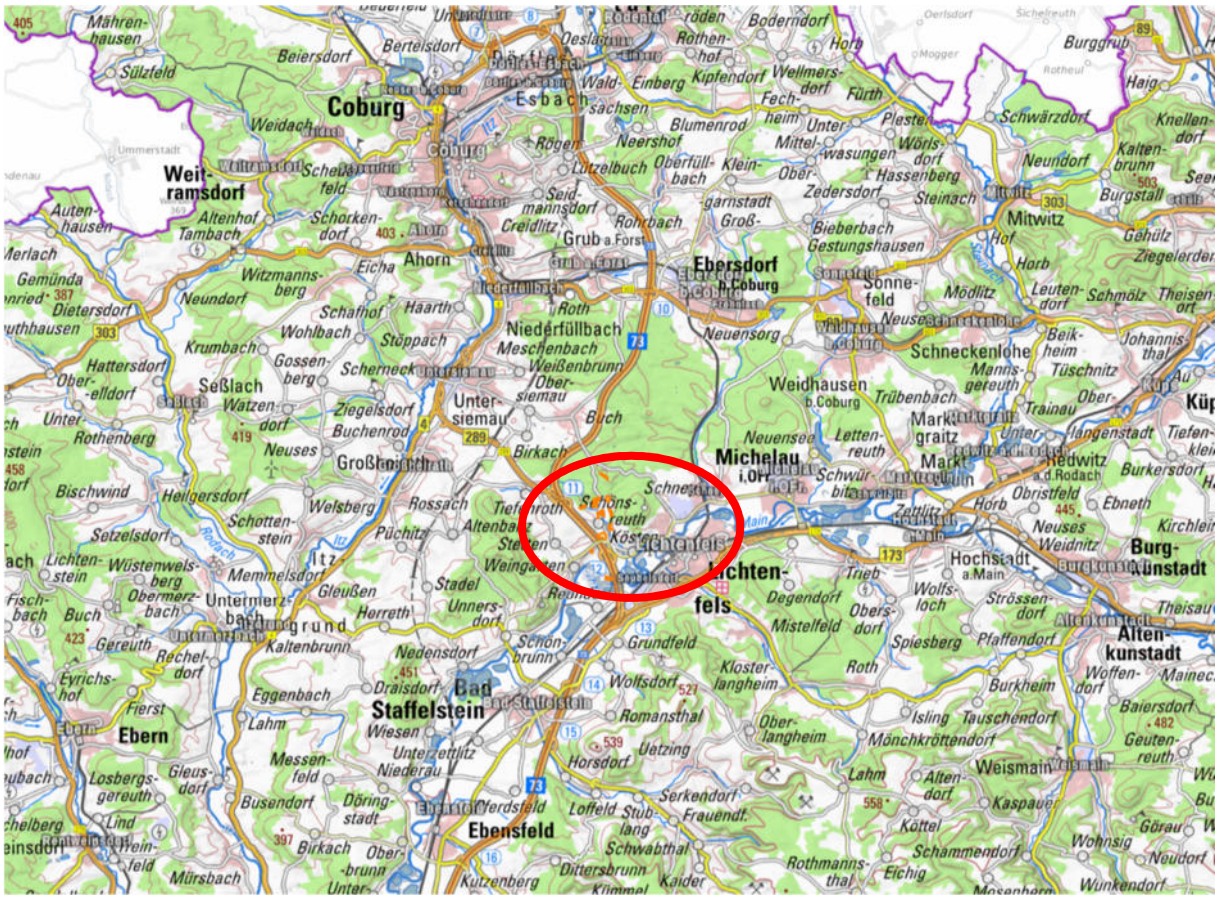


Abbildung: Standortangaben *Quelle: BayernAtlas*

Ort

Das Bewertungsgrundstück mit der Flurnummer 779 liegt in der Gemarkung Kösten, einem Ortsteil der Stadt Lichtenfels im Landkreis Lichtenfels (Regierungsbezirk Oberfranken, Bayern). Der Standort befindet sich in einer ländlich geprägten Region des Obermaingebietes, die naturräumlich durch eine wellige bis hügelige Landschaft mit überwiegend land- und forstwirtschaftlicher Nutzung gekennzeichnet ist.

Das Umfeld ist agrarisch geprägt. Neben Acker- und Grünlandflächen sind örtlich Waldflächen vorhanden. Gewerbliche oder industrielle Nutzungen treten im unmittelbaren Umfeld nicht in Erscheinung und konzentrieren sich auf die Kernstadt Lichtenfels sowie auf Bereiche entlang der überregionalen Verkehrsachsen.

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Schönsreuth/ Kösten ist dörflich geprägt, mit aufgelockerter Wohnbebauung und einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen. Eine verdichtete Bebauung oder städtische Struktur liegt nicht vor.

Die infrastrukturelle Grundversorgung erfolgt überwiegend über die nahegelegene Stadt Lichtenfels. Dort bestehen umfassende Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie medizinische Einrichtungen und ein vollständiges Bildungsangebot (Kindertagesstätten sowie allgemeinbildende Schulen). Im Ortsteil selbst sind keine Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden, was der Lage im ländlichen Raum entspricht.

Verkehrsinfrastruktur

Die Anbindung von Schönsreuth / Kösten ist als gut bis sehr gut einzustufen. Der Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt über Gemeindeverbindungs- und Kreisstraßen mit Anbindung an die Stadt Lichtenfels.

Von dort besteht Anschluss an überregionale Verkehrsverbindungen, insbesondere an die Bundesstraße B173. Die Autobahn A73 (Bamberg – Coburg – Suhl) führt direkt an Schönsreuth und Kösten vorbei und ist über die Auffahrt Lichtenfels – Nord bei Kösten angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Busverbindungen zwischen den Ortsteilen und der Kreisstadt gewährleistet. In Lichtenfels besteht zudem ein Bahnanschluss an das regionale und überregionale Schienennetz.

Land- und forstwirtschaftliche Standortangaben

Die Flurnummer 779 liegt am Ortsrand von Schönsreuth im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist derzeit Bestandteil der freien Feldflur. Die Lage ist als typisch landwirtschaftlicher Nutzungsbereich mit angrenzender Siedlungsstruktur zu bewerten.

Die Außenflächen der Gemarkung werden überwiegend land- und forstwirtschaftlich intensiv genutzt. Die ländlich geprägte Gemarkung um Kösten zeichnet sich durch teilweise kleinstrukturierte Flächen aus. Die Böden der Region bestehen überwiegend aus tonigen Lehm und Lehmboden. Gut bewirtschaftbare Flächen werden als Ackerland genutzt. Schlechtere Flächen bestehen überwiegend aus Dauergrünland. Hangflächen und Flächen mit schlechter Bodengüte, felsig und steinige Flächen sind meist bewaldet. Die Kulturlandschaft wird durch Waldflächen, Hecken und Feldgehölze ergänzt.

Im Bewertungsgebiet sind verschiedene Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen kann als gut, im Bereich des Pachtmarktes als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Zusammenfassende Lagebeurteilung

Der Standort ist als land- und forstwirtschaftlich geprägte Außenbereichslage mit dörflichem Umfeld und ausreichender verkehrlicher Anbindung einzustufen. Die agrarstrukturellen Rahmenbedingungen sind stabil, die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen ist vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche bis gute landwirtschaftliche Nutzungslage im regionalen Vergleich.

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 10, Nordbayerisches Hügelland und Keuper)

Höhenlage	400 m
Jahresniederschläge	700 mm
Jahrestemperatur	7,6 Grad
Trockenheitsindex	4,1
Frühlingseinzug	127 Tnd1J
Beginn der Ernte	206 Tn1J
Vegetationszeit:	212 TpJ
Lössbeteiligung:	0,9

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 3,1 und Grünlandstandorten 2,3.

4 Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen

4.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) definiert:

> *„Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei werden nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 Kaufpreise von Grundstücken herangezogen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 25 Abs. 1).

Liegt in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise vor, können nach § 25 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten oder aus früheren Zeiträumen herangezogen werden, sofern sie auf den Wertermittlungsstichtag angepasst werden können.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom zu bewertenden Grundstück ab oder haben sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert, sind diese Unterschiede nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge bzw. Anpassungsrechnungen zu berücksichtigen.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021 nicht verwendet werden, es sei denn, die Einflüsse können hinreichend sicher erkannt und korrigiert werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach § 26 Abs. 2 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Grundlage der Bodenwertermittlung herangezogen werden. Dabei sind ebenfalls Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

4.2 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine reine landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan derzeit ausgeschlossen werden. Aufgrund der direkten Ortsrandlage sieht der Unterzeichner eine Preisanpassung in Anlehnung an Bauland für erforderlich.

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Lichtenfels.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die die Grundstücke belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Preisfindung wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Flächen, sowie Flächen der Bebauung durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt. Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte der Gemarkung Kösten zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	2,40 €/m²
Grünland	1,60 €/m²
Forstflächen ohne Bestand	0,45 €/m²
Bauland	50,00 €/m²

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss, zum Stichtag 01.01.2024, aus den Kaufpreisen 2022 und 2023 ermittelt. Aufgrund der zeitlichen Differenz hält der Unterzeichner eine Preisanpassung für erforderlich. Unter der Berücksichtigung der Preisentwicklung aus dem Bericht des Landesamtes für Statistik (Coburg) wird eine jährliche Preissteigerung von 2% ermittelt.

Zeitzuschlag

Der zeitlich angepasste Ausgangswert für Forstflächen, Landwirtschaftsflächen bemisst sich demzufolge auf:

Ackerland	2,50 €/m²
Grünland	1,70 €/m²
Forstflächen ohne Bestand	0,50 €/m²

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt. Hierbei wird auch die Zeitspanne zwischen der Erhebung der Bodenrichtwertpreise und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt (Zeitzu- oder Abschlag).

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	0,30 - 1,00 €/m²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	1,00 – 1,50 €/m²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	1,50 – 2,50 €/m²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	2,50 – 3,00 €/m²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	3,00 – 8,00 €/m²
f) Forstgrundflächen (ohne Bestand)	0,20 – 1,00 €/m²

4.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig	0 %
	Unregelmäßig	- 8 %
Geländeneigung	0 %	0 %
	5 %	- 9 %
	10 %	- 13 %
	15 %	- 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner	- 20 %
	10 kleiner	- 10 %
	0	0 %
	10 größer	+ 9 %
	20 größer	+ 18 %
Flächen	0,25 ha	- 14 %
	0,50 ha	- 7 %
	1,00 ha	0 %
	3,00 ha	+ 8 %
	5,00 ha	+ 12 %
	7,00 ha	+ 15 %
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10 %
	1 – 2 km	- 5 %
	Über 2 km	- 10 %
Erschließung		
Normal ausgebauter Weg		0 %
Schlechter Zustand		bis - 25 %

Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

5 Bewertung Fl.Nr. 779 der Gemarkung Kösten

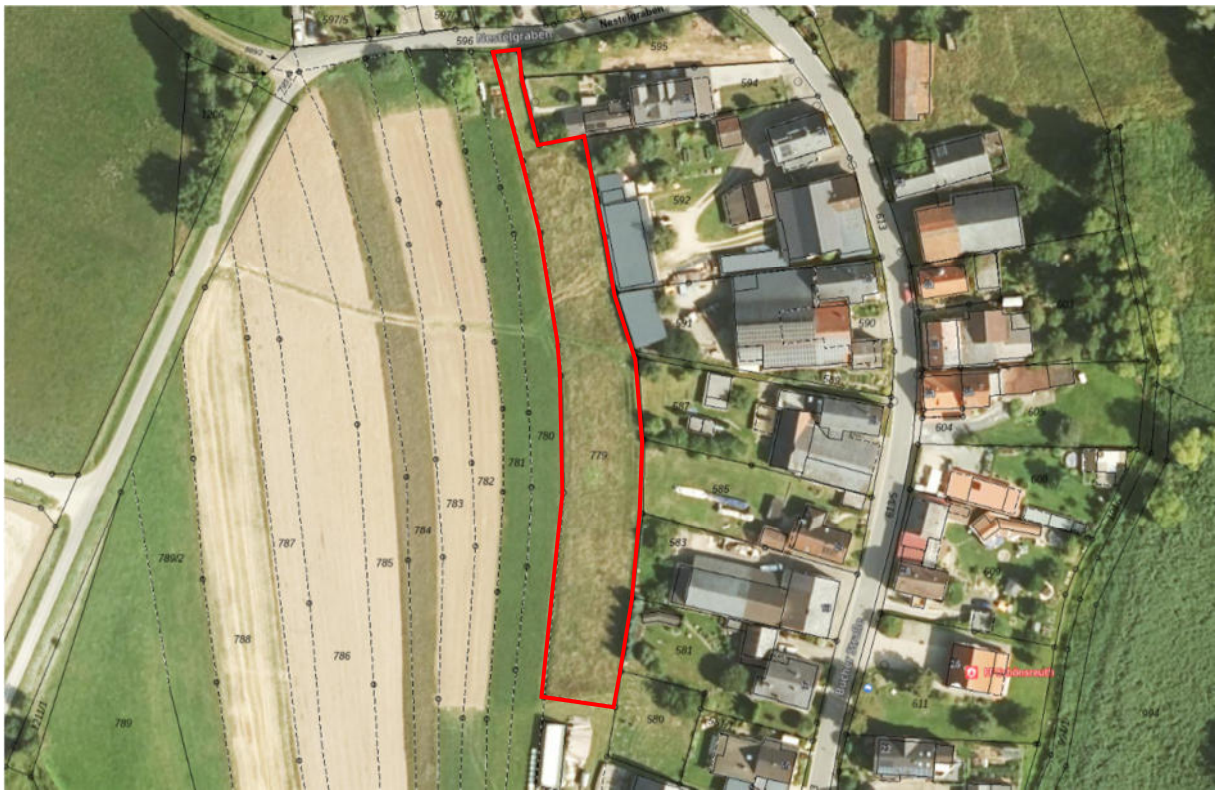


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 779 *Quelle: BayernAtlas*

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Kösten, Blatt 1081

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 779 Überschar, Ödland, Landwirtschaftsfläche zu 0,2730 ha

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

5.2 Beschreibung

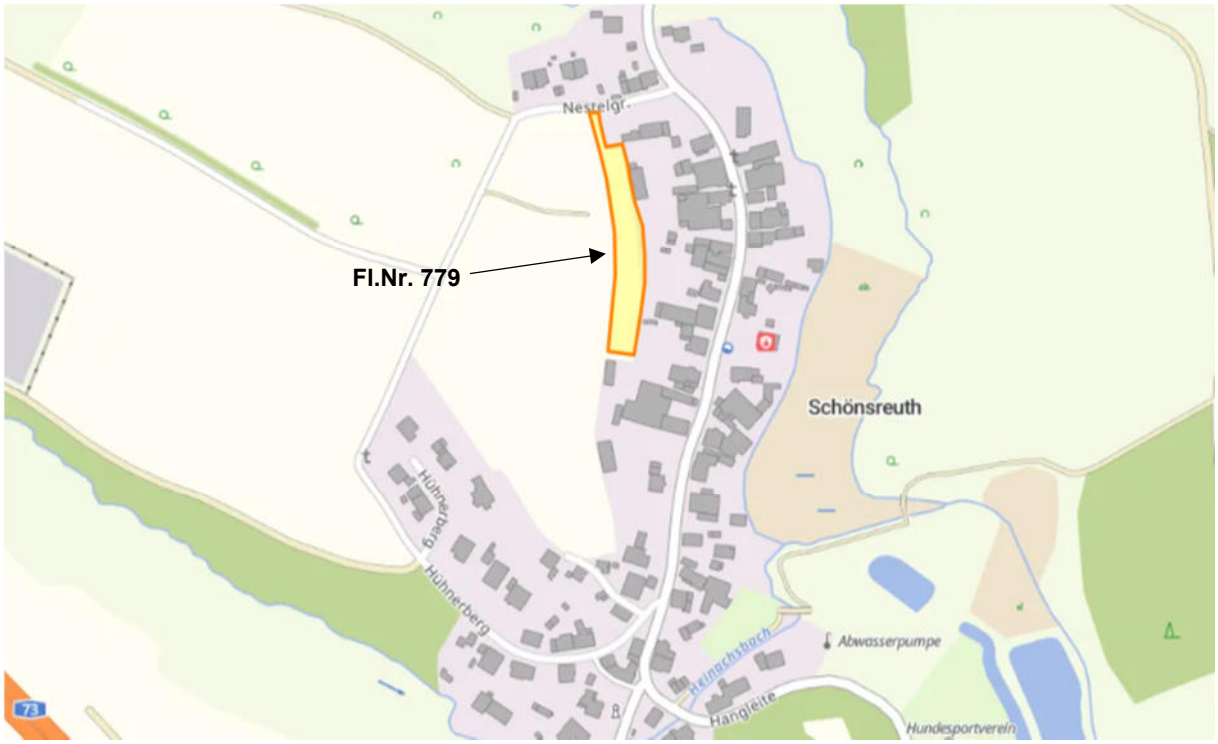


Abbildung: Lage *Quelle: BayernAtlas*

Lage:

- An der westlichen Ortsgrenze von Schönsreuth (Außenbereich).
- Bestandteil eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- Länglich, nördlich abgewinkelt, leicht gebogen.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Bebautes Grundstück, Ortsrand
- Westen: Ackerland
- Osten: Bebaute Grundstücke, Ortsrand
- Norden: Straße, Ortsrand

Neigung:

- Die Fläche ist geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über die Nestelgraben Straße im Norden mit einer Zufahrt erschlossen.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Keine

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Schmaler Grundstückszuschnitt.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Direkte Ortsrandlage.

Qualität des Bodens:

Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Region überdurchschnittlich eingestuft. Es handelt sich überwiegend um lehmige bis sandig-lehmige Standort mit guter bis sehr guter natürlicher Ertragsfähigkeit.

Im nördlichen Drittel des Grundstückes entspricht die Bodenschätzung der Klasse **L3V 68/64**. Diese Einstufung kennzeichnet einen guten bis sehr guten Lehmboden mit günstiger Bodenstruktur und ausgeglichenem Wasserhaushalt. Die Böden verfügen über ein gutes Nährstoffhaltevermögen sowie eine hohe Ertragssicherheit. Die Ertragsfähigkeit ist mit einer Ackerzahl von 68 und einer Grünlandzahl von 64 als überdurchschnittlich bis sehr gut zu beurteilen.

Im südlichen Bereich des Grundstückes liegt die Bodenschätzung bei **L4V 60/56**. Diese Bewertung steht für einen guten Lehmboden mit insgesamt günstigen natürlichen Ertragsbedingungen. Die Bodenstruktur ist stabil, das Wasserhaltevermögen ausreichend bis gut und die Nutzungssicherheit hoch. Mit einer Ackerzahl von 60 und einer Grünlandzahl von 56 ist die Ertragsfähigkeit als gut und über dem regionalen Durchschnitt einzustufen.

Insgesamt weist das Grundstück damit überwiegend gute bis sehr gute natürliche Ertragsverhältnisse auf und ist für eine nachhaltige acker- und grünlandwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet.

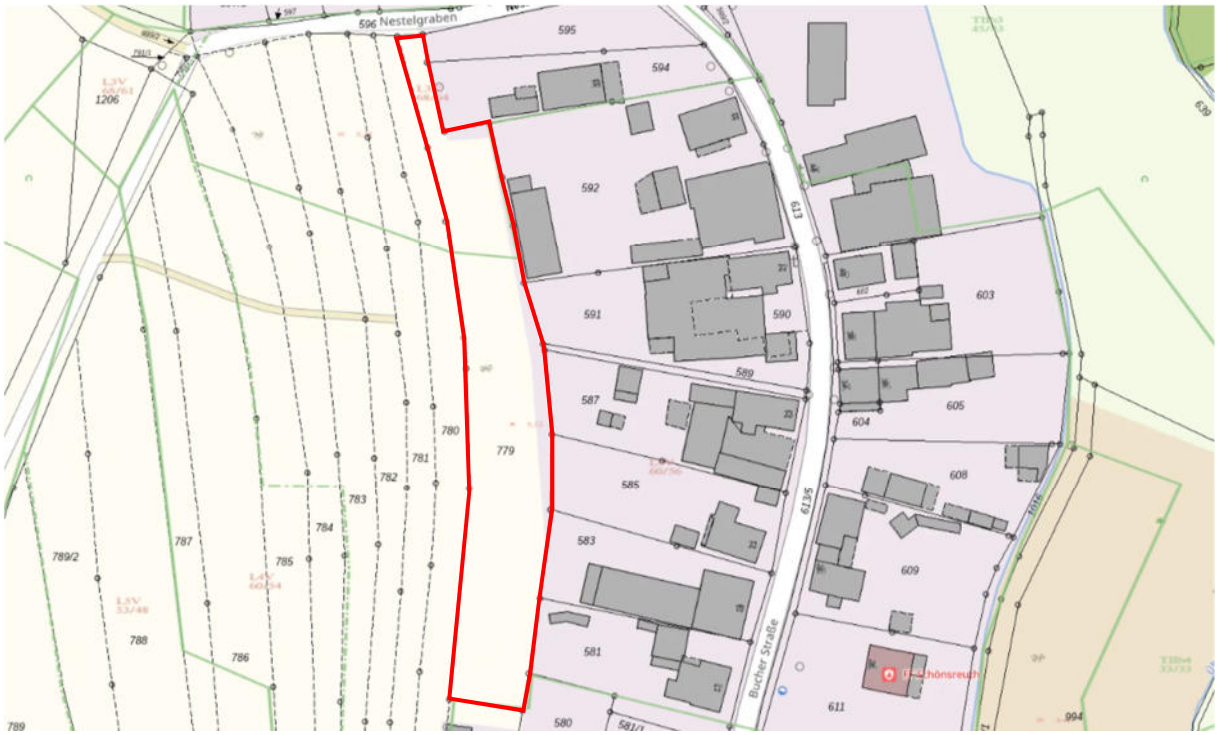


Abbildung: Bodenqualität *Quelle: BayernAtlas*

5.3 Nutzung

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von dem Pächter als Acker genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden. Ebenso wäre die Fläche prädestiniert für die Nutzung als Gartenland der angrenzenden Bebauung.

Das schriftliche Pachtverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Pachtvertrag kann unter Einhaltung der Frist des § 594a BGB gekündigt werden.

5.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Oberer Wertansatz, besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.) 8,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

2.730 m^2 x 8,00 €/m^2 = 21.840,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 779 Überschar, Ödland, Landwirtschaftsfläche zu 2.730 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

21.850,00 €

6 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 10.02.2026 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 09.03.2026



Konrad Rosenzweig, öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

7 Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden 2018.

Fischer/Biederbeck (Hrsg.), Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019.

Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung, München 1980.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2023.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag, 4. Auflage, Göttingen 2007.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht, Wertermittlungsrecht, ImmoWertV2021, Steuerliches Bewertungsrecht, Wohnungs- und Mietrechtsgesetze, Vermögensrecht, WaldR 2000.