

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. 869 Gemarkung Großheirath.

Grundstückeigentümer:

Siehe Seite 1, Position 2

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

Aktenzeichen: **1 K 99/24**

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 Coburg von Großheirath Blatt 1496 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 869 Gemarkung Großheirath, zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg: 1 K 99/24

-Antragssteller-

Gegen

1)
Antragsgegnerin-

2)
Antragsgegnerin-

3)
Antragsgegner-

4)
Antragsgegnerin-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

4. Wertstichtag: 29.10.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 29.10.2024, ab 10.30 Uhr

Das Grundstück war zugänglich.

Zur Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

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

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Coburg:	Beschluss vom 14.10.2024, AZ: 1 K 99/24
2. Amtsgericht Coburg:	Grundbuchauszug: Großheirath Blatt: 1496
3. Vermessungsamt Coburg:	Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge
4. Gemeinde Großheirath:	Flächennutzungs- und Bebauungspläne Herstellungs- und Erschließungsbeiträge
5. Landkreis Coburg 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 Coburg
Grundbuch für:	Großheirath
Blatt:	1496

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m ²
2	869	Großheirath	Au;	Landwirtschaftsfläche	2.324

Erste Abteilung: Eigentümer

1.1
1.2
1.3

In beendeter, nicht auseinandergesetzter Gütergemeinschaft und Erbengemeinschaft

Anstelle von 1.4:

1.5.3

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 1.5.1

2.2

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 1.5.2, 2.1:

3

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

1 / 2

Das Insolvenzverfahren über den Nachlass des Miterben (Abt.I/I.5.2; Abt. I/2.1) ist eröffnet (Amtsgericht Coburg, AZ: IN 275/23); eingetragen am 17.01.2024.

2 / 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 99/24); eingetragen am 17.09.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

keine Eintragung.

9. Verkehrslage

Großheirath ist der Hauptort der 2.900 Einwohner zählenden Gemeinde Großheirath im Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Großheirath ist Sitz der Gemeindeverwaltung und liegt an der Bundesstraße 4 bzw. 289 neu ca. 8 km westlich der von Coburg dem Sitz der Landkreisverwaltung.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Großheirat (3 km) zur BAB A 73.

Der nächste Bahnhof ist in Coburg (7 km) an der ICE-Strecke München - Berlin.

Großheirath ist mit einen gut funktionierenden Linienbus und Schulbus angebunden.

Kindergarten, Grund- Hauptschule sind in Großheirath, Realschule und Gymnasium und alle weiterführenden Schulen sind in Coburg ansässig.

In der Gemeinde Großheirath werden Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Handel, Versicherung, und Verwaltung, gut vorgehalten.
Ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Coburg aus.

Allgemeinarzt und Zahnarzt sind in Großheirath, die Apotheke ist in Untersiemau ansässig. Das Krankenhaus und Fachärzte sind in Coburg ansässig.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Großheirath möglich.

Höhenlage: Großheirath liegt ca. 300 – 410 m über NN.

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Gemeinde Großheirath hat für ihr ganzes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesem Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft im Überschwemmungsgebiet der Itz 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 Großheirath – Gemeinde Großheirath – Landkreis Coburg</u>						
869	Grünland	2.324	LIIa3	52/51	1.185	2.324
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	2.324				

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 COBURG

GEMEINDE GROßHEIRATH - LANDKREIS COBURG

Jahr	Gemarkung	m ² Fläche	€/m ²	Qualität
2022	Großheirath	2.621	2,48	Ackerland
2023	„	6.321	2,60	Ackerland

Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zum
01.01.2024 vom Gutachterausschuss am Landratsamt Coburg
herausgegeben für die Gemeinde Großheirath.

Bodenrichtwerte

Ackerland: 3,10 €/m²

Grünland: 2,10 €/m²

Waldboden ohne Bestockung: 0,50 €/m²

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Coburg konnte der
Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 869
Gemarkung Großheirath 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. Und liegt im Überschwemmungsgebiet.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 869 Gemarkung Großheirath hat 2.324 m² Fläche, die Bezeichnung „Au“, liegt ca. 450 m nordwestlich der Max Carl Straße von Großheirath, ca. 150 m westlich der Abzweigung B4 zur Bundesstraße 289 neu und ist mit einem zum Teil befestigten Feldweg von der B 4 aus erschlossen.

Das Grundstück wird auf 2.324 m² als Grünland bewirtschaftet, hat mit 52/51 bewerteten Lehmboden, liegt nahezu eben und ist maschinell gut bearbeitbar.

Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Itz.

Grundstücksqualität: 2.324 m² gutes Grünland im Überschwemmungsgebiet, Alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.324 m² großen Grundstücks mit 2,10 €/m² für das 2.324 m² Grünland im Überschwemmungsgebiet.

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 869 Gemarkung Großheirath zu 2.324 m²

Grünland im Überschwemmungsgebiet: 2.324 m² x 2,10 €/m² = 4.880,40 €

Verkehrswert aufgerundet: 4.900,00 €

17. Gesamtverkehrswert: gerundet 4.900,00 Euro

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Pachtvertrag: mündlich

Pachtzahlung: 30,00 €/Jahr

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst.- Nr. 869 Gemarkung Großheirath beläuft sich

gerundet auf 4.900,00 Euro.

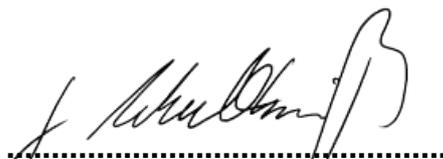
in Worte: viertausendneunhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

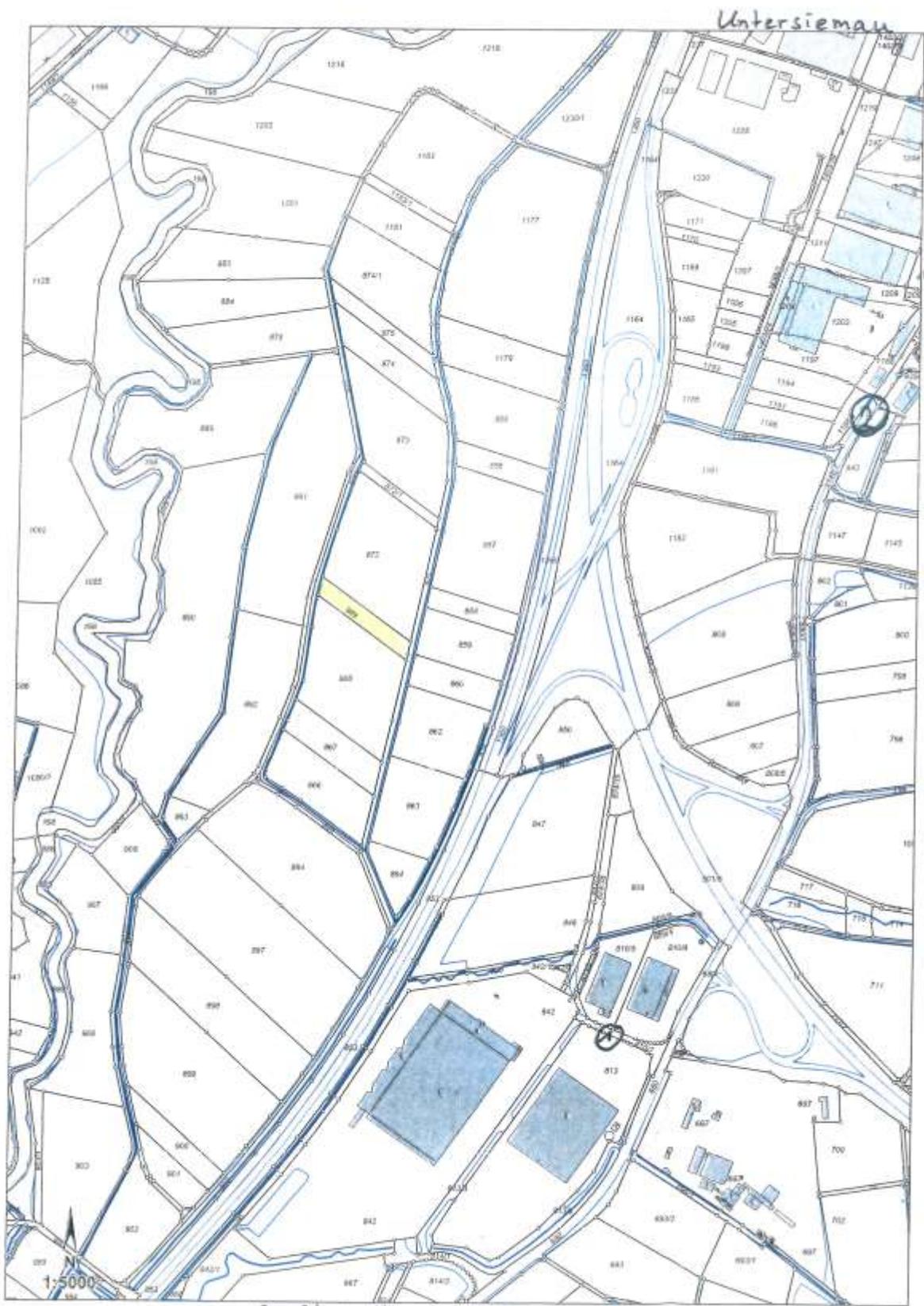
Oberlangenstadt, 07.11.2024



Gert Schultheiß

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





Großheirath

① Max-Carl-Str.

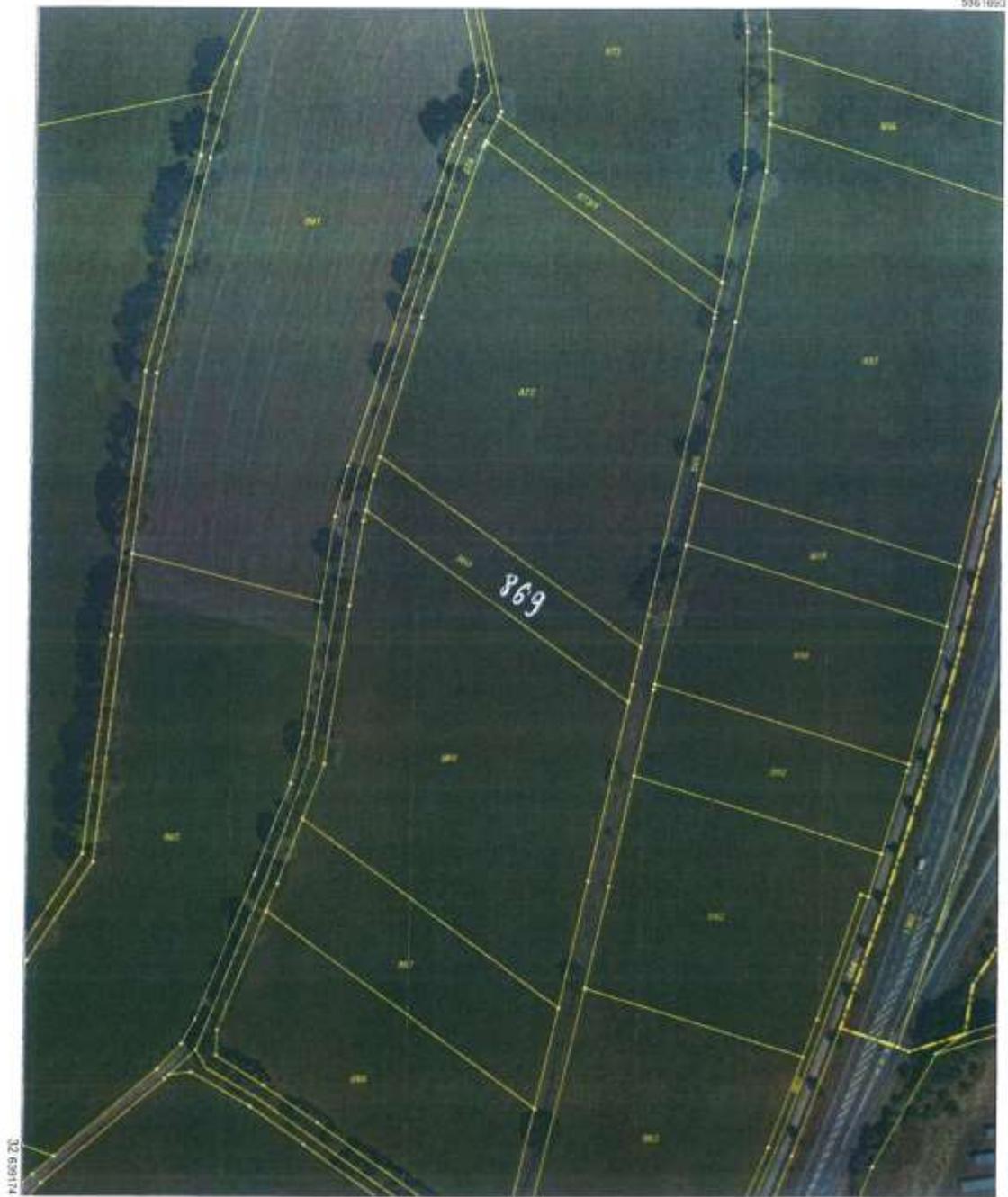


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Coburg
Wettiner Anlage 1
96450 Coburg

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

Flurstück: 869
Gemarkung: Großheirath

Gemeinde: Großheirath
Landkreis: Coburg
Bezirk: Oberfranken



5561253
5561253
32 638174
32 638174
Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Messteilnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 11.08.2023



Fls 2 869

Gemarkung Großheirath



