

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. 223/3 Gemarkung Gehülz.

Grundstückeigentümer:

Siehe Seite 1, Position 2 anonymisiert

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

3 K 113/24

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 26.11.2024 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Straße 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgerichts Kronach von Gehülz, Blatt 1132 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 223/3 Gemarkung Gehülz zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Coburg: 3 K 113/24

-betreibender Gläubiger-

gegen

- Schuldner -

Insolvenzverwalterin:
Rechtsanwältin

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerungsverfahren

4. Wertstichtag: 12.12.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 12.12.2024 ab 9.00 Uhr

Das Grundstück war zugänglich.

Am Ortstermin waren keine Beteiligten anwesend:

1. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Coburg:	Beschluss vom 26.11.2024 AZ: 3 K 113/24
2. Amtsgericht Kronach:	Grundbuchauszug: Gehülz, Blatt: 1132
3. Vermessungsamt Kronach:	Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge
4. Stadt Kronach:	Flächennutzungs- und Bebauungspläne
5. Landkreis Kronach:	Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster

7. Verwendete Literatur

<u>KLEIBER</u>	Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung: Sachwertrichtlinie 2012, Wertermittlungsrichtlinien 2012, Normalherstellungskosten 2010, und 2021 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>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 Kronach
Grundbuch für: Gehülz
Blatt: 1132

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

u.a.					
2	223/3	Gehülz	Brunnenschrott; Grünland		1.110

Erste Abteilung: Eigentümer

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

u.a.

8/ 2, 5 ist Flst.-Nr. 223/3 und 224 Gemarkung Gehülz
Das Insolvenzverfahren über den Nachlass des

9/ 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg,
AZ: 3 K 113/24); eingetragen am

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Mehrere Eintragungen, hier nicht erwähnt

9. Verkehrslage

Gehülz ist ein 1370 Einwohner zählender Stadtteil der 16.897 Einwohner zählenden Kreisstadt Kronach im Landkreis Kronach, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Gehülz liegt ca. 2 km nordwestlich von Kronach dem Sitz der Stadtverwaltung. Kronach liegt an den Bundesstraßen 85, 173 und 303 ca. 22 km nördlich der Auffahrt Lichtenfels zur BAB A 73

Der nächste Bahnhof ist in Kronach an der Regionalbahnstrecke Bamberg – Saalfeld mit IEC-Anschluss in Bamberg, und an der IC-Bahnstrecke München - Berlin

In der Stadt Kronach werden Arbeitsplätzen in der Industrie, Handwerk, Handel und Verwaltung vorgehalten.

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

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

Höhenlage: Gehülz: 380 - 450 m über NN

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Stadt Kronach hat für ihr Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesem Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Grundstück Flst.- Nr. 223/3 Gemarkung Gehülz als Land- und Forstwirtschaftsfläche im Außenbereich, ausgewiesen.

Das hier zu bewertete Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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 Liegenschaftskataster am Vermessungsamt Kronach

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
<u>Gemarkung Gehülz – Stadt Kronach – Landkreis Kronach</u>						
223/3	Grünland	1.110	Tilb3	44/35	389	1.110
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Unkultivierte Fläche	1.110				

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)
Lö	=	Löß (Wind-) boden

Bodenzustandsstufen Grünland: I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse:

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

Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)

Wertzahlen zB. 34/27

Bodenzahlen: 34/

1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)
Bodenbeschaffenheit, Klima u. Grund-
wasserverhältnis

/27

1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und
Abschlägen für Geländegestaltung, Klima
und andere natürliche Ertragsbedingungen)

13. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMTS KRONACH

STADT KRONACH - LANDKREIS KRONACH

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
1982	Fischbach	10.600	0,77	landw. Nutzfläche
2021	„	1.700	0,50	Hutung, Ödland
2021	„	850	2,00	Ackerland
2021	„	17.460	0,97	Grünland und Wald mB
2022	„	17.470	1,89	Ackerland
2022	„	4.800	1,70	Ackerland
2023	„	4.049	0,99	Grünland
1990	Friesen	9.530	2,51	Acker
2020	„	2.520	1,30	Ackerland
2020	„	12.740	0,98	Grünland und Wald mB 4 Grundst.
2022	„	37.043	1,05	Grünland und Wald mB 4 Grundst.
2023	„	17.048	1,17	Grünland 3 Grundst.
2023	„	33.060	1,40	Ackerland 5 Grundst.
1981	Gehülz	16 Verkäufe	2,56	LN für Straße
2019	„	2.650	0,94	Grünland
2019	„	37.932	0,66	Grünland und Wald mB
2019	„	6.809	1,54	Grünland und Wald mB
2020	„	2.843	1,41	LN
1981	Wörzelsdorf	1.740	0,51	Wiese
2021	„	2.040	1,03	Grünland
2022	„	2.895	1,50	Ackerland
ebf (mE)	=	erschließungsbeitragsfrei		
ebpf(oE)	=	erschließungsbeitragspflichtig		
mB/oB	=	mit/ohne Baumbestand		
LN	=	Landwirtschaftliche Nutzfläche		

Bodenrichtwerte für baureifes Land erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024
Herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Kronach

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke in €/m² zum 01.01.2024

Ackerland: 1,65 €/m²

Grünland: 1,20 €/m²

Waldboden: 0,30 €/m² ohne Bestockung

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Kronach konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück 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 7° - 7,9° Celsius.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 223/3 Gemarkung Gehülz hat 1.110 m² Fläche, hat die Bezeichnung „Brunnenschrott“, liegt im nördlichen Anschluss an Gehölz-Brand und ist mit einer unregelmäßigen und unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grünlandgrundstück wurde schon viele Jahre nicht bewirtschaftet, hat 1.110 m² Fläche hat mit 44/35 bewerteten Tonboden, bis zu 38 % nördliche Neigung, die Oberfläche ist wellig und auf fast der ganzen Fläche mit Eiche, Fichte, Ahorn, Kirschen usw. im Alter 10 – 30-jährig und geschätzt 200,00 € hiebkostenfreien Baumbestandswert und Strauchwerk ohne Bestandswert, angefliegen.

Auf Grund der starken Neigung maschinell nur sehr erschwert bearbeitbar.

<u>Grundstücksqualität:</u>	1.110 m ² unbewirtschaftetes Grünland (wie Waldboden) stark mit Bäumen und Strauchwerk angefliegen. Im Außenbereich. In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung
-----------------------------	---

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1.110 m² großen Grundstücks mit 0,50 €/m² (wie Waldboden) mit Ortsanschluss zuzüglich geschätzt 200,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² + hiebkostenfreien
Baumbestandswertes ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 223/3 Gemarkung Gehülz zu 1.110 m²

Unkultiviertes Grünland (wie Waldboden):	1.110 m ² x 0,50 €/m ² =	555,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		200,00 €

gesamt.		755,00 €

Verkehrswert aufgerundet: 800,00 €

17. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Grundstück Flst.-Nr. 223/3 Gemarkung Gehülz ist nicht bewirtschaftet.

18. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstück

Flst.- Nr. 223/3 Gemarkung Gehülz beläuft sich

gerundet auf 800,00 Euro.

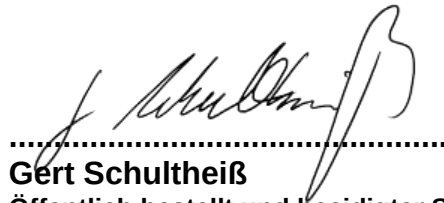
in Worte: achthundert Euro

=====

19. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 10.01.2025


.....
Gert Schultheiß



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



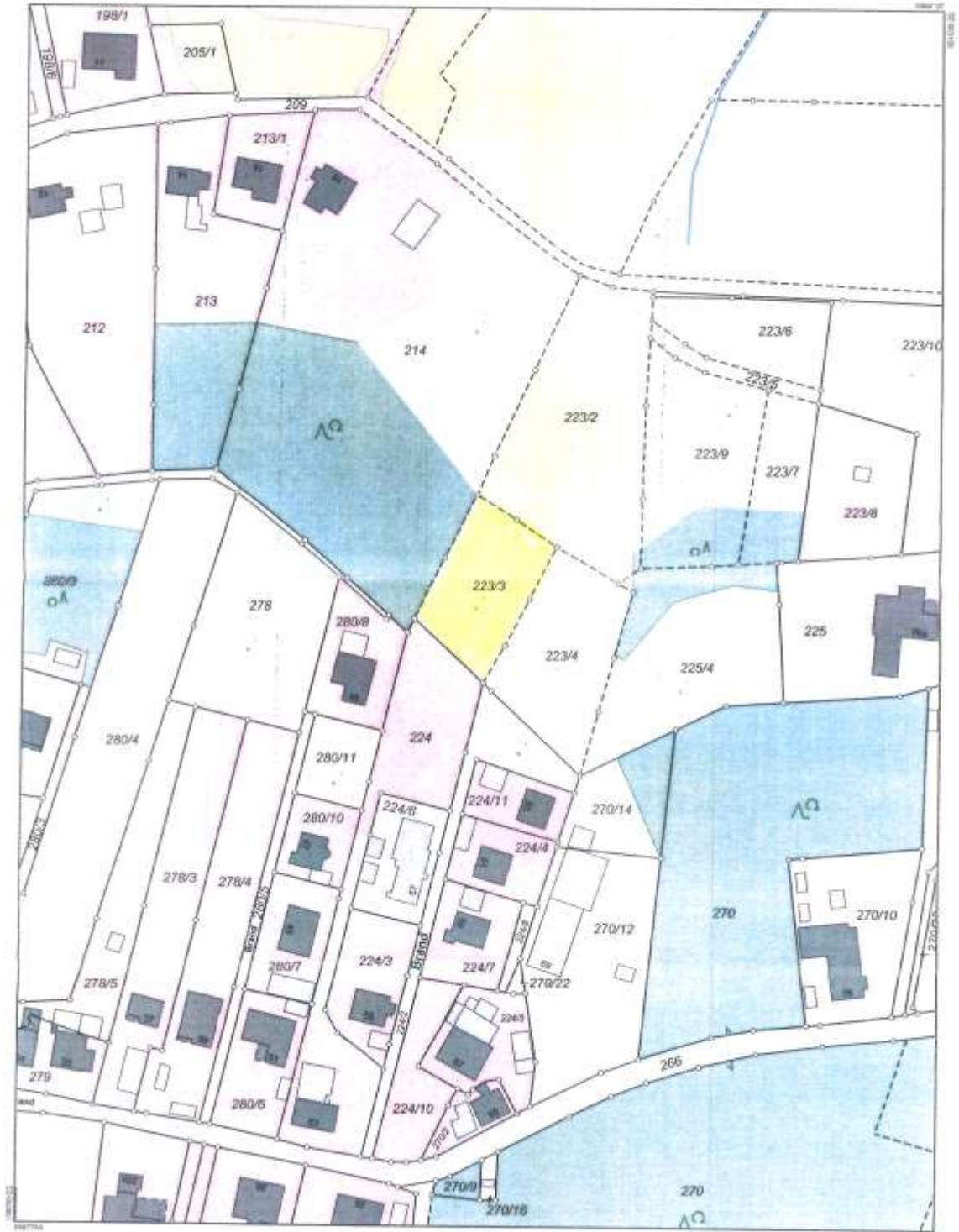
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach - Außenstelle Kronach -
Kaufmännischer 1
90317 Kronach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 28.11.2024

Flurstück: 223/3
Gemarkung: Gehaltz

Gemeinde: Kronach
Landkreis: Kronach
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:1000
Vervielfältigung nur in druckbarer Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Weiterverbreitung hier bedingt genehmigt.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach - Außenstelle Kronach -
Kaulanger 1
98317 Kronach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 29.11.2024

Flurstück:
Gemarkung:

223/3
Gehöft

Gemeinde:
Landkreis:
Bezirk:

Kronach
Kronach
Oberfranken



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmezeitraum Luftbild: 04.08.2023



Ans Vordent aus Süden ↓ Flst 223/3 Gemarkung Gehülz aus Süden



Ans Vordent aus Süden ↓ Flst 223/3 Gemarkung Gehülz aus Süden



