

Gert Schultheiß

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps – Oberlangenstadt
Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert des Grundstücks

Flst.-Nr. 265 Gemarkung Rottenbach.

Grundstückeigentümer:

Siehe Seite 1, Position 2

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

3 K 7/23

Betriebs-, Grundstücks-, Vieh- und Inventarbewertung, Entschädigungen, Pachtwesen, Betriebsberatung

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 21.04.2023 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgericht Coburg von Rottenbach Blatt 362 verzeichneten Grundstück Flst.-Nr. 265 Gemarkung Rottenbach zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Coburg AZ.: 3 K 7/23

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

4. Wertstichtag: 15.05.2023, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 15.05.2023, ab 9.00 Uhr. Das Grundstück war zugänglich.

Am Ortstermin waren folgende Beteiligte anwesend:

Zur Eröffnung des Ortstermins am Flst.-Nr. 195 Gemarkung Rottenbach:

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

Alle weiteren hier zu bewertenden Grundstücke:

- 1.
2. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Coburg: Beschluss vom 21.04.2023
2. Amtsgericht Coburg: Grundbuchauszug von Rottenbach Blatt 362
3. Vermessungsamt Coburg: Lagepläne, Orthobild u. Liegenschaftskatastrauszüge
4. Landratsamt Coburg: Auszug aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster
5. Gemeinde Lautertal: Flächennutzungs- und Bebauungsplan, Erschließungsbeiträge
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

KÖHNE M. Prof. Dr.

Landwirtschaftliche Taxationslehre

Mantel

Waldbewertung

Schober R.

Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten

Prof. Hölzel/Hund

Aktualisierte Gehölzwerttabellen

Koch

Baumwertheft

BauGB

Baugesetzbuch

BAUNORMEN

Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte
DIN 277

WERTR 2006

Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von
Grundstücks- und Gebäudewerten
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und
Städtebau
Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006

ImmoWERTV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage
Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000

LandR 19

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019
mit der Änderung vom 03 Mai.2019

PREISINDEX

Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden
Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

8. Auszug aus dem Grundbuch

8.1. Grundbuchamt:
Grundbuch von:
Blatt:

Amtsgericht Coburg
Rottenbach
362

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

u.a.				
11	265	Rottenbach	Rot; Landwirtschaftsfläche	7.202

Abt. I: Eigentümer

2.1

2.2

2.3

In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

() Nummer der Eintragung

Lfd.Nr. der

Grundstücke Lasten und Beschränkungen

10/ 11 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 7/23, eingetragen am 09.03.2023.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

keine Eintragung.

9. Verkehrslage

Rottenbach ist ein 110 Einwohner zählender Ortsteil der 4.697 Einwohner zählenden Gemeinde Lautertal mit Sitz und Oberlauter, im Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Rottenbach liegt ca. 10 km nördlich von Oberlauter dem Sitz der Gemeindeverwaltung und ca. 15 km nördlich von Coburg dem Sitz der Landkreisverwaltung an der Bundesstraße 4, ca. 2 km südlich der Autobahnauffahrt Eisfeld Süd zur BAB A 73.

Der nächste Bahnhof ist in Coburg Regionalbahnstrecke Lichtenfels- Coburg – Sonneberg und ICE München – Coburg - Berlin ICE-Anschluss.

Die nächste Autobahnauffahrt ist die Auffahrt Eisfeld Süd zur BAB A 73 (2 km) .

Lautertal ist mit einem gut funktionierenden Linienbus- und Stadtbusverkehr angebunden (auch Schulbus).

Kindergarten ist in Unterlauter, die Grundschule ist in Dörfles, die Mittelschule ist in Lautertal ansässig und alle weiterführenden Schulen sind in Coburg angesiedelt.

Arbeitsplätze sind in Lautertal beschränkt vorhanden, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Coburg bzw. Lichtenfels aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Lautertal gut möglich.

Höhenlage: Lautertal ca. 360 - 490 über NN

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

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

In diesen Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende als Land- und Forstwirtschaftliches Grundstück im Außenbereich ausgewiesen und ist nicht mit einem Bebauungsplan beplant.

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 Coburg

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
----------	---------	--------------------------	--------	---------------	----------------------	--

Gemarkung Rottenbach – Gemeinde Lautertal – Landkreis Coburg

265	Grünland	3.041	LIIb3	44/41	1.247	7.202
	Grünland	2.103	ISIIb3	37/34	715	
	Grünland	2.058	ISIIb3	37/36	741	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u> Grünland	7.202				

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 „ „

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

13. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT COBURG**GEMEINDE LAUTERTAL - LANDKREIS COBURG**

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2021	Rottenbach	18.090	2,40	Ackerland
2022	„	3.050	1,75	Wald mB
2022	„	1.348	1,20	Grünland
2022	„	1.240	1,20	Wald mB
2020	Tiefenlauter	7.670	1,00	Grünland
2020	„	2.409	0,62	Grünland
2019	Tremelsdorf	1.170	1,40	Ackerland
2020	„	9.990	1,30	Grünland
2017	Unterlauter	21.609	1,85	Ackerland
2017	„	564	80,94	Wohnbauland ebf
2019	„	20.890	3,00	LN 2 Grundst.
2019	„	1.150	80,00	Mischgebiet ebf
ebf (mE) = erschließungsbeitragsfrei				
ebpf(oE) = erschließungsbeitragspflichtig				
mB/oB = mit/ohne Baumbestand				
LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche				

Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbeflächen, mit durchschnittliche Lagewert Erschließungs- und Herstellungsbeiträge herausgegeben vom Landratsamt Coburg für die Gemeinde Lautertal zum 01.01.2022.

Ort	Nutzungsart	Bodenrichtwert €/ m ²	Beitrags- zustand
Rottenbach Dorfgebiet	MD	44	ebf

Landwirtschaftliche Nutzung Gemeinde Lautertal Bodenrichtwert 2022

Zone Gemarkung	Nutzart	Nutzung	BRW €/m ²	Bemerkung
Oberlauter/Unterlauter	Grünland	Gr	1,70	
Oberlauter/Unterlauter	Ackerland	A	2,50	

Oberlauter/Unterland	Wald ohne Bestand W	0,40 ohne Baumbestand
Neuenkirchen, Rottenbach, Tiefenlauter, Tremelsdorf Gr		1,30
Neuenkirchen, Rottenbach, Tiefenlauter, Tremelsdorf A		1,90
Neuenkirchen, Rottenbach, Tiefenlauter, Tremelsdorf W		0,40 ohne Baumbestand

Waldboden ohne Baumbestand gesamt Gemeinde Lautertal: 0,40 €/m²

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Coburg konnte festgestellt werden, dass das hier zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Die Grundstücke liegen in einem Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von 7 - 8° Celsius.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 265 Gemarkung Rottenbach, ist 7.202 m² groß, hat die Bezeichnung „Rot“, liegt ca. 250 m südöstlich von Rottenbach und ist mit der Ortsverbindungsstraße B4 – Rottenbach entlang seiner Westgrenze und von da aus mit einem unbefestigten Wiesenweg entlang seiner Ostgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 41/41, 37/34 und 37/36 bewerteten Lehm- und lehmigen Sandboden, (Verwitterungsboden) bis zu 6 % westliche Neigung, hat annähernd die Form eines Rechtecks, wird aus Westen durch Laubgehölz beschattet und ist maschinell gut bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 7.202 m² Grünland im Außenbereich, in menschlich absehbarer Zeit ohne außenlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 7.202 m² großen Grundstücks mit 1,20 €/m² für das 7.202 m² Grünland.

16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² = Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 265 Gemarkung Rottenbach zu 7.202 m²

Grünland: 7.202 m² x 1,20 €/m² = 8.642,40 €

Verkehrswert gerundet: 8.600,00 €

17. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

17.1 Das hier zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 265 Gemarkung Rottenbach ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:
Pachtart: schriftlich
Laufzeit: seit 01.10.2017 ohne Ende
Abgeschlossen am 15.01.2018
Pachtjahr: 01.10 – 30.09.
Pachtgeld: 275,00 €/ha/Jahr

18. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstück

Flst.- Nr. 265 Gemarkung Rottenbach beläuft sich gerundet

auf 8.600,00 Euro.

in Worte: achttausendsechshundert Euro

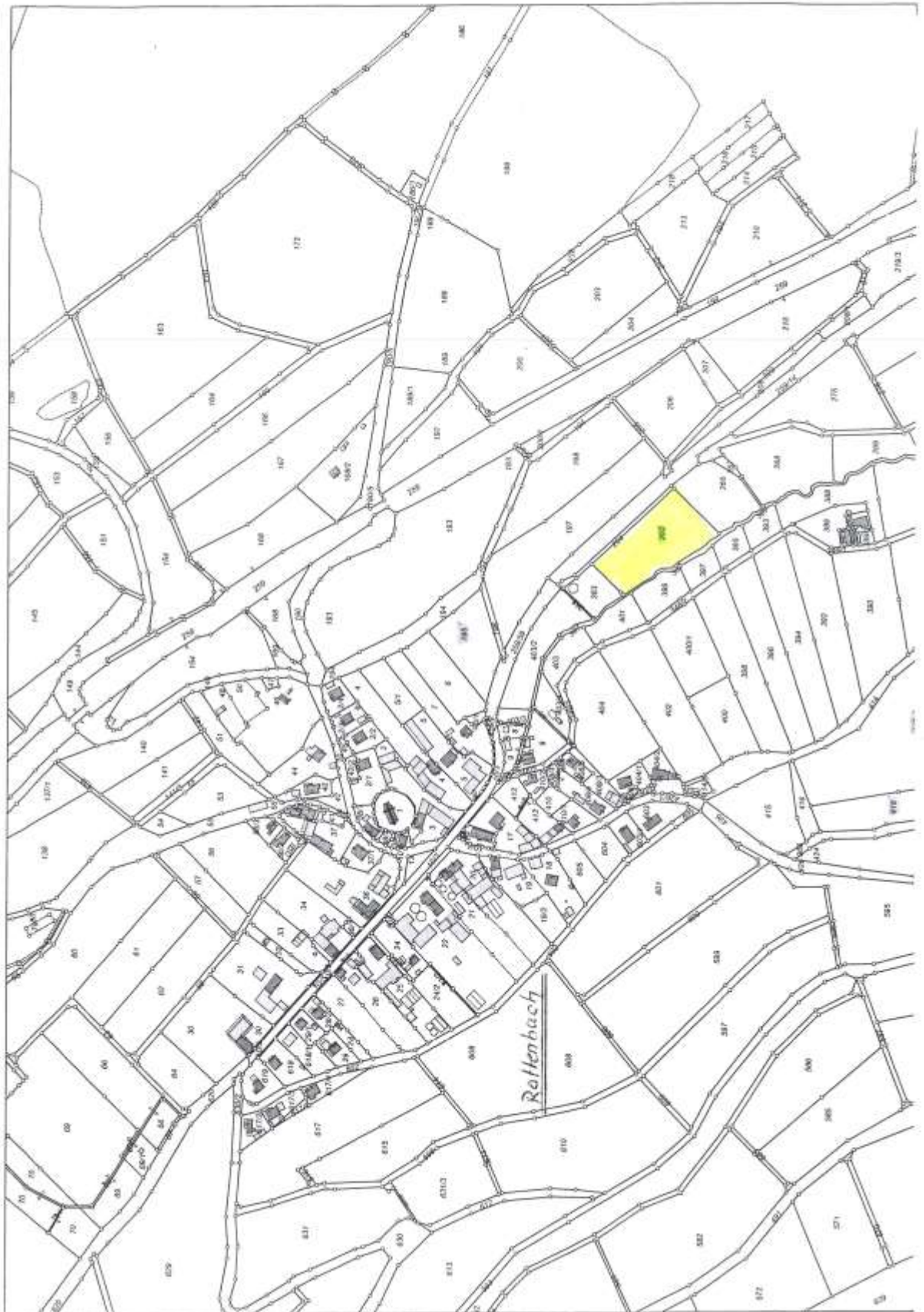
=====

19. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 17.06.2023

.....
Gert Schultheiß
Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger





Wettiner Anlage 1
96450 Coburg

Flurstück: 417

Gemarkung: Rottenbach

Gemeinde: Lautertal
Landkreis: Coburg
Bezirk: Oberfranken

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 28.04.2023

598742

32637340





F/kt 265 Gemarß-ß Rottenbach



