

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. 303 Gemarkung Rottenbach.

Grundstückeigentümer:

Siehe Seite 1, Position 2

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

3 K 9/23

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 21.04.2023 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. f. Immobilizarzwangsvollstreckung, 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. 303 Gemarkung Rottenbach zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Coburg AZ.: 3 K 9/23

-Antragsteller-

gegen

- Antragsgegner-

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 und Flst.-Nr. 195 Gemarkung Rottenbach:

1. Frau
2. Frau,
3. Herr,
4. der Unterzeichner

Alle weiteren hier zu bewertenden Grundstücke:

1. Herr
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. Liegenschaftskatasterauszüge
4. Landratsamt Coburg: Auszug aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster
5. Gemeinde Lautertal: Flächennutzungs- und Bebauungsplan, Erschließungsbeiträge

6. umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigung: Rundholzmesszahlen

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>KÖHNE M. Prof. Dr.</u> | Landwirtschaftliche Taxationslehre |
| <u>Mantel</u> | Waldbewertung |
| <u>Schober R.</u> | Ertragstabellen der wichtigsten Baumarten |
| <u>Prof. Hölzel/Hund</u> | Aktualisierte Gehölzwerttabellen |
| <u>Koch</u> | Baumwertheft |
| <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 2021</u> | Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022 |
| <u>NHK 2010</u> | Normalherstellungskosten 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

- 8.1. Grundbuchamt: Amtsgericht Coburg
Grundbuch von: Rottenbach

Blatt: 362

| Lft-Nr. | Flur-Nr. | Gemarkung | Lage, Wirtschaftsart | Größe m ² |
|---------|----------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| ----- | | | | |
| u.a. | | | | |
| 14 | 303 | Rottenbach | Neuwiesen; Ödland, Waldfläche Landwirtschaftsfläche | 6.060 |

Abt. I: Eigentümer

In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

() Nummer der Eintragung

Lfd.Nr. der

Grundstücke Lasten und Beschränkungen

(12/14 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 9/23, eingetragen am 09.3.2023.

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 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------|---------------|----------------------|------------------------------------------------|
| <hr/> | | | | | | |
| <u>Gemarkung Rottenbach – Gemeinde Lautertal – Landkreis Coburg</u> | | | | | | |
| 303 | Grünland | 4.986 | LIIb3 | 45/41 | 2.044 | 6.060 |
| | Grünland | 1.061 | LIIb3 | 41/33 | 350 | |
| | <u>Tatsächliche Nutzung:</u> | | | | | |
| | Grünland | 5.038 | | | | |
| | Gehölz | 953 | | | | |
| | Unkultivierte Fläche | 70 | | | | |

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/Unterlauter | 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 einen Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von 7 - 8° Celsius.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 303 Gemarkung Rottenbach, ist 6.060 m² groß, hat die Bezeichnung „ Neuwiesen“, liegt ca. 1.200 m südöstlich von Rottenbach und ist mit der Ortsverbindungsstraße B4 – Rottenbach und von hier aus mit einen unbefestigten, beengten Feldweg entlang seiner Nord und Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird im Norden auf 5.038 m² als Grünland, und im Süden auf 953 m² als Laubgehölz bewirtschaftet. In der Nordwestecke wurden 70 m² als Unland vorgefunden.

Die 5.038 m² Grünlandfläche hat mit 45/41 und 41/33 bewerteten Lehmboden, hat bis zu 10 % westliche Neigung ist rundherum mit Nadel- und Laubwald umgeben (Beschattung) und ist maschinell gut bearbeitbar.

Die 953 m² Laubgehölzfläche ist zumeist mit Erlen und vereinzelte Weiden und Feldahornbäume im Alter 20 – 50 jährig und 0,90 Bestockung umgeben. Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 1.000,00 € geschätzt.

An der Nordwestecke wurde eine 70 m² Unlandfläche als Anhang stark mit Steine versetzt, abgelagert, vorgefunden.

Grundstücksqualität: 5.038 m² stark beschattetes Grünland,
953 m² Waldfläche (Gehölz), bestockt
70 m² Unland, alles im Außenbereich,
in menschlich absehbarer Zeit ohne
außenlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 6.060 m² großen Grundstücks mit 1,20 €/m² für das 5.038 m² beschattete Grünland, mit 0,40 €/m² für den 953 m² Waldboden und 0,20 €/m² für die 70 m² Unlandfläche zuzüglich

geschätzt 1.000,00 € für den hiebkostenfreien
Baumbestandswert..

16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² = Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 303 Gemarkung Rottenbach zu 6.060 m²

| | | |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|
| Minderwertiges beschattetes Grünland: | 5.038 m ² x 1,20 €/m ² = | 6.045,60 € |
| Waldboden: | 953 m ² x 0,40 €/m ² = | 381,20 € |
| Unland: | 70 m ² x 0,20 €/m ² = | 14,00 € |
| + hiebkostenfreier Baumbestandswert: | geschätzt | <u>1.000,00 €</u> |
| Gesamt: | | 7.440,20 € |

Verkehrswert gerundet: 7.400,00 €

17. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

17.1 Das hier zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 303 Gemarkung Rottenbach ist zur Bewirtschaftung auf 5.700 m² LN 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. 303 Gemarkung Rottenbach beläuft sich gerundet

auf 7.400,00 Euro.

in Worte: siebentausendvierhundert Euro

=====

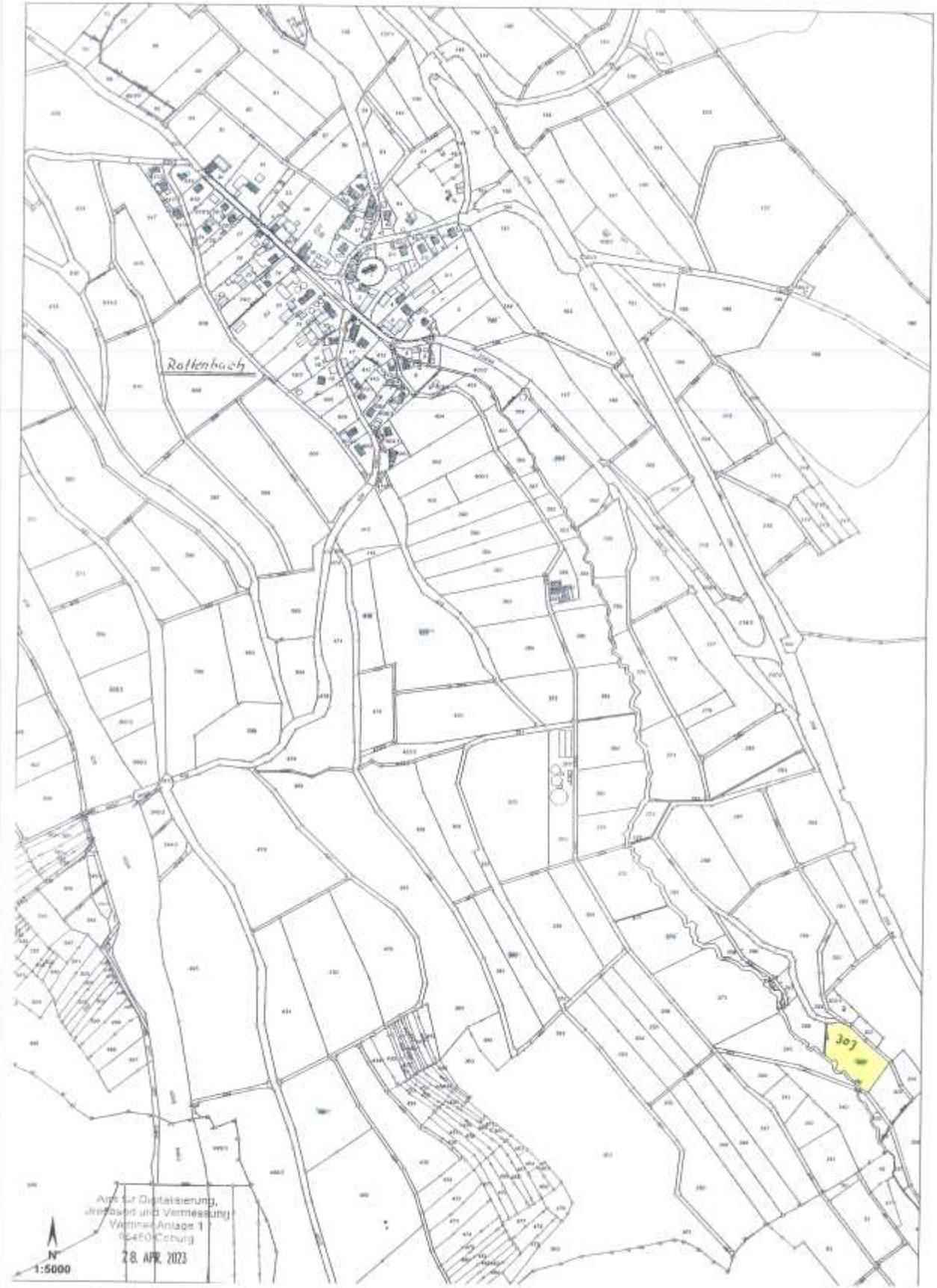
19. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 18.06.2023

Gert Schultheiß

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





Maßstab 1:2000
 Veranschaulicht nur in grobger Linie die geometrischen Zusammenhänge
 228 Maßstabverhältnis vom Originalplan
 Amt für Digitalisierung, E-Service und Vermessung
 20.07.2023


 Amt für Digitalisierung, E-Service und Vermessung
 Coburg
 Weidner Anlage 1
 98450 Coburg
 Fürstlich 374
 Gemeinde Rostbach
 Gemeinde Lausitz
 Landkreis Coburg
 Bayern Oberfranken

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Flurkarte mit Digitalen Orthophoto 1:2000
 Erstellt am 18.04.2023



Flst. 303 Gemarkung Rottebach

