

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. 374 Gemarkung Rottenbach.

Grundstückeigentümer:

Siehe Seite 1, Position 2

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

3 K 12/23

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. 374 Gemarkung Rottenbach zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Coburg AZ.: 3 K 12/23

-Antragsteller-

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Antragsgegner,

- 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 am 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. Liegenschaftskatastrerauszüge

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 m²

u.a.

17 374 Rottenbach Säuferte; Waldfläche, Landwirtschaftsfläche 8.060

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

15/ 17 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 12/23,
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

374	Grünland	6.487	LIIb3	48/47	3.049	8.060
	Grünland	1.573	TIIb3	43/42	661	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	7.616				
	Gehölz	444				

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

/27

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

13. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT COBURG

GEMEINDE LAUTERTAL - LANDKREIS COBURG

Jahr	Gemarkung	Größe m²	Preis €/m²	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

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 €/ m²	Beitrags- zustand
Rottenbach	Dorfgebiet	MD 44	ebf

Landwirtschaftliche Nutzung Gemeinde Lautertal Bodenrichtwert 2022

Zone	Gemarkung	Nutzart	Nutzung	BRW €/m²	Bemerkung
	Oberlauter/Unterslauter	Grünland	Gr	1,70	
	Oberlauter/Unterslauter	Ackerland	A	2,50	

Oberlauter/Unterslauter	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. 374 Gemarkung Rottenbach, ist 8.060 m² groß, hat die Bezeichnung „ Säuferte“, liegt ca. 800 m südöstlich von Rottenbach und ist mit einem geteerten Feldweg entlang seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird im Westen auf 7.616 m² als Grünland bewirtschaftet und an der Ostgrenze (am Rottenbach) auf 444 m² als Laubgehölz (Uferbepflanzung des Rottenbachs) genutzt.

Die 7.616 m² Grünlandfläche hat mit 48/47 und 43/42 bewerteten Lehm- und Tonboden, bis zu 8 % östliche Neigung, wird aus Osten durch Laubgehölz beschattet und ist maschinell gut bearbeitbar.

Die 444 m² Feldgehölzfläche wurde als Uferbepflanzung des Rottenbachs vorgefunden, besteht aus Erle und Weidenbäume im Alter 20 – 30-jährig und hat 200,00 € hiebkostenfreien Baumbestandswert.

Grundstücksqualität: 7.616 m² Grünland,
444 m² Feldgehölz bestockt, alles im Außenbereich, in menschlich absehbarer Zeit ohne außenlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 8.060 m² großen Grundstücks mit 1,20 €/m² für das 7.616 m² Grünland und mit 0,40 €/m² für den 444 m² Waldboden zuzüglich 200,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² = Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 374 Gemarkung Rottenbach zu 8.060 m²

Grünland:	7.616 m ² x 1,20 €/m ² =	9.139,20 €
Waldboden:	444 m ² x 0,30 €/m ² =	133,20 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>200,00 €</u>
Gesamter Verkehrswert:		9.466,40 €

Verkehrswert gerundet: 9.500,00 €

17. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

17.1 Das hier zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 374 Gemarkung Rottenbach ist auf 7.900 m² LN 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

Die Waldfläche ist nicht verpachtet.

18. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstück

Flst.- Nr. 374 Gemarkung Rottenbach beläuft sich gerundet

auf 9.500,00 Euro.

in Worte: neuntausendfünfhundert Euro

=====

19. Beglaubigung

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

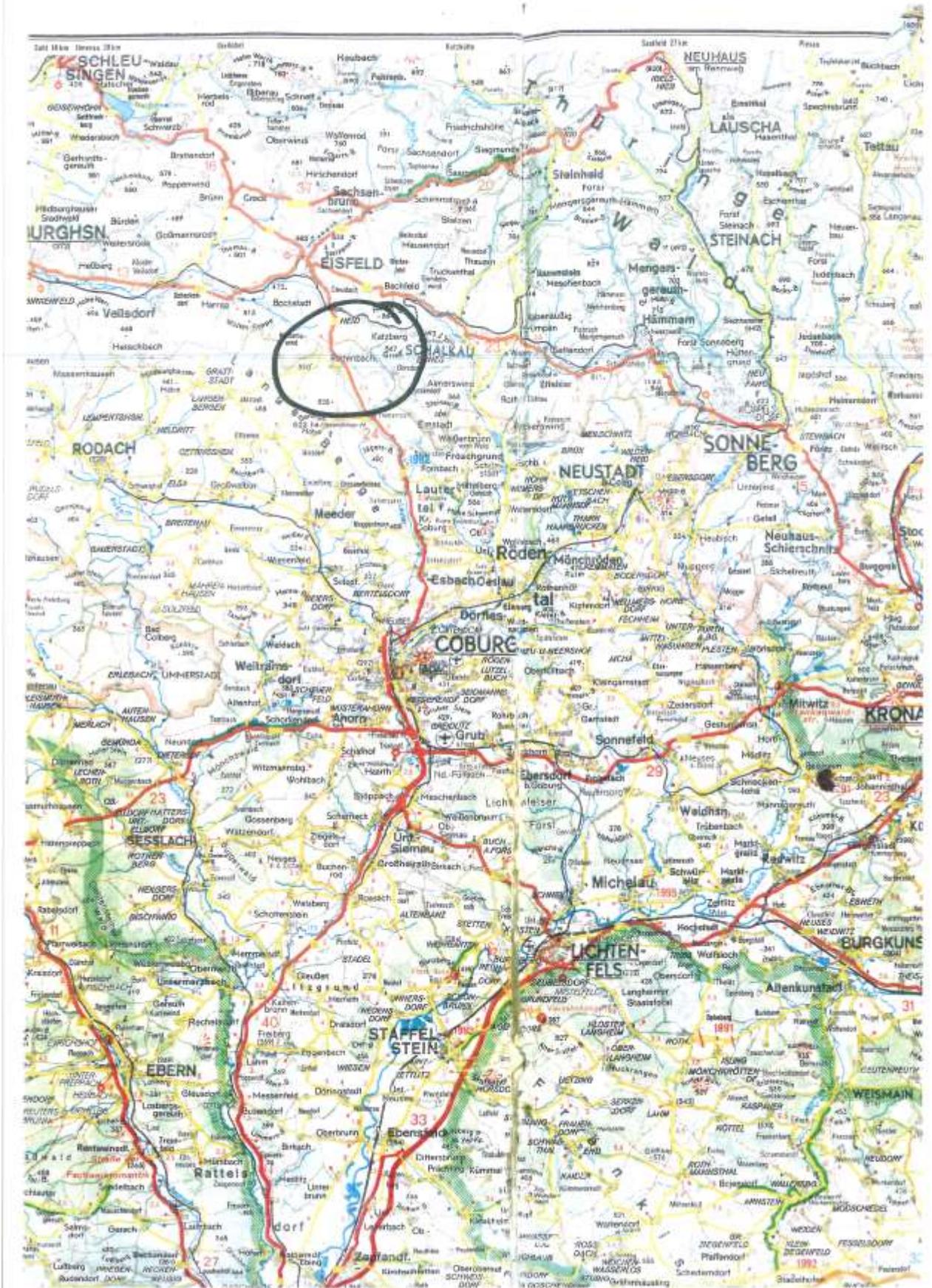
Oberlangenstadt, 19.06.2023

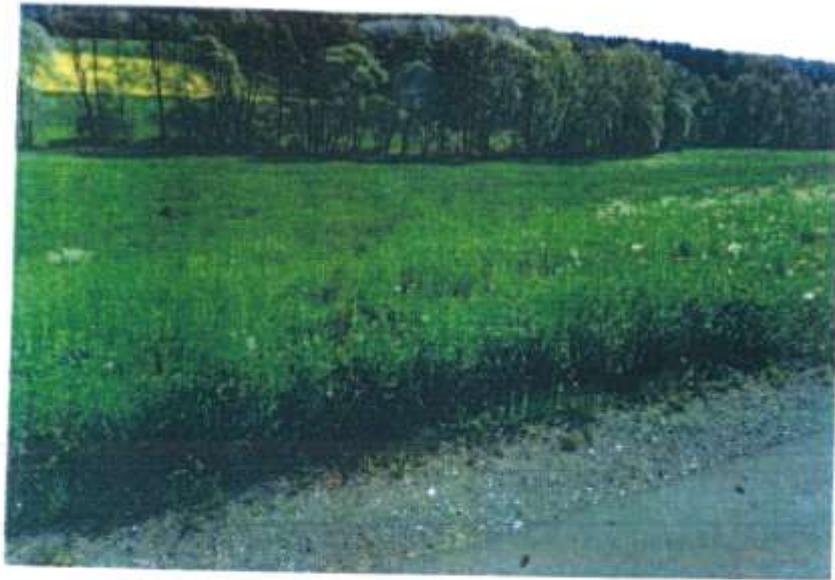
Gert Schultheiß

.....

Gert Schultheiß

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger





Flst 374 Gemarkung Rottenbach

