

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 an den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte
für die Landkreise Coburg, Erlangen-Höchstadt, Hof, Kronach,
, Wunsiedel und der kreisfreien Städte Bayreuth und
Coburg

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. 1168/8 Gemarkung Schneckenlohe

Grundstückseigentümer:

anonymisiert

Auftraggeber:

**Amtsgericht Coburg, Abt. f.
Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Straße 1
96450 Coburg**

AZ: 3 K 13/24

Betriebs-, Grundstücks-, Vieh-, Inventarbewertung + Entschädigungen + Pachtwesen

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 15.07.2024 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 Schneckenlohe Blatt 455 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 1168/8 Gemarkung Schneckenlohe, zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg: 3 K 13/24

-Antragssteller-

Gegen

1)
Antragsgegner-

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

4. Wertstichtag: 31.07.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 31.07.2024, ab 9.00 Uhr

Das Grundstück war zugänglich.

Zur Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

1. Frau
- 2.. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Amtsgericht Coburg: | Beschluss vom 15.07.2024, AZ: 3 K 13/24 |
| 2. Amtsgericht Kronach: | Grundbuchauszug: Schneckenlohe Blatt: 455 |
| 3. Vermessungsamt Kronach: | Lagepläne und Liegenschaftskatastrauszüge |
| 4. Gemeinde Schneckenlohe VG Mitwitz: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne
Herstellungs- und Erschließungsbeiträge |
| 5. Landkreis Kronach 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 Kronach
Grundbuch für: Schneckenlohe
Blatt: 455

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m ²

u.a.					
4	1168/8	Schneckenlohe	In Neubrand, Ackerland		868
			-Hierzu die zum Weg Flst.1147 gezogene Teilfläche-		

Erste Abteilung: Eigentümer

2.1
2.2

In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

u.a.

3 / 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 13/24); eingetragen am 01.03.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

keine Eintragung.

9. Verkehrslage

Schneckenlohe ist der 657 Einwohner zählende Hauptort der 1.035 Einwohner zählenden Gemeinde Schneckenlohe in der VG Mitwitz, Landkreis Kronach, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Schneckenlohe liegt ca. 7 km westlich von Mitwitz den Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, liegt an der Bundesstraße 303, und ca. 18 km nördlich der Auffahrt Lichtenfels zur BAB A 73 und ca. 10 km südwestlich der Kreisstadt Kronach, dem Sitz der Landkreisverwaltung.

Der nächste Bahnhof ist Küps an der IC-Strecke Bamberg – Saalfeld – Leipzig.

Schneckenlohe ist mit einen gut funktionierenden Linienbus und Schulbus angebunden.

Kindergarten ist in Schneckenlohe, Grund- Hauptschule ist in Mitwitz, und alle weiterführenden Schulen sind in Kronach ansässig.

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

Allgemeinarzt, Zahnarzt und Apotheke sind in Küps, Mitwitz und Redwitz ansässig. Das Krankenhaus und Fachärzte sind in Kronach bzw. Coburg ansässig.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Mitwitz, Küps und Redwitz gut möglich.

Höhenlage: Schneckenlohe liegt ca. 300 – 400 m über NN.

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Gemeinde Schneckenlohe 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 und Wald im Außenbereich 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 Kronach

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Wert- Klasse zahl	Ertrags- meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
<u>Gemarkung Schneckenlohe – Gemeinde Schneckenlohe – VG Mitwitz – Landkreis Kronach</u>					
868	Forstwirtschaftsfläche	868			868
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>				
	Forstwirtschaftsfläche	868			

-hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 1147/0, Schneckenlohe gezogene Teilfläche-

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 KRONACH

GEMEINDE SCHNECKENLOHE - LANDKREIS KRONACH

Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss am Landratsamt Kronach herausgegeben für die **Gemeinde Schneckenlohe.**

Bodenrichtwerte ebF:

Wohnen:	45,00 €/m²
Mischgebiet:	38,00 €/m²
Gewerbegebiet:	24,00 €/m²
Rohbauland Wohnen ebF:	15,00 €/m²

Ackerland:	1,50 €/m²
Grünland:	1,25 €/m²
Waldboden ohne Bestockung:	0,30 €/m²

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Kronach konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 1168/8 Gemarkung Schneckenlohe 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. 1168/8 Gemarkung Schneckenlohe hat 868 m² Fläche, hierzu die 80 m² große zum Weg Flst.-Nr. 1147 Gemarkung Schneckenlohe gezogene Teilfläche.

Das Grundstück hat die Bezeichnung „Im Brand“, liegt ca. 100 m südlich von Schneckenlohe -Neubrand- und ist mit einem geschotterten Feld- und Waldweg entlang seiner Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück hat entlang der Ost- und Westgrenze 21 Fichtenbäume (20 – 25 jährig) eine Esche im Alter ca. 6 jährig und geschätzt 200,00 € hiebkostenfreien Baumbestandswert

Dazwischen liegt eine schon Jahre nicht gemähte Obstwiese mit ungepflegte drei Apfelbäume, ein Birnbaum und ein Walnussstrauch mit einem Sachwert von geschätzt 50,00 €.

Auf Grund der geringen Grundstücksgröße und der im Grundstück stehenden Obstbäume ist das Grünland maschinell sehr erschwert bearbeitbar.

Das Grundstück wird aus Süden durch Nadelwald beschattet.
Im Grundstück liegen Reste einer eingefallenen Gerätehütte.

Grundstücksqualität: 868 m² geringwertiges Grünland mit Mischwald- und Obstbäume
Alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 868 m² großen Grundstücks mit 0,90 €/m² für das 868 m² geringwertige Grünland und die 80 m² zum Weg Flst.-Nr. 1147 gezogene Teilfläche, zuzüglich geschätzt 250,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert und Obstbaumbestand.

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² + hiebkostenfreier Baumbestandswert ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 1168/8 Gemarkung Schneckenlohe zu 868 m²

Grünland im Überschwemmungsgebiet:	868 m ² x 0,90 €/m ² =	781,20 €
Zum Weg Flst.-Nr. 1147 gezogene Teilfläche:	80 m ² x 0,90 €/m ² =	72,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		<u>250,00 €</u>
Grundstücksverkehrswert		1.103,20 €

Verkehrswert abgerundet: 1.100,00 €

17. Gesamtverkehrswert: gerundet 1.100,00 Euro

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Grundstück ist nicht bewirtschaftet.

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks
Flst.- Nr. 1168/8 Gemarkung Schneckenlohe beläuft sich
gerundet auf 1.100,00 Euro.

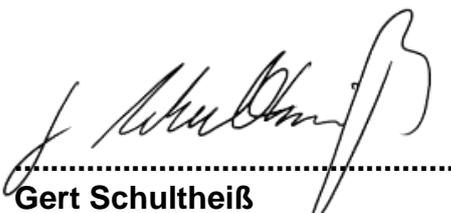
in Worte: eintausendeinhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 14.08.2024



Gert Schultheiß

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





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach - Außenstelle Kronach -

Kaulanger 1
96317 Kronach

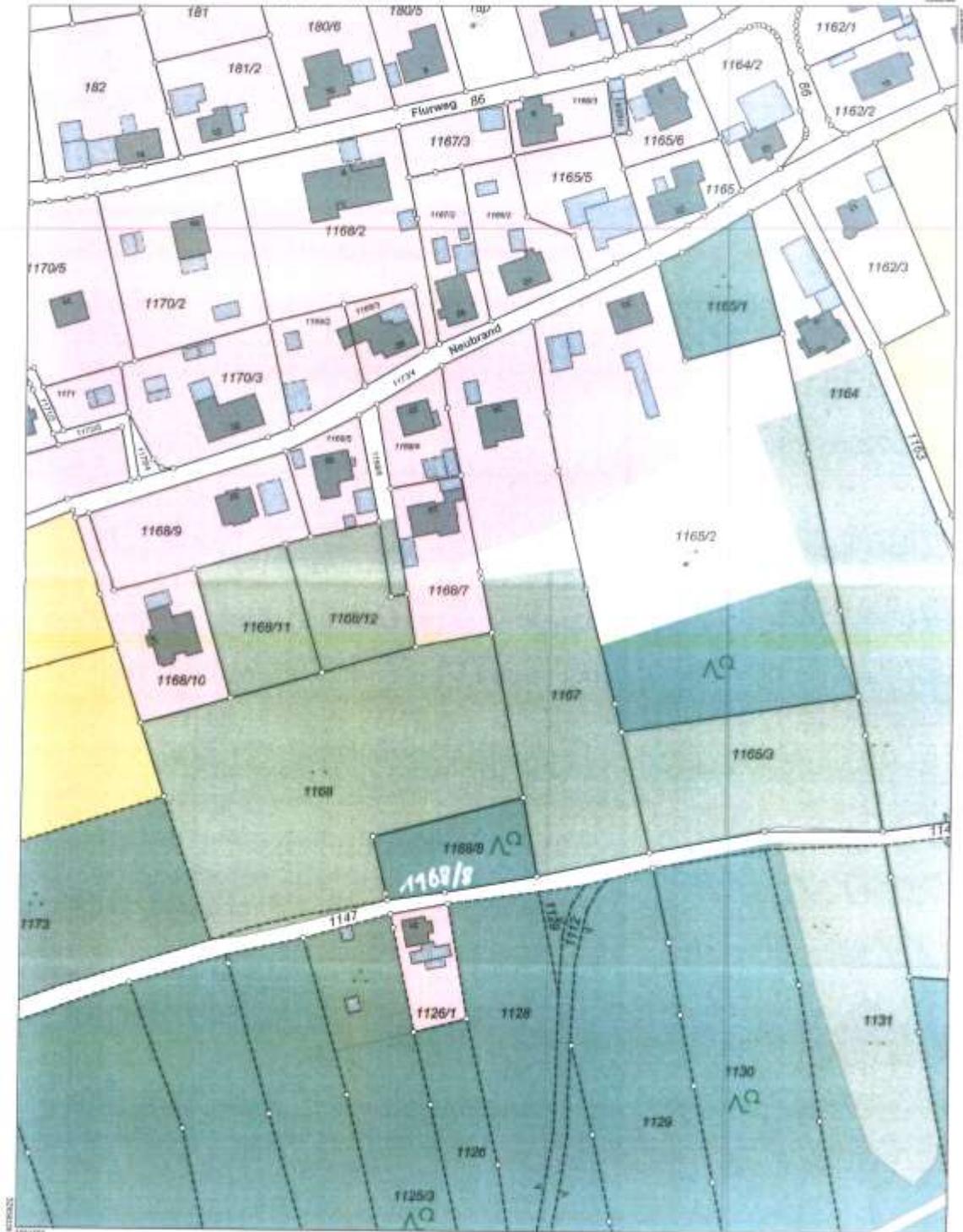
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 13.07.2024

Flurstück: 11688
Gemarkung: Schreckentzote

Gemeinde: Schreckentzote
Landkreis: Kronach
Bezirk: Oberfranken



Masstab 1:1000
Verwendung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch
Zur Mehrfachnutzung ist das Kopieren untersagt



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach - Außenstelle Kronach -

Kaulanger 1
06317 Kronach

Flurstück: 1168/1
Gemarkung: Schneckensteine

Gemeinde: Schneckensteine
Landkreis: Kronach
Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 16.07.2024



06317025

Maststab 1:2000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Weiterverbreitung nur mit Genehmigung.



F1st M68/8
Gemarkung Schneckenlohe



