

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 - Oberlangensstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks Flst.-Nr. 747/4

Gemarkung Burgkunstadt.

Grundstückseigentümer:

anonymisiert

Auftraggeber:

**Amtsgericht Coburg
Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Straße 1
96450 Coburg**

Aktenzeichen: 3 K 24/24

INHALTSVERZEICHNIS

Position	Beschreibung	Seite
1.	Auftrag und Unterlagen	3
2.	Zwangsversteigerungsverfahren	3
3.	Zweck der Begutachtung	3
4.	Wertstichtag	3
5.	Ortsbesichtigung	4
6.	verwendete Unterlagen	4
7.	verwendete Literatur	4
8. 1	Auszug aus dem Grundbuch	5
9.	Verkehrslage	6
10.	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	6
11.	Methodik der Verkehrswertermittlung	6 - 7
12.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	7 - 8
13.	Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte	8
14.	Altlastenkataster	8
15.1	Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks	8 – 9
16.1	Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes	9
17.	Gesamtverkehrswert	9
18.	Grundstücksbewirtschafter und -pächter	10
19.	Zusammenfassung	10
20.	Beglaubigung	10

Anhang: Lageplan

Orthobild

Lichtbilder des Grundstücks

Landkarte

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 26.06.2024 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Straße 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgerichts Lichtenfels von Weidnitz Blatt 547 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 747/4 Gemarkung Burgkunstadt, zu erstellen.

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

-Antragssteller-

Insolvenzverwalter:

Prozessbevollmächtigte:

Gegen

1)
Antragsgegnerin-

2)
Antragsgegner-

3)
Antragsgegner-

4)
Antragsgegnerin-

5)
Antragsgegnerin-

6)
Antragsgegnerin

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

4. Wertstichtag: 15.07.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 15.07.2024, ab 9.00 Uhr

Das Grundstück war zugänglich.

Zur Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

- 1.,
- 2.. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Amtsgericht Coburg: | Beschluss vom 26.06.2024, AZ: 3 K 24/24 |
| 2. Amtsgericht Lichtenfels: | Grundbuchauszug: Weidnitz Blatt: 547 |
| 3. Vermessungsamt Coburg: | Lagepläne und Liegenschaftskatastrerauszüge |
| 4. Stadt Burgkunstadt: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne
Herstellungs- und Erschließungsbeiträge |
| 5. Landkreis Lichtenfels 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 Lichtenfels
Grundbuch für: Weidnitz
Blatt: 547

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m ²
8	747/4	Burgkunstadt	Anger;	Landwirtschaftsfläche	2.012

Erste Abteilung: Eigentümer

3.
Zu 2a

Anstelle von 2b:

4b
4c

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 2c:

5.1
5.2
5.3
5.4
5.5

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 4a:

6

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

4 / 8 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Coburg, AZ:
Am Anteil IN 266/20); eingetragen am 18.03.2021.
Abt. I/4c

5 / 8 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K
24/24); eingetragen am 07.05.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

keine Eintragung.

9. Verkehrslage

Burgkunstadt ist eine 6.500 Einwohner zählende Stadt im Landkreis Lichtenfels, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Burgkunstadt ist Sitz der Stadtverwaltung und liegt an der Bundesstraße 289. Burgkunstadt liegt ca. 16 km nordöstlich von Lichtenfels dem Sitz der Landkreisverwaltung.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Lichtenfels (17 km) zur BAB A 73.

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

Burgkunstadt ist mit einen gut funktionierenden Linienbus und Schulbus angebunden.

Kindergarten, Grund- Hauptschule und Gymnasium sind in Burgkunstadt ansässig und alle weiterführenden Schulen sind in Lichtenfels ansässig.

In der Stadt Burgkunstadt werden Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Versandhandel, Handel, Versicherung, und Verwaltung, gut vorgehalten. Ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Kulmbach und Lichtenfels aus.

Allgemeinarzt, Zahnarzt Augenarzt, und Apotheke sind in der Burgkunstadt ansässig. Das Krankenhaus und Fachärzte sind in Lichtenfels bzw. Coburg ansässig.

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

Höhenlage: Burgkunstadt liegt ca. 280 – 420 m über NN.

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Gemeinde Stadt Burgkunstadt 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 im Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs 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 Coburg

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
<u>Gemarkung Burgkunstadt – Stadt Burgkunstadt – Landkreis Lichtenfels</u>						
747/4	Grünland-Acker	2.012	LIIa3	50/47	946	2.012
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	1.915				
	Gehölz	97				

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)

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Die 97 m² Gehölzfläche wird selbst bewirtschaftet, die 1.915 m² Grünlandfläche des Flst.-Nr. 747/4 Gemarkung Burgkunstadt ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Pachtvertrag: mündlich

Pachtzahlung: 20,00 €/Jahr

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst.- Nr. 747/4 Gemarkung Burgkunstadt beläuft sich

gerundet auf 2.700,00 Euro.

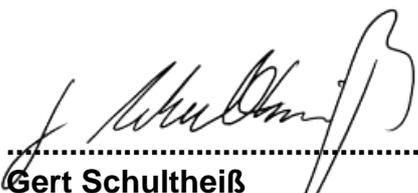
in Worte: zweitausendsiebenhundert Euro

=====

20. Beglaubigung

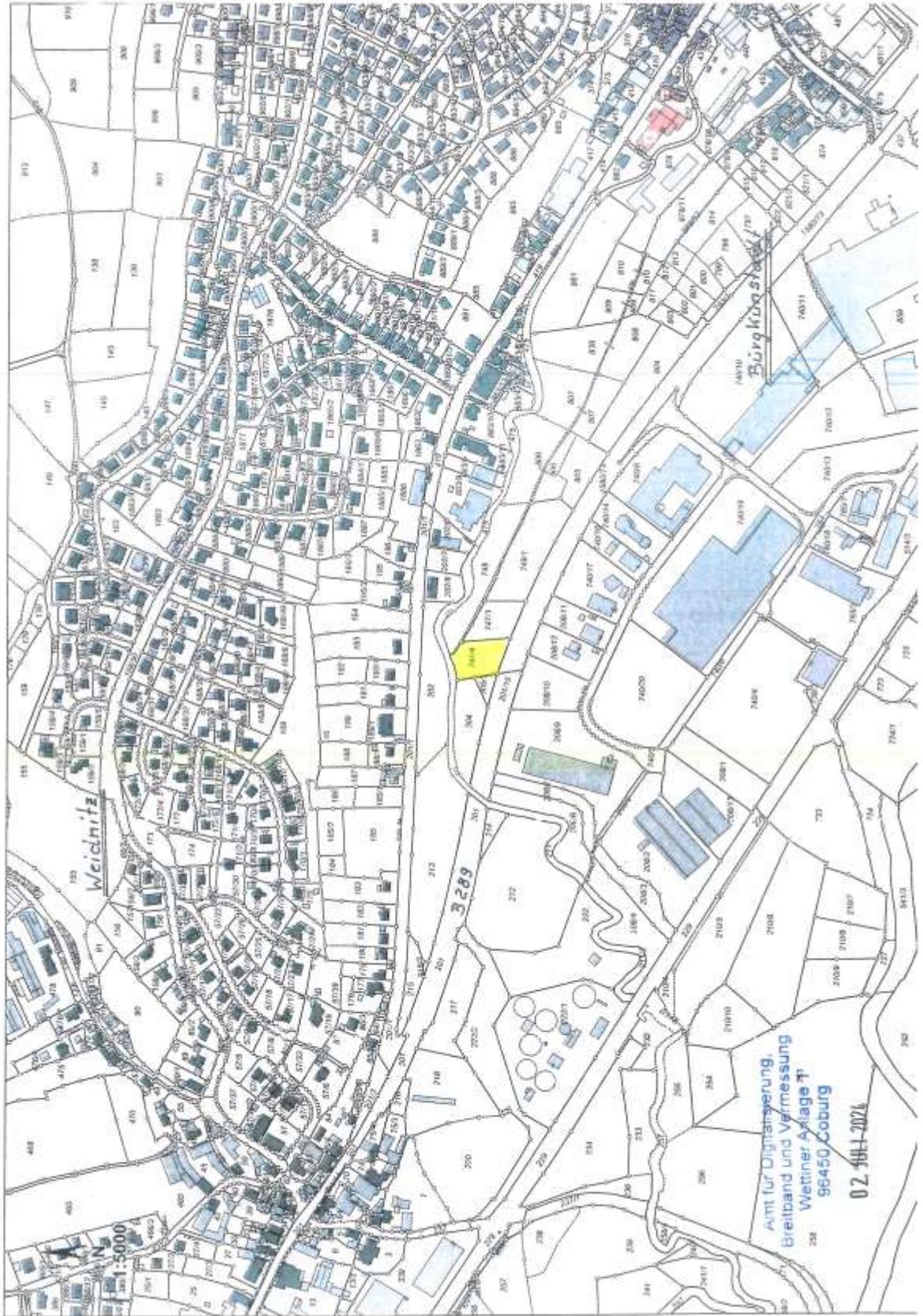
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, 30.07.2024


.....
Gert Schultheiß



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





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Coburg

Wettliner Anlage 1
96450 Coburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:20

Erstellt am 02.07.2024

Flurstück: 747/4
Gemarkung: Burgkunstadt

Gemeinde: Stadt Burgkunstadt
Landkreis: Lichtenfels
Bezirk: Oberfranken

9557193



9556753

Maßstab 1:2000  Meter

Verwittigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 04.06.2023

Flst 747/4
Gemeinde Burgkunsbach

