

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. 1617 Gemarkung Bad Rodach.

anonymisiert.

Auftraggeber:

**Amtsgericht Coburg,
Abt. Immobiliarzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1
96450 Coburg**

AZ: 3 K 28/25

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

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 26.05.2025 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. f. Immobilienverwertung, Ketschendorfer Straße 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgericht Coburg von Bad Rodach Blatt 6875 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 1617 Gemarkung Bad Rodach, zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg: 3 K 28/25

-Antragstellerin-

-Antragsteller-

-Antragstellerin-

-Antragstellerin-

Prozessbevollmächtigte zu 1-4:

Rechtsanwälte Staritz, Mohrenstr. 11, 96450 Coburg, Gz.: 222/2

- Antragssteller, Antragsgegner-

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Hörlein & Feyler, PartmbB, Kasernenstr. 14, 96450 Coburg, Gz.: 970/24 F31

-Antragssteller, Antragsgegnerin-

gegen

-Antragsgegnerin-

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

4. Wertstichtag: 20.06.2025, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 20.06.2025, ab 9.00 Uhr

Das Grundstück war zugänglich.

Zur Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

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

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Coburg:	Beschluss vom 26.05.2025, AZ: 3 K 28/25
2. Amtsgericht Coburg:	Grundbuchauszug: Bad Rodach Blatt: 6875
3. Vermessungsamt Coburg:	Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
4. Stadt Bad Rodach:	Flächennutzungs- und Bebauungspläne Herstellungs- und Erschließungsbeiträge
5. Landkreis Coburg GAA:	Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte und Altlastenkataster

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

VOGELS

Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht

KÖHNE M. Prof. Dr.

Landwirtschaftliche Taxationslehre

Mantel

Waldbewertung

Schober R.

Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten

Prof. Hözel/Hund

Aktualisierte Gehölzwerttabellen

Koch

Baumwertheft

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000

BauGB

Baugesetzbuch

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

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

Grundbuchamt: Amtsgericht Coburg
Grundbuch für: Bad Rodach
Blatt: 6875

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m ²
u.a.					
5	1617	Bad Rodach	Mühlbach; Grünland		2.210

Erste Abteilung: Eigentümer

Anstelle von 2d, 2eI, 2eIII, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4, 5,

ZU 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, in Erbengemeinschaft zu
6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8:
In Erbengemeinschaft

Anstelle von 6.2, 6.3, 6.4;

In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

5 / 5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg Abteilung, AZ:
3 K 28/25; eingetragen am 19.02.2025)

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
keine Eintragung.

9. Verkehrslage

Bad Rodach ist der 3.900 Einwohner zählende Hauptort der 6.340 Einwohner zählenden Stadt Bad Rodach im Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Bad Rodach ist Sitz der Stadtverwaltung und liegt an der Staatsstraße 2205 ca. 8 km nordwestlich von Coburg dem Sitz der Landkreisverwaltung.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Eisfeld (6 km) zur BAB A 73.

Der nächste Bahnhof ist in Bad Rodach an der Regionalstrecke Coburg – Bad Rodach.

Bad Rodach ist mit einen gut funktionierenden Linienbus und Schulbus angebunden.

Kindergarten, Grund- Mittelschule sind in Bad Rodach, die Realschule und Gymnasium und alle weiterführenden Schulen sind in Coburg ansässig.

In der Stadt Bad Rodach werden Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Handel, Versicherung, und Verwaltung, gut vorgehalten.

Ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Coburg aus.

Allgemeinarzt und Zahnarzt und Apotheke sind in Bad Rodach ansässig. Das Krankenhaus und Fachärzte sind in Coburg ansässig.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Bad Rodach gut möglich.

Höhenlage: Bad Rodach liegt ca. 360 – 450 m über NN.

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Stadt Bad Rodach 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, (Gehölz, Gartenland) ausgewiesen.

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	Wert- Klasse	Ertrags- zahl	Ertrags- meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
<u>Gemarkung Bad Rodach – Stadt Bad Rodach – Landkreis Coburg</u>						
1617	Grünland	2.210	Llb3	51/49	1.083	2.210
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	2.210				

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/

1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)

/27

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 COBURG

STADT BAD RODACH - LANDKREIS COBURG

Jahr	Gemarkung	Größe m²	Preis €/m²	Bemerkung
2017	Bad Rodach	1.640	1,20	Ackerland
2017	"	5.320	1,60	Ackerland 41
2017	"	2.640	1,80	LN
2017	"	7.609	1,97	Ackerland
2017	"	91.164	2,19	LN Acker u. Grünland 17 Grundst.
2017	"	1.980	2,00	Ackerland
2024	"	81.630	1,43	Grünland und Wald 11 grundst.
2024	"	4.236	2,36	Ackerland
2024	"	18.328	1,87	LN (Acker und Grünland)
2024	"	6.290	2,10	Ackerland 3 Grundst.

**Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zum
01.01.2024 vom Gutachterausschuss am Landratsamt Coburg
herausgegeben für die Stadt Bad Rodach.**

Bodenrichtwerte

Wohnbaugebiet Rodach West	95,00 €/m² ebf
Mischgebiet Zentrum	75,00 €/m² ebf
Gewerbegebiet	50,00 €/m² ebf
Kurgebiet	110,00 €/m² ebf
Rohbauland wohnen	30,00 €/m² ebpf
Bauerwartungsland Mischgebiet	10,00 €/m² ebpf
Bauerwartungsland Gewerbe	8,00 €/m² ebpf

Elsa, Grattstadt, Heldritt, Oettingshausen, Rodach b. CO

Ackerland:	2,50 €/m ²
Grünland:	1,70 €/m ²
Waldboden ohne Bestockung:	0,50 €/m ²

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Coburg konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 1617 Gemarkung Bad Rodach im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstückes

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in einen Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von 7 - 8° Celsius.

- 15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 1617 Gemarkung Bad Rodach** hat 2.210 m² Fläche, die Bezeichnung „Mühlbach“, liegt ca. 50 m östlich von Bad Rodach, in Verlängerung der Lönstraße (geteert) und ist mit einen unbefestigten Feldweg entlang seiner Südgrenze und einen unbefestigten Gehweg entlang seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als ungepflegter Garten vorgefunden, hat mit 51/49 bewerteten Lehm Boden, bis zu 5 % östliche Neigung, die Form eines Quadrats, ist mit 2 Eichen, einer Birke, einen Walnussbaum überalterte ungepflegte Apfelbäume und Haselnusssträucher in der Grasfläche bewachsen. Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 500,00 € geschätzt.

Auf Grund der Bäume im Gras ist das Grundstück erschwert maschinell bearbeitbar.

An der Grenze steht eine Weißdornhecke mit einzelne Haselnusssträucher und Feldgehölze ohne hiebkostenfreien Baumbestandswert
Im Nordosten des Grundstücks steht ein ruinöses Gartenhaus mit eingefallene Wände und Dach. Das Gartenhaus hat einen gesprungenen Betonboden, die Wände sind ausgebrochen, die Ziegel sind eingefallen. Das Gartenhaus ist abbruchreif.

Die überbaute Grundfläche ist 5,00 x 2,20 m = 11,00 m² BGF

Der umbaute Raum ist: 5,00 x 2,20 x (2,30 + 1,00 x 0,50) = 30,800 m³ BRI

Grundstücksqualität: 2,210 m² **Grünland mit Gehölz, mit Ortsanschluss, im Außenbereich,**

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.210 m² großen Grundstücks mit 4,25 €/m² für das Grünland mit Ortsanschluss (Bodenrichtwert für Grünland 1,70 €/m² x 150 % Zuschlag für den Ortsanschluss = 4,25 €/m² zuzüglich 500,00 € für den

hiebkostenfreien Baumbestandswert, unter Berücksichtigung der Rekultivierungsaufwand.

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² ist der Grundstücksverkehrswert €

16.1 Grundstück Flur-Nr. 1617 Gemarkung Bad Rodach zu 2.210 m²

Grünland mit Ortsanschluss: 2.210 m² x 4,25 €/m² = 9.392,50 €

Verkehrswert gerundet: 9.400,00 €

17. Gesamtverkehrswert: gerundet: 9.400,00 Euro

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Pachtvertrag:

Laufzeit:

Pachtzahlung:

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst.- Nr. 1617 Gemarkung Bad Rodach beläuft sich

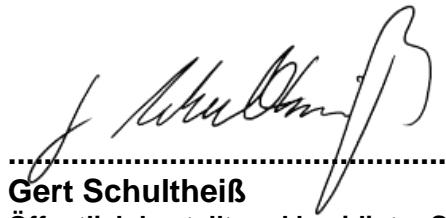
gerundet auf 9.400,00 Euro.

in Worte: neuntausendvierhundert Euro

20. Beglaubigung

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

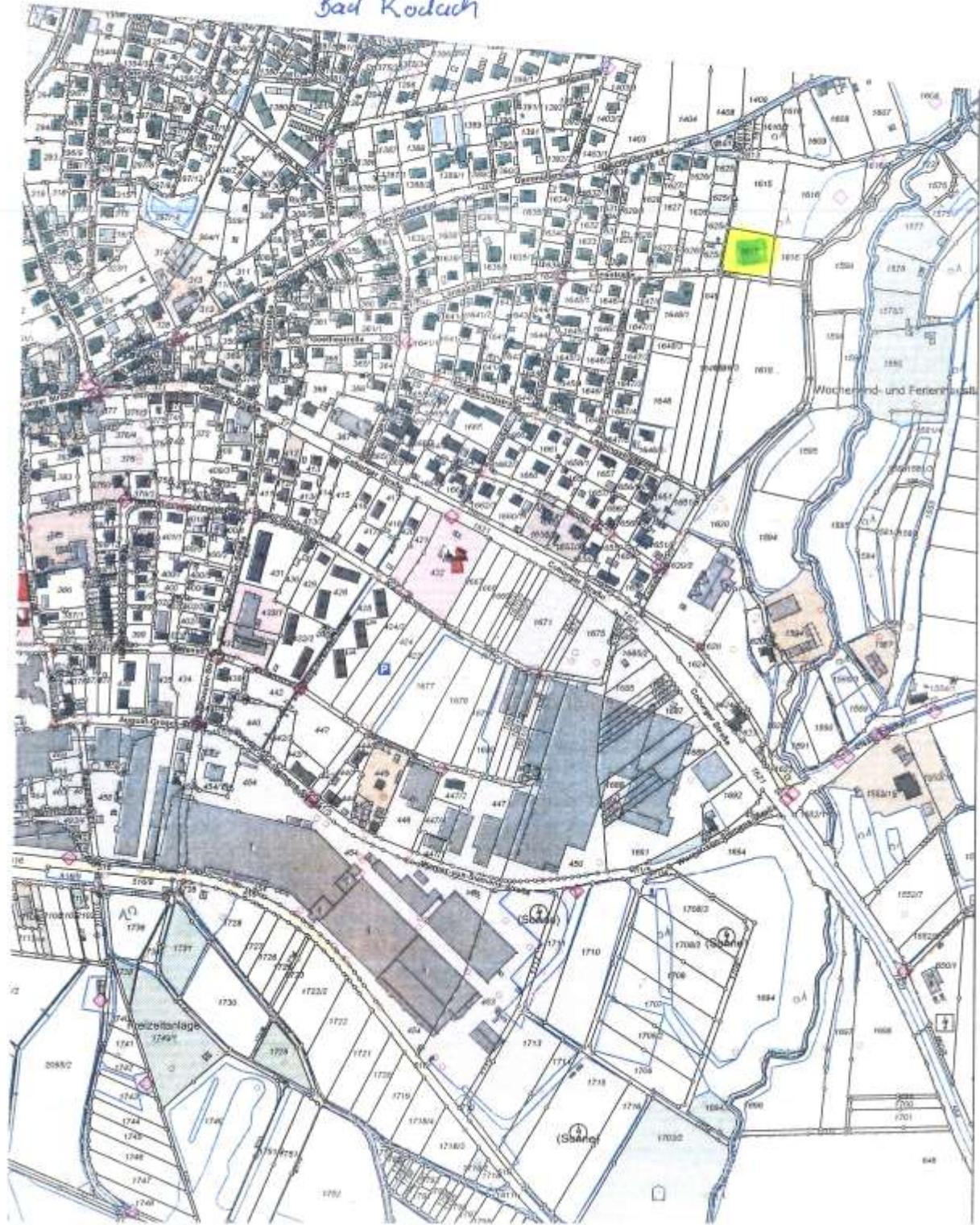
Oberlangenstadt, 08.07.2025



**Gert Schultheiß
Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung**

1: 5000

Bad Rodach



Datum: 23.06.2025

Gemarkung(en): Rodach b.Coburg (1455) Bearbeiter: -



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßnahmeneinheit geeignet!



0 20 40 m
Maßstab = 1 : 1000



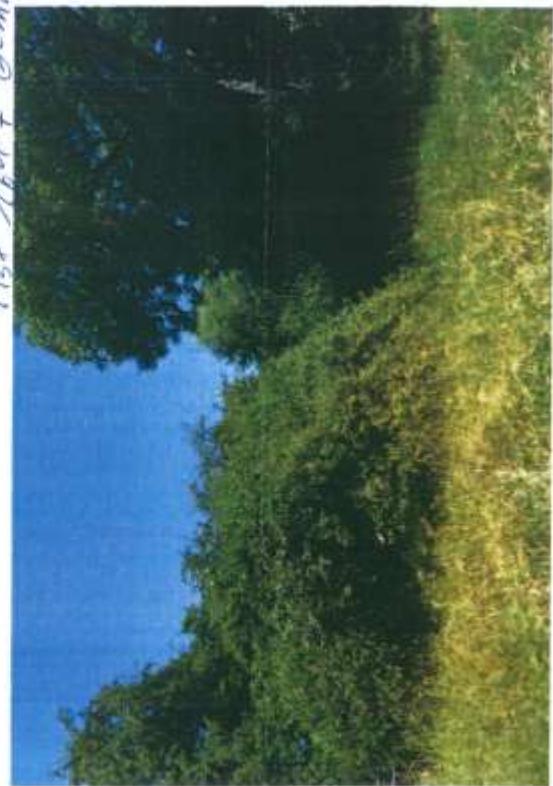
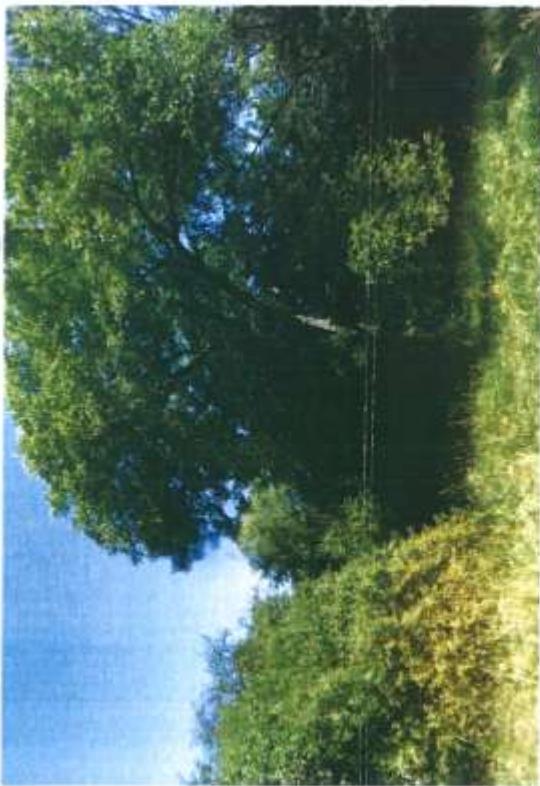


Fig 7. Abad 7 Gomar & Bell Rollag

Fig 16A17 Gambar jadil



