

# 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-Höchstädt, 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. 1804 Gemarkung Bad Rodach.**

**Auftraggeber:**

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

**AZ: 3 K 29/25**

## **1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 26.05.2025 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Straße 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgerichts Coburg von Bad Rodach Blatt 6875 verzeichneten Grundstück Flst. - Nr. 1804 Gemarkung Bad Rodach, zu erstellen.

## **2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg: 3 K 29/25**

-Antragstellerin-

-Antragsteller-

-Antragstellerin-

-Antragstellerin-

Prozessbevollmächtigte zu 1-4:

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

- Antragssteller, Antragsgegner-

Prozessbevollmächtigte:

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

-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 29/25    |
| 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

### **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/m²
-----					
u.a.					
6	1804	Bad Rodach	Breiten Anspann;	Grünland	3.440

### Erste Abteilung: Eigentümer

Anstelle von 2d, 2el, 2elll, 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

6 / 6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg Abteilung, AZ: 3 K 29/25; 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.18 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 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 <sup>2</sup>	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m <sup>2</sup>
<b><u>Gemarkung Bad Rodach – Stadt Bad Rodach – Landkreis Coburg</u></b>						
1804	Grünland	3.440	Lib2	60/60	2.064	3.440
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	3.440				

### 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 COBURG**

#### **STADT BAD RODACH - LANDKREIS COBURG**

<b>Jahr</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Größe m<sup>2</sup></b>	<b>Preis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Bemerkung</b>
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**

<b>Wohnbaugebiet Rodach West</b>	<b>95,00 €/m<sup>2</sup> ebf</b>
<b>Mischgebiet Zentrum</b>	<b>75,00 €/m<sup>2</sup> ebf</b>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>50,00 €/m<sup>2</sup> ebf</b>
<b>Kurgebiet</b>	<b>110,00 €/m<sup>2</sup> ebf</b>
<b>Rohbauland wohnen</b>	<b>30,00 €/m<sup>2</sup> ebpf</b>
<b>Bauerwartungsland Mischgebiet</b>	<b>10,00 €/m<sup>2</sup> ebpf</b>
<b>Bauerwartungsland Gewerbe</b>	<b>8,00 €/m<sup>2</sup> ebpf</b>

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

<b>Ackerland:</b>	<b>2,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Grünland:</b>	<b>1,70 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Waldboden ohne Bestockung:</b>	<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>

### **14. Altlastenkataster**

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Coburg konnte der  
Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 1804  
Gemarkung Bad Rodach 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 7 - 8° Celsius.

- 15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 1804 Gemarkung Bad Rodach** hat 3.440 m<sup>2</sup> Fläche, die Bezeichnung „Breiten Anspann“, liegt ca. 250 m südöstlich von Bad Rodach, ca. 300 m westlich der Bad Rodacher Kläranlage, südlich der Bahnstrecke Coburg – Bad Rodach und ist mit einem geschotterten Feldweg entlang seiner Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 60/60 Lehm Boden (Verwitterungsboden), bis zu 4 % südliche Neigung, die Form eines Rechtecks und ist maschinell gut bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 3.440 m<sup>2</sup>      Ackerland im Außenbereich,  
in menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen  
3.440 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 2,50 €/m<sup>2</sup> für das Ackerland

## **16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes**

Grundstücksfläche m<sup>2</sup> x Verkehrswert €/m<sup>2</sup> ist der Grundstücksverkehrswert €

- 16.1 Grundstück Flur-Nr. 1804 Gemarkung Bad Rodach zu 3.440 m<sup>2</sup>**

Ackerland:                      3.440 m<sup>2</sup> x 2,50 €/m<sup>2</sup> =                      8.600,00 €

Verkehrswert gerundet:    8.600,00 €

-----

- 17. Gesamtverkehrswert:      gerundet: 8.600,00 Euro**

## **18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter**

Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Pachtvertrag: schriftlich abgelaufen, sich jeweils um ein Jahr verlängernd

Laufzeit:

Pachtzahlung:



## 19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst.- Nr. 1804 Gemarkung Bad Rodach beläuft sich

gerundet auf 8.600,00 Euro.

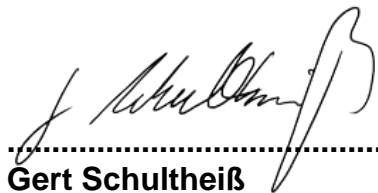
in Worte: achttausendsechshundert Euro

=====

## 20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 10.07.2025

  
.....

**Gert Schultheiß**



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





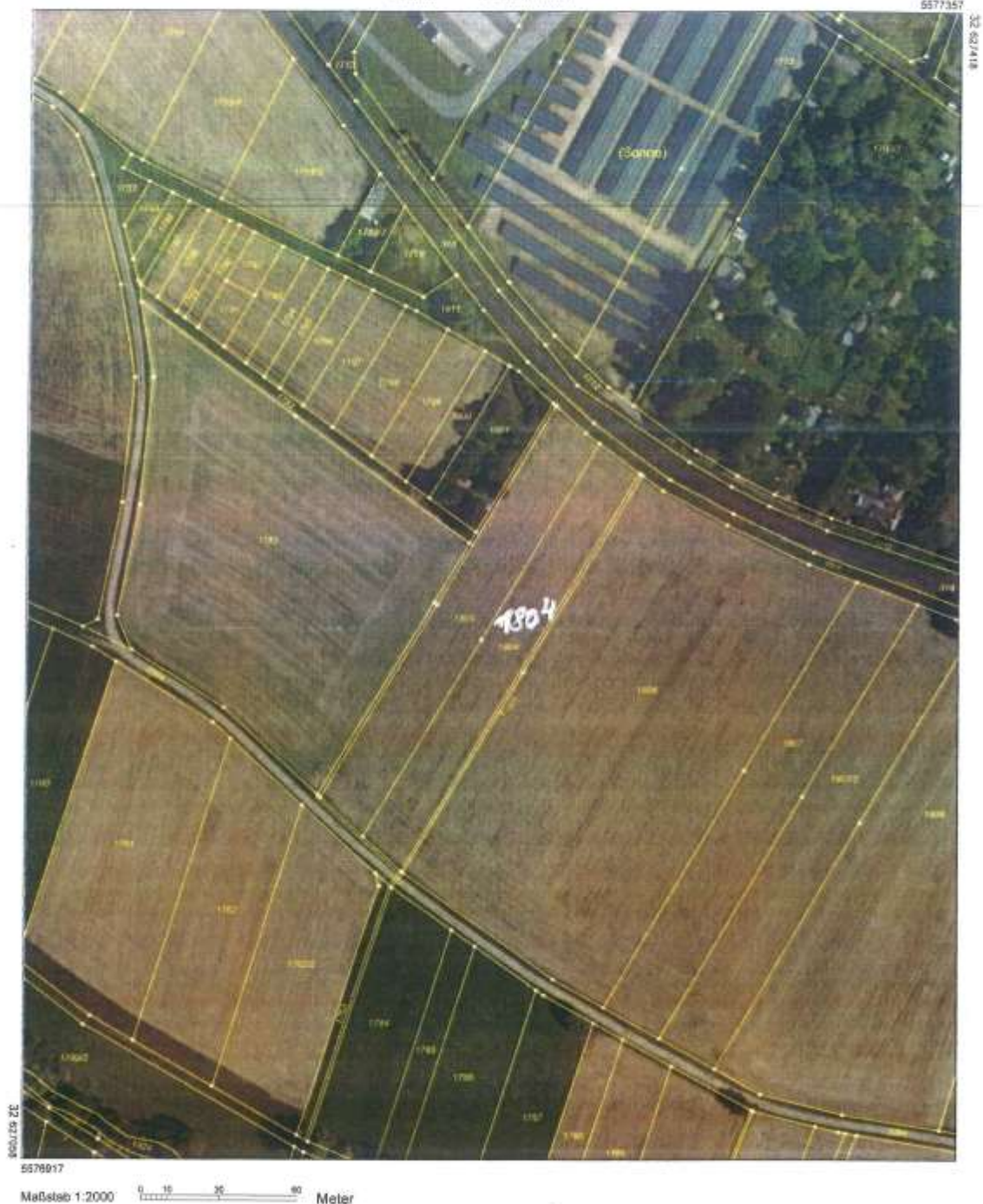


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Coburg  
Wettiner Anlage 1  
96450 Coburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 03.08.2025

Flurstück: 1804  
Gemarkung: Rodach

Gemeinde: Bad Rodach  
Landkreis: Coburg  
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 11.08.2023



Flst 1804  
Gemarkung Bad Rodach



