

# **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. 1352 Gemarkung Bad Rodach und das**

**Steinbruchrecht auf dem Grundstück Flst.-Nr. 186**

**Gemarkung Elsa.**

**anonymisiert.**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Coburg,**

**Abt. Immobiliarzwangsvollstreckung**

**Ketschendorfer Str. 1**

**96450 Coburg**

**AZ: 3 K 30/25**

## **1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 26.05.2025 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. f. Immobilienversteigerung, 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. 1352 Gemarkung Bad Rodach, hierzu Steinbruchrecht an Flst.-Nr. 186 Gemarkung Elsa; eingetragen Blatt 961 Abt. II/3, zu erstellen.

## **2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg: 3 K 30/25**

-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 30/25    |
| 2. Amtsgericht Coburg:    | Grundbuchauszug: Bad Rodach Blatt: 6875    |
| 3. Vermessungsamt Coburg: | Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge |
| 4. Stadt Bad Rodach:      | Flächennutzungs- und Bebauungspläne        |
| 5. Landkreis Coburg GAA:  | Herstellungs- und Erschließungsbeiträge    |
|                           | 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

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

Lfd-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m <sup>2</sup>
-----					
u.a.					
<u>3</u>					
zu 2 (10) Steinbruchrecht an Flst. 186 Gemarkung Elsa; eingetragen Band 16					
Blatt 961 Abt. II/3					

10 1352 Bad Rodach Nähe Heldritter Straße; Landwirtschaftsfläche, 40.917

### Erste Abteilung: Eigentümer

Anstelle von 2d, 2el, 2elli, 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

3 / zu 2 Steinbruchrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke  
Rodach Bd. 16 Blatt 961 BNr. 10 (Flst 1352) und Bd 93 Bl. 5828  
BNr. 1 (Flst. 1352/1). Gemäß § 15 Ziffer 1 des Rezesses mit  
Berichtigungsnachtrag vom Heutigen eingetragen am 12. Februar  
1925; umgeschrieben am 11. Oktober 1984.

8 / 10      **Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg Abteilung, AZ: 3 K 30/25; eingetragen am 19.02.2025**

**Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**  
keine Eintragung.

8.2 **Grundbuchamt:** Amtsgericht Coburg  
**Grundbuch für:** Elsa  
**Blatt:** 961

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m <sup>2</sup>
<hr/>					
u.a.	24	Steinbruchrecht an Flst. 186	Gemarkung Elsa; eingetragen Band 16 Blatt 961 Abt. II/3		8.ß

**Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen**

**Lfd.Nr. der  
Grundstücke Lasten und Beschränkungen**

3 / 24      Steinbruchrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Rodach Bd. 16 Blatt 961 BVNr. 10 (Flst 1352) und Bd 93 Bl. 5828 BVNr. 1 (Flst. 1352/1). Gemäß § 15 Ziffer 1 des Rezesses mit Berichtigungsnachtrag vom Heutigen eingetragen am 12. Februar 1925; umgeschrieben am 11. Oktober 1984.

## **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 und Waldfläche 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>
---------	---------	--------------------------	--------	---------------	---------------------	------------------------------------------------

### Gemarkung Bad Rodach – Stadt Bad Rodach – Landkreis Coburg

1352	Ackerland	31.217	L4D	62/57	17.794	40.917
	Ackerland	9.119	LT5V	50/44	4.012	
<b><u>Tatsächliche Nutzung:</u></b>						
	Ackerland	39.346				
	Gehölz	1.246				
	Unkultivierte Fläche	325				

### Gemarkung Elsa – Stadt Bad Rodach – Landkreis Coburg

186	Ackerland	5.377	L5V	53/47	2.527	8.070
	Ackerland	2.693	L4AI	64/56	1.508	
<b><u>Tatsächliche Nutzung:</u></b>						
	Ackerland	8.070				

Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz: „Elsa“ Flurbereinigungsbehörde ALE Oberfranken: „Das Grundstück bleibt unverändert nach der Flurbereinigung“

### 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
AI	= 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)
<u>Wertzahlen zB. 34/27</u>	
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**

Jahr	Gemarkung	Größe m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	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 €/m <sup>2</sup> ebf
Mischgebiet Zentrum	75,00 €/m <sup>2</sup> ebf
Gewerbegebiet	50,00 €/m <sup>2</sup> ebf
Kurgebiet	110,00 €/m <sup>2</sup> ebf
Rohbauland wohnen	30,00 €/m <sup>2</sup> ebpf
Bauerwartungsland Mischgebiet	10,00 €/m <sup>2</sup> ebpf
Bauerwartungsland Gewerbe	8,00 €/m <sup>2</sup> ebpf

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

**Ackerland:** 2,50 €/m<sup>2</sup>

**Grünland:** 1,70 €/m<sup>2</sup>

**Waldboden ohne Bestockung:** 0,50 €/m<sup>2</sup>

## **14. Altlastenkataster**

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Coburg konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 1352 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. 1352 Gemarkung Bad Rodach hat 40.917 m<sup>2</sup>**

Fläche, die Bezeichnung „Nähe Heldritter Straße“, liegt im nördlichen Anschluss an den Bauhof der Stadt Bad Rodach und ist mit einen geschotterten Feldweg an seiner Südgrenze im Westen des Grundstücks, einen unbefestigten Feldweg (Wiesenweg) entlang seiner Ostgrenze und einen geschotterten Feldweg entlang seiner Nordgrenze erschlossen.

Das 40.917 m<sup>2</sup> große Grundstück wird in der südlichen Mitte auf 8.200 m<sup>2</sup> als Ackerland mit entnommenen Kalk, und 50/44 bewerteten schweren Lehmboden Verwitterungsboden.

Um diese Fläche ist eine ca. 5 m breite Feldgehölzfläche auf 1.571 m<sup>2</sup> an einen Anhang mit Eiche, Feldahorn, Wildkirsche, Hartriegel und Weißdorn usw mit 200,00 € hiebkostenfreien Baumbestandswert.

Außerhalb dieser Fläche ist eine 31.146 m<sup>2</sup> Ackerfläche mit 62/57 bewerteten Lehmboden Diluvial = Eiszeitboden, mit bis zu 7 % südöstlicher Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan im Süden auf 15.849 m<sup>2</sup> als Bauerwartungsland ausgewiesen und im Norden auf 25.068 m<sup>2</sup> als Ackerland ausgewiesen.

<u>Grundstücksqualität:</u>	15.849 m <sup>2</sup>	erschließungsbeitragspflichtiges Bauerwartungsland <u>Mischgebiet</u> ,
	25.068 m <sup>2</sup>	gutes Ackerland im Außenbereich, in menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 40.917 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 10,00 €/m<sup>2</sup> für das 15.849 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland Mischgebiet ebpf und mit 2,50 €/m<sup>2</sup> für das 25.068 m<sup>2</sup> gutes Ackerland.

## **16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes**

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

## **16.1 Grundstück Flur-Nr. 1352 Gemarkung Bad Rodach zu 40.917 m<sup>2</sup>**

Bauerwartungsland Zone 20051 ebpf:	$15.849 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = 158.490,00 \text{ €}$
Gutes Ackerland:	$25.068 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 62.670,00 \text{ €}$
Gesamt:	221.160,00

**Verkehrswert abgerundet: 221.000,00 €**

---

**16.2 Das Steinbruchrecht an dem Flst.-Nr. 186 Gemarkung Elsa ist wertlos, da der Brennofen auf dem Flst.-Nr. 1352 Gemarkung Bad Rodach nicht mehr existiert und somit kein Kalk mehr gebrannt werden kann.**

**17. Gesamtverkehrswert: abgerundet: 221.000,00 Euro**

**18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter**

Das Ackergrundstück Flst.-Nr. 1352 Gemarkung Bad Rodach ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:	
Pachtvertrag:	schriftlich, abgelaufen
Laufzeit:	sich um jährlich ein Jahr verlängernd
Pachtzahlung:	

**19. Zusammenfassung**

**Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks**

**Flst.- Nr. 1352 Gemarkung Bad Rodach beläuft sich**

**abgerundet auf 221.000,00 Euro.**

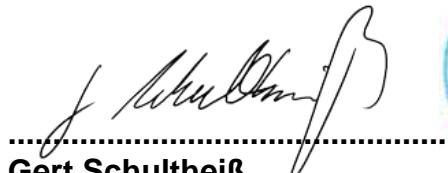
**in Worte: zweihunderteinundzwanzigtausend Euro**

---

## **20. Beglaubigung**

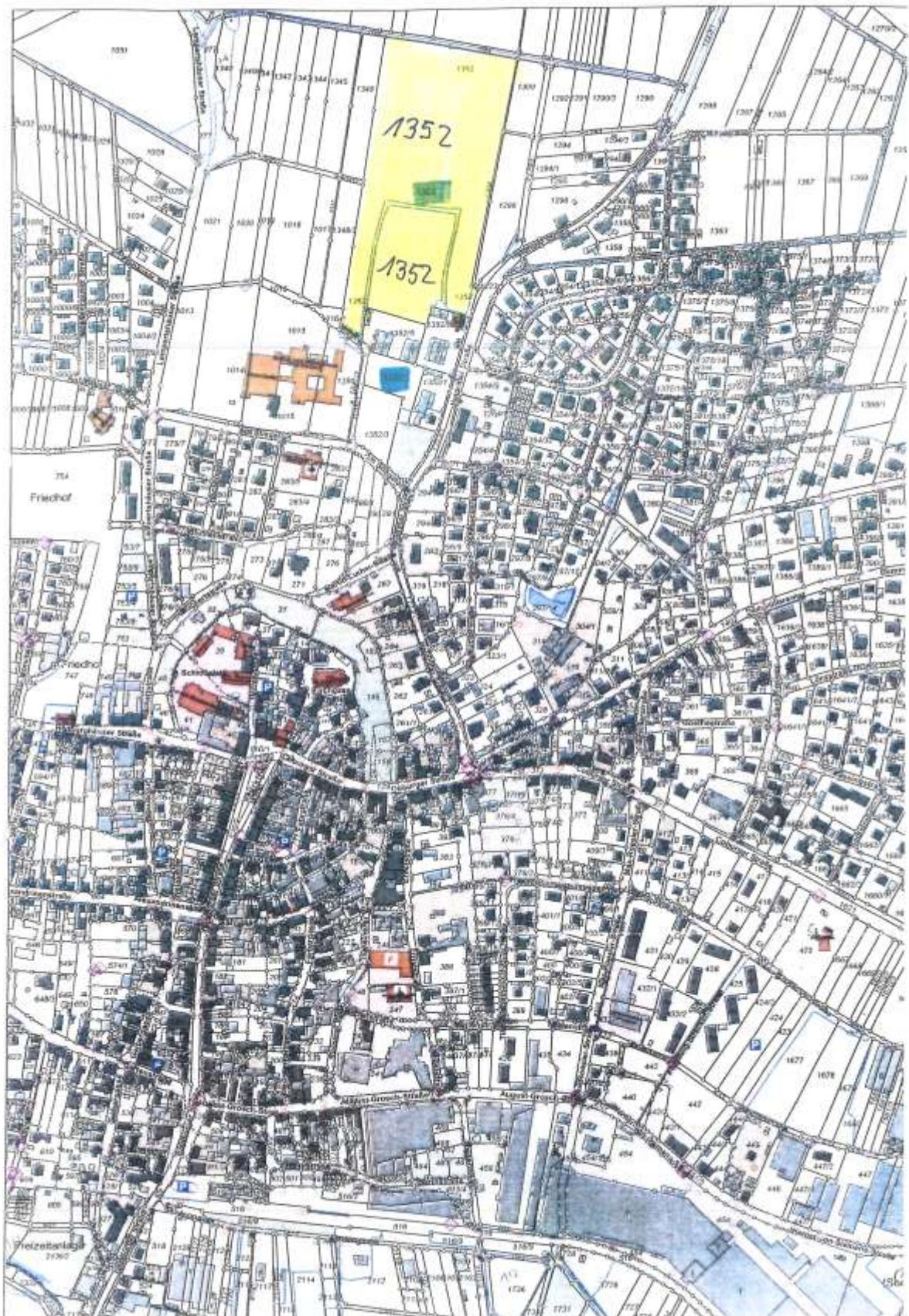
**Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.**

**Oberlangenstadt, 12.07.2025**



**Gert Schultheiß**

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



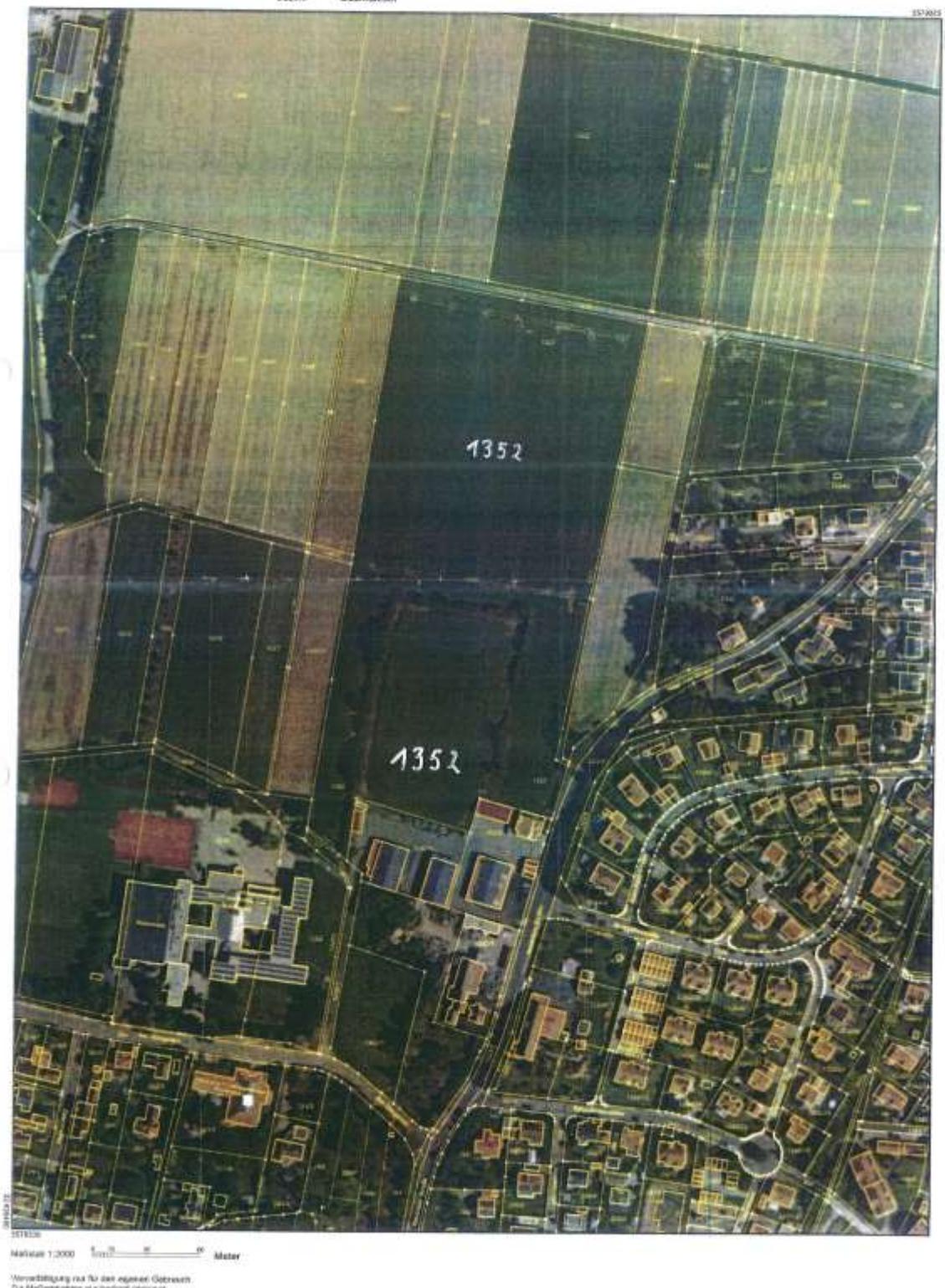


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Coburg  
Weißer Anlage 1  
96450 Coburg

Flurstück: 1352  
Gemeinde: Rodach

Gemeinde: Bad Rodach  
Landkreis: Coburg  
Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 03.08.2023



Maßstab 1:2000 0 50 100 Meter

Verarbeitung nur für den eigenen Gebrauch  
Zur Weitergabe nur bedingt geeignet



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

Flurstück: 186  
Gemarkung: Elsa

Gemeinde:  
Landkreis:  
Bezirk:

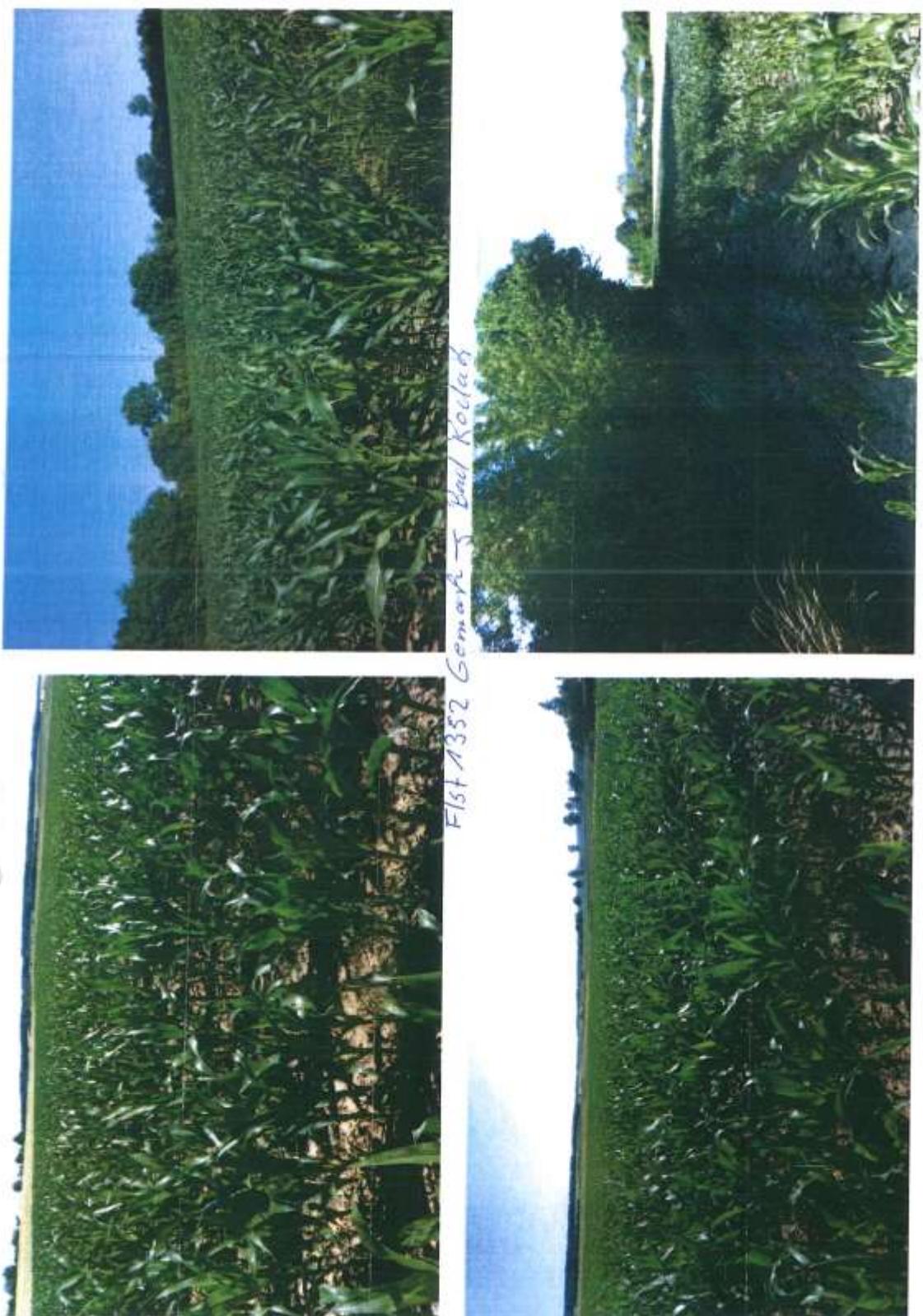
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 03.06.2025



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aufnahmedatum Luftbild: 11.08.2023





Flst A 352 Gomor 5 'Bad Kodaal'



