

# 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. 1468 Gemarkung Bad Rodach.**

**anonymisiert.**

### **Auftraggeber:**

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

**AZ: 3 K 31/25**

## **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. 1468 Gemarkung Bad Rodach, zu erstellen.

## **2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg: 3 K 31/25**

-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

-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 31/25    |
| 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. Hölzel/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/m²
-----					
u.a.					
12	1468	Bad Rodach	Büchenried;	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	2.210

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

8 / 12	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg Abteilung, AZ: 3 K 31/25; 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. 1,8 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 einem 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>
<u>Gemarkung Bad Rodach – Stadt Bad Rodach – Landkreis Coburg</u>						
1468	Ackerland	10.877	L4D	62/56	6.091	18.530
	Ackerland	6.362	L5V	50/42	2.672	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	17.076				
	Gehölz	1.338				
	Unkultivierte Fläche	116				

### 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

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. 1468 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. 1468 Gemarkung Bad Rodach** hat 18.530 m<sup>2</sup> Fläche, die Bezeichnung „Büchenried“, liegt ca. 500 m nordöstlich von Bad Rodach und ist mit geteerten Feldweg entlang seiner Ostgrenze, einen geschotterten Feldweg entlang seiner Südseite und einen unbefestigten Wiesenweg entlang seiner Nordseite erschlossen.

Das Grundstück wird im Norden, Osten und Westen auf 17.076 m<sup>2</sup> als ackerland bewirtschaftet, hat mit 62/56 und 50/42 bewerteten Lehm Boden (Diluvial- und Verwitterungsboden), bis zu 5 % südöstliche Neigung, und ist maschinell gut bearbeitbar.

In der westlichen Hälfte der Südseite wurde früher auf 1.454 m<sup>2</sup> ein Steinbruch ausbrochen, (bis 38 % Neigung) in und um diesen Steinbruch stehen heute Laub- und Nadelbäume im Alter 40 – 80 jährig und 0,75 Bestockung.

Auf dieser Mischwaldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

Waldfläche:	1.454 m <sup>2</sup>
	40 % Esche,
	30 % Wildkirsche
	30 % Kiefer (Lärche),
	60 jährig (40 – 80),
	0,80 Bestockung,
	gesund

**Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.**

<b><u>Grundstücksqualität:</u></b>	17.076 m <sup>2</sup>	unförmiges Ackerland,
	1.454 m <sup>2</sup>	Waldfläche mit Baumbestand
		Alles im_Außenbereich,



in menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 18.530 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 2,30 €/m<sup>2</sup> für das 17.076 m<sup>2</sup> unförmige Ackerland und mit 0,40 €/m<sup>2</sup> für den 1.454 m<sup>2</sup> zerklüfteten (Steinbruch) Waldboden zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

## **16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2025**

Ermittlung der Bestandswerte der Waldflächen gem. WaldR 2000, vom 12. Juli 2000, auf der Grundlage der im Folgenden berechneten Abtriebswerte im Alter der Umtriebszeiten (Au ).

Der Waldbodenverkehrswert wurde gesondert berechnet.

und wurden von den umliegenden Forstämtern, durch Umfrage, und durch Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte an der kreisfreien Stadt bzw. am Landratsamt des Landkreises, ermittelt.

### **Bewertungsunterlagen für den Bestandswert**

Der Baumbestandswert wird Hiebkostenfrei berechnet!

Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000, vom 12. Juli 2000

Baumsorten unter 2 % werden den anderen, vorhandenen rechnerisch zugerechnet!

<u>Ertragstafeln:</u>	Fichte, Kiefer, Buche, Lärche	- Wiedemann m. Df.
	Eiche, Esche, Ahorn	- Jüttner m. Df.
	Erle	- Mitscherlich st. Df.
	Birke, Pappel	- Schwappach

<u>Umtriebszeiten (U):</u>	Fichte, Lärche	- 100 Jahre
	Kiefer	- 120 Jahre
	Esche, Wildkirche	- 100 Jahre

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,  
Wiedemann und Jüttner

**Werbungskosten:** nach der EST - Geldtafel 2025

**Geldfaktor:** 16,11 ct/Min

**Lohnnebenkosten:** 70 % ( einschl. EMS - Kosten )

**Aufarbeitung:**

- Fichte, Lärche nach Geldsätzen Entrindung i.S.
- Kiefer nach Geldsätzen Entrindet i.S./ a.S.
- Eiche, Ahorn, Erle, Esche, Buche, Birke, Wildkirsche, nach Geldsätzen unentrindet
- Zuschläge für Hiebmerkmale pauschal 10%

**Rückkosten:** 6,00 €/fm ( incl, Mwst)

**Holzpreise (entrindet, gerückt):**

nach mehrjährigen durchschnittlichen Verkaufserlösen im Bereich der umliegenden Forstämter

Kiefer	LB	370 % MZ
	LC	310 % MZ
Lärche	H, HL B	360 % MZ
	HL C	310 % MZ
Esche	LB	400 % MZ
	LC	230 % MZ
Kirsche	LB	410 % MZ
	LC	240 % MZ

**Schichtholznettoerlöse:**

- Fichte, Kiefer, Lärche (Nadelhölzer) - 10,-- €/rm
- Eiche - 30,-- €/rm
- Sonstige Laubhölzer - 20,-- €/rm

**Umsatzsteuer:** 5 %

<b><u>Kulturrkosten:</u></b> Fichte, Tanne, Douglasie, Lärche, Hainbuche	- 3.000,--€/ha
Kiefer, Buche,	- 3.500,--€/ha
Erle, Pappel, Birke, Feldahorn	- 3.000,--€/ha
Eiche, Ulme, Esche, Ahorn, Wildkirsche	- 6.500,--€/ha

## Abtriebswert (Berechnung in €/Efm – erntekostenbelastet) 2025

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					MZ-Steigerungs-% für Stammholz			QZ, erntekostenbelastet			
Hoa	Alter	Bonität	dm(cm)	V (EfmqR)	GKI %	Zuschlag	% ME	Sorten- %	Grundpreis €/Efm	%-MZ (100)	€/Efm
							6x7				9x10x11
Kiefer	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,0	35,2	395	60% L B 40% L C	380 330	228	L	22,80	360	82,08
				<u>-32</u> 353			<u>132</u> 360				
										+5% MWSt	86,18
	120 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,5	36,5	357	60% L B 40% L C	380 330	360	L	21,43	360	77,15
				<u>-29</u> 328							
										+5% MWSt	81,01
Lärche	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I,0	34,0	420	60% L B 40% L C	380 330	228	L	22,80	360	82,08
				<u>-34</u> 386			<u>132</u> 360				
										+5% MWSt	86,18
Lärche	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	II,0	37,6	540	60% L B 40% L C	380 330	228	L	21,99	360	79,16
				<u>-49</u> 491			<u>132</u> 360				
										+5% MWSt	83,12
Esche	140	II,0	44,7	464	60% L B 40% L C = 225 rm	400 230	240	L	41,15	332	136,62
	Sth	50%	=	232			<u>92</u>				
	Brh	50%	=	232			332				
										+5% MWSt	143,45
Kirsche	140	II,0	44,7	464	60% L B 40% L C = 325 rm	410 240	246	L	41,15	342	140,73
	Sth	50%	=	232			<u>96</u>				
	Brh	50%	=	232			342				
										+5% MWSt	147,77

## Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2025

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Werbungskosten									
Sortierung	Geldsatz €/fm	Mittenring €/fm	LNK Faktor	Rückekosten masch. E. €/fm	Gesamt €/fm 11x14x16	QZ netto €/fm 12-18	V Efm o.R.	A uw €/ha 19x20	A uw Gerundet €/ha
<b>Kiefer I,0</b>									
L e.i.S./a.S.	9,47	-	1,87	RK 6,00	17,70 <u>6,00</u> 23,70	62,38 10,00	353 90	22.020,14 <u>900,00</u> 22.920,14	23.000,--
<b>Kiefer I,5</b>									
L e.i.S./a.S.	10,17	-	1,87	RK 6,00	19,02 <u>6,00</u> 25,02	57,11 10,00	328 90	18.732,08 <u>900,00</u> 19.632,08	19.500,--
<b>Lärche II,0</b>									
L e.i.S./a.S.	9,51	-	1,87	RK 6,00	17,78 <u>6,00</u> 23,78	57,62 10,00	386 90	22.241,32 <u>900,00</u> 23.141,32	23.000,--
<b>Esche II,0</b>									
L ue	2,73	0,52	1,87	RK 6,00	6,08 <u>6,00</u> 12,08	131,37 20,00	232 325	30.477,84 <u>6.500,00</u> 36.977,84	37.000,--
<b>Kirsche</b>									
L Ue	2,73	0,52	1,87	RK 6,00	6,08 <u>6,00</u> 12,08	135,69 20,00	232 325	31.480,08 <u>6.500,00</u> 37.980,08	38.000,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000											Stichtag: 20.06.2025	
Lfd Nr.	Flur Nr	Fläche ha	Alter Jahre	Holzart	Anteil %	II.	Bestockung	Abtriebswert Euro/ha	Kosten für geschätzte Kultur (c) Euro/ha	Abtriebswert- faktor (f)	Bestockungs- faktor 1/Flur	Bestandswert Euro (0,9-10)x1x12+10) schub
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
hiebkostenfrei												
I.	1488 TF	0,1454	Gemarkung Bad Rodach									
1. Bestand		0,1454	60	Kiefer	30%	1,0	0,80	23.000	3500,00	0,518	1,000	474,62
			60	Esche	40%	11,0	0,80	37.000	6500,00	0,570	1,000	1.111,32
			60	Wildkirsche	30%	11,0	0,80	38.000	6500,00	0,703	1,000	999,58
Gesamt		0,1454										2.585,52

## 17. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

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

### 17.1 Grundstück Flur-Nr. 1468 Gemarkung Bad Rodach zu 18.530 m<sup>2</sup>

Ackerland:	17.076 m <sup>2</sup> x 2,30 €/m <sup>2</sup> =	39.274,80 €
Waldboden:	1.454 m <sup>2</sup> x 0,40 €/m <sup>2</sup> =	581,60 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>2.585,52 €</u>
Gesamt:		42.441,92

Verkehrswert gerundet: 42.400,00 €

-----

## 18. Gesamtverkehrswert: gerundet: 42.400,00 Euro

## 19. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Grundstück wird bei 1.454 m<sup>2</sup> Waldfläche selbst bewirtschaftet und die 17.076 m<sup>2</sup> Ackerfläche ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter: Schmidt Dietrich, Marktplatz 4, 96476 Bad Rodach  
Pachtvertrag: schriftlich, abgelaufen  
Laufzeit: 01.10.2005 – 30.09.2015, abgelaufen, sich um jährlich ein Jahr  
verlängernd  
Pachtzahlung: 318,03 €/ha

## 20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst.- Nr. 1468 Gemarkung Bad Rodach beläuft sich

gerundet auf 42.400,00 Euro.

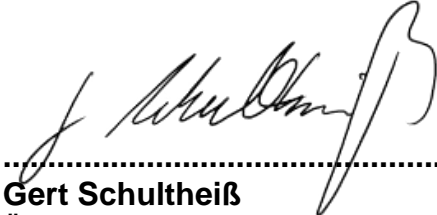
in Worte: zweiundvierzigtausendvierhundert Euro

=====

## 20. Beglaubigung

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

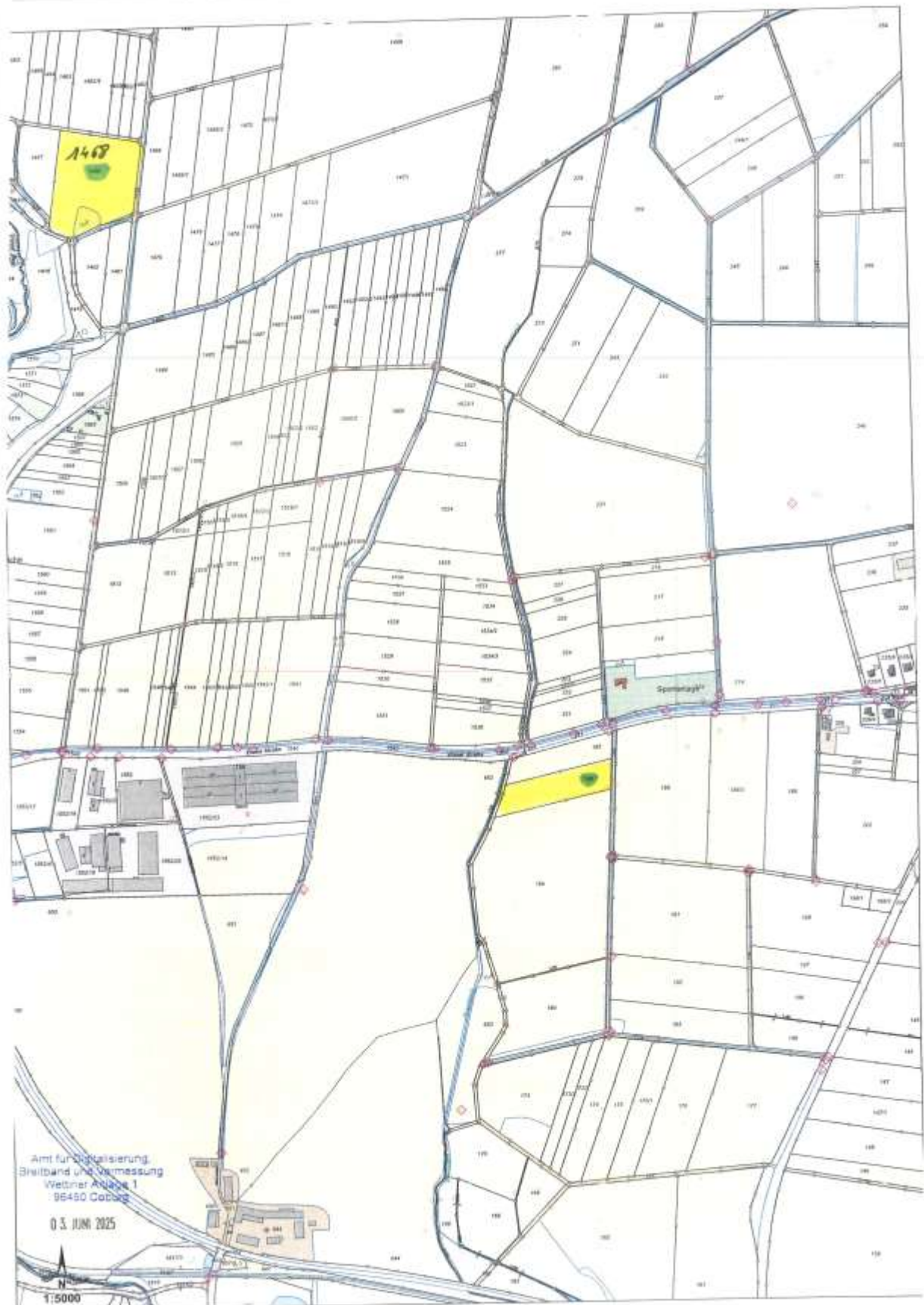
Oberlangenstadt, 11.07.2025



**Gert Schultheiß**

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









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

Flurstück: 1017  
Gemarkung: Rodach

Gemeinde:  
Landkreis: Bad Rodach  
Bezirk: Coburg  
Oberfranken

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 03.05.2025



Maßstab 1:2000 0 10 20 30 Meter

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





Flst 1468 Comanche Bad Rock



Flt A468 Gemantons Bad Rodnee

