

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 am Gutachterausschuss für Grundstückswerte
der Landkreise CO, ERH, HO, KC, WUN, und der Städte:
BT und CO

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps – Oberlangenstadt
Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

BERICHTIGTES GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks

Flst.-Nr. 1352/6 Gemarkung Bad Rodach.

anonymisiert

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

3 K 66/24

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 01.10.2024 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. 1352/6 Gemarkung Bad Rodach, zu erstellen.

**Berichtigung des Gutachtens nach dem erneuten Einspruch vom
24.02.2025 neuen Sachstand durch Berichtigung der Auskünfte durch die Stadt Bad
Rodach usw.**

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg: 3 K 66/24

1)

-Antragstellerin-

2)

-Antragstellerin-

3)

-Antragsteller-

4)

-Antragstellerin-

Prozessbevollmächtigte zu 1-4;

Rechtsanwälte , 96450 Coburg, Gz.: 507/24

Gegen

1)

Antragsgegner-

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte , 96450 Coburg, Gz.: 970/24 F31

2)

-Antragsgegnerin-

3)

-Antragsgegnerin-

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

4. Wertstichtag: 28.10.2024, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 28.10.2024, ab 9.30 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 01.10.2024, AZ: 3 K 66/24
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
6. RA Staritz AZ: 507/24	Schreiben vom 09.12.2024 an AG Coburg
7. RA Staritz AZ: 507/24	Schreiben vom 27.01.2025 an AG Coburg
8. RA Staritz AZ: 507/24	Schreiben vom 24.02.2025 an AG Coburg
9. Stadt Bad Rodach Herr :	Schreiben vom 08.07.2023 an Markus Fladt
10. Stadt Bad Rodach Herr:	E-Mail vom 18.12.2024 an den Sachverständigen
11. Stadt Bad Rodach Frau :	E-Mail vom 13.01.2025 an den Sachverständigen

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

<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 Coburg
Grundbuch für: Bad Rodach
Blatt: 6875

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m ²
u.a.					
11	1352/6	Bad Rodach	Nähe Heldritter Str.; Landwirtschaftsfläche		4.506

Erste Abteilung: Eigentümer

Anstelle von 2d, 2el, 2elli, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4, 5,

6.1
6.5
6.6
6.7
6.8

**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;

7.1
7.2

In Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

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

Kein Eintrag

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 im dörflichen Mischgebiet, ausgewiesen. Dabei ist die nördliche 1.600 m² große Teilfläche als Fläche im dörflichen Mischgebiet ebpf (Erschließung über

den Feldweg entlang der Schule) und die südliche 2.906 m² große Teilfläche im dörflichen Mischgebiet ebf ausgewiesen.

Das hier zu bewertende Grundstück befinden sich im Bebauungsplan der Stadt Bad Rodach Bebauungsplan „Am Stieglein“ der seit dem 24.05.1978 in Kraft getreten ist und dieses Grundstück als Wohnbauland ausweist.

Am 27.10.1994 wurde für dieses Gebiet ein Flächennutzungsplan rechtskräftig bekanntgemacht.

In diesem Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet mit der Flst.-Nr. 1352/6 Gemarkung Bad Rodach als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen.

Laut Auskunft durch die Stadt Bad Rodach ist der 1.600 m² nördliche Grundstücksteil als dörfliches Mischgebiet erschließungsbeitragspflichtig (über den Weg Flst.-Nrn. 1016/1 und 1347/1 noch zu erschließen, zu bewerten und der südliche 2.906 m² große Grundstücksteil ist mit der Heldritter Straße und „Am Stieglein“ erschlossen und als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten).

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	meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
Gemarkung Bad Rodach – Stadt Bad Rodach – Landkreis Coburg						
1352/6						4.506
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Handel und Dienstleistung	2.355				
	Garten	1.975				
	Wohnbaufläche	176				

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)

Wertzahlen z.B. 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

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

Bodenrichtwerte

Wohnaugebiet Rodach West	95,00 €/m² ebf
Mischgebiet Zentrum	75,00 €/m² ebf
Gewerbegebiet	50,00 €/m² ebf
Kurgebiet	100,00 €/m² ebf
Rohbauland wohnen	30,00 €/m² ebpf
Bauerwartungsland Mischgebiet	10,00 €/m² ebpf
Bauerwartungsland Gewerbe	8,00 €/m² ebpf
Ackerland:	2,50 €/m²
Grünland:	1,70 €/m²
Waldboden ohne Bestockung:	0,50 €/m²

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Coburg konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 1352/6 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.

Das Grundstück liegt im dörflichen Mischgebiet und ist im Norden auf 1.600 m² erschließungsbeitragspflichtig und im Süden auf 2.886 m² als erschließungsbeitragsfrei jeweils als Rohbauland zu bewerten.
Rohbauland ist eine Fläche die noch als Baugrundstücke teilungsvermessen werden muss.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 1352/6 Gemarkung Bad Rodach hat 4.506 m² Fläche, die Bezeichnung „Nähe Heldritter Straße“, liegt westlich der Grund- und Mittelschule, ist mit der Heldritter Straße im Osten, nördlich der Straße „am

Stegelein“ und im Nordwesten mit einer geteerten Zufahrt entlang seiner Westgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird im Nord auf 1.600 m² als Lager- und Waldfläche mit bis zu 15 jährigen Laubgehölz und die restliche 2.906 m² große Teilfläche im Süden wurde als Gehölz- und Gartenfläche mit überalterte ungepflegte Obstbäume ohne Sachwert vorgefunden.

Die Kosten für das Einschlagen und Beräumen der Laub- und Obstbäume wird auf 2.000,00 € geschätzt.

Die nördliche 1.600 m² große Teilfläche ist laut Stadt Bad Rodach über den Feldweg entlang der Schule erschließungsbeitragspflichtig.

Die auf der Lagerfläche stehenden Regale und Baumaterialien sind im Eigentum des Pächters.

Grundstücksqualität: 2.906 m²
1.600 m² Rohbauland im Wohnbauland ebf, im Süden,
Rohbauland im Wohnbauland ebpf, im Norden,
erschließungsbeitragspflichtig.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 4.506 m² großen Grundstücks mit 81,00 €/m² für das 2.906 m² große südliche erschließungsbeitragspflichtige Rohbauland (Bodenrichtwert 90,00 €/m² ebf x 90 % für das Rohbauland ebf im Süden = 81,00 €/m²). Die 1.600 m² ebpf Rohbaulandfläche im Norden wird mit 44,49 €/m² (Bodenrichtwert 90,00 €/m² /. 45,51 €/m² Herstellungs- und Erschließungsbeitrag = 44,49 €/m² x 90 % für das Rohbauland vom Bodenrichtwert für das ebpf Rohbauland = 40,04 €/m²) für das erschließungsbeitragspflichtige Rohbauland im Norden bewertet, minus geschätzt 2.000,00 € für den Einschlag und die Entsorgung der Bäume und Sträucher.

Ermittlung der Herstellungs- und Erschließungsbeiträge:

Laut Stadt Bad Rodach:

Art	Grundstück €/m²	Geschoßfläche €/m²
Kanal:	1,70 €/m ²	10,40 €/m ²
Wasser:	0,63 €/m ²	2,30 €/m ² incl. 7 % Mwst
Straße:	40,00 €/m ²	

**Für die Geschoßfläche wird bei Wasser $\frac{1}{4}$ der Grundstücksfläche herangezogen:
€/m² m² Herstellungs- und Erschließungsbeitrag €**

Kanal/Grundstück: 1,70 x 1.600 m² = 2.720,00 €

Kanal/Geschoß: 10.40 x 400 m² = 4.160,00 €

Wasser/Grundstück $0,63 \times 1.600 \text{ m}^2 =$ **1.008,00 € incl. 7 % Mwst**

Wasser/Geschoß: 2.30 x 400 m² = 920.00 € incl. 7 % Mwst

Straße: 40,00 x 1.600 m² = 64.000,00 €

$$\text{Gesamt: } 72.808,00 \text{ €} : 1600 \text{ m}^2 = 45,505 \text{ €/m}^2$$

Die Herstellungs- und Erschließungsbeiträge sind $45.505 = 45.51 \text{ €/m}^2$

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² minus Einschlag -und Entsorgungskosten der Bäume ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 1352/6 Gemarkung Bad Rodach zu 4.506 m²

Rohbau land ebf:	2.906 m ² x 81,00 €/m ² =	235.386,00 €
Rohbau land ebpf:	1.600 m ² x 40,04 €/m ² =	64.064,00 €
Zwischensumme:		299.450,00 €
./. Einschlag- und Entsorgungskosten der Bäume	./.	2.000,00 €
Grundstücksverkehrswert:		297.450,00 €

Verkehrswert abgerundet: 297.000,00 €

17. Gesamtverkehrswert: abgerundet: 297.000,00 Euro

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Das Grundstück ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Pachtvertrag: besteht nicht

Pachtzahlung: keine

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks

Flst.- Nr. 1352/6 Gemarkung Bad Rodach beläuft sich

aufgerundet auf 297.000,00 Euro.

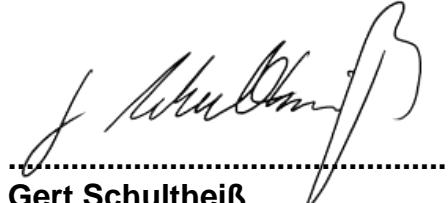
in Worte: zweihundertsiebenundneunzigtausend Euro

=====

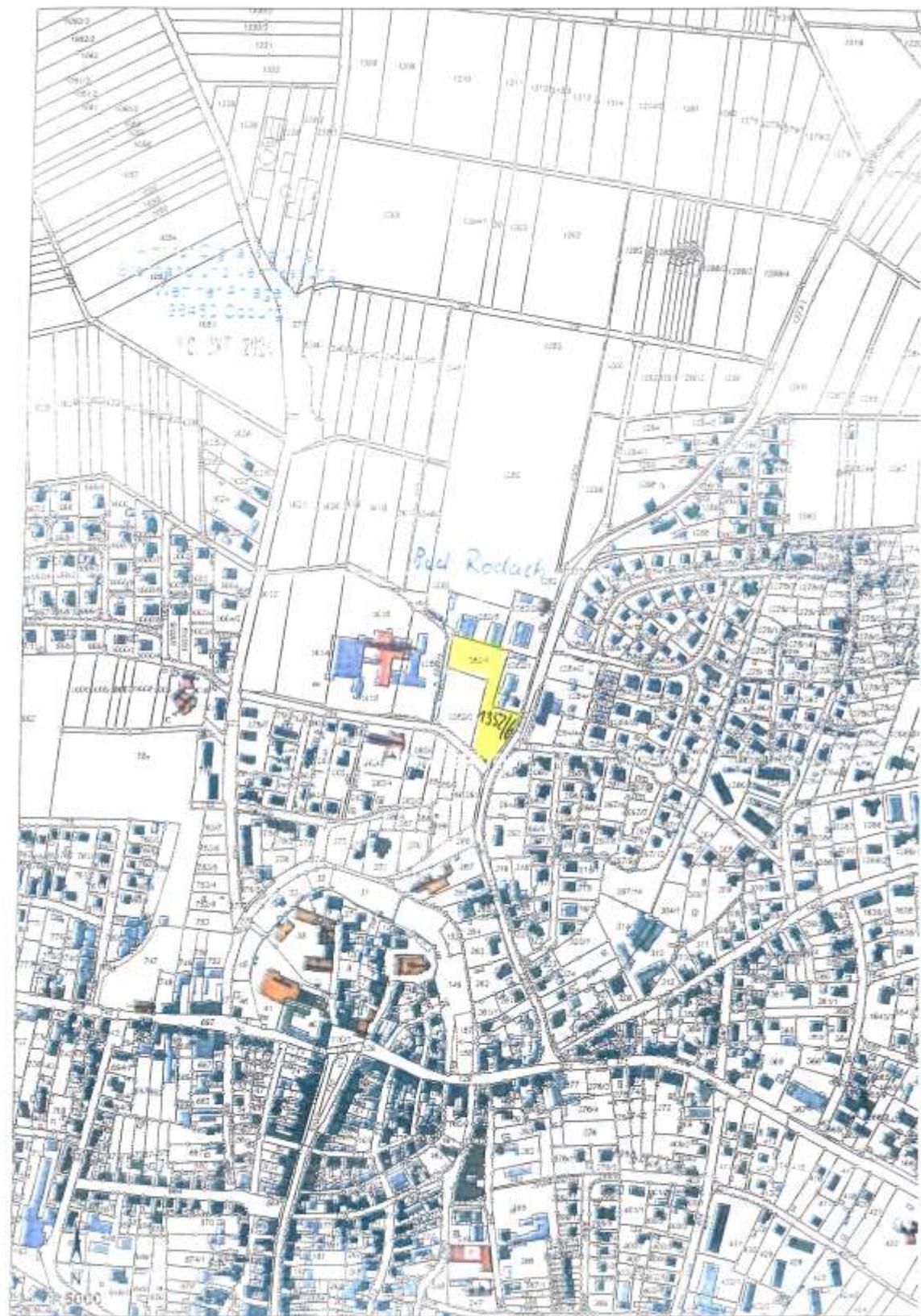
20. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 21.03.2025



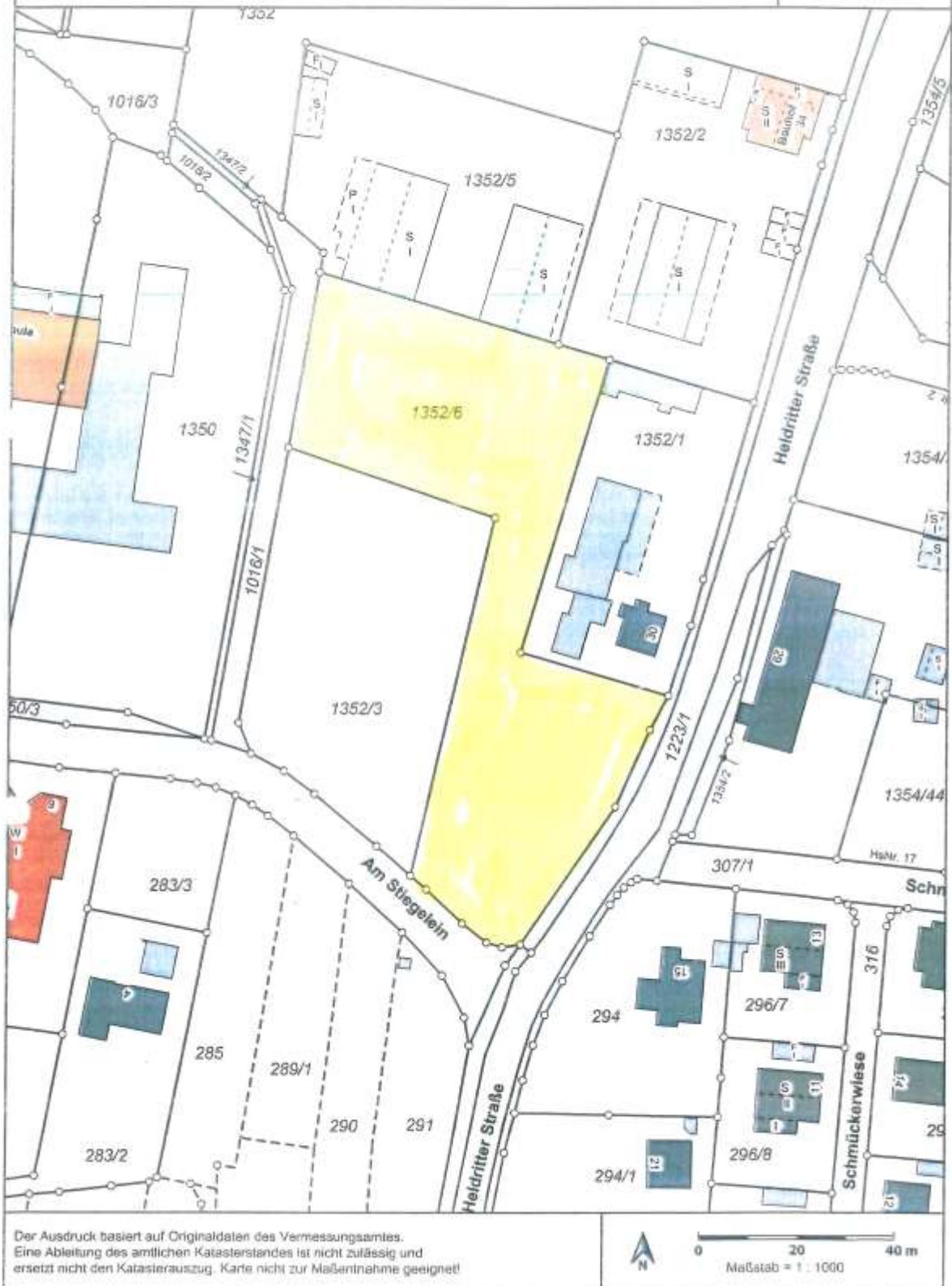
**Gert Schultheiß
Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung**



Stadt Bad Rodach

Datum: 13.01.2025

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



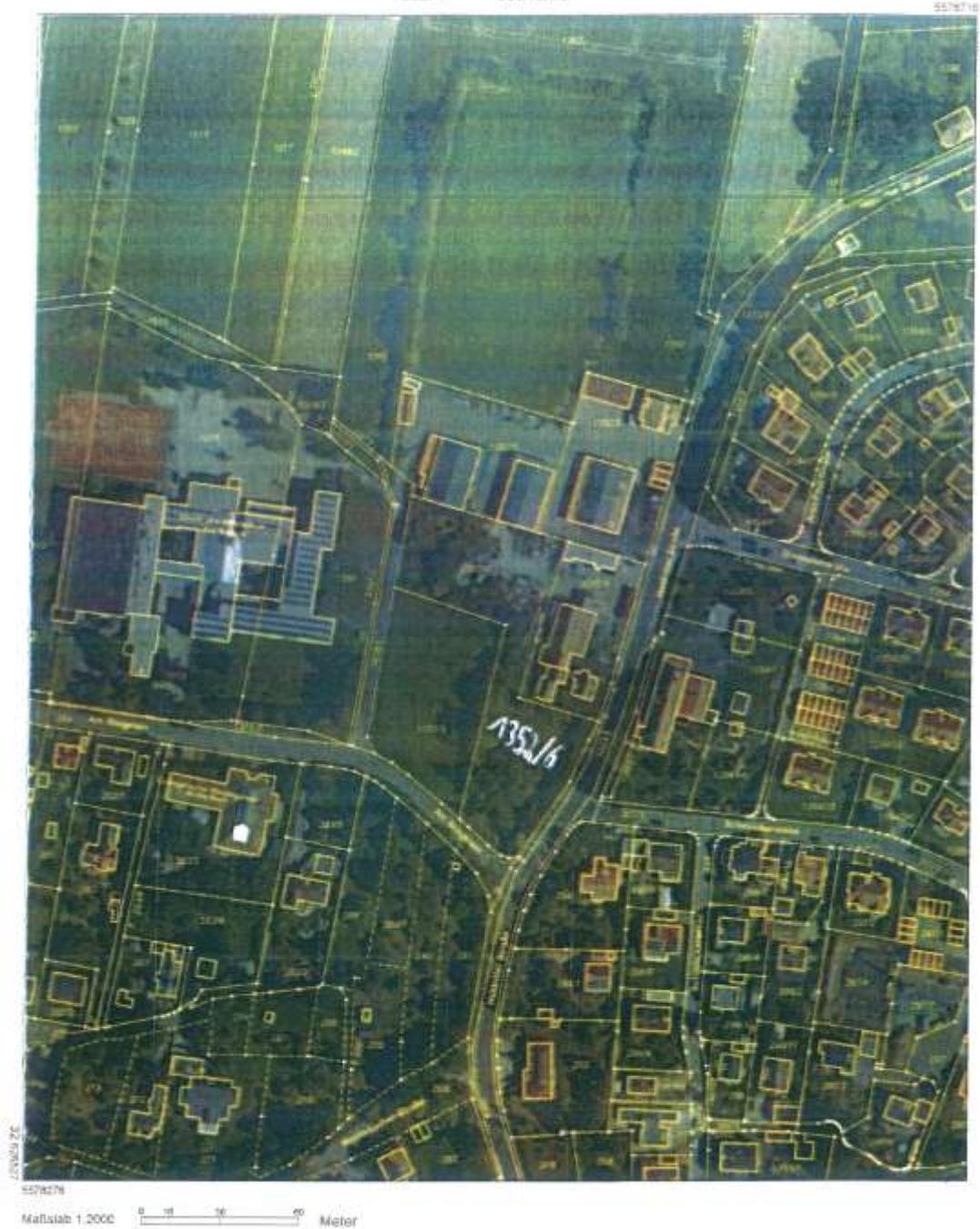


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Coburg
Wettiner Anlage 1
96450 Coburg

Flurstück: 1332/6
Gemarkung: Rodach

Gemeinde: Bad Rodach
Landkreis: Coburg
Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 10.10.2024



Maßstab 1:2000 0 10 20 30 40 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Weiterverbreitung nur bedingt geeignet,
Aufnahmedatum Luftbild: 11.08.2023.

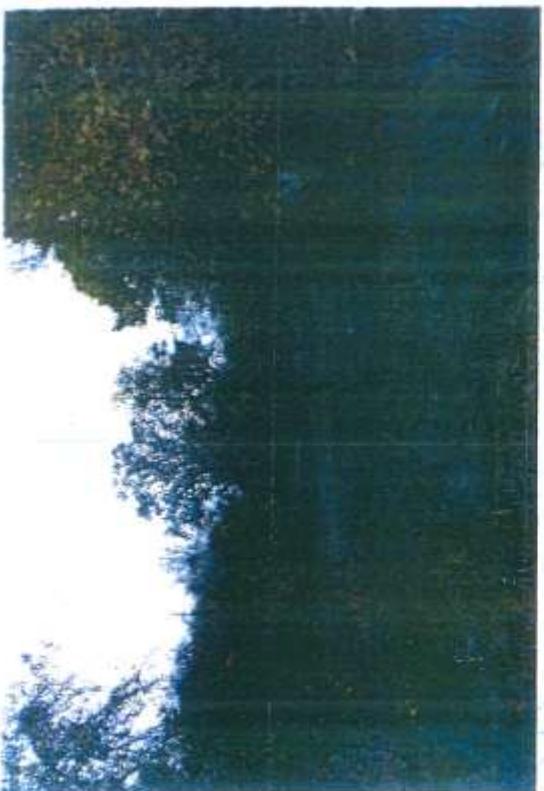
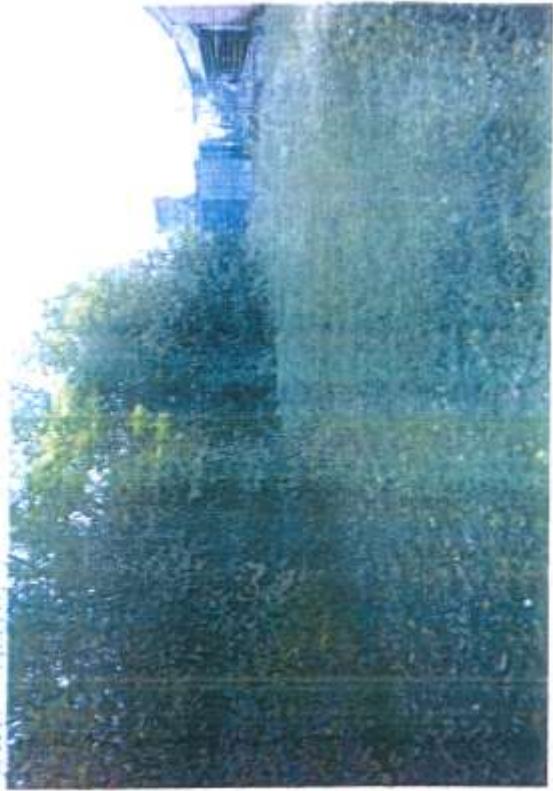
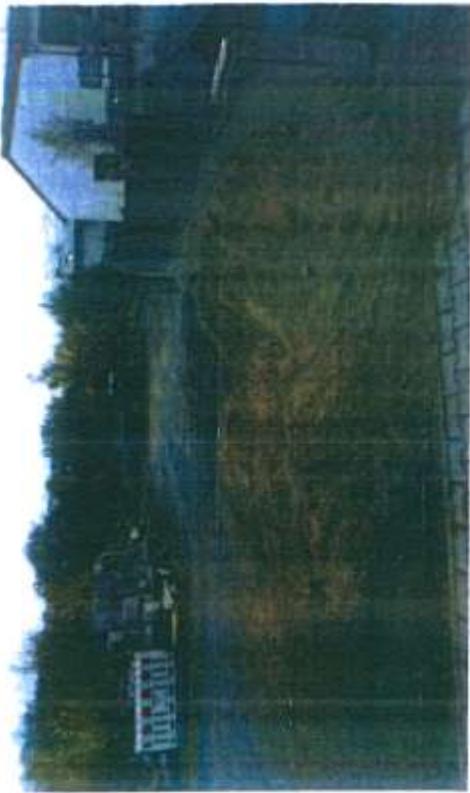




Foto 25.6 Port Klang, Malaysia



Foto 25.7



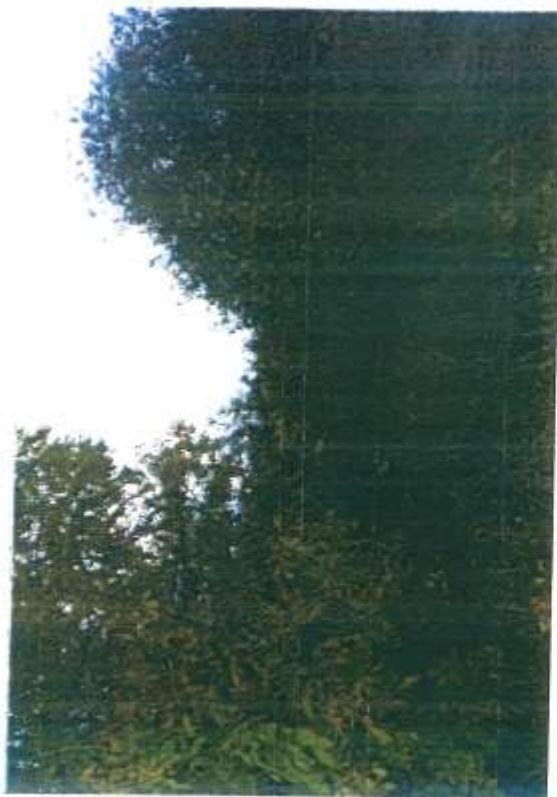


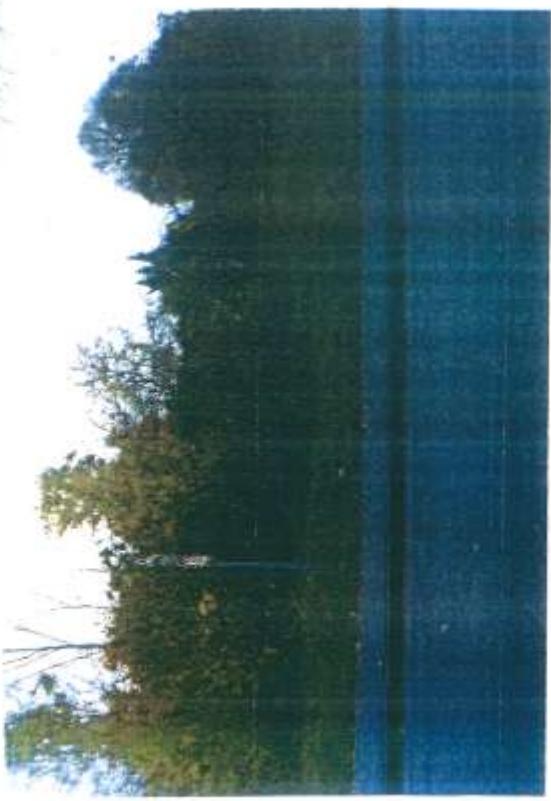
Fig. 652/6 Post Tschell





This photo from the

Collier



This photo from the

Collier

