



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 3 K 42/24

10.02.2025



G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert des landwirtschaftlichen
Grundstücks Fl.Nr. 869 der Gemarkung Köttel**

5.250,00 €

Das Gutachten umfasst 21 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
3	Standortangaben	5
4	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	8
4.1	Bewertungsgrundlagen:	8
4.2	Preisfindung	9
4.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	11
5	Bewertung Fl.Nr. 869 der Gemarkung Köttel	12
5.1	Grundstücksangaben	12
5.2	Beschreibung	13
5.3	Nutzung.....	17
5.4	Bewertung	18
6	Abschließende Erklärung	20
7	Literaturverzeichnis.....	21

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes der Gemarkung Köttel:

Fl.Nr. 869 Köttler Weg, Landwirtschaftsfläche

Waldfläche

zu 0,2250 ha

Eingetragen im Grundbuch von Köttel des Amtsgerichts Lichtenfels, Blatt 474

Verwendete Unterlagen:

Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Lichtenfels

Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.

Auskünfte

Stadt Lichtenfels (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)

Ladung zum Ortstermin

Die Ladung erfolgte am 11.01.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung:

Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung Köttel am 28.01.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war der Schuldner L.R.W. sowie der Geschäftsführer der Bio Aufzucht Lohmann Süd anwesend. Von den geladenen Parteien war niemand anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungsstichtag:

28.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standortangaben



Abbildung: Standortangaben

Die Gemarkung Köttel liegt im Landkreis Lichtenfels, Oberfranken. Sie liegt etwa zehn Kilometer südöstlich des Lichtenfelser Stadtzentrums und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Kreisstraße LIF 22, die Köttel mit den umliegenden Ortschaften Lahm und Weismain verbindet, sowie die Kreisstraße LIF 4, die eine schnelle Verbindung nach Wattendorf und weiteren südlichen Zielen ermöglicht, ist eine gute Erreichbarkeit gegeben. Die Autobahnauffahrt 19 Roßdorf am Berg auf die A70 und die Autobahnauffahrt 15 Bad Staffelstein auf die A73, beide jeweils etwa 15 Minuten Fahrzeit von Köttel entfernt, gewährleisten zudem eine Anbindung an überregionale Verkehrsnetze.

Die nächstgelegenen Städte bieten eine umfassende Infrastruktur: Lichtenfels selbst ist ein regionales Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Bildungsangeboten wie Schulen und Kindergärten. Darüber hinaus stehen vor allem in den schnell erreichbaren Ort Weismain weitere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Die zu bewertende Fläche liegt im Bereich der Ortschaft Eichig, ca. 2 km südlich der Ortschaft Kötzel.

Die landwirtschaftlich geprägte Gemarkung um Eichig zeichnet sich durch teilweise mangelnd erschlossene und überwiegend kleinstrukturierte Flächen aus. Die Böden der Region bestehen überwiegend aus tonigen Lehm und Lehmböden. Gut bewirtschaftbare Flächen werden als Ackerland genutzt. Schlechtere Flächen bestehen überwiegend aus Dauergrünland.

Hangflächen und Flächen mit schlechter Bodengüte, felsig und steinige Flächen sind meist bewaldet.

Absatzmärkte für landwirtschaftliche Produkte sind aufgrund der Nähe zu Burgkunstadt, Kulmbach und Lichtenfels gegeben. Insbesondere im Bereich des oberen Maintales. Regionale Verarbeitungsbetriebe und Genossenschaften bieten zusätzliche Vermarktungsmöglichkeiten. Die Kulturlandschaft wird durch kleinere Waldflächen, Hecken und Feldgehölze ergänzt, die das Mikroklima positiv beeinflussen und eine hohe ökologische Vielfalt unterstützen.

Im Bewertungsgebiet sind verschiedene Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen kann als verhalten, im Bereich des Pachtmarktes als gut bezeichnet werden.

Die zu bewertende Fläche wurde keiner Flurbereinigung unterzogen und ist Bestandteil des Naturparks Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst. Der nördliche Teil der Fläche ist Bestandteil des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes mit der ID: [LSG-00556.01](#)

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 10, Nordbayerisches Hügelland und Keuper)

Höhenlage	400 m
Jahresniederschläge	700 mm
Jahrestemperatur	7,6 Grad
Trockenheitsindex	4,1
Frühlingseinzug	127 Tnd1J
Beginn der Ernte	206 Tn1J
Vegetationszeit:	212 TpJ
Lössbeteiligung:	0,9

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 3,1 und Grünlandstandorten 2,3.

4 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

4.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies nach § 14 ImmoWertV2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 6 ImmoWertV2021 nur dann zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn die Auswirkungen dieser Beeinflussungen sicher erfasst werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 ImmoWertV2021 auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in

§ 14 ImmoWertV2021, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes kann in der Regel ähnlich verfahren werden, wobei nach den Wertermittlungsrichtlinien der Wert des Waldbodens auch von landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden kann. Hier beträgt in vergleichbaren Gegenden das

Verhältnis 45 bis 50 : 100. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Waldbestände wird nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 vom 12.06.2000 auf der Grundlage Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit verfahren, sofern keine hochwertigen Hölzer (Furnier- oder Edelhölzer, die gesondert aufgenommen werden müssen) vorhanden sind. Dabei wird berücksichtigt, dass der Wert des Holzes nach dem im Bewertungsjahr gültigen Marktpreis nach Abzug der Werbe- und Rückekosten bestimmt wird. Sofern es sich um gewöhnliche Waldbestände handelt, wird der Bestandwert durch den Unterzeichner des Gutachtens auch in Anlehnung an die Entschädigungstabelle des Bayerischen Versicherungsverbandes geschätzt.

4.2 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine reine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Lichtenfels.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die die Grundstücke belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Preisfindung wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt. Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte der Gemarkung Köttel zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	1,50 €/m ²
Grünland	1,00 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	0,45 €/m ²
Bauland	35,00 €/m ²

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss, zum Stichtag 01.01.2024, aus den Kaufpreisen 2022 und 2023 ermittelt. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage und der geringen Verkaufsfälle im Bewertungsgebiet, hält der Unterzeichner eine größere Zeitanpassung für nicht erforderlich.

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte zum Bewertungsstichtag festgelegt:

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 1,00 €/m ²
b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	1,00 – 1,50 €/m ²
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,50 – 2,00 €/m ²
d) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterland)	2,00 – 5,00 €/m ²
e) Forstgrundflächen	0,30 – 1,00 €/m ²

4.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig Unregelmäßig	0 % - 8 %
Geländeneigung	0 % 5 % 10 % 15 %	0 % - 9 % - 13 % - 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner 10 kleiner 0 10 größer 20 größer	- 20 % - 10 % 0 % + 9 % + 18 %
Flächen	0,25 ha 0,50 ha 1,00 ha 3,00 ha 5,00 ha 7,00 ha	- 14 % - 7 % 0 % + 8 % + 12 % + 15 %
Entfernung zum Ort	bis 1 km 1 – 2 km Über 2 km	+ 10 % - 5 % - 10 %
Erschließung	Normal ausgebauter Weg Schlechter Zustand	0 % bis - 25 %

Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

5 Bewertung Fl.Nr. 869 der Gemarkung Köttel

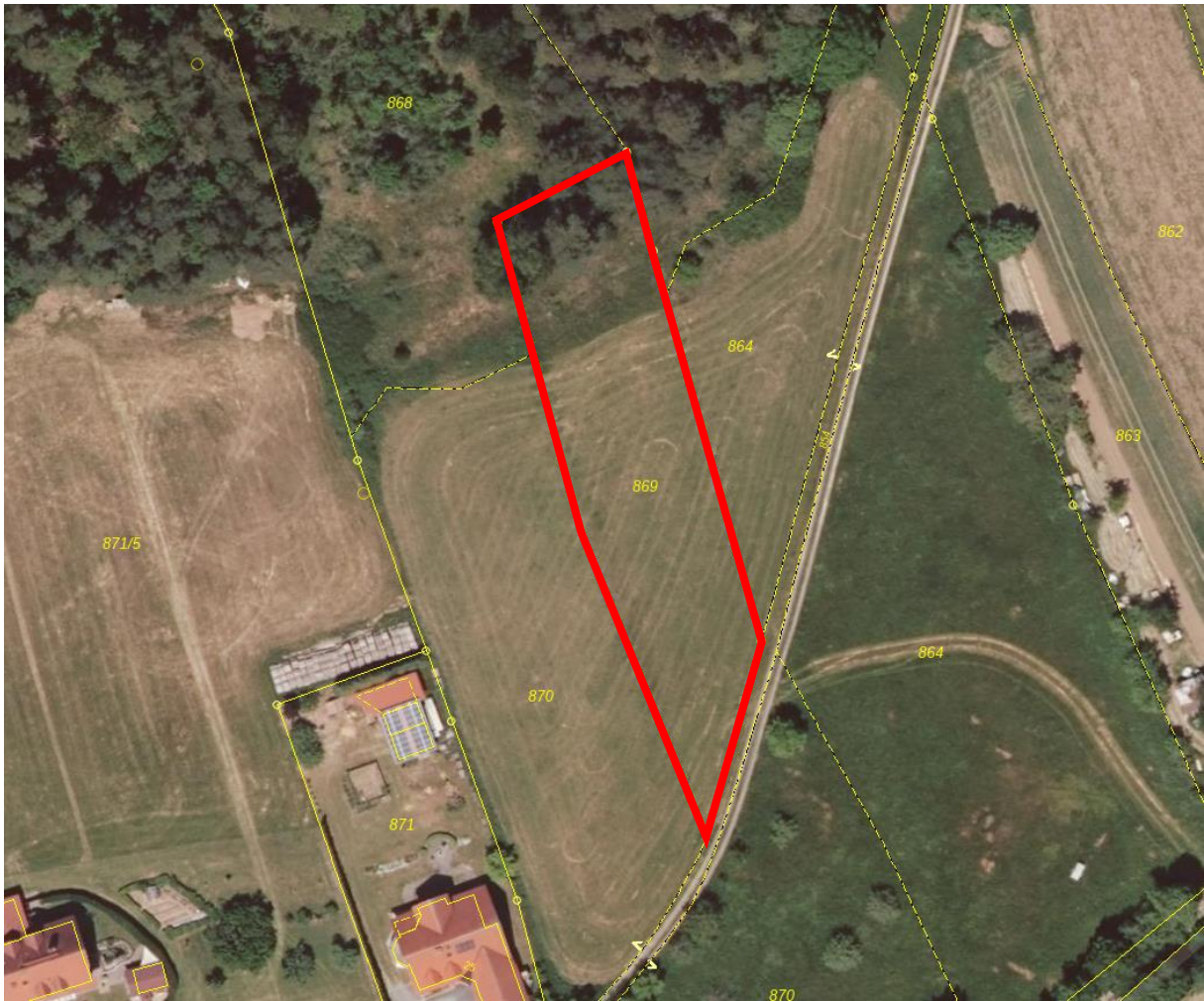


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 869

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Köttel, Blatt 474

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 869 Köttler Weg, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche

zu 2.250 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

5.2 Beschreibung

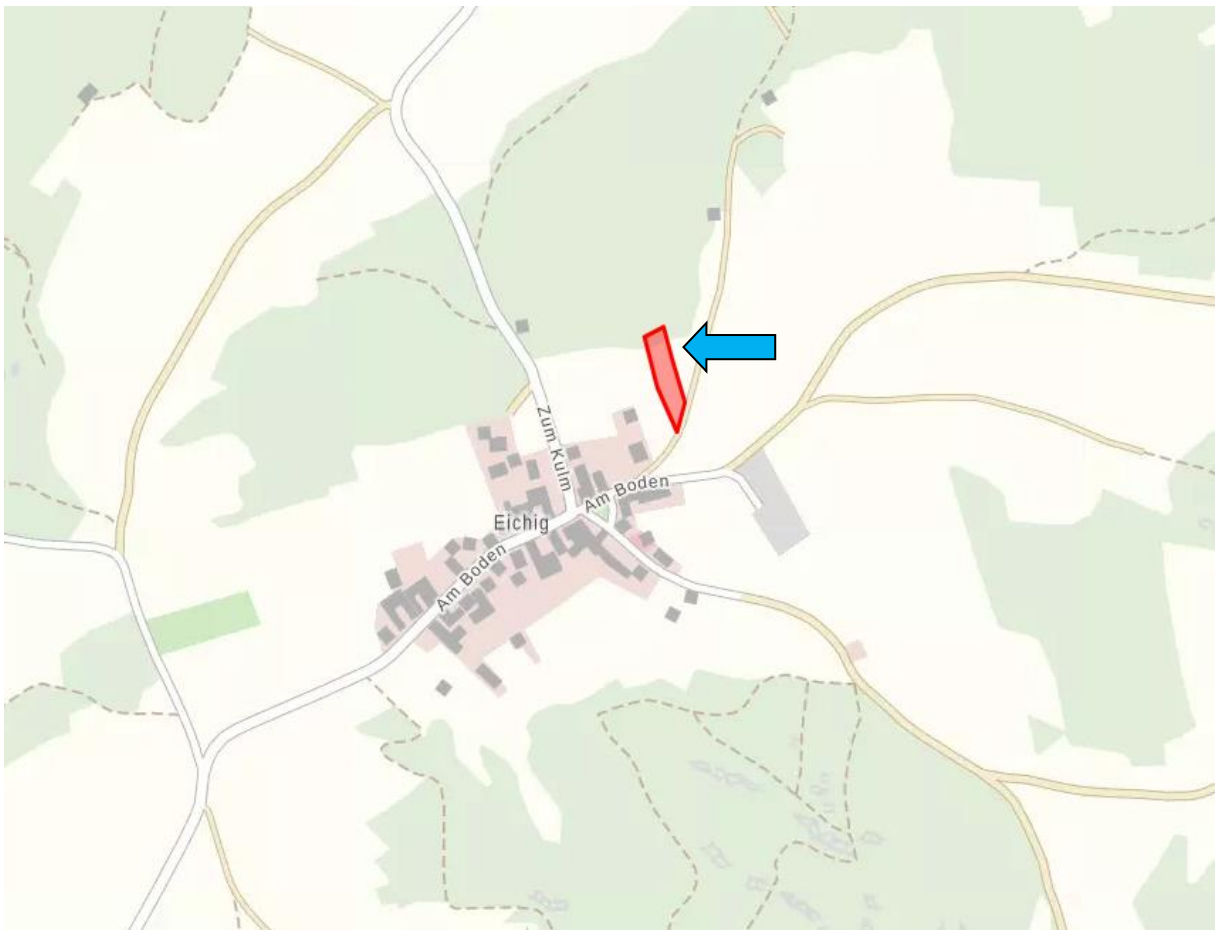


Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 40 m nordöstlich von Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig, zum Süden hin spitz zulaufend

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Flurweg, Streuobstwiese
- Westen: Ackerland
- Osten: Ackerland
- Norden: Wald

Neigung:

- Die Fläche ist geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den südlich verlaufenden Feldweg mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen, bis in Teilen leicht überdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse:	L5V	L4V	L4V
Wertzahl:	50/35	59/40	59/47

**Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:****Anlagen:**

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.
- Baum- und Strauchbewuchs im nördlichen Grundstücksteil

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

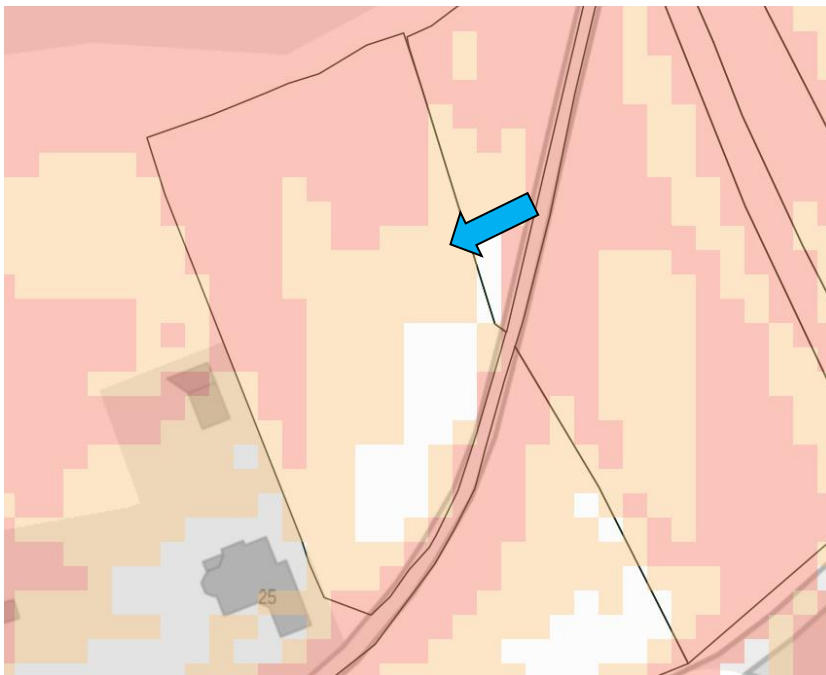
- Biotopkartierung des Feldgehölzes im nördlichen Teil („Wärmeliebende Säume und Magerrasen mit Gehölzen nordöstlich bis nördlich Eichig“)



Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

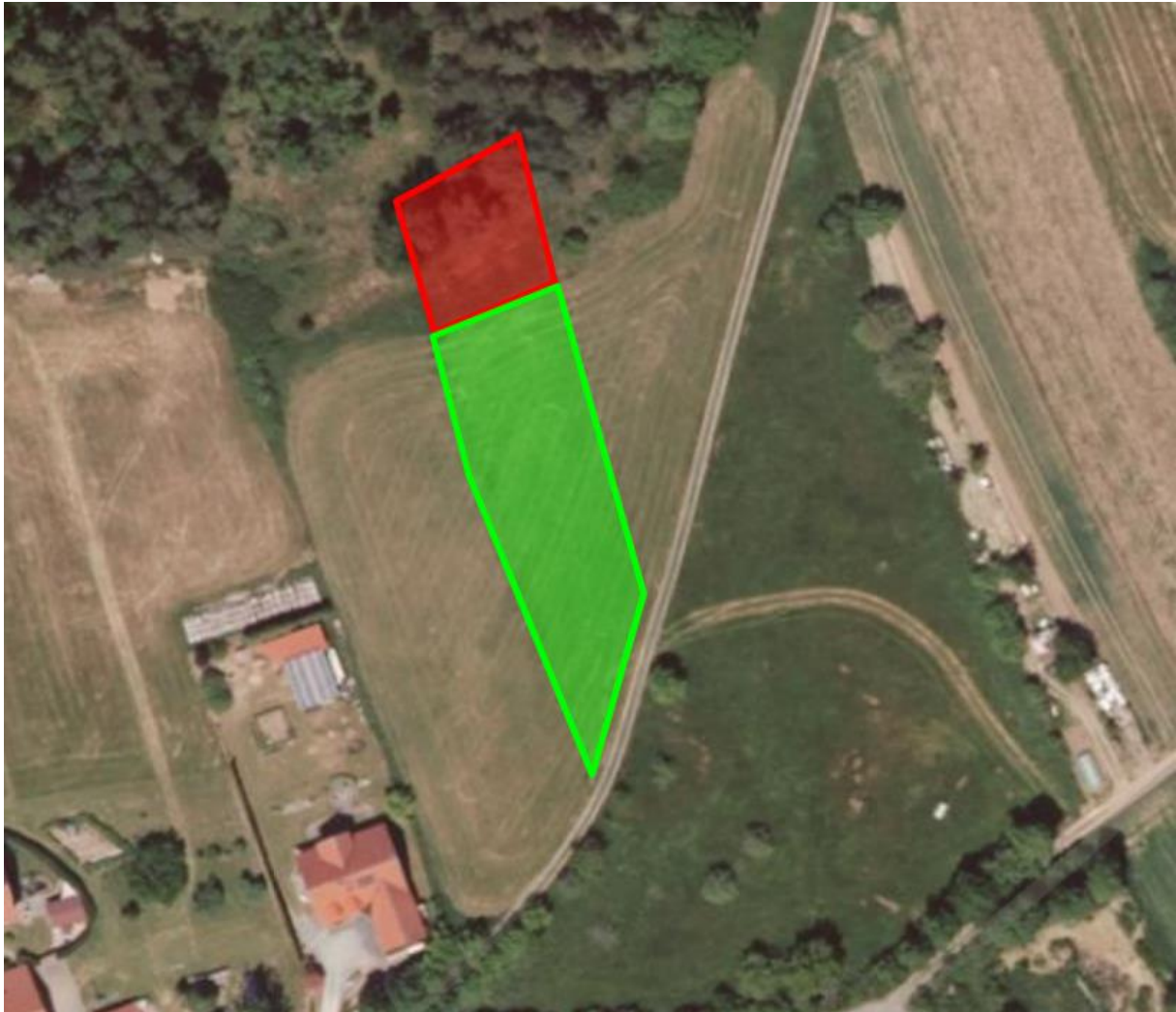
- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen nicht ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich folgender Eintrag:

K-Wasser 1	Erosionsgefahr	Erosionswert 15 bis < 27,5	(gelb hinterlegt)
K-Wasser 2	hohe Erosionsgefahr	Erosionswert $\geq 27,5$	(rot hinterlegt)



5.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem größtenteils bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer selbst überwiegend als Ackerland bewirtschaftet und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden. Das Grundstück teilt sich in zwei grundlegende Nutzungsbereiche: der Norden des Grundstücks besteht zu ca. 600 m² aus Brachfläche mit Baum- und Strauchbewuchs und ist ungenutzt. Der südliche Teil des Grundstücks besteht zu ca. 1.650 m² aus Ackerland.



5.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz Ackerland (südlicher Teil):

Besonders ortsnahe Fläche mit besonderer Nutzungsmöglichkeit: 3,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Der Unterzeichner hält eine weitere Lagewertanpassung für nicht erforderlich

Wertansatz Brachfläche (nördlicher Teil):

Forstgrundfläche: 0,60 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Biotopkartierung ./. 0,10 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 0,50 €/m²

Bodenwert:

Fl.Nr. 869:

 $1.650 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = 4.950,00 \text{ €}$ $600 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 = 300,00 \text{ €}$ Bodenwert gesamt: = 5.250,00 €**Verkehrswert Fl.Nr. 869 Köttler Weg, Landwirtschaftsfläche zu 2.250 m²**

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

5.250,00 €

6 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 28.01.2025 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 10.02.2025



Konrad Rosenzweig, öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

7 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht