

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das mit einer ehemaligen Maschinenhalle und einem Fahrsilo bebaute Grundstück mit der **Flnr. 494/1, Nähe Triebweg in 90587 Obermichelbach**



Verkehrswert

42.000 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

15.11.2023

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AUFTRAGSNUMMER

291_BE_2023

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

1 K 65/23

SACHVERSTÄNDIGER

Herr +49 911 39 4006 45
Philip Lang +49 177 99 033 93
Arminiusstraße 2 lang@prokonzept-immobilien.de
90402 Nürnberg www.prokonzept-immobilien.de



Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Der Landkreis Fürth liegt westlich des Ballungsraumes der Städte Nürnberg und Fürth. Er umfasst eine Fläche von ca. 308 km² mit rund 116.000 Einwohnern und ist mit 14 Gemeinden der kleinste Landkreis Bayerns. Er liegt in der Mitte des Regierungsbezirks Mittelfranken und grenzt im Norden an den Landkreis Erlangen-Höchstadt sowie an die Landkreise Ansbach und Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim und im Osten an die drei großen Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen. Im Süden schließt sich der Landkreis Roth an. Der Charakter des Landkreises wechselt vom Osten ausgehend mit seiner groß- und vorstädtischen Bebauung zu landwirtschaftlichen Gebieten in der Mitte und im Westen.

Der Standort bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen, Gewerbetreibende und Arbeitnehmer. Er liegt zentral in der Metropolregion und bietet eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur. Der Landkreis Fürth wurde 2017 vom Bayerischen Staatsministerium als Bildungsregion ausgezeichnet und damit als intakte Bildungslandschaft gewürdigt. Die Gemeinden des Landkreises haben ihren historischen, mittel- bis kleinstädtischen Charakter bewahren können. Verstärkt städtisch geprägt sind Zirndorf, Stein und Oberasbach.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Gemeindeteil Untermichelbach in der Gemeinde Obermichelbach (Teil der Verwaltungsgemeinschaft Obermichelbach-Tuchenbach) im Landkreis Fürth. Obermichelbach grenzt im Urzeigersinn beginnend an Herzogenaurach, Erlangen, Fürth, Veitsbronn und Tuchenbach. Eine Kindertagesstätte befindet sich ca. 750 m westlich an der Vacher Straße. Die Gemeinden Obermichelbach und Tuchenbach gehören dem Schulverband Veitsbronn an. Die Grundschule in Veitsbronn liegt ca. 5,3 km südwestlich des Wertermittlungsobjektes. Ein Lebensmitteleinzelhandel liegt ca. 2,4 km südwestlich des Wertermittlungsobjektes. Nördlich liegen überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Östlich des Grundstücks liegen ebenso überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einige gewerblich genutzte Gebäude, westlich liegt die Straße Triebweg.

Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Untermichelbach (FÜ)“ ca. 100 m südlich des Wertermittlungsobjektes, von dort fährt ein Bus zum Rathaus Fürth (ca. 24 Minuten Fahrzeit). Von Untermichelbach besteht keine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Siegelsdorf (mit dem Bus 126 ca. 11 Minuten Fahrzeit), von Siegelsdorf besteht eine Verbindung zum Hauptbahnhof Nürnberg. Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A3 ist die Ausfahrt „82 Erlangen-Frauenaurach“, ca. 7 km nordöstlich vom Triebweg. Der internationale Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in ca. 23 Minuten zu erreichen.

Demografische Entwicklung

Laut dem Informationsportal Wegweiser Kommune der Berterlsmann Stiftung betrug die Bevölkerung im Jahr 2020 im Landkreis Fürth rund 118.700 Einwohner. Seit 2011 verzeichnet der Landkreis eine Bevölkerungszunahme von 4,8%. Gemäß Statistik kommunal 2021 des Bayerischen Landesamt für Statistik betrug die Bevölkerung Ende des Jahres 2020 in der Gemeinde Obermichelbach 3.326 Einwohner, dies bedeutete eine Bevölkerungszunahme von 0,4% gegenüber dem Vorjahr (Bevölkerung 2019: 3.314). Im Jahr 2020 waren 17,3 % der Bevölkerung unter 18 Jahre. Der Anteil der 18- bis 65-jährigen betrug 61,8 %. Der Anteil der 65 und älteren betrug 21,0 %. Der Altenquotient von 35,3 (ab 65-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) lag 2020 über dem Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahre) von 32,8. Das Durchschnittsalter im Jahr 2020 betrug 44,7, im Jahr 2011 betrug es noch 42,0. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde einen leichten Bevölkerungszuwachs bei gleichzeitigem Anstieg des Durchschnittsalters.

Beurteilung Lage

Insgesamt handelt es sich um eine dörflich geprägte Struktur mit Dorfgebietscharakter.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

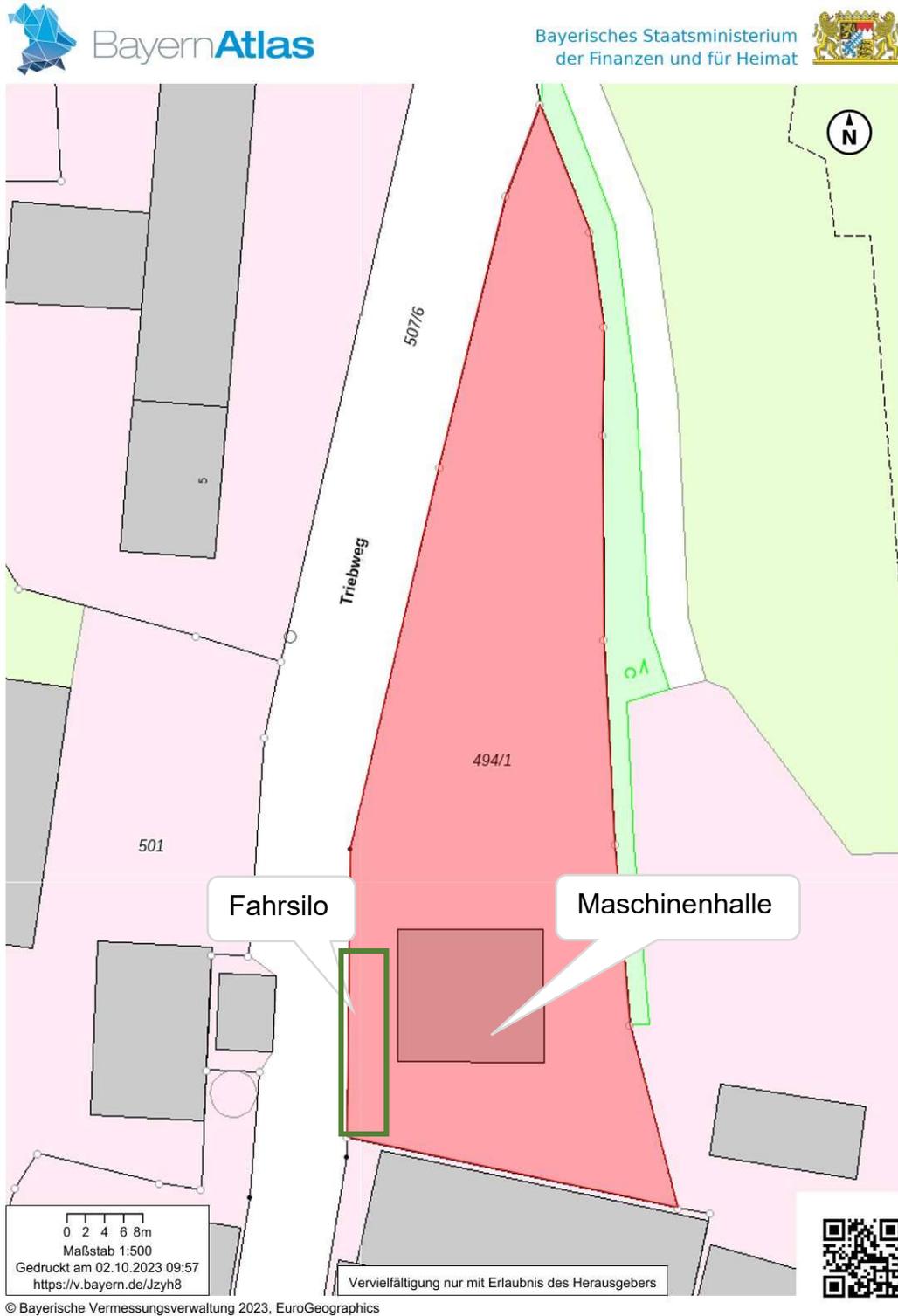


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Die baulichen Anlagen des Fahrsilos sind nur grob eingezeichnet und können in der Realität abweichen.

Grundstücksgröße

Grundstückgröße lt. Grundbuch 2.342 m²

Bauplanungsrecht

Gemäß Aussage des Bauamtes Obermichelbach-Tuchenbach liegt das Grundstück mit der Flurnummer 494/1 laut Flächennutzungsplan in einem Dorfgebiet bzw. Mischgebiet (MD).

Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile § 34 BauGB. **Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen und nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.**

Anmerkung:

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Aktuelle Nutzung/Bebauung des Grundstücks mit der FlNr. 494/1

Der überwiegende Teil des Grundstücks besteht aus Grünflächen mit Bewuchs. Im südlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine ehemalige Maschinenhalle, die nach von außen gewonnen Eindruck einen baufälligen Zustand darstellt. Das Grundstück ist überwiegend mit einem Maschendrahtzaun eingefasst.

Im Südwesten befindet sich ein Fahrsilo, das direkt an den Triebweg angrenzt. Nach Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Obermichelbach-Tuchebach war es in den letzten Jahren an die örtliche Feuerwehr vermietet und wird zum Zeitpunkt der Bewertung von der Schuldnerin selbst genutzt. Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck, zudem befindet sich Unrat auf dem Grundstück.



Abbildung 2 Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2210-1503

Wirtschaftliche Überalterung der baulichen Anlagen

Die ehemalige Maschinenhalle ist hauptsächlich aus robusten Klinkersteinen errichtet worden, während die Giebelseiten des Holzdachstuhls mit Holzbrettern verkleidet sind. Der Dachstuhl zeigt Anzeichen von Baufälligkeit und erfordert dringende Reparaturen. Das Fahrsilo ist im Wesentlichen aus Stahlbeton konstruiert.

Nach augenscheinlicher Beurteilung des Sachverständigen wurde festgestellt, dass die baulichen Anlagen auf dem Grundstück, ehemalige Maschinenhalle und Fahrsilo, trotz der Tatsache, dass das Grundstück nicht betreten werden kann, Anzeichen einer wirtschaftlichen Überalterung aufweisen. Diese Überalterung deutet darauf hin, dass eine wirtschaftliche Nutzung der Anlagen nicht mehr ohne weiteres möglich ist. Um die Anlagen wieder in einen wirtschaftlich nutzbaren Zustand zu versetzen, sind Freilegungskosten erforderlich.

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	unregelmäßig, nach Norden spitz zulaufend
Straßenfront	rd. 110 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 24 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 110 m

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.

Erschließungszustand

Gemäß der Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Obermichelbach-Tuchebach ist das Grundstück mit der FlNr. 494/1 nicht erschlossen und nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Eine (wiederkehrende) Überprüfung der Grundstücksentwässerungsanlage ist daher bis auf weiteres nicht notwendig.

Versorgungsanschlüsse	nicht angeschlossen
Entsorgungsanschlüsse	nicht angeschlossen
Beitrags- und Abgabepflicht	bisher keine Beiträge erhoben

Anmerkung:

Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, der in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	von der nördlichen bis zur südlichen Grundstücksgrenze fällt das Grundstück um ca. 2 m ab.
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass Bodenverunreinigungen durch das Fahrsilo sowie den auf dem Grundstück befindlichen Öltank vorhanden sind. Da das Grundstück zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht betreten werden konnte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Grundstück weitere potenziell schädliche Stoffe oder Gegenstände befinden können. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz für die Bewertungseinheit.

1.1 Naturgefahren/Sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	Kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutach-
tenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Der Objektstandort ist laut Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt weder durch Lärm- noch durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt. Bei der Ortsbesichti-
gung wurden Lärm- und Geruchsimmissionen durch die umliegende landwirtschaft-
liche Nutzung festgestellt.

Anmerkung: Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Ver-
kehr, wurden nicht durchgeführt.

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen
baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzun-
gen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen
Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein
Baulastenverzeichnis geführt, so dass dem Gutachter hierzu keine Informationen
vorliegen.

Örtliche Verwaltung

Name	Verwaltungsgemeinschaft Obermichelbach-Tuchenbach
Ort	90587 Obermichelbach
Telefon	0911 99755-0
Internet	www.obermichelbach.de

Anlagen

Lagepläne

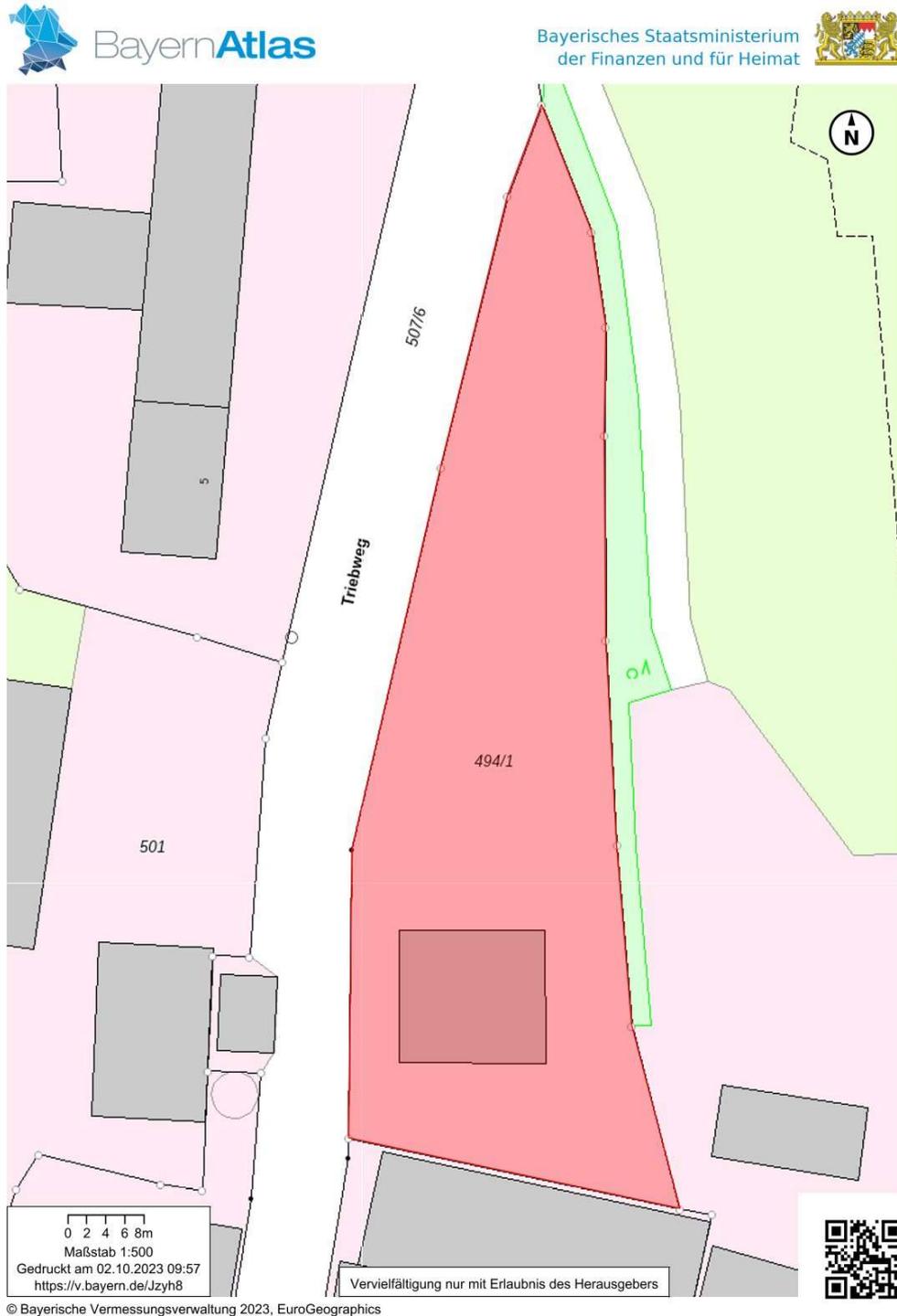


Abbildung 3 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

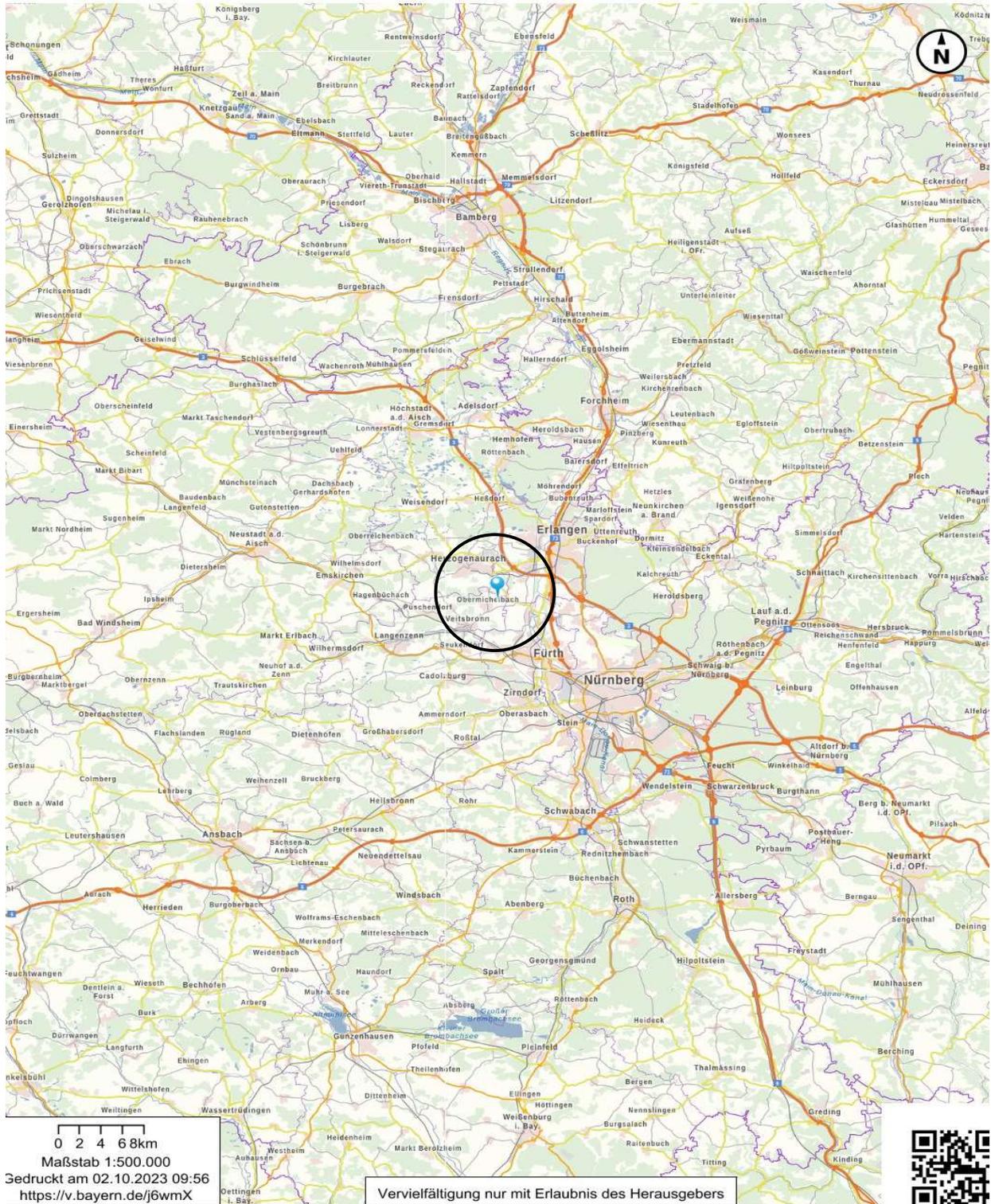


Abbildung 4 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

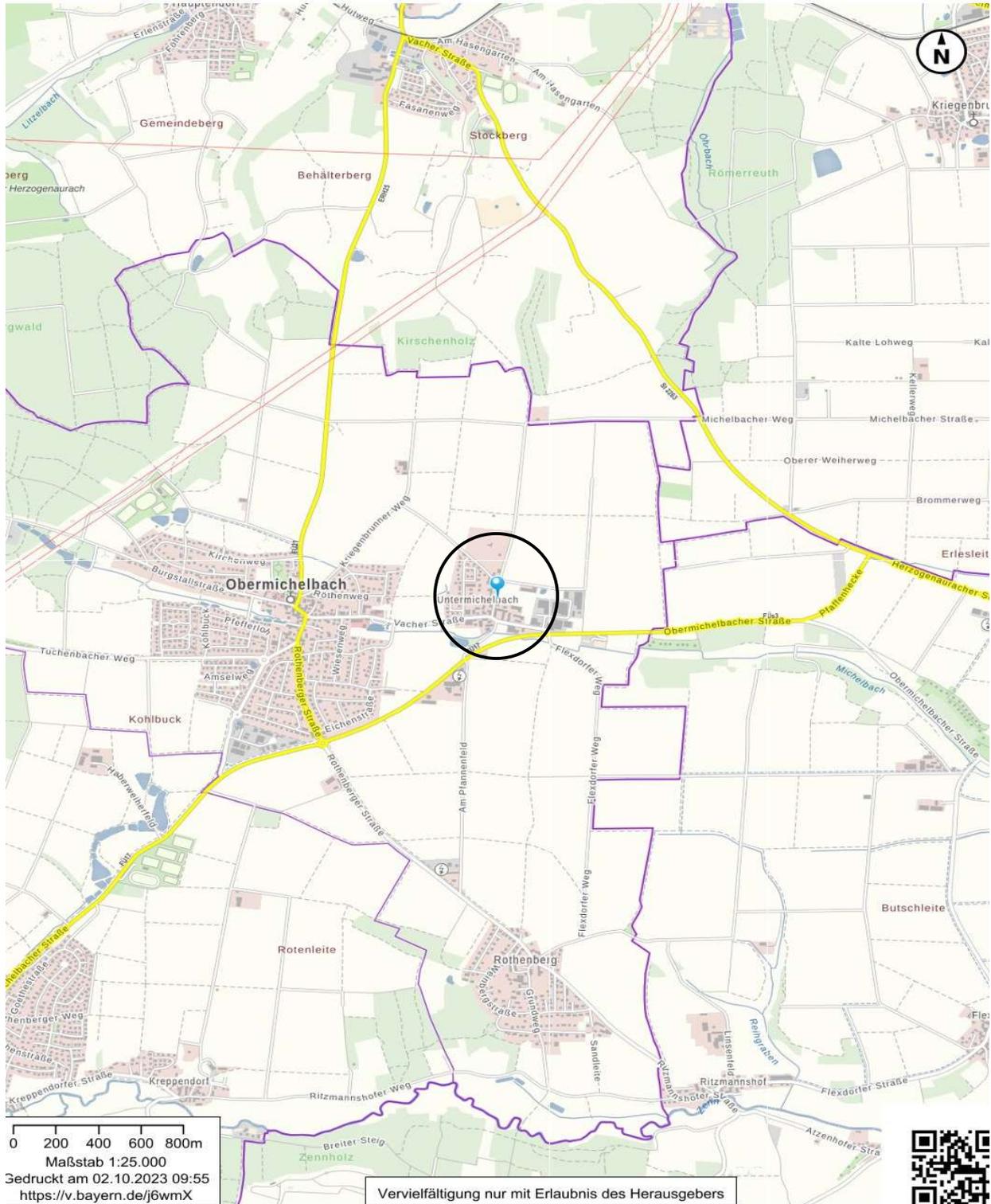


Abbildung 5 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder

