

AMALIENSTRASSE 11  
96047 BAMBERG  
TELEFON 0951 / 20 88 88 0  
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER  
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

# EXPOSÉ

Über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungs-  
stichtag 24.03.2023 – der Grundstücke Fl.Nr. 10 u. Fl.Nr. 11,  
der Gemarkung Zeckendorf, Talstraße 14,  
96110 Scheßlitz OT Zeckendorf  
(unbebaute Grundstücke)



## ZUSAMMENFASSUNG

### Bewertungsobjekt I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 10 der Gemarkung Zeckendorf, Talstraße 14, 96110 Scheßlitz OT Zeckendorf, Ödland zu 0,0394 ha – Gemeinderecht zu einem halben Nutzanteil –
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	unbebautes Grundstück, Lage innerhalb eines gemischt genutzten Ortsgebiets (es besteht kein Bebauungsplan); Bebaubarkeit nach § 34 BauGB
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	--
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- gemeinsame Vermarktung mit Fl.Nr. 11 wird empfohlen</li><li>- schmaler Grundstückszuschnitt, hängiger Grundstücksverlauf</li></ul>
Küche / Zubehör:	--
Energieausweis:	liegt nicht vor – unbebautes Grundstück
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen im Altlasten-Kataster
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	24.03.2023
Vergleichswert: <b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	24.000,- EUR <b>24.000,- EUR</b>



## Bewertungsobjekt II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 11 der Gemarkung Zeckendorf, Nähe Talstraße, 96110 Scheßlitz OT Zeckendorf, Ödland zu 0,436 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	unbebautes Grundstück, Lage tlw. innerhalb Wohnbaufläche sowie tlw. innerhalb gemischt genutzter Baufläche (es besteht kein Bebauungsplan); Bebaubarkeit nach § 34 BauGB
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	--
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hinterlieger-Grundstück, keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche</li><li>- unerschlossener Grundstückszustand</li><li>- schmaler Grundstückszuschnitt, hängiger Grundstücksverlauf</li><li>- gemeinsame Vermarktung mit Fl.Nr. 10 wird empfohlen</li></ul>
Küche / Zubehör:	--
Energieausweis:	liegt nicht vor – unbebautes Grundstück
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen im Altlasten-Kataster
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	24.03.2023
Vergleichswert: <b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	24.000,- EUR <b>24.000,- EUR</b>



## Objektbeschreibung

### Planungsrechtliche Merkmale

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 10 als gemischte Baufläche (M) aus. Das Grundstück Fl.Nr. 11 ist im östlichen Bereich als gemischte Baufläche (M) und im westlichen Bereich als Wohnbaufläche (W) klassifiziert.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 10 und Fl.Nr. 11 befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

#### **Denkmalschutz**

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) bestehen für die Grundstück Fl.Nr. 10 und Fl.Nr. 11 keine Eintragungen in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

### Sonstige Grundstücksmerkmale

#### **Grundstücksform und Topographie**

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 10 und Fl.Nr. 11 sind jeweils nahezu rechteckig geschnitten. Das Gelände beider Grundstücke fällt von Südwesten in Richtung Nordosten ab, es handelt sich um einen teils steil verlaufenden Nordosthang.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 10**

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca. 15 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 32 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 14 m

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 11**

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 38 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 12 m

#### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Nach Auskunft des Landratsamts Bamberg liegen für die Grundstücke Fl.Nr. 10 und Fl.Nr. 11 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen



und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks bzw. eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für die Grundstücke Fl.Nr. 10 und Fl.Nr. 11 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Eine Einstufung als „wassersensibler Bereich“ ist für die Bewertungsgrundstücke nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung ebenso nicht gegeben.

### **Baulistenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulistenverzeichnis geführt.

### **Immissionen**

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 10 und Fl.Nr. 11 liegen überwiegend in einem gemischt genutzten Ortsgebiet, im nördlichen Teil von Zeckendorf. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohnhäusern, teils von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Entlang der Nordostseite des Grundstücks Fl.Nr. 10 verläuft die als Ortsdurchgangsstraße fungierende Talstraße, zugleich Staatsstraße St 2187. Die Immissionsbelastung durch den von der Straße ausgehenden Verkehr ist als überwiegend mäßig bis zeitweise stärker zu beschreiben. Es konnten zum Ortsbesichtigstermin keine außergewöhnlichen wohnwertrelevanten Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen, beispielsweise Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, Gastronomie etc. festgestellt werden.

### **Bauordnungsrecht**

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

### **Erschließungszustand**

Die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 10 und Fl.Nr. 11 der Gemarkung Zeckendorf bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Grundstück Fl.Nr. 10 gilt zum Wertermittlungstichtag als ortsüblich erschlossen. Gemäß Auskunft der Verwaltungsbehörde stand auf dem Grundstück Fl.Nr. 10 früher ein Haus, das vor Jahren zurückgebaut wurde. Daher bestehen laut Mitteilung der Verwaltungsbehörde für Fl.Nr. 10 entsprechende Anschlüsse an die kommunale Entwässerungsanlage (Kanal) sowie an die Wasserleitung. Weiterhin bestehen Anschlussmöglichkeiten für Strom und Telekommunikation. Das Grundstück Fl.Nr. 10 grenzt mit der nordöstlichen Seite an die Talstraße und weist somit eine direkte Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche auf. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das von der Talstraße aus sehr steil ansteigende Grundstücksgelände im gegenwärtigen Zustand keine übliche Zufahrts- bzw. Zu-



gangsmöglichkeit bietet. Hierzu ist anzuführen, dass ein im Jahr 2020 vom Landratsamt Bamberg im vereinfachten Verfahren genehmigter Bauantrag für Fl.Nr. 10, der die Errichtung einer Doppelhaushälfte vorsah, von einer Zufahrt bzw. einem Zugang, ausgehend der Wegfläche Fl.Nr. 271/1, über das mit der anderen geplanten Doppelhaushälfte zu bebauende, angrenzende Grundstück Fl.Nr. 8 sowie über Fl.Nr. 11 ausging. Diese Konzeption erfordert entsprechende Geh- und Fahrtrechte sowie ggf. Ver- und Entsorgungsleitungsrechte, die aktuell – soweit die Recherche – nicht im Grundbuch eingetragen sind. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zwar aktuell keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen, jedoch ist auf Grund baulicher Maßnahmen an der kommunalen Entwässerungsanlage ggf. zukünftig mit entsprechenden Kosten zu rechnen. Ergänzend hierzu wird auf die weiteren Ausführungen zu den Herstellungs- und Verbesserungsbeiträgen verwiesen.. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Herstellungs- und Verbesserungsbeiträge**

Gemäß Mitteilung der Verwaltungsbehörde wurden für bislang Herstellungsbeiträge mit einer Geschossfläche von 203,88 m<sup>2</sup> abgerechnet. Es ist auf Grund des Kläranlagenneubaus zeitnah, so der Hinweis der Verwaltungsbehörde, mit einem Verbesserungsbeitrag zu rechnen. Die aktuelle Beitragshöhe beträgt 8,02 EUR/m<sup>2</sup> Geschossfläche und 0,73 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Geschossfläche würde für die Grundstücke Fl.Nr. 10 und Fl.Nr. 11 fiktiv mit 25 % der Grundstücksfläche abgerechnet werden.

### **Gemeinderecht**

Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde ist davon auszugehen, dass in der Ortschaft derzeit keine Rechtlergemeinschaft besteht bzw. keine Gemeinderechte ausgeübt werden. Ein praktischer Nutzen aus dem halben Gemeinderecht besteht nach sachverständiger Einschätzung somit nicht. Das im Grundbuch eingetragene halbe Gemeinderecht ist daher als nicht wertrelevant einzustufen.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 10 und Fl.Nr. 11 sind zum Wertermittlungsstichtag unbebaut. Die Bebauungsmöglichkeit richtet sich hierbei nach § 34 BauGB. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.

### **Rechtliche Gegebenheiten**

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar.



## Verkehrswert

### Verfahrensergebnis Fl.Nr. 10, Talstraße 14

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens **24.000,- EUR**

### Verfahrensergebnis Fl.Nr. 11, Nähe Talstraße

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens **24.000,- EUR**

#### **Marktsituation und Besonderheiten**

Die Bewertungsobjekte — unbebaute Grundstücke / Bauparzelle — sind nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Auf Grund des zusammenhängenden Charakters wird eine gemeinsame Vermarktung en bloc empfohlen. Die Verkehrswerte leiten sich direkt aus dem jeweiligen Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ab. Demnach wird der Verkehrswert für Grundstück Fl.Nr. 10 zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 24.000,- EUR sowie für Grundstück Fl.Nr. 11 zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 24.000,- EUR geschätzt. Nach Abwägung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft.

#### **Verkehrswert (Marktwert): Fl.Nr. 10**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Zeckendorf Blatt 912 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 10 der Gemarkung Zeckendorf, Talstraße 14, 96110 Scheßlitz OT Zeckendorf, Ödland zu 0,0394 ha – Gemeinderecht zu einem halben Nutzanteil –, abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichswertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023, auf rund:

# **24.000,- EUR**

(in Worten: vierundzwanzigtausend Euro)



**Verkehrswert (Marktwert): Fl.Nr. 11**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Zeckendorf Blatt 912 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 11 der Gemarkung Zeckendorf, Nähe Talstraße, 96110 Scheßlitz OT Zeckendorf, Ödland zu 0,0436 ha, abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichswertverfahrens, zum Wertermittlungstichtag 24.03.2023, auf rund:

**24.000,- EUR**

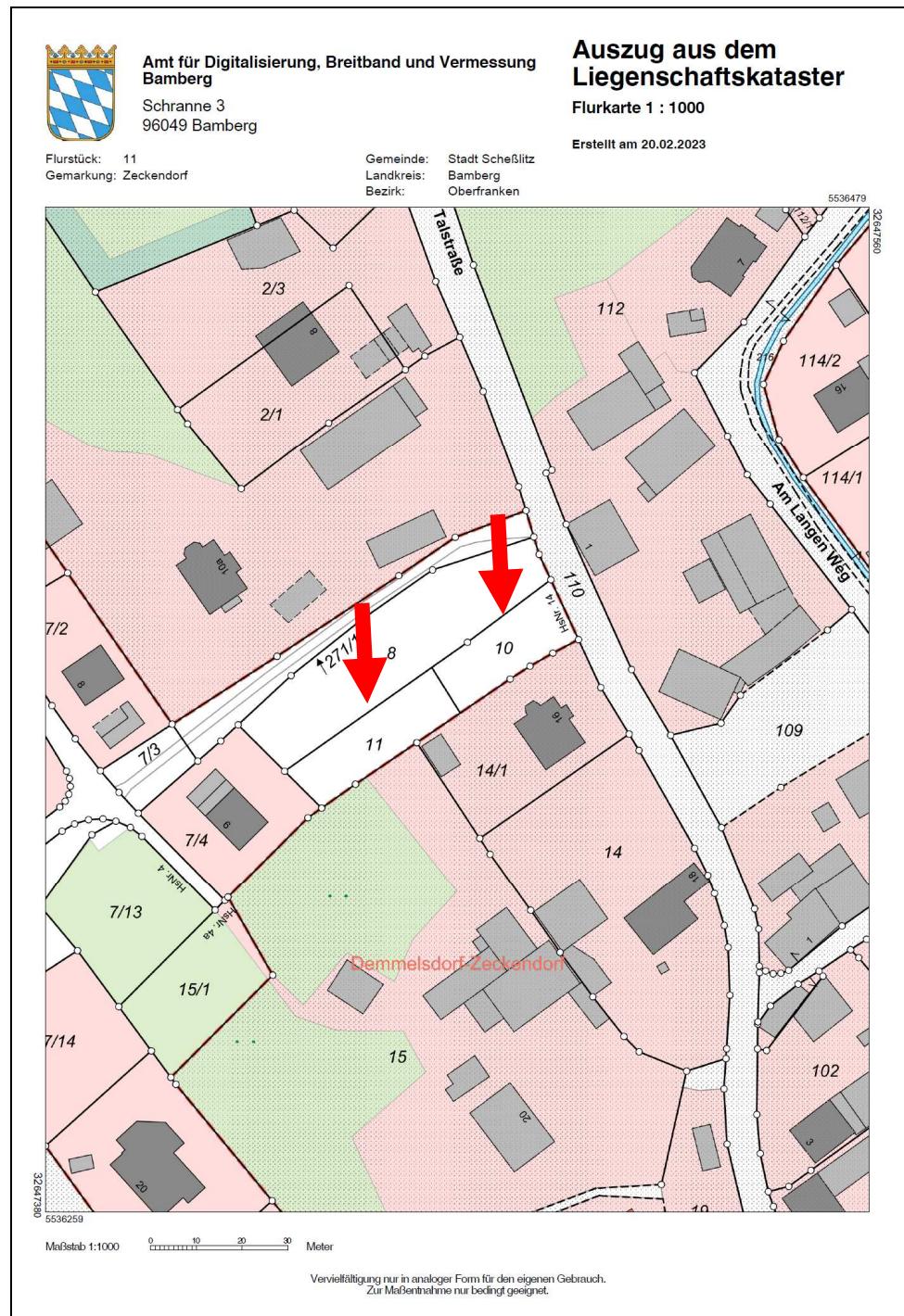
(in Worten: vierundzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs wurde wertmäßig nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurde keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Flächen- bzw. Raummaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.



## Anlagen

### Lageplan (ohne Maßstab)





## Legende zur Flurkarte

<b>Flurstück</b>		<b>Gebietsgrenze</b>	
—	Flurstücksgrenze	—	Grenze der Gemarkung
3285	Flurstücknummer	—	Grenze der Gemeinde
	Zusammengehörende Flurstücksteile	—	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt
—	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze		
—○—	Abgemarker Grenzpunkt		
—	Grenzpunkt ohne Abmarkung		
—	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren		
<b>Gesetzliche Festlegung</b>		<b>Tatsächliche Nutzung</b>	
Bodenordnungsverfahren		Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	
		Industrie- und Gewerbefläche	
		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	
		Landwirtschaft Ackerland	Landwirtschaft Grünland
		Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz	
<b>Gebäude</b>		<b>Geographische Grundlage</b>	
Wohngebäude		Wald	Gehölz
Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		Fließgewässer	Stehendes Gewässer
Umspannstation		Unkultivierte Fläche	Hafenbecken
Gebäude für öffentliche Zwecke		Sumpf	Moor
Gebäude mit Hausnummer		Spielplatz / Bolzplatz	Wildpark
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut	Flugverkehr / Segelfluggelände	Parkplatz
		Campingplatz	Park
<b>Geodätische Grundlage</b>		<b>Hinweis</b>	
<p>Amtliches Lagreferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM</p> <p>Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe 5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)</p>		<p>Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <a href="https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf">https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf</a></p> <p>oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.</p> <p>Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.</p>	



### **Fotodokumentation**



Bild 1: Nord-Ansicht Fl.Nr. 10



Bild 2: Nord-Ansicht Fl.Nr. 10

