

Franz Brütting
Dipl. Ing. agr. Univ.
Hundshof 1
96158 Frensdorf
Tel.Nr. 09502 / 9244-380
FAX 09502 / 9244-382

Von der Regierung von Oberfranken
öffentlich bestellter und beeidigter
Sachverständiger für landwirtschaftliche
Bewertung und Schätzung
Landwirtschaftsassessor
Mediator (DAA)
Aufsicht: IHK für Oberfranken Bayreuth

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit den Flurnummern
530, 531, 533, 556, 528, 541/2 allesamt Gemarkung Stübig

Bewertungsstichtag: 09.10.2024 (Tag des Ortstermins)

Anlass: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft

Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg
Abteilung für Immobilizarzwangsvollstreckung

AZ: 2 K 23/24

Hundshof, den 28.10.2024

Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke zum Bewertungsstichtag 09.10.2024

Nachfolgend lt. Grundbuch aufgeführte Grundstücke sind Bestandteil der Verkehrswertermittlung zum Stichtag 09.10.2024.

Flächenaufstellung lt. Grundbuchauszug Grundbuch von Stübig, Band 7, Blatt 518

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
5	530	Röhrighölzer, Landwirtschaftsfläche		38	80
6	531	Röhrighölzer, Landwirtschaftsfläche		66	40
7	533	Röhrighölzer		35	40
8	556	Teich, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	2	76	70
12	528	Röhrighölzer, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche		61	30
15	541/2	In Doschendorf, Gebäude- und Freifläche		8	30

Allgemeine Lagebeschreibung

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Nähe des Ortes Doschendorf, in der Gemarkung Stübig im Landkreis Bamberg des Regierungsbezirks Oberfranken. Doschendorf ist ein Stadtteil der Stadt Scheßlitz und liegt ca. 6 km nordöstlich von Scheßlitz.

Die Stadt Scheßlitz ist von Doschendorf aus über die Ortsverbindungsstraße und die anschließende Staatsstraße St2210 erreichbar. In südwestlicher Richtung besteht in ca. 4 km Entfernung Anschluss an die A 70 (Anschlussstelle Scheßlitz) und in ca. 16 km Entfernung bei Lichteneiche Anschluss an die A 73 (Anschlussstelle Memmelsdorf). Die Entfernung zur Stadt Bamberg beträgt ebenfalls ca. 16 km.

In Doschendorf sind die Einwohner hauptsächlich auf den Individualverkehr angewiesen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ärztliche Versorgung gibt es nicht vor Ort. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in den größeren Ortschaften und Städten im Umkreis, wie z.B. in Scheßlitz, Memmelsdorf und Bamberg zu finden. Krankenhäuser sind in Scheßlitz und Bamberg angesiedelt. Der Kindergarten befindet

sich in Stübig. Die Schüler besuchen die Grund- und Mittelschule sowie die Realschule in Scheßlitz. Gymnasien und die nächste Universität befinden sich in Bamberg.

Der Landkreis Bamberg gehört zur Metropolregion Nürnberg und liegt strategisch günstig im Norden Bayerns und in der Mitte Deutschlands und Europas. Der nächste internationale Flughafen liegt in Nürnberg. Die Stadt Bamberg verfügt über einen Sonderlandeplatz für Flugzeuge. Die Region ist in Bamberg mit einem Binnenhafen am Main-Donau-Kanal (Regnitz) und einem Bahnhof mit S-Bahn-Linie, Regionalexpress-, Regionalbahnlinien und ICE-Halt der Verbindungsstrecke Nürnberg – Erfurt sehr gut ins Verkehrsnetz eingebunden.

Doschendorf war früher rein landwirtschaftlich geprägt. Es sind keine Handwerksfirmen oder sonstige Unternehmen ansässig. Firmen und Handwerker sind in der nahegelegenen Stadt Scheßlitz, im Landkreis Bamberg und in der Stadt Bamberg angesiedelt. Bei den ansässigen Firmen handelt es sich sowohl um kleine und mittelständische Betriebe als auch um weltweit agierende Unternehmen. Im Landkreis Bamberg ist ein vielseitiger Branchenmix vorhanden. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Bamberg beträgt im September 2024 2,8 % (im Vergleich: Arbeitslosenquote Bayern im September 3,8 % und Deutschland 6,0 %).

Im Jahr 2024 leben 21 Einwohner in Doschendorf gemäß Homepage der Stadt Scheßlitz. Zur weiteren Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung wird auf die Statistik der Stadt Scheßlitz zurückgegriffen, welche auch die Einwohnerzahlen des Ortes Doschendorf enthält. Die Bevölkerung der Stadt Scheßlitz nahm gemäß Statistik Kommunal 2023 des Bayerischen Landesamtes für Statistik betrachtet seit dem Jahr 1987 von 6.570 Einwohnern, trotz Schwankungen, auf 7.343 Einwohner im Jahr 2022 zu.

Der Demographie-Spiegel für Bayern vom Bayerischen Landesamt für Statistik (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553) kommt in den Berechnungen für die Stadt Scheßlitz bis zum Jahr 2033 gegenüber dem Jahr 2019 zu einer Veränderung von -2,5 % bis unter 2,5 %. Konkret wird ausgehend vom Jahr 2019 mit 7.228 Einwohnern eine leicht rückläufige Bevölkerungszahl auf 7.200 Personen im Jahr 2039 prognostiziert. Dabei wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung dahingehend verändern, dass der Anteil der

über 65-jährigen stark zunimmt, die Altersgruppe der unter 18-jährigen ebenfalls zunimmt und die Altersgruppe der 18- bis unter 65-jährigen, abnimmt. Das Durchschnittsalter steigt von 44,3 Jahren auf 46,6 Jahren.

Flurnummer 530

Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Flurstück:	530
Gemarkung:	Stübig
Gebietszugehörigkeit:	Stadt Scheßlitz Landkreis Bamberg Bezirk Oberfranken
Lage:	Röhrighölzer
Fläche:	3.880 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3.880 m ² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

Luftbild:



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Zustandsbeschreibung am Ortstermin:

Entwicklungszustand § 3 ImmoWertV: Planungsstand (Flächennutzungsplanung):	Fläche der Land- und Forstwirtschaft Außenbereich; Fläche für die Landwirtschaft
Nutzung am Ortstermin:	die Fläche wurde ursprünglich als Grünland/Hutung genutzt; seit Aufgabe der Nutzung hat sich der Waldrand auf der Fläche ausgebreitet; auf der Wiese ist durch natürliche Sukzession ein Großteil mit kleinen Bäumen und Sträuchern bewachsen; die Aufteilung der Nutzungen wird entsprechend den Messungen im Luftbild mit dem BayernAtlas Plus vorgenommen; <u>Teilfläche 1:</u> ca. 550 m ² Wiese; die Wiese wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt; <u>Teilfläche 2:</u> ca. 3.330 m ² Wald und Gehölz: -ca. 60 % Buchen 40 bis 120 -jährig -ca. 10 % Eichen gemischten Alters -ca. 30 % sonstige Hölzer und Heckenbewuchs (Fichte, Ahorn, Vogelbeere, Haselnuss, Schlehe, etc.)
Zufahrt:	im Luftbild und im Kataster ist ein schmaler Forstweg im Westen anliegend, dieser ist tatsächlich als solcher nicht befahrbar; das Grundstück ist nur schwerlich über benachbarte Flächen erreichbar, ein schwerlastfähiger Weg ist erst in ca. 580 m Entfernung vorhanden
Ausformung: Geländegestaltung:	unförmig (siehe Luftbild) leicht geneigt in östliche Richtung; Böschung im Südosten
Beurteilung u. weitere Merkmale (boG):	Der Wald- und Gehölzbereich umschließt die in der Mitte liegende Wiese und breitet sich, aufgrund unterlassener Pflege und Rückschnitts, immer mehr in Richtung Wiese aus, so dass dieser Bereich an Fläche zunimmt. Ein Großteil der ursprünglichen Wiese ist bereits durch natürlichen Anflug von Samen mit Büschen und Bäumchen bewachsen. Der Wald ist nicht gepflegt; es handelt sich überwiegend um Randbäume, die sich entlang der ehemaligen Wiese ausbreiten. Die Wiese ist mit modernen, großen Maschinen nicht erreichbar. Aufgrund der abgelegenen Lage wird sie derzeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern ist der natürlichen Sukzession überlassen.

Aufgrund des umschließenden Wald- und Gehölzrings ist die Wiese nahezu den ganzen Tag im Schatten. Lage im Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst und im Landschaftsschutzgebiet Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst.

Bewertung unter Berücksichtigung boG: Teilfläche 1: mäßiges Grünland, Abschlag für fehlende Zufahrt
Teilfläche 2: Jungbestand bis mäßig bestockte Waldfläche mit Abschlag für hohen Anteil an Gehölz, ungepflegten Bestand sowie Totholz und überwiegend nur Waldrandbewuchs; Abschlag für fehlende Zufahrt

Der nachfolgende Bodenwert der Wald- und Gehölzfläche beinhaltet auch den Bestand.

Bodenwert Teilfläche 1			0,50 €/m ²
Bodenwert gesamt Teilfläche 1	0,50 €/m ² x 550 m ² =		275,00 €
Bodenwert Teilfläche 2			0,75 €/m ²
Bodenwert gesamt Teilfläche 2	0,75 €/m ² x 3.330 m ² =		2.497,50 €
Bodenwert gesamt			2.772,50 €
Verkehrswert gesamt			2.770 €

Flurnummer 531

Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Flurstück: 531
 Gemarkung: Stübig
 Gebietszugehörigkeit: Stadt Scheßlitz
 Landkreis Bamberg
 Bezirk Oberfranken
 Lage: Röhrighölzer
 Fläche: 6.640 m²
 Tatsächliche Nutzung: 4.179 m² Grünland
 1.978 m² Forstwirtschaftsfläche
 483 m² Gehölz

Bodenschätzung:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmesszahl
4.662 m ²	Grünland	LIIfc4-	13	606

Gesamtertragsmesszahl: 606

Luftbild:



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Zustandsbeschreibung am Ortstermin:

Entwicklungszustand § 3 ImmoWertV:
Planungsstand (Flächennutzungsplanung):

Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Außenbereich; landwirtschaftlich genutzte
Flächen mit besonderer ökologischer Bedeu-
tung im Biotopverbund in landschafts-
prägenden Hangbereichen, Waldrandzonen,
Niederungen, Uferzonen

Nutzung am Ortstermin:

die Aufteilung der Nutzungen wird ent-
sprechend den Angaben im Liegenschafts-
kataster übernommen:

Teilfläche 1: ca. 4.179 m² Grünland; die
Wiese wird derzeit nicht landwirtschaftlich
genutzt

Teilfläche 2: ca. 2.461 m² Wald und Gehölz
-ca. 60 % Buchen 10 bis 120 -jährig
-ca. 5 % Eichen gemischten Alters
-ca. 10 % Fichte, Totholz
-ca. 25 % sonstige Hölzer und Hecken-
bewuchs (Haselnuss, Schlehe, etc.)

Zufahrt:

über schmalen Forstweg; ein schwerlast-
fähiger Weg ist erst in ca. 400 m Entfernung
vorhanden

Ausformung:

unförmig (siehe Luftbild)

Geländegestaltung: leicht geneigt in östliche Richtung
 Beurteilung u. weitere Merkmale (boG): Der Wald- und Gehölzbereich umschließt die in der Mitte liegende Wiese und breitet sich, aufgrund unterlassener Pflege und Rückschnitts, immer mehr in Richtung Wiese aus, so dass dieser Bereich an Fläche zunimmt. Der Wald ist nicht gepflegt; die Fichten sind vom Borkenkäfer befallen. Die Wiese ist mit modernen, großen Maschinen nicht erreichbar und aufgrund der abgelegenen Lage derzeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des umschließenden Wald- und Gehölzrings liegt die Wiese überwiegend im Waldschatten. Da der im Kataster eingezeichnete Waldweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze faktisch nicht befahrbar ist, wird die Wiese von Süden nach Norden mittig längs durchfahren. Es sind bereits deutliche Fahrspuren vorhanden. Der westliche Hecken-/Gehölzsaum ist in der Biotopkartierung erfasst. Lage im Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst und im Landschaftsschutzgebiet Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst.

Bewertung unter Berücksichtigung boG: Teilfläche 1: mäßiges Grünland
Teilfläche 2: mäßig bestockte Waldfläche mit Abschlag für hohen Anteil an Gehölz, sowie Totholz und überwiegend nur Waldrandbewuchs

Der nachfolgende Bodenwert der Wald- und Gehölzfläche beinhaltet auch den Bestand.

Bodenwert Teilfläche 1			0,75 €/m ²
Bodenwert gesamt Teilfläche 1	0,75 €/m ² x 4.179 m ² =		3.134,25 €
Bodenwert Teilfläche 2			1,00 €/m ²
Bodenwert gesamt Teilfläche 2	1,00 €/m ² x 2.461 m ² =		2.461,00 €
Bodenwert gesamt			5.595,25 €
Verkehrswert gesamt			5.600 €

Flurnummer 533

Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Flurstück:	533
Gemarkung:	Stübig
Gebietszugehörigkeit:	Stadt Scheßlitz Landkreis Bamberg Bezirk Oberfranken
Lage:	Röhrighölzer
Fläche:	3.540 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3.540 m ² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

Luftbild:



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Zustandsbeschreibung am Ortstermin:

Entwicklungszustand § 3 ImmoWertV:	Fläche der Forstwirtschaft
Planungsstand (Flächennutzungsplanung):	Außenbereich; Fläche für Wald
Nutzung am Ortstermin:	Wald -ca. 10 % Kiefern 50 bis 70 - jährig -ca. 30 % Buchen 20 bis 100 -jährig -ca. 50 % Fichten 40 bis 100 - jährig -ca. 10 % sonstige Hölzer (Eiche, etc.) niedrige Bestockung
Zufahrt:	über schmalen Forstweg und angrenzende Flächen; keine gesicherte Zufahrt; ein

Ausformung: Geländegestaltung: Beurteilung u. weitere Merkmale (boG):	schwerlastfähiger Weg ist erst in ca. 400 m Entfernung vorhanden unförmig, spitz zulaufend (siehe Luftbild) nahezu eben sehr dünner, ungepflegter Bestand; hoher Anteil an Totholz; die Fichten sind nahezu vollständig vom Borkenkäfer befallen und abgestorben; ein Großteil der Fichten ist bereits ab- und umgebrochen und die Stämme liegen am Boden oder lehnen bzw. hängen an den Nachbarbäumen; ein Betreten der Fläche und eine händische Holzwerbung ist nur unter erhöhten Sicherheitsvorkehrungen möglich; die nordwestliche Grundstücksspitze ist von der Biotopkartierung erfasst. Lage im Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst und im Landschaftsschutzgebiet Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst; .
---	---

Bewertung unter Berücksichtigung boG: sehr niedrig bestockte Waldfläche, Abschlag für hohen Anteil abgestorbener und umgebrochener Fichten und Kiefern und der erforderlichen erhöhten Sicherheitsvorkehrungen; weiterer Abschlag für nicht gesicherte Zufahrt

Der nachfolgende Bodenwert der Waldflächen beinhaltet auch den Baumbestand.

Bodenwert			0,50 €/m ²
Bodenwert gesamt	3.540 €/m ² x 0,50 m ² =		1.770,00 €
Verkehrswert gesamt			1.770 €

Flurnummer 556

Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Flurstück: Gemarkung: Gebietszugehörigkeit: Lage: Fläche: Tatsächliche Nutzung:	556 Stübig Stadt Scheßlitz Landkreis Bamberg Bezirk Oberfranken Teich 27.670 m ² 26.411 m ² Forstwirtschaftsfläche 1.199 m ² Weg 60 m ² Grünland
--	---

Bodenschätzung:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmesszahl
60 m ²	Ackerland	LT6V	36/22	13

Gesamtertragsmesszahl: 13

Luftbild:



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Zustandsbeschreibung am Ortstermin:

Entwicklungszustand § 3 ImmoWertV:
Planungsstand (Flächennutzungsplanung):
Nutzung am Ortstermin:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Außenbereich; Flächen für Wald
Wald; der geringe Grünlandanteil (60 m²)
wird nicht eigenständig berücksichtigt
-ca. 35 % Kiefern 60 bis 120 -jährig
-ca. 35 % Buchen 60 bis 180 -jährig
-ca. 10 % Fichten 60 bis 120 –jährig (nahezu
komplett Totholz)
-ca. 10 % Eichen 60 bis 180 -jährig
-ca. 10 % sonstige Hölzer (Ahorn, Birke,
etc.)
mittlere Bestockung

Zufahrt:	im Süden (Hangunterseite) ist keine Zufahrt vorhanden; im Norden nur ein schmaler, ca. 2 m breiter Waldweg, der für eine maschinelle Holzwerbung nicht geeignet ist; erst in ca. 300 m nördlich schwerlastfähiger Waldweg vorhanden; somit derzeit keine Zufahrt mit Holzernte- und Abfuhrmaschinen möglich
Ausformung:	unförmig (siehe Luftbild)
Geländegestaltung:	sehr steil abfallend in südliche, sowie westliche und östliche Richtung
Beurteilung u. weitere Merkmale (boG):	überwiegend Altholzbestand; die Fichten sind allerdings nahezu vollständig vom Borkenkäfer befallen, abgestorben und teilweise bereits umgebrochen; eine maschinelle Holzernte und Abfuhr ist nicht möglich, da keine entsprechende Zufahrt vorhanden ist
<u>Bewertung unter Berücksichtigung boG</u>	erntereifer Altholzbestand, Abschlag für hohen Anteil abgestorbener Fichten und mangelhafter Erschließung

Der nachfolgende Bodenwert der Waldflächen beinhaltet auch den Baumbestand.

Bodenwert			1,20 €/m ²
Bodenwert gesamt	1,20 €/m ² x 27.670 m ² =		33.204,00 €
Verkehrswert gesamt			33.200 €

Flurnummer 528

Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Flurstück:	528
Gemarkung:	Stübig
Gebietszugehörigkeit:	Stadt Scheßlitz Landkreis Bamberg Bezirk Oberfranken
Lage:	Röhrighölzer
Fläche:	6.130 m ²
Tatsächliche Nutzung:	6.130 m ² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

Luftbild:



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Zustandsbeschreibung am Ortstermin:

Entwicklungszustand § 3 ImmoWertV:	Fläche der Forstwirtschaft
Planungsstand (Flächennutzungsplanung):	Außenbereich; Flächen für Wald
Nutzung am Ortstermin:	Wald -ca. 40 % Buchen 30 bis 160 -jährig -ca. 40 % Fichten 30 bis 80 -jährig -ca. 20 % sonstige Hölzer (Ahorn, Kiefern, etc.) niedrige Bestockung
Zufahrt:	über schmalen Forstweg; ein schwerlastfähiger Weg ist erst in ca. 400 m Entfernung vorhanden
Ausformung:	nahezu rechteckig (siehe Luftbild)
Geländegestaltung:	geneigt in nordöstliche Richtung
Beurteilung u. weitere Merkmale (boG):	dünn, ungepflegter Bestand; hoher Anteil an Totholz; die Fichten sind nahezu vollständig vom Borkenkäfer befallen, abgestorben und teilweise umgebrochen; einige ältere Buchen mit geradem Wuchs
<u>Bewertung unter Berücksichtigung boG:</u>	mäßig bestockte Waldfläche, Abschlag für Anteil an abgestorbenen Fichten

Der nachfolgende Bodenwert der Waldflächen beinhaltet auch den Baumbestand.

Bodenwert		1,20 €/m ²
Bodenwert gesamt	6.130 €/m ² x 1,20 m ² =	7.356,00 €
Verkehrswert gesamt		7.360 €

Flurnummer 541/2

Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Flurstück: 541/2
 Gemarkung: Stübig
 Gebietszugehörigkeit: Stadt Scheßlitz
 Landkreis Bamberg
 Bezirk Oberfranken
 Lage: In Doschendorf
 Fläche: 830 m²
 Tatsächliche Nutzung: 830 m² Grünland

Bodenschätzung:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmesszahl
830 m ²	Ackerland	LT6V	36/30	249

Gesamtertragsmesszahl: 249

Luftbild:



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Quelle: Auszug aus der Flächennutzungsplanung

Zustandsbeschreibung am Ortstermin:

Entwicklungszustand § 3 ImmoWertV:	Sonstige Fläche
Planungsstand (Flächennutzungsplanung):	Außenbereich südwestlicher Teil in Planung befindliche gemischte Baufläche
örtliche Lage:	Ortsrandlage
Nachbarschaft:	im Süden liegt Ortsstraße an; im Westen angrenzende Bebauung; im Norden und Osten anliegende landwirtschaftliche Fläche
Nutzung am Ortstermin:	Grünland
Zufahrt:	an der Ortsdurchgangsstraße anliegend, aber Böschung zwischen Straße und Grundstück, somit derzeit nicht direkt anfahrbar
Ausformung:	nahezu rechteckig
Geländegestaltung:	geneigt nach Süden
Erschließung/Bebaubarkeit (Auskunft Stadtverwaltung):	technisch erschlossen, da Straße anliegend, Kanalanschluss und Hauswasseranschluss bereits ins Grundstück verlegt; beitrags- rechtlich wurde das Grundstück noch nicht berücksichtigt. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist schwierig zu beurteilen. Das Grundstück liegt definitiv im Außenbereich – eine reguläre Baugenehmigung nach § 34 BauGB somit ausgeschlossen. Da jedoch über die Hälfte der Fläche im FNP als Mischgebiet vorgesehen wurde und außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt, wäre eine

Beurteilung u. weitere Merkmale (boG):

Bebauung im südwestlichen Teil ggf. als Einzelfallentscheidung über § 35 (2) BauGB möglich. Die Rechtssicherheit könnte durch eine Bauvoranfrage geprüft werden.

Das Grundstück ist von der Größe her als Bauparzelle vermessen, der Kanal- und Hauswasseranschluss sind bereits ins Grundstück verlegt, die Straßenerschließung ist durch die angrenzende Ortsdurchgangsstraße gesichert, anliegend und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Dennoch ist die Bebaubarkeit aufgrund der Lage im Außenbereich lt. Auskunft der Stadtverwaltung Scheßlitz nicht gesichert. Weiterhin ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Fl.Nr. 543 auf dem Grundstück eingetragen.

Bewertung unter Berücksichtigung der boG:

Grundsätzlich wird der Bodenwert anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Da im vorliegenden Fall keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten vorliegt, wird die Bewertung durch Ableitung des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert und den Werten vergleichbarer Grundstücksqualitäten vorgenommen (Fischer, Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum). Die Bewertung erfolgt entsprechend der Einordnung im Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV.

Wie bereits vorher im Gutachten beschrieben, weist der Gutachterausschuss beim Landratsamt Bamberg für den Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für Wohnbauland von 45,00 €/m² aus. Dieser Wert gilt für voll erschlossenes Wohngebiet im Ortsbereich von Doschendorf. Für gemischte Bauflächen entspricht der BRW mit 75 % des BRW für Wohnbauland 33,75 €/m².

Im vorliegenden Fall wurde der Kanal- und Hauswasseranschluss zwar in das Grundstück gelegt, ist aber beitragsrechtlich noch nicht berücksichtigt. Für die möglicherweise anfallenden Herstellungsbeiträge werden nach sachverständiger Einschätzung 14,00 €/m² berücksichtigt. Der erschließungsbeitragspflichtige BRW beträgt 19,75 €/m².

Unter Berücksichtigung der derzeit verhaltenen Bautätigkeit im Wohnungsbau und der verhaltenen Nachfrage nach Baugrundstücken ist zur Ableitung des Bodenwertes im vorliegenden Fall keine weitere Marktanpassung notwendig.

Da eine Bebaubarkeit aufgrund der faktischen Gegebenheiten möglich erscheint, derzeit aber nach Einschätzung der Stadtverwaltung Scheßlitz nicht gesichert ist, wird ein Abschlag von 15 % auf den erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert vorgenommen.

Für das vorhandene Geh- und Fahrrecht wird ein weiterer Abschlag in Höhe von 5 % für sachgerecht erachtet, da dies zu einer Einschränkung der Grundstücksnutzung führen kann.

Berechnung:

Bodenrichtwert für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2024	45,00 €/m ²
davon 75 % für gemischte Bauflächen	33,75 €/m ²
<u>./. Ansatz für Herstellungsbeiträge</u>	<u>14,00 €/m²</u>
ebpf. BRW	19,75 €/m ²
./. 15 % boG: Abschlag für nicht gesicherte Bebaubarkeit	2,96 €/m ²
./. 5 % boG: Abschlag für Geh- und Fahrrecht	<u>0,99 €/m²</u>
ebpf. Bodenwert	15,80 €/m ²

$$830 \text{ m}^2 \times 15,80 \text{ €/m}^2 = 13.114,00 \text{ €}$$

Der Verkehrswert der Flurnummer 541/2 in der Gemarkung Stübig beträgt zum
Bewertungsstichtag 09.10.2024 **13.110 €.**

**Wertzusammenstellung der Grundstücke des Bewertungsobjektes zum
Bewertungstichtag 09.10.2024**

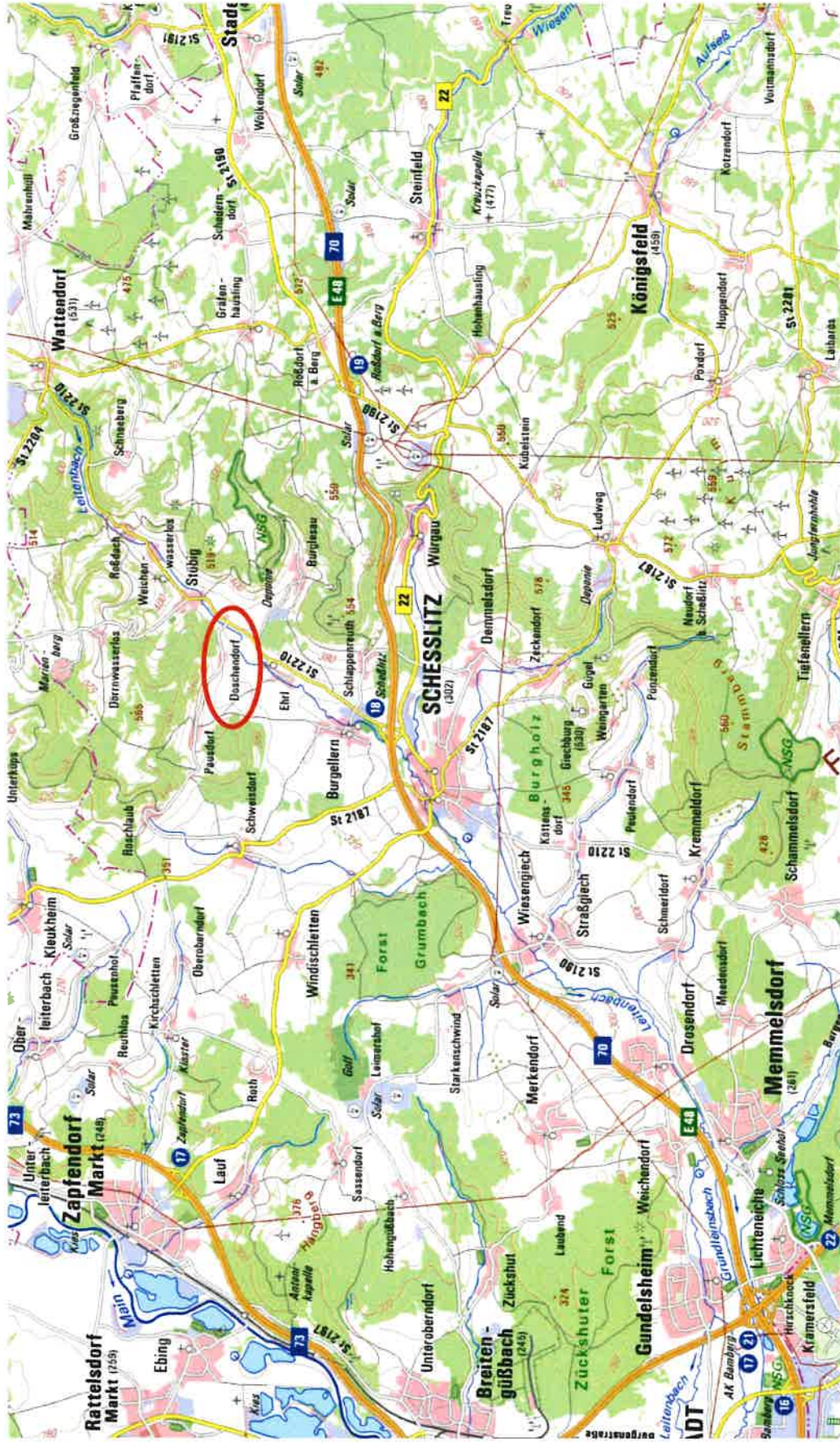
Grundbuch von Stübig, Band 7, Blatt 518

Lfd. Nr	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm	Verkehrswert in €
5	530	Röhrighölzer, Landwirtschaftsfläche		38	80	2.770
6	531	Röhrighölzer, Landwirtschaftsfläche		66	40	5.600
7	533	Röhrighölzer		35	40	1.770
8	556	Teich, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	2	76	70	33.200
12	528	Röhrighölzer, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche		61	30	7.360
15	541/2	In Doschendorf, Gebäude- und Freifläche		8	30	13.110

Der Verkehrswert der Grundstücke des Bewertungsobjektes beträgt zum Bewertungstichtag 09.10.2024 gerundet

63.810 €.

Übersichtsplan



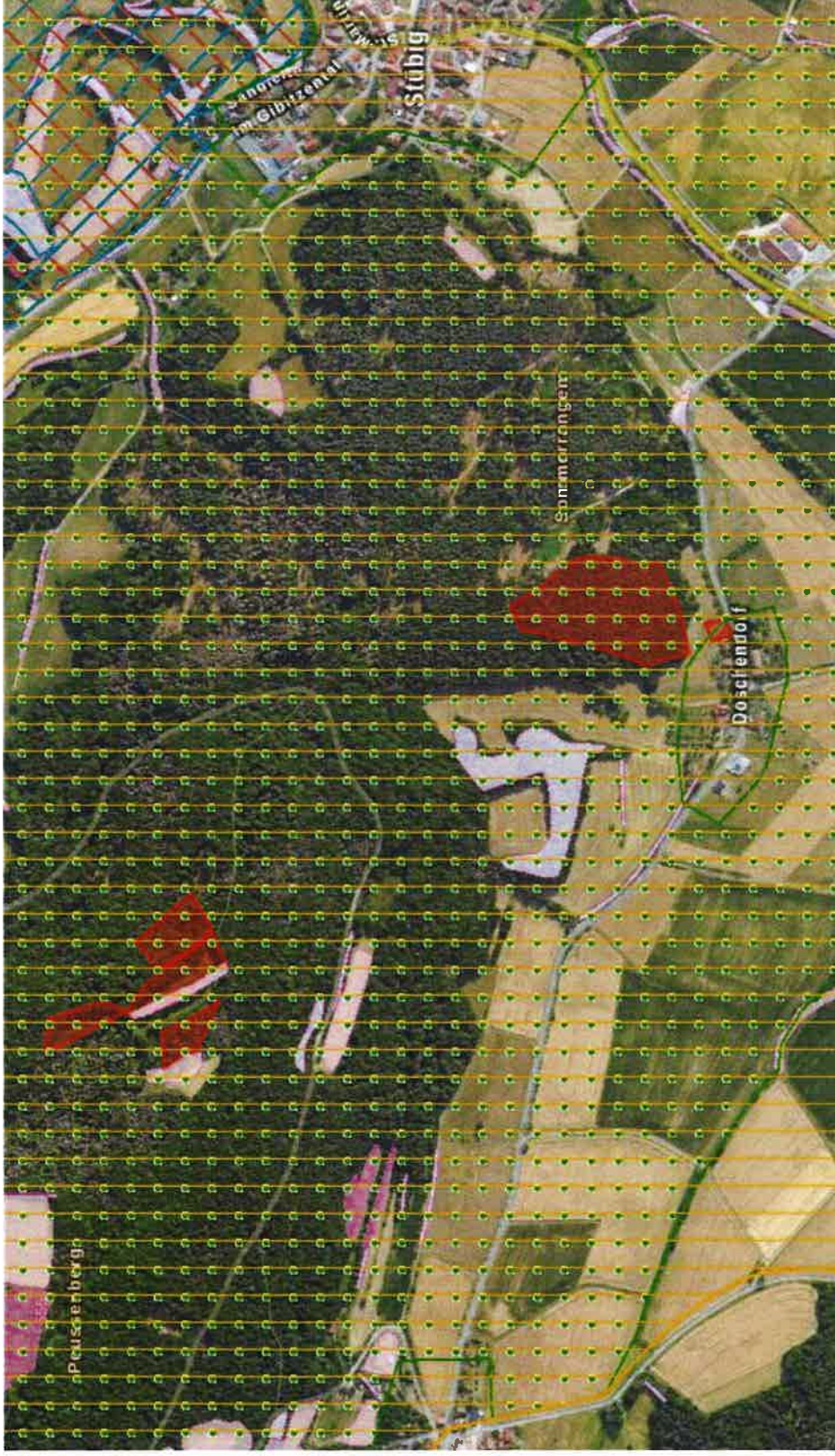
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersichtsplan: Die rot hinterlegten Flächen sind die Grundstücke des Bewertungsobjekts in der Gemarkung Stübig. Die gelben Linien stellen die Höhenlinien dar.

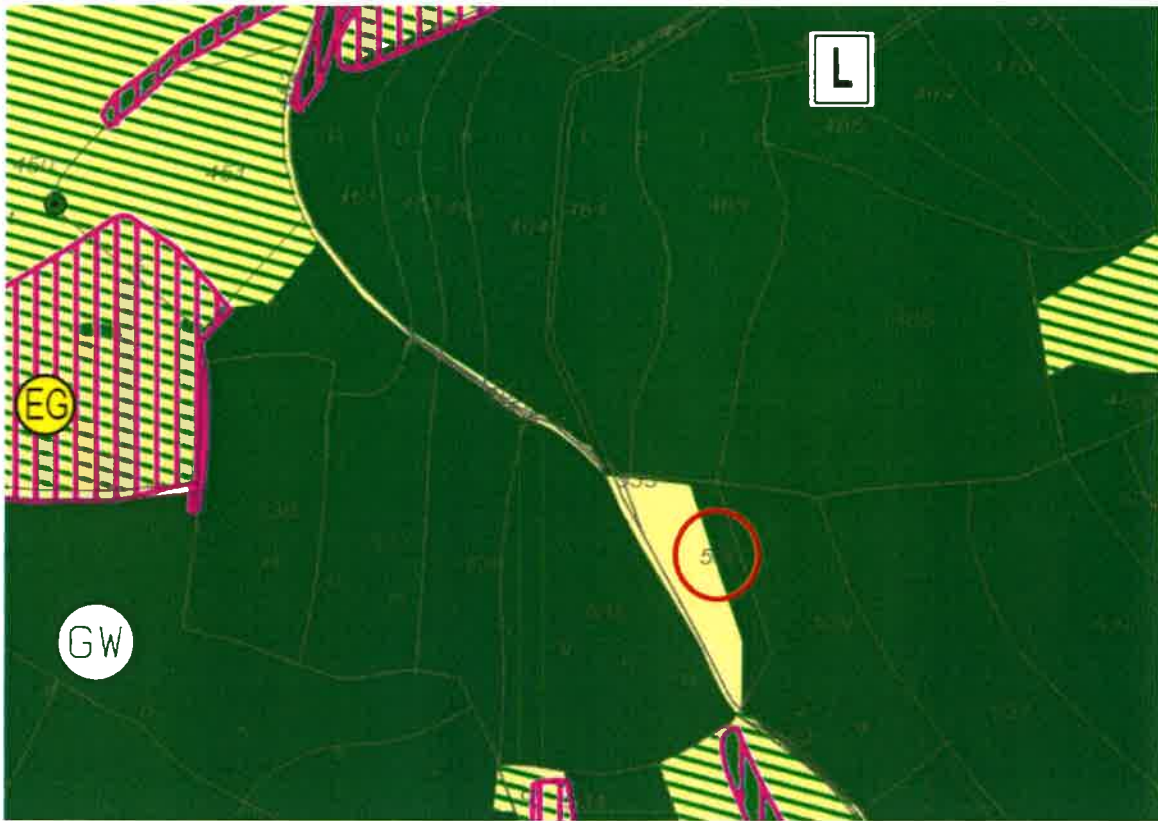


Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

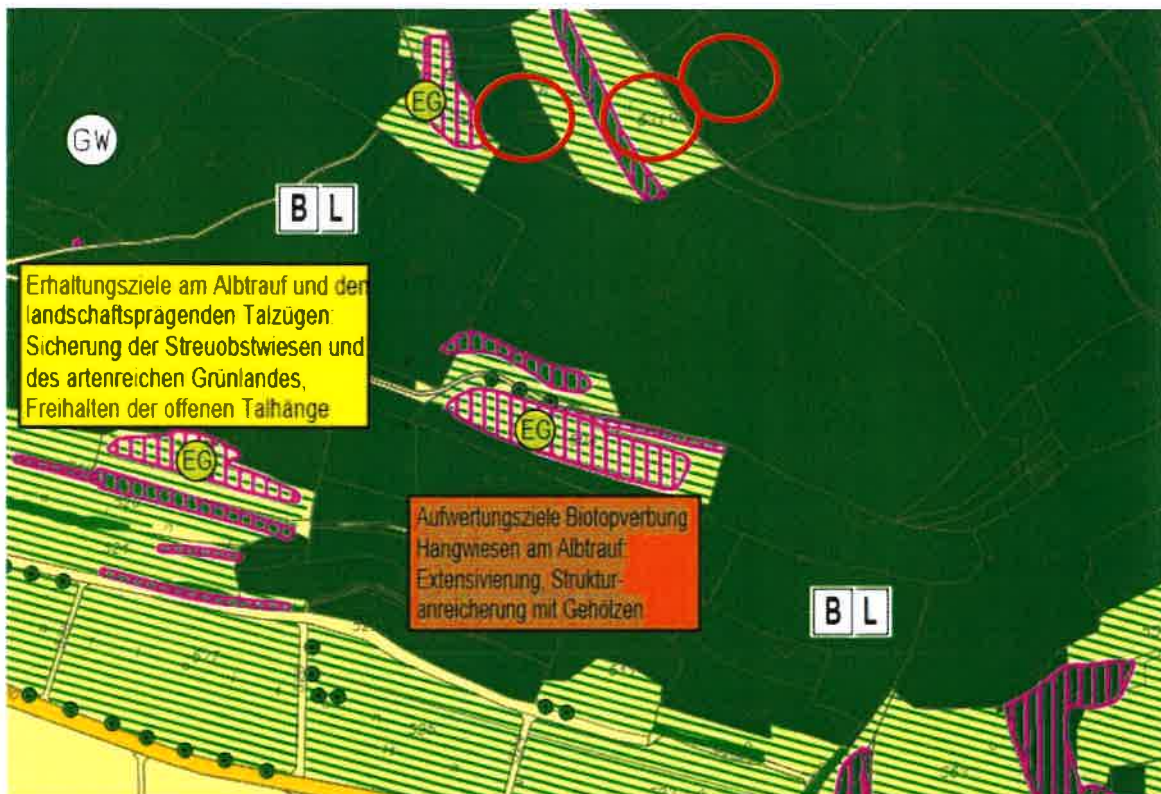
Übersichtsplan: Die rot hinterlegten Flächen sind die Grundstücke des Bewertungsobjekts in der Gemarkung Stübig. Grün gepunktet ist das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ im Regierungsbezirk Oberfranken; braun gestreift ist der Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst; rosa eingefärbt sind die Flächen der Biotopkartierung



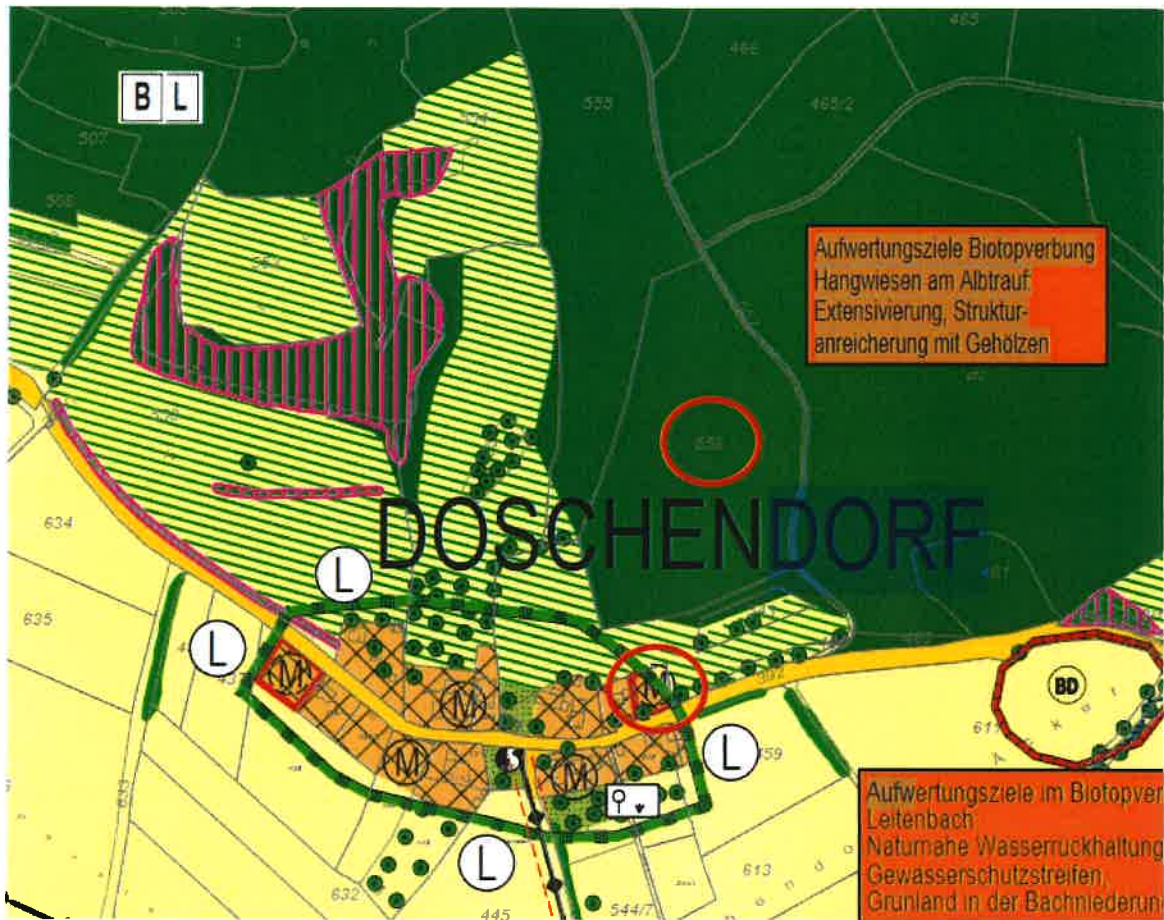
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Quelle: Auszug aus der Flächennutzungsplanung der Stadt Scheßlitz



Quelle: Auszug aus der Flächennutzungsplanung der Stadt Scheßlitz



Quelle: Auszug aus der Flächennutzungsplanung der Stadt Scheßlitz



Bild 1: Fl.Nr. 530 mit Böschung an der südöstlichen Grundstücksgrenze



Bild 2: Fl.Nr. 530 mit natürlicher Sukzession; Blick von Süden in Richtung Norden



Bild 3: Fl.Nr. 530, weiterer Verlauf der Sukzession Richtung Norden



Bild 4: Fl.Nr. 530 mit Blick auf die verbleibende Grünlandfläche



Bild 5: Fl.Nr. 531 mit mittiger Fahrspur; Ansicht von Südosten



Bild 6: Fl.Nr. 531 mit Gehölz- und Heckenbereich im Westen (Biotop) und Waldrand im Osten; Ansicht von Süden



Bild 7: Fl.Nr. 531 mit Ansicht von Norden



Bild 8: Fl.Nr. 531 Blick von Süden in den Wald mit Waldrandanteil im Osten



Bild 9: Fl.Nr. 533, Blick von Südosten; hoher Anteil an Totholz mit ab- und umgebrochenen Stämmen



Bild 10: Fl.Nr. 533; teilweise hängen die Stämme an den Nachbarbäumen



Bild 11: Fl.Nr. 533, Blick von Nordwesten



Bild 12: Fl.Nr. 556 mit Totholz und teilweise umgebrochenen Fichten



Bild 13: Fl.Nr. 556 mit Blick in den mittleren Bereich des Grundstücks mit sehr schmaler Gasse



Bild 14: Fl.Nr. 556 mit Blick auf die in Richtung Norden anschließende schmale Zufahrt



Bild 15: Fl.Nr. 556 mit steil abfallendem Hang in südliche Richtung



Bild 16: Fl.Nr. 556 Hangbereich Richtung Süden mit offenliegenden Sandsteinfelsen



Bild 17: Fl.Nr. 528 Blick von Südwesten auf das Grundstück mit hohem Anteil an Totholz



Bild 18: Fl.Nr. 528 Ansicht von Norden



Bild 19: Fl.Nr. 528 mit umgebrochenen Fichten; Ansicht von Nordwesten



Bild 20: Fl.Nr. 541/2 Ansicht von Süden mit Böschung zur Ortsstraße



Bild 21: Fl.Nr. 541/2 mit Ansicht von Südwesten mit Böschung zwischen Ortsstraße und Grundstück



Bild 22: Fl.Nr. 541/2, Ansicht von Nordosten; mit angrenzender Wohnbebauung im Westen