

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 09163 6814072 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Würzburg
Abteilung für
Zwangsversteigerungs – und
Zwangsverwaltungssachen
Ottostr. 5
97070 Würzburg

Kerstin Borries-Pöllinger

von der IHK Nürnberg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken /
Landwirtschaft

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt/Aisch- Bad Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach

Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und
Sachverständigen (HLBS)



AZ: 2 K 50/23
08.12.2023

Gutachten

- gekürzte Ausfertigung -
über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. des BauGB)
des unbebauten Grundstückes

**Steinerloch, Waldfläche, Gemarkung Remlingen,
Flst. 27077** zu 430 m² (0,0430 ha)
in 97280 Remlingen

Der Verkehrswert der FlNr. 27077 wurde zum Stichtag 29.11.2023
ermittelt mit

600.- €
(in Worten: sechshundert)



1. Inhaltsverzeichnis:

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundbuch	2
3	Vorbemerkungen	3
4	Grund – und Bodenbeschreibung	4
4.1	Lage, Gestalt, Form	4
4.2	Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
4.3	Erschließung	7
5	Beschreibung des Flst 27077	7
5.1	Erläuterungen	8
5.2	Angaben aus dem Liegenschaftskataster	11
5.3	Bewertung und Plausibilität	12
6	Verkehrswert	14
7	Literaturangaben, Rechtliche Grundlagen	15
8	Anlagen	16

2. Grundbuch:

Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Remlingen,
Blatt 6032, Auszug vom 11.10.2023

Flurstück:

FlNr.	laufende Nr.	Größe in m ²	Gemarkung
27077	1	430	Remlingen



3. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg Abteilung für Zwangsversteigerungs – und Zwangsverwaltungssachen Ottostr. 5 97070 Würzburg
Auftrag vom	03.11.2023, AZ: 2 K 50/23
Grund der Gutachtenerstellung	Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	BauGB, ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien – (jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung)
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 29.11.2023 statt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 13.11.2023 zu dem Termin eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin	An dem Ortstermin nahmen teil: Der Antragsgegner zu 3) des Beweisbeschlusses Frau Kerstin Borries - Pöllinger
Wertermittlungsstichtag	29.11.2023
Qualitätsstichtag	29.11.2023

Für das Gutachten verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug des AG Würzburg, Ausdruck vom 11.10.2023
- Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Helmstadt vom 20.11.2023
- Landratsamt Würzburg, Wasserrecht und Bodenschutzrecht: Altlastenauskunft, vom 14.11.2023
- Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg vom 28.11.2023
- Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE Unterfranken) vom 20.11.2023
- Digitale Daten für die Grundsteuer aus dem Bayern Atlas Plus

4. Grund – und Bodenbeschreibung für das FlSt. 27077

4.1 Lage, Gestalt, Form:

Bundesland:

Bayern

Landkreis:

Würzburg

Ort:

Remlingen

Das Bewertungsobjekt liegt im Regierungsbezirk Unterfranken im Landkreis Würzburg nahe der Stadt Remlingen und des Ortes Tiefenthal.

Remlingen ist über die A 3 und die B 8 verkehrstechnisch gut angebunden. Das Bewertungsobjekt ist über Flurbereinigungswege und Forstwege zu erreichen.

Remlingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Helmstadt und hat 2 Gemeindeteile.

Die Stadt hat ca. 1.500 Einwohner. Nach sinkenden Einwohnerzahlen nach 1997 stieg die Einwohnerzahl bis 2018 wieder langsam an. Zum Stichtag liegt die Einwohnerzahl bei ca. 1.530.

Remlingen selber hat keine Schule mehr, die Kinder werden mit dem Schulbus nach Helmstadt gebracht. In Remlingen gibt es 2 Kindergärten.

Tiefenthal als nächster Ort zu dem Bewertungsobjekt liegt ca. 7 km westlich von Remlingen.

Wohn – Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Das Waldflurstück 27077 befindet sich östlich von Tiefenthal in einem zusammenhängenden großen Waldstück.

Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Immissionen:

Für das FlSt. 27077 sind Immissionen, die eine forstwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, zum Stichtag nicht erkennbar.

Umliiegend sind mehrere Windräder errichtet, deren Betrieb eine vernehmbare Geräuschentwicklung aufweisen,

4.2 Rechtliche Gegebenheiten – wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung 2 des Grundbuches von Remlingen, Blatt 6032, Ausdruck vom 11.10.2023 besteht folgende Eintragung für die o.g. Grundstücke mit den laufenden Nr. 1 des Grundbuches:

Laufende Nr. 1 der Eintragungen für das betroffene Grundstück im Bestandsverzeichnis mit der laufenden Nummer 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 50/23); eingetragen am 11.10.2023

Die o.g. Eintragung unterliegt nicht der Bewertung.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 15.11.2023 ist für die Gemarkung Remlingen derzeit ein Flurbereinigungsverfahren in der Vorbereitungsphase. Die Preise für Boden – und Bestandswerte sind jedoch noch nicht festgelegt.

Naturschutz:

Die ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung des Flst 27077 ist nicht durch Naturschutzauflagen eingeschränkt.

Altlasten:

Gem. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Würzburg vom 14.11.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan ist seit dem März 1990 rechtswirksam.

Das Bewertungsflurstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt.

Bebauungsplan:

Gem. der o.g. Auskunft der VGem. Helmstadt liegt das Bewertungsflurstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im Bereich einer anderen bauplanungsrechtlichen Satzung.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Das Bewertungsflurstück 27077 ist im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen. Eine evtl. Bebaubarkeit richtet sich im Außenbereich nach § 35 Abs.1 bis 4 BauGB.



Dieser regelt die Vorhaben im unbeplanten Außenbereich für privilegierte Vorhaben (Abs. 1) und sonstige Vorhaben (Abs. 2).

Ob die Voraussetzungen des § 35 Abs 1 bis 4 BauGB für eine Bebauung durch einen Landwirt unter bestimmten betrieblichen Voraussetzungen vorliegen, wird im vorliegenden Gutachten nicht geprüft.

Gem. § 35 Abs 2 BauGB ist u.U. eine Genehmigungsfähigkeit für ein Vorhaben möglich, wenn der Antragsteller kein Landwirt ist und die Voraussetzungen der Nr. 1-8 vorliegen.

Das Bewertungsflurstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt, womit auch hierdurch kein Anspruch auf eine Bebauung begründet werden kann.

Gem. § 35 BauGB besteht daher im Sinne der Definition des § 194 BauGB für den Verkehrswert kein Rechtsanspruch für eine Baugenehmigung im Außenbereich für jedermann.

Besonderheit:

Die Gemeinde Remlingen hat mit Rechtskraft vom Januar 2014 einen sachlichen Teilflächennutzungsplan für Windkraft (Konzentrationsfläche) aufgestellt.

Die Gültigkeit wurde durch das neue Windenergieflächenbedarfsgesetz zunächst bis 31. Dezember 2027 begrenzt. Der Regionale Planungsverband Würzburg hat am 13.03.2023 beschlossen, dass die regionalen Teilflächenziele nach § 245 e Abs. 1 S. 2 BauGB neu (1,1%) für Unterfranken bereits erfüllt sind.

Damit entfällt die Rechtswirkung für Konzentrationsflächen gem. § 35 Abs 3 S. 2 BauGB für Windenergieanlagen in bestehenden Flächennutzungsplänen, d.h. der sachliche Teilflächennutzungsplan verliert mit März 2023 seine Rechtswirkung. Damit sind WEA nur noch innerhalb von ausgewiesenen Windenergiegebieten (Vorranggebieten) privilegiert.

Das Flst 27077 liegt im ausgewiesenen Vorranggebiet WK 15 im Regionalplan für die Region Würzburg.

Der Markt Remlingen hat davon bereits Gebrauch gemacht und es stehen bereits die möglichen zulässigen Windenergieanlagen in diesem WK 15.

Insoweit verbleibt es für das Bewertungsgrundstück bei der forstwirtschaftlichen Nutzung.

Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

Flst 27077:

Das Flst 27077 ist straßenseitig nicht erschlossen und ist über einen gut ausgebauten Forstweg erreichbar, der durch den östlichen Bereich des Flst 27077 mit einer Breite von ca. 2,50 m und einer Länge von ca. 4 m durchschneidet.

Das Bewertungsflurstück ist langgezogen rechteckig mit einer schmalen Breite von ca. 4 m.

Es fällt leicht von Ost nach West ab.

Die genaue Fläche des Flurstücks ist vor Ort nicht genau erkennbar, da keine Grenzsteine gesetzt wurden. Das Flst ist behelfsmäßig gekennzeichnet durch vereinzelte Metallstangen.

4.3 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
Das Flst 27077 liegt im Außenbereich und ist unerschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Der Bewuchs kann infolge der fehlenden Grenzsteine nur ungefähr dem jeweiligen Flurstück zugeordnet werden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):
Angaben über den Baugrund sind nicht detailliert möglich. Der Boden des Flst 27077 enthält jedoch genügend Feuchtigkeit, um den aufstehenden Bäumen zugute zu kommen. Die überwiegend vorhandenen Buchen sind wüchsig und weisen keine Trockenheitsmängel auf. Augenscheinlich handelt es sich hier um einen guten Waldboden.

Entwicklungsstufe:
Das Flurstück ist als reine Fläche der Forstwirtschaft gem. § 3 Abs 1 ImmoWertV 2021 einzuordnen.

Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:
Gem. den Darstellungen im Bayerischen Denkmalatlas befinden sich die Bewertungsgrundstücke nicht im Bereich eines Bodendenkmals.

Regionalplanung:
Das Bewertungsobjekt liegt im ausgewiesenen Vorranggebiet WK 15 des Regionalplanes für die Region Würzburg (s.o.).

5. Beschreibung und Bewertung des forstwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 27077, Steinerloch, Waldfläche, Gemarkung Remlingen:

Allgemeines

- gekürzt -

5.2. Angaben aus dem Liegenschaftskataster für das Flst 27077:

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.

Lage:	Steinerloch
Fläche:	430 m ²
Tatsächliche Nutzung:	ca. 420 m ² Wald ca. 10 m ² Weg
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt
Entfernung vom Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 2 km km östlich von Tiefenthal entfernt.
Zufahrt:	Die Zufahrt geht von Tiefenthal über gut befestigte Flurbereinigungswege, die in einem gut befestigten Waldweg münden.
Nutzung:	<p>Das Bewertungsflurstück 27077 besteht insgesamt aus einer beholzten Waldfläche mit Ausnahme des Weganteils.</p> <p>Das Flst ist nur mäßig bewachsen. Im Ortstermin konnten 6 starke Buchen mit gutem Wuchs und einem geschätzten Alter zwischen 70 und 90 Jahren gezählt werden. Weiterhin besteht 1 Eiche im Alter von geschätzt 140 Jahren und 1 abgestorbene Fichte. Diese hat keinen Holzwert mehr, ist aber für den Wald als Totholz als wertvoll einzustufen. Die Eiche ist bis zu einer Höhe von ca. 2,50 m als Kernholz zu verwerten, der obere Bereich als Brennholz. Weiterhin ist in geringem Maße Buchenstangenholz vorhanden.</p>
Pacht:	Gem. Angaben im Ortstermin ist das Flst nicht verpachtet.

Besonderheiten:

Durch Sturm abgefallene Äste und vereinzelte entwurzelte kleinere Stämme wurden seit langem nicht entfernt.

5.3 Bewertung für das Flst 27077:

Standardverfahren

- gekürzt -

Es ergeben sich nachstehende Werte:

Standardverfahren:	1,33 € / m ²
Zerschlagungswertverfahren:	1,26 € / m ²

Das Zerschlagungswertverfahren entspricht nach WaldR 2000 der Untergrenze des Verkehrswertes und hat lediglich eine informative Funktion. Der Zerschlagungswert kann insofern kein Verkehrswert sein, da die zwingend vorgesehene Marktanpassung in dem Verfahren nicht vorgesehen ist.

Der Verkehrswert ergibt sich demgemäß aus dem durchgeführten Standardverfahren und wird mit € 1,33 /m² ermittelt.

€ 1,33 x 430 m² = € 571,90, gerundet **€ 600.-**

Plausibilität:

Gem. dem Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Bayern 2022 liegt der Durchschnittswert für Wald mit Bestockung in Unterfranken bei 1,50 € / m² und der Bodenwertanteil hierbei bei 37 % : € 0,55 / m².

Zu beachten ist, dass die Marktteilnehmer entgegen früheren Entwicklungen vermehrt nach großen Waldgrundstücken suchen und auf die kleinen (hier handtuchmäßigen) Flächen unter 1 ha geringere Werte bezahlt werden. Unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Merkmale und der regionalen Schwankungen der Waldwerte ist der oben ermittelte Wert von € 1,33 / m² plausibel.



6. Verkehrswert:

Der unbelastete Verkehrswert des unbebauten Grundstückes
Steinerloch, Waldfläche, Gemarkung Remlingen,
Flst 27077 zu 430 m² (0,0430 ha)
in 97280 Remlingen

wurde zum Stichtag 29.11.2023
ermittelt mit

600.- €

(in Worten: sechshundert)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 09.12.2023

Kerstin Borries-Pöllinger
öbv SV



7. Literaturangaben

- gekürzt -

8. Anlagen:

Anlage 1: Lage des Flst in der Region

Anlage 2: Lage des Flst zu Remlingen

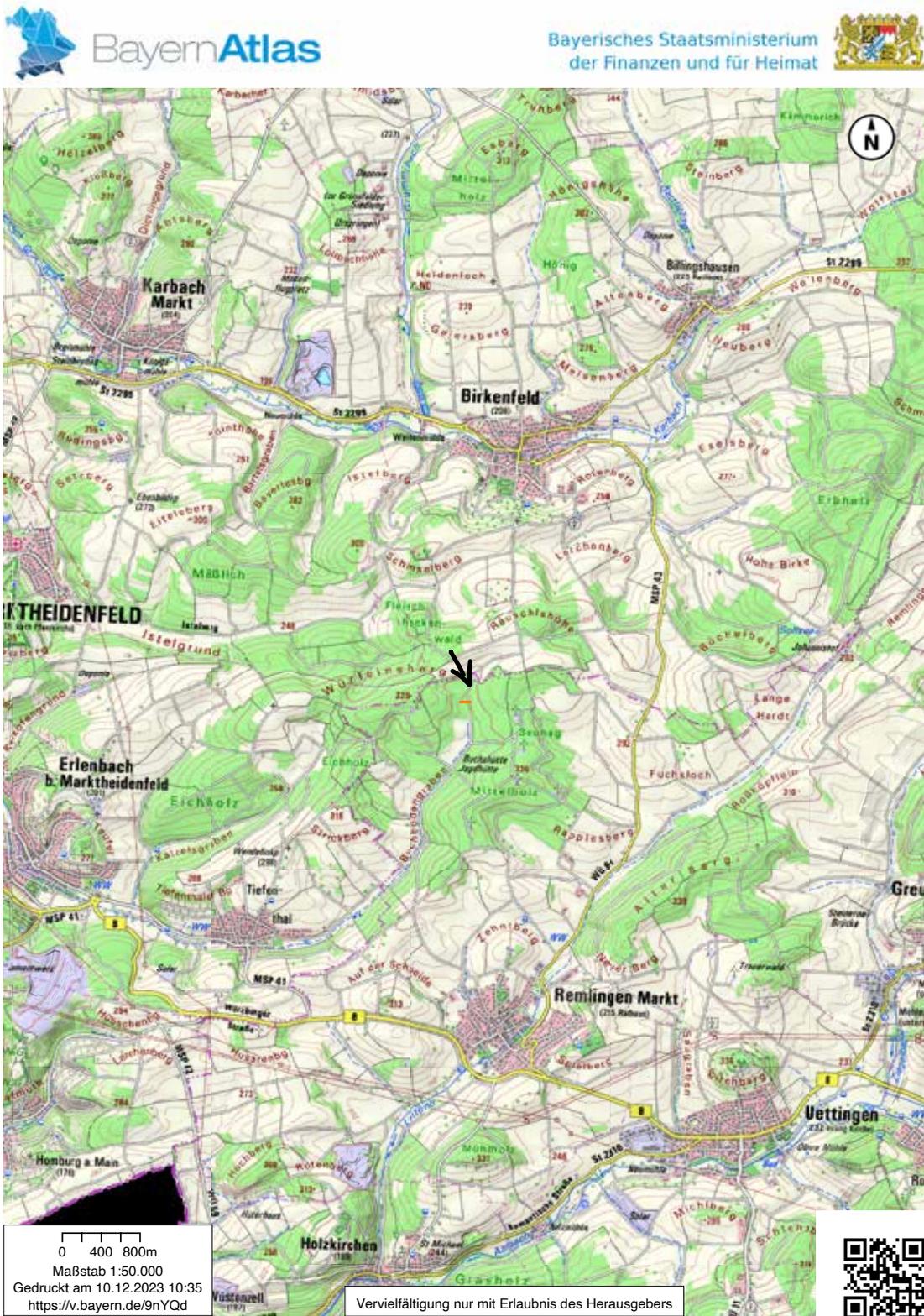
Anlage 3: Lageplan Flst 27077

Anlage 4: Luftbild Flst 27077

Anlage 8: Fotos



Anlagen: Lage in der Region

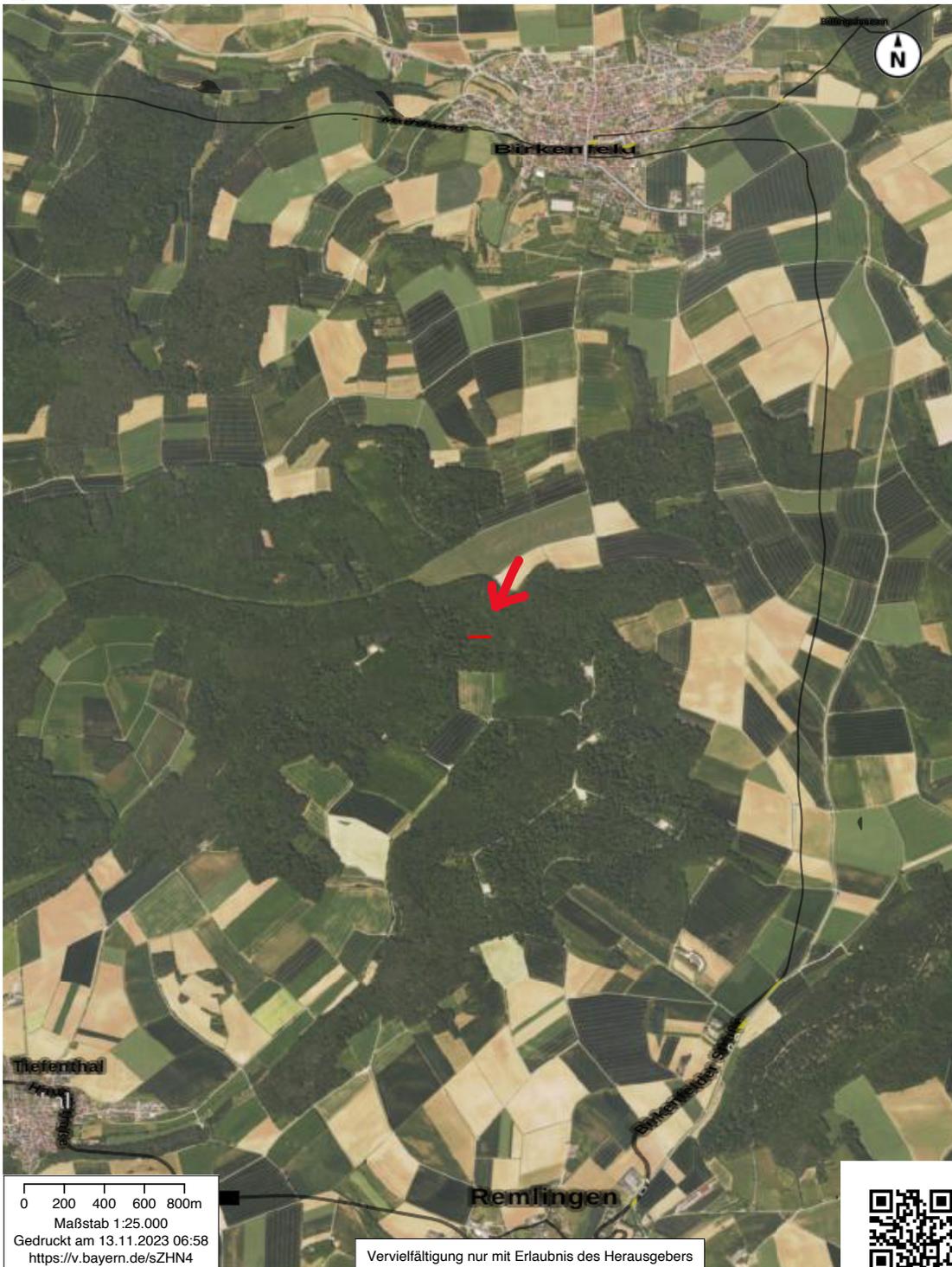


Luftbild der Region



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt

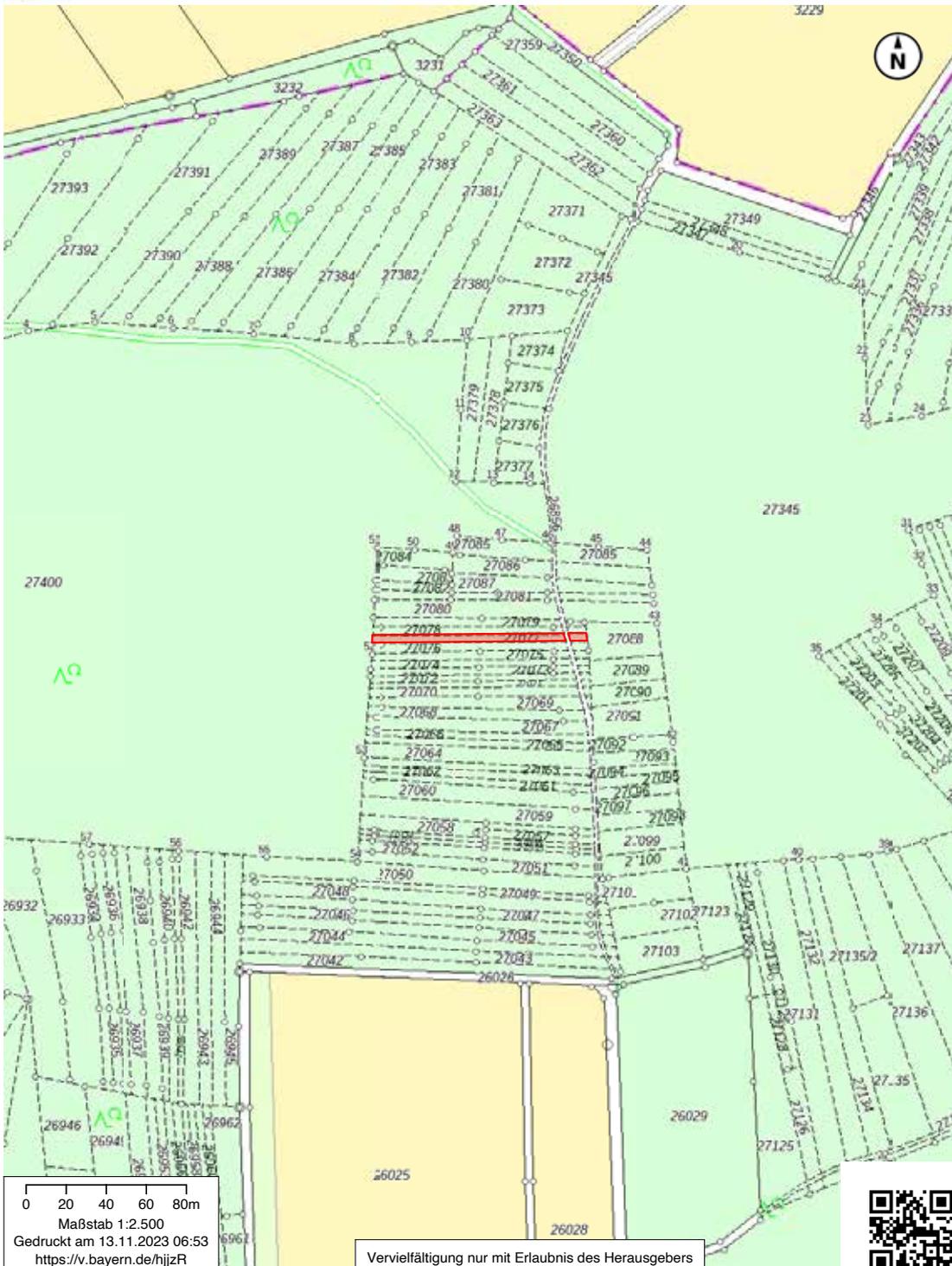


Lageplan 1:2.500



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Luftbild



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 13.11.2023 06:55
<https://v.bayern.de/JFH3m>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Fotos:

Standort mittig mit Blick Richtung Osten zum Weg hin



Standort mittig mit Blick Richtung Westen



Weg im östlichen Grundstücksbereich:



Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054

