



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL  
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

## Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

### Außenbesichtigung möglich! Internetversion!

**Auftraggeber** Amtsgericht Amberg  
Paulanerplatz 4  
92224 Amberg

**Eigentümer**  
**Gutachten Nr.** GGA23-306  
**GZ-Nr.** **2 K 52/22**  
**Objektart** Bachlauf "Hausener Bach"  
**Objektadresse** Nahe Staatsstraße 2235  
92277 Hohenburg

**Tag Ortstermin** 3. April 2023  
**Qualitätsstichtag** 3. April 2023  
**WE-Stichtag** 3. April 2023



Ansicht Einlauf in die Lauterach



Ansicht Bereich Kreuzermühle (Allersburg)

**Datum** 14. Mai 2023

**Verkehrswert**  
(lastenfrei, ohne Zubehör) **6.700 €** (Volleigentum Flst.-Nr. 829)  
**4.600 €** (Fisch- und Krebsrecht Flst.-Nr. 390/2)

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Str. 6  
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 96 03 - 666  
Fax +49 (96 21) 96 03 - 668  
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42  
Email info@sv-ploessl.de  
Internet www.sv-ploessl.de



Von der IHK Regensburg  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
Grundstücken und Gebäuden

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
CIS-DIA Zert (TGA)

Mitglied in folgenden Verbänden

VCS - Vereinigung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Niederbayern + Oberpfalz

LVS - Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Bayern e. V.

BVS - Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vistal eG  
IBAN: DE42760696110000048887  
BIC: GENODEF1SDM

USt-Id.-Nr. DE163440389

## 1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

<b>Gutachten Nr.</b>	GGA23-306
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
<b>Gerichts-Aktenzeichen</b>	<b>2 K 52/22</b>
<b>Eigentümer</b>	
<b>Auftragsdatum</b>	11. Januar 2023
<b>Objektadresse</b>	Nähe Staatsstraße 2235 92277 Hohenburg
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Bernhard Plössl
<b>Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung</b>	3. April 2023
<b>Grundstücks- und Gebäudedaten</b>	
Flurstück Nr.	829, 390/2 (hier nur Fisch- und Krebsrecht)
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch) gesamt	4.605 m <sup>2</sup>
- Grundstücksgröße Flst.-Nr. 829 (Hohenburg)	- 2.819 m <sup>2</sup>
- Fischerei- und Krebsrecht Flst.-Nr. 390/2 (Allersburg)	- 1.786 m <sup>2</sup>
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Entfällt, da unbebaut.
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Entfällt, da unbebaut.
<b>Sonstiges</b>	
Wert des Zubehörs	Entfällt.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungstau / Umbaukosten	Entfällt, da unbebaut.
Sonstige Gegebenheiten	Flst.-Nr. 390/2 nur mit Fischerei- und Krebsrecht (kein Eigentum).
...	

## Ergebniszusammenfassung

Verkehrswert

Flst.-Nr. 829: 6.700 €  
Flst.-Nr. 390/2: 4.600 €

Geschätzte Verkehrswerte (lastenfrei, ohne Zubehör)

Flst.-Nr. 829 (Volleigentum)

**6.700 €**

Flst.-Nr. 390/2 (Fisch- und Krebsrecht)

**4.600 €**

Zubehör

---

Datum

14. Mai 2023

## Verwendete Abkürzungen:

### Spezielle Abkürzungen im Gutachten

WES	Wertermittlungsstichtag
QS	Qualitätsstichtag
SV	Unterzeichnende Sachverständige
OT	Ortstermin, Tag der Ortsbesichtigung
GA	Gutachten
Wfl.	Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV
Nfl.	Nutzungsfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
BGF	Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
BRI	Bruttorauminhalt in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
i. V. m.	In Verbindung mit
BAB	Bundesautobahn
BKI	Baukosteninformationszentrum
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
GR	Grundfläche
GF	Geschossfläche
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
GAA	Gutachterausschuss
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
DG	Dachgeschoss
Art.	Artikel
Abs.	Absatz
M	Maßstab
lfd.	Laufend

### Vorschriften, Gesetze

BayBO	Bayerische Bauordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung (alte Vorschrift)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
II. BV	II. Berechnungsverordnung
WoFIV	Wohnflächenvorordnung
NHK	Normalherstellungskosten
BRW-RL	Bodenwertrichtlinie
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
SW-RL	Sachwertrichtlinie
EnEV	Energieeinsparverordnung
GeG	Gebäudeenergiegesetz

## 2. Grundlagen

### 2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Bachverlauf „Hausener Bach“ mit Teilbereich als Volleigentum (Grundbuch) im Gemarkungsbereich Hohenburg sowie Teilbereich über Fisch- und Krebsrecht im Gemarkungsbereich Allersburg
- Hausener Bach als Zulauf zur Lauterach
- Grundbuch in Abt. II bis auf ZV-Vermerk lastenfrei vorgetragen (Flst.-Nr. 829)

### 2.2. Eigentümer / Auftraggeber

---

Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
---

### 2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nr. 829 zwecks einer geplanten Teilungsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts, welcher auf den WE-Stichtag übertragen werden soll.

Weiterhin ist Gegenstand ein Fischerei- und Krebsrecht, welches lt. Fischereikataster sich auch auf Flst.-Nr. 390/2 (Gemarkung Allersburg) bis zur sog. „Kreuzermühle“ erstreckt.

Das Gutachten wurde am 11. Januar 2023 vom Amtsgericht Amberg gemäß Gerichtsbeschluss vom 11. Januar 2023 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

### 2.4. Wertermittlungstichtag (WES) / Qualitätstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 3. April 2023 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag identisch.

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum Ortstermin vorgefundene tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen. Als Qualitätstichtag wurde der 3. April 2023 festgelegt, d. h. es sollen die zu diesem Stichtag zu unterstellenden herrschenden Objektgegebenheiten auf den WE-Stichtag übertragen werden.

### 2.5. Voraussetzungen

Siehe Vollversion – einsehbar beim zuständigen Amtsgericht!

#### **Besonderheit zu Bachverläufen (fließende Gewässer)**

Die vorstehenden Flächenangaben wurden aus dem Grundbuchblättern entnommen. Die Flächenangaben von fließenden Gewässern können sich durch natürliche Veränderungen des Gewässerverlaufs ändern und werden nach einer Neuvermessung korrigiert und eingetragen.

Im vorliegenden Fall ist der Bachverlauf erwartungsgemäß nicht der Grundstücksverlauf gemäß Kataster, sondern es sind seit der letzten Korrektur wieder Uferveränderungen eingetreten, welche jedoch nach Überprüfung des SV weitestgehend der amtlichen Grundstücksfläche lt. Kataster entsprechen, d. h. die Bachlaufveränderungen heben sich in der Fläche weitestgehend auf.

### 2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2000, Normalherstellungskosten 2000
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Amberg
- Diverse Auszüge aus dem Fischereikataster des Vermessungsamtes Amberg
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der am Ortstermin Beteiligten zum Ortstermin
- Behördenauskünfte zu Bodenrichtwerten, zur baurechtlichen und städtebaulichen Situation, zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen sowie zu sonstigen wertrelevanten Eigenschaften
- Einschlägige Literatur bzw. Wertermittlungslehre (s. o.)

## 2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

## 2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- Ortstermin (Objektbesichtigung): 3. April 2023 von 09:00 – 10:30 Uhr.

Der Zutritt wurde dem SV von den Eigentümern vollumfänglich gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- = Miteigentümerin
- = Miteigentümerin
- = Miteigentümerin
- Bernhard Plössl = Sachverständiger (SV)

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Außenbesichtigung.

Folgende Gebäudeteile konnten **nicht** besichtigt werden:

- Keine (unbebaut).

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert.

## 2.9. Grundstücksübersicht

Nachfolgend erfolgt eine Grundstücksübersicht des zu bewertenden Flurstücks sowie des Fischrechts:



### 3. Gegenstand der Wertermittlung

#### 3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Bachlauf "Hausener Bach"  
 Nähe Staatsstraße 2235  
 92277 Hohenburg

#### 3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 30. März 2021 - Amtsgericht Amberg, aktualisiert auf den WE-Stichtag beim Grundbuchamt Amberg

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Hohenburg	8	827	Hohenburg	1	829	Ca. 2.819 m <sup>2</sup>
Allersburg	---	---	Allersburg	Zu 1	390/2	Ca. 1.786 m <sup>2</sup>
					Gesamt	Ca. 4.605 m <sup>2</sup>

Hinweis:

Flst.-Nr. 829 der Gemarkung Hohenburg liegt als Volleigentumsgrundstück vor. Flst.-Nr. 390/2 liegt nur als herrschrechtsähnliche Eintragung vor (hier ähnlich einem grundstücksgleichem Recht). Die genaue rechtliche Zuordnung konnte auch nach Rücksprache mit dem Grundbuchamt nicht eindeutig geklärt werden. Nach einem Telefonat mit dem Vermessungsamt Amberg sind solche Fälle jedoch immer wieder bekannt (wenn auch selten). Lt. Vermessungsamt Amberg liegt ein Fisch- und Krebsrecht auf Flurstück 390/2 vor, wobei ein Flurstück (829) im Eigentum der Erbgemeinschaft liegt. Es wird somit kein Eigentum an Flst.-Nr. 390/2 der Gemarkung Allersburg erworben bzw. ersteigert, sondern nur das Fisch- und Krebsrecht.

#### Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
827	1	Hausener Bach (Gewässer III. Ordnung), Wasserfläche	Ca. 2.819 m <sup>2</sup>
		Hausener Bach mit Fisch- und Krebsrecht in demselben von dessen Eintritt in die Steuergemeinde bei Flst.-Nr. 828 bis zu seiner Einmündung in die Lauterach am örtlichen Ende von Flst.-Nr. 830, hierzu gehört auch in der Steuergemeinde Allersburg - AG Amberg - der Teil dieses Baches von der sog. Kreuzermühle unterhalb Allersburg bis zum Übertritt in die Gemeinde Hohenburg.	

Hinweis: Die vorstehend genannten Flurstücke 830 und 828 existieren in der ursprünglichen Form nicht mehr.

#### Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
2.1 2.2 2.3	in Erbgemeinschaft	1	Erbschein, Restinformationen nicht wertrelevant

#### Zweite Abteilung

Bis auf ZV-Vermerk lastenfremd vorgetragen.

## **Bewertung der Belastungen in Abt. II**

Entfällt, da bis auf ZV-Vermerk lastenfrei vorgetragen.

### **Dritte Abteilung**

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Es lasten jedoch keine Buchgrundschulden auf dem Grundstück. Es wird darauf hingewiesen, dass eine valutierte Restschuld (falls vorhanden) noch Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben kann, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber hat sich ein Käufer / Ersteigerer vorher eigenständig zu informieren.

#### **3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag**

Keine, das Bewertungsgrundstück steht zum WE-Stichtag leer. Über einen Pachtvertrag o. ä. ist dem SV nichts bekannt.

#### **3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges**

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht ein Volleigentumsgrundbuch.

#### **3.5. Versicherungswerte**

Entfällt, da unbebautes Grundstück.

## 4. Grundstück

### 4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Straßenanschluss                      Erschließung über die Staatsstraße 2335 (nordöstlich gelegen), ein wert-relevanter Teilbereich des Hausener Bachs verläuft direkt in den Ortsbereich von Allersburg.

Der Zugang zur Hausener Bach kann überwiegend nur über Auflächen / Feldflächen erfolgen.

Ausbau der Straße                      Staatsstraße, zweispurig.

### 4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Entfällt, da unbebaut. Das Bewertungsgrundstück liegt überwiegend im Außenbereich und ist nicht bebau-bar. Dies gilt auch für die Innerortsflächen in Allersburg.

### 4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

#### Baurecht

- § 35 BauGB (Außenbereichsfläche)

#### Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP und Landschaftsplan der Marktgemeinde Hohenburg
- Außenbereichsfläche
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

#### Entwicklungszustand

Unbebaute Bachlaufläche mit angrenzendem (teilweise) Uferbereich. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB.

#### Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| ▪ Gebietsartcharakter      | Außenbereichsfläche |
| ▪ Anzahl der Vollgeschosse | ---                 |
| ▪ Grundflächenzahl         | ---                 |
| ▪ Geschossflächenzahl      | ---                 |
| ▪ Bauweise                 | ---                 |

#### Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Entfällt, da unbebaute Außenbereichsfläche.

#### Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

## Denkmalschutz

Entfällt.

## Sanierungsgebiet

Entfällt, da Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

## Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Entfällt, da unbebaute Außenbereichsfläche.

## Altlasten, Baugrundeigenschaften

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden gemäß der zum WE-Stichtag bisher stattgefundenen Bachnutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Grundstück als altlastenfrei eingestuft.

## Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsobjekt in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der sog. HQ100 – Linie eines Gewässers (sog. mittleres Ereignis). Das Bewertungsgrundstück ist hiervon betroffen (Bachverlauf als Zulauf zur Lauterach).



Blau = Überschwemmungsbereich der Lauterach mit Hausener Bach

## 4.4. Lagemerkmale

Bundesland:  
Regierungsbezirk:  
Landkreis:

Bayern  
Oberpfalz  
Landkreis Amberg-Weizsach

## Makro- und Mikrolage

Hohenburg ist ein Markt im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Weizsach in der Planungsregion Oberpfalz-Nord und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Die Gemeinde befindet sich am südlichen Ende des Landkreises Amberg-Weizsach an der Lauterach im Naturpark Hirschwald.

## Verkehrsinfrastruktur

Gemeindegebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2021)

- |                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| • Fläche des Stadtgebietes | 41,49 km <sup>2</sup>            |
| • Bevölkerungsdichte       | 38 Einwohner pro km <sup>2</sup> |
| • Einwohner                | 1.561                            |

Entfernungen (ca.-Angaben)

- |                |       |
|----------------|-------|
| • Amberg       | 21 km |
| • Hohenburg    | 2 km  |
| • Lauterhofen  | 19 km |
| • Schmidmühlen | 12 km |

## Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz  
Teilweise direkt an der Staatsstraße 2235 gelegen, Lage im Lauterachtal.

## 4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

### Form / Oberflächengestalt

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| • Grundstücksform:    | • Gemäß Bachverlauf ungleichmäßig geschnitten<br>• Hauptausrichtung von Nordwest nach Südost (= Fließrichtung)<br>• Überwiegend normale Erreichbarkeit<br>• Keine weiteren Besonderheiten vorhanden |
| • Oberflächengestalt: | • Im Bereich des Bachverlauf über wiegen nur leichte Hanglage<br>• Teilweise böschungartiger Uferverlauf vorhanden  |

### Grundstückszufahrt

- Grundstückszufahrt über die nahe gelegenen Staatsstraße 2235 (im Ortsbereich von Allersburg führt eine Brücke der Staatsstraße 2235 über den Hausener Bach)
- Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bzgl. der Grundstückszufahrt nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä.)

## 4.6. Allgemeine Informationen zum Hausener Bach / Allgemeines zu Bachflächen

Gewässerordnung: Gewässer III. Ordnung (meist kleine Gewässer und Bäche) Art. 2 BayWG

Bildet gemäß BayWG (Bayerisches Wassergesetz) ein fließendes Gewässer kein selbständiges Grundstück, so ist es Bestandteil der Ufergrundstücke (hier nicht der Fall, sondern eigene Flurstücke).

Gewässerart: Bach / Zulaufbach zur Lauterach

Bachart: Karbonatischer Bachlauf (Gegensatz: Silikatische Gewässer)

Ursprung: Bei Wolfsfeld am Fuße des „Sackerberg“

Bachlänge mit Ufer: Flst.-Nr. 829 (Gmkg. Hohenburg): ca. 580 m  
Flst.-Nr. 390/2 (Gmkg. Allersburg): ca. 420 m

**Bachverlauf:** Natürlicher Bachverlauf, stark verwunden – teils sehr unregelmäßiger Uferverlauf, Uferbereich teils böschungsartig, teils Baum- und Strauchbestand am Uferbereich vorhanden, insgesamt eher unberührter und natürlicher Gesamteindruck

**Ø Bachbreite:** Flst.-Nr. 829 (rechnerisch):  $2.819 \text{ m}^2 : 580 \text{ m} = 4,86 \text{ m}$   
Flst.-Nr. 390/2 (rechnerisch):  $1.786 \text{ m}^2 : 420 \text{ m} = 4,25 \text{ m}$

**Hinweis:**

Der Uferbereich gemäß Kataster ist als sehr gering einzustufen, d. h. der Flurstücksverlauf entspricht in weiten Teilen dem tatsächlichen Uferverlauf. Die tatsächliche Bachbreite ist tlw. um ca. 10 – 20 % geringer einzustufen, zudem sind teils sehr unregelmäßige Bachbreitenverläufe vorhanden (breiteste Stelle = Einmündung in die Lauterach gemäß Luftbild ca. 6 – 7 m, schmalste Stelle ca. 2 m).

**Wassertiefe:** Ca. 20 – 60 cm (grob geschätzt), vermutlich teilweise tiefere Stellen vorhanden (Hinweis: Der Bachverlauf wurde vom SV nicht akribisch begangen, Wassertiefen gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme geschätzt, mit tieferen Stellen; auch witterungs-/klimabedingt ist mit Veränderungen der Wassertiefe zu rechnen)

**Fischvorkommen:** Nicht bekannt, vermutlich überwiegend Bachforellen.

**Besonderheit:** Einlauf von geklärtem Wasser des Klärwerks bei Hemhof in den Hausener Bach.

Hinweis zu Forellen: Forellen oder Fische generell halten sich gerne an Bacheinläufen auf. Auch überhängende Bäume (oft in Wiesenbächen die einzigen guten Stellen), ausgespülte Wurzeln oder Ufer (sog. Außenkurven), sog. Gumpen und tiefere Stellen im Bach sind geeignete Plätze für Fischbestand. Forellen in kleinen Bächen sind eher standorttreu und ziehen nur wenig bis selten umher. In kleinen Bächen gibt es meist auch nur wenige gute Standplätze, dafür tummeln sich oft viele Forellen an dieser einen Stelle.

#### **4.7. Fischrecht (Fischereirecht)**

Das Fischereirecht ist im Bayerischen Fischereigesetz (BayFiG) geregelt.

Siehe Vollversion – einsehbar beim zuständigen Amtsgericht!

##### **Eintragung von Fischereirechten (Besonderheiten)**

Siehe Vollversion – einsehbar beim zuständigen Amtsgericht!

##### **Vorliegende Situation**

Siehe Vollversion – einsehbar beim zuständigen Amtsgericht!

## 5. Wertermittlung

### 5.1. Grundsätze

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sollten die Vorschriften der ImmoWertV angewendet werden, da sich diese als Nachfolgevorschrift der WertV als allgemeiner Standard herausgebildet haben.

### 5.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine geringe Anzahl von Verkäufen für Fließgewässer vor, so dass die Ermittlung des Verkehrswertes, entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, in Anlehnung an das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens und des Ertragswertverfahrens erfolgen kann. Objekte wie das Wertermittlungsobjekt werden auf dem Grundstücksmarkt nicht allein unter Renditeaspekten gehandelt, da ein potenzieller Käufer überwiegend den Freizeitwert mit den Annehmlichkeiten der Eigennutzung in den Vordergrund seiner Überlegungen stellt.

Der SV bevorzugt stattdessen bei der Verkehrs-/Marktwertschätzung einen Objektvergleich aus auswertbaren Vergleichspreisen des Gutachterausschusses und Marktbeobachtungen (u. a. aus dem Internet über aktuelle Angebote), um zu einem brauchbaren Ergebnis zu kommen.

### 5.3. Verkehrswert von Wasserflächen

Siehe Vollversion – einsehbar beim zuständigen Amtsgericht!

A) Wertermittlung über vorhandene Vergleichspreise

Siehe Vollversion – einsehbar beim zuständigen Amtsgericht!

#### **B) Ertragswertähnliches Verfahren gemäß Empfehlung Bezirk Oberpfalz, Fachberatung für Fischerei (Näherungswert)**

Siehe Vollversion – einsehbar beim zuständigen Amtsgericht!

Fläche	2.819 m <sup>2</sup>	
Bodenwert	2,29 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert ungerundet		6.167 €

#### **Flst.-Nr. 390/2 (Fisch- und Krebsrecht)**

Siehe Vollversion – einsehbar beim zuständigen Amtsgericht!

Fläche	1.786 m <sup>2</sup>	
Bodenwert	2,19 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert ungerundet		3.907 €

#### **C) Ertragswertähnliches Verfahren über marktübliche Pachtsätze (Näherungswert)**

Siehe Vollversion – einsehbar beim zuständigen Amtsgericht!

## **Verkehrswertfeststellung**

Die vorstehenden drei Varianten zur Verkehrswertschätzung werden wie folgt gewürdigt:

Siehe Vollversion – einsehbar beim zuständigen Amtsgericht!

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten hält der Sachverständige zur Ableitung des Verkehrs-/Marktwerts zum WE-Stichtag 3. April 2023 folgende Verkehrs-/Marktwerte ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 100 € gerundet):

Verkehrswert Flst.-Nr. 829 (WE-Stichtag 2023) gerundet	6.700 €
Verkehrswert Flst.-Nr. 390/2* (WE-Stichtag 2023) gerundet	4.600 €

\* nur Fisch- und Krebsrecht

## 6. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Flst.-Nr. 829 (Gemarkung Hohenburg)	6.700 €
Flst.-Nr. 390/2 (Gemarkung Allersburg)	4.600 €

### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht bereits durch andere Wertansätze angemessen berücksichtigt wurde, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### **Ableitung Verkehrswert**

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen dem SV keine Erkenntnisse vor, die eine weitere Anpassung an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Marktlage durch Zu- oder Abschläge erforderlich machen. Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztendlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird für das vorliegende Zwangsversteigerungs-/Teilungsversteigerungsverfahren der Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke „Hausener Bach“, Nahe Staatsstraße 2235, 92277 Hohenburg – zum WE-Stichtag 3. April 2023 wie folgt geschätzt:

<b>Verkehrswert Flst.-Nr. 829</b> (ohne Zubehör, Lasten in Abt. II) (i. W.: Sechstausendsiebenhundert Euro)	<b><u>6.700 €</u></b>
--	-----------------------

<b>Verkehrswert Flst.-Nr. 390/2</b> (ohne Zubehör, Lasten in Abt. II) (i. W.: Viertausendsechshundert Euro)	<b><u>4.600 €</u></b>
--	-----------------------

### Wertrelevantes Zubehör

Entfällt.

### Grundbuch, Lasten in Abt. II

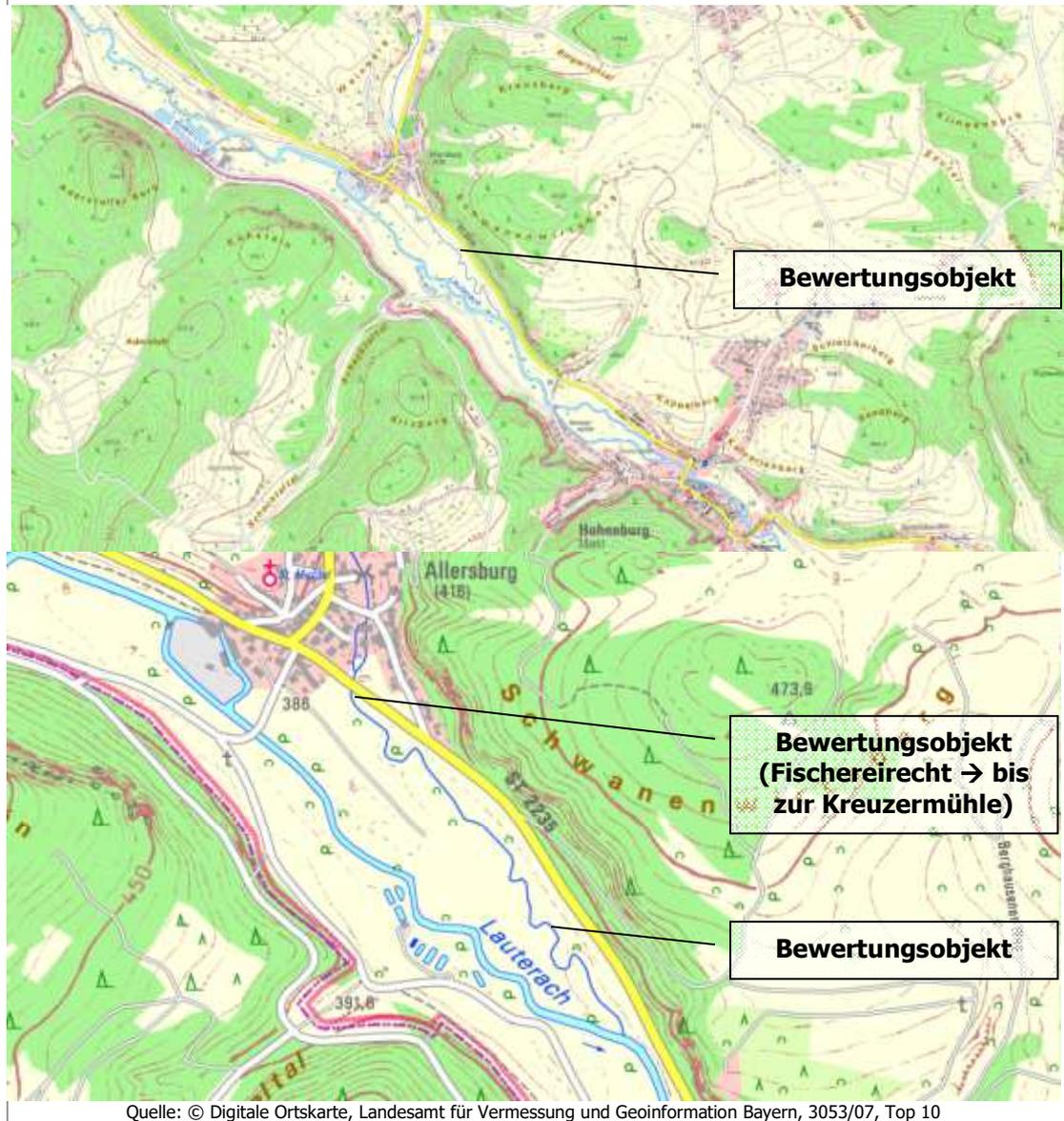
Flst.-Nr. 829	---
Flst.-Nr. 390/2	(Entfällt, da nur Fischerei- und Krebsrecht)

Anderes Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) wurde im vorliegenden Bewertungsfall nicht bewertet.

### ANLAGE 1 - Landkarte



## ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Hohenburg - Allersburg



**ANLAGE 3 - Lageplanausschnitt  
(unmaßstäblich)**



Bereich Allersburg

Bereich Gemarkung Hohenburg

<b>ANLAGE 4 - Objektfotos</b>	
Bild 1	
	Gesamtaußenansicht von Norden – Mündungsbereich in die Lauterach
Bild 2	
	Gesamtaußenansicht von Norden – Mündungsbereich in die Lauterach
Bild 3	
	Bereich Hausener Bach bei Flst.-Nr. 830

Bild 4			
		Bereich Hausener Bach (Flst.-Nr. 829) bei Flst.-Nr. 830	
Bild 5			
		Bereich Hausener Bach (Flst.-Nr. 829) bei Flst.-Nr. 831	
Bild 6			
		Bereich Gemarkungstrennung Hohenburg / Allersburg bei Flst.-Nrn. 839 bzw. 78 = nordwestliches Ende Volleigentum (Flst.-Nr. 829) bzw. südöstlicher Beginn Fisch- und Krebsrecht (auf Flst.-Nr. 390/2 lastend)	

Bild 7			
		Bereich Hausener Bach bei Flst.-Nr. 84 (= Brücke Staatsstraße 2235)	
Bild 8			
		Bereich Hausener Bach bei Flst.-Nr. 361/4 (= Brücke Staatsstraße 2235)	
Bild 9			
		Bereich Hausener Bach (Flst.-Nr. 390/2) bei Flst.-Nr. 82	

Bild 10	
	Bereich Hausener Bach (Flst.-Nr. 390/2) bei Flst.-Nr. 5 („Kreuzermühle“) = nördliches Ende des Fisch- und Krebsrechts