

Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596

Exposé

Aktenzeichen: 2 K 84/24

28.11.2024

Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

von der Regierung von
Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grund-
stücken mit aufstehenden land-
wirtschaftlichen Bauten
zuständige Aufsichtsbehörde:
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Mitglied d. Gutachterausschüsse der
Landratsämter
- Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim
- Kronach
- Kitzingen
- Wunsiedel
Mitglied im HLBS

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstü-
cke
Sachverständiger f. Schäden an Ge-
bäuden sowie Energieeffizienz von
Gebäuden



Exposé über den unbelasteten Verkehrswert
(i.S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des unbebauten Grundstückes
Forellenweg 1, Gemarkung Etzelskirchen,
– Flstk. 425/8 zu 1.371 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.11.2024 ermittelt mit

285.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend)

Grundbuch:

Amtsgericht Erlangen

Blatt 1797, lfd. Nr. 4: Flstk. 425/8

Kataster:

Gemarkung: Etzelskirchen

Flurstück:

lt. Grundbuchauszug vom 08.09.2024:
Flstk. 425/8 zu 1.371 m²



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 2 K 84/24

Mieter und Nutzer, Pächter:	Es wurden von keiner Partei Unterlagen zu evtl. Pachtverträgen des unbebauten Grundstücks vorgelegt. Es ist zu unterstellen, dass keine Pachtverhältnisse vorliegen.
Landkreis:	Erlangen-Höchstadt
Ort:	Höchstadt a.d.Aisch Höchstadt a.d.Aisch hat 25 Gemeindeteile zu denen Etzelskirchen gehört. Höchstadt hat als ehem. Kreisstadt sämtliche weiterführende Schulen sowie eine gute Infrastruktur. Es ist über die A3 von Nürnberg nach Würzburg erreichbar.
Verkehrslage, Entfernungen:	Das Flurstück liegt im nördlichen Stadtbereich nahe dem Wohnstift des Roten Kreuzes im Ortsteil Etzelskirchen. Die Entfernung in das Stadtzentrum beträgt ca. 1,4 km. Das Schulzentrum liegt ca. 0,9 km entfernt. In der Nähe des Bewertungsobjektes wird aktuell ein Kindergarten errichtet.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Es handelt sich um eine reine Wohnlage in einem Neubaugebiet.
Art der Bebauung und Nutzungen:	offene wohnbauliche Nutzung
Immissionen:	Immissionen die eine wohnbauliche Nutzung einschränken bestehen nicht
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 10 % Neigung ab. Im westlichen Bereich fällt es nach Osten ebenfalls zunächst mit ca. 10 % Neigung ab, im weiteren Verlauf ist das Flurstück in dieser Richtung eben.
Gestalt und Form:	
Straßenfronten:	Das Flurstück liegt im Norden mit ca. 26 m an einem Wendehammer und im Westen mit ca. 34 m an einem Fuß- und Radweg. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße als Sackgasse.
Bemerkungen/Zuschnitt:	Das Flurstück ist leicht L-förmig geschnitten.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Welche Anschlussleitungen im Grundstück liegen ist nicht verbindlich bekannt. Vermutlich befinden sich im Grundstück die Stichleitungen für Kanal- und Wasseranschluss die im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen verlegt werden.

Bebauungsplan:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich gem. schriftlicher Stellungnahme der Stadtverwaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Etzelskirchen-Lehmgrube II“. Ein Planausschnitt des Bebauungsplans befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten. Das Flurstück ist wie folgt dargestellt: WA: Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,4 GFZ: 1,2 IV: 4 Vollgeschoße Baugrenzen oder Baulinien sind nicht festgesetzt.</p> <p>Mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von 4 handelt es sich um ein Grundstück das vorrangig als Standort für Geschößwohnungsbau geplant war. Im Umgriff des Bewertungsobjektes ist primär offene Bebauung für maximal 2-vollgeschossige Bebauung vorgesehen.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich infolge nach § 30 BauGB.
Beitrags- und Erschließungszustand:	<p>Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Höchststadt a.d.Aisch sind zum Stichtag die Herstellungsbeiträge noch offen. Da diese der Höhe nach nicht feststehen wird dies bei der Bodenwertermittlung mindernd berücksichtigt. Die Höhe der anfallenden Erschließungsbeiträge ist momentan noch nicht bekannt, weshalb ein geschätzter Beitrag berücksichtigt wird.</p>
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.
Private Leitungen:	Hierzu sind keine Angaben möglich.

Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung sowie sämtlicher weiterer Daten ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig!