



Auszug aus dem Gutachten

Geschäftszeichen 3 K 31/23

GA.-Nr. 120/2023

zum Zwecke

der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch im Rahmen
eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das Amtsgericht Nürnberg

Objekt:

**Landwirtschaftliches Grundstück/Gartenland
in
91126 Schwabach - Ortsteil Obermainbach**

Verkehrswert



Fl. Nr. 934/15 Gemarkung Ottersdorf 800 m² € 33.000.--

Bewertungstichtag: 15.08.2023

Grundstücksbezeichnungen

Lagebezeichnung

91126 Schwabach - Obermainbach
Erlbergstraße

Katasterbezeichnung

Gemarkung Ottersdorf
Fl. Nr. 934/15

800 m²

Grundstücksbeschreibung

Lage

Makrolage

Das mögliche Oberzentrum Schwabach (im Sinne des Landesentwicklungsprogramms) grenzt im Norden seines Stadtgebiets an die Stadtzentren des Oberzentrums Nürnbergs und ist ansonsten vom Landkreis Roth umgeben.

Stadt Schwabach, Regierungsbezirk Mittelfranken, Land Bayern.

Einwohnerzahlen Stand 2022

Stadt Schwabach mit Ortsteilen

41308 Einwohner

Verkehrsanbindung:

Zwei Anschlussstellen der BAB- Nürnberg-Heilbronn (A 6) mit Anschluss an die A 9 und A 3. Bundesstraße 2 und Bundesstraße 466.

Bahnhof Schwabach der Hauptlinie Nürnberg – München und zwei S-Bahnhöfe (Linie - Nürnberg – Roth) bieten einen Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz

Infrastruktur

Bildungseinrichtungen, Einrichtungen im sozialen Bereich und Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Freizeitwert:

35 Vereine mit insgesamt 54 Sportarten. Modernisiertes Freibad; 30 Autominuten entfernt ermöglicht das „Fränkische Seenland“ mit einer Wasserfläche von ca. 1500 ha sämtliche Wassersportmöglichkeiten.

Mikrolage

Die Fläche liegt ca. 100 m nördlich zur bestehenden Bebauung an der Erlbergstraße. Die direkten Nachbargrundstücke sind größtenteils mit Wochenendhäusern bebaut. Der Grundstückszuschnitt ist fast quadratisch.

Das Grundstück ist eben.

Das gesamte Grundstück stellt sich als Gartenfläche dar mit Sträuchern, Büschen und Bäumen.

Entlang der Grenzen hohe Hecken.

Das Grundstück ist über eine öffentliche, nicht geteerte Zufahrt, gut zu erreichen.

Bauliche Nutzung

Lt. Auskunft der Stadt Schwabach liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Aussicht, dass diese Fläche in naher Zukunft eine Bauerwartung erfahren wird, ist gegenwärtig nicht gegeben.

Das Grundstück ist baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, es besteht keine Aussicht auf eine bauliche Nutzung.

Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Schwabach vom 14.07.2023

Bauordnungsamt BV-Nr. 00250/23 Schwabach, Erlbergstr. Ottersdorf 934/15	Schwabach, 14.07.2023
Auskünfte zum Grundstück	
<u>Planungsrechtliche Stellungnahme</u>	
Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans sondern im Außenbereich gem. § 35 BauGB.	
Im Flächennutzungsplan ist es als öffentliche Grünfläche mit Dauerkleingärten dargestellt.	
Die Bebaubarkeit ist in § 35 BauGB geregelt.	
Der Flächennutzungsplan kann unter folgendem Link eingesehen werden:	
https://www.schwabach.de/images/referate/referat_4/downloads/stadtplanung/flaechennutzungsplan/FNP_Stadt_Schwabach_Stand_Dezember_2022.pdf	
Ein genehmigter Bauantrag liegt für das Grundstück nicht vor.	
Buchner	

Das Grundstück ist komplett eingezäunt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück wie folgt dargestellt.
Grünfläche = grün, Nutzung Dauerkleingärten



Verkehrswert landwirtschaftliches Grundstück**Ergebnisse der Kaufpreisauswertung für Gartengrundstücke**

Bodenvergleichswerte, Auswertung Gartengrundstücke						
Verkäufe von Gartengrundstücken in der Stadt Schwabach, Verkaufsjahre 2021 - 2023						
Gartengrundstücke						
Lfd. Nr.	Gemarkung	Kaufdatum	Entwicklungs- Zustand	Kaufpreis €/ m²	Fläche m²	Kaufpreis- summe €
1	Ottersdorf	2023	Gartengrundstück	30,36	1.153	35.005
2	Ottersdorf	2022	Gartengrundstück	60,00	1.000	60.000
3	Schwabach	2021	Gartengrundstück	27,32	732	19.998
				Mittelwert	39,23	
				Gesamtfläche	2.885	
				Gesamtkaufpreissumme		115.003
				Mittelwert gewichtet nach Flächen	39,86	962
				Anzahl der Werte	3	3

Gartengrundstücke

Der Mittelwert der Einzelkaufpreise beträgt 39,23 €/m².

Der Mittelwert nach Flächenanteilen beträgt 39,86 €/m².

Der Mittelwert nach Flächenanteilen ist aussagefähiger und marktgerechter, so dass ein Bodenwert von 39,86 €/m² festzustellen ist.

Vergleichswert (gerundet auf volle € 1)) **40,00 €/m²**

Bodenwert Fl. Nr. 934/15

800 m² * 40,00 €/m² = € 32.000.-- (gerundet auf volle € 100) **€ 32.000.--**

Zeitwert der auf dem Grundstück befindlichen einfachen Gebäude **€ 1.000.--**

Verkehrswert Fl. Nr. 934/15 **€ 33.000 .--**

Zur Bodenwertermittlung des landwirtschaftlichen Grundstücks bzw. Gartengrundstücks wurden bereits marktnahe Daten herangezogen, es ist deshalb eine weitere Marktanpassung nicht vorzunehmen.
Diese Grundstücksart wird nicht intensiv am Markt angeboten und i.d.R. umständehalber verkauft. Der Markt ist wenig transparent und häufig durch Kaufmotive bestimmt, die außerhalb der rein land- und forstwirtschaftlichen Nutzung liegen.

Die Preise haben somit eine gewisse Streubreite.

Allgemein kann festgestellt werden, wenn keine Besonderheiten (Ortsnähe etc.) vorliegen, dass die Durchschnittspreise allgemein stabil sind und zu marktgerechten Preisen veräußert werden können.

Die bei dem Grundstück relevanten Einflussfaktoren, wie dessen Lage, Größe, Zuschnitt und sonstigen Eigenschaften wurden berücksichtigt.

Blick entlang der südlichen Grenze von Westen nach Osten



Blick entlang der nördlichen Grenze von Westen nach Osten



Landkartenausschnitt

Copyright-Vermerk

© Daten 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

