



AMALIENSTRASSE 11  
96047 BAMBERG  
TELEFON 0951 / 20 88 88 0  
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER  
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

# Exposé

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 3 K 39/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 71 der Gemarkung Neundorf, 96268 Mitwitz, Gartenwiesen



## ZUSAMMENFASSUNG

<b>BEWERTUNGSOBJEKT Fl.Nr. 71</b>	<b>Grundbuch Neundorf Blatt 665</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 71 der Gemarkung Neundorf, Gartenwiesen, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 3.740 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	überwiegend unbebautes Grundstück / Grünland; Standort eines Speicherbeckens für Brauereiabwässer
Gewerbebetrieb/e:	z. Zt. kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse lt. Eigentümer
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine werthaltige Maschinen o.ä. vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“)</li> <li>- unerschlossenes Grundstück (keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche, keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen)</li> <li>- Lage im Ortsrandbereich</li> <li>- östlicher Grundstücksbereich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt</li> <li>- Speicherbecken dient Brauereibetrieb Fl.Nr. 33 der Gemarkung Neundorf (gemeinsame Vermarktung empfehlenswert)</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.03.2023
Vergleichswert:	54.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>54.000,- EUR</b>

## Objektbeschreibung

### Planungsrechtliche Merkmale

#### **Flächennutzungsplan**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 71 ist gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche klassifiziert.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 71 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab etwaiger Bauvorhaben dient § 34 bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

#### **Denkmalschutz**

Das Grundstück Fl.Nr. 71 ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDschG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstückszuschnitt und Topographie**

Die Form des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 71 der Gemarkung Neundorf ist nahezu trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Bewertungsgrundstücks steigt von Osten in Richtung Westen etwas an (Ost-Hang).

#### **Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 71**

Tiefe (im Durchschnitt):	ca. 107 m
Breite (im Durchschnitt):	ca. 34 m

#### **Festlegungen der Bodenschätzung gemäß Liegenschaftskataster: Fl.Nr. 71**

Fläche:	3.740 m <sup>2</sup>	
Tatsächliche Nutzung:	3.570 m <sup>2</sup> 170 m <sup>2</sup>	Grünland Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen
Bodenschätzung	3.569 m <sup>2</sup>	Grünland (Gr), lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grundlandzahl 27, Ertragsmesszahl 964

Gesamtertragsmesszahl: 964

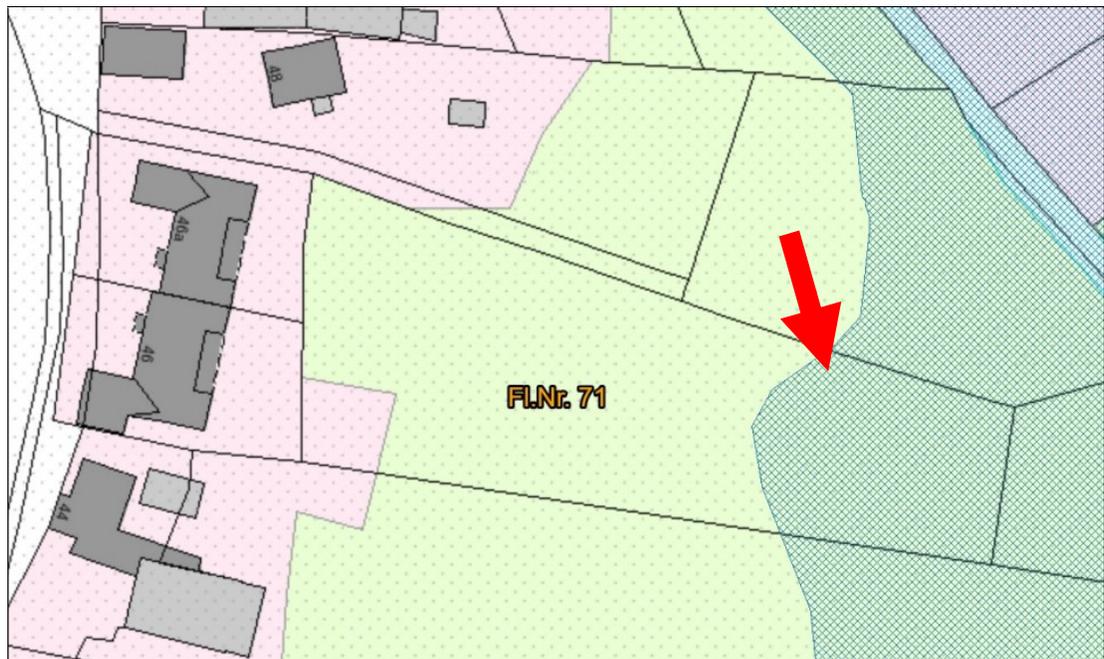
Hinweis zum Flurstück: Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz  
„Neundorf-Schwärzdorf“

### Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 71 der Gemarkung Neundorf derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Beteiligten wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### Überschwemmungsgefährdung

Das Fließgewässer Förritz (Gewässer II. Ordnung) verläuft rund 30 m Luftlinie östlich des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 71 in Nord-Süd-Richtung. Laut der Kartendarstellung im Bayern-Atlas ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) ist der östliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 71 als festgesetztes Überschwemmungsgebiet klassifiziert. Nach der Definition der Fachbehörde werden amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.



Darstellung festgesetztes Überschwemmungsgebiet ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de))

Laut der Darstellung im Bayern-Atlas ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) befindet sich der östliche Bereich des Bewertungsgrundstücks FI.Nr. 71 innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Gleye, Auen und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften (z. B. Verbote und Nutzungsbeschränkungen) im Sinne des Hochwasserschutzes. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

### **Immissionen**

Das unbebaute Bewertungsgrundstück FI.Nr. 71 befindet sich im Ortsrandbereich des dörflich geprägten und rund 300 Einwohner zählenden Gemeindeteils Neundorf (siehe Planunterlagen in der Anlage). Das als „Hinterliegergrundstück“ zu bezeichnende Bewertungsgrundstück FI.Nr. 71 liegt rund 40 m östlich der Ortsdurchgangsstraße. Die auf das Bewertungsgrundstück einwirkenden Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als gering bis mäßig zu beschreiben. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohnanwesen bzw. von gemischt genutzten Grundstücken geprägt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich rund 70 m östlich eines Brauereianwesens. Weiterhin liegen in der Nachbarschaft landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. In diesem Zusammenhang ist mit entsprechenden Immissionen – zumindest temporär – zu rechnen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe etc.) sind – abgesehen von den genannten – nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Erschließungszustand**

Das zu bewertende Grundstück FI.Nr. 71 der Gemarkung Neundorf gilt als unerschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, keine Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück FI.Nr. 71 zurückgesetzt von einer öffentlichen Verkehrsfläche und verfügt somit über keine direkte Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz**

Das Grundstück FI.Nr. 71 der Gemarkung Neundorf liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“).

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsobjekt FI.Nr. 71 der Gemarkung Neundorf ist als nahezu unbebautes Landwirtschaftsgrundstück (Grünland), gelegen im Ortsrandbereich von Neundorf, zu beschreiben. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein unterirdisches Speicherbecken für Brauereiabwässer (siehe Bauantrag Nr. B-2001-588; Landratsamt Kronach; Hinweis: Bauwerk wurde 2001 für FI.Nr. 72 geplant), das dem Brauereibe-

trieb auf Fl.Nr. 33 der Gemarkung Neundorf dient. Erbetene Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Schuldners bestehen zum Wertermittlungstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

**Rechtliche Gegebenheiten**

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen nicht feststellbar.

## Verkehrswert

### Verfahrensergebnis

**Ergebnis des Vergleichswertverfahrens**

**54.000,- EUR**

### **Gewichtung des Verfahrensergebnisses**

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kam das Vergleichswertverfahren zum Einsatz. Die Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Hierbei ist eine Verwertung innerhalb üblicher Zeitspannen zu Grunde zu legen.

### **Ableitung des Verkehrswerts**

Die Ableitung des Verkehrswerts für das (überwiegend) unbebaute Grundstück Fl.Nr. 71 erfolgt, entsprechend der Marktgepflogenheiten sowie den Angaben einschlägiger Fachliteratur, direkt aus dem ermittelten Vergleichswert (Bodenwert zzgl. Außenanlagenzuschlag bzw. Speicherbecken für Brauereiabwässer).

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 71 der Gemarkung Neundorf — unbebautes Grundstück, Landwirtschafts-/Grünlandfläche im Ortsrand – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit und Zustand zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 71 leitet sich direkt aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ab und ist mit geschätzt rd. 54.000,- EUR zu beziffern. Nach Abwägung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft.

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 71**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Neundorf Blatt 665 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 71 der Gemarkung Neundorf, Gartenwiesen, 96268 Mitwitz-Neundorf, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 3.740 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023, auf rund:

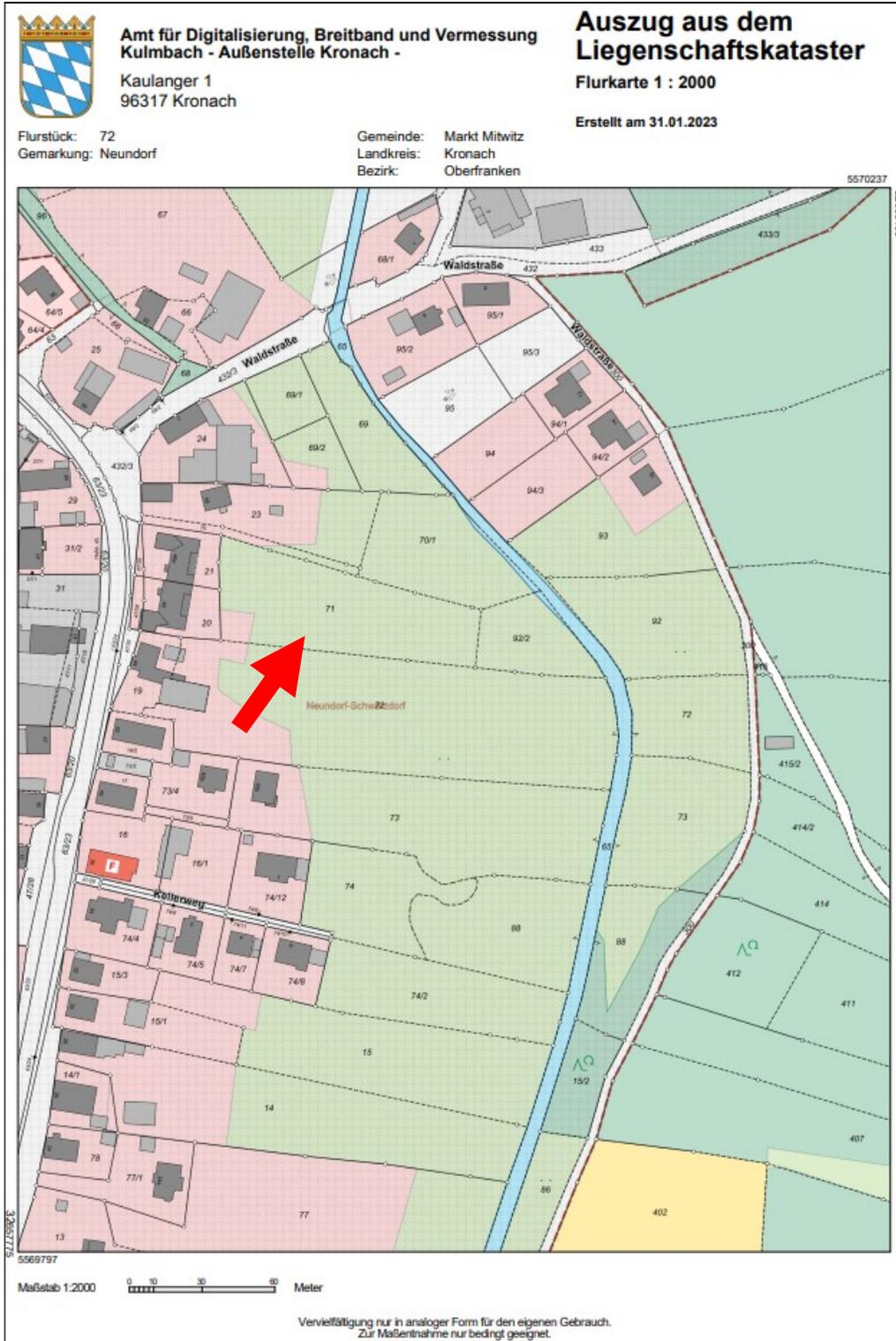
**54.000,- EUR**

(in Worten: vierundfünfzigtausend Euro)

Hinweis: Die Werte von Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

## Anlagen

### Lageplan (ohne Maßstab)



## Legende zur Flurkarte



### Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörnde Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt

### Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

### Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

### Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung		Landwirtschaft Grünland
	Industrie- und Gewerbefläche		Landwirtschaft Grünland
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Landwirtschaft Ackerland		Wald
	Unkultivierte Fläche		Gehölz
	Fließgewässer		Stehendes Gewässer
	Sumpf		Hafenbecken
	Spielplatz / Bolzplatz		Moor
	Flugverkehr / Segelfluggelände		Wildpark
	Campingplatz		Parkplatz
			Park

### Geodätische Grundlage

Altliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM  
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe  
 5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter  
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>  
 oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



## Fotodokumentation



Blick von Osten auf den westlichen Bereich des Grundstücks FI.Nr. 71 (Speicher)



West-Ansicht FI.Nr. 71



Süd-West-Ansicht FI.Nr. 71



Speicherbecken