



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 37/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 62/5 der Gemarkung Neundorf, 96268 Mitwitz, In Neundorf



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT Fl.Nr. 62/5	Grundbuch Neundorf Blatt 665
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 62/5 der Gemarkung Neundorf, In Neundorf, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Landwirtschaftsfläche zu 3.578 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Unbebautes Grundstück; unbefestigt, Grasbewuchs
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">- Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“)- Teilerschlossenes Grundstück, Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)
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:	61.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	61.000,- EUR

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 62/5 ist gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als eine im Außenbereich gelegene Landwirtschaftsfläche klassifiziert.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 62/5 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab etwaiger Bauvorhanden dient hier § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Denkmalschutz

Das Grundstück Fl.Nr. 62/5 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. 62/5 der Gemarkung Neundorf ist nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Bewertungsgrundstücks verläuft relativ eben.

Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 62/5

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca.	43 m
Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca.	81 m
Tiefe (im Durchschnitt):	ca.	46 m
Breite (im Durchschnitt):	ca.	78 m

Festlegungen der Bodenschätzung gemäß Liegenschaftskataster: Fl.Nr. 62/5

Fläche:	3.578 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	3.578 m ²	Grünland
Bodenschätzung	3.578 m ²	Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 49, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 1610
		Gesamtertragsmesszahl: 1610
Hinweis zum Flurstück:	Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz „Neundorf-Schwärzdorf“	

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 62/5 der Gemarkung Neundorf derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (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

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 62/5 der Gemarkung Neundorf keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

Immissionen

Das unbebaute Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 62/5 befindet sich im Außenbereich und grenzt mit der nördlichen und östlichen Seite an den Ortsrand des dörflich geprägten und rund 300 Einwohner zählenden Gemeindeteil Neundorf. Entlang der nördlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft die Kreisstraße KC 14. Ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg grenzt an die westliche Seite von Fl.Nr. 62/5. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als mäßig zu beschreiben. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern bzw. von gemischt genutzten Grundstücken geprägt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem Brauereianwesen. 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 Grundstück Fl.Nr. 62/5 der Gemarkung Neundorf gilt als teilerschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, generell Anschlussmöglichkeiten für Strom, Telekommunikation, Wasser und Kanal. Darüber hinaus besteht eine Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungstichtag 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 Fl.Nr. 62/5 der Gemarkung Neundorf liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“).

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das teilweise mit einem Metallzaun eingefriedete Bewertungsobjekt Fl.Nr. 62/5 der Gemarkung Neundorf ist als unbebautes Landwirtschaftsgrundstück, gelegen im Außenbereich, zu beschreiben. Erbetene Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Schuldners bestehen zum Wertermittlungsstichtag 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

61.000,- 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 unbebaute Grundstück Fl.Nr. 62/5 erfolgt, entsprechend der Marktgepflogenheiten sowie den Angaben einschlägiger Fachliteratur, direkt aus dem ermittelten Vergleichswert (Bodenwert zzgl. Außenanlagenzuschlag).

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 62/5 der Gemarkung Neundorf — unbebautes Grundstück / Landwirtschaftsfläche im Außenbereich – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit und Zustand zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 62/5 leitet sich direkt aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ab und ist mit geschätzt rd. 61.000,- EUR zu beziffern. Nach Abwägung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 62/5

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. 62/5 der Gemarkung Neundorf, In Neundorf, 96268 Mitwitz-Neundorf, Landwirtschaftsfläche zu 3.578 m², abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023, auf rund:

61.000,- EUR

(in Worten: einundsechzigtausend Euro)

Hinweis: Die Werte von Maschinen und Anlagen, 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

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

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)

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

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

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 auf das unbebaute Grundstück FI.Nr. 62/5 von Norden



Blick auf das unbebaute Grundstück FI.Nr. 62/5 von Norden-Westen