




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 40/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 72 der Gemarkung Neundorf, 96268 Mitwitz, Gartenwiesen



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT Fl.Nr. 72	Grundbuch Neundorf Blatt 665
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 72 der Gemarkung Neundorf, Gartenwiesen, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 9.920 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	überwiegend unbebautes Grundstück / Grünland
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 Fl.Nr. 72 liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“) - unerschlossenes Grundstück (keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche, keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen; lediglich ldw. Wirtschaftsweg östlich angrenzend) - Lage teils im Ortsrandbereich (M-Gebiet) bzw. teils im Außenbereich (L) - Grundstück Fl.Nr. 72 besteht aus zwei Teilflächen (Fließgewässer Föritz durchschneidet Grundstück) - Teilbereich des Grundstücks als Überschwemmungsgebiet festgesetzt - Teilbereiche des Grundstücks als FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet eingestuft - Überbauten von Fl.Nr. 19
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	15.03.2023
Vergleichswert:	37.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	37.000,- EUR

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 72 ist gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich als gemischte Baufläche sowie im östlichen Bereich als eine im Außenbereich gelegene Landwirtschaftsfläche klassifiziert.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 72 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab etwaiger Bauvorhaben dient § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Denkmalschutz / Überbau

Das Grundstück Fl.Nr. 72 ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der westliche Teil des Grundstücks geringfügig von zwei Gebäuden des westlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 19 überbaut ist. Beim südlichen Überbau handelt es sich um ein als bauliches Einzeldenkmal eingestuftes Gaststättengebäude von Fl.Nr. 19. 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

Das Grundstück Fl.Nr. 72 der Gemarkung Neundorf besteht aus zwei Teilflächen. Die Föritz, ein Nebengewässer der Steinach, durchschneidet das Grundstück Fl.Nr. 72 im östlichen Bereich. Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Bewertungsgrundstücks fällt von der westlichen Seite in Richtung des Fließgewässers Föritz leicht ab und steigt von da ab in Richtung Osten etwas an.

Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 72

Straßen-/Wegfläche (östlich):	ca. 39 m
Tiefe (im Durchschnitt):	ca. 240 m
Breite (im Durchschnitt):	ca. 40 m

Festlegungen der Bodenschätzung gemäß Liegenschaftskataster: Fl.Nr. 72

Fläche:	9.920 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	8.500 m ²	Grünland

	1.420 m ²	Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen
Bodenschätzung	6.826 m ²	Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grundlandzahl 27, Ertragsmesszahl 1843
	1.622 m ²	Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grundlandzahl 24, Ertragsmesszahl 389
	49 m ²	Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grundlandzahl 19, Ertragsmesszahl 9
	Gesamtertragsmesszahl: 2241	

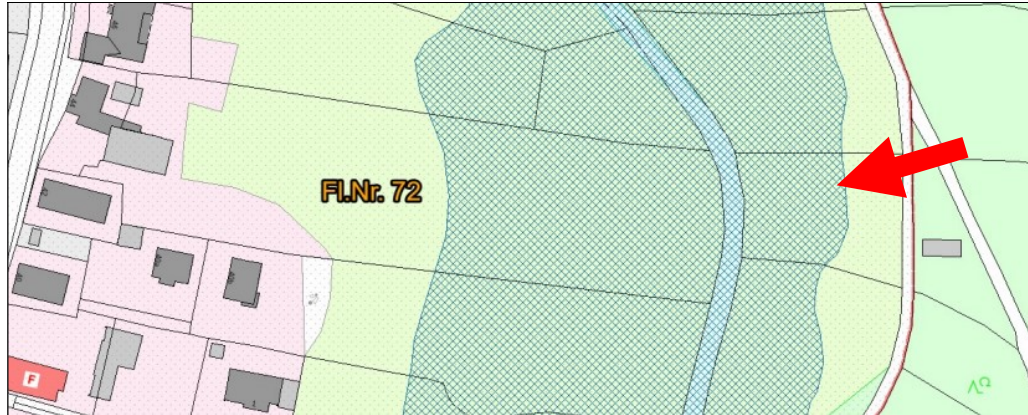
Hinweis zum Flurstück: Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz „Neundorf-Schwärzdorf“

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 72 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

Die Föritz (Gewässer II. Ordnung), ein Nebengewässer der Steinach, durchfließt das Bewertungsgrundstück im östlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung und teilt das Grundstück in zwei Teilflächen. Laut der Kartendarstellung im Bayern-Atlas (www.geoportal.bayern.de) ist der mittlere Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 72 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)

Laut der Darstellung im Bayern-Atlas (www.geoportal.bayern.de) befindet das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 72 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.

Schutzgebiete Naturschutz

Ein Großteil des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 72 ist gemäß Darstellung im Bayern-Atlas als Landschaftsschutzgebiet (Bezeichnung: *"Mitwitzer Wustungen"* im Gebiet des Marktes Mitwitz, Landkreis Kronach; LSG) klassifiziert.



Darstellung Landschaftsschutzgebiet / LSG (www.geoportal.bayern.de)

Weiterhin ist der Grundstücksbereich westlich und östlich der Förritz, so die Darstellung im Bayern-Atlas, als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet mit der Bezeichnung *„Steinach- und Förritztal und Rodach von Fürth a.B. bis Marktzeuln“* sowie als Naturschutzgebiet mit der Bezeichnung *„Förritzau“* klassifiziert. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Naturschutzgebiete als Kernflächen des Naturschutzes dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft, insbesondere zur Erhaltung, Entwicklung oder Wie-

derherstellung von Lebensräumen und Lebensgemeinschaften von Pflanzenarten und Tieren dienen.



Darstellung Fauna-Flora-Habitat (www.geoportal.bayern.de)



Darstellung Naturschutzgebiet Föritzau (www.geoportal.bayern.de)

Immissionen

Das weitgehend unbebaute Bewertungsgrundstück FI.Nr. 72 befindet sich im östlichen Ortsrandbereich des dörflich geprägten und rund 300 Einwohner zählenden Gemeindeteils Neundorf (siehe Pläne in der Anlage). Das zum Teil als „Hinterliegergrundstück“ zu bezeichnende Grundstück FI.Nr. 72 liegt rund 20 m östlich der Neundorfer Ortsdurchgangsstraße. Die Föritz, ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Fließgewässer, teilt das Grundstück FI.Nr. 72 in zwei Teilflächen. Die östliche Teilfläche grenzt mit der Ostseite an einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Die auf das Bewertungsgrundstück einwirkenden Verkehrsimmissionen sind als überwiegend gering zu beurteilen. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohnanwesen bzw. von gemischt genutzten Grundstücken geprägt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich rund 50 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. 72 der Gemarkung Neundorf gilt als unerschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, keine eigenen Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück FI.Nr. 72, das aus zwei Teilflächen besteht, etwas zurückgesetzt von der Ortsdurch-

gangsstraße. Lediglich die östliche Grundstücksteilfläche grenzt an einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. 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 Fl.Nr. 72 der Gemarkung Neundorf liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“).

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 72 der Gemarkung Neundorf ist im Wesentlichen als Landwirtschaftsgrundstück (Grünland), gelegen im Ortsrandbereich von Neundorf, 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

37.000,- 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. 72 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. 72 der Gemarkung Neundorf — weitgehend unbebautes Grundstück (überwiegend Landwirtschafts-/Grünlandfläche) im Ortsrandbereich bzw. im Außenbereich gelegen – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit und Zustand zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Als Besonderheiten des Grundstücks sind insbesondere die Teilung in zwei Flächenabschnitte, die bestehenden Überbauten des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 19 sowie die Einstufung eines Grundstücksbereichs als Überschwemmungs- bzw. Naturschutzgebiet zu nennen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 72 leitet sich direkt aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungstichtag mit geschätzt rd. 37.000,- EUR zu beziffern. Nach Abwägung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 72

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. 72 der Gemarkung Neundorf, Gartenwiesen, 96268 Mitwitz-Neundorf, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 9.920 m², abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023, auf rund:

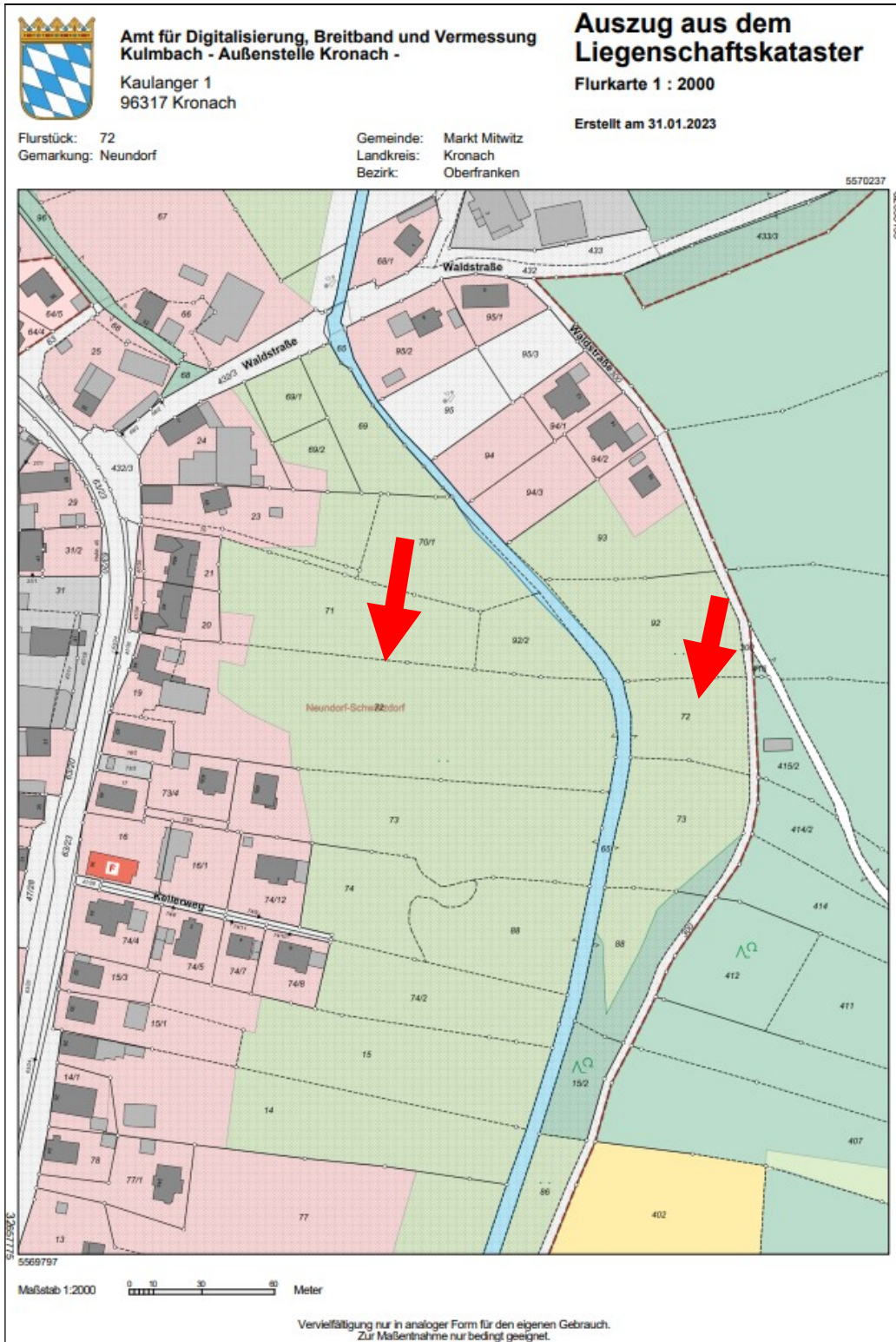
37.000,- EUR

(in Worten: siebenunddreißigtausend 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
	Zusammengehörende 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

Amtliches 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	
	Industrie- und Gewerbefläche	
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	
	Landwirtschaft Ackerland	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz	
	Wald	Gehölz
	Fließgewässer	Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche	Hafenecken
	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



Ost-Ansicht Fl.Nr. 72



West-Ansicht Fl.Nr. 72