

Kurzzusammenfassung des Gutachtens

Das vollumfängliche Gutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden!

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Str. 6
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 96 03 – 666
Fax +49 (96 21) 96 03 – 668
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42
E-Mail info@sv-ploessl.de
Internet www.sv-ploessl.de

Gutachten über den Verkehrswert (Zusammenfassung)
i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg Flaschenhofstraße 35 90402 Nürnberg
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten Nr.	GGA23-329 (02)
GZ-Nr.	9 K 12/23
Objektart	Landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB
Objektadresse	"Klingenfeld", Richtheim Nähe Hölzlweg, Richtheim Nähe Eichengasse 92348 Berg b. Neumarkt
Tag Ortstermin	18. September 2023
Qualitätsstichtag	18. September 2023
WE-Stichtag	18. September 2023



Flist.-Nr. 1062
„Klingenfeld“



Flist.-Nr. 896
Richtheim Nähe Hölzlweg



Flist.-Nr. 1025
Richtheim Nähe Eichengasse

Datum 23. September 2023

Verkehrswerte (lastenfrei)
Flist.-Nr. 1062: 147.500 €
Flist.-Nr. 896: 21.000 €
Flist.-Nr. 1025: 32.000 €



Von der IHK Regensburg
öffentlicht bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
Grundstücken und Gebäuden



rev - Recognised European Valuer
der TEGOVA

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
CIS-DIA Zert (TGA)

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Neumarkt i. d. OPf.

Mitglied im Gutachterausschuss der
Stadt Weiden i. d. OPf.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG
IBAN: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM

USt-Id.-Nr. DE163440389

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA23-329 (02)
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg Flaschenhofstraße 35 90402 Nürnberg
Gerichts-Aktenzeichen	9 K 12/23
Teilungsversteigerung Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	31. Mai 2023
Objektadresse	Richtheim "Klingenfeld" Richtheim Nähe Hölzlweg Richtheim Nähe Eichengasse 92348 Berg b. Neumarkt
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung	18. September 2023
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nrn.	1062, 896, 1025
Grundstücksgrößen	22.686 m ² , 5.542 m ² , 5.830 m ²
Tatsächliches Baujahr	Entfällt, da unbebaut.
Umbau / Ausbau	Entfällt, da unbebaut.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	Entfällt, da unbebaut.
Gebäudeflächendaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2005) rd.	Entfällt, da unbebaut.
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	Entfällt, da unbebaut.
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFlV bzw. DIN 277	Entfällt, da unbebaut.
Sonstiges	
Wert des Zubehörs	Entfällt.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw.	
Instandhaltungsstau / Umbaukosten	Entfällt.
Sonstige Gegebenheiten	Keine.



Ergebniszusammenfassung

Vergleichswerte	Flst.-Nr. 1062: 147.500 €
	Flst.-Nr. 896: 21.000 €
	Flst.-Nr. 1025: 32.000 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	Entfällt.
---------------------------------------	-----------

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Entfällt.
--	-----------

Separate Beträge für Abt. II Lasten

Lfd.-Nr. 1 (Starkstromleitungsrecht):	-375 €
Lfd.-Nr. 2 (Starkstromleitungsrecht):	-3.260 €
Lfd.-Nr. 3 (Starkstromleitungsrecht):	Entfällt, da löschungsreif.
Lfd.-Nr. 4 (Geh- und Fahrtrecht):	-360 €
Lfd.-Nr. 6 (ZV-Vermerk):	---

Geschätzte Verkehrswerte (unbelastet)

Flst.-Nr. 1062: 147.500 €
Flst.-Nr. 896: 21.000 €
Flst.-Nr. 1025: 32.000 €

Datum

23. September 2023



2. Grundlagen

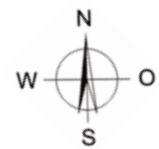
2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt (Kurzinformation für Ersteigerer)

- Unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich nach § 35 BauGB:

A) „Klingenfeld“ (nördlich von Richtheim gelegen) - Ackerland



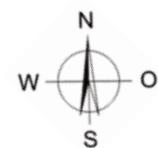
Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Neumarkt



B) Richtheim, Nähe Hölzlweg



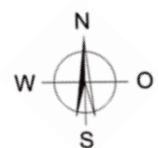
Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Neumarkt



C) Richtheim, Nähe Eichengasse



Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Neumarkt



Zu A) = Flst.-Nr. 1062

- Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB
- Grundstück grenzt nicht unmittelbar an einen Ortsrand an (keine „begünstigte Agrarlandfläche“)
- Keine Lage in einem Landschaftsschutzgebiet
- Keine Lage in einem Fauna-Flora-Habitatbereich (FFH)
- Keine Lage in einem Vogelschutzgebiet
- Kein Bodendenkmal
- Keine Lage in einem Überschwemmungsgebiet
- Grob rechteckig geschnittenes Grundstück mit leichter Kuppellage
- Grundstück mit mehreren Erschließungsmöglichkeiten
- Grundbuch in Abt. II mit Starkstromleitungsrecht (Überlandleitung) belastet (**löschungsreif**)

Zu B) = Flst.-Nr. 896

- Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB
- Grundstück grenzt an der Nordostseite unmittelbar an einen Ortsrand an
- Keine Lage in einem Landschaftsschutzgebiet
- Keine Lage in einem Fauna-Flora-Habitatbereich (FFH)
- Keine Lage in einem Vogelschutzgebiet
- Kein Bodendenkmal
- Teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet
- Grob L-förmig geschnittenes Grundstück mit leichter Südwesthanglage
- Grundstück mit Erschließungsmöglichkeit von der Nordostseite aus
- Grundbuch in Abt. II mit zwei Starkstromleitungsrechten (Überlandleitung) sowie einem Geh- und Fahrrecht belastet

Zu C) = Flst.-Nr. 1025

- Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB
- Grundstück grenzt nicht unmittelbar an einen Ortsrand an (keine „begünstigte Agrarlandfläche“)
- Keine Lage in einem Landschaftsschutzgebiet
- Keine Lage in einem Fauna-Flora-Habitatbereich (FFH)
- Keine Lage in einem Vogelschutzgebiet
- Kein Bodendenkmal
- Keine Lage in einem Überschwemmungsgebiet
- Grob rechteckig bis trapezförmig geschnittenes Grundstück mit teils leichter Hanglage
- Grundstück mit Erschließungsmöglichkeit von der Nordostseite aus
- Grundbuch in Abt. II lastenfrei vorgetragen

Hinweis:

Die Erschließungsgrundstücke sind lt. telefonischer Recherche bei der Gemeinde Berg alle im Eigentum der Gemeinde Berg.

2.2. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 18. September 2023 (= Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum WE-Stichtag vorgefundenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen.



3. Verkehrswert

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Entfällt.

Verkehrswertschätzung

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen dem SV keine Erkenntnisse vor, die eine weitere Anpassung der Vergleichswerte an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Marktlage durch weitere Zu- oder Abschläge erforderlich machen. Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztendlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

In Würdigung der oben stehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert der zu bewertenden unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.-Nr. 1062, 896 und 1025, "Klingenfeld", Richtheim Nähe Hölzlweg sowie Richtheim Nähe Eichengasse, 92348 Berg b. Neumarkt zum WE-Stichtag 18. September 2023 ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs (= unbelasteter Verkehrswert) wie folgt geschätzt:

Verkehrswerte gerundet (lastenfrei)

Flst.-Nr. 1062: 147.500 €
(i. W. Einhundertsiebenundvierzigtausendfünfhundert Euro)

Flst.-Nr. 896: 21.000 €
(i. W. Einundzwanzigtausend Euro)

Flst.-Nr. 1025: 32.000 €
(i. W. Zweiunddreißigtausend Euro)

Sep. Abzugsbeträge Abt. II

Lfd.-Nr. 1 (z. L. lfd.-Nr. 4 des BV = Flst.-Nr. 896)	<u>-375 €</u>
Lfd.-Nr. 2 (z. L. lfd.-Nr. 4 des BV = Flst.-Nr. 896)	<u>-3.260 €</u>
Lfd.-Nr. 3 (z. L. lfd.-Nr. 2 des BV = Flst.-Nr. 1062)	Entfällt, da löschungsreif
Lfd.-Nr. 4 (z. L. lfd.-Nr. 4 des BV = Flst.-Nr. 896)	<u>-360 €</u>

Zubehör

Entfällt

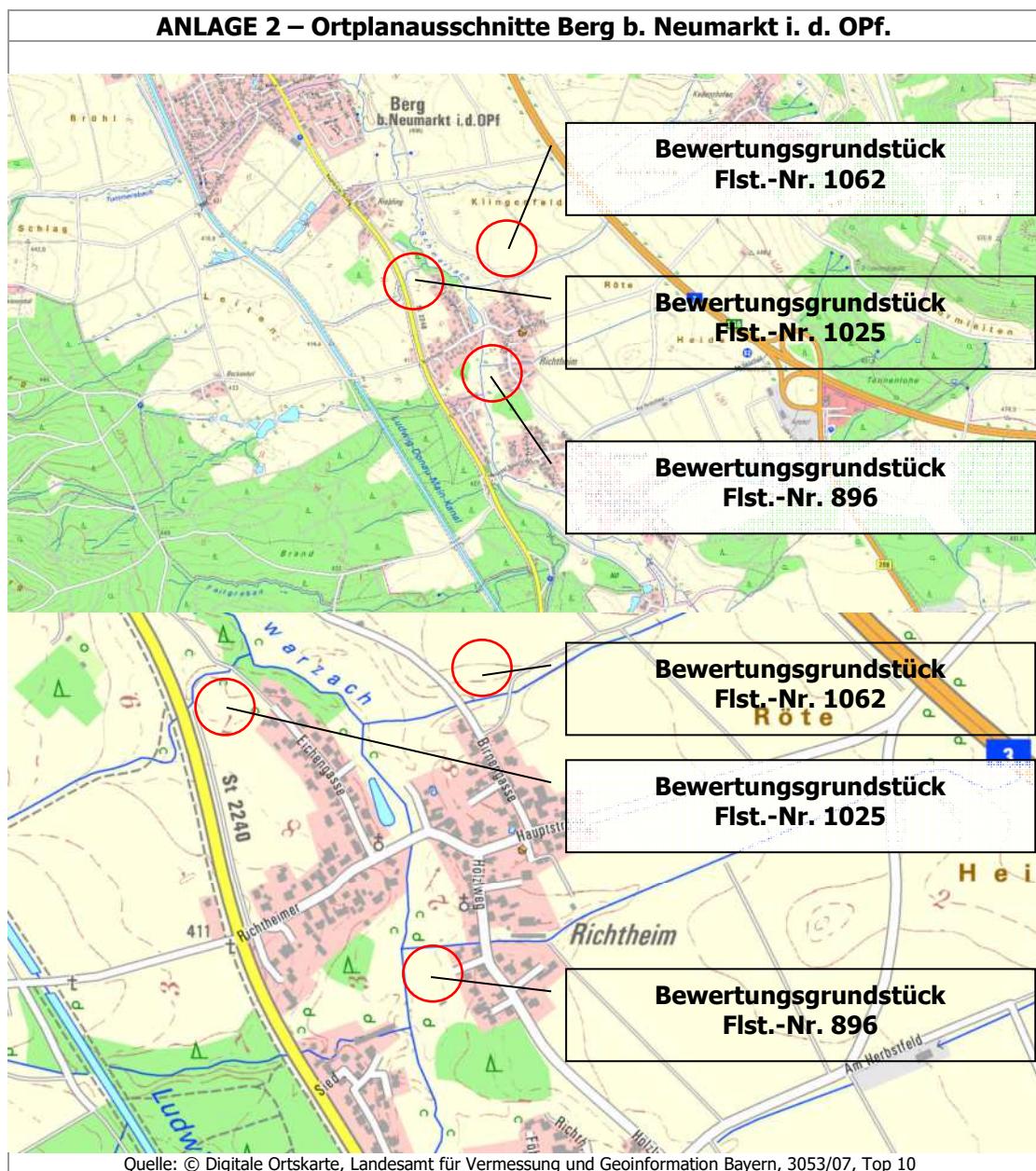
Herrschende Rechte

Entfällt



ANLAGE 1 - Landkarte





ANLAGE 3 - Objektfotos

Bild 1		Ansicht Flst.-Nr. 1062 von Südwesten nach Nordosten gesehen (Maisfeld)
Bild 2		Ansicht Flst.-Nr. 1062 von Südosten entlang der Straße nach Nordwesten gesehen
Bild 3		Ansicht Flst.-Nr. 1062 von Nordwesten nach Südosten gesehen

Bild 4	
	Ansicht Flst.-Nr. 1062 von Südwesten entlang des südlichen Flurwegs nach Nordosten gesehen
Bild 5	
	Ansicht Flst.-Nr. 1062 von Nordwesten entlang der Nordostseite nach Südosten gesehen
Bild 6	
	Ansicht Flst.-Nr. 1025 von Südosten gesehen

Bild 7		
Ansicht Flst.-Nr. 1025 von Südwesten gesehen		
Bild 8		
Ansicht Flst.-Nr. 896 von Nordosten nach Südwesten Richtung Schwarzach gesehen		
Bild 9		
Ansicht Flst.-Nr. 896 von Nordosten nach Südwesten Richtung Schwarzach gesehen		