



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Kurzzusammenfassung des Gutachtens

Das vollumfängliche Gutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden!

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



Flst.-Nr. 1062
„Klingenfeld“



Flst.-Nr. 896
Richtheim Nähe Hölzlweg



Flst.-Nr. 1025
Richtheim Nähe Eichengasse

Datum 23. September 2023

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

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



Von der IHK Regensburg
öffentlich 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 "Klingensfeld" 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. |
| Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2005) rd. | Entfällt, da unbebaut. |
| Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne | |
| Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 | Entfällt, da unbebaut. |
| Sonstiges | |
| Wert des Zubehörs | Entfällt. |
| Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungstau / 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 lösungsreif. |
| Lfd.-Nr. 4 (Geh- und Fahrrecht): | -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

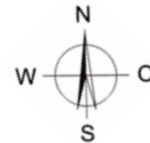
2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt (Kurzinformation für Ersteigerer)

- 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. Wertermittlungstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 18. September 2023 (= Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungstichtag 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, "Klingensfeld", 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) -375 €

Lfd.-Nr. 2 (z. L. lfd.-Nr. 4 des BV = Flst.-Nr. 896) -3.260 €

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) -360 €

Zubehör

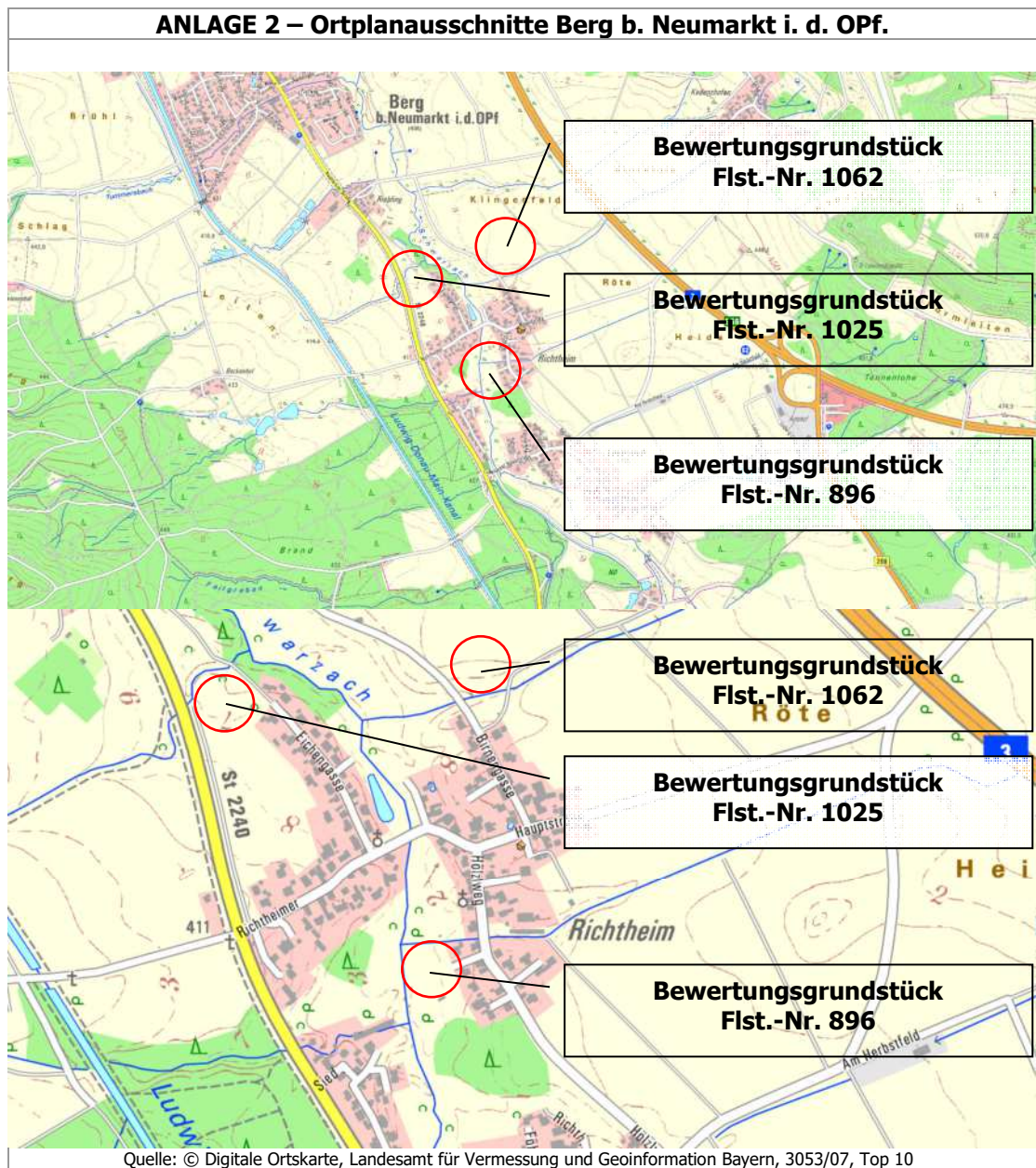
Entfällt

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 |