

Aufgrund der Lage und Funktion ist die Fläche der Hauptstraße zuzuordnen und dient verkehrlichen beziehungsweise straßenbegleitenden Zwecken. Eine eigenständige wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit besteht derzeit nicht.

5.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Baureifes Land abzügl. Altersschließungswert 30,00 €	650,00 €/m ²
--	-------------------------

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der geringer Größe und des Zuschnittes

und der Nutzungsmöglichkeit	- 80%	<u>- 520,00 €/m²</u>
-----------------------------	-------	---------------------------------

Wert nach Lagewertanpassung	130,00 €/m ²
-----------------------------	-------------------------

Wert Fläche:

16 m ² x 130,00 €/m ² =	2.800,00 €
---	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 58/74

Hauptstraße, Verkehrsfläche zu 16 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

2.080,00 €

Bewertung Fl.Nr. 121/29 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 121/29

Quelle: BayernAtlas

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 121/29 Uttenreuther Straße, Verkehrsfläche zu 0,0006 ha

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

6.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- o An der Kreuzung der Hauptstraße mit der Uttenreuther Straße.
- o Grundstück befindet sich im Zentrum von Marloffstein.

Form und Zuschnitt:

- o Das Grundstück ist nahezu bogenförmig, länglich und sehr schmal geformt.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Straßenkreuzung
- o Westen: Straße
- o Osten: bebautes Grundstück
- o Norden: Straße, Gehsteig (Besitzeinheit mit der Fl.Nr. 58/74)

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche ist als Straßenbegleitfläche, Gehsteig ausgebaut.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**Anlagen:**

- Auf dem Grundstück befindet sich ein Verkehrsschild.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Das Grundstück kann aufgrund seiner Größe und Lage nicht bebaut werden. Auch eine Angliederung an die bestehende Bebauung ist nicht möglich.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Ortsinnenlage.
- Bereits durch die Gemeinde als Gehsteig ausgebaut.

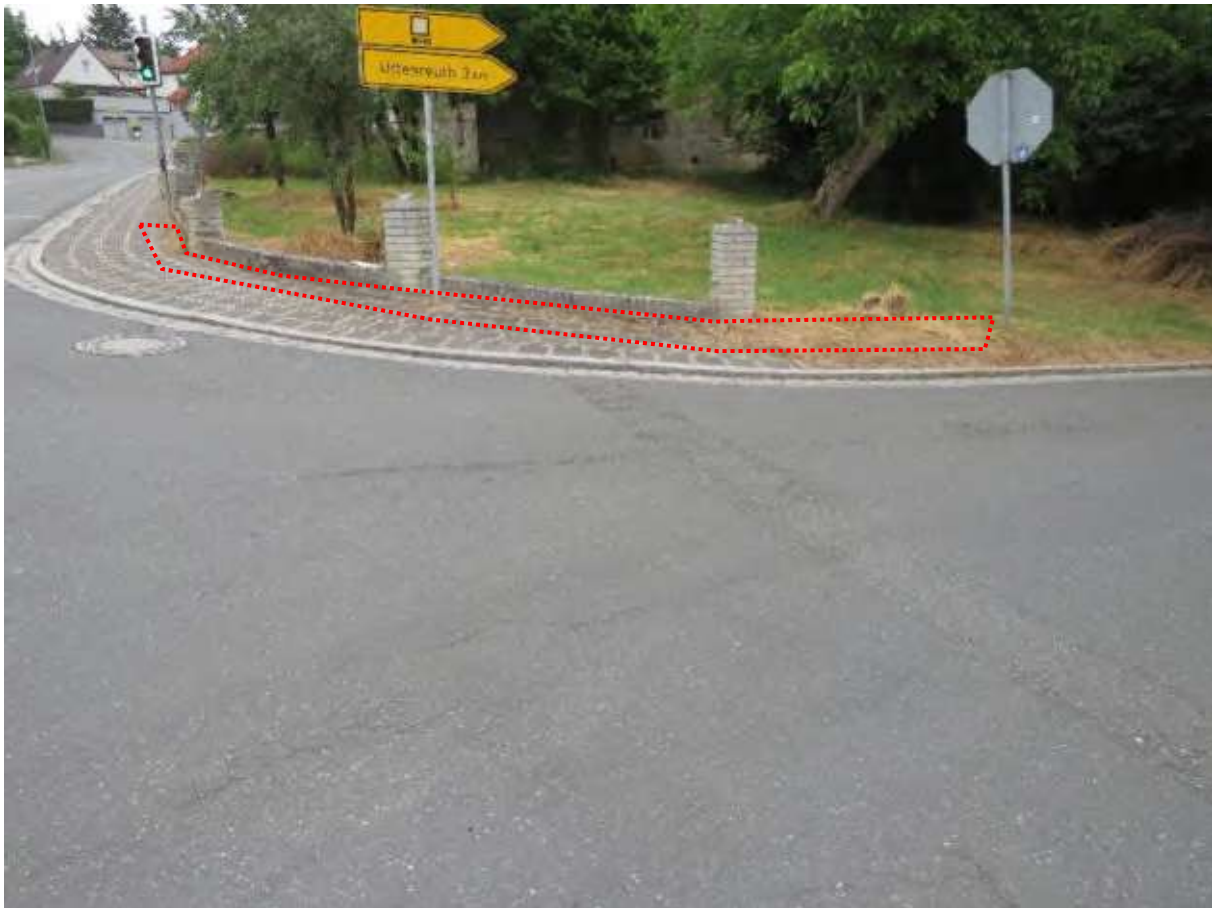


Abbildung: Bewertungsgrundstück (rot markiert)

Foto: Rosenzweig

6.3 Nutzung

Das Grundstück verläuft parallel zur Kreuzung der Hauptstraße zur Uttenreuther Straße und wird im Grundbuch als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Fläche stellt nicht die eigentliche Fahrbahn dar, sondern einen straßenbegleitenden Nebenbereich der Verkehrsanlage, der als

Gehsteig ausgebaut und genutzt wird. Der Ausbau erfolgte durch die Gemeinde Marloffstein im Einvernehmen mit dem früheren Eigentümer. Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht nicht.

Aufgrund der Lage und Funktion ist die Fläche der Hauptstraße zuzuordnen und dient verkehrlichen beziehungsweise straßenbegleitenden Zwecken. Eine eigenständige wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit besteht derzeit nicht.

6.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Baureifes Land abzügl. Altersschließungswert 30,00 €	650,00 €/m ²
--	-------------------------

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der geringer Größe und des Zuschnittes

und der Nutzungsmöglichkeit	- 80%	- 520,00 €/m ²
-----------------------------	-------	---------------------------

Wert nach Lagewertanpassung	130,00 €/m ²
-----------------------------	-------------------------

Wert Fläche:

6 m ² x 130,00 €/m ² =	780,00 €
--	-----------------

Verkehrswert Fl.Nr. 121/29

Uttenreuther Straße, Verkehrsfläche zu 6 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

780,00 €

7 Bewertung Fl.Nr. 32 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 32

Quelle: BayernAtlas

7.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 32 Nähe Bergstraße, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasserfläche
zu 2,1581 ha

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

7.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- o Am südöstlichen Rand von Marloffstein.
- o Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (nach §35 BauGB).

Form und Zuschnitt:

- o Das Grundstück ist unregelmäßig geformt.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Wasserfläche (Besitzeinheit)
- o Westen: bebaute Grundstücke, Weg- und Verkehrsfläche, Gartenfläche
- o Osten: Gebüschfläche, Waldfläche, Grünland (Besitzeinheit)
- o Norden: Verkehrsfläche (teilweise Besitzeinheit)

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt bis geneigt, im nördlichen und östlichen Bereich leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche liegt direkt an der Schloßstraße sowie im Südwesten an der Bergstraße, über die sie gut angefahren werden kann.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**Anlagen:**

- Auf dem Grundstück befindet sich ein Fischweiher.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine. Anzumerken ist, dass ein Oberflächenkanal mit Schacht auf dem Grundstück verläuft.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Die Fläche weist mehrere Bewirtschaftungsbereiche auf.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Ortrandlage.
- Auf dem Grundstück befinden sich zwei kleinere Biotopbereiche.



Abbildung: Biotopkartierung

Quelle: BayernAtlas

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)		Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)	
Biotophaupt Nr.	5332-0049	Biotophaupt Nr.	4332-0071
Biotopflächen Nr.	4332-0049-002	Biotopflächen Nr.	4332-0071-004
Überschrift:	Hecken bei Marloffstein	Überschrift:	Hecken w/ Marloffstein
Hauptbiotoptyp	Hecken, naturnah (80 %)	Hauptbiotoptyp	Hecken, naturnah (90 %)
Weitere Biotoptypen	Gewässer-Begleitgehölze, linear (10 %); Mesophilz Gebüsche, naturnah (10 %)	Weitere Biotoptypen	Mesophilz Gebüsche, naturnah (10 %)

Qualität des Bodens:

Der Boden wird durch den Unterzeichner insgesamt als unterdurchschnittlicher bis durchschnittlicher landwirtschaftlicher Standort für die Region eingestuft. Es handelt sich überwiegend um tonige Lehmböden mit mittlerer bis eingeschränkter natürlicher Ertragsfähigkeit. Die Flächen weisen aufgrund ihres höheren Tonanteils ein vergleichsweise hohes Wasserhaltevermögen auf, reagieren jedoch empfindlich auf ungünstige Witterungsverhältnisse. Insbesondere bei anhaltender Nässe bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit, während in Trockenperioden die Wasserversorgung der Pflanzen je nach Bodentiefe und Skelettgehalt ebenfalls begrenzt sein kann.

Die Bodenart **TIIa3 45/45** stellt einen schweren tonigen Standort mit durchschnittlicher Ertragsfähigkeit dar. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird durch die hohe Bindigkeit des Bodens sowie die eingeschränkte Durchlüftung und Erwärmbarkeit begrenzt. Die Nutzungsmöglichkeiten sind daher stärker von einer sachgerechten Bewirtschaftung und den jeweiligen Witterungsverhältnissen abhängig.

Die Bodenart **LT5V 46/41** ist als lehmig-toniger Verwitterungsboden einzustufen. Die natürliche Ertragsfähigkeit liegt im unteren bis mittleren Bereich. Der Boden verfügt über eine ausreichende Wasserspeicherfähigkeit, weist jedoch aufgrund seines Tonanteils eine gewisse Verdichtungs- und Staunässegefährdung auf. Die gegenüber der Bodenzahl niedrigere Ackerzahl verdeutlicht standörtliche Nachteile, die sich ertragsmindernd auswirken können.

Die als **LT5V Ger** gekennzeichneten Geröllböden weisen zusätzlich einen erhöhten Skelett- bzw. Steinanteil auf. Dieser kann die nutzbare Feldkapazität reduzieren und die Bodenbearbeitung erschweren. Die Ertragsfähigkeit ist daher im Vergleich zu steinärmeren Böden derselben Bodenart tendenziell geringer einzustufen. Insgesamt handelt es sich um Standorte mit mittlerem bis mäßigem landwirtschaftlichem Nutzungspotenzial, deren Ertragsleistung in besonderem Maße von den Niederschlagsverhältnissen und einer angepassten Bewirtschaftung abhängt.



Abbildung: Bodenqualität

Quelle: BayernAtlas

7.3 Nutzung

Die gegenständliche Fläche gliedert sich in mehrere unterschiedliche Nutzungsbereiche. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Grünlandfläche mit einer Größe von ca. 4.590 m², welche auf dem Bild rot markiert ist. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und stellt den wesentlichen landwirtschaftlich nutzbaren Teil des Grundstücks dar. Die Erschließung erfolgt über eine im südwestlichen Bereich gelegene Zufahrt, die aktuell zur Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der Fläche genutzt wird. Der Grünlandbereich wird durch einen Pächter auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages bewirtschaftet. Der Pachtvertrag endete am 31.12.2017 und verlängert sich fortan von Jahr zu Jahr.

Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Wasserfläche (Fischweiher, Teichanlage) mit einer Größe von ca. 1.920 m², die in der Übersichtskarte blau dargestellt ist. Für diesen Bereich ist ein Biotop kartiert. Die Fläche erfüllt daher insbesondere ökologische und landschaftsstrukturelle Funktionen, die einer Nutzung als Fischweiher jedoch nicht entgegenstehen. Der Fischweiher steht in Verbindung mit dem südlichen Fischweiher auf Fl.N.98 (Besitzeinheit) und muss auch über diesen mitbewirtschaftet werden, da der Fischweiher auf Fl.Nr.32 keinen eigenen Mönch (Wasserablauf) hat. Die Wasserfläche speist sich durch natürliche Oberflächengewässer und ist auch zum Teil den Himmelsweiher zuzuordnen. Ein natürlicher Zufluss aus einem Quellbereich ist nicht erkennbar. Die Weiherfläche wird durch

einen Pächter auf der Grundlage eines schriftlichen Vertrages bewirtschaftet. Der Pachtvertrag endete am 28.02.2020 und wird von Jahr zu Jahr fortgeführt.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes (an der Schloßstraße), ca. 100 m², sowie im südlichen Bereich an der Bergstraße, ca. 200 m², befinden sich jeweils Stellplätze, die als einfach befestigte (geschotterte) Bereiche zur Nutzung als Kfz-Abstellplatz verpachtet sind. Die Pachtverhältnisse bestehen auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages, die bereits abgelaufen sind und sich von Jahr zu Jahr im Einvernehmen verlängern. Die Grundstücksteile sind auf dem Bild gelb hinterlegt.

Die verbleibende Restfläche des Grundstückes ist auf dem Bild grün markiert und besteht überwiegend aus Gebüsch-, Brach- und Forstfläche. Diese Bereiche sind durch einen Gehölzbewuchs sowie eine fehlende regelmäßige Bewirtschaftung geprägt. Innerhalb dieser Flächen befindet sich zudem ein weiterer, kleinräumiger kartierter Biotopbereich. Die Gebüsch- und Brachflächen besitzen vor allem ökologische Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum für Flora und Fauna sowie für die Strukturvielfalt des Landschaftsraums.

Insgesamt stellt sich das Grundstück als heterogen strukturierte Fläche mit unterschiedlichen Nutzungs- und Wertkomponenten dar. Neben der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche prägen insbesondere die kartierten Biotopbereiche sowie die Wasserfläche den Charakter des Grundstückes.



Abbildung: Nutzungsbereiche Fl.Nr. 32

Quelle: BayernAtlas

Nutzungsbereiche:

Grünlandfläche (rot markiert)	ca. 4.590 m ²
Gebüschfläche und Brache (grün markiert)	ca. 14.771 m ²
Wasserfläche (blau markiert)	ca. 1.920 m ²
Abstellflächen (gelb markiert)	ca. 300 m ²

7.4 Bewertung

Um das Grundstück fachlich differenziert bewerten zu können, hält der Unterzeichner eine Unterteilung in drei Bewertungszonen für sachgerecht.

Die Fläche weist hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung sowie ihrer naturräumlichen und ökologischen Ausprägung deutlich voneinander abgrenzbare Teilbereiche auf. Insbesondere unterscheiden sich die einzelnen Bereiche in Bezug auf ihre Nutzbarkeit und ihre Vegetationsstruktur. Ebenso grenzt die Fläche an bestehende Bebauung, sodass diese Randbereiche eine gewisse Privilegierung in der zukünftigen Nutzung aufweisen. Wenngleich die Fläche dem Außenbereich zuzuordnen ist, kann gerade im Bereich der angrenzenden Schloßstraße eine Erweiterung des Siedlungsbereiches in naher Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Ebenso ist der Bereich im Südwesten nahe der Bergstraße als privilegierter Entwicklungsraum zu betrachten.

Während im westlichen Grundstücksbereich eine als Grünland genutzte Fläche vorliegt, wird der südliche Bereich durch eine Wasserfläche mit kartiertem Biotop geprägt. Der östliche Bereich der Fläche besteht überwiegend aus Gebüsch und Brachland, innerhalb derer ebenfalls ein kleinräumiger Biotopbereich kartiert ist.

Die einzelnen Teilflächen weisen somit unterschiedliche tatsächliche und rechtliche Rahmenbedingungen auf, die sich auf ihre Nutzungsmöglichkeiten und damit auf ihre wertmäßige Einordnung auswirken. Vor diesem Hintergrund erscheint eine getrennte Betrachtung der jeweiligen Teilflächen zweckmäßig, um den unterschiedlichen Gegebenheiten und deren Einfluss auf die Bewertung angemessen Rechnung zu tragen.

Aufgrund dieser Tatsachen, der Lage und der verschiedenen Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit wird die Fläche vom Unterzeichner in Wertbereiche eingeteilt.



Abbildung: Bewertungszonen Fl.Nr. 32

Quelle: BayernAtlas

Bewertungszone 1 – privilegierte Fläche (rot markiert)

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Privilegiertes Agrarland 50,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Wert der Teilfläche:

8.350 m² x 50,00 €/m² = **417.500,00 €**

Bewertungszone 2 - Gebüschfläche, Brache (grün markiert)

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Geringwertige Flächen, Ödland, Brachland 2,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Wert der Teilfläche:

9.651 m² x 2,00 €/m² = **19.302,00 €**

Bewertungszone 3 - Wasserfläche (blau markiert)

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungs-
möglichkeit (Weiherfläche) 10,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund fehlender Entwässerung
und Gebüsch- und Biotopanteil - 2,00 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung 8,00 €/m²

Wert der Teilfläche:

3.580 m² x 8,00 €/m² = **28.640,00 €**

Zusammensetzung der Werte:

Wert der Bewertungszone 1 417.500,00 €

Wert der Bewertungszone 2 19.302,00 €

Wert der Bewertungszone 3 28.640,00 €

Wert insgesamt **465.442,00 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 32 Nähe Bergstraße,**Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, zu 21.581 m²**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

465.400,00 €

Bewertung Fl.Nr. 32/4 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 32/4

Quelle: BayernAtlas

8.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 32/4 Bergstraße zu 0,0075 ha

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

8.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- o Das Grundstück ist ein Teilstück der Bergstraße, in der Nähe zu Kreuzung mit der Hauptstraße.
- o Grundstück befindet am südlichen Rand von Marloffstein und ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Form und Zuschnitt:

- o Das Grundstück ist nahezu trapezförmig, nordöstlich spitz zulaufend.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Verkehrsfläche (Bergstraße)
- o Westen: Bebautes Grundstück
- o Osten: Grünlandfläche (Besitzeinheit)
- o Norden: Verkehrsfläche, bebautes Grundstück

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche ist als Straßenfläche ausgebaut.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**Anlagen:**

- Keine.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Das Grundstück kann aufgrund seiner Größe und Lage nicht bebaut werden. Auch eine Angliederung an die bestehende Bebauung ist nicht möglich.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Ortsinnenlage.
- Bereits durch die Gemeinde als Straße ausgebaut.

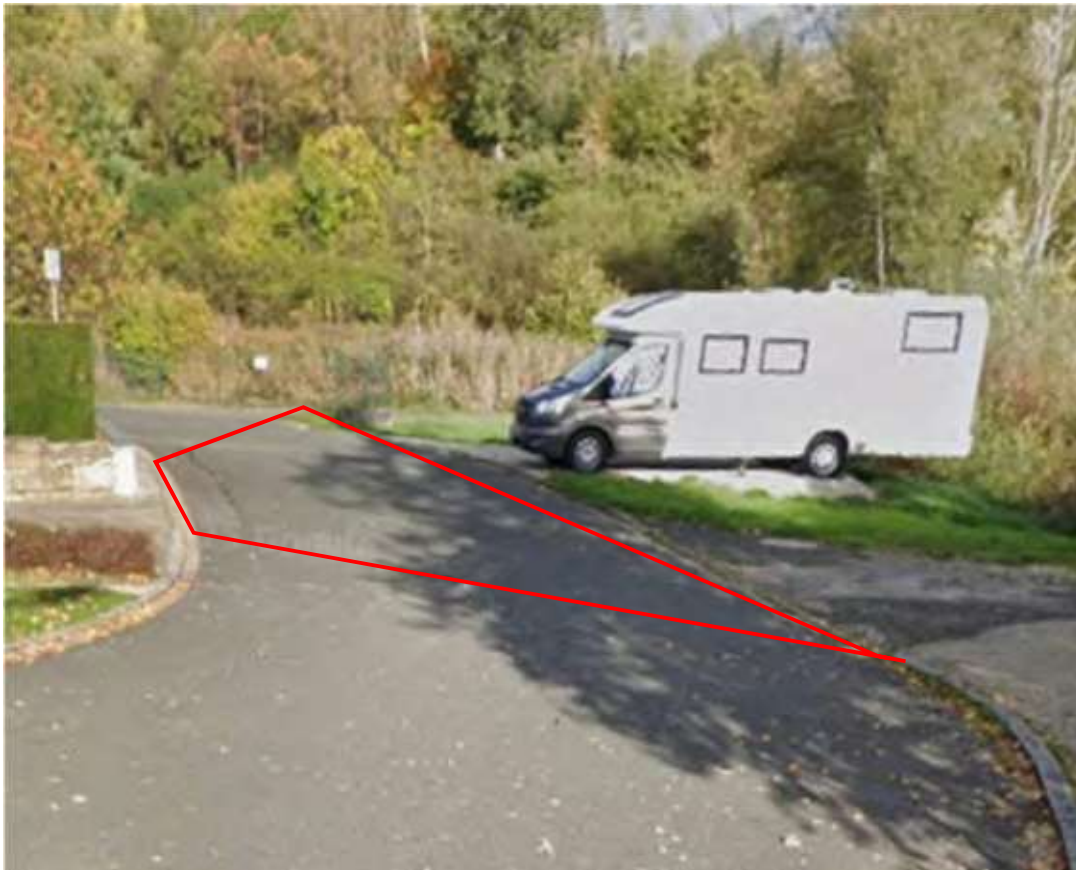


Abbildung: Bewertungsgrundstück (rot markiert)

Foto: Rosenzweig

8.3 Nutzung

Das Grundstück ist eine Teilfläche der südlichen Bergstraße und wird im Grundbuch als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Fläche ist ein Teil der eigentlichen Fahrbahn. Der Ausbau erfolgte durch die Gemeinde Marloffstein im Einvernehmen mit dem früheren Eigentümer. Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht nicht.

Aufgrund der Lage und Funktion ist die Fläche der Bergstraße zuzuordnen und dient als Erschließungsstraße der umliegenden Bebauung und Grundstücke. Eine darüber hinausgehende eigenständige Nutzung ist nicht erkennbar.

8.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Baureifes Land abzügl. Altersschließungswert 30,00 €	650,00 €/m ²
--	-------------------------

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der geringer Größe und des Zuschnittes

und der Nutzungsmöglichkeit	- 80%	- 520,00 €/m ²
-----------------------------	-------	---------------------------

Wert nach Lagewertanpassung	130,00 €/m ²
-----------------------------	-------------------------

Wert Fläche:

75 m ² x 130,00 €/m ² =	9.750,00 €
---	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 32/4

Bergstraße, zu 75 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandwert zum Bewertungsstichtag auf rund

9.750,00 €

Bewertung Fl.Nr. 58/11 der Gemarkung Marloffstein

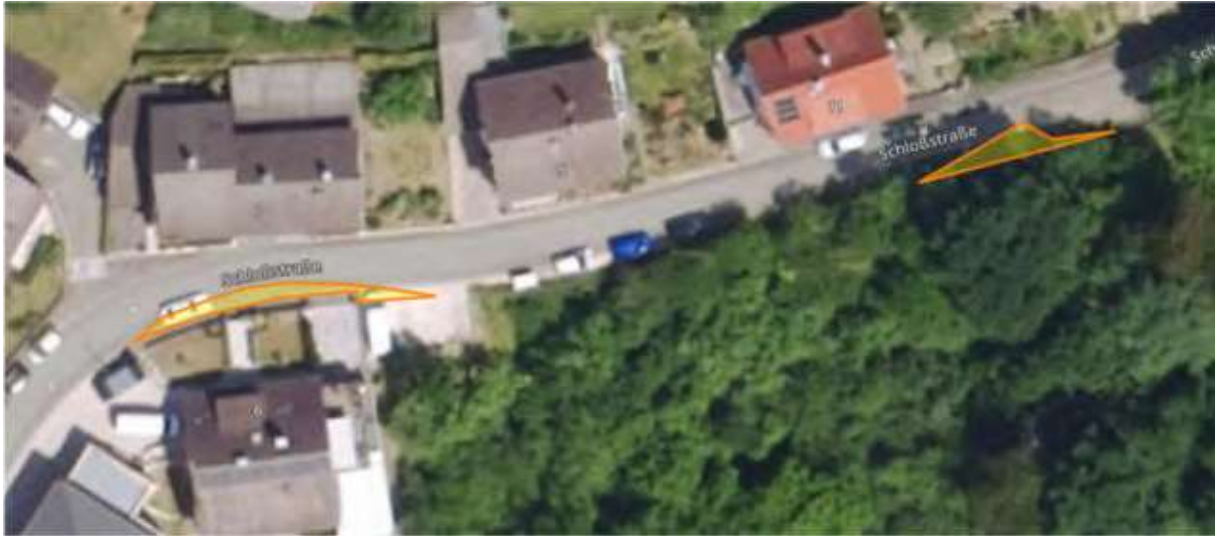


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 58/11

Quelle: BayernAtlas

9.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 58/11 Schloßstraße, Verkehrsfläche zu 0,0070 ha

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

9.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- o Die Fl.Nr. 58/11 besteht aus zwei Grundstücken, die einen Teil der Schloßstraße sind. Sie liegen ca. 50 m voneinander getrennt.
- o Die Grundstücke befinden am südöstlichen Rand von Marloffstein.

Form und Zuschnitt:

- o Die Fl.Nr. 58/11 besteht aus zwei Grundstücken, jeweils nahezu dreieckig geformt und langgezogen.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Bebautes Grundstück und Gebüschfläche (Besitzeinheit)
- o Westen: Verkehrsfläche (Schloßstraße)
- o Osten: Verkehrsfläche (Schloßstraße)
- o Norden: Verkehrsfläche (Schloßstraße)

Neigung:

- o Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche ist Teil der Schloßstraße.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**Anlagen:**

- Kanaleinlaufschacht.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Das Grundstück kann aufgrund seiner Größe und Lage nicht bebaut werden. Auch eine Angliederung an die bestehende Bebauung ist nicht möglich.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Ortsinnenlage.
- Bereits durch die Gemeinde als Straße bebaut.



Abbildung: Bewertungsgrundstück (rot markiert)

Foto: Rosenzweig



Abbildung: Bewertungsgrundstück (rot markiert)

Foto: Rosenzweig

9.3 Nutzung

Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 70 m² und gliedert sich in zwei räumlich getrennte Teilflächen, die Bestandteil der Schloßstraße sind und wird im Grundbuch als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Teilflächen befinden sich in einem Abstand von rund 50 m zueinander und sind Teil der eigentlichen Fahrbahn.

Der Ausbau erfolgte durch die Gemeinde Marloffstein im Einvernehmen mit dem früheren Eigentümer. Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht nicht.

Aufgrund der Lage und Funktion ist die Fläche der Schloßstraße zuzuordnen und dient als Erschließungsstraße der umliegenden Bebauung und Grundstücke. Eine darüber hinausgehende eigenständige Nutzung ist nicht erkennbar.

9.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Baureifes Land abzügl. Altersschließungswert 30,00 €	650,00 €/m ²
--	-------------------------

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der geringer Größe und des Zuschnittes

und der Nutzungsmöglichkeit	- 80%	<u>- 520,00 €/m²</u>
-----------------------------	-------	---------------------------------

Wert nach Lagewertanpassung	130,00 €/m ²
-----------------------------	-------------------------

Wert Fläche:

70 m ² x 130,00 €/m ² =	9.100,00 €
---	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 58/11

Schloßstraße, Verkehrsfläche, zu 70 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

9.100,00 €

10 Bewertung Fl.Nr. 98 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 98

Quelle: BayernAtlas

10.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 98	Der Wäschweiher, Wasserfläche	zu 0,2286 ha
-------------	-------------------------------	--------------

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.