

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg



AZ: 1 K 31/24
17.07.2025

Kerstin Borries-Pöllinger

von der IHK Nürnberg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken /
Landwirtschaft

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt a.d.Aisch – Bad – Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach

Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und
Sachverständigen (HLBS)

Zertifizierte Mediatorin

GUTACHTEN

Über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des unbebauten Grundstückes – Ackerland –
**Pilzberg, Gemarkung Rottendorf, Flst 3080 zu 1.680 m² (0,1680 ha)
in 97228 Rottendorf**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **15.05.2025** ermittelt mit

€ 8.000.-

(in Worten: achttausend)

1 Vorbemerkungen

Grundbuch	Grundbuchauszug vom 07.02.2025 Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Rottendorf Band 89, Blatt 3435 <table><tr><td><u>Lfd.Nr.</u></td><td><u>Flst.</u></td><td><u>Bezeichnung</u></td><td><u>Größe / m²</u></td></tr><tr><td>1</td><td>3080</td><td>Pilzberg</td><td>1.680</td></tr></table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Größe / m²</u>	1	3080	Pilzberg	1.680
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Größe / m²</u>						
1	3080	Pilzberg	1.680						
Kataster	Gemarkung Rottendorf								
Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ottostraße 5 97070 Würzburg								
Auftrag vom	22.04.2025 AZ: 1 K 31/24								
Grund der Gutachtenerstellung	Teilungsversteigerung								
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien in jeweils gültiger Form zu den Stichtagen								
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 15.05.2025 statt. Die Parteien und ihre Prozessbevollmächtigten wurden mit Schreiben vom 25.04.2025 zu dem Termin eingeladen.								
Teilnehmer am Ortstermin	Der Antragsteller 1 Antragsgegner Frau Kerstin Borries-Pöllinger								
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	15.05.2025								
Vorliegende Unterlagen	- Grundbuchauszug AG Würzburg vom 07.02.2025 - Stellungnahme der Gemeinde Rottendorf - Altlastenauskunft des Landratsamtes Würzburg vom 30.04.2025 - Stellungnahme Gutachterausschuss, Bodenrichtwertauskunft, Vergleichskaufpreise, Auskunft vom 08.07.2025 - Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 28.04.2025								

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage, Gestalt und Form

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Landkreis:	Würzburg
Ort:	Rottendorf

Rottendorf ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Würzburg. Die Gemeinde besteht aus drei Gemeindeteilen. Es gibt nur die Gemarkung Rottendorf. Rottendorf hat einen Bahnhof, an dem sich die Bahnstrecke Bamberg–Rottendorf von der Bahnstrecke Fürth–Würzburg abzweigt. Auf beiden Strecken verkehren stündlich je ein Regional-Express und eine Regionalbahn. Rottendorf liegt an der Bundesstraße 8, über die die nahe gelegene Anschlussstelle Rottendorf und Biebelried der Autobahn 3 und der A 7 erreicht wird. In Rottendorf gibt es eine Grundschule und Kindergärten.

Demographische Entwicklung:

Die Bevölkerungsanzahl in Rottendorf beträgt ca. 5.200 Einwohner.

Nächste Entfernungen, Wohn – Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Rottendorf ist ca. 6 km von Würzburg entfernt.

Das Bewertungsgrundstück liegt oberhalb von Rottendorf und ist mit dem Auto vom Ortszentrum aus in ca. 5 Minuten zu erreichen. Es ist keine Wohnlage und keine Geschäftslage gegeben.

Die umliegenden Flurstücke bestehen aus Landwirtschaftsflächen.

Der Ortsrand ist ca. 100 m entfernt in westlicher Richtung. Zwischen der Ortsbebauung und dem Bewertungsobjekt befindet sich ein Gartengrundstück.

Immissionen:

In südlicher Richtung vom Bewertungsobjekt befindet sich die Bahntrasse und der Bahnhof.

Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastung zu dem Bewertungsstichtag 23.04.2024:

In Abteilung II des Grundbuches von Rottendorf, Band 89, Blatt 3435, Ausdruck vom 07.02.2025, besteht keine Eintragung für das Grundstück mit der laufenden Nr. 1 des Grundbuches.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist das zu bewertende Flurstück 3080 der Gemarkung Rottendorf in kein Flurbereinigungsverfahren des Amtes für Ländliche Entwicklung einbezogen.

Naturschutz:

Gemäß Angaben des Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegen keine Einschränkungen aufgrund von Naturschutz vor.

Das Flst 3080 befindet sich im Einzugsgebiet der Wasserversorgung. Zuständig hierfür ist das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Der Name des Gebietes ist „Bahnhofsquellen“, die Objektkennzahl 2150612500003.

Das Gebiet wurde am 15.10.2019 erfasst.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des seit 13.10.2004 rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Das Flst ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungsplan:

Das Bewertungsflurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Das Flst 3080 ist im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen.

Eine evtl. Bebaubarkeit richtet sich im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Dieser regelt die Vorhaben im unbeplanten Außenbereich für privilegierte Vorhaben (Abs. 1) und sonstige Vorhaben (Abs. 2).

Ob die Voraussetzungen des § 35 Abs 1 BauGB für eine Bebauung durch einen Landwirt unter bestimmten betrieblichen Voraussetzungen vorliegen, wird im vorliegenden Gutachten nicht geprüft.

Gem. § 35 Abs 2 BauGB ist u.U. eine Genehmigungsfähigkeit für ein Vorhaben möglich, wenn der Antragsteller kein Landwirt ist und die Voraussetzungen der Nr. 1-8 vorliegen.

Das Bewertungsflurstück ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt, womit auch hierdurch kein Anspruch auf eine Bebauung begründet werden kann.

Gem. § 35 BauGB besteht daher im Sinne der Definition des § 194 BauGB für den Verkehrswert kein Rechtsanspruch für eine Baugenehmigung im Außenbereich für Jedermann.

Entwicklungsstufe:

Es handelt sich um eine reine Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (§ 3 ImmoWertV 2021).

Eine Einordnung des Bewertungsflurstückes als „begünstigtes Agrarland“ oder „besondere Fläche der Landwirtschaft“ im Sinne der ehemaligen WertV wäre gem. § 4 Abs. 3

ImmoWertV 2010 (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 2021) als „sonstige“ Fläche dann möglich, wenn für das Flst 3080 eine höhere Wertigkeit in Bezug auf eine absehbare anderweitige Nutzung erkennbar wäre.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Flst 3080 und einer fehlenden künftig möglichen außeragraren Nutzung – ohne bereits Bauerwartungsland zu sein – für das Flst 3080 nicht von „begünstigten Agrarland“ auszugehen.

Weiterhin ist das Flst 3080 darüber hinaus durch die geringe Breite von 10,80 m nicht für eine bauliche Nutzung geeignet.

Beitrags – und Erschließungszustand:

Gem. der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Rottendorf vom 02.07.2025 sind für das Bewertungsflurstück keine Beiträge nach KAG und BauGB angefallen oder zu erwarten, da es sich um eine unerschlossene Fläche im Außenbereich handelt.

Altlasten:

Gem. der schriftlichen Auskunft des Landratsamtes Würzburg vom 30.04.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster oder ABuDIS aufgeführt.

Diese Auskunft stellt jedoch gem. dem o.g. Schreiben keine Garantie für eine Schadstofffreiheit des Flurstückes dar.

Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Auf dem Flst 3080 befindet sich kein Bodendenkmal.

Regionalplanung:

Das zu bewertende Flurstück ist zu dem Stichtag 15.05.2025 gem. dem Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen (z.B. Windenergie).

2.3: Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.04.2025) liegen vor:

Fläche:	1.680 m ²
Lage:	Pilzberg
Tatsächliche Nutzung:	1.680 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	1.092 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 72, Ackerzahl 72 Ertragsmesszahl: 786 567 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Diluvium, Verwitterung (DV), Bodenzahl 68, Ackerzahl 69 Ertragsmesszahl: 391 21 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 52, Ackerzahl 46 Ertragsmesszahl: 10 Gesamtertragsmesszahl: 1.187
Grundstücksform:	Das Grundstück hat einen regelmäßigen langgezogenen, rechteckigen Zuschnitt. Die mittlere Breite von West nach Ost beträgt ca. 10,80 m, die mittlere Länge von Nord nach Süd

	ca. 156,20 m. Hierbei fällt das Flurstück von West nach Ost um ca. 0,50 m ab. Von Nord nach Süd fällt das Flst um ca. 21 m ab.
Entfernung zum Ort:	Der Ortsrand von Rottendorf ist ca. 100 Meter Luftlinie in westlicher Richtung entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück ist von der Nordseite aus über einen befestigten Weg anzufahren. Das Flurstück ist für die Bewirtschaftung gut zu erreichen. Im Süden ist das Flst über einen Grünweg zu erreichen.
Topografische Lage:	Das Bewertungsflurstück liegt in erhöhter Lage zum Ort und ist stark hängig.
Nutzung:	Das Grundstück wird zum Stichtag als Wiese genutzt. Zum Ortstermin ist die bewirtschaftete Fläche in einem ordnungsgemäßen Zustand.
Pacht:	Ob das Flst verpachtet ist, ist nicht bekannt.
Besonderheiten:	Keine
Wert:	Für die Bewertung des Flurstücks 3080 wird der Bodenrichtwert in Höhe von € 5,60 / m ² für Ackerflächen zugrunde gelegt und entsprechend individuell angepasst.

3 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des unbebauten Grundstückes – Ackerland -
Pilzberg, Gemarkung Rottendorf, Flst 3080 zu 1.680 m² (0,1680 ha)
in 97228 Rottendorf

wird zum Stichtag **15.05.2025** ermittelt mit

€ 8.000.-

(in Worten: achttausend)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 17.07.2025

Kerstin Borries-Pöllinger

4 Anlagen

Anlagen:

Anlage 1: Lage in der Region

Anlage 2: Lage in Rottendorf

Anlage 3: Lageplan Flst 3080

Anlage 4: Luftbild Flst 3080

Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Lage in der Region



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2017 (Daten verändert), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2: Lage zu Rottendorf



Anlage 3: Lageplan 1: 1000, Flst 3080



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 4: Luftbild 1:1000, Flst 3080



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

Anlage 5: Fotos

Zufahrt



Blick von Nord nach Süd



Südlicher Grünweg



Blick von Süd nach Nord



Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054

