

Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596

## Exposé

**Aktenzeichen: 1 K 49/24**

31.10.2024

## Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

von der Regierung von  
Mittelfranken öffentlich bestellter  
und beeidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grund-  
stücken mit aufstehenden land-  
wirtschaftlichen Bauten  
zuständige Aufsichtsbehörde:  
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Mitglied d. Gutachterausschüsse der  
Landratsämter  
- Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim  
- Kronach  
- Kitzingen  
- Wunsiedel  
Mitglied im HLBS

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstü-  
cke  
Sachverständiger f. Schäden an Ge-  
bäuden sowie Energieeffizienz von  
Gebäuden



**Flurstück 1160**



**Flurstück 1190**

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

a) des unbebauten Grundstückes  
**Am Delfendorfer Weg, Gemarkung Diespeck,  
91456 Diespeck – Flstk. 1160 zu 23.736 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 24.09.2024 ermittelt mit

**121.000,00 €**  
(in Worten: einhunderteinundzwanzigtausend)

b) des unbebauten Grundstückes  
**Bodenfeld, Gemarkung Diespeck,  
91456 Diespeck – Flstk. 1190 zu 4.641 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 24.09.2024 ermittelt mit

**104.000,00 €**  
(in Worten: einhundertviertausend)



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 49/24

Grundbuch:	Amtsgericht Neustadt a.d.Aisch Blatt 2324, lfd. Nr. 2: Flstk. 1160 Blatt 2324, lfd. Nr. 3: Flstk. 1190
Kataster:	Gemarkung: Diespeck  Flurstück: lt. Grundbuchauszug vom 30.10.2024:  Flstk. 1160 zu 23.736 m <sup>2</sup> Flstk. 1190 zu 4.641 m <sup>2</sup>
Mieter und Nutzer, Pächter:	Von einer Partei wurde der Pachtvertrag vom 01.10.2006 vorgelegt. Das schriftliche Pachtverhältnis endete am 30.09.2015. Dieser Vertrag wurde verlängert sich bis zum 30.09.2035. Der Pachtzins beträgt 800,00 €/Jahr.
Ort:	Diespeck  Diespeck gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Diespeck und grenzt im Süden direkt an die Kreisstadt Neustadt a.d.Aisch. Der Ort hat eine Grund- und Mittelschule sowie eine Kindertagesstätte. Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden. Ein erweitertes Angebot an Infrastruktur befindet sich mit weiterführenden Schulen einem Kreiskrankenhaus etc. in der Kreisstadt Neustadt a.d. Aisch.
Verkehrslage, Entfernungen:	Beide Flurstücke liegen im Osten von Diespeck. Sie liegen außerhalb der Bebauung. Das Flurstück 1190 grenzt im Westen an die Wohnbebauung entlang der Zeppelin- und Jahnstraße. Das Flurstück 1160 liegt Luftlinie ca. 1,1 km östlich des Ortskerns von Diespeck, das Flurstück 1190 0,6 km östlich des Ortskerns.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Es handelt sich zum Stichtag um reine Außenbereichslagen. Die Flurstücke sind weder als Wohn- noch als Geschäftslage geeignet. Für das Flurstück 1190 besteht jedoch eine längerfristige Perspektive einer wohnbaulichen Nutzung.
Art der Bebauung und Nutzungen:	mit Ausnahme der westlichen Grenze des Flurstücks 1190, das an die Bebauung angrenzt sind die Flurstücke nur von Landwirtschaftsflächen umgeben.

topografische Grundstückslage:

Flstk. 1160:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 10 % Neigung ab. Von Westen nach Osten steigt das Gelände mit ca. 4 % zunächst an, im östlichen Bereich ist es nur noch schwach geneigt.

Flstk. 1190:

Das Flurstück fällt von Osten nach Westen mit ca. 2 % Neigung ab.

Gestalt und Form:

Straßenfronten:

Flstk. 1160:

Das Flurstück grenzt im Süden an die Kreisstraße NEA 15 von Diespeck nach Dettendorf. Die Zufahrt erfolgt von dort aus über zwei Wirtschaftswege.

Flstk. 1190:

Das Flurstück grenzt im Osten an eine schwach bituminös befestigte Gemeindestraße, im Westen an einen Wirtschaftsweg.

Bemerkungen/Zuschnitt:

Flstk. 1160:

Leicht trapezförmiger Zuschnitt  
Länge in Ost-West-Richtung ca. 215 m  
Breite in Nord-Süd-Richtung ca. 112 m

Flstk. 1190:

Langgezogener rechteckiger Zuschnitt  
Länge in Ost-West-Richtung ca. 260 m  
Breite in Nord-Süd-Richtung ca. 18 m

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Es handelt sich um unerschlossene Außenbereichslagen.

Denkmalschutz:

Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) sind die Flurstücke nicht von Belangen des Denkmalschutzes betroffen. (kein Bodendenkmal)

Flächennutzungsplan:

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Diespeck vom 15.10.2024 sind die Flurstücke im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt.

Flstk. 1160:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft: Acker

Flstk. 1190: Wohnbaufläche

Bebauungsplan:

Gem. vorgenannter Auskunft liegen beide Flurstücke im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Offenhausen vom 05.02.2024 bestehen keine Bebauungspläne. Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst. Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen zum Stichtag ausschließlich nach § 35 BauGB.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.
Denkmalschutz:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befinden sich im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Bodendenkmäler.
Regionalplanung:	Die Grundstücke sind gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von der Regionalplanung betroffen.
Natur- und Umweltschutz:	Naturschutzrechtliche Belange sind gem. Darstellung im Bayern Atlas nicht betroffen. Es liegt keine Biotopkartierung vor.



**zu a) Flurstück 1160, Am Deffendorfer Weg – Ackerland – Gemarkung Diespeck zu 23.736 m<sup>2</sup> (2,3736 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

SL 5V 41/38

Dies bedeutet:

Stark lehmiger Sand mit der Zustandsstufe 5 als Verwitterungsboden mit einer Bodenzahl von 41 und einer Ackerzahl von 38



Nutzung:

Das Flurstück ist eine Ackerfläche.

Pacht:

Das Flurstück ist verpachtet.

Besonderheiten:

Es liegen mehrere Dienstbarkeiten vor.

**zu b) Flurstück 1190, Bodenfeld – Ackerland – Gemarkung Diespeck zu 4.641 m<sup>2</sup> (0,4641 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

LS 4V 41/40

Dies bedeutet:

Lehmiger Sand mit der Zustandsstufe 4 als Verwitterungsboden, Bodenzahl 41 und einer Ackerzahl von 40.



Nutzung:

Ackerfläche

Pacht:

Das Flurstück ist verpachtet.

Besonderheiten:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der gegenwärtigen und voraussichtlich über einen längeren Zeitraum andauernden Stagnation am Immobilienmarkt wird eine bauliche Nutzung nicht unmittelbar bevorstehen. Es ist von einer längerfristigen Realisierung einer eventuellen baulichen Nutzung auszugehen.

Ausschnitt topografische Karte:



Roter Pfeil: Flurstück 1190  
Blauer Pfeil: Flurstück 1160

Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig!