

Kerstin Borries-Pöllinger

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

An das
Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28
90762 Fürth

**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



AZ: 1 K 104/24
31.07.2025

GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des unbebauten Grundstückes – Grünland -

**In Linden, Gemarkung Kästel, Flst 474 zu 5.332 m² (0,5332 ha)
in 91466 Gerhardshofen**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **01.04.2025** ermittelt mit

23.800.- €

(in Worten: dreiundzwanzigtausendachthundert)

Ausfertigung 1

Vorbemerkungen

Grundbuch	Grundbuchauszug vom 02.12.2024 Amtsgericht Neustadt a. d. Aisch, Grundbuch von Kästel Band 12, Blatt 726
	<u>Lfd.Nr.</u> <u>Flst.</u> <u>Bezeichnung</u> <u>Größe / m²</u> 3 474 In Linden 5.332
Kataster	Gemarkung Kästel
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Bäumenstraße 28 90762 Fürth
Auftrag vom	03.03.2025 AZ: 1 K 104/24
Grund der Gutachtenerstellung	Teilungsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien in jeweils gültiger Form zu den Stichtagen
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	01.04.2025
Vorliegende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchauszug vom 02.12.2024 - Stellungnahme der VG Uehlfeld vom 11.03.2025 - Altlastenauskunft des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim vom 12.03.2025 - Stellungnahme Gutachterausschuss, Bodenrichtwertauskunft, Vergleichskaufpreise - Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 20.03.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.03.2025

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage, Gestalt und Form

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim
Ort:	Kästel

Kästel ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Gerhardshofen im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim (Mittelfranken, Bayern). Die Gemarkung Kästel hat eine Fläche von 6,892 km². Sie ist in 886 Flurstücke aufgeteilt, die eine durchschnittliche Fläche von 7779,24 m² haben. In ihr liegen neben dem namensgebenden Ort die Gemeindeteile Emelsdorf, Linden und Sintmannsbuch.

Demographische Entwicklung:

Die Bevölkerungsanzahl in Gerhardshofen beträgt zum Stichtag ca. 2.490 Einwohner.

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

Der Ortsteil Linden ist von dem Kirchdorf Kästel durch die Staatsstr. 2259 getrennt und liegt südlich von Gerhardshofen und östlich von Kästel.

Eine Gemeindeverbindungsstraße führt von Kästel nach Emelsdorf bzw. zur Staatsstraße 2259 zwischen Rezeldorf und Birnbaum.

Immissionen:

Das Flst liegt in dem Ortsteil Linden. Immissionen sind nur wenig gegeben.

1.1 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastung zu dem Bewertungsstichtag 23.04.2024:

In Abteilung II des Grundbuchs von Kästel, Band 12, Blatt 726, Ausdruck vom 02.12.2024, besteht keine Eintragung für das Grundstück mit der laufenden Nr. 3 des Grundbuchs.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 20.03.2025 ist das zu bewertende Flurstück 474 der Gemarkung Kästel in kein Flurbereinigungsverfahren des Amtes für Ländliche Entwicklung einbezogen.

Naturschutz:

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

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des seit 1997 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 474 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 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 (begünstigte) Fläche der Landwirtschaft“ im Sinne der ehemaligen WertV ist gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2010 (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 2021) als „sonstige“ Fläche dann möglich, wenn für das Flst 474 eine höhere Wertigkeit in Bezug auf eine absehbare anderweitige Nutzung erkennbar ist.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage der südlichen Teilfläche des Flst 474 und einer künftig möglichen außeragrarischen Nutzung – ohne bereits Bauerwartungsland zu sein – für das Flst 474 von „begünstigtem Agrarland“ auszugehen.

Die Teilfläche I mit ca. 2.118 m² wird als besondere Fläche der Landwirtschaft bewertet. Hierin enthalten ist die als landwirtschaftliche Betriebsfläche bezeichnete Fläche mit 372 m² gem. Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Die Teilfläche II mit 3.214 m² wird als reine Grünlandfläche bewertet.

Beitrags – und Erschließungszustand:

Gem. der schriftlichen Auskunft der VG Uehlfeld vom 11.03.2025 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 Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim vom 12.03.2025 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 474 befindet sich kein Bodendenkmal gem. der Bayerischen Denkmalliste.

Regionalplanung:

Das zu bewertende Flurstück ist zu dem Stichtag 01.04.2025 gem. dem Regionalplan nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen (z.B. Windenergie).

Beschreibung und Bewertung des landwirtschaftlichen Flurstückes 474, Gemarkung Kästel:

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024:

Nutzungsart	Preis in € pro m ²
Grünland	2,40

Ermittlung des Verkehrswertes für das Flst 474, Gemarkung Gerhardshofen

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Flurstück 474 der Gemarkung Gerhardshofen mit einer Größe von 5.332 m² zum Stichtag 01.04.2025 ermittelt.

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.03.2025) liegen vor:

Fläche: 5.332 m²

Lage: In Linden

Tatsächliche Nutzung: 4.960 m² Grünland
372 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Bodenschätzung: 4.960 m² Ackerland (A), Anlehmiger Sand (SI),
Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 28,
Ackerzahl 27
Ertragsmesszahl: 1339

Gesamtertragsmesszahl: 1339

Grundstücksform:
Das Grundstück hat einen regelmäßigen langgezogenen, nahezu rechteckigen Zuschnitt.

Die mittlere Breite von West nach Ost beträgt ca. 57 m, die mittlere Länge von Nord nach Süd ca. 94 m. Hierbei fällt das Flurstück von West nach Ost um ca. 3,40 m ab. Von Nord nach Süd steigt das Flst um ca. 1,70 m an.

Entfernung zum Ort:
Das Flst liegt unmittelbar am westlichen Ortsrand von Kästel.

Zufahrt:
Das Flurstück ist von der Ostseite aus über einen befestigten Weg anzufahren. Das Flurstück ist für die

Bewirtschaftung gut zu erreichen. Im Norden führt ein Grünweg an dem Flst entlang.

Topografische Lage: Das Bewertungsflurstück liegt teilweise in erhöhter Lage zum Ort.

Nutzung: Das Grundstück wird zum Stichtag als Pferdeweide genutzt. Zum Ortstermin ist die bewirtschaftete Fläche in einem ordnungsgemäßen Zustand. Das Flst ist mit einem einfachen Elektrozaun eingezäunt.

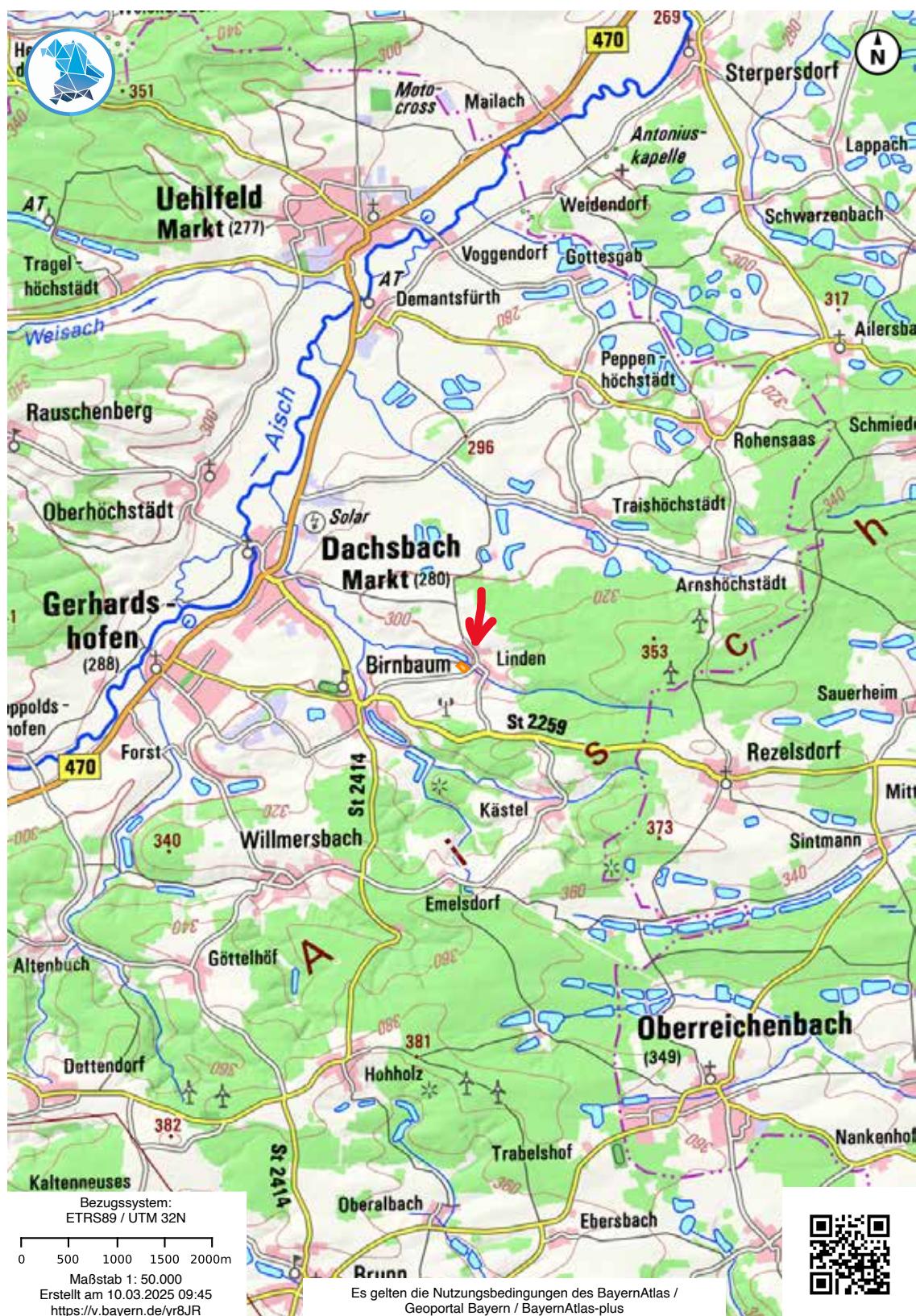
Pacht: Gem. Angaben der Parteien ist das Flst verpachtet. Danach soll nur ein mündlicher Pachtvertrag bestehen. Die jährliche Pacht soll € 300.- betragen. Dies konnte nicht von mir nachgeprüft werden.

Besonderheiten: Keine

Rezelsdorf, den 31.07.2025

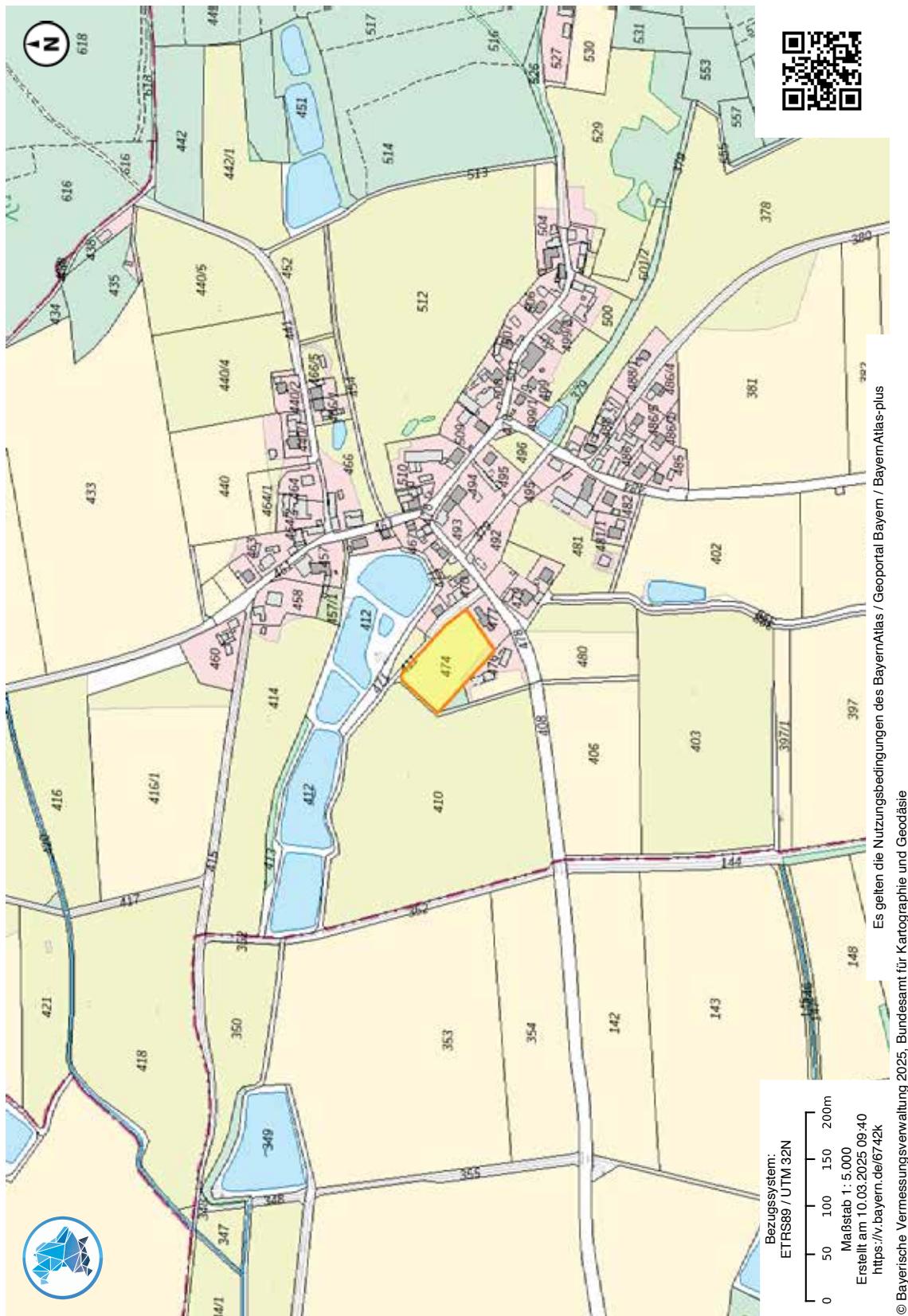
Kerstin Borries-Pöllinger
SV öbV

Anlage 1: Lage in der Region

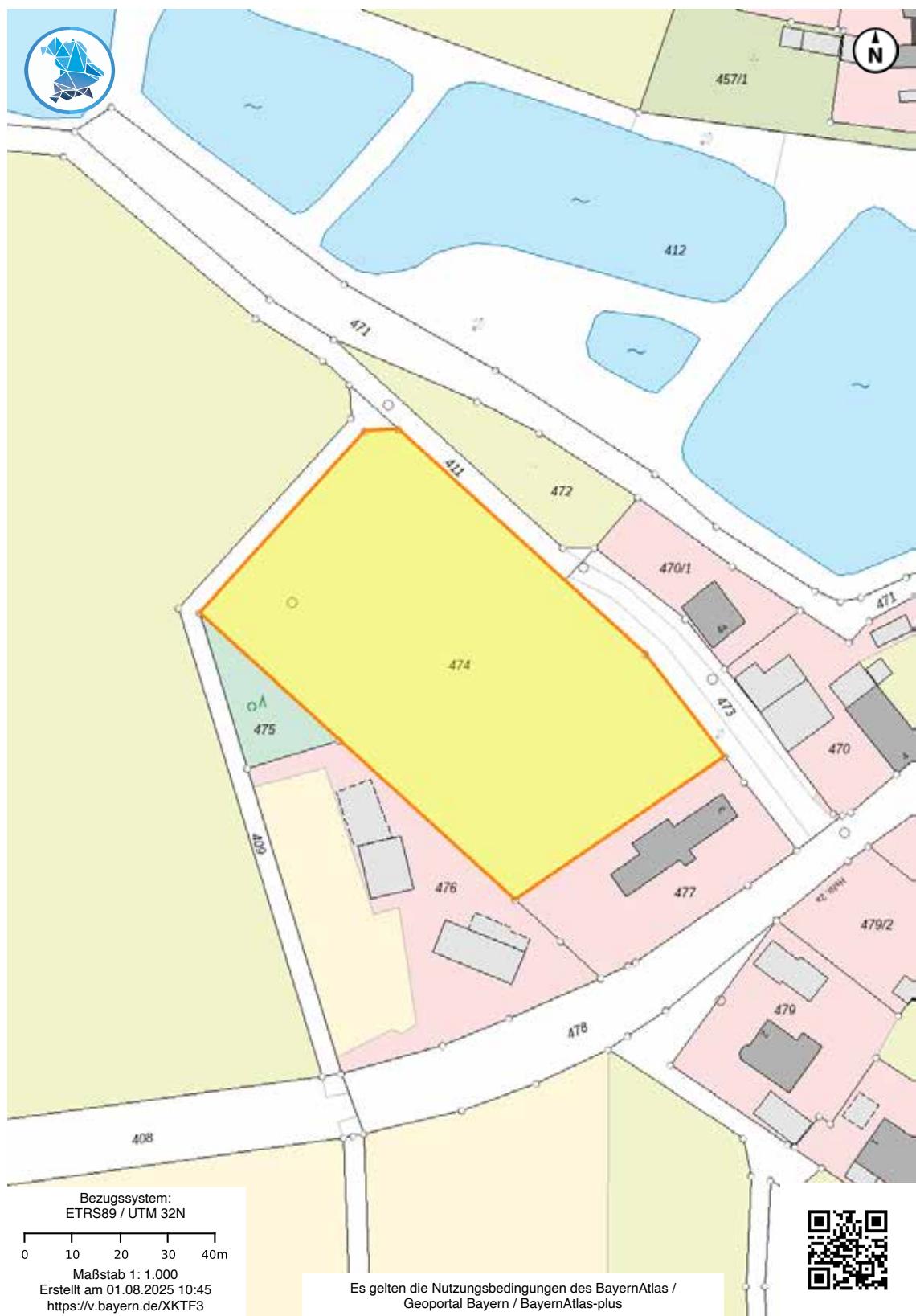


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2: Lage in Kästel, OT Linden



Anlage 3: Lageplan M 1 : 1.000



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 4: Luftbild M 1: 500



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 5: Fotos

Teilfläche I mit angrenzender Wohnbebauung



Nördlich angrenzende Unterstände für Pferde



Teilbereich II



Östlicher Weg in Grasweg mündend



Nördlicher Grünweg, Blick von Nordwest nach Nordost



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