

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  
Bäumenstr. 28  
90762 Fürth

AZ 2 K 5/24



AZ: 2 K 5/24  
03.09.2024

## **Gutachten**

(gekürzte Version zur Veröffentlichung)

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. des BauGB)  
des unbebauten Grundstückes

**Flst. 577/2 zu 4.460 m<sup>2</sup> (0,4460 ha) – In der Weinstraße –  
Landwirtschaftsfläche**

in 90574 Roßtal

Der Verkehrswert der FlNr. 577/2 wurde zum Stichtag 02.09.2024  
ermittelt mit

**5.260.- €**

(in Worten: fünftausendzweihundertsechzig)



AZ: 2 K 5/24

**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/Aisch- Bad Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landratsamtes Ansbach

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

## 1. Inhaltsverzeichnis:

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundbuch	2
3	Vorbemerkungen	3
4	Grund – und Bodenbeschreibung	4
4.1	Lage, Gestalt, Form	4
4.2	Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
4.3	Erschließung des Flst 577/2	6
5	Beschreibung und Bewertung des Flst 577/2	6
5.1	Allgemeine Erläuterungen	6
5.2	Angaben aus dem Liegenschaftskataster	8
5.3	Bewertung des Flst 577/2 zum Stichtag 02.09.2024	8
5.5	Allgemeine Erläuterungen	8
5.6	Bewertung der Waldfläche	12
6	Verkehrswert	13
7	Literaturangaben, Rechtliche Grundlagen	14
8	Anlagen	15

## 2. Grundbuch:

Amtsgericht Fürth, Grundbuch von Roßtal  
Band 79, Blatt 2730, Auszug vom 17.01.2024

Flurstück:

FINr	laufende Nr	Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Gemarkung
577/2	1	In der Weinstraße	4.460	Roßtal



### 3. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Fürth Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Bäumenstr. 28 90762 Fürth
Auftrag vom	30.07.2024, AZ: 2 K 5/24
Grund der Gutachtenerstellung	Gutachten wegen Teilungsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	BauGB, ImmoWertV, ImmoWertV2021 – Anwendungshinweise- ImmoWertA
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 02.09.2024 statt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 02.08.2024 zu dem Termin eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin	Die Parteien teilten vorab per mail mit, nicht an dem Ortstermin teilzunehmen. Frau Kerstin Borries - Pöllinger
Wertermittlungstichtag	02.09.2024
Qualitätstichtag	02.09.2024

Für das Gutachten verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug des AG Fürth, Ausdruck vom 17.01.2024
- Auszug aus dem Bayern Atlas Plus bzgl. Naturschutz
- Stellungnahme des Landratsamtes Fürth, Altlasten
- Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Fürth
- Auskunft vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neustadt a.d. Aisch
- Informationen aus dem Bayern Atlas Plus (Fachdaten)

#### **4. Grund – und Bodenbeschreibung für das Flst 577/2:**

##### **4.1 Lage, Gestalt, Form:**

Bundesland:

Bayern

Regierungsbezirk:

Mittelfranken

Landkreis:

Fürth

Ort:

Das Grundstück liegt im südlichen Außenbereich der Marktgemeinde Roßtal in Richtung Trettendorf.

Das Gemeindegebiet Markt Roßtal beinhaltet 17 Gemeindeteile.

Verkehrstechnisch ist Roßtal über die Staatsstr. 2409 an die B 14 angebunden.

Über die S-Bahn S 4 sind Nürnberg und Ansbach von Roßtal aus schnell zu erreichen.

Darüber hinaus verkehrt der Regionalbus regelmäßig.

Wohn – Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich südlich des Marktes Roßtal angrenzend an ein Waldgebiet und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Es ist weder eine Wohn- noch eine Geschäftslage gegeben.

Immissionen:

Für das Flst. 577/2 sind Immissionen, die eine land – und forstwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, zum Stichtag nicht erkennbar.

##### **4.2 Rechtliche Gegebenheiten – wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung 2 des Grundbuches von Roßtal ist unter der laufenden Nr. 1 für die laufende Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses – am Anteil Abt. I/2.1, 2.2.1 – eingetragen:

Das Insolvenzverfahren über den Nachlass des .....ist eröffnet (Amtsgericht Fürth, AZ: IN 238/15); eingetragen am 10.11.2023.

Die o.g. Eintragung unterliegt nicht der Bewertung in diesem Gutachten.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken ist das Bewertungsflurstück nicht in ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz einbezogen.



#### Naturschutz:

Das Flst 577/2 liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und in keinem Naturpark.

Die ordnungsgemäße land – und forstwirtschaftliche Nutzung des Flst 577/2 ist nicht durch Naturschutzauflagen eingeschränkt.

#### Altlasten:

Gem. Auskunft des Landratsamtes Fürth ist das Bewertungsgrundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst.

#### Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FLNPI) 1995 wurde seit 2013 überarbeitet. Der Feststellungsbeschluss wurde am 07.11.2017 gefaßt. Seit 16.05.2018 ist der Flächennutzungsplan rechtskräftig.

Die Fläche im Bereich des Bewertungsobjektes ist als Landwirtschaftsfläche/Waldfläche dargestellt.

#### Bebauungsplan:

Gem. der o.g. Auskunft liegt das Bewertungsflurstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im Bereich einer anderen bauplanungsrechtlichen Satzung.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Das Bewertungsflurstück 577/2 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 bis 4 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 Fläche für die Landwirtschaft 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.

#### Besonderheit: Keine

#### Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

Das Flst 577/2 ist straßenseitig nicht erschlossen, ist aber über einen gut ausgebauten Flurbereinigungsweg im Süden des Flurstücks erreichbar. Der Flurbereinigungsweg zieht sich entlang der südlichen Grenze.

Das Bewertungsflurstück hat eine nahezu rechteckige Grundstücksform.



Die Länge des Flst 577/2 von Nord nach Süd beträgt ca. 78 m.  
Die Breite des Flst von West nach Ost beträgt ca. 57 m.  
Das Flst ist nahezu eben.

#### **4.3 Erschließung**

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:  
Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich und ist unerschlossen.

#### Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es liegt keine Grenzbebauung vor.

#### Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Angaben über den Boden sind nicht möglich. Im Ortstermin waren keine größeren nassen Flächen erkennbar.

Der Bewuchs ist gerade noch durchschnittlich entwickelt, so dass auch dadurch nicht auf deutlich ungewöhnliche Bodenverhältnisse zu schließen ist.

#### Entwicklungsstufe:

Das Flurstück ist als reine Fläche der Land – und Forstwirtschaft gem. § 3 Abs 1 ImmoWertV 2021 einzuordnen.

#### Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Gem. den Darstellungen im Bayerischen Denkmalatlas befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Bodendenkmals.

#### Regionalplanung:

Das Flst 577/2 liegt nicht in einem ausgewiesenen Vorranggebiet.

### **5. Beschreibung und Bewertung des Flst 577/2 der Gemarkung Roßtal:**

#### **5.1 Allgemeine Erläuterungen:**

Das Flst 577/2 besteht aus einer Gehölzfläche.  
Die Bewertung erfolgt der Nutzung entsprechend.

Für die Landwirtschaftsfläche liegt die Bodenschätzung des Liegenschaftsamtes vom 12.08.2024 vor.

#### **Erläuterungen zu den Bodenklassen und Wertzahlen (LandR):**

- gekürzt -



## 5.2. Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Flst 577/2:

Gemarkungsnummer:	-
Lage:	In der Weinstraße
Amtliche Fläche:	4.460 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	4.339 m <sup>2</sup> Gehölz 61 m <sup>2</sup> Ackerland 60 m <sup>2</sup> Weg
Bodenschätzung:	60 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 32, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 19  Gesamtertragsmesszahl 19

## 5.3. Bewertung zum Stichtag 02.09.2024

Zur Bewertung wird das Bewertungsflurstück nicht in Teilbereiche aufgeteilt, da das Flst zum Stichtag nur noch aus Gehölzfläche besteht.  
Eine Ackerfläche und ein Weg sind nicht mehr erkennbar.

## 5.5 Allgemeine Erläuterungen :

Grundsatz Verfahrenswahl:

Der Waldwert entspricht grundsätzlich dem Verkehrswert der Waldflächen, d. h., er wird durch den Preis bestimmt, der am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-, das Sachwert- und/oder das Ertragswertverfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren:

- gekürzt –

Bodenwert:

Liegen Waldbodenpreise aus Verkäufen ähnlicher Waldflächen nicht oder nicht in ausreichendem Maße vor, kann der Waldbodenverkehrswert hilfsweise bzw. unterstützend in Anlehnung an landwirtschaftliche Bodenpreise oder über eine Differenzierung nach der Standortgüte hergeleitet werden.

Im vorliegenden Fall liegt der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Fürth zum 01.01.2024 vor für Forstflächen in Höhe von 1,10 €/m<sup>2</sup> ohne Bestockung.



Innerhalb der letzten Jahre vor dem Stichtag wurden nur wenige Verkäufe von Waldflächen vorgenommen, so dass nur eine geringe Anzahl von Vergleichskaufpreisen aus dem Bereich des Bewertungsobjektes für die Wertermittlung vorliegen. Die Anzahl ist für eine statistische Auswertung ungenügend. Für die Bewertung der Waldfläche wird daher auf den amtlichen Bodenrichtwert in Höhe von € 1,10/ m<sup>2</sup> ohne Bestockung zurückgegriffen. Die Nachfrage nach Forstflächen ist in den letzten Jahren leicht gestiegen, Waldflächen werden vermehrt auch von landwirtschaftsfremden Interessenten gesucht, was in der Regel eine Preissteigerung nach sich zieht.

Für die Bewertung von Waldflächen bestehen mehrere Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- gekürzt -

Wirtschaft / Konjunktur:

- gekürzt -

Individuelle Angaben zu Flst 577/2:

Das Flst ist teilweise eingezäunt mit einem alten Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca 1,60 m. Einzäunungen im Außenbereich sind in der Regel nur in Ausnahmefällen (zeitlich befristet z.B. bei Aufforstungen) zulässig.

Dies ist bei dem Flst 577/2 nicht der Fall.

Bei einem Eigentümerwechsel des Bewertungsobjektes ist es daher möglich, dass die Aufforderung ergeht, die Einzäunung zu entfernen.

Der Bestand auf dem Flst 577/2 ist zum Stichtag seit längerem nicht gepflegt worden. Der Bewuchs ist deutlich inhomogen und besteht aus Fichten, wenigen Kiefern, Ulmen und wenigen Eichen. Entlang des Flurbereinigungsweges auf der südlichen Grundstücksseite sind regelmäßig in einer Reihe Lebensbäume gepflanzt.

Der BHD der vorhandenen Baumarten variiert von ca. 11 – 35 cm mit unterschiedlichem Alter der einzelnen Bäume.

Auf dem Flst sind mehrere abgestorbene Bäume vorhanden, die teilweise bereits umgekippt sind und mit Strauchwerk überwachsenes Altholz bilden.

Bis auf eine Höhe von ca 2,50 m besteht dichtes Strauchwerk und Unterholz.



## 5.6. Bewertung des Flst 577/2 : Standardverfahren

- gekürzt –

## 6. Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (i. S. des BauGB) des unbebauten Grundstückes

**Flst. 577/2 zu 4.460 m<sup>2</sup> (0,4460 ha) – In der Weinstraße -  
Landwirtschaftsfläche  
in 90574 Roßtal**

Der Verkehrswert der FlNr. 577/2 wurde zum Stichtag 02.09.2024  
ermittelt mit

**5.260.- €**

(in Worten: fünftausendzweihundertsechzig)

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 Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.  
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 03.09.2024

K. Borries-Pöllinger  
Sachverständige öbv



## **7. Literaturverzeichnis / Rechtliche Grundlagen**

- gekürzt -

## **8. Anlagen:**

Anlage 1: Lage in der Region

Anlage 2: Lage zu Roßtal

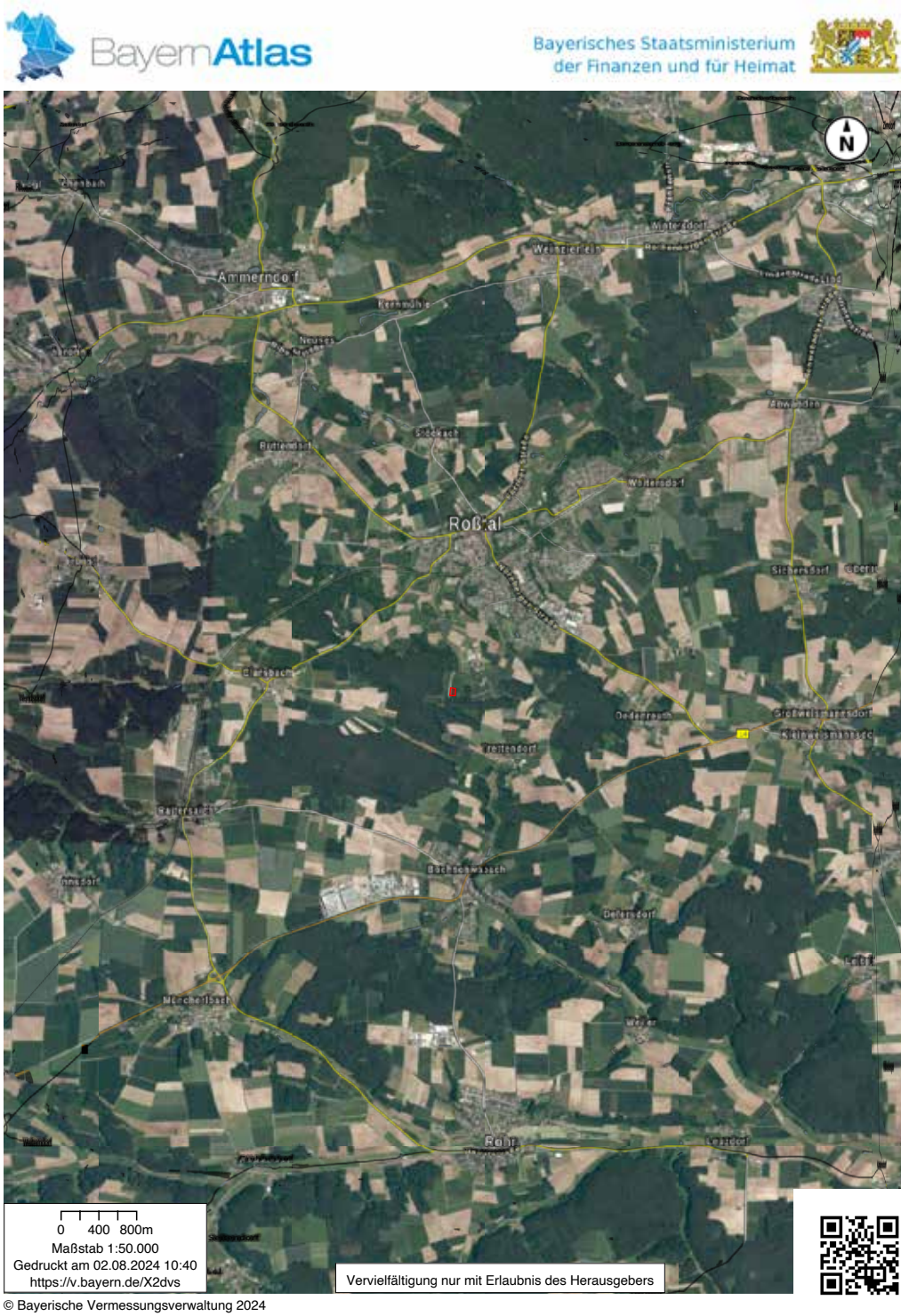
Anlage 3: Lageplan Flst 577/2

Anlage 4: Luftbild Flst 577/2

Anlage 5: Fotos



Anlage 1: Lage von Roßtal in der Region



Anlage 2: Lage des Flst 577/2 zu Roßtal



Anlage 3: Lageplan 1:1.000



Anlage 4: Luftbild



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 2 4 6 8m

Maßstab 1:500

Gedruckt am 02.08.2024 10:37

<https://v.bayern.de/X2dvs>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

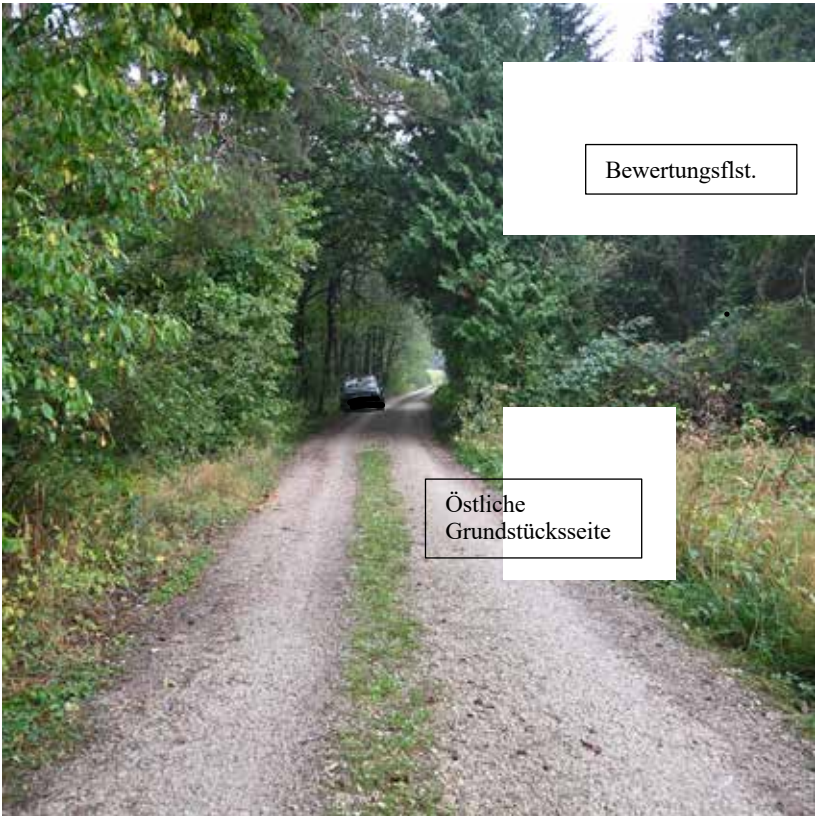


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



AZ: 2 K 5/24

Anlage 5: Fotos:  
Befestigte Zufahrt





Einzäunung





Altholz



Unterwuchs



Bestand



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

