

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

An das
Amtsgericht Ansbach
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Promenade 8
91522 Ansbach

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



AZ: 2 K 21/25
24.11.2025

Exposé

Über das unbebaute Grundstück – Waldfläche, Ödland -
An der Gothsteige, Gemarkung Rothenburg ob der Tauber, Flst 1859 zu 9.330 m² (0,9330 ha)
- Waldfläche, Ödland -
in 91541 Rothenburg ob der Tauber

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **29.07.2025** ermittelt mit

9.600.- €

(in Worten: neuntausendsechshundert)

Vorbemerkungen

Grundbuch	<p>Grundbuchauszug vom 24.11.2025 Amtsgericht Ansbach, Grundbuch von Rothenburg ob der Tauber Grundbuchblattnummer 12683</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Lfd.Nr.</u></th> <th><u>Flst.</u></th> <th><u>Bezeichnung</u></th> <th><u>Größe / m²</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1859</td> <td>An der Gothsteige</td> <td>9.330</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Größe / m²</u>	1	1859	An der Gothsteige	9.330
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Größe / m²</u>						
1	1859	An der Gothsteige	9.330						
Kataster	Gemarkung Rothenburg ob der Tauber								
Auftraggeber	<p>Amtsgericht Ansbach Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Promenade 8 91522 Ansbach</p>								
Auftrag vom	<p>12.06.2025 AZ: 2 K 21/25</p>								
Grund der Gutachtenerstellung	Teilungsversteigerung								
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien in jeweils gültiger Form zu den Stichtagen								
Ortsbesichtigung	<p>Der Ortstermin fand am 29.07.2025 statt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 20.06.2025 zu dem Termin am 29.07.2025 eingeladen.</p>								
Teilnehmer am Ortstermin	Für die Parteien erschien niemand Frau Kerstin Borries-Pöllinger								
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	29.07.2025								
Vorliegende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchauszug AG Ansbach - Stellungnahme der Stadt Rothenburg ob der Tauber - Altlastenauskunft des Landratsamtes Ansbach - Stellungnahme Gutachterausschuss bzgl. Bodenrichtwertauskunft, Vergleichskaufpreise - Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken 								

Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Ansbach
Ort:	Rothenburg ob der Tauber

Rothenburg ob der Tauber ist eine Große Kreisstadt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach in Bayern, die an der Grenze zu Baden-Württemberg liegt. Sie ist Teil der Metropolregion Nürnberg.

Rothenburg ob der Tauber liegt etwa 80 km westlich von Nürnberg am Fluss Tauber und am Rand des Naturparks Frankenhöhe. In geologischer und geomorphologischer Hinsicht befindet sich der Trauf der Frankenhöhe östlich der Stadt.

Die Gemeinde Rothenburg ob der Tauber hat 39 Gemeindeteile mit den Gemarkungen Bettenfeld, Leuzenbronn und Rothenburg ob der Tauber.

Rothenburg ob der Tauber liegt an der Autobahn A 7 mit der Anschlussstelle Rothenburg ob der Tauber in geringer Entfernung zur Stadt. Die Staatsstraße 2419 verläuft parallel zur A 7 von Nord nach Süd als deren Ausweichroute.

Demographische Entwicklung:

Die Bevölkerungsanzahl in Rothenburg ob der Tauber beträgt ca. 11.400 Einwohner.

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

Das Bewertungsobjekt liegt westlich von Rothenburg in ca. 600 m Luftlinie entfernt in erhöhter Lage in unmittelbarer Nähe zum Festival-Gelände des Taubertal Festivals. In ca. 300 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich die Deponie von Rothenburg.

Immissionen:

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

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastung zu dem Bewertungsstichtag 29.07.2025:

In Abteilung II des Grundbuches von Rothenburg ob der Tauber, Grundbuchblattnummer 12683, besteht eine Eintragung für das Grundstück mit der laufenden Nr. 1 des Grundbuches:

Laufende Nr. 1 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Ansbach, AZ: 2K 21/25); eingetragen am 15.05.2025

Die o.g. Eintragung unterliegt nicht der Bewertung.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken ist das zu bewertende Flurstück 1859 der Gemarkung Rothenburg ob der Tauber in kein Flurbereinigungsverfahren des Amtes für Ländliche Entwicklung einbezogen.

Naturschutz:

Gemäß Angaben des Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegt das Flst 1859 im Landschaftsschutzgebiet, im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (Schutzgebiet des Naturschutzes, ID-Code Bayern 6627-471) und im Naturpark Frankenhöhe (ID NP-00013) mit aktuellem Schutzstatus. Die oben festgelegten Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten, sowie dem Schutz von Lebensräumen und der biologischen Vielfalt in dem EU weiten Natura 2000 Schutzgebietsnetz.

Die notwendige, naturnahe Bewirtschaftung solcher Gebiete ist erlaubt, solange sie die Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt.

Im vorliegenden Fall ist die Mahd der Wiesenfläche notwendig, um die Freifläche zu erhalten und das Überwuchern der Fläche zu verhindern.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des seit 28.05.1999 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 1859 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.

Die Bewertungsflurstücke sind 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 § 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 1859 eine höhere Wertigkeit in Bezug auf eine absehbare anderweitige Nutzung erkennbar wäre.

Hierzu ist es ausreichend, wenn z. B. eine entsprechende Vornutzung vorliegt, die Fläche einer öffentlichen Zweckbestimmung unterliegt, die Fläche bestimmt ist zur Nutzung für erneuerbare Energien, ein Biotop vorliegt oder ähnliches.

Die ImmoWertV 2010 und 2021 kennen den Begriff des begünstigten Agrarlandes aus der WertV1998 nicht mehr. Explizit begünstigtes Agrarland wird unter § 3 Abs. 5 ImmoWertV 2021 subsumiert.

In der WertV1998 wurde unterschieden zwischen reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft und solchen Flächen, die sich durch ihre Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung besteht. Diese Flächen haben ein höheres Wertniveau als reine landwirtschaftliche Flächen und werden als „höherwertiges Ackerland“ bezeichnet. In der Literatur (Kleiber, Simon 2007) werden Flächen für Erholungs- oder Freizeitwecke als begünstigtes Agrarland bezeichnet.

Gerardy, Möckel, Troll (Bd 2) rechnen zum begünstigten Agrarland auch nicht beplante, landwirtschaftliche Lagen in Ortsrandlage dazu.

In der Literatur erweitert man diese Ansicht gemäß Köhne (Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2007) auf Flächen, für die insbesondere im Umfeld von Ballungszentren eine spätere Bebauung nicht unwahrscheinlich ist, diese sich jedoch noch nicht konkret abzeichnet, denn dann würde es sich um Bauerwartungsland handeln.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Flst 1859 und einer fehlenden künftig möglichen außeragrarisches Nutzung – ohne bereits Bauerwartungsland zu sein – nicht von „begünstigten Agrarland“ auszugehen.

Allein die Nutzung der in der Nähe liegenden Flächen für das bekannte Taubertal-Festival rechtfertigt es nicht, eine Bauerwartung für das Bewertungsobjekt in Betracht zu ziehen.

Beitrags – und Erschließungszustand:

Gem. der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Rothenburg ob der Tauber 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 Ansbach 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 1859 befindet sich kein Bodendenkmal.

Regionalplanung:

Das zu bewertende Flurstück ist zu dem Stichtag 29.07.2025 gem. dem Regionalplan nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen (z.B. Windenergie).

Beschreibung und Bewertung des landwirtschaftlichen Flurstückes 1859:

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Liegenschaftskataster) liegen vor:

Fläche:	9.330 m ²
Lage:	An der Gothsteige
Tatsächliche Nutzung:	8.526 m ² Unkultivierte Fläche 804 m ² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	8.002 m ² Grünland (Gr), Lehm (L)
Bodenstufe:	II
Klimastufe:	Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (4-)
Grünlandzahl:	20
Ertragsmesszahl:	1600
Gesamtertragsmesszahl:	1600
Grundstücksform:	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die mittlere Länge von West nach Ost beträgt ca. 117 m, die mittlere Breite von Nord nach Süd ca. 98 m. Hierbei fällt das Flurstück von West nach Ost um ca. 35 m ab. Von Nord nach Süd steigt das Flst um ca. 4,30 m an mit einem steilen Absatz im nördlichen Bereich. Das Flst ist aufgrund der Form und der Hängigkeit schwer zu bewirtschaften.
Entfernung zum Ort:	Der Ortsrand von Rothenburg ob der Tauber ist ca. 600 Meter Luftlinie in östlicher Richtung entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück ist von der Westseite aus über einen befestigten Weg und Nachbarflurstücke anzufahren. Das Flurstück ist für die Bewirtschaftung schwer zu erreichen.
Topografische Lage:	Das Bewertungsflurstück liegt in erhöhter Lage zum Ort und ist stark hängig.
Nutzung:	Das Grundstück wird zum Stichtag nur teilweise als Grünlandfläche genutzt. Zum Ortstermin ist die bewirtschaftete Fläche in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die übrige Fläche besteht aus Gestrüpp und wenigen Laubbäumen, die das Grünland teilweise verschatten.
Pacht:	Ob das Flst verpachtet ist, ist nicht bekannt.
Besonderheiten:	Keine

Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des unbebauten Grundstückes – Waldfläche, Ödland -
An der Gothsteige, Gemarkung Rothenburg ob der Tauber, Flst 1859 zu 9.330 m² (0,9330 ha)
in 91541 Rothenburg ob der Tauber

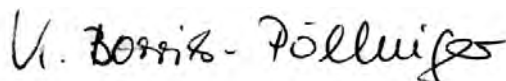
Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **29.07.2025** ermittelt mit

9.600.- €

(in Worten: neuntausendsechshundert)

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.

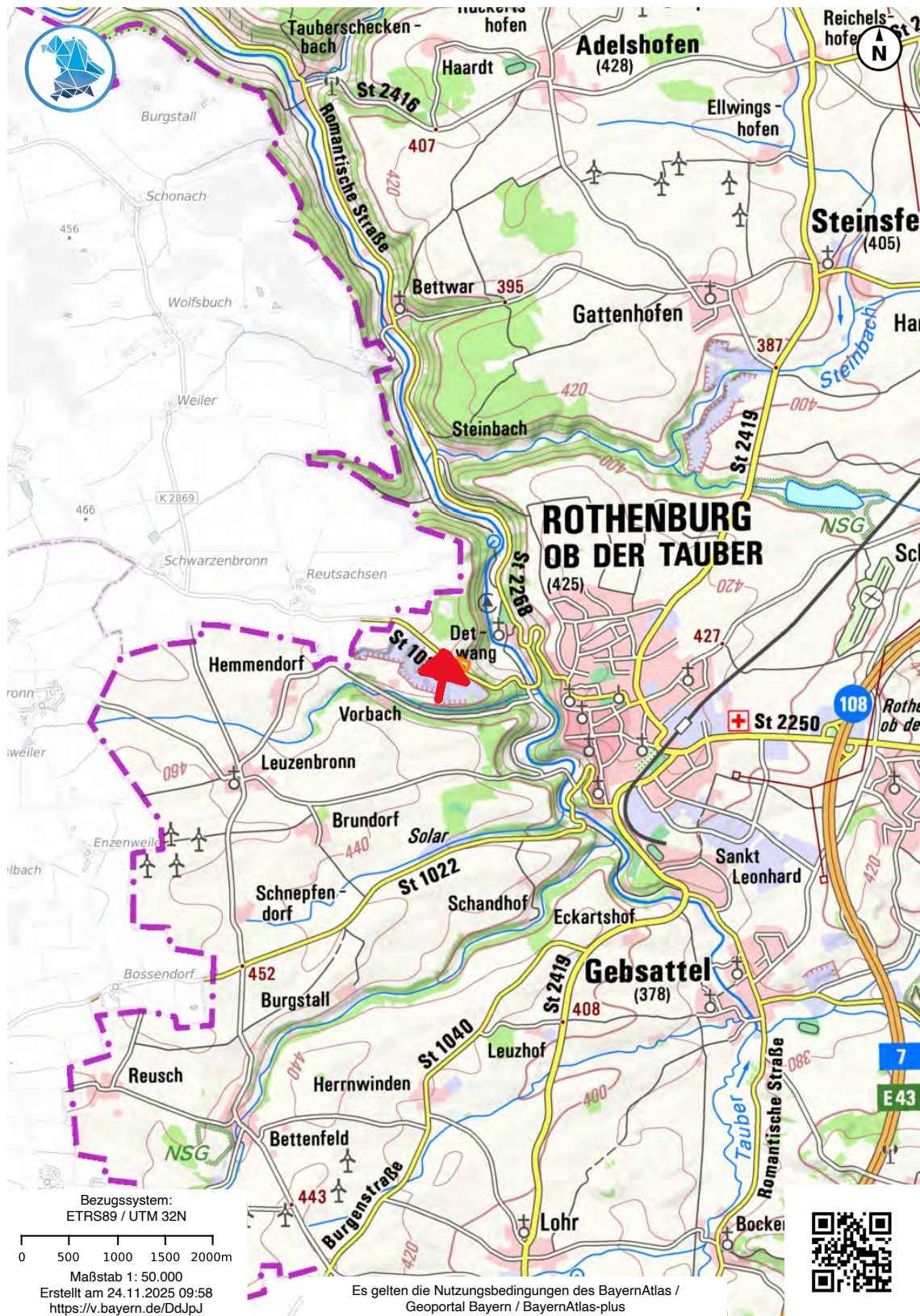
Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.



Rezelsdorf, den 24.11.2025

.....
Kerstin Borries-Pöllinger

Anlage 1: Lage des Bewertungsobjektes in der Region



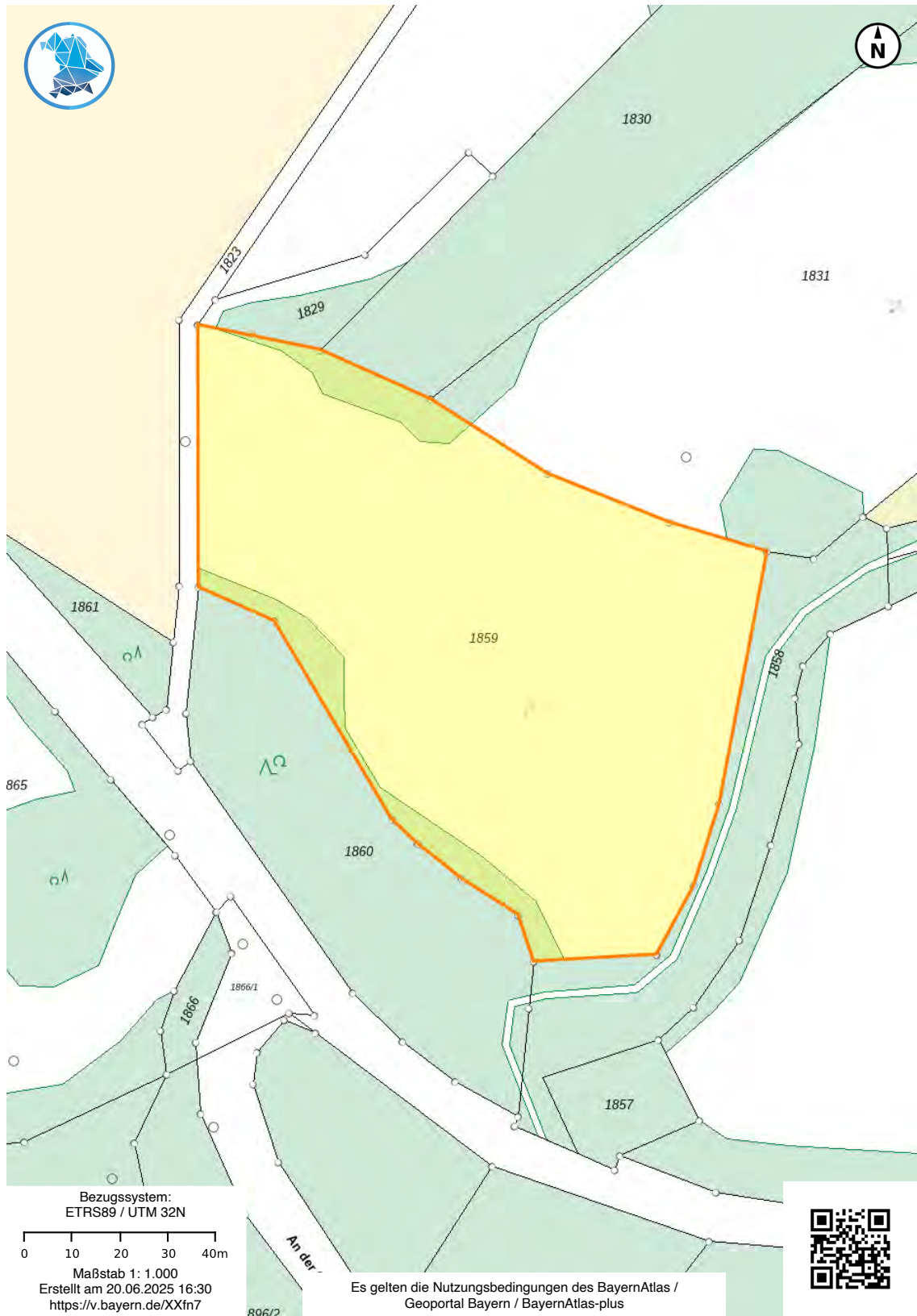
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage: Lage zu Rothenburg o. d. Tauber



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3: Lageplan



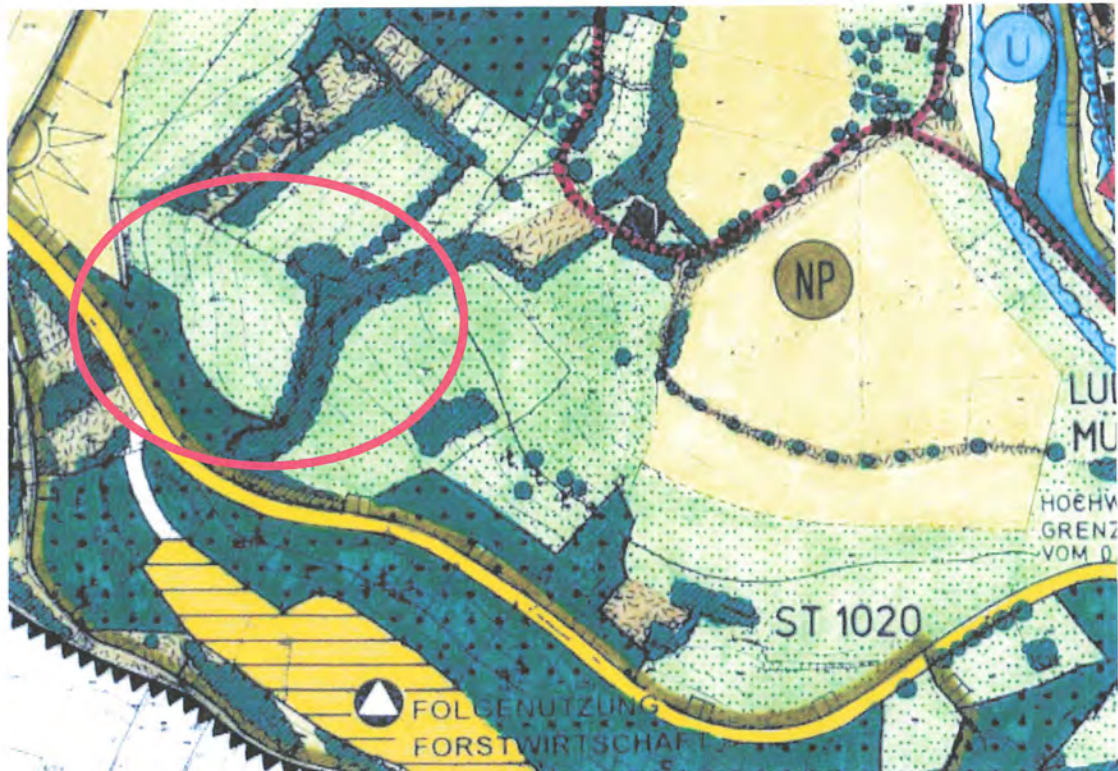
Anlage 4: Luftbild



Anlage 5: Fotos



Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



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