

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

An das
Amtsgericht Weiden i.d. OPf.
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Ledererstr. 9
92637 Weiden i.d. OPf.

Kerstin Borries-Pöllinger

**Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken / Land-
wirtschaft**

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

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach**

**Mitglied im Sachverständigen-kurato-
rium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die land-
wirtsch. Buchst. und Sachverständi-
gen (HLBS)**

Zertifizierte Mediatorin



07.02.2026
AZ: 2 K 38 / 25

EXPOSÉ

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

des unbebauten Grundstückes

Herrenpaint, Gemarkung Thurndorf– Flstk. 141 zu 22.046 m² (2,2046 ha)

Gebäude – und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 16.01.2026 ermittelt mit

**100.000.- €
(in Worten: einhunderttausend)**

Vorbemerkungen

Grundbuch	Auszug vom 25.09.2025 Amtsgericht Weiden i.d. OPf. Grundbuch von Thurndorf Blatt 775 <table><tr><td><u>Lfd.Nr.</u></td><td><u>Flst.</u></td><td><u>Größe / m²</u></td></tr><tr><td>2</td><td>141</td><td>22.046</td></tr></table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>	2	141	22.046
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>					
2	141	22.046					
Kataster	Gemarkung Thurndorf						
Auftraggeber	Amtsgericht Weiden i.d. OPf. Ledererstr. 9 92637 Weiden i.d. OPf.						
Auftrag vom	25.09.2025						
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung wegen Aufhebung der Gemeinschaft						
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien in jeweils gültiger Form zu dem Bewertungsstichtag						
Ortsbesichtigung	16.01.2026						
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	Als Bewertungsstichtag für die Grundstücksqualität ist der 16.01.2026 festzulegen. Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag des 2. Ortstermins am 16.01.2026 festgelegt.						
Vorliegende Unterlagen	- Lageplan im M 1:1.000 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab. - Grundbuchauszug vom 25.09.2025 - Stellungnahme des Bauamtes der VG Kirchenthumbach						

Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Neustadt an der Waldnaab
Ort:	Kirchenthumbach, OT Thurndorf

Thurndorf ist ein Dorf in der Oberpfalz und ein Gemeindeteil des Marktes Kirchenthumbach. Das Pfarrdorf liegt am Fuß des Kütschenrainbergs, der mit 647 m ü. NHN eine der höchsten Erhebungen des Frankenjuras ist.

Thurndorf liegt circa 1 km entfernt von der Grenze zwischen der Oberpfalz und Oberfranken. Die in westlicher Richtung nächstgrößere Stadt ist Pegnitz. In Richtung Osten ist die nächste größere Ansiedlung der Markt Kirchenthumbach.

Der Ort hat circa 150 Häuser.

In ca. 10 km Entfernung liegt der Truppenübungsplatz Grafenwöhr.

Demographische Entwicklung:

Thurndorf hat zum Stand September 2023 ca. 700 Einwohner.

Der Markt Kirchenthumbach hat insgesamt ca. 3270 Einwohner.

Verkehrslage, Entfernungen:

Pegnitz ist ca 8 km Luftlinie entfernt, von Thurndorf aus verkehrt nur der Schulbus. Öffentliche Verkehrsmittel sind nicht gegeben mit Ausnahme des Bestelltaxis.

Straßenseitig ist Thurndorf erschlossen über die Verbindungsstr. NEW 43 und NEW 44. Die Staatstr. 2120 ist ca 5 Autominuten entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich um eine Außenbereichslage, nicht um eine Geschäfts – oder Wohnlage. Das Flst 141 wird zum Stichtag als Grünlandfläche genutzt.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung besteht nördlich und westlich aus Wohnbebauung. Nordöstlich, östlich und südlich schließen sich Landwirtschaftsflächen an.

Immissionen:

Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen, sind nicht gegeben.

Topografische Grundstückslage:

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form mit Ausbuchtungen im nördlichen Bereich in Richtung Ortsbebauung.

Das Flst 141 hat von Nord nach Südost eine Breite von ca. 103 m und fällt um ca. 10,80 m von Nord nach Süd ab.

Die Länge des Flurstücks von West nach Ost beträgt ca. 238 m. In diesem Bereich hat das Flurstück mittig eine Senke und steigt in Richtung Westen und Osten jeweils um ca 1,40 m – 1,70 m an.

Straßenfront:

Das Flurstück hat keine direkte Straßenfront. Im Südwesten ist es gut über einen Grünweg erreichbar.

Erschließung

Höhenlage zur Straße:

Das Flurstück 141 liegt unterhalb des Straßenniveaus der Ortsstraße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Flurstück ist unentschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Nebengebäude der Flurstücke 30/1 und 30 grenzen an die westliche Grundstücksgrenze an. Das Nebengebäude des Flurstücks 15 tangiert die nördliche Grenze des Flst 141.

Die Grenzen des Flst 141 sind in der Natur gut erkennbar durch die große Hecke, die das Flurstück umgibt.

Grundwasser:

Über das vorhanden sein von Grundwasser ist keine Aussage möglich. Aufgrund der Hängigkeit des Geländes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Durch die Senke mittig des Flurstücks ergeben sich feuchte Bereiche ggf. mit Staunässe.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Für die laufende Nummer 2 der Grundstücke (FINr. 141) ist mit der laufenden Nr. 1 im Grundbuch in der zweiten Abteilung folgende Eintragung gegeben:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weiden i.d. OPf., AZ: 2 K 38/25); eingetragen am 13.05.2025.

Die oben genannte Eintragung wird nicht bewertet.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Erklärungen dieser Art wurden gem. Angabe im Ortstermin nicht abgegeben.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Gemäß Auskunft der Gemeinde ist das Bewertungsobjekt an keinem der oben genannten Verfahren beteiligt.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas aufgeführt, ein Bodendenkmal ist nicht registriert.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab vom

28.10.2025 ist das Flurstück Nummer 141 derzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Im Altlastenkataster sind allerdings nur Flächen erfasst, für die entweder bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind, oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Da die Altlastenbearbeitung immer bezogen auf konkrete Flächen und Anhaltspunkte eingeleitet und nie flächendeckend für größere Gebiete durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass es im Landkreis Neustadt an der Waldnaab eine unbekannte Anzahl verunreinigter Flächen gibt, die dem Landratsamt nicht bekannt und somit im Altlastenkataster nicht erfasst sind.

Flurbereinigungsverfahren:

Gem. Schreiben des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz vom 05.11.2025 ist das Flst 141 der Gemarkung Thurndorf an keinem laufenden Flurneuordnungsverfahren beteiligt. In dem Bereich des Bewertungsobjektes ist auch in absehbarer Zeit kein neues Verfahren geplant.

Flächennutzungsplan:

Gem. der Auskunft des Bauamtes der VG Kirchenthumbach besteht ein rechstgültiger Flächennutzungsplan. Danach ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan besteht gem. vorgenannter Auskunft für den Bereich des Bewertungsflurstücks nicht.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Das Bewertungsflurstück 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).

Gem. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.10.2025 ist eine Fläche von 379 m² des Flst 141 als Gebäude – und Freifläche der Land- und Forstwirtschaft eingeordnet. In diesem Bereich ist eine Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Gebäude im Zusammenhang mit einem lw. Betrieb möglich.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Das Flstk. 141 ist als Landwirtschaftsfläche im Sinne des §3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der o. g. Auskunft der VG Kirchenthumbach sind keine Erschließungsbeiträge zu erwarten.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Ein Pachtvertrag liegt gem. Auskunft im Ortstermin für das Bewertungsobjekt nicht vor.

Regionalplanung:

Das zu bewertende Flurstück ist zu dem Stichtag 16.01.2026 gem. den Angaben des Bayern Atlas Plus nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen (z.B. Windenergie).

Beschreibung und Bewertung des landwirtschaftlichen Flurstückes 141:

Die Landwirtschaftsfläche des Gutachtens liegt im „unbeplanten Außenbereich“ gem. §35 BauGB.

Eine Genehmigung für eine bauliche Nutzung des Flurstückes ist in absehbarer Zeit nicht möglich.

Wertermittlungsverfahren (§§ 15, 16 ImmoWertV)

Für die Bewertung unbebauter Flurstücke wird das Vergleichswertverfahren gem. ImmoWertV2021 herangezogen. Hierbei werden sowohl Vergleichskaufpreise als auch Bodenrichtwerte ausgewertet, um den Vergleichswert für Grünlandflächen zu ermitteln.

Die Wertfaktoren der einzelnen Flste werden hierbei mittels Zu- und Abschlägen zum Vergleichswert berücksichtigt.

Als Vergleichskaufpreise dienen Verkäufe, die aus der Zeit vor dem Stichtag 16.01.2025 stammen.

BRW / Vergleichskaufpreise

Grundlage der Wertermittlung können Kauffälle der letzten Jahre vor dem letzten Bodenrichtwertstichtag (Vergleichskaufpreise) sein, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab für Landwirtschaftsflächen/ Grünlandflächen vorliegen.

Im vorliegenden Fall liegen nur wenige Vergleichskaufpreise in ähnlicher Lage vor:

NR.	Jahr	Gemarkung	Nutzung	Größe in m ²	Bodenpreis/m ² in €
1	2020	Thurndorf	Grünland	29.490	1,59
2	2023	Thurndorf	Grünland	14.891	2,00
3	2023	Thurndorf	Grünland	23.256	3,40

Beschreibung der einzelnen Vergleichskaufpreise

Die Beschreibung der einzelnen Vergleichskaufpreise ist im Exposé aus Datenschutzgründen nicht abgebildet.

Der Bewertung wird der BRW in Höhe von € 2,70 / m² zugrunde gelegt.

Ermittlung des Verkehrswertes für das Flst 141, Gemarkung Thurndorf

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Flurstück 141 mit einer Größe von 22.046 m² zum Stichtag 16.01.2026 ermittelt.

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Liegenschaftskataster) liegen vor:

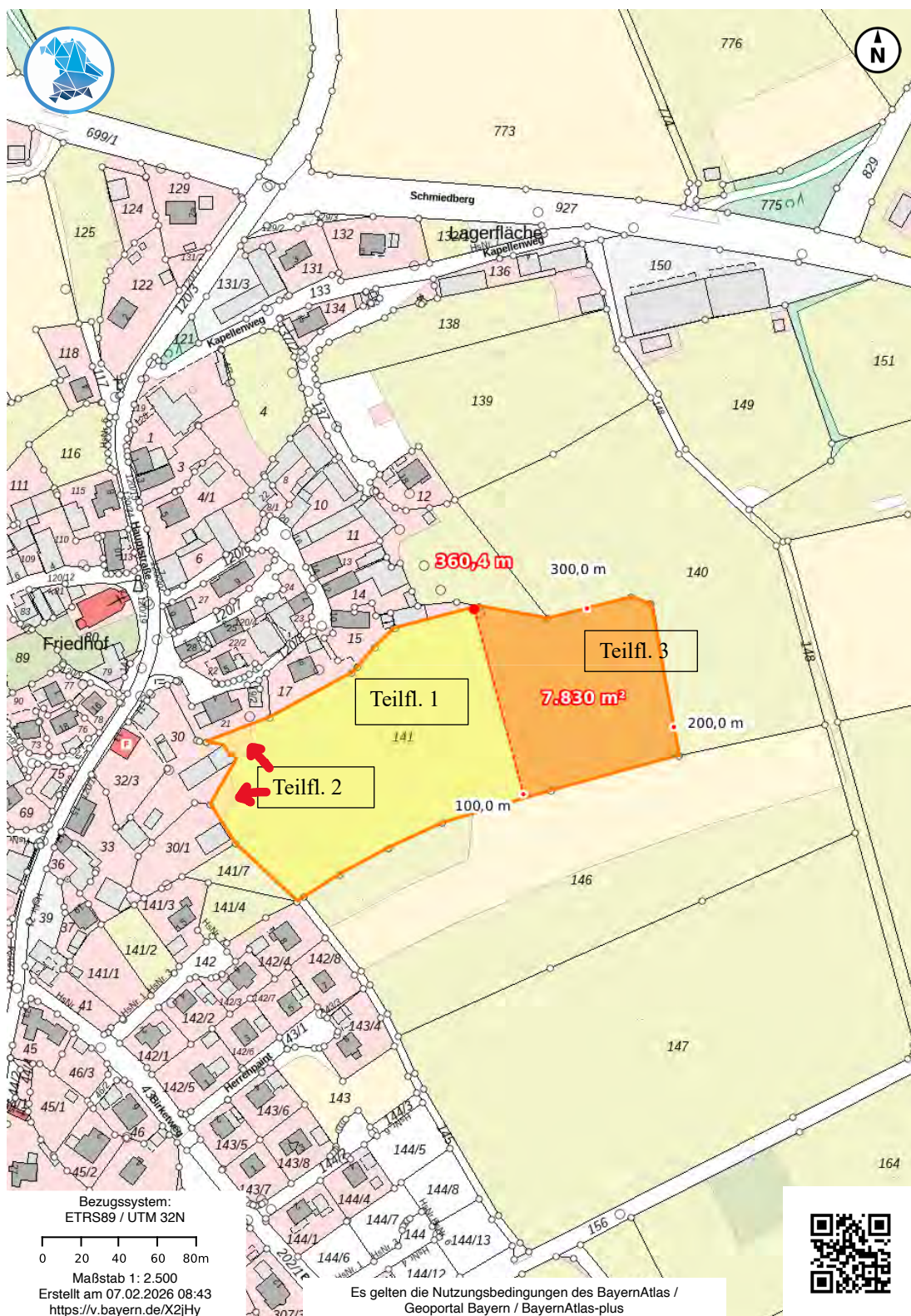
Fläche:	22.046 m ²
Lage:	Herrenpaint
Tatsächliche Nutzung:	21.667 m ² Grünland 379 m ² Gebäude – und Freifläche Land – und Forstwirtschaft
Bodenschätzung:	21.667 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl: 38, Grünlandzahl 35, Ertragsmesszahl 7583 Gesamtertragsmesszahl: 7583
Grundstücksform:	annähernd rechteckige Form mit unregelmäßigem Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze.
Besonderheiten:	Das Flst 141 ist gut erkennbar eingefabt mit einer großen Hecke und grenzt sich klar von den umgebenden Flurstücken ab. Es besteht eine Senke mittig im Flurstück. Durch die Südhanglage besteht ggf. die Nutzungsmöglichkeit mit einer Photovoltaik – ohne daß die Genehmigungsfähigkeit im Rahmen dieses Gutachtens geprüft wurde.

Zur Bewertung wird das Flst 141 in 3 Teilflächen aufgeteilt:

Teilfläche 1: 13.837 m² bevorzugte Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Für die Teilfläche 1 ist eine außeragrarisches Nutzung vorstellbar.

Teilfläche 2: 379 m² Gebäude – und Freifläche der Landwirtschaft
Die Bebauung mit landwirtschaftlichem Gebäude ist im Rahmen eines lw. Betriebes möglich.

Teilfläche 3: reine Grünlandfläche
Durch die Entfernung zur Ortsbebauung ist eine außeragrarisches Nutzung zum Stichtag nicht vorstellbar.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

Bewertung der Teilfläche 1 mit 13.837 m² :

Der Wert für die begünstigte Agrarfläche wird mit dem 2 fachen Wert der reinen Landwirtschaftsfläche angesetzt.

$$€ 2,73 \times 2 = € 5,46 / \text{m}^2$$

$$€ 5,46 \times 13.837 \text{ m}^2 = € 75.550,02$$

Teilfläche 2: 379 m² :

Die Teilfläche 2 ist im Liegenschaftskataster als Fläche für landwirtschaftliche Gebäude ausgewiesen.

Die Fläche ist damit höherwertiger als die restliche Grünlandfläche und wird mit dem 2,5 fachen des einfachen Agrarwertes angesetzt.

$$€ 2,73 \times 2,5 = € 6,82 / \text{m}^2$$

$$€ 6,82 / \text{m}^2 \times 379 \text{ m}^2 = € 2.584,78$$

Teilfläche 3: 7.830 m² reines Grünland

$$€ 2,73 \times 7.830 \text{ m}^2 = € 21.375,90$$

Wert der Gesamtfläche des Flst 141:

Teilfläche 1: € 75.550,02

Teilfläche 2: € 2.584,78

Teilfläche 3: € 21.375,90

Gesamt: € 99.510,70 (= € 4,51 / m²)

~ € 100.000.-

Verkehrswert

Der Verkehrswert
des unbebauten Grundstückes
Herrenpaint, Gemarkung Thurndorf- Flstk. 141 zu 22.046 m² (2,2046 ha)
Gebäude – und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

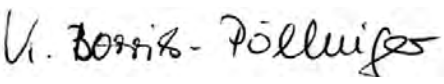
wurde zum Stichtag 16.01.2026 ermittelt mit

100.000.- €
(in Worten: einhunderttausend)

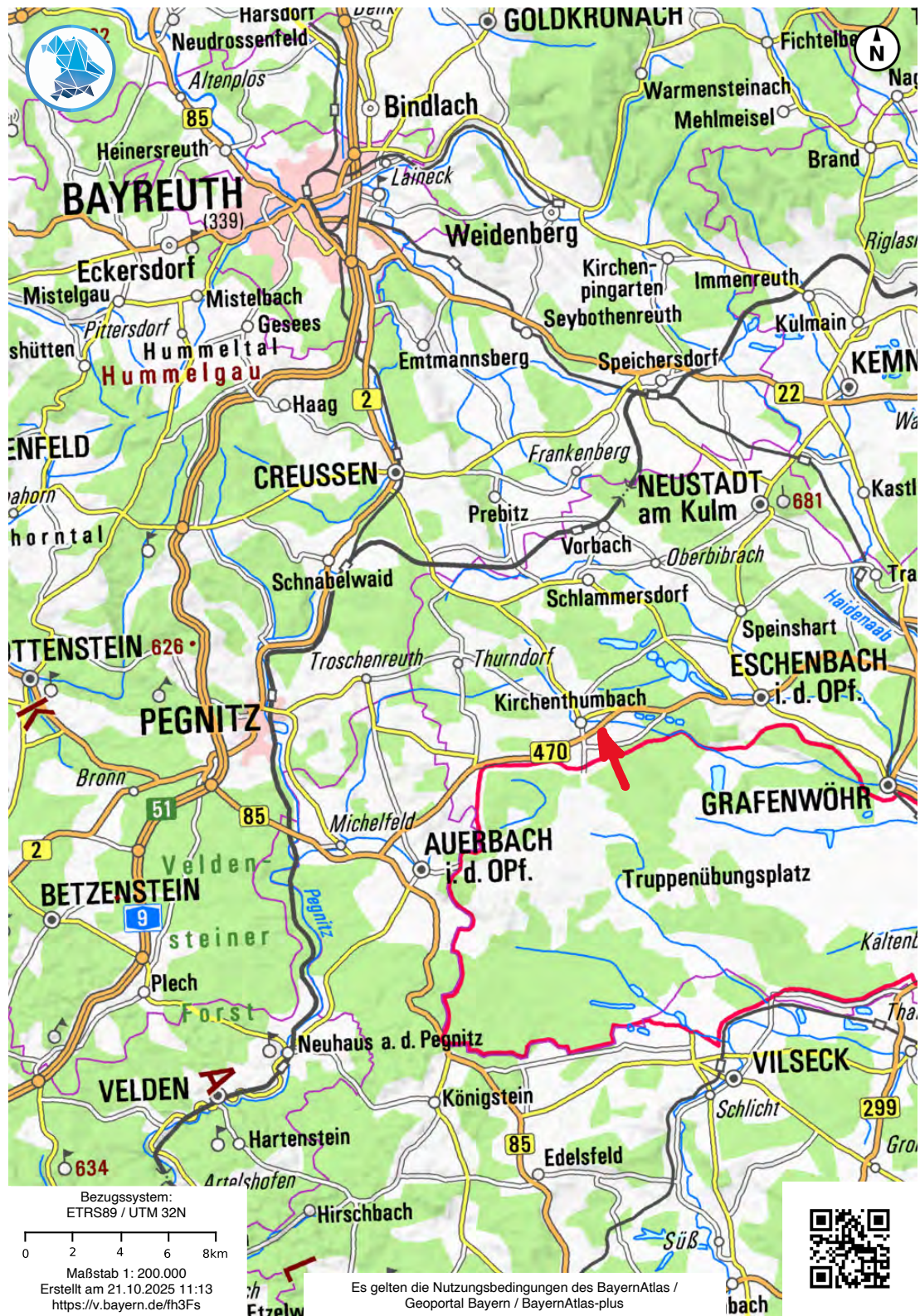
Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

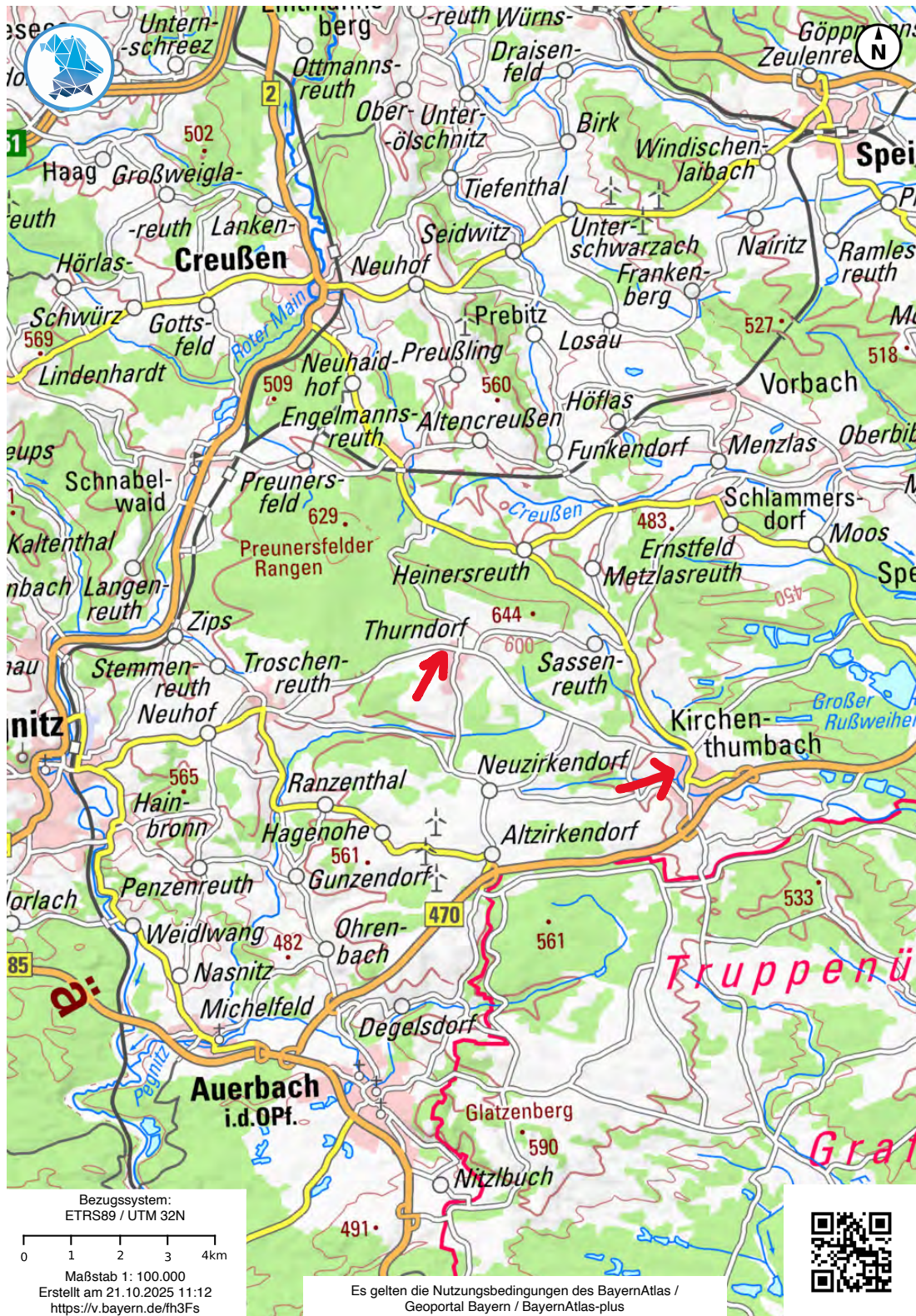
Rezelsdorf, den 07.02.2026


.....
Kerstin Borries-Pöllinger

Anlage 1: Lage in der Region



Anlage 2: Lage zu Kirchenthumbach



Anlage 3: Lageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 4:



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

Anlage 5: Fotos

Blick von West nach Ost im Norden des Flst 141



Blick von Nord nach Süd



Südliche Zufahrt



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