

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

Exposé

Aktenzeichen: 9 K 214/22

22.11.2023

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



Flurstücke 42,43 und 44



Flurstück 42

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

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

- a) des unbebauten Grundstückes - Grünland -
Breitling, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 44
mit 1.130 m² (0,1130 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 20.11.2023 ermittelt mit

3.900,00 €
(in Worten: dreitausendneunhundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 9 K 214/22

b) des unbebauten Grundstückes - Grünland -
Breitling, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 43
mit 1.640 m² (0,1640 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 20.11.2023 ermittelt mit

5.900,00 €
(in Worten: fünftausendneunhundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

c) des unbebauten Grundstückes – Ödland, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche -

Breitling, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 42
mit 3.968 m² (0,3968 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 20.11.2023 ermittelt mit

19.000,00 €
(in Worten: neunzehntausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Flurstück:	zu a) 44	lfd. Nr. 12
	zu b) 43	lfd. Nr. 5
	zu c) 42	lfd. Nr. 55
Landkreis:	Nürnberger Land	
Ort:	Die Bewertungsobjekte liegen im Gemeindegebiet von Offenhausen. Offenhausen hat 14 Gemeindeteile von denen einer das Dorf Püscheldorf ist. Offenhausen selbst ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld. Püscheldorf liegt ca. 2,4 km Luftlinie südlich von Offenhausen und ca. 6 km Luftlinie nordöstlich von Altdorf. Der kleine Ortsteil hat keine Einrichtungen für den Erwerb von Lebensmitteln, etc. Püscheldorf selbst hat ca. 85 Einwohner.	
Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) sind die zu bewertenden Grundstücke nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.	
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Die Flurstücke sind nicht von derartigen Belangen betroffen.	



Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mit Stellungnahme der Gemeinde Offenhausen vom 15.11.2023 sind die Flurstücke im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Grundstücke dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Offenhausen vom 15.11.2023 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.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beitrags- und Erschließungszustand:	Es handelt sich zum Stichtag somit um unerschlossene Flächen im Außenbereich.
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.

zu a) Flurstück 44, Breitling – Grünland – Gemarkung Püscheldorf zu 1.130 m² (0,1130 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche	1.130 m ²
Tatsächliche Nutzung	1.042 m ² Grünland 88 m ² Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung	1.130 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 475
Gesamtertragsmesszahl	475





Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Die Breite in Ost-West-Richtung beträgt ca. 27 m, die mittlere Länge in Nord-Süd-Richtung ca. 41 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 160 m südöstlich des Orts-termins von Püscheldorf.

Zufahrt:

Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es wird über die umliegenden Grünlandflächen erreicht.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 15 % Gefälle ab.

Nutzung:

Das Flurstück ist eine Grünlandfläche

Pacht:

Hierzu sind zum Stichtag keine Angaben möglich.

Besonderheiten:

Im südlichen Bereich befindet sich eine kleine Teilfläche, die nicht gemäht werden kann durch die Topografie. Dieser Bereich hat eine geschätzte Fläche von ca. 100 m², was der Größe von ca. 88 m² der Bodenschätzung mit der Bezeichnung „unkultivierter Fläche“ entspricht.



zu b) Flurstück 43, Breifling – Grünland – Gemarkung Püscheldorf zu 1.640 m² (0,1640 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche	1.640 m ²
Tatsächliche Nutzung	1.496 m ² Grünland 144 m ² Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung	1.640 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 689
Gesamtertragsmesszahl	689



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen nahezu rechtwinkligen Zuschnitt. Die Breite in Ost-West-Richtung beträgt ca. 23 m, die Länge in Nord-Süd-Richtung ca. 71 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 140 m südöstlich von Püscheldorf.

Zufahrt:

Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es ist nur über die umliegenden Grünlandflächen anzufahren.

topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit 12 % Neigung ab.
Nutzung:	Grünlandfläche
Pacht:	Zum Stichtag liegen keine Unterlagen und Angaben vor.
Besonderheiten:	Im südlichen Bereich besteht eine Fläche die nicht gemäht werden kann aufgrund der Topografie. Die Fläche ist in der Bodenschätzung als unkultivierte Fläche beschrieben. Diese Fläche schließt westlich an den bereits bei Flurstück 44 beschriebenen Bereich an.

zu c) Flurstück 42, Breiiling – Ödland, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Püscheldorf zu 3.968 m² (0,3968 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche	3.968 m ²
Tatsächliche Nutzung	2.826 m ² Grünland 1.115 m ² Unkultivierte Fläche 27 m ² Wohnbaufläche
Bodenschätzung	2.779 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 1167 838 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (3), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 37, Ertragsmesszahl 310 324 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (4), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 29, Grünlandzahl 27, Ertragsmesszahl 87
Gesamtertragsmesszahl	1564





Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Im Norden hat es einen L-förmigen Zuschnitt, im Süden weist es einen Einschnitt durch das Flurstück 43 auf. Die Gesamtlänge von Nord nach Süd beträgt ca. 126 m. Die Breite von Ost nach West variiert zwischen 19,0 m und 44,0 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück grenzt im Norden an die Ortsbebauung und die Gemeindestraße an.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt von Norden über einen Weg der von der Gemeindestraße abzweigt und zunächst bituminös befestigt ist und dann in einem Grünweg übergeht.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 11 % Gefälle ab. Im Nordwestbereich fällt es zusätzlich im Ödlandbereich von Osten nach Westen um ca. 7 % zu einem Wasserlauf im Westen hin.

Nutzung:

Im südlichen Bereich ist das Flurstück eine Grünlandfläche. Im Nordwestbereich handelt es sich um eine Heckenfläche an deren Randbereich im Westen ein



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 7

Gerichts-AZ: 9 K 214/22

wasserführender Graben verläuft. Gem. Kartenmaterial soll sich in dem unkultivierten Bereich des Nachbargrundstücks eine Wasserfläche befunden haben. Durch den Bewuchs ist dies nicht mehr erkennbar. Durch das Alter der Hecke ist eine Biotopeigenschaft sehr wahrscheinlich auch wenn keine Biotopkartierung vorliegt.

Pacht:

Zum Stichtag liegen hierzu keine Angaben vor.

Besonderheiten:

Die Fläche ist von einer Stromfreileitung überspannt. Ein Betonmast der Freileitung befindet sich auf dem Grundstück im unkultivierten Bereich. Weiterhin besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten Flstk. 42/1. Diese Belastungen sind in dem unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt, sondern gesondert bewertet.

Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt topografische Karte:



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