

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 216/22

02.12.2023

**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 95 und 96



Flurstück 655

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

- a) des unbebauten Grundstückes - Grünland -  
**Breitling, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 55**  
**mit 510 m<sup>2</sup> (0,0510 ha)**

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

**1.900,00 €**  
**(in Worten: eintausendneunhundert)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**



- b) des unbebauten Grundstückes - Grünland -  
**Breitling, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 56**  
**mit 540 m<sup>2</sup> (0,0540 ha)**

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

**2.000,00 €**  
**(in Worten: zweitausend)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**

- c) des unbebauten Grundstückes – Waldfläche -  
**Bührleite, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 662**  
**mit 711 m<sup>2</sup> (0,0711 ha)**

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

**1.200,00 €**  
**(in Worten: eintausendzweihundert)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**

- d) des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche -  
**Bührleite, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 655**  
**mit 20.992 m<sup>2</sup> (2,0992 ha)**

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

**111.000,00 €**  
**(in Worten: einhundertelftausend)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**

- e) des unbebauten Grundstückes – Ackerland, Holzung -  
**Am Brunner, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 96**  
**mit 3.850 m<sup>2</sup> (0,3850 ha)**

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

**6.200,00 €**  
**(in Worten: sechstausendzweihundert)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**



- f) des unbebauten Grundstückes – Ackerland, Holzung -  
**Am Brunner, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 97**  
**mit 3.680 m<sup>2</sup> (0,3680 ha)**

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

**12.900,00 €**  
**(in Worten: zwölftausendneunhundert)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**

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.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Sämtliche Flurstücke liegen außerhalb der Bebauung. Es handelt sich weder um eine Wohn- noch eine Geschäftslage.
Immissionen:	Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.
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:	Landschaftsschutzgebiet „Südlicher Jura mit Moritzburg und Umgebung“: Die Flurstücke 96, 97 und 662 liegen vollständig in dem Landschaftsschutzgebiet. Das Flurstück 655 liegt mit seinem nördlichen Bereich in diesem Landschaftsschutzgebiet. Keines der Flurstücke ist biotopkartiert.
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



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 3

Gerichts-AZ: 9 K 216/22

	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 55, Breitling – Grünland – Gemarkung Püscheldorf zu 510 m<sup>2</sup> (0,0510 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche	510 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	510 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung	510 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 214
Gesamtertragsmesszahl	214



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen langgezogenen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 93 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 5 m in Ost-West-Richtung.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 300 m östlich des Ortstermins von Püscheldorf.
Zufahrt:	Das Flurstück wird von der Gemeindestraße aus über einen nicht abgemarkten Grünweg im Norden des Grundstücks angefahren. Hierbei werden Fremdfurstücke überquert.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 11 % Gefälle ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Grünlandfläche
Pacht:	Hierzu sind zum Stichtag keine Angaben möglich.
Besonderheiten:	Das Flurstück wird von einer Stromfreileitung überspannt die im Grundbuch gesichert ist. Die Wertminderung ist in dem unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt, sondern gesondert bewertet.

**zu b) Flurstück 56, Breitling – Grünland – Gemarkung Püscheldorf zu 540 m<sup>2</sup> (0,0540 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche	540 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	540 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung	540 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 227
Gesamtertragsmesszahl	227





Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen nahezu rechtwinkligen Zuschnitt. Die Breite in Ost-West-Richtung beträgt ca. 5 m, die Länge in Nord-Süd-Richtung ca. 91 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 300 m östlich von Püscheldorf.
Zufahrt:	Das Flurstück wird von der Gemeindestraße aus über einen nicht abgemarkten Grünweg im Norden des Grundstücks angefahren. Hierbei werden Fremdflurstücke überquert.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit 11 % Neigung ab.
Nutzung:	Grünlandfläche
Pacht:	Zum Stichtag liegen keine Unterlagen und Angaben vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück wird von einer Stromfreileitung überspannt die im Grundbuch gesichert ist. Die Wertminderung ist in dem unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt, sondern gesondert bewertet.



**zu c) Flurstück 662, Bührleite – Waldfläche – Gemarkung Püscheldorf zu 711 m<sup>2</sup> (0,0711 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor:



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 34 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 20 m in Ost-West-Richtung.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 650 m südwestlich von Püscheldorf.
Zufahrt:	Die Zufahrt zu dem Flurstück erfolgt über einen unbefestigten Grünweg von Süden her.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 6 % Gefälle ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Waldfläche. Die Bestockung besteht aus Kiefern, Fichten, sowie Naturverjüngung mit Buchen, sowie einer Hecke aus Buschwert im Norden. Es besteht Pflegerückstau. Die Fläche wurde seit Jahren nicht mehr ausgelichtet. Es existiert im nördlichen Bereich Totholz. Die Bestockung ist nur als Brennholz nutzbar.
Pacht:	Zum Stichtag liegen hierzu keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar





**zu d) Flurstück 655, Bührleite – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Püscheldorf zu 20.992 m<sup>2</sup> (2,0992 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor:

Amtliche Fläche	20.992 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	20.992 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung	12.725 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 4963 4.180 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 52, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 2174 2.657 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 34, Ackerzahl 26, Ertragsmesszahl 691 1.430 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 615
Gesamtertragsmesszahl	8443



Grundstücksform:

Das Flurstück ist im südlichen Bereich nahezu rechteckig geschnitten. Im Norden befindet sich eine schmale Teilfläche.

Der südliche Bereich hat eine Länge von ca. 217 m in Nord-Süd-Richtung mit einer Breite von ca. 86 m. Der nördliche Teilbereich hat eine Länge von ca. 58 m in Nord-Süd-Richtung, die Breite beträgt ca. 28 m in Ost-West-Richtung.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 750 m südwestlich des Ortskerns von Püscheldorf.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 8

Gerichts-AZ: 9 K 216/22



Zufahrt:	Das Flurstück wird im Süden über einen geschotterten Wirtschaftsweg angefahren.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Norden nach Süden mit insgesamt 3 % Neigung ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Ackerfläche.
Pacht:	Das Flurstück ist verpachtet im Rahmen eines umfassenden Pachtvertrages mit weiteren Flurstücken. Die durchschnittliche Pacht beträgt ca. 306,00 €/ha Jahr. Der ursprüngliche schriftliche Pachtvertrag endete am 30.09.2022. Er verlängert sich ohne Kündigung automatisch um ein Jahr.
Besonderheiten:	keine erkennbar

**zu e) Flurstück 96 „Am Brunner“ – Ackerland, Holzung – Gemarkung Püscheldorf**  
**zu 3.850 m<sup>2</sup> (0,3850 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor.

Amtliche Fläche	3.850 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	3.310 m <sup>2</sup> Wald 540 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung	540 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 178
Gesamtertragsmesszahl	178



Grundstücksform:	Das Flurstück ist nahezu rechteckig. Die Breite in Ost-West-Richtung beträgt ca. 78 m, die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 50 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 600 m südlich von Püscheldorf.
Zufahrt:	Zu dem Flurstück keinen eigenen Zuweg. Es ist nur über benachbarte Waldflächen zu erreichen.
topografische Lage:	Das Flurstück steigt von Westen nach Osten leicht an, ebenso von Norden nach Süden.
Nutzung:	Die genaue Lage der Waldfläche konnte nicht festgestellt werden. Die überwiegende Bestockung im Umgriff des Waldrands besteht aus Kiefern, deren Alter wird auf durchschnittlich 80 Jahre geschätzt. Lediglich im südwestlichen Bereich besteht eine kleine Grünlandfläche.
Pacht:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Besonderheiten:	keine erkennbar.



**zu f) Flurstück 97, Am Brunner – Ackerland, Holzung – Gemarkung Püscheldorf zu 3.680 m<sup>2</sup> (0,3680 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche	3.680 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	2.367 m <sup>2</sup> Grünland 1.235 m <sup>2</sup> Wald 78 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung	2.445 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 807
Gesamtertragsmesszahl	807



Grundstücksform:	Das Flurstück hat eine leicht unregelmäßige Form. Die Breite beträgt ca. 76 m in Ost-West-Richtung die Länge ca. 50 m in Nord-Süd-Richtung. Der Grünlandbereich ist durch die vorhandene Waldfläche im südlichen Bereich unregelmäßig und erschwert zu bewirtschaften.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 650 m südöstlich des Ortskerns von Püscheldorf.
Zufahrt:	Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es wird über die umliegenden Wald- bzw. Ackerfläche erreicht.
topografische Lage:	Überwiegend eben
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Grünlandfläche mit einer Waldfläche im Nordosten.



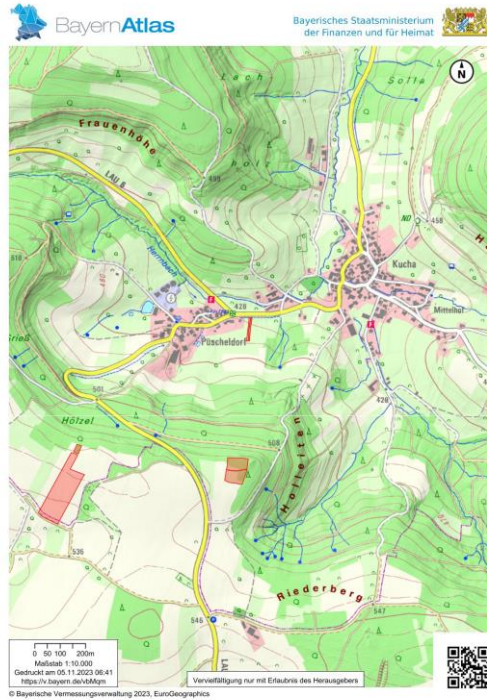
Pacht:

Hierzu sind zum Stichtag keine Angaben möglich.

Besonderheiten:

keine erkennbar

### Ausschnitt topografische Karte



### Luftbildübersicht:



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

