

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
Bäumenstraße 28
90762 Fürth

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: 1 K 4/25
28.10.2025

Exposé
über
das unbebaute Grundstück - Landwirtschaftsfläche -
In den Leiten, Gemarkung Herrnberchtheim, Flst 269 zu 40.752 m² (4,0752 ha)
in 97258 Ippesheim / Herrnberchtheim

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **29.04.2025** ermittelt mit

347.000.- €
(in Worten: dreihundertsiebenundvierzigtausend)

Vorbemerkungen

Grundbuch	Grundbuchauszug vom 21.01.2025 Amtsgericht Neustadt a. d. Aisch, Grundbuch von Herrnberchthaim Band 12, Blatt 571 <table><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>35</td><td>269</td><td>In den Leiten</td><td>40.752</td></tr></tbody></table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Größe / m²</u>	35	269	In den Leiten	40.752
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Größe / m²</u>						
35	269	In den Leiten	40.752						
Kataster	Gemarkung Herrnberchthaim								
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Bäumenstraße 28 90762 Fürth								
Grund der Gutachtenerstellung	Gutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung								

Grund- und Bodenbeschreibung, Lage, Gestalt und Form

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Neustadt a. d. Aisch
Ort:	Herrnberchthaim

Herrnberchthaim ist ein Gemeindeteil des Marktes Ippesheim im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Zum Gemeindeteil zählt die Zapfenmühle. Die Gemarkung Herrnberchthaim hat eine Fläche von 6,240 km². Sie ist in 766 Flurstücke aufgeteilt, die eine durchschnittliche Fläche von 8146,66 m² haben.

Das Pfarrdorf liegt am Bergtheimer Mühlbach, der sich mit dem Iffbach zur Iff vereinigt, einem linken Zufluss des Breitbachs. Der Ort ist allseits von Acker- und Grünland umgeben, das im Westen durch die Bahnstrecke Treuchtlingen–Würzburg durchschnitten wird.

Demographische Entwicklung:

Die Bevölkerungsanzahl in Herrnberchthaim beträgt ca. 320 Einwohner.

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

Herrnberchthaim ist ca. 9 km von Uffenheim entfernt.

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich von Herrnberchthaim und ist mit dem Auto vom Ortszentrum aus in ca. 3 Minuten zu erreichen. Es ist keine Wohnlage und keine Geschäftslage gegeben.

Der Ortsrand von Herrnberchthaim ist ca. 40 m entfernt in südlicher Richtung.

Gollhofen ist ca. 1,2 km entfernt.

Die umliegenden Flurstücke bestehen aus Landwirtschaftsflächen. Nördlich angrenzend wird das Nachbarflurstück 268 für eine Solarfläche genutzt, ebenso westlich der angrenzenden Straße.

Immissionen:

Westlich angrenzend an das Bewertungsobjekt befindet sich die Verbindungsstraße (NEA 44) nach Gnötzheim und Gollhofen.

Die Landwirtschaftsflächen in dem Bereich zwischen Gnötzheim und Gollhofen und in Richtung A7 (westlich vom Bewertungsobjekt) dienen häufig der Errichtung und dem Betrieb von Solarparks.

1.1 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastung zu dem Bewertungsstichtag 23.04.2024:

In Abteilung II des Grundbuches von Herrnberchtheim, Band 12, Blatt 571, Ausdruck vom 21.01.2025, bestehen Eintragungen für das Grundstück mit der laufenden Nr. 35 des Grundbuches wie folgt:

Mit der laufenden Nr. 11 der Eintragungen in der 2. Abteilung besteht für die laufende Nr. 35 der betroffenen Grundstücke die Eintragung:

„Rohr- und Kabelleitungsrecht für Zweckverband Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim; gem. aktueller Dienstbarkeiten und Rechte Beilage C/2 laufende Nr. 5, 11, 6 zum Flurbereinigungsplan Herrnberchtheim II 2972/900311; eingetragen am 29.04.1997, Gleichrang mit Abt. II/13.“

Mit der laufenden Nr. 13 der Eintragungen für das Flst mit der laufenden Nr. 35 ist eingetragen:

„Starkstromleitungsrecht für Fränkisches Überlandwerk AG, Nürnberg; gem. aktueller Dienstbarkeiten und Rechte Beilage A9 laufende Nr. 3, 10 zum Flurbereinigungsplan Herrnberchtheim II 2972/900311; eingetragen am 29.04.1997, Gleichrang mit Abt. II/11.“

Die oben genannten Rechte werden auftragsgemäß separat bewertet.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken ist das zu bewertende Flurstück 269 der Gemarkung Herrnberchtheim nicht mehr in ein Flurbereinigungsverfahren des Amtes für Ländliche Entwicklung einbezogen. Das Verfahren ist beendet.

Naturschutz:

Gemäß Angaben des Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegen nur geringe Einschränkungen aufgrund von Naturschutz vor:

Der Bereich des Bewertungsobjektes unterliegt der Feldvogelkulisse Grauammer.

Hier sind Flächen umfasst, die von Grauammern innerhalb der Agrarlandschaft für die Brut genutzt werden. Innerhalb der Feldvogelkulisse sollen verstärkt für die jeweilige Art geeignete Schutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Zusätzlich bildet die Kulisse eine ergänzende fachliche Beurteilungsgrundlage für Planungs- und Eingriffsvorhaben in diesen Gebieten.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gem. schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des seit dem Jahr 2006 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 269 ist im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen.
Eine evtl. Bebaubarkeit mit baulichen Anlagen 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.
Das Bewertungsflurstück ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt, womit auch hierdurch kein Anspruch auf eine Bebauung mit baulichen Anlagen begründet werden könnte.

Entwicklungsstufe:

Es handelt sich um eine reine Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (§ 3 ImmoWertV 2021).

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Flst 269 und einer fehlenden künftigen möglichen außeragraren Nutzung – ohne bereits Bauerwartungsland zu sein – für das Flst 269 nicht von „begünstigten Agrarland“ auszugehen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe eines Solarparks ist als Nachfolgenutzung des Bewertungsobjektes die Nutzung als PV-Fläche oder einer Agri-Photovoltaikfläche denkbar.

Beitrags – und Erschließungszustand:

Gem. der schriftlichen Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim vom 10.04.2025 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 Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster oder ABuDIS aufgeführt.

Diese Auskunft stellt jedoch keine Garantie für eine Schadstofffreiheit des Flurstückes dar.

Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Auf dem Flst 269 befindet sich kein Bodendenkmal.

Regionalplanung:

Das zu bewertende Flurstück ist zu dem Stichtag 29.04.2025 gem. dem Regionalplan Westmittelfranken (8) nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen (z.B. Windenergie).

Angaben des Liegenschaftskatasters:

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.03.2025) liegen vor:

Fläche:	40.752 m ²
Lage:	In den Leiten
Tatsächliche Nutzung:	40.729 m ² Ackerland 23 m ² Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung:	22.135 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 78, Ackerzahl 80 Ertragsmesszahl: 17708 10.145 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (2), Löß (Lö), Bodenzahl 83, Ackerzahl 85 Ertragsmesszahl: 8623 8.472 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 71, Ackerzahl 71 Ertragsmesszahl: 6015 Gesamtertragsmesszahl: 32346
Grundstücksform:	Das Grundstück hat einen nahezu trapezförmigen Zuschnitt. Die mittlere Breite von West nach Ost beträgt ca. 222 m, die mittlere Länge von Nord nach Süd ca. 180 m. Hierbei steigt das Flurstück von West nach Ost um ca. 2,40 m an. Von Nord nach Süd fällt das Flst um ca. 3,60 m ab.
Entfernung zum Ort:	Der Ortsrand von Herrnberchthheim ist ca. 40 Meter Luftlinie in südlicher Richtung entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück ist von der Ostseite aus über den befestigten Buttenheimer Weg anzufahren. Das Flurstück ist für die Bewirtschaftung gut zu erreichen.
Topografische Lage:	Das Bewertungsflurstück liegt in erhöhter Lage zum Ort und ist hängig.
Nutzung:	Das Grundstück wird zum Stichtag als Ackerfläche genutzt. Zum Ortstermin ist die bewirtschaftete Fläche in einem ordnungsgemäßen Zustand.
Pacht:	Ob das Flst verpachtet ist, ist nicht bekannt.
Besonderheiten:	Keine

Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche -
In den Leiten, Gemarkung Herrberchtheim, Flst 269 zu 40.752 m² (4,0752 ha)
in 97258 Ippesheim / Herrberchtheim
wird zum Stichtag **29.04.2025** ermittelt mit

347.000.- €

(in Worten: dreihundertsiebenundvierzigtausend)

Anlagen

Anlage 1: Lage in der Region

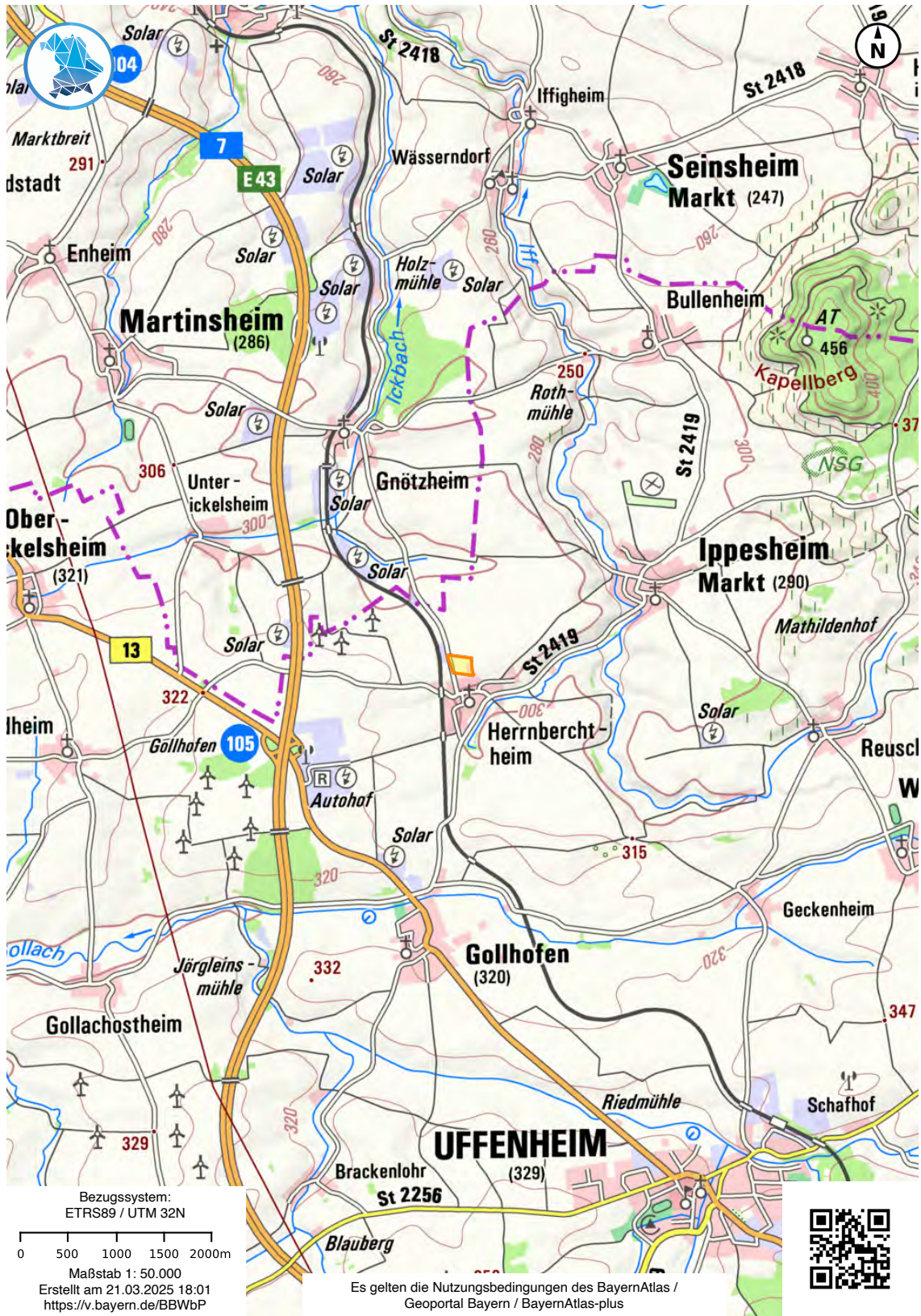
Anlage 2: Lage in der Gemarkung Herrnberchthheim

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Luftbild

Anlage 5: Fotos

Anlage 1:

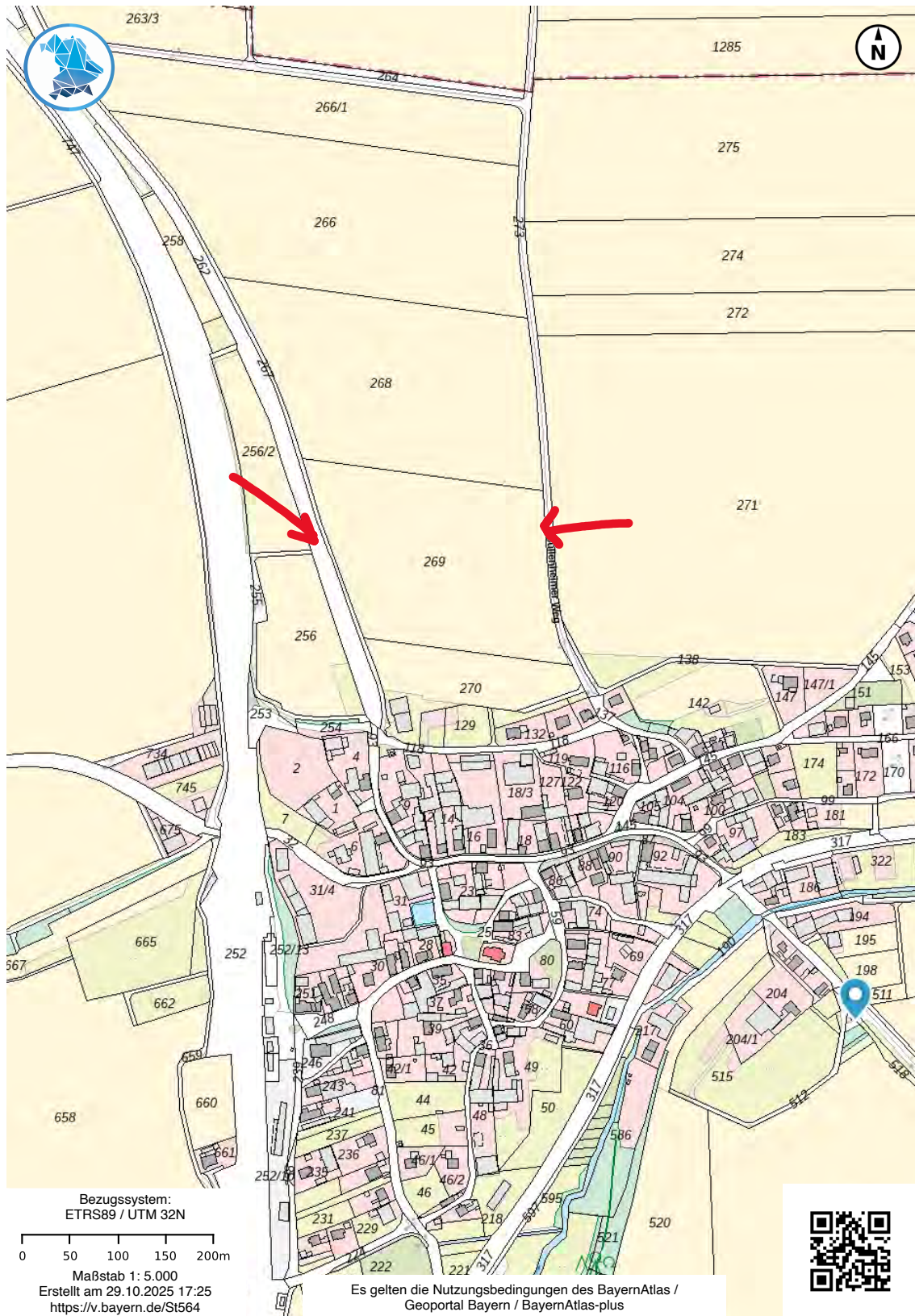


Anlage 2:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 4:



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

Anlage 5:

Blick von Ost nach West



Blick von Ost nach Nord-West



Blick von Nord nach Süd



Zufahrt vom Ort aus



Grenze von Flst 268 zu Flst 269



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

