

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

**Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken -
Landwirtschaft**

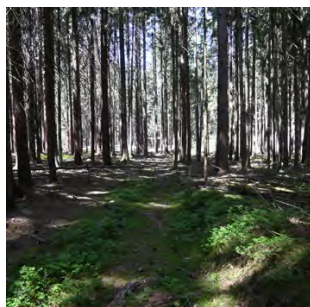
**Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Immobilien**

**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 14/25
14.11.2025

GUTACHTEN

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

a) des unbebauten Grundstückes
**Flst 643 zu 13.015 m² (1,3015 ha) - Kohlplatte – Waldfläche
in 91596 Burk**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **25.06.2025** ermittelt mit

36.500.- €

(in Worten: sechsunddreißigtausendfünfhundert

b) des unbebauten Grundstückes
**Flst 643/1 zu 421 m² (0,0421 ha) - Kohlplatte - Waldfläche
in 91596 Burk**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **25.06.2025** ermittelt mit

1.100.- €

(in Worten: eintausendeinhundert)

Vorbemerkungen

Grundbuch	Grundbuchauszug vom 25.06.2025 Amtsgericht Ansbach, Grundbuch von Burk Blatt 1095 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lfd.Nr.</th> <th>Flst.</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Größe / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>643</td> <td>Kohlplatte</td> <td>13.015</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>643/1</td> <td>Kohlplatte</td> <td>421</td> </tr> </tbody> </table>	Lfd.Nr.	Flst.	Bezeichnung	Größe / m ²	1	643	Kohlplatte	13.015	2	643/1	Kohlplatte	421
Lfd.Nr.	Flst.	Bezeichnung	Größe / m ²										
1	643	Kohlplatte	13.015										
2	643/1	Kohlplatte	421										
Kataster	Gemarkung Burk												
Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Promenade 8 91522 Ansbach												
Auftrag vom	06.05.2025, AZ: 1 K 14/25												
Grund der Gutachtenerstellung	Gutachten wegen Teilungsversteigerung												
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	BauGB, ImmoWertV2021 – Anwendungshinweise - ImmoWertA												
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 25.06.2025 statt. Die Parteien und ihre Prozessbevollmächtigten wurden mit Schreiben vom 12.05.2025 zu dem Termin eingeladen.												
Teilnehmer am Ortstermin	- eine Antragsgegnerin - Frau Kerstin Borries-Pöllinger												
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	25.06.2025												
Vorliegende Unterlagen	- Grundbuchauszug des AG Ansbach, Ausdruck vom 25.06.2025 - Auszug aus dem Bayern Atlas Plus bzgl. Naturschutz - Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Ansbach (Altlasten) - Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE Mittelfranken)												

Lage, Grund- und Bodenbeschreibung für die Flste 643 und 643/1

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Ansbach
Ort:	Burk

Burk ist eine Gemeinde im Landkreis Ansbach (Mittelfranken, Bayern) sowie Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Dentlein am Forst und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Durch das überwiegend aus Waldflächen bestehende Gemeindegebiet fließt der Flinsbach, der im Norden als rechter Zufluss in die Wieseth mündet. Nachbargemeinden sind (im Norden beginnend im Uhrzeigersinn) Wieseth, Bechhofen, Ehingen, Langfurth und Dentlein am Forst. Es gibt fünf Gemeindeteile mit den Gemarkungen Burk und Meierndorf.

Demographische Entwicklung:

Die Anzahl der Einwohner in Burk liegt im Dezember 2024 bei ca. 1.080. Die Einwohnerzahl wird im Jahr 2033 auf ca. 1.080 prognostiziert.

Verkehrslage:

Die Staatsstraße 2220 verläuft über Matzmannsdorf nach Dinkelsbühl zur Bundesstraße 25 (13,5 km südwestlich) bzw. über Königshofen nach Bechhofen (6,5 km nordöstlich). Die Staatsstraße 2248 verläuft nach Wieseth (3,3 km nördlich) bzw. nach Beyerberg (3 km südöstlich). Die Kreisstraße AN 52 führt nach Großohrenbronn (2,8 km westlich). Eine Gemeindeverbindungsstraße führt nach Meierndorf (2 km nordöstlich).

Wohn-Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Die Waldgrundstücke FINr. 643 und 643/1 befinden sich ca. 700 m westlich von Burk. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Immissionen:

Für die Bewertungsflurstücke sind Immissionen, die eine forstwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, zum Stichtag nicht erkennbar.

1.1 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Burk ist unter der laufenden Nr. 2 der Eintragungen für die mit den laufenden Nr. 1 und 2 im Bestandsverzeichnis eingetragenen betroffenen Grundstücke eingetragen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ: 1 K 14/25); eingetragen am 16.04.2025

Die o. g. Eintragung unterliegt keiner Bewertung.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 25.06.2025 sind die Bewertungsflurstücke nicht in ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz einbezogen.

Naturschutz:

Die Flste 643 und 643/1 sind gem. Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von Naturschutzmaßnahmen betroffen.

Altlasten:

Gem. Auskunft des Landratsamtes Ansbach sind die Bewertungsgrundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst.

Die o. g. Auskunft erfolgt seitens des Amtes ohne jegliche Gewähr und stellt keine Garantie für eine Schadstofffreiheit oder dergleichen dar.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Die Bewertungsobjekte liegen innerhalb eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (FLNPI). Der Bereich, in dem sich die Bewertungsobjekte befinden, ist als Waldfläche dargestellt.

Bebauungsplan:

Gem. der Auskunft der Gemeinde Burk liegen die Bewertungsflurstücke weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im Bereich einer anderen bauplanungsrechtlichen Satzung.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Die Bewertungsflurstück sind 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 bis 4 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 Fläche für Wald 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.

Besonderheit:

Die Flste liegen sich direkt gegenüber, getrennt durch die Gemeindeverbindungsstraße (AN 52) von Burk nach Großohrenbronn.

Beide Flste sind über die Gemeindeverbindungsstraße gut zu erreichen.

Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

Das Flst 643 hat eine annähernd rechteckige Grundstücksform mit abgeschrägter nördlicher Grenze entlang der Straße und abgeschrägter süd-östlicher Grundstücksgrenze.

Die mittlere Länge von Nord nach Süd beträgt ca. 155 m. In diesem Bereich steigt das Flst von Nord nach Süd um ca. 6,20 m an.

Die mittlere Breite von West nach Ost beträgt ca. 90 m. Hierbei fällt das Flst 643 von West nach Ost um ca. 1,50 m ab.

Das Flst 643/1 hat eine dreieckige Grundstücksform. Die lange Seite mit ca. 44 m zieht sich entlang der Straße. Hierbei steigt das Flst von West nach Ost um ca. 0,30 m an.

Im nördlichen Bereich fällt das Flst von West nach Ost um ca. 0,90 m ab, während es von Nord nach Süd um ca. 1,30 m ansteigt.

Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Die Bewertungsobjekte liegen im Außenbereich und sind unerschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es liegt keine Grenzbebauung vor.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Angaben zum Grundwasserstand sind nicht möglich.

Die Flste weisen keine auffälligen nassen Senken auf.

Entwicklungsstufe:

Die Flurstücke sind als reine Flächen der Forstwirtschaft gem. § 3 Abs 1 ImmoWertV 2021 einzuordnen.

Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Gem. den Darstellungen im Bayerischen Denkmaltlas befinden sich die Bewertungsgrundstücke nicht im Bereich eines Bodendenkmales.

Regionalplanung:

Die Flst 643 und 643/1 liegen gem. Angaben des Bayern Atlas Plus nicht in einem ausgewiesenen Vorranggebiet.

Beschreibung und Bewertung der Flste 643 und 643/1 der Gemarkung Burk

Die Flste 643 und 643/1 bestehen aus reinen Waldflächen.
Die nachfolgende Bewertung erfolgt der Nutzung entsprechend.

Die zu bewertenden Waldflächen liegen im „unbeplanten Außenbereich“ gem. § 35 BauGB in größerer Entfernung zu baulichen Anlagen.
Eine Genehmigung für eine bauliche Nutzung der Flurstücke ist in absehbarer Zeit nicht möglich.

Erläuterungen zu den Bodenklassen und Wertzahlen (LandR) können im vorliegenden Fall entfallen, da sich keine Acker- oder Grünlandflächen auf den Flurstücken befinden.

Beschreibung des Flst 643

Bei dem Flst 643 handelt es sich um ein Waldstück mit verschiedenen Bereichen der Bestockung.

Der Baumbestand besteht überwiegend aus Kiefern und Fichten nahezu im Verhältnis 50 % zu 50 %.

Der Bewuchs ist nicht homogen.

Pflegemaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt.

Im westlichen Bereich des Flst wurden infolge Windbruchs einige Bäume entnommen.

In diesem Bereich blieben vereinzelt höhere Wurzelstämme zur Grenzmarkierung stehen.

Die Kiefern haben einen BHD von ca. 33 cm bis vereinzelt 39 cm.

Die Fichten haben einen BHD von ca. 38 cm bis 42 cm.

Das Alter des Bestandes wird auf ca. 80 – 90 Jahre geschätzt.

Ein kleinerer Bereich im nördlichen Teil des Flurstückes (Nähe der Straße) besteht aus Stangenholz, geschätzt 30 – 40 Jahre, überwiegend bestehend aus Fichten.

Im Bereich zur Straße ist schräg stehendes Stangenholz (2 Stück) zu entfernen, da die Gefahr besteht, dass die Bäume auf die Straße fallen.

Aufforstungsmaßnahmen sind in den letzten Jahren nicht erfolgt, es ist teilweise Naturverjüngung erkennbar.

Positiv ist der nur gering vorhandene Wildverbiss.

Beschreibung des Flst 643/1

Bei dem Flst 643/1 handelt es sich um ein Waldstück mit Anbindung an die öffentliche Straße. Der Zuschnitt des Flst (dreieckig) ist ungünstig, die geringe Größe mit 421 m² eignet sich nicht für eine wirtschaftliche Waldnutzung und ist eher unter dem Aspekt der Mitbewirtschaftung z. B. mit einem Nachbarflurstück zu sehen.

Auf dem Flst sind überwiegend Fichten (ca. 80 %) und Kiefern (ca. 20 %) vorhanden mit einem BHD von 24 cm bis 28 cm. Vereinzelt ist ein BHD von ca. 58 cm zu finden.

Pflegemaßnahmen sind in den letzten Jahren nicht erfolgt, die Spuren von Windbruchschäden sind vorhanden.

Verkehrswerte

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

a) des unbebauten Grundstückes

**Flst 643 zu 13.015 m² (1,3015 ha) - Kohlplatte - Waldfläche
in 91596 Burk**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **25.06.2025** ermittelt mit

36.500.- €

(in Worten: sechsendreißigtausendfünfhundert)

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

b) des unbebauten Grundstückes

**Flst 643/1 zu 421 m² (0,0421 ha) - Kohlplatte - Waldfläche
in 91596 Burk**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **25.06.2025** ermittelt mit

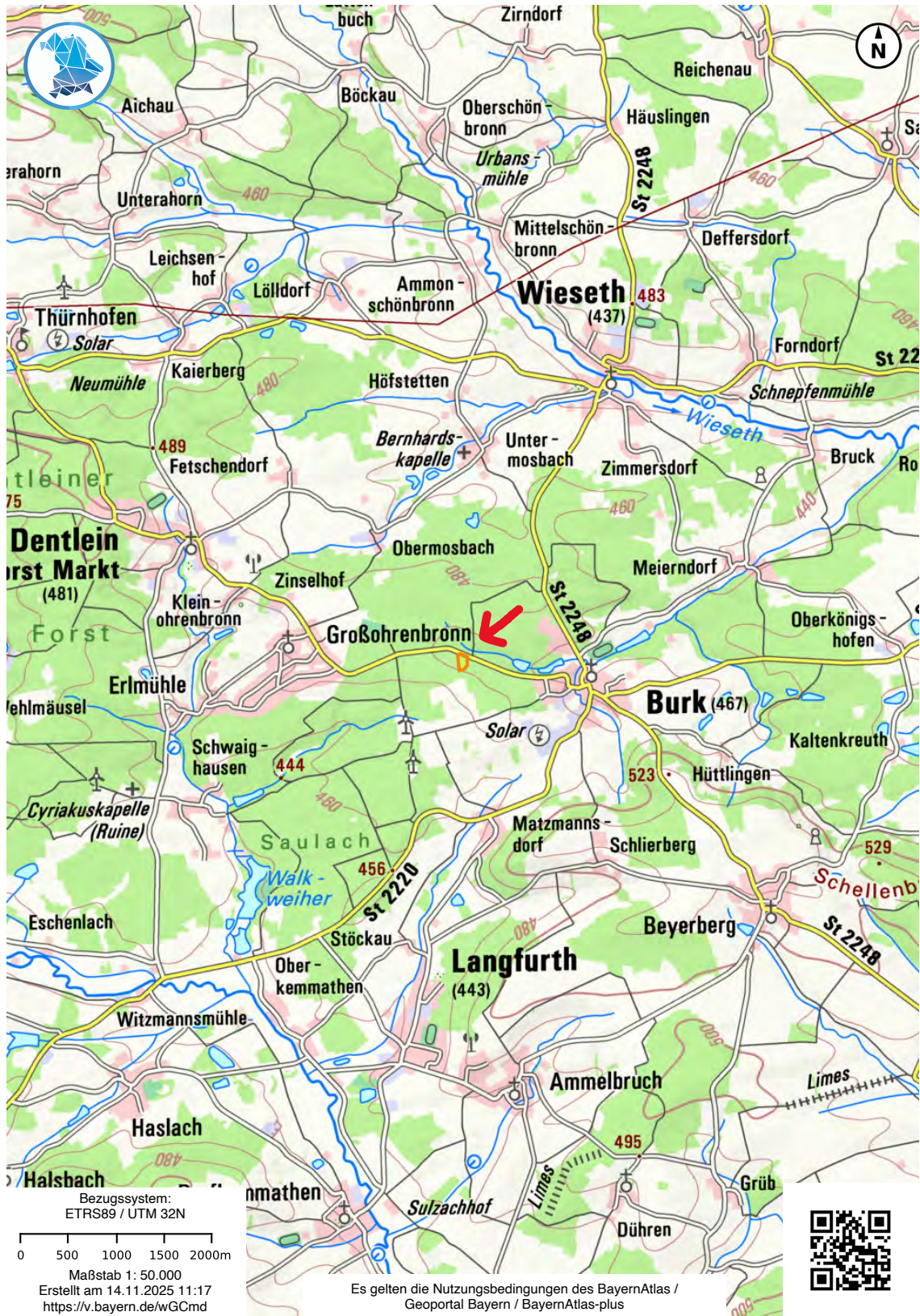
1.100.- €

(in Worten: eintausendeinhundert)

Rezelsdorf, den 14.11.2025

U. Böttig - Pöllinger

Anlage 1: Lage der Objekte in der Region



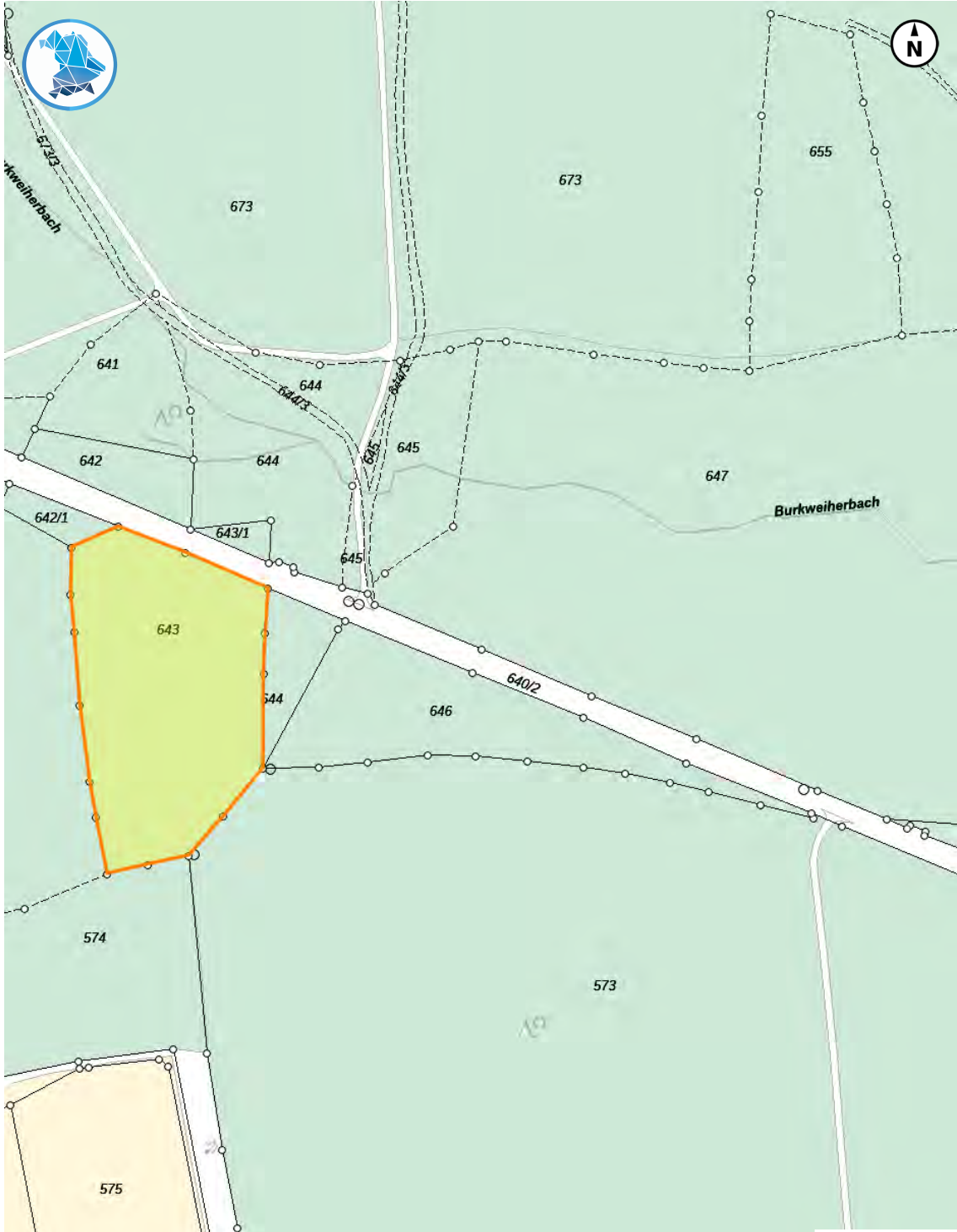
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2: Lage der Objekte zu Burk



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

Anlage 3: Lageplan Flst 643



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 20 40 60 80m

Maßstab 1: 2.500

Erstellt am 12.05.2025 09:21
<https://v.bayern.de/WcqZv>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



Anlage 4: Luftbild Flst 643



Anlage 5: Lageplan Flst 643/1



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 6: Luftbild Flst 643/1



Anlage 7: Fotos
Flst 643:



Flst 643/1:



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