

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

von der IHK Nürnberg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken /
Landwirtschaft

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt/Aisch- Bad Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach

Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und
Sachverständigen (HLBS)



AZ: 2 12/23
09.05.2024

Gutachten

- gekürzte Ausfertigung –

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. des BauGB)
des unbebauten Grundstückes

Flst. 684 zu 2853 m² (0,2853 ha) - Brandholz - Waldfläche

in 91604 Flachslanden, OT Kettenhöfstetten

Der Verkehrswert der FlNr. 684 wurde zum Stichtag 12.03.2024
ermittelt mit

4.300.- €

(in Worten: viertausenddreihundert)



AZ: 2 K 12/23

1. Inhaltsverzeichnis:

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundbuch	2
3	Vorbemerkungen	3
4	Grund – und Bodenbeschreibung	4
4.1	Lage, Gestalt, Form	4
4.2	Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
4.3	Erschließung des Flst 684	6
5	Beschreibung des Flst 684	7
5.1	Allgemeine Erläuterungen	7
5.2	Angaben aus dem Liegenschaftskataster	7
5.3	Beschreibung des Flst 684 zum Stichtag 12.03.2024	10
5.4	Bewertung des Flst 684 zum Stichtag 12.03.2024	11
6	Verkehrswert	13
7	Literaturangaben, Rechtliche Grundlagen	14
8	Anlagen	15

2. Grundbuch:

Amtsgericht Ansbach, Grundbuch von Kettenhöfstetten
Blatt 765, Auszug vom 12.02.202

Flurstück:

FlNr	laufende Nr	Bezeichnung	Größe in m ²	Gemarkung
684	4	Brandholz	2853	Kettenhöfstetten

3. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Promenade 8 91522 Ansbach
Auftrag vom	05.02.2024, AZ: 2 K 12/23
Grund der Gutachtenerstellung	Gutachten wegen Teilungsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	BauGB, ImmoWertV, ImmoWertV2021 – Anwendungshinweise- ImmoWertA
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 12.03.2024 statt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 12.02.2024 zu dem Termin eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin	An dem Ortstermin nahmen teil: der Antragsteller die Antragsgegnerin Frau Kerstin Borries - Pöllinger
Wertermittlungsstichtag	12.03.2024
Qualitätsstichtag	12.03.2024

Für das Gutachten verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug des AG Ansbach, Ausdruck vom 12.02.2024
- Auszug aus dem Bayern Atlas Plus bzgl. Naturschutz
- Stellungnahme des Landratsamtes Ansbach, Altlasten
- Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Ansbach
- Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE Mittelfranken)
- Auskunft vom Amt für Digitalisierung, Ansbach

4. Grund – und Bodenbeschreibung für das Flst 684:

4.1 Lage, Gestalt, Form:

Bundesland:

Bayern

Landkreis:

Ansbach

Ort:

Flachslanden, OT Kettenhöfstetten

Flachslanden liegt nordwestlich von Ansbach, etwa mittig zwischen Bad Windsheim und Ansbach im Naturpark Frankenhöhe.

Die Gemarkung Kettenhöfstetten ist ein Gemeindeteil des Marktes Flachslanden.

Östlich des Dorfes liegt der Sonnensee, der auch als Badensee genutzt wird und bei dem sich ein Campingplatz befindet.

Südlich liegt das Waldgebiet Zimmerlach, das mit Weihern durchsetzt ist, östlich liegt das Waldgebiet Haag.

Das Bewertungsflurstück liegt nahe Borsbach, das sich südwestlich von Kettenhöfstetten befindet.

Borsbach liegt ca. 427 m ü. NHN und hat 77 Einwohner. Die Einwohnerzahl sinkt seit mehreren Jahren konstant.

Nahe Borsbach, Richtung Rangmühle, entsteht zum Stichtag ein Solarpark.

Die Bewertungsfläche ist davon nicht betroffen.

Wohn – Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Das Waldgrundstück befindet sich südöstlich von Borsbach in einem reinen Waldgebiet.

Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Immissionen:

Für das Flst. 684 sind Immissionen, die eine forstwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, zum Stichtag nicht erkennbar.

4.2 Rechtliche Gegebenheiten – wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung 2 des Grundbuches von Kettenhöfstetten ist unter der laufenden Nr. 4 der Eintragungen für das mit der laufenden Nr. 4 im Bestandsverzeichnis eingetragene betroffene Grundstück eingetragen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ 2 K 12/23); eingetragen am 15.02.2023.

Die o.g. Eintragung unterliegt keiner Bewertung.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 21.02.2024 ist das Bewertungsflurstück nicht in ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz einbezogen.

Naturschutz:

Das Flst 684 liegt im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark Frankenhöhe.

Gem. den Darstellungen im Bayern Atlas Plus bestehen auf dem Flst 684 keine naturschutzrechtlichen Einschränkungen.

Die ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung des Flst 684 ist nicht durch Naturschutzauflagen eingeschränkt.

Altlasten:

Gem. telefonischer Auskunft des Landratsamtes Ansbach und des Bauamtes der Gemeinde Flachlanden ist das 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:

Der Flächennutzungsplan (FLNPI) ist gem. Angabe des Bauamtes von Flachlanden seit 14.04.1997 in der 4. Änderung rechtsgültig.

Die Fläche im Bereich des Bewertungsobjektes ist als „Wald“ dargestellt.
(siehe Anlage)

Bebauungsplan:

Gem. der o.g. Auskunft liegt das Bewertungsflurstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im Bereich einer anderen bauplanungsrechtlichen Satzung.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Das Bewertungsflurstück 684 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).

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.

Das Bewertungsflurstück ist 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: Keine

Es verbleibt für das Bewertungsgrundstück die forstwirtschaftliche Nutzung.

Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

Das Flst 684 ist straßenseitig nicht erschlossen, ist aber über einen gut ausgebauten Forstweg im Süden des Flurstücks und über das Flst 1261 erreichbar.

Das Bewertungsflurstück ist langgezogen, unregelmäßig geformt und hat im nördlichen Bereich eine sehr schmale Stelle mit einer Breite von nur ca. 4 m.

Südlich und nördlich der oben genannten Engstelle liegt die Breite des Flurstücks bei ca. 19 m. Die gesamte Länge des Flst von Nord nach Süd beträgt ca. 150 m.

Das Flst steigt von Nord nach Süd um ca. 2,10 m an.

Der südliche Bereich des Flst 684 fällt von West nach Ost um ca. 3 m ab, während der nördliche Bereich nahezu eben ist.

4.3 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich und ist unerschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es liegt keine Grenzbebauung vor.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Angaben über den Boden sind nicht möglich. Im Ortstermin waren keine größeren nassen Flächen erkennbar.

Der Bewuchs ist altersgemäß durchschnittlich entwickelt, so dass auch dadurch nicht auf ungewöhnliche Bodenverhältnisse zu schließen ist.

Entwicklungsstufe:

Das Flurstück ist als reine Fläche der Land – und Forstwirtschaft gem. § 3 Abs 1 ImmoWertV 2021 einzuordnen.

Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Gem. den Darstellungen im Bayerischen Denkmalatlas befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Bodendenkmales.

Regionalplanung:

Das Flst 684 liegt nicht in einem ausgewiesenen Vorranggebiet.

5. Beschreibung und Bewertung des Flst 684 der Gemarkung Kettenhöfstetten:

5.1 Allgemeine Erläuterungen:

Das Flst 684 besteht aus einer Waldfläche.
Die Bewertung erfolgt der Nutzung entsprechend.

Die Landwirtschaftsfläche des Gutachtens liegt im „unbeplanten Außenbereich“ gem. § 35 BauGB in größerer Entfernung zu baulichen Anlagen.
Eine Genehmigung für eine bauliche Nutzung des Flurstückes 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 dem Flurstück befinden.

5.2. Auszug des Liegenschaftskataster:

Flst 684:

Gemarkungsnummer:	-
Amtliche Fläche:	2.853 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2.831 m ² Wald 22 m ² Fließgewässer
Bodenschätzung:	Das Flst wurde nicht geschätzt
Klassifizierung:	Gewässer III. Ordnung

Allgemeine Erläuterungen und Bewertung der rein forstwirtschaftlich genutzten Fläche:

- gekürzt –

5.3 Beschreibung des Flst 684:

Bei dem Flst 684 handelt es sich um ein Waldstück, in dessen mittigem Bereich eine alte Holzhütte steht. Diese ist seit längerem nicht mehr unterhalten worden. Gem. äußerem Anschein ist diese nicht mehr erhaltenswert.

Im östlichen Bereich führt streckenweise ein Bach entlang, hier fällt das Flst 684 deutlich ab zu einem Graben. Gem. der Angaben des Amtes für Digitalisierung beträgt die Fläche des Baches 22 m².

Das Flurstück hat unregelmäßige Grenzen und einen ungünstigen Flächenzuschnitt. Das Bewertungsobjekt wurde gem. Angaben im Ortstermin ca. bis zum Jahr 2020 regelmäßig gepflegt.

Seit diesem Zeitraum bis zum Bewertungsstichtag sind keine Pflegemaßnahmen und keine Entnahmen von Holz mehr erfolgt.

Der Baumbestand besteht überwiegend aus Fichten und Kiefern. Der Bewuchs ist deutlich lückenhaft und nicht homogen.

Im nördlichen Bereich wurden in der Vergangenheit mehrere Bäume entfernt. Hier fand stellenweise eine Naturverjüngung statt, stellenweise fehlt der Bewuchs.

Der durchschnittliche BHD (Brusthöhendurchmesser) der älteren Bäume beträgt ca. 30 - 32 cm.

Dieser ältere Bestand mit einer durchschnittlichen Wuchsleistung hat ein Alter von geschätzt ca. 90 Jahren.

Die Umtriebszeit von Fichten beträgt ca. 100 Jahre, der von Kiefern ca. 120 Jahre. Der Bestockungsfaktor des älteren Bestandes liegt bei 0,5.

Der übrige Bewuchs besteht aus ca 10 – 20 Jahre altem Stangenholz (Brennholz), bestehend aus vereinzelt Buchen, Kiefern und Fichten.

5.4 Bewertung der Waldfläche Flst 684:

- gekürzt –

Der Wert in Höhe von € 1,64 / m² liegt unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten der zu bewertenden Waldfläche unterhalb des Wertes, den der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern in seinem Immobilienbericht 2022 für Waldflächen im Landkreis Ansbach veröffentlicht hat.

Dieser liegt im Mittelwert bei € 2,50 / m² mit Bestockung, und bei € 1.- / m² ohne Bestockung. Die o.g. Werte stammen aus dem Jahr 2021 und wurden im Bericht von 2022 verwertet, d.h. eine Anpassung an den Stichtag 01.01.2024 für die neuen Bodenrichtwerte ist noch nicht vorgenommen.

Der Obere Gutachterausschuss hat in 2021 hierbei ein Verhältnis zwischen Forstflächen mit Bestockung und dem Bodenanteil ohne Bestockung festgestellt.

Der Bodenwert ohne Bestockung liegt hierbei bei 40% des Bodenwertes mit Bestockung.

Dies entspricht einem durchschnittlichen Wert mit Bestockung in Höhe der o.g. € 2,50 / m².

Dieser Wert ist den individuellen Gegebenheiten des jeweiligen Flurstückes anzupassen.

Die vergleichbaren Verkaufswerte für Wald im Bereich Flachslanden liegen gem. der Auswertung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Ansbach zwischen dem niedrigsten Wert in Höhe von € 1,30 /m² und dem höchsten Wert in Höhe von € 3,09/m².

Im vorliegenden Fall ist der Bewuchs des Flurstücks durch die deutliche Lückenhaftigkeit unterdurchschnittlich, weshalb der Wert von € 1,64 / m² plausibel ist.

6. Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (i. S. des BauGB) des unbebauten Grundstückes

Flst. 684 zu 2853 m² (0,2853 ha) - Brandholz - Waldfläche

in 91604 Flachslanden, OT Kettenhöfstetten

Der Verkehrswert der FlNr. 684 wurde zum Stichtag 12.03.2024
ermittelt mit

4.300.- €

(in Worten: viertausenddreihundert)

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 09.05.2024

Kerstin Borries-Pöllinger
ö.b.u.v Sachverständige



7. Literaturverzeichnis / Rechtliche Grundlagen

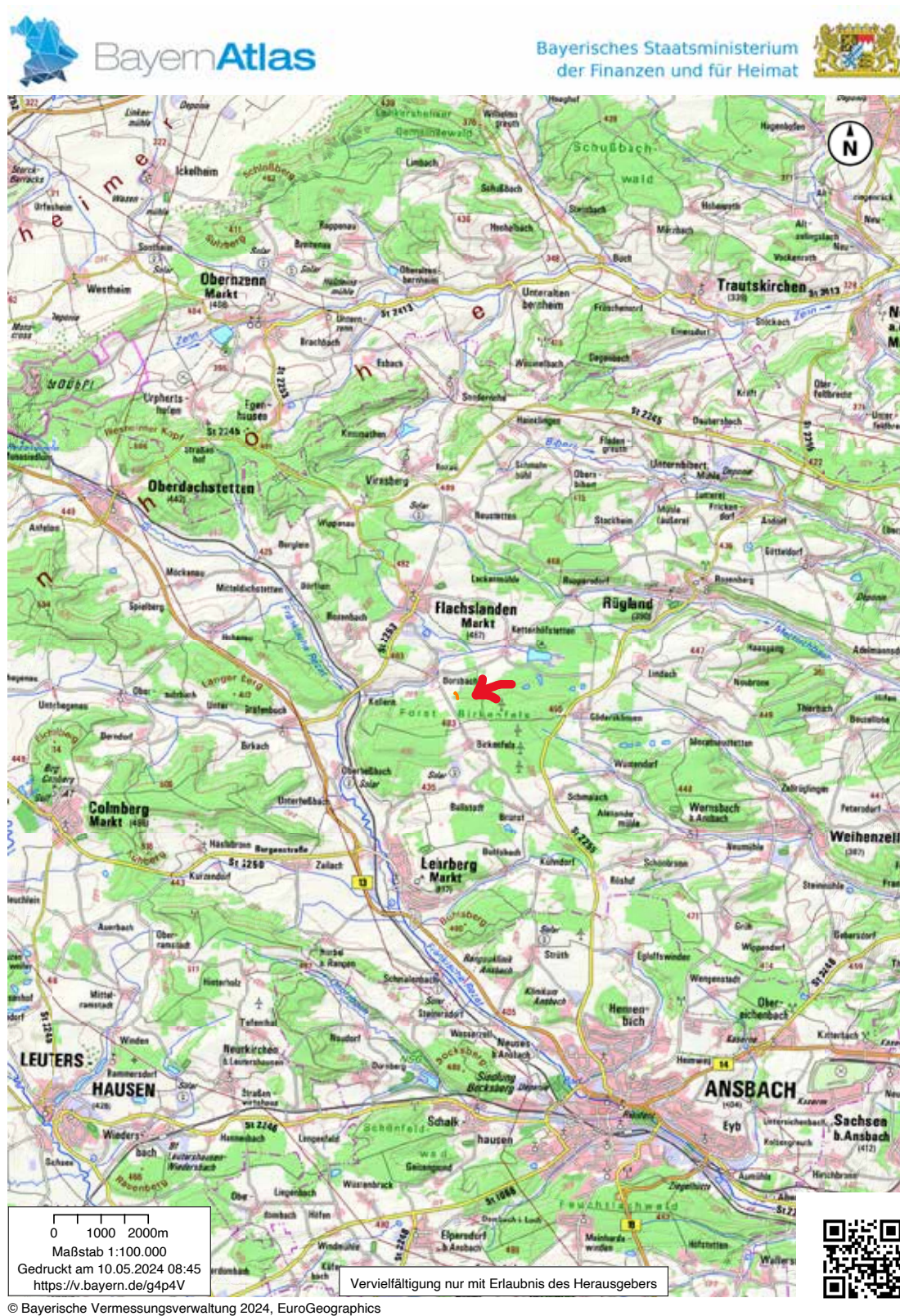
- gekürzt -

8. Anlagen:

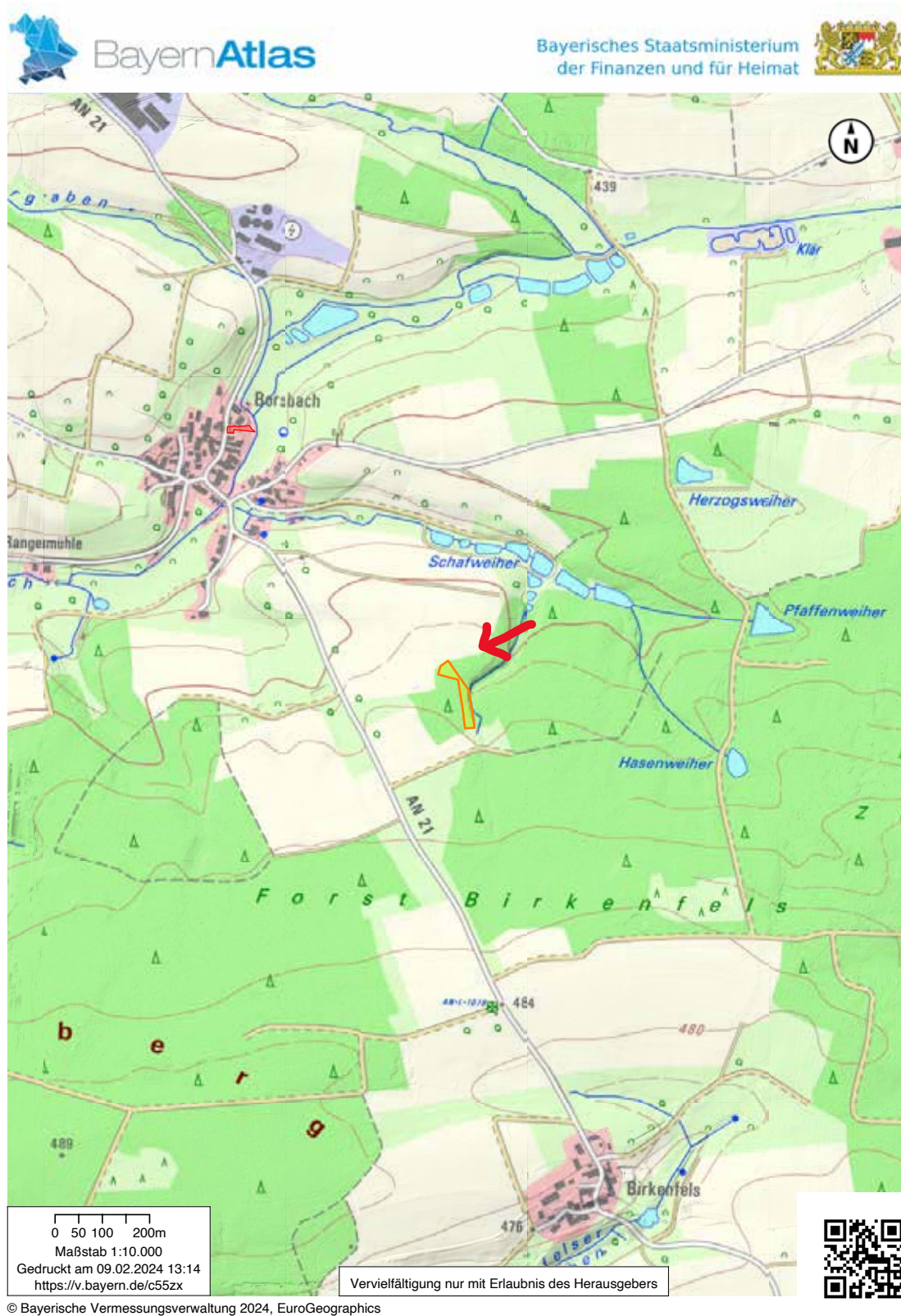
Anlage 1: Lage in der Region
Anlage 2: Lage zu Borsdorf
Anlage 3: Lageplan Flst 684
Anlage 4: Luftbild Flst 684
Anlage 5: Fotos
Anlage 6: Auszug aus dem FLNPI

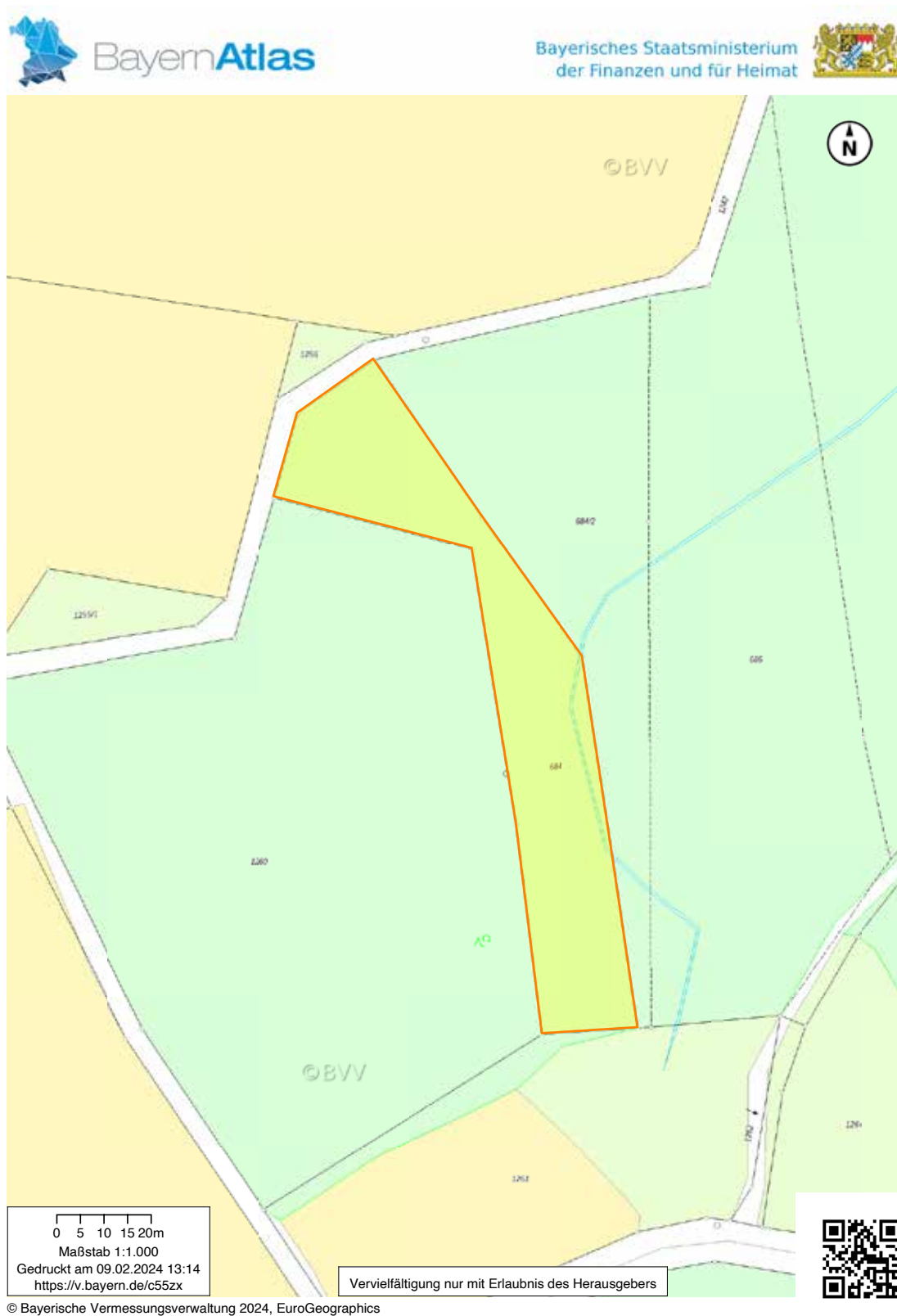


Anlage 1: Lage in der Region



Anlage 2: Lage zu Borsbach





Anlage 4: Luftbild



Anlage 5: Fotos:



Graben östliche Flurstücksseite

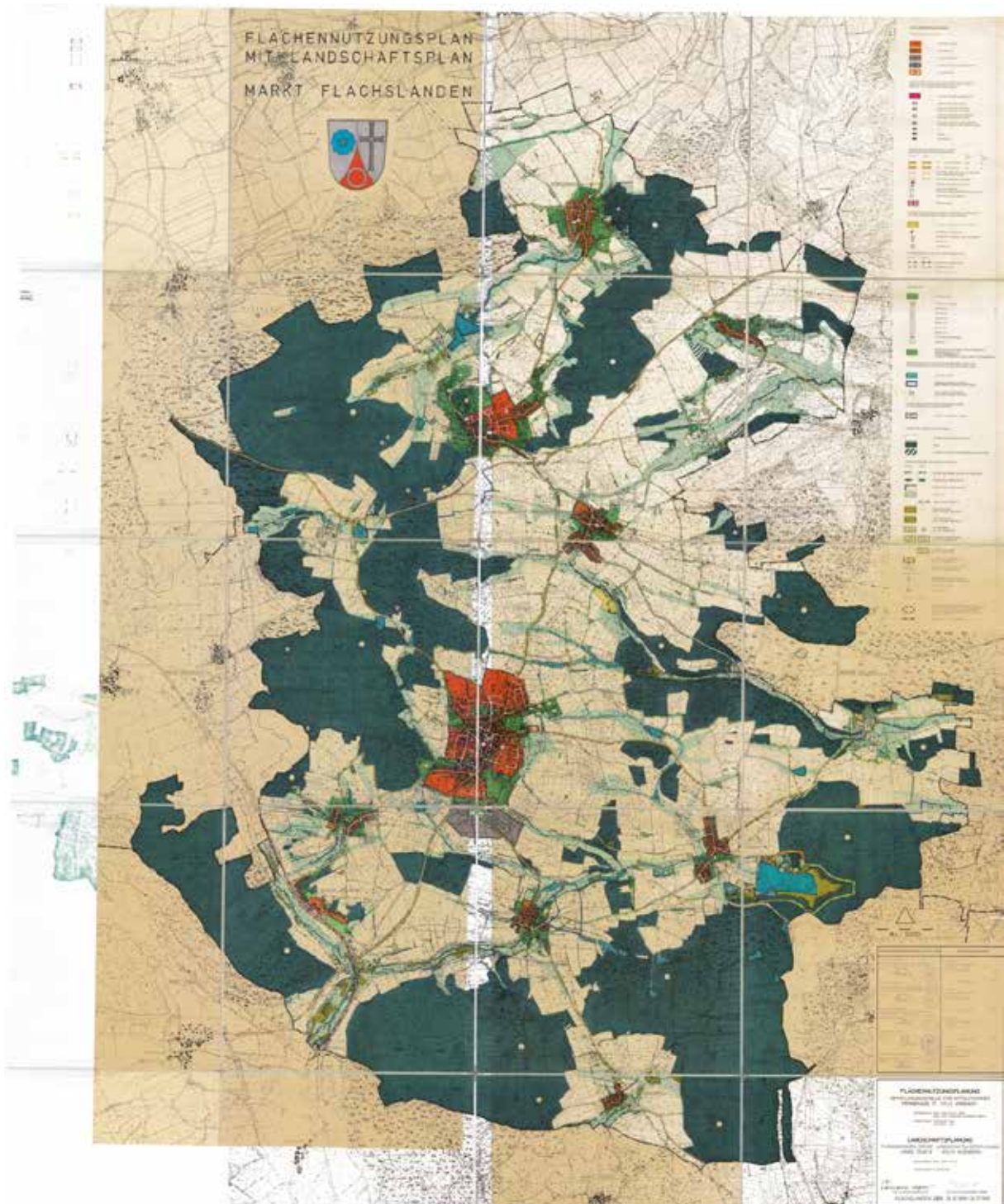


Holzhütte





Auszug aus dem FLNPI:



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