

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 K 16/23  
13.05.2024

### Gutachten

- gekürzte Ausfertigung -

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

**Flst. 1264 zu 3073 m<sup>2</sup> (0,3073 ha) - Brandholz –  
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche**

in 91604 Flachlanden, OT Kettenhöfsetten

Der Verkehrswert der FlNr. 1264 wurde zum Stichtag 12.03.2024  
ermittelt mit

**7.100.- €**

(in Worten: siebentausendeinhundert)



AZ: 2 K 16/23

## 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 1264	6
5	Beschreibung und Bewertung des Flst 1264	7
5.1	Allgemeine Erläuterungen	7
5.2	Angaben aus dem Liegenschaftskataster	7
5.3	Bewertung des Flst 1264 zum Stichtag 12.03.2024	10
5.4	Bewertung der Teilfläche Grünland	10
5.5	Allgemeine Erläuterungen und Bewertung der Teilfläche Wald	11
5.6	Zusammenstellung der Einzelwerte	15
6	Verkehrswert	16
7	Literaturangaben, Rechtliche Grundlagen	17
8	Anlagen	18

## 2. Grundbuch:

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

Flurstück:

FINr	laufende Nr	Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Gemarkung
1264	8	Brandholz	3073	Kettenhöfstetten



### 3. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Promenade 8 91522 Ansbach
Auftrag vom	05.02.2024, AZ: 2 K 16/23
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
Wertermittlungstichtag	12.03.2024
Qualitätstichtag	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 1264:**

##### **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 Badesee 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 Bewertungsgrundstück befindet sich südöstlich von Borsbach in eine landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Immissionen:

Für das Flst. 1264 sind Immissionen, die eine land – und 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. 8 der Eintragungen für das mit der laufenden Nr. 8 im Bestandsverzeichnis eingetragene betroffene Grundstück eingetragen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ 2 K 16/23); 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 1264 liegt im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark Frankenhöhe.

Die ordnungsgemäße land – und forstwirtschaftliche Nutzung des Flst 1264 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 Landwirtschaftsfläche 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 1264 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 1bis 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 die Landwirtschaft 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 bleibt für das Bewertungsgrundstück bei der land – und forstwirtschaftlichen Nutzung.

Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

Das Flst 1264 ist straßenseitig nicht erschlossen, ist aber über einen gut ausgebauten Forstweg im Südwesten des Flurstücks erreichbar. Der Flurbereinigungsweg zieht sich entlang der südlichen Grenze.

Das Bewertungsflurstück hat eine nahezu dreieckige Grundstücksform.

Die Länge des Flst von Nord nach Süd beträgt ca. 78 m.

Die Breite des Flurstücks von West nach Ost beträgt ca. 64 m.

Das Flst steigt von Nord nach Süd um ca. 1,60 m an.

Von West nach Ost steigt das Flst an um ca. 1,60 m.

#### **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 1264 liegt nicht in einem ausgewiesenen Vorranggebiet.

## **5. Beschreibung und Bewertung des Flst 1264 der Gemarkung Kettenhöfsetten:**

### **5.1 Allgemeine Erläuterungen:**

Das Flst 1264 besteht überwiegend aus einer Grünlandfläche. Im Osten zieht sich auf dem Bewertungsgrundstück von Nord nach Süd ein ca 8 m breiter Waldstreifen entlang.

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.

Das Flst wird zur Bewertung in 2 Teilflächen aufgeteilt:  
Grünlandfläche und Waldfläche.

Für die Grünlandfläche liegt die Bodenschätzung des Liegenschaftsamtes vor.  
Waldflächen unterliegen nicht der Bodenschätzung.

### **Erläuterungen zu den Bodenklassen und Wertzahlen (LandR):**

- gekürzt -

### **5.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.02.2024:**

Flst 1264:

Gemarkungsnummer:	-
Lage:	Brandholz
Amtliche Fläche:	3073 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	2072 m <sup>2</sup> Grünland 1001 m <sup>2</sup> Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	1895 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 34, Ertragsmesszahl 644
	Gesamtertragsmesszahl 644



### 5.3. Bewertung zum Stichtag 12.03.2024

Zur Bewertung wird das Flst in 2 Teilbereiche aufgeteilt:

- Grünland mit 2.072 m<sup>2</sup>
- Forstwirtschaftsfläche mit 1.001 m<sup>2</sup>

Für die Bewertung der Grünlandfläche wird der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Ansbach als Ausgangswert herangezogen.

Dieser beträgt im Bereich Flachlanden zum Stichtag 01.01.2022 € 2,00 / m<sup>2</sup> für Grünlandflächen.

- gekürzt –

BRW = 3,00 € / m<sup>2</sup> abzgl. 13 % = 2,61 €  
2072 m<sup>2</sup> Grünland x 2,61 € / m<sup>2</sup> = **5.407,92 €**

### 5.5 Allgemeine Erläuterungen und Bewertung der Teilfläche Wald:

Grundsatz Verfahrenswahl:

- gekürzt –

Die Waldfläche im Osten des Flst 1264 ist zum Stichtag seit längerem nicht gepflegt worden.

Der Bewuchs besteht überwiegend aus Kiefern, sowie teilweise aus Fichten.

Der BHD variiert von ca. 24 – 28 cm und einem Alter von ca. 60 – 80 Jahren.

Zwischendrin ist vereinzelt Stangenholz vorhanden.

Der Bestand ist überwiegend gerade gewachsen, massive Sturmschäden sind nicht offensichtlich vorhanden.

Vereinzelt sind Baumstümpfe von früher gefällten Bäumen zu erkennen.



Standardverfahren

- gekürzt -

#### **5.6. Zusammenstellung der Teilwerte für das Flst 1264:**

Grünlandfläche: € 5.407,92

Forstfläche: € 1.671,41

Gesamt: € 7.079,33, ~ € 7.100.-



## 6. Verkehrswert

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

**Flst. 1264 zu 3073 m<sup>2</sup> (0,3073 ha) - Brandholz -  
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche**

in 91604 Flachslanden, OT Kettenhöfsetten

Der Verkehrswert der FlNr. 1264 wurde zum Stichtag 12.03.2024  
ermittelt mit

**7.100.- €**

(in Worten: siebentausendeinhundert)

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 13.05.2024

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



## **7. Literaturverzeichnis / Rechtliche Grundlagen**

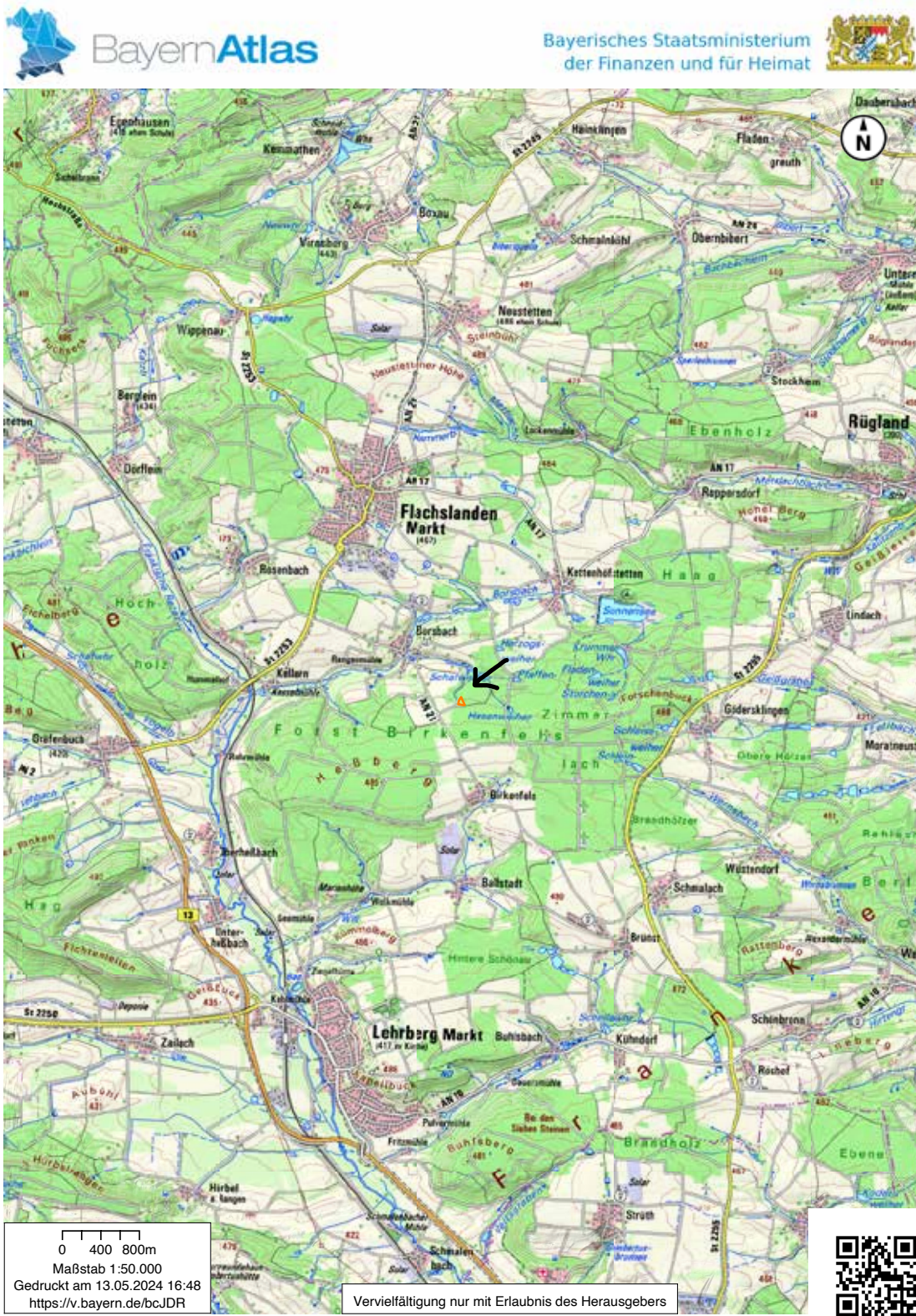
- gekürzt -

## **8. Anlagen:**

- Anlage 1: Lage in der Region
- Anlage 2: Lage zu Borsdorf
- Anlage 3: Lageplan Flst 1264
- Anlage 4: Luftbild Flst 1264
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Auszug aus dem FLNPI



Anlage 1: Lage in der Region

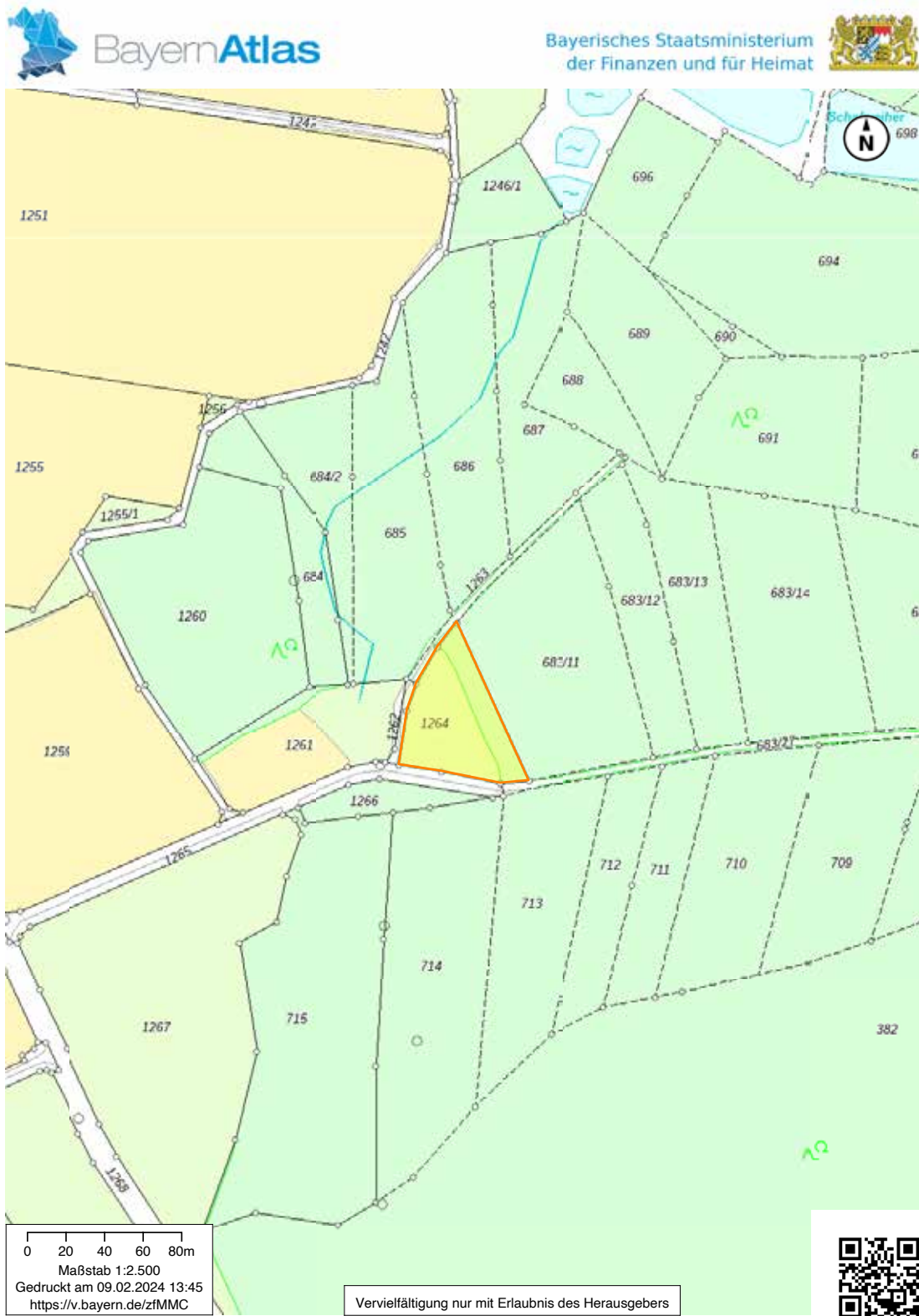


Anlage 2: Lage zu Borsbach



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Anlage 3: Lageplan 1:2.500



Anlage 4: Luftbild



Anlage 5: Fotos:

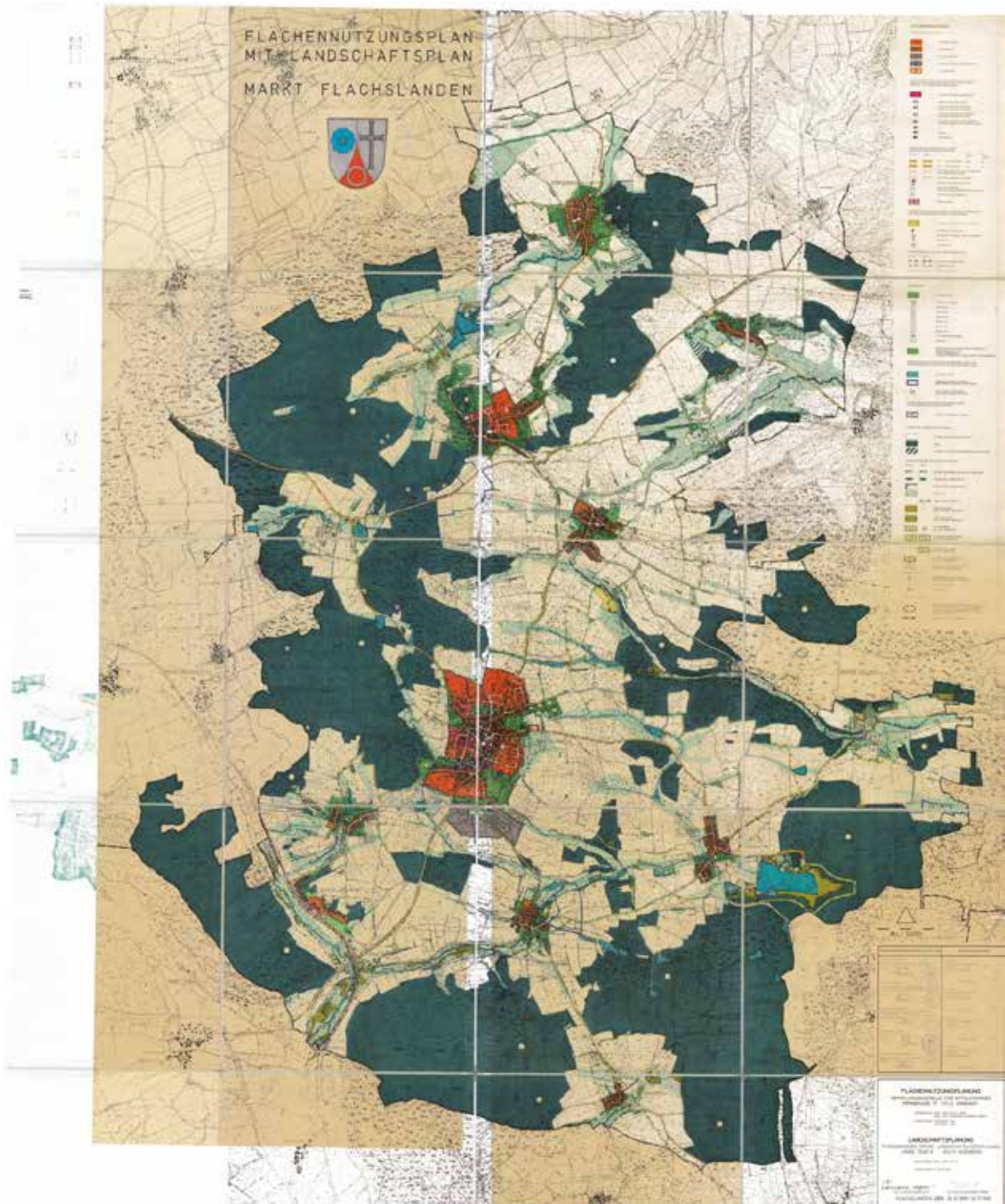
Waldbereich



Grünlandfläche



Auszug aus dem FLNPI:



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