

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 17/23  
11.05.2024

### **Gutachten**

- gekürzte Ausfertigung -

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

**Flst. 1266 zu 1154 m<sup>2</sup> (0,1154 ha) - Brandholzteil - Waldfläche**

in 91604 Flachslanden, OT Kettenhöfsetten

Der Verkehrswert der FlNr. 1266 wurde zum Stichtag 12.03.2024  
ermittelt mit

1.700.- €

(in Worten: eintausendsiebenhundert)



## 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 1266  | 6     |
| 5   | Beschreibung des Flst 1266  | 7     |
| 5.1 | Allgemeine Erläuterungen  | 7     |
| 5.2 | Angaben aus dem Liegenschaftskataster                               | 7     |
| 5.3 | Beschreibung des Flst 1266 zum Stichtag 12.03.2024                  | 10    |
| 5.4 | Bewertung des Flst 1266 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:

| FINr | laufende Nr | Bezeichnung   | Größe in m <sup>2</sup> | Gemarkung        |
|------|-------------|---------------|-------------------------|------------------|
| 1266 | 9           | Brandholzteil | 1154                    | Kettenhöfstetten |



### 3. Vorbemerkungen

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Auftraggeber                        | Amtsgericht Ansbach<br>Abteilung für Zwangsversteigerungssachen<br>Promenade 8<br>91522 Ansbach                        |
| Auftrag vom                         | 05.02.2024, AZ: 2 K 17/23  |
| Grund der Gutachtenerstellung       | Gutachten wegen Teilungsversteigerung  |
| Rechtsgrundlagen der Wertermittlung | BauGB, ImmoWertV, ImmoWertV2021 – Anwendungshinweise- ImmoWertA  |
| Ortsbesichtigung                    | Der Ortstermin fand am 12.03.2024 statt.<br>Die Parteien wurden mit Schreiben vom 12.02.2024 zu dem Termin eingeladen. |
| Teilnehmer am Ortstermin            | An dem Ortstermin nahmen teil:<br>der Antragsteller<br>die Antragsgegnerin<br>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 1266:**

##### **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.

Nahе 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. 1266 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. 9 der Eintragungen für das mit der laufenden Nr. 9 im Bestandsverzeichnis eingetragene betroffene Grundstück eingetragen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ 2 K 17/23); 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 1266 liegt im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark Frankenhöhe.

Gem. den Darstellungen im Bayern Atlas Plus bestehen auf dem Flst 1266 keine naturschutzrechtlichen Einschränkungen.

Die ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung des Flst 1266 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 (FLNPl) 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 1266 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 bleibt für das Bewertungsgrundstück bei der forstwirtschaftlichen Nutzung.

Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

Das Flst 1266 ist straßenseitig nicht erschlossen, ist aber über einen gut ausgebauten Forstweg im Norden des Flurstücks erreichbar. Der Flurbereinigungsweg zieht sich entlang der nördlichen Grenze und ist nur durch einen Graben vom Flst 1266 getrennt.

Das Bewertungsflurstück ist langgezogen, unregelmäßig geformt und läuft auf der Ostseite spitz zu.

Die gesamte Länge des Flst von Nord nach Süd beträgt ca. 99 m.

Die breiteste Stelle des Flurstücks beträgt ca. 17 m.

Das Flst steigt von Nord nach Süd um ca. 0,80 m an.

Von West nach Ost fällt das Flst zuerst ab um ca. 1,30 m, um danach wieder anzusteigen.

Zwischen dem Flurbereinigungsweg und dem Bewertungsflurstück befindet sich ein Graben.

#### **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 1266 liegt nicht in einem ausgewiesenen Vorranggebiet.

**5. Beschreibung und Bewertung des Flst 1266 der Gemarkung Kettenhöfsetten:**

**5.1 Allgemeine Erläuterungen:**

Das Flst 1266 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 aus dem Liegenschaftskataster vom 12.02.2024:**

Flst 1266:

Gemarkungsnummer: -  
Amtliche Fläche: 1154 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 1154 m<sup>2</sup> Wald

Bodenschätzung: Das Flst wurde nicht geschätzt

Allgemeine Erläuterungen und Bewertung der rein forstwirtschaftlich genutzten Fläche:

Grundsatz Verfahrenswahl:

- gekürzt -



Im vorliegenden Fall liegt der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Ansbach zum 01.01.2022 vor für Forstflächen im Bereich Flachlanden in Höhe von 0,90 €/m<sup>2</sup> ohne Bestockung. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 ist zum Stichtag noch nicht veröffentlicht.

Innerhalb der letzten Jahre vor dem Stichtag wurden nur wenige Verkäufe von Waldflächen vorgenommen, so dass nur wenige Vergleichskaufpreise aus dem Bereich des Bewertungsobjektes für die Wertermittlung vorliegen.

...

### **5.3 Beschreibung des Flst 1266:**

Bei dem Flst 1266 handelt es sich um ein relativ kleines Waldstück mit ungünstigem Grundstückszuschnitt und lückenhaftem Bewuchs von Kiefern und Fichten.

Die Waldfläche ist zum Stichtag seit längerem nicht gepflegt worden.

Teilweise müssen durch Sturm geschädigte Bäume entfernt werden, teilweise sind Schältschäden vorhanden.

Der Bewuchs ist vom Alter her uneinheitlich. Neben wenigen Kiefern und Fichten mit einem BHD von ca. 26 – 28 cm und einem Alter von ca. 60 – 80 Jahren ist jüngeres Stangenholz (Brennholz) durch Naturverjüngung vorhanden. Von den in den letzten Jahren abgeholzten Bäumen sind die Baumstümpfe vorhanden. Es sind mehrere bewuchsfreie Flächen erkennbar.

Der Bestockungsfaktor insgesamt wird geschätzt auf 0,6.

### **5.4 Bewertung der Waldfläche Flst 1266:**

Standardverfahren

- gekürzt -

Der Wert in Höhe von € 1,45 / m<sup>2</sup> 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 / m<sup>2</sup> mit Bestockung, und bei € 1.- / m<sup>2</sup> 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.

...



Im vorliegenden Fall ist der Bewuchs des Flurstücks durch die Lückenhaftigkeit des Bewuchses und die Qualität unterdurchschnittlich, weshalb der Wert von € 1,45 / m<sup>2</sup> für das Flst 1266 plausibel ist.

## 6. Verkehrswert

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

### **Flst. 1266 zu 1154 m<sup>2</sup> (0,1154 ha) - Brandholzteil - Waldfläche**

in 91604 Flachlanden, OT Kettenhöfsetten

Der Verkehrswert der FlNr. 1266 wurde zum Stichtag 12.03.2024 ermittelt mit

**1.700.- €**

(in Worten: eintausendsiebenhundert)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszugin 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 11.05.2024

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



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

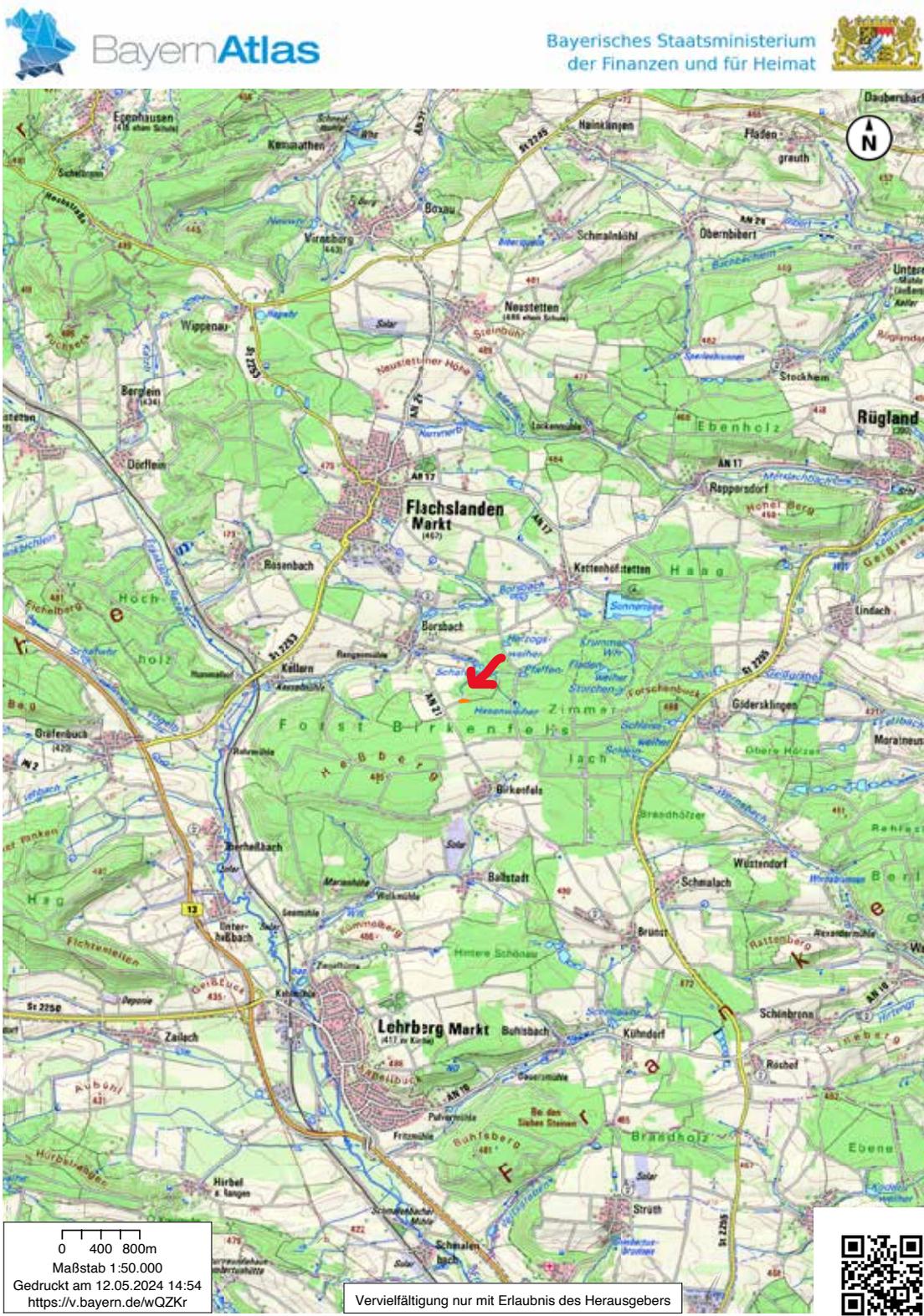
- gekürzt -

## **8. Anlagen:**

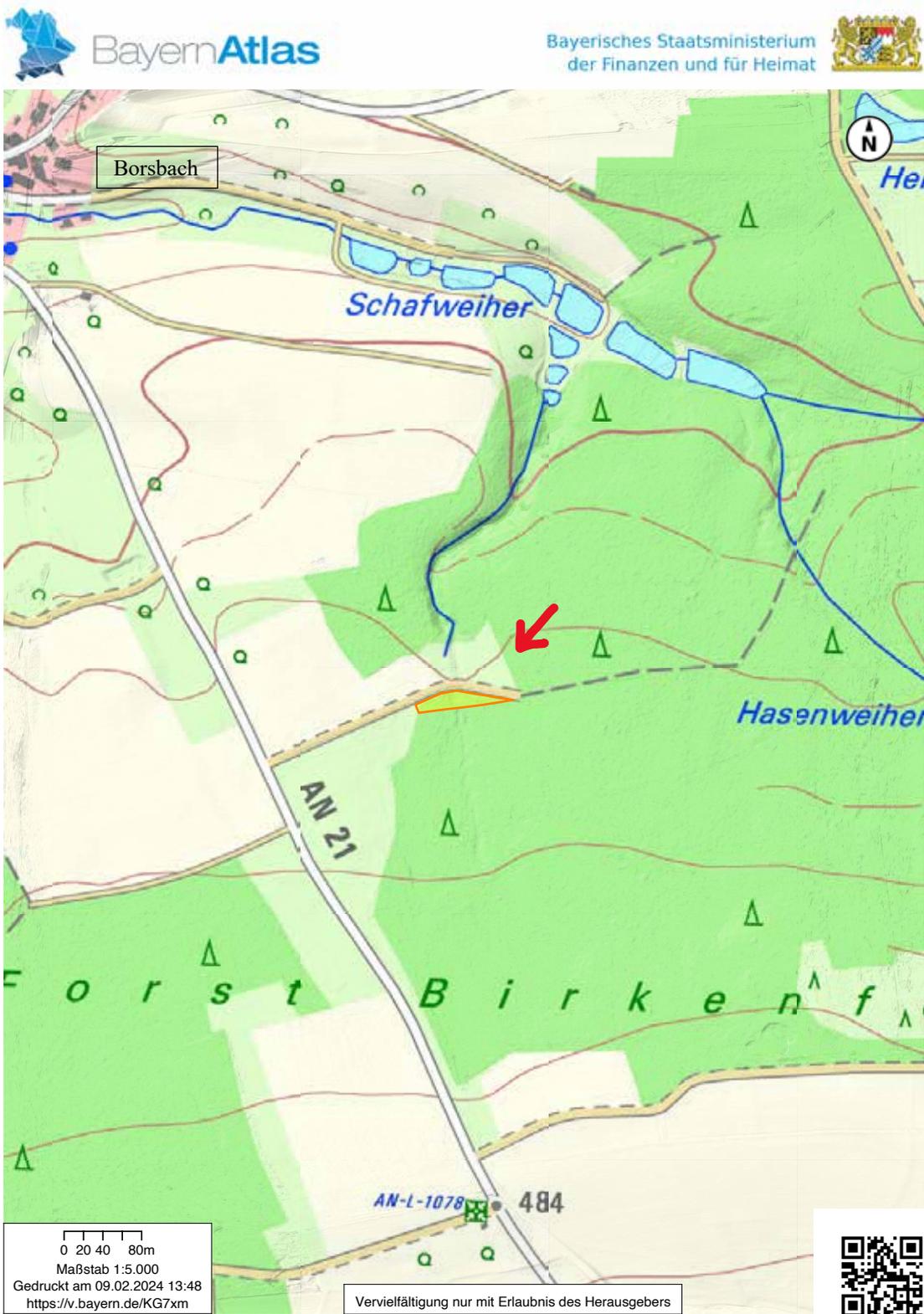
- Anlage 1: Lage in der Region
- Anlage 2: Lage zu Borsdorf
- Anlage 3: Lageplan Flst 1266
- Anlage 4: Luftbild Flst 1266
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Auszug aus dem FLNPI



Anlage 1: Lage in der Region



Anlage 2: Lage zu Borsbach



Anlage 3: Lageplan 1:2.5



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Anlage 4: Luftbild



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 09.02.2024 13:52

<https://v.bayern.de/Z18zn>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



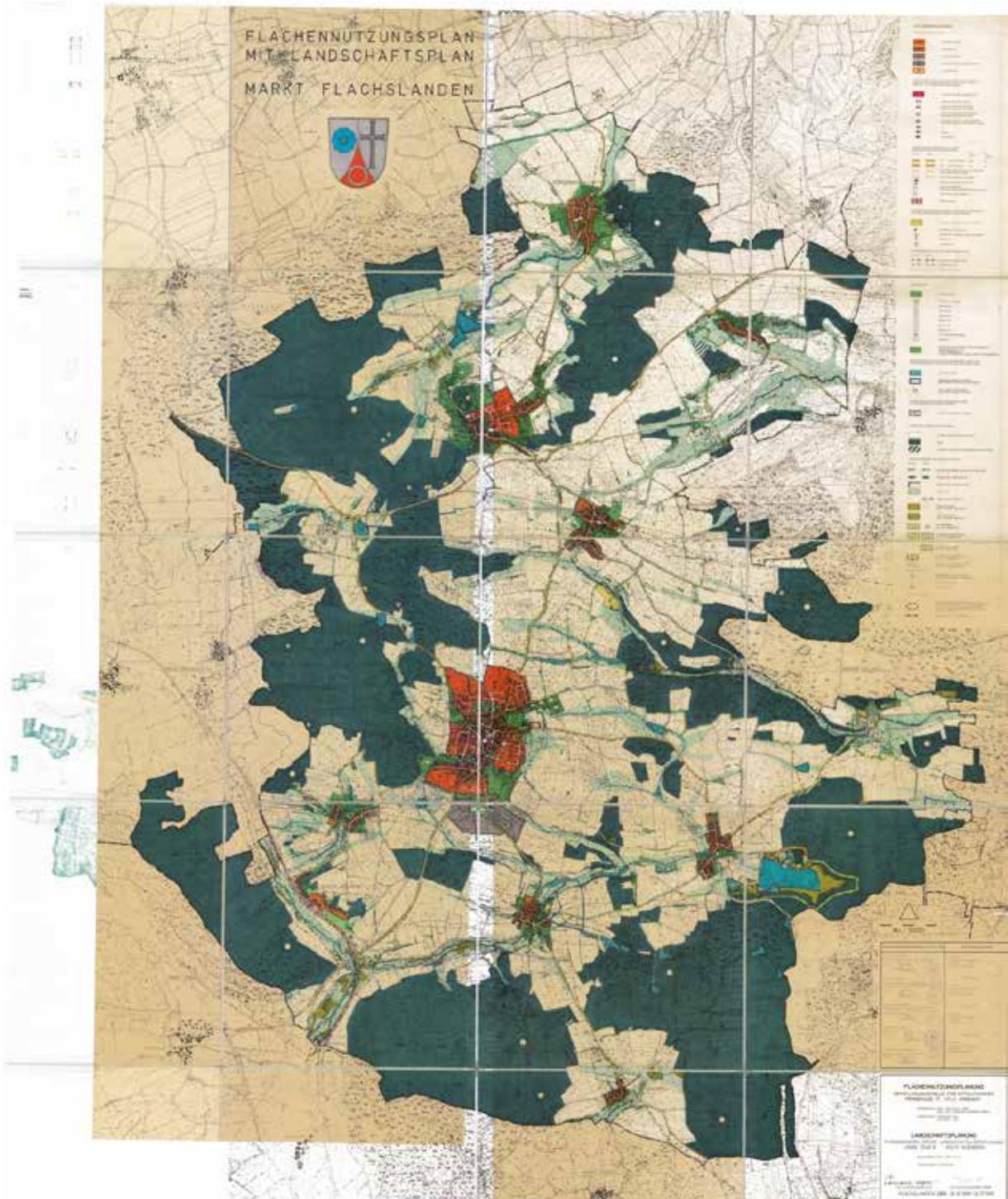
AZ: 2 K 17/23

Anlage 5: Fotos:





Auszug aus dem FLNPI:



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