

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 11/23  
18.05.2024

### Gutachten

- gekürzte Ausfertigung –

a) über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. des BauGB)  
des mit einer ehemaligen Scheune und einer Garage  
bebauten Grundstückes

**Flst. 384/2 zu 547 m<sup>2</sup> (0,0547 ha)**  
**- Gebäude – und Freifläche-**

In Borsbach, 91604 Flachslanden, Gemarkung Kettenhöfstetten

Der Verkehrswert der FlNr. 384/2 wurde zum Stichtag 12.03.2024  
ermittelt mit

**10.000.- €**

(in Worten: zehntausend)



AZ: 2 K 11/23

- b) Die Belastung durch das im Grundbuch eingetragene Gehrecht für den Eigentümer des Flst 389 wird mit € 1.000.- geschätzt.  
Dieser Wert ist in dem o.g. Verkehrswert nicht berücksichtigt.

## 1. Inhaltsverzeichnis:

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundbuch	3
3	Vorbemerkungen	3
4	Grund – und Bodenbeschreibung	4
4.1	Lage, Gestalt, Form	4
4.2	Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
5	Beschreibung und Bewertung des Flst 384/2	8
5.1	Beschreibung des Flst 384/2	8
5.2	Bewertung des Flst 384/2	8
5.3	Sachwertermittlung	11
5.4	Ermittlung der NHK der Garage	12
5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und besondere Bauteile	12
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
384/2	1	In Borsbach	547	Kettenhöfstetten

2 / zu 1: Gehrecht an dem Grundstück Flst 389, eingetragen im Grundbuch von Kettenhöfstetten Blatt 779, Abt. II Nr. 1



### 3. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Promenade 8 91522 Ansbach
Auftrag vom	05.02.2024, AZ: 2 K 11/23
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 384/2:**

##### **4.1 Lage, Gestalt, Form:**

Bundesland:

Bayern

Landkreis:

Ansbach

Ort:

Flachlanden, Borsbach, Gemarkung Kettenhöfstetten

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

Die Gemarkung Kettenhöfstetten ist ein Gemeindeteil des Marktes Flachlanden.

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 in 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.

Das Bewertungsobjekt liegt im Nordosten von Borsbach.

Wohn – Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Das Bewertungsgrundstück liegt überwiegend im mit Wohnhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen bebauten Bereich.

Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Immissionen:

Das Flst 384/2 liegt mit der westlichen Grundstücksseite direkt an der Gemeindestraße von Borsbach nach Birkenfels.

In diesem Bereich nahe des Ortsausgangs fahren die PKW zum Stichtag dicht und oft mit überhöhter Geschwindigkeit an dem Objekt vorbei.

Das Flst ist jedoch im Vergleich zu der übrigen Bebauung in Borsbach nicht mehr belastet als die weiteren Häuser an der Straße.

## 4.2 Rechtliche Gegebenheiten – wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung 2 des Grundbuches von Kettenhöfstetten ist unter der laufenden Nr. 3 der Eintragungen für das mit der laufenden Nr. 1 im Bestandsverzeichnis eingetragene betroffene Grundstück eingetragen:

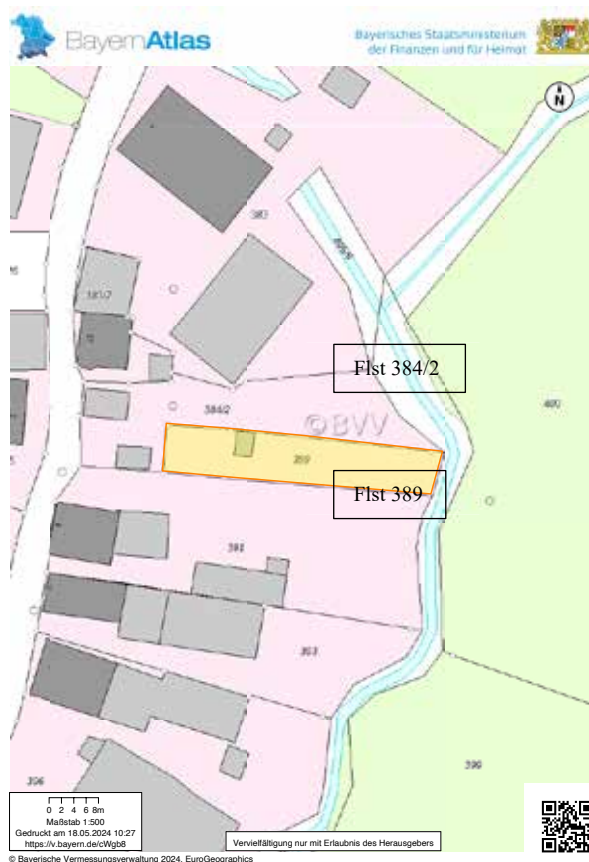
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ 2 K 11/23); eingetragen am 15.02.2023.

Die o.g. Eintragung unterliegt keiner Bewertung.

Weiterhin ist unter der Nr. 3 der Eintragungen für die laufenden Nr. 1,2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis eingetragen:

Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst 389 (Blatt 779 BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 01.03.1921; eingetragen am 12.04.1921, gem. Flurbereinigungsplan von Borsbach vom Einlagegrundstück übergegangen auf das Ersatzgrundstück und hierher übertragen am 11.05.2007.

Das Flst 389 (herrschendes Flst) hat keinen eigenen Zugang zur öffentlichen Straße und ist nur über das Flst 384/2 als dienendem Grundstück zu erreichen.



Das Recht betrifft die Möglichkeit für den Eigentümer des Flst 389, das Bewertungsobjekt Flst 384/2 zu Fuß zu betreten und zu überqueren, nicht zu befahren.

Die Häufigkeit des Betretens ist in der Regel nicht eingeschränkt, die Belastung besteht dauerhaft, auch bei einer möglichen Bebauung des Flst 384/2 mit einem Wohnhaus.

Die Belastung des Flst wird mit € 1.000.- geschätzt.

#### 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 384/2 liegt innerorts. Naturschutzauflagen sind für das Flst. nicht gegeben.

#### Altlasten:

Gem. 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 Mischgebiet dargestellt (siehe Anlage FLNPI).

#### 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 für Borsbach liegt nicht vor.

Die Bebauungsmöglichkeit des Flst 384/2 richtet sich demnach nach § 34 BauGB für Im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Danach ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

#### Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Gem. den Darstellungen im Bayerischen Denkmalatlas unterliegt das Bewertungsobjekt nicht dem Denkmalschutz befindet sich nicht im Bereich eines Bodendenkmales.

#### Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Die Bewertungsflurstück ist derzeit mit ca. 360 m<sup>2</sup> als erschlossenes Bauland im Sinne des §3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Die östliche Fläche mit ca. 187 m<sup>2</sup> ist als sog. Hinterland (Gartenland) zu beschreiben.

#### Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. Auskunft des Bauamtes von Flachlanden sind für das Flurstück die Beiträge gem. KAG entrichtet. Es bestehen keine Zahlungsrückstände.

Das Grundstück ist jedoch zum Stichtag nur mit einer Garage und einer baufälligen Scheune bebaut.

#### Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Ein Miet- oder Pachtvertrag liegt gem. Auskunft im Ortstermin nicht vor.

Zum Stichtag wird die Garage und das Grundstück von der Antragsgegnerin genutzt.

Die Scheune ist aufgrund der Baufälligkeit zum Stichtag nicht mehr benutzbar.

#### Brandversicherung:

Ob eine Brandversicherung für das Bewertungsobjekt besteht, konnte im Ortstermin nicht geklärt werden.

#### Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

Das Flurstück hat eine unregelmäßige, langgezogene Grundstücksform mit spitz zulaufender östlicher Grundstücksgrenze.

Das Flst fällt von der Straßenseite aus (Westen) nach Osten stark ab.

Über die Länge von West nach Ost mit 57 m fällt das Flst um 5,30 m ab.

Über die Breite mit ca 14 m im Bereich der Garagenbebauung ist das Flst nahezu eben.

#### Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Nebengebäude des Flst 383/2 ist auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die Scheune dieses Flst berührt mit der süd-östlichen Gebäudeecke nahezu die Grundstücksgrenze. Hier ist die Abstandsfläche nach BayBO unterschritten.

Auf der südlichen Grenze des Bewertungsobjektes ist das kleinere Nebengebäude der FlNr. 389 errichtet.

#### Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Angaben über den Boden sind nicht möglich.

Aufgrund der Hängigkeit des Flst kann im östlichen Bereich Hangwasser auftreten.

An der Ostgrenze des Flst. fließt ein Bach vorbei. Hier ist der Boden durchfeuchtet.

## **5. Beschreibung und Bewertung des Flst 384/2 der Gemarkung Kettenhöfstetten:**

### **5.1 Beschreibung des Flst 386/2:**

Das Flst 384/2 ist im Westen an der Straßenseite bebaut mit einer Holzscheune, die aufgrund des schlechten Bauzustandes nicht mehr nutzbar ist.

Die Scheune hat die Grundfläche von ca. 30 m<sup>2</sup>. Das Dach des Gebäudes ist teilweise eingefallen und es besteht Einsturzgefahr. Die Umgebung rund um das Gebäude ist nicht abgesichert.

Östlich der Scheune ist ein provisorisch errichteter kleiner Stallbereich für Geflügel u.ä. angebaut.

Die Abdeckung nach oben und an den Seiten besteht aus Folie.

Südlich der Scheune ist eine massive Garage für 1 PKW errichtet. Die Zufahrt besteht aus einem zweiteiligen alten Holztor.

Das Dach ist mit Folie überdeckt infolge Undichtigkeit.

Die Decke ist im Innenbereich mit sog. Sauerkrautplatten verkleidet. Hier hat sich die Verkleidung teilweise schwarz verfärbt aufgrund eindringender Feuchtigkeit.

Die Wände zeigen bis zu einer Höhe von ca. 40 cm Feuchtigkeit und abfallenden Putz. An der Rückseite ist ein altes Holzfenster eingebaut.

Der abfallende Bereich des Gartens Richtung Osten ist mit Rasen und einigen Obstbäumen bewachsen.

### **5.2 Bewertung des Flst 384/2 zum Stichtag 12.03.2024:**

Zur Bewertung wird das Flst aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten in 2 Teilbereiche aufgeteilt:

Teilbereich 1: westlicher Bereich mit 360 m<sup>2</sup>, Bauland

Teilbereich 2: östlicher Bereich mit 187 m<sup>2</sup>, hinterliegendes Gartenland

Zum Stichtag liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 vor, die BRWe zum 01.01.2024 sind noch nicht veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 beträgt gem. Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Ansbach im Ortsbereich von Borsbach:

Stichtag	Erschließung	Bodenrichtwert / m <sup>2</sup>
01.01.2022	erschließungsbeitragsfrei	€ 30.-

Bodenrichtwertzone: 18032001



Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	=	Mischgebiet
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	keine Angaben
Bauweise	=	keine Angaben
Grundstücksgröße (m²)	=	keine Angaben
Grundstückstiefe (m)	=	keine Angaben
Geschossflächenzahl	=	keine Angaben
Frontbreite (m)	=	keine Angaben
Grundstückszuschnitt	=	keine Angaben

In den Jahren vor 2022 stiegen die Immobilienpreise – und damit die Bodenrichtwerte – deutlich an.

Seit Herbst 2022 ist ein Einbruch in der Immobilienpreisentwicklung zu verzeichnen.

Die Anpassung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück erfolgt daher in moderater Form.

#### **Teilbereich 1 :**

- gekürzt –

Der Bodenwert des Flst 384/2 (Teilbereich 1) wird zum Stichtag geschätzt auf € 11.642,40.

#### **Teilbereich 2:**

Der Teilbereich 2 östlich der Gebäude im abschüssigen Bereich gilt zum Stichtag als unerschlossenes (erschließungsbeitragspflichtiges) Gartenland.

Dieses hat eine Größe von ca. 187 m².

Der Wert dieser Teilfläche ermittelt sich aus dem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abzgl. Erschließungskosten:

- gekürzt –

Der Wert der unbebauten Teilfläche 2 des Flst. 384/2 beträgt zum Stichtag 12.03.2024 € 1.215,50.

### **5.3 Sachwertermittlung für das mit einer Scheune und einer PKW – Garage bebaute Grundstück In Borsbach, Flst 384/2 zu 547 m² zum Stichtag 12.03.2024:**

- gekürzt –

Der Verkehrswert des Flst 384/2 wird zum Stichtag 12.03.2024 geschätzt mit € 10.000.-

### **5.4 Ermittlung der NHK für die Garage**

NHK 2010:	Garage in Massivbauweise
Gebäudeart:	14.1
Überwiegend Standardstufe 3:	245,00 € / m² BGF inkl. 12% Baunebenkosten
Außenwände:	einschalige Konstruktion
Konstruktion:	Massivbauweise
Dach:	Flachdach
Fenster / Außentüren:	einfaches Holztür
Fußboden:	Beton
Sonstige technische Ausstattung:	keine

- gekürzt -

### **5.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Zu berücksichtigen ist die notwendige Instandsetzung des Garagendaches und der Abriß der baufälligen Scheune.

Hierfür wird ein Betrag in Höhe von € 4.000.- geschätzt.

### **Besondere zu veranschlagende Bauteile (Zeitwert)**

- Gartenzaun

Gesamt geschätzt: ca. 100.- €



## 6. Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (i. S. des BauGB)  
des mit einer ehemaligen Scheune und einer Garage  
bebauten Grundstückes

**Flst. 384/2 zu 547 m<sup>2</sup> (0,0547 ha)**  
**- Gebäude – und Freifläche -**

In Borsbach, 91604 Flachslanden, Gemarkung Kettenhöfstetten

Der Verkehrswert der FlNr. 384/2 wird zum Stichtag 12.03.2024  
ermittelt mit

**10.000.- €**

(in Worten: zehntausend)

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 18.05.2024

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



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

- gekürzt –

## **8. Anlagen:**

Anlage 1: Lage in der Region

Anlage 2: Lage in Borsdorf

Anlage 3: Lageplan Flst 384/2

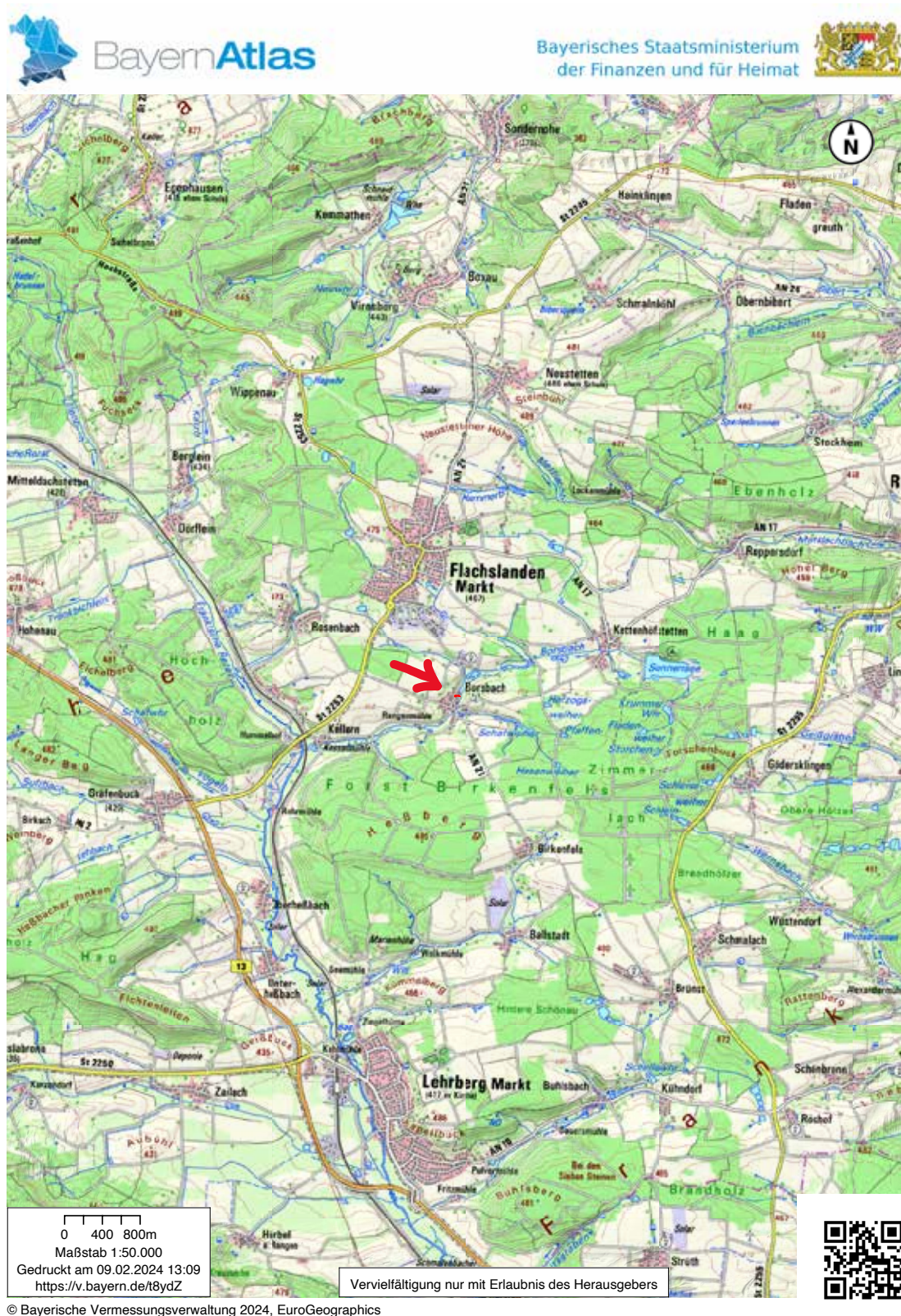
Anlage 4: Luftbild Flst 384/2

Anlage 5: Fotos

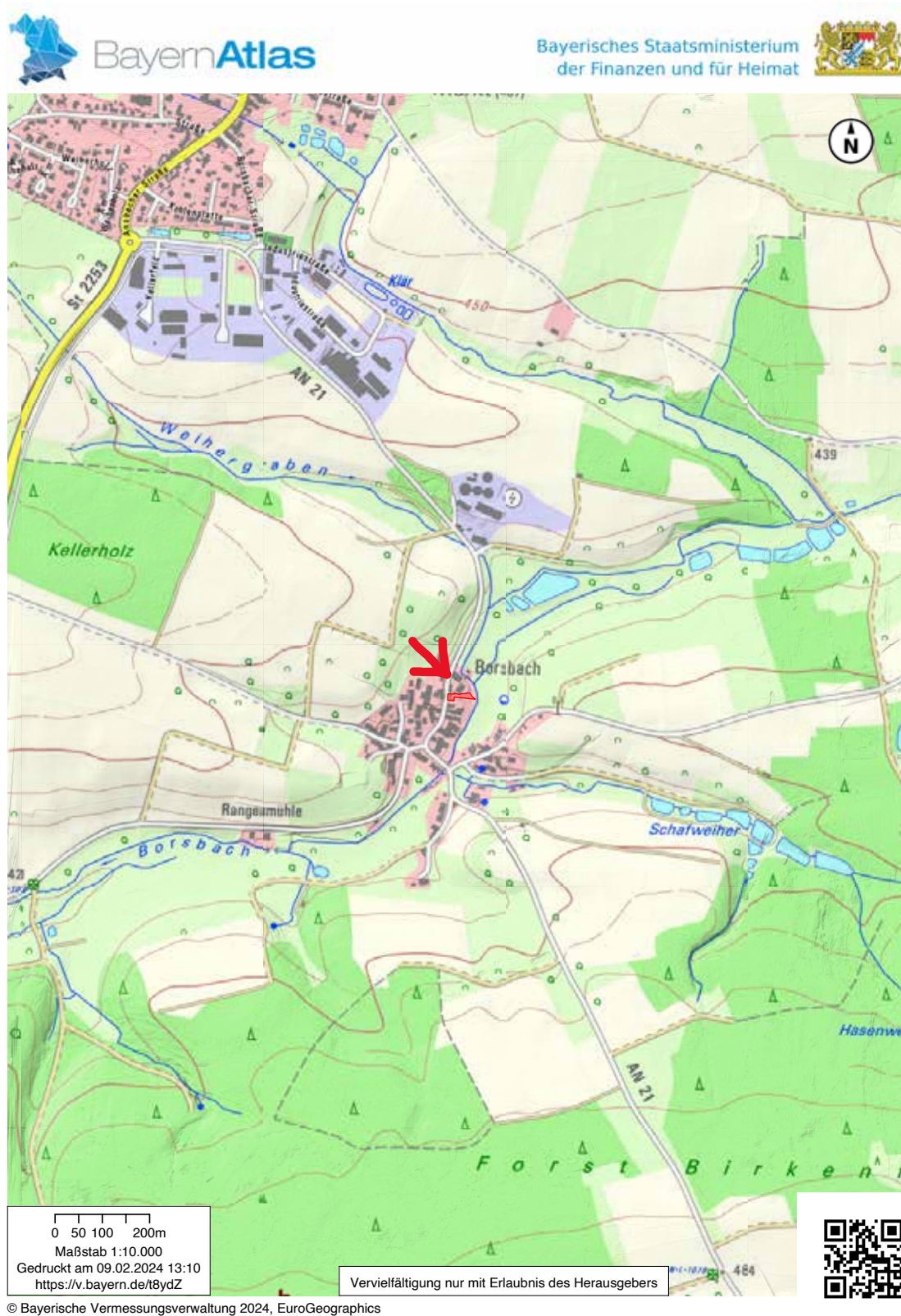
Anlage 6: Auszug aus dem FLNPI



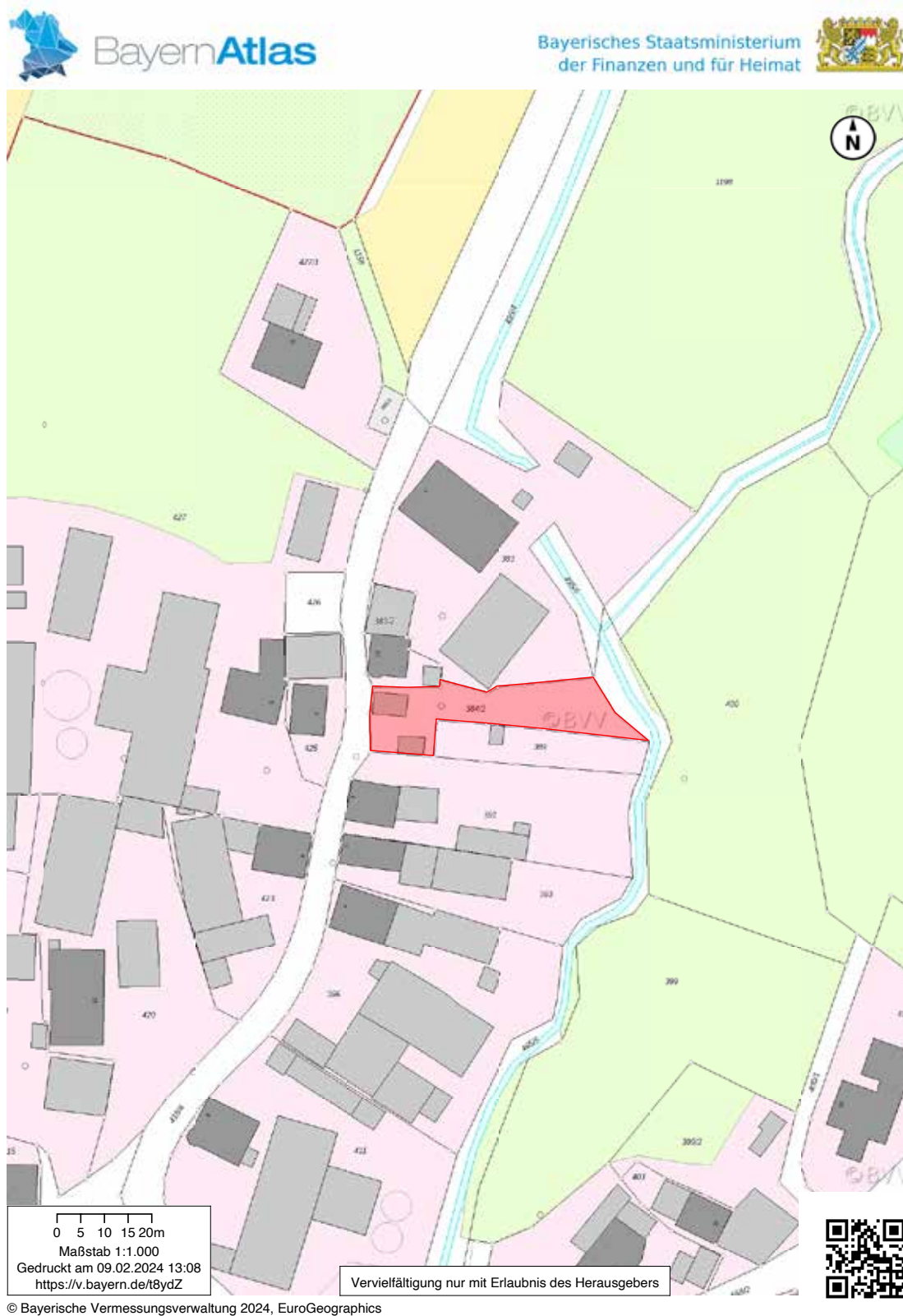
## Anlage 1: Lage in der Region



## Anlage 2: Lage in Borsbach



Anlage 3: Lageplan 1:2.500



Anlage 4: Luftbild:



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Borsbach

0 2 4 6 8m

Maßstab 1:500

Gedruckt am 09.02.2024 13:07  
<https://v.bayern.de/h4PNY>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



AZ: 2 K 11/23

Anlage 5: Fotos:

Garage



ehemalige Scheune



Anbau an Scheune mit Folie



Blick von Ost nach West



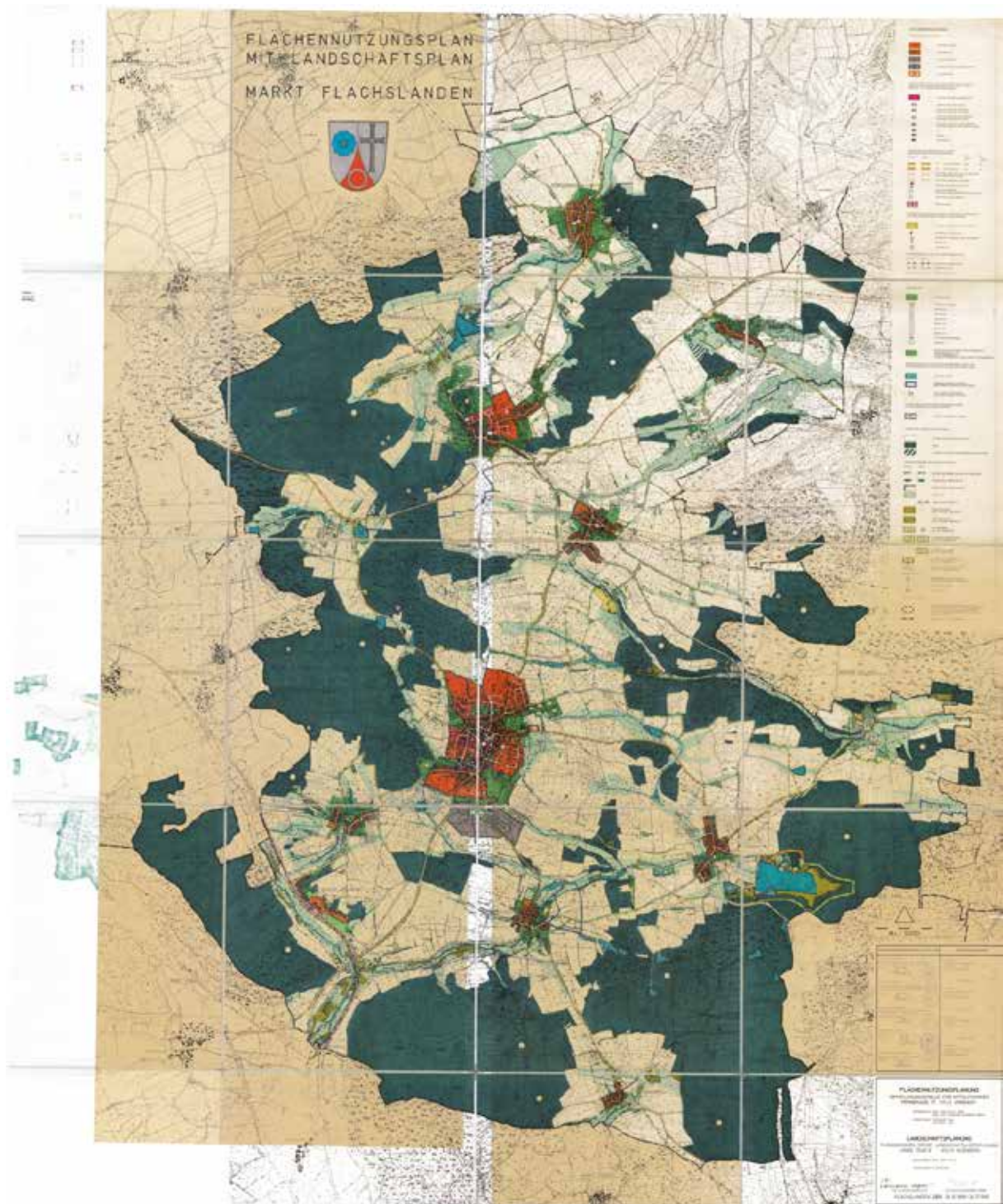
Östliche Grundstücksgrenze



Innenbereich Garage



Anlage 6: Auszug aus dem FLNPI:



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