

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 –
Wohn – und Sonderimmobilien**

**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: 2 K 16/25
15.11.2025

Exposé

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

des unbebauten Grundstückes

**Flst 665 zu 24.470 m² (2,4470 ha) – Vorderes Heiligenholz – Waldfläche
in 91596 Burk**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **09.07.2025** ermittelt mit

58.000.- €

(in Worten: achtundfünfzigtausend)

Vorbemerkungen

Grundbuch	Grundbuchauszug vom 13.06.2025 Amtsgericht Ansbach, Grundbuch von Burk Blatt 1097 <table><tr><td><u>Lfd.Nr.</u></td><td><u>Fkt.</u></td><td><u>Bezeichnung</u></td><td><u>Größe / m²</u></td></tr><tr><td>1</td><td>665</td><td>Vorderes Heiligenholz</td><td>24.470</td></tr></table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Fkt.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Größe / m²</u>	1	665	Vorderes Heiligenholz	24.470
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Fkt.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Größe / m²</u>						
1	665	Vorderes Heiligenholz	24.470						
Kataster	Gemarkung Burk								
Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Promenade 8 91522 Ansbach								
Auftrag vom	04.06.2025, AZ: 2 K 16/25								
Grund der Gutachtenerstellung	Gutachten wegen Teilungsversteigerung								
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	BauGB, ImmoWertV2021 – Anwendungshinweise - ImmoWertA								
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 09.07.2025 statt. Die Parteien und ihre Prozessbevollmächtigten wurden mit Schreiben vom 13.06.2025 zu dem Termin eingeladen.								
Teilnehmer am Ortstermin	- 3 Antragsgegner - Frau Kerstin Borries-Pöllinger								
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	09.07.2024								
Vorliegende Unterlagen	- Grundbuchauszug des AG Ansbach, Ausdruck vom 13.06.2025 - 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 das Flst 665

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

Burk ist eine Gemeinde im Landkreis Ansbach (Mittelfranken, Bayern) sowie Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Dettlein 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 Dettlein 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:

Das Waldgrundstück FlNr. 665 befindet sich 200 m östlich von Obermosbach. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Immissionen:

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

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Burk sind unter den laufenden Nr. 2, 3, 4 und 5 der Eintragungen für das mit der laufenden Nr. 1 im Bestandsverzeichnis eingetragene betroffene Grundstück diverse Eintragungen erfolgt.

Diese Eintragungen bleiben bei der Bewertung in Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 25.06.2025 ist das Bewertungsflurstück nicht in ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz einbezogen.

Naturschutz:

Das Flst 665 ist gem. Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von Naturschutzmaßnahmen betroffen.

Altlasten:

Gem. Auskunft des Landratsamtes Ansbach ist das Bewertungsgrundstück 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:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (FLNPI). Der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist als Waldfläche dargestellt.

Bebauungsplan:

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

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Die Bewertungsflurstücke 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.

Regionalplanung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen einem fachlichen Belang (hier: Natur und Landschaft) bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

In den Regionalplänen werden von den Regionalen Planungsverbänden Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt.

Die o. g. Festlegung beeinträchtigt die forstwirtschaftliche Nutzung des Flst 665 zum Stichtag nicht.

Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

Das Flst 665 hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit Einbuchtungen an der nördlichen und südlichen Grenze.

Die mittlere Breite von Nord nach Süd beträgt ca. 74 m. In diesem Bereich steigt das Flst von Nord nach Süd um ca. 7,10 m an.

Die mittlere Länge von West nach Ost beträgt ca. 195 m. Hierbei steigt das Flst von West nach Ost um ca. 8,70 m an.

Im Norden wird das Flst begrenzt durch einen Graben, der sich zwischen dem Zuweg und dem Bewertungsflurstück entlangzieht.

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 zum Grundwasserstand sind nicht möglich.

Das Flst weist keine auffälligen nassen Senken auf.

Entwicklungsstufe:

Das Flurstück ist als reine Fläche der 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.

Beschreibung und Bewertung des Flst 665 der Gemarkung Burk

Das Flst 665 besteht aus einer reinen Waldfläche.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt der Nutzung entsprechend.

Die zu bewertende Waldfläche liegen im „unbeplanten Außenbereich“ gem. § 35 BauGB in größerer Entfernung zu baulichen Anlagen.

Eine Genehmigung für eine bauliche Nutzung des Flurstücks 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.

Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde nicht eingeholt, da Waldgrundstücke nicht der Bodenschätzung unterliegen.

Beschreibung des Flst 665

Bei dem Flst 665 handelt es sich um ein Waldstück mit verschiedenen Bereichen der Bestockung.

Gem. Angaben im Ortstermin haben sich die verschiedenen Miteigentümer die Waldfläche zur Nutzung untereinander in Streifen aufgeteilt. Jeder Geländestreifen wird danach unterschiedlich bewirtschaftet.

So ist teilweise nur noch Stangenholz vorhanden, teilweise besteht der Aufwuchs aus Altbestand.

Teilweise sind Bereiche gepflegt worden, in anderen Bereichen sind seit Jahren keine Pflegemaßnahmen mehr durchgeführt worden.

Das Flst ist durchzogen von mehreren Rückegassen.

Das Flst ist gut über einen befestigten Weg und einen Grünweg zu erreichen.

Der Baumbestand besteht überwiegend aus Fichten und teilweise aus Kiefern.

Auf dem Flst befinden sich vereinzelt Fichten mit einem BHD von ca. 50 cm.

Überwiegend haben die Fichten einen BHD von ca. 30 cm mit einem geschätzten Alter von ca. 80 - 90 Jahren. Kiefern machen ca. 10 % des Altbestandes aus, Fichten ca. 40 %.

Die Wuchsleistung ist als durchschnittlich einzustufen.

Ca. 40 % des Bestandes besteht aus Stangenholz mit einem geschätzten Alter von ca. 40 Jahren und ca. 10 % entfällt auf Totholz oder Holz mit Schälsschäden.

1 Verkehrswert

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

des unbebauten Grundstückes

**Flst 665 zu 24.470 m² (2,4470 ha) – Vorderes Heiligenholz – Waldfläche
in 91596 Burk**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **09.07.2025** ermittelt mit

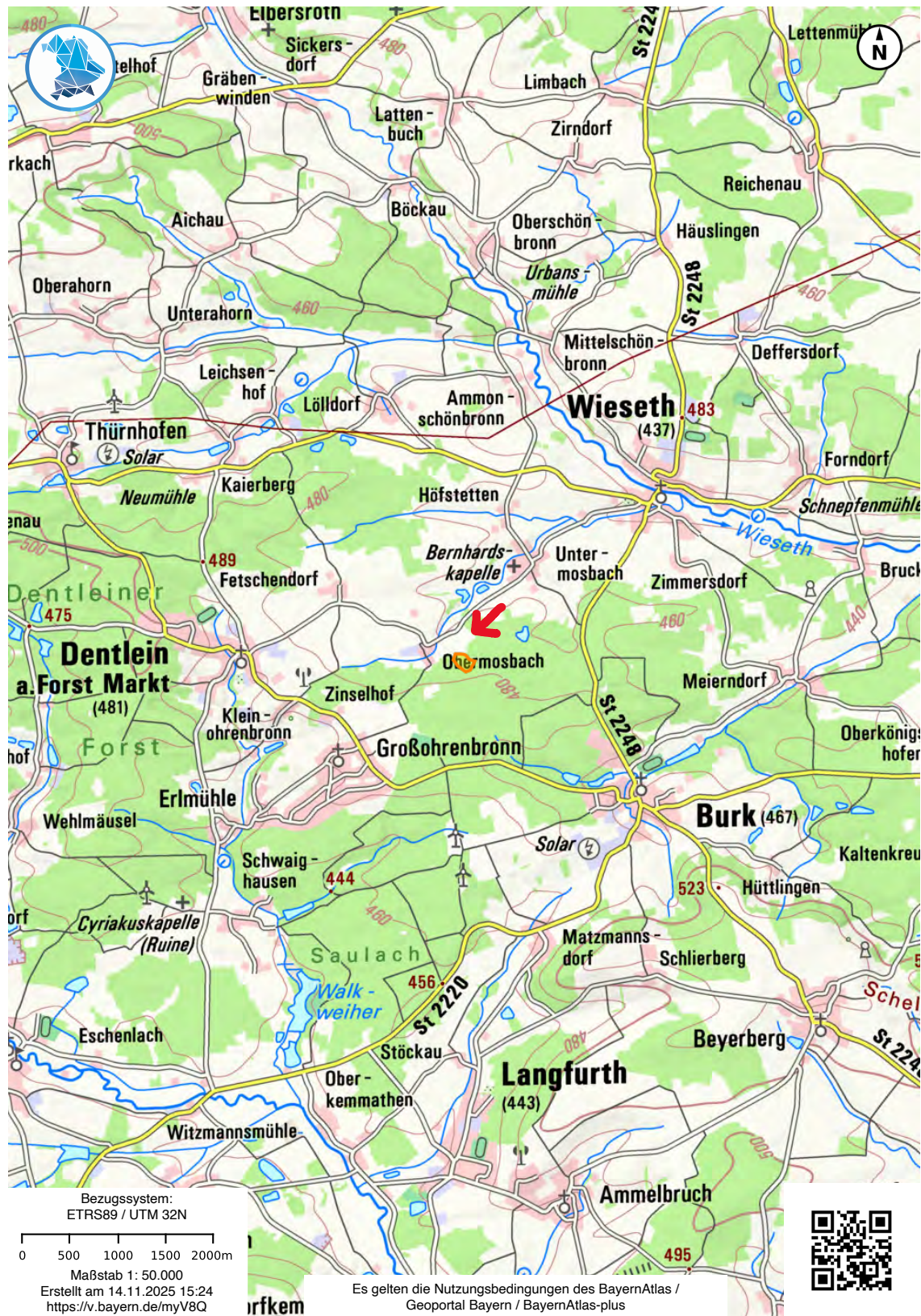
58.000.- €

(in Worten: achtundfünfzigtausend)

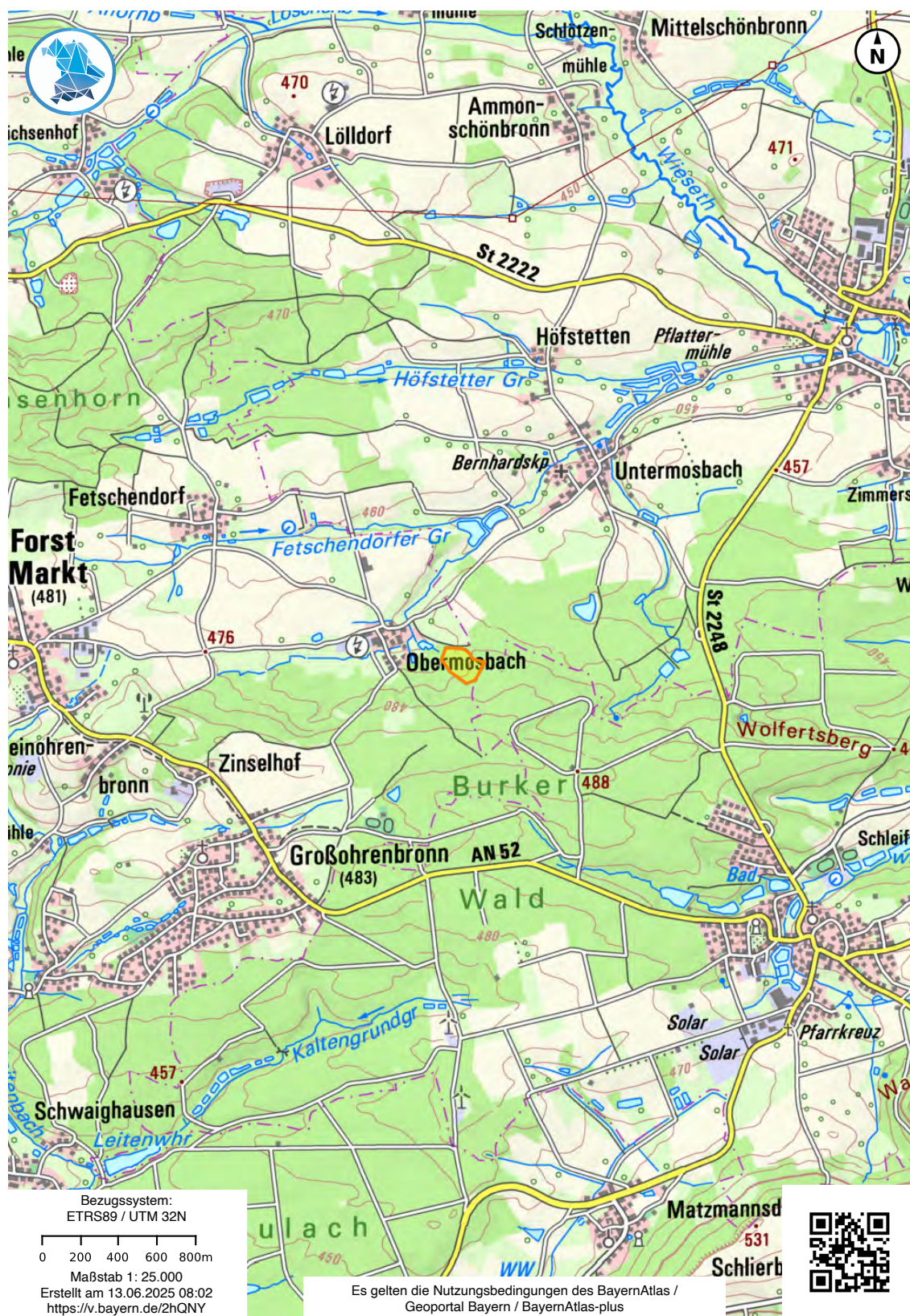
Rezelsdorf, den 15.11.2025

U. Borris-Pöllnig

Anlage 1: Lage des Objektes in der Region

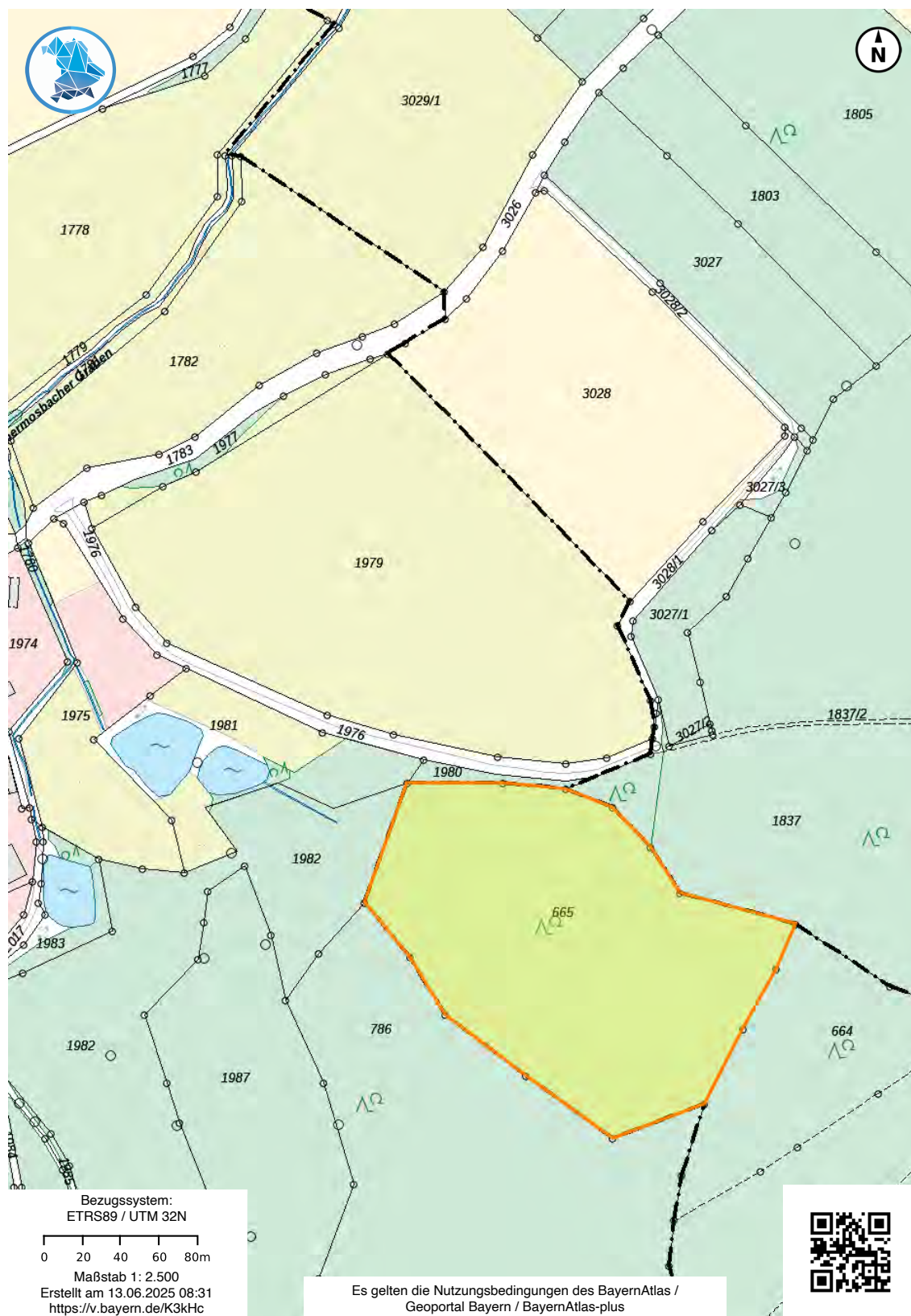


Anlage 2: Lage des Objektes zu Burk und Obermosbach



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3: Lageplan Flst 665



Anlage 4: Luftbild Flst 665



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 5: Fotos
Zufahrt





Rückegasse

beispielsweise Schäden



Interne Aufteilung der Fläche zur Nutzung durch die Eigentümer



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

