

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**

**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



16.02.2026
AZ: 2 K 44/25

Exposé

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

- a) an dem mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle
bebauten Grundstück
Gemarkung Reutern, 91639 Wolframs-Eschenbach
Flst 63 zu 17.075 m² (1,7075 ha)
- Gebäude- und Freifläche/Landwirtschaftsfläche -
Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **26.11.2025** ermittelt mit

95.000.- €

(in Worten: fünfundneunzigtausend)

- b) an dem unbebauten Grundstück
Gemarkung Reutern, 91639 Wolframs-Eschenbach
Flst 63/1 zu 10.774 m² (1,0774 ha)
- Waldfläche-
Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **26.11.2025** ermittelt mit

31.000.- €

(in Worten: einunddreißigtausend)

1 Vorbemerkungen

Grundbuch	Grundbuchauszug vom 27.11.2025 Amtsgericht Ansbach, Grundbuch von Reutern Blatt 484 <table><tr><td><u>Lfd.Nr.</u></td><td><u>Fkt.</u></td><td><u>Größe / m²</u></td></tr><tr><td>2</td><td>63</td><td>17.075</td></tr><tr><td>3</td><td>63/1</td><td>10.774</td></tr></table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Fkt.</u>	<u>Größe / m²</u>	2	63	17.075	3	63/1	10.774
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Fkt.</u>	<u>Größe / m²</u>								
2	63	17.075								
3	63/1	10.774								
Kataster	Gemarkung Reutern									
Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Promenade 8 91522 Ansbach									
Auftrag vom	29.09.2025									
Beweisbeschluss vom	24.09.2025									
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren wegen Aufhebung der Gemeinschaft									
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021									
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 26.11.2025 statt.									
Teilnehmer am Ortstermin	Der Antragsteller 2 Antragsgegner Frau Kerstin Borries-Pöllinger									
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	Als Wertermittlungstichtag sowie Bewertungstichtag für die Grundstücksqualität sind die Wertverhältnisse am 26.11.2025 zugrunde zu legen.									
Vorliegende Unterlagen	- Lagepläne im M 1:1.000 - Luftbild - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Ansbach - Grundbuchauszug vom 27.11.2025 - Auskunft der Stadt Wolframs-Eschenbach, Bauamt - Altlasten - Stellungnahme Landratsamt Ansbach - Auskünfte des Bayern Atlas Plus (Fachdaten) - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken									

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Bewertet werden die Flste 63 und 63/1 in der Gemarkung Reutern. Das Flst 63 ist bebaut mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle.
Das Flst 63/1 ist unbebaut.

2.1. Lage, Gestalt und Form

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Ansbach
Ort:	Wolframs-Eschenbach, OT Reutern

Wolframs-Eschenbach ist eine Stadt im Landkreis Ansbach in Mittelfranken und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Am 19. Juli 1917 wurde die Stadt (Ober)-Eschenbach zu Ehren von Wolfram von Eschenbach in Wolframs-Eschenbach umbenannt.
Die Stadt liegt unweit des Fränkischen Seenlandes an der Burgenstraße.
Reutern ist ein Gemeindeteil der Stadt Wolframs-Eschenbach im Landkreis Ansbach.
Die Gemarkung Reutern hat eine Fläche von 5,873 km². Sie ist in 630 Flurstücke aufgeteilt, die eine durchschnittliche Fläche von 9322,10 m² haben. In ihr liegen neben dem namensgebenden Ort die Gemeindeteile Bölleinsmühle, Sallmannshof, Utzenmühle und Wöltendorf. Durch das Dorf fließt der linke Zufluss Baumbach des an der Mündung noch Mühlbach genannten Erlbachs. Im Nordosten liegt das Bodengefeld.

Demographische Entwicklung:

Die Anzahl der Einwohner in Wolframs-Eschenbach liegt im Dezember 2024 bei ca. 3.290.
Die Einwohnerzahl wird im Jahr 2033 auf ca. 3.520 prognostiziert.

Verkehrslage, Entfernungen:

Die Staatsstraße 2220 verläuft über Gerbersdorf nach Merkendorf zur Bundesstraße 13 (3,3 km südwestlich) bzw. über Ismannsdorf nach Windsbach (7,5 km nordöstlich). Die Kreisstraße AN 12 führt nach Biederbach (2,7 km südlich) bzw. nach Wöltendorf (2,5 km nördlich), die AN 58 führt nach Waizendorf (1,2 km westlich). Gemeindeverbindungsstraßen führen nach Reutern (1,2 km nordöstlich) und nach Adelsmannsdorf (1,7 km südöstlich).[3]

In Wolframs-Eschenbach startet der Wanderweg Stilla-Weg nach Abenberg. Durch den Ort verläuft die Rangau-Linie des Main-Donau-Wegs. Weitere Fernwanderwege sind der Parsifal-Weg, der Rangau-Querweg und der Theodor-Bauer-Weg. Der Rundwanderweg Zwei-Städte-Weg verbindet mit dem Nachbarort Merkendorf.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekten in Reutern um eine Lage im Außenbereich, keine Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung der Flste besteht aus zweigeschossiger, offener Wohnbebauung, teilweise aus ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben, sowie landwirtschaftlichen Flurstücken.

Immissionen:

Immissionen sind durch den Ortsverkehr durchschnittlich gegeben.

Es sind keine Immissionen gegeben, die die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen.

Topografische Grundstückslage:

Die Flste liegen nahezu eben zum Straßenniveau.

Das Grundstück FlNr. 63/1 hat von Nord nach Süd eine Breite von ca. 75 m und fällt in Richtung Süden um ca. 5 m ab.

Die Entfernung der westlichen zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 226 m.

Hierbei beträgt der Höhenunterschied ca. 2,30 m von West nach Ost.

Das Flst 63 hat eine Länge von West nach Ost von ca. 167 m.

Hierbei liegt ein Höhenunterschied von 2m vor.

Die Breite von Nord nach Süd beträgt 72 m mit einer abfallenden Geländeneigung von Nord nach Süd um 4,40m.

Gestalt und Form/Straßenfront:

Das Bewertungsgrundstück 63 hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit Ausbuchtung im nord-östlichen Grundstücksbereich. Das Flst ist straßenseitig nicht erschlossen. Auf der nördlichen Seite befindet sich ein Flurbereinigungsweg über eine Länge von 99 m.

Das Flst 63/1 hat eine Straßenfront von 172 m an der Ortsstr. nach Wolframs - Eschenbach.

2.2 Erschließung

Straßenart:

Die in der Nähe der Grundstücke vorbeiführenden Ortsverbindungsstraßen führen durch Reutern und nach Wolframs-Eschenbach

Höhenlage zur Straße:

Die Flurstücke liegen nahezu eben zum Straßenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Die Flurstücke haben keine Anschlüsse an Versorgungsleitungen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Nebengebäude des östlichen Flst 4 ist auf der südöstlichen Grundstücksseite des Flst 63 errichtet. Die landwirtschaftliche Maschinenhalle auf Flst 63 ist auf der nördlichen Grenze zum Flst 63/1 errichtet. Weitere Grenzbebauungen liegen nicht vor.

Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Das Vorkommen von Grundwasser ist nicht augenscheinlich erkennbar.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastung zum Stichtag 12.08.2025:

In Abteilung II des Grundbuches von Reutern, Blatt 484, Ausdruck vom 27.11.2025, besteht folgende Eintragung für die lfd. Nr. 2 und 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ: 2 K 44/25); eingetragen am 29.08.2025.

Die o. g. Eintragung unterliegt nicht der Bewertung.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Gem. Angaben im Ortstermin besteht keine Kenntnis über die Abgabe einer solchen Erklärung.

Naturschutz:

Naturschutzrechtliche Einschränkungen liegen für die Bewertungsobjekte nicht vor.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Gem. schriftlicher Stellungnahme der Stadt Wolframs-Eschenbach, Bauamt, befinden sich die Flurstücke nicht in einem Sanierungsgebiet.

Denkmalschutz:

Gem. dem Bayern Atlas Plus bestehen keine Bodendenkmäler auf den Bewertungsobjekten.

Altlasten:

Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. Auskunft des Landratsamtes Ansbach für die Bewertungsflurstücke nicht vor.

Der fehlende Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf den Grundstücken nicht doch eine Altlast befindet.

Flächennutzungsplan:

Gem. Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wolframs-Eschenbach, Bauamt, vom 19.11.2025, besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan seit dem Jahr 2010. Danach ist der Bereich der Bewertungsgrundstücke 63 und 63/1 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert gem. der o. g. Angaben zu dem Stichtag nicht. Es bestehen keine bauplanungsrechtlichen Satzungen nach BauGB.

Keines der Flurstücke liegt im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Auch gibt es hierfür keinen Aufstellungsbeschluss.

Die landwirtschaftlichen Bewertungsflurstücke sind im sogenannten Außenbereich nach §35 BauGB gelegen. Eine evtl. Bebaubarkeit richtet sich im Außenbereich nach §35 Abs. 1 und 2 BauGB.

Dieser regelt die Vorhaben im unbeplanten Außenbereich für privilegierte Vorhaben (Abs. 1) und besondere Vorhaben (Abs. 2).

Ob die Voraussetzungen des §35 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 Voraussetzung der Nr. 1 – 8 vorliegen.

Die Bewertungsflurstücke sind im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsflächen dargestellt, womit jedoch kein Anspruch auf eine Bebauung begründet werden kann.

Gem. §35 BauGB besteht i.S.d. Definition des §194 BauGB für den Verkehrswert kein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung im Außenbereich für Jedermann.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke sind als reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft i.S.d. §3 Abs. 1 ImmoWertV2021 zu definieren.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der o. g. Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Wolframs-Eschenbach sind für das Bewertungsflurstück zum Stichtag keine Beiträge nach KAG zu erwarten.

Die Flurstücke sind unerschlossen.

Flurbereinigung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung vom 02.12.2025 sind die Flste 63 und 63/1 nicht in ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Zu dem Stichtag besteht ein Pachtvertrag für das Flst 63. Dieses ist im Zusammenhang mit weiteren Flsten an 1 Pächter verpachtet.

Der Pachtvertrag lag mir nicht vor.

2.4 Gebäudebeschreibung für die landwirtschaftliche Maschinenhalle auf Flst 63, Gemarkung Reutern, zum Stichtag 26.11.2025:

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück Flst 63 ist mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle bebaut.
Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude, nicht unterkellert
Baujahr des Gebäudes:	Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Keine, gem. Angaben im Ortstermin und Inaugenscheinnahme.

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes gem. Ortsbesichtigung:

Die Halle verfügt über einen geschlossenen und einen offenen Bereich.

Das Gebäude hat die Abmessungen von ca. 13 m x 8 m, die bebaute Grundfläche beträgt ca. 104 m².

Landwirtschaftliche Hallen mit einer Größe von 100 m² können im Außenbereich als privilegierte Vorhaben errichtet werden, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Holz
Innenwände:	keine
Geschossdecken:	keine
Tore:	zweiteiliges Holztor
Elektroinstallation:	keine
Außenansicht:	Die Fassade ist mit Holz verkleidet.
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Eternitwellplatten (wahrscheinlich asbesthaltig aufgrund des Baujahres und damit mit erhöhten Aufwendungen bei der Entsorgung).
Boden:	Naturboden
Besondere Bauteile:	keine
Bauschäden und Baumängel:	Die landwirtschaftliche Halle wurde seit längerem nicht instandgehalten. Das Holztor läßt sich kaum öffnen und ist sanierungsbedürftig. Die Holzverkleidung der Fassade ist schadhaft. Die Dachbalken zeigen teilweise Feuchtigkeit.

2.5 Beschreibung der unbebauten Fläche des Flst 63:

Das Flst besteht gem. Liegenschaftskataster aus folgenden Teilflächen:

Teilfläche 1: 1.483 m² Gebäude – und Freifläche Land- und Forstwirtschaft

Teilfläche 2: 10.954 m² Grünland

Teilfläche 3: 4.638 m² Ackerland

3. Beschreibung des Flst 63/1:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage: Wöltendorfer Wegfeld

Fläche: 10.774 m²

Tatsächliche Nutzung: 10.774 m² Forstwirtschaftsfläche

Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt.
Grundstücksform:	Langgezogener, leicht unregelmäßiger, rechteckiger Verlauf der Grundstücksgrenzen.
Entfernung zum Ort:	Der Ortsrand von Reutern beginnt ca. 50 m östlich des Bewertungsobjektes.
Zufahrt:	Das Flurstück ist von der Nordseite her anzufahren. Nördlich besteht ebenfalls eine Rückegasse.
Nutzung:	Das Grundstück besteht aus einer Forstfläche, die zum Stichtag längere Zeit nicht genutzt und nicht gepflegt wurde.

4 Verkehrswerte

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

- a) des mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle
bebauten Grundstücks
Gemarkung Reutern, 91639 Wolframs-Eschenbach
Flst 63 zu 17.075 m² (1,7075 ha)
- Gebäude- und Freifläche/Landwirtschaftsfläche -
wurde zum Stichtag **26.11.2025** ermittelt mit
€ 95.000.-

(in Worten: fünfundneunzigtausend)

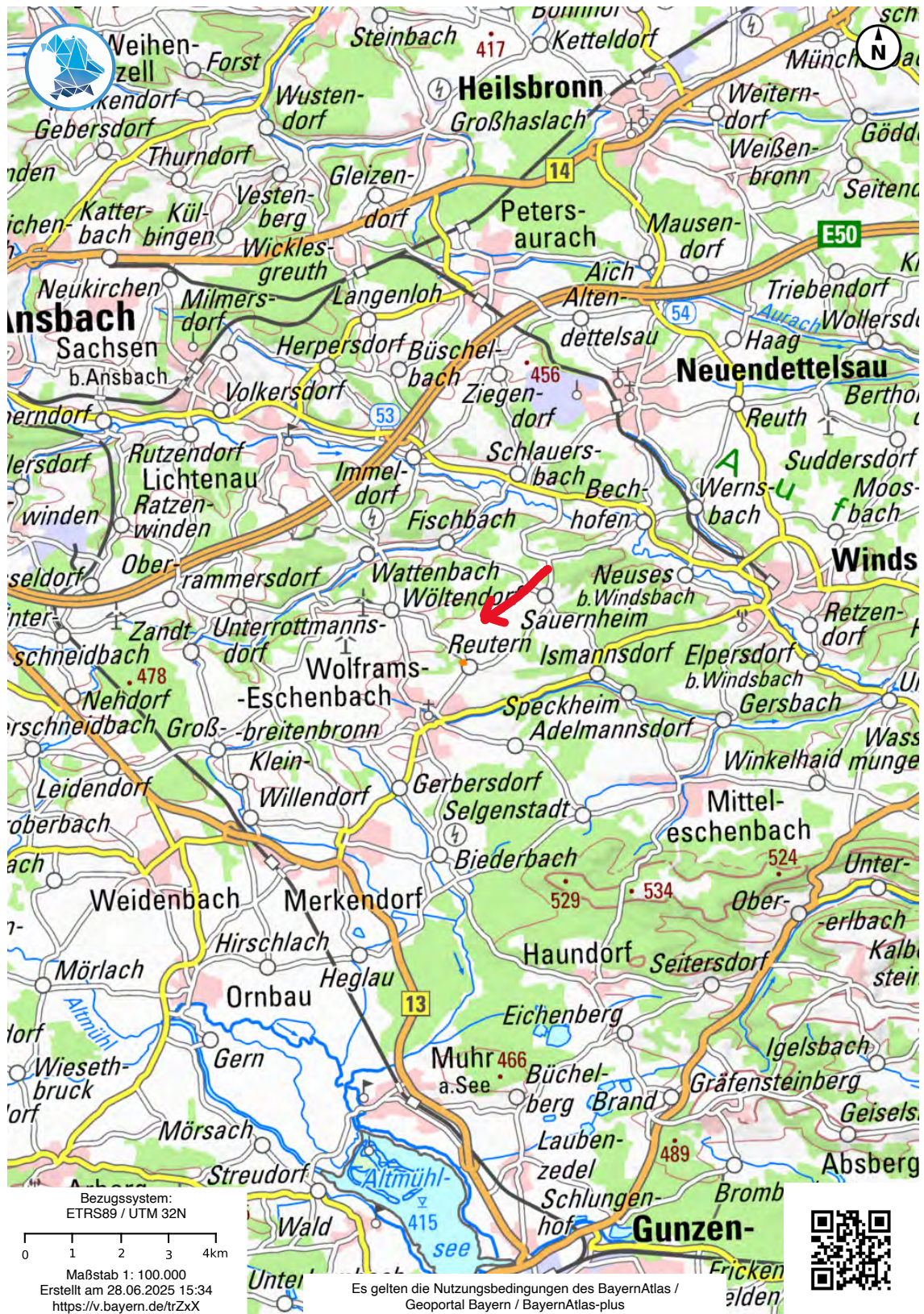
- b) des unbebauten Grundstücks
Gemarkung Reutern, 91639 Wolframs-Eschenbach
Flst 63/1 zu 10.774 m² (1,0774 ha)
- Waldfläche-

wurde zum Stichtag **26.11.2025** ermittelt mit

€ 31.000.-

(in Worten: einunddreißigtausend)

Anlage 1: Lage in der Region

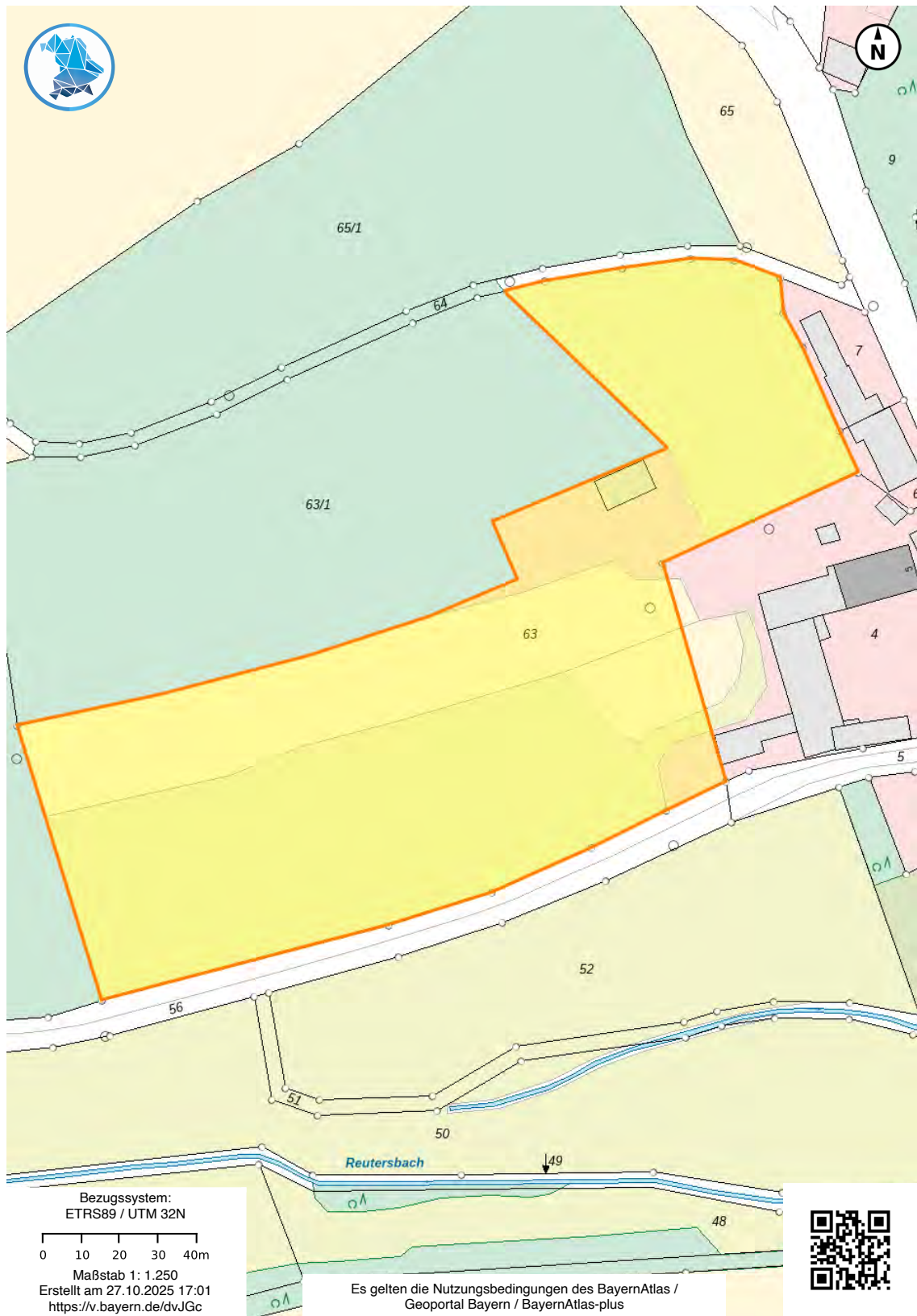


Anlage 2: Lage von Reutern zu Wolframs – Eschenbach



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3: Lageplan des Flst 63



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 4: Luftbild Flst 63



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

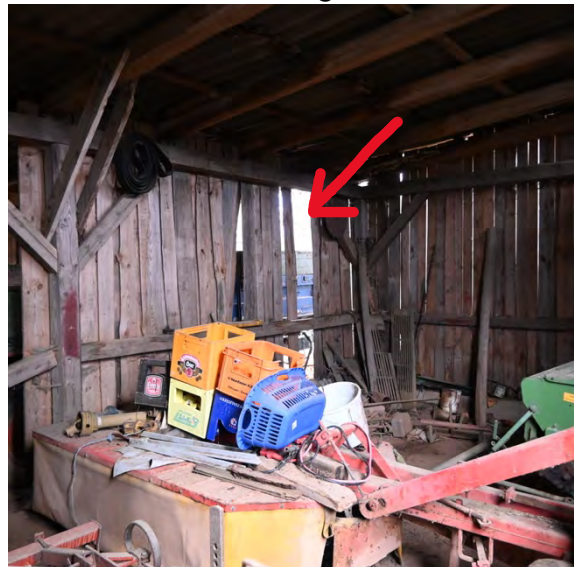
Anlage 5: Fotos
Landwirtschaftliche Halle mit Umgriff



Defekte Holzverkleidung



Feuchtigkeit



Teilfläche 1 und 2



Anlage 6: Lageplan Flst 63/1



Anlage 7: Luftbild Flst 63/1



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-005.