

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Adresse	Bewertungsobjekte	Gutachten vom
91560 Heilsbronn, Nähe Herbststraße und Herbststraße	unbebaute Wohngrundstücke und Verkehrsfläche	07.04.2026
Bewertungsstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
10.07.2025	1 K 28/24	Amtsgericht Ansbach
Verkehrswert Flurstück Nrn. 272/5, 272/118 und 272/117		1.272.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lage

Makrolage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in der Stadt Heilsbronn, einer Stadt im Landkreis Ansbach, im Bundesland Bayern, etwa 18 km östlich von der Stadt Ansbach und etwa 27 km südwestlich von Nürnberg. Die Stadt hat ca. 9.700 Einwohner.



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Die Grundstücke liegen in der Stadt Heilsbronn, ca. einen km nördlich des Zentrums (Rathaus), in einem Wohngebiet. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnhausbebauung mit Mehrfamilienhäusern und mit Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Die Grundstücke liegen an der Anliegerstraße Herbststraße, die von den Straßen Frühlingsstraße und Bahnhofsstraße abzweigt und sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks ohne Asphaltdeckschicht, mit einem schmalen Bürgersteig und einseitiger Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des kurz-, und mittelfristigen Bedarfs sind in Heilsbronn vorhanden und gut erreichbar. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann in der Stadt Ansbach und Schwabach gedeckt werden.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind in ausreichender Anzahl in Heilsbronn vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich ca. 20 km entfernt in Ansbach (ANregiomed Klinikum Ansbach) und Schwabach (Diakoneo Klinik Schwabach).

Kindergarten und Schuleinrichtungen

In der Stadt Heilsbronn gibt es mehrere Kindergärten. Darüber hinaus verfügt Heilsbronn über eine Grundschule und eine Realschule. Ein Gymnasium gibt es in Heilsbronn nicht. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich ca. 8 km südlich in Neuendettelsau.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Aufgrund der Wohnbebauung und der Anzahl an Anwohnern kann es zu bestimmten Tageszeiten jedoch zu einer erhöhten Auslastung kommen.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zu den Autobahnanschlussstellen „Neuendettelsau“ der Autobahn A 6 beträgt jeweils ca. 5,5 km. Heilsbronn besitzt einen eigenen Bahnhof (ca. 250 m nördlich der Bewertungsgrundstücke). Die S-Bahnlinie 4 verbindet Heilsbronn unter anderem mit der Stadt Nürnberg und der Stadt Ansbach. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Nürnberg in ca. 33 km Entfernung. Die ÖPNV-Anbindung des Standortes erfolgt durch die Bushaltestelle „Heilsbronn Bahnhof“ nördlich in fußläufiger Entfernung.



Beurteilung

Insgesamt liegen die Bewertungsgrundstücke in der Herbststraße in einer durchschnittlichen bis guten Wohnlage mit einer überwiegend ruhigen und attraktiven Umgebung. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur sind angemessen. Die Verkehrsanbindung ist gut, sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV.

Die Lage der Grundstücke wird abschließend mit gut beurteilt.

Grundstücke

Grundstücksgestaltung

Flurstück Nr. 272/5

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)

Grundstücksform

Straßenfront

mittlere Grundstücksbreite

mittlere Grundstückstiefe

Topografie

Gebäude- und Freifläche

3.375 m²

unregelmäßig geschnitten

westliche Angrenzung an die Verkehrsfläche mit der Flurstück Nr. 272/117 (Herbststraße), rd. 70 m

rd. 85 m

rd. 38 m

überwiegend eben

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.

Flurstück Nr. 272/117

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)

Grundstücksform

Straßenlänge

mittlere Grundstücksbreite

Topografie

Verkehrsfläche

839 m²

unregelmäßig geschnitten

Anbindungsstück an die Straße Herbststraße, nördliche Angrenzung an das Flurstück Nr. 273/16, westliche Angrenzung an das Flurstück Nr. 272/69, Länge der Verkehrsfläche: rd. 120 Meter.

rd. 7 m

überwiegend eben

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.

Flurstück Nr. 272/118

Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)

849 m²

Grundstücksform

unregelmäßig geschnitten

Straßenfront

nordwestliche Angrenzung an die Verkehrsfläche
Flurstück Nr. 272/117 (Herbststraße), rd. 24 m

mittlere Grundstücksbreite

rd. 24 m

mittlere Grundstückstiefe

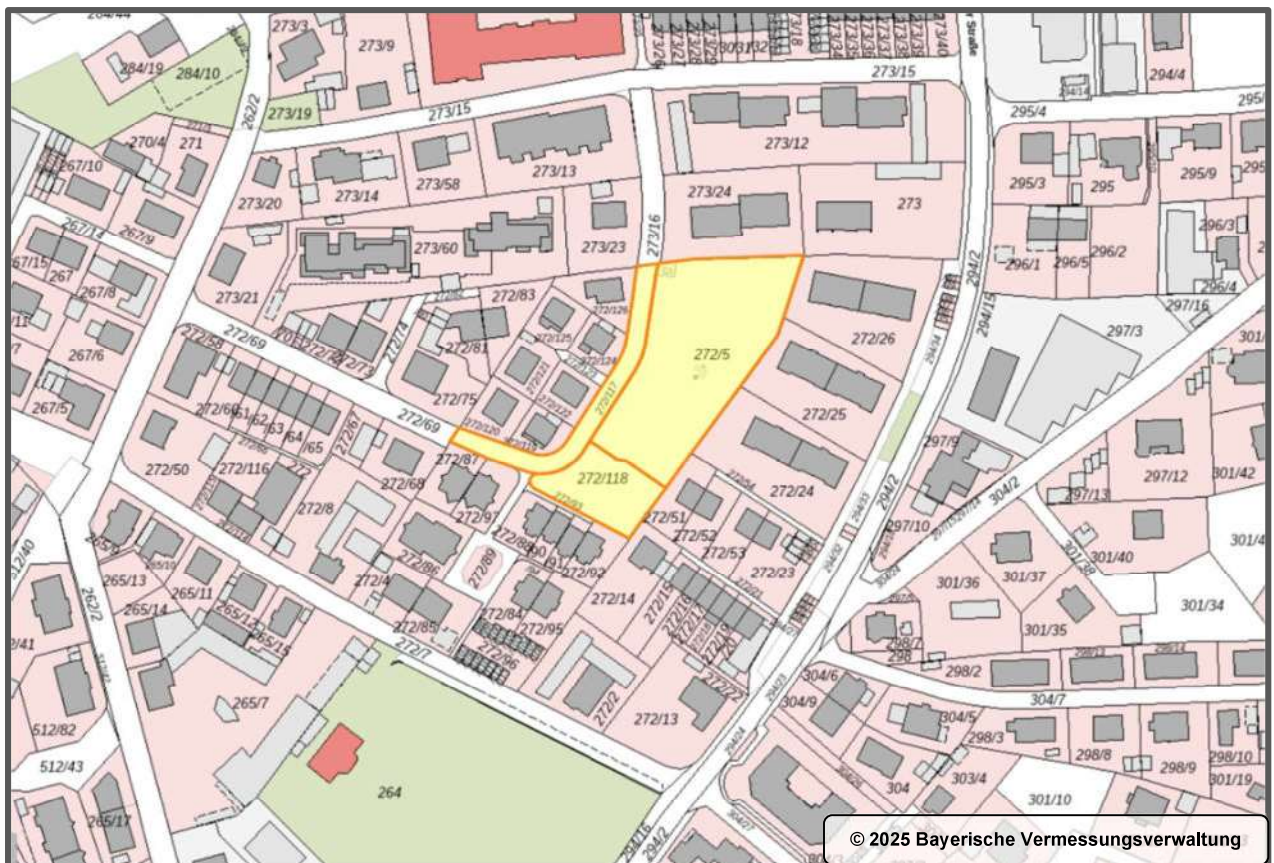
rd. 34 m

Topografie

überwiegend eben

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.





Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Gemäß Auskunft der Stadt Heilsbronn, vertreten durch Rechtsanwalt, vom 09.07.2025, sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen hergestellt.

Bodenbeschaffenheit

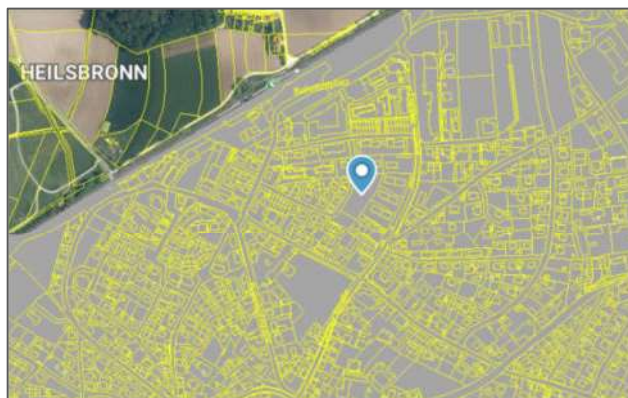
Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Laut Auskunft des Landratsamtes Ansbach vom 11.06.2025 sind die Bewertungsgrundstücke jeweils nicht im Altlastenkataster und/oder ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem) eingetragen.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

Naturgefahren/Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt – Lage im Bereich der Kartierung: Wassersensibler Bereich – Abgrenzung des Wassersensiblen Bereichs nicht möglich
Georisiken	kein Risiko bekannt



© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung – Kartierung Wassersensibler Bereich

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Fluglärm	nicht im Bereich einer Lärmkartierung
Lärm im Individualverkehr	nicht im Bereich einer Lärmkartierung
Lärm Schienenwege	nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Lärmkartierung des BayernAtlas-Plus. Dies bestätigt ebenfalls der gutachterliche Eindruck vor Ort.

Beschreibung der Grundstücke

Angrenzungen/Erschließung

Flurstück Nr. 272/5 und 272/118:

Die Grundstücke grenzen mit Ihrer Westseite an die Verkehrsfläche mit der Flurstück Nr. 272/117 und mit ihren übrigen Seiten an bebaute Nachbargrundstücke an.

Flurstück Nr. 272/117:

Das Grundstück grenzt mit seiner Süd-/Westseite an bebaute Nachbargrundstücke, mit seiner Nordseite an die Herbststraße und mit seiner Westseite an die unbebauten Grundstücke Flurstück Nrn. 272/5 und 272/118 an.

Einfriedung

Die Grundstücke stellen sich überwiegend offen dar. Eine Einfriedung ist nicht erkennbar.

Zufahrt/Zuwegung

Flurstück Nr. 272/5 und 272/118:

Zum Besichtigungszeitpunkt befindet sich keine Zufahrt oder Zuwegung auf den Grundstücken. Die Grundstücke stellen sich unbebaut dar.

Flurstück Nr. 272/117:

Das Grundstück stellt sich als Verkehrsfläche bzw. Straße dar. Die Straße ist asphaltiert und mit schmalem Bürgersteig und einseitiger Straßenbeleuchtung ausgebaut.

Zum Besichtigungszeitpunkt fehlen der Straße noch die Asphaltdeckschicht sowie die Straßenbeschilderung.

Freiflächengestaltung

Flurstück Nr. 272/5 und 272/118:

Die Grundstücke stellen sich unbebaut mit Pflanzen und Buschbewuchs, teilweise verwildert dar. An der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstück Nr. 272/118 sind Baumaterialien in Form von Kies bzw. Split, Pflastersteinen und Europalletten abgestellt. An der Nordwestecke des Flurstück Nr. 272/5 befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Heilsbronn, welche zum Zeitpunkt der Besichtigung mit einem Bauzaun eingegrenzt wird.

Beurteilung

**Die Topografie der Grundstücke stellt sich überwiegend eben dar.
Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse sind laut Auskunft vorhanden.
Hochwasserrisiken, Georisiken, sowie Immissionen sind nicht erkennbar. Die
Flurstücke Nr. 272/5 und 272/118 stellen sich unbebaut, teilweise in einem
verwilderten Zustand dar. An der Nordwestecke des Flurstücks Nr. 272/5 befindet sich
eine Trafostation der Stadtwerke Heilsbronn. Eine Eintragung einer Belastung in
Abteilung II des Grundbuchs hinsichtlich des Betriebs der Trafostation ist bislang
nicht vorhanden. Das Flurstück Nr. 272/118 stellt sich als Verkehrsfläche dar, welche
bis auf die Asphaltdeckschicht und die Straßenbeschilderung vollständig errichtet ist.
Die Bauplatzqualität ist nach Entfernung des Pflanzen- und Buschbewuchses mit
durchschnittlich bis gut zu beurteilen.**

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut Auskunft der Stadt Heilsbronn (hier anwaltlich vertreten) vom 09.07.2025, stellen sich die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten wie folgt dar:

Es bestand ein Bebauungsplan vom 13.12.1991, der die hier zu begutachtenden Flächen betraf. Mit dem Eigentümer der zu bewertenden Grundstücke wurde am 16.09.2020 ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem Zusammenhang wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ erstellt, welcher zum 11.12.2020 in Kraft trat.

Wegen der Nichteinhaltung bestimmter Fristen im Durchführungsvertrag vom 16.09.2020 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB **teilweise aufgehoben**. Der Satzungsbeschluss hierzu wurde am 11.10.2024 bekannt gemacht.

Die Teilaufhebung betrifft laut Auskunft im Wesentlichen die Flächen der Flurstücke 272/5 und 272/118. Das Flurstück Nr. 272/117 (Verkehrsfläche) ist von der Aufhebung laut Auskunft nicht umfasst.

Aufgrund der durchgeführten Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ tritt bzw. trat der Ur-Bebauungsplan vom 13.12.1991 wieder in Kraft.

Zum Wertermittlungsstichtag ist somit laut Auskunft für die Flurstücke 272/5 und 272/118 der Ur-Bebauungsplan vom 13.12.1991 bauplanungsrechtlich relevant. Für das Flurstück 272/118 ist weiterhin der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ relevant.

Die Grundstücke Flurstück Nr. 272/5 und 272/118 liegen somit im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (Urplan) Nr. B-8 „Östlich der Herbststraße / Nördlich Heuweg“ (rechtskräftig seit 13.12.1992), durch teilweise Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg, mit folgenden Festsetzungen:

Art der baul. Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß d. baul. Nutzung: **Für Flurstück 272/5:**

GFZ: 0,6

GRZ: 1,8

III+D Zahl der Vollgeschosse und Dachgeschoss als Höchstgrenze

Für Flurstück 272/118:

GFZ: 0,4

GRZ: 0,8

II+D Zahl der Vollgeschosse und Dachgeschoss als Höchstgrenze

Bauweise o: offene Bauweise

Für Flurstück 272/5:

30-40°: Dachneigung für dreigeschossige Gebäude

Für Flurstück 272/118:

36 -48 °: Dachneigung für zweigeschossige Gebäude



Das Grundstück Flurstück Nr. 272/117 liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. B-8-1 „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“, rechtskräftig seit 11.12.2020 mit folgenden Festsetzungen für das Flurstück Nr. 272/117:

Art der baul. Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß d. baul. Nutzung: Verkehrsflächen – Straßenverkehrsflächen

Bauweise
Grüne Linie = Straßenbegrenzungslinie
Bemaßung in Meter: Bürgersteig 1,50 Meter, Fahrbahn 5,50 Meter



Quelle: Bebauungsplan (Urplan) Nr. B-8 der Stadt Heilsbronn

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut Auskunft vom 09.07.2025 der Stadt Heilsbronn sind die Straßenerschließungsbeiträge und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung sowie Kanal bislang weder abgerechnet noch bezahlt. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind hergestellt.

Denkmalschutz

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

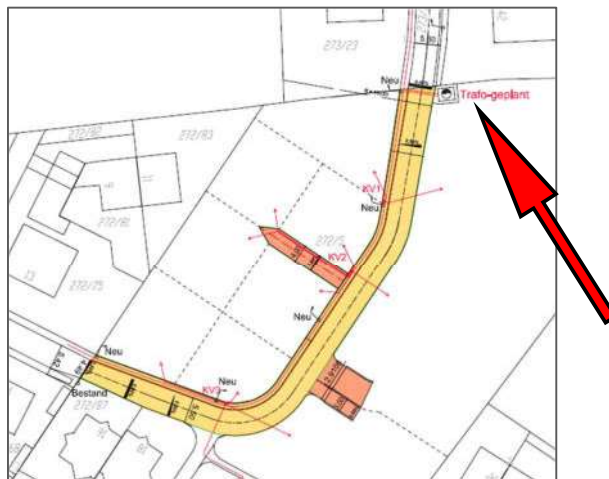
Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen bezüglich einer Vermietung oder einer Verpachtung vor.

Besonderheiten (Trafostation auf Flurstück 272/5)

An der Nordwestecke des Flurstücks Nr. 272/5 befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Heilsbronn. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch ist nicht vorhanden. Auf Anfrage des Sachverständigen bei den Stadtwerken Heilsbronn wurden folgende Informationen mitgeteilt:

Grundlage für die Errichtung der Trafostation war die damalige Absprache mit dem Bauträger, welcher für die Durchführung des zu dieser Zeit gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ beauftragt wurde. Laut Auskunft ist die Trafostation für die Stromversorgung der Einfamilienhäuser und der damals geplanten Mehrfamilienhäuser notwendig. (siehe Abbildung anbei)



Quelle: Lageplan – Kabelleitungen Ausführungsplan – Holm GmbH vom 12.10.2017 zur Verfügung gestellt von den Stadtwerken Heilsbronn

Die Kosten für die Errichtung der Trafostation wurden vollständig durch die Stadtwerke getragen. Weitere Einschränkungen für das Grundstück sind den Stadtwerken nicht bekannt. Die Trafostation wurde seinerzeit in Absprache mit der Schuldnerin bewusst an der Nordwestecke des Flurstücks 272/5 geplant, um eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen und den Stadtwerken einen durchgehenden Zugang zur Trafostation sicherzustellen.

Einordnung der rechtlichen Gegebenheiten

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind hergestellt. Die Straßenerschließungsbeiträge und Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal sind jedoch bislang weder abgerechnet noch bezahlt.

Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich laut eingeholter Auskunft nach § 30 BauGB. Für die Flurstücke 272/5 und 272/118 ist der qualifizieren Bebauungsplans (Urplan) Nr. B-8 „Östlich der Herbststraße / Nördlich Heuweg“ der Stadt Heilsbronn verbindlich. Für das Flurstück Nr. 272/117 der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. B-8-1 „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ der Stadt Heilsbronn.

Die Grundstücke 272/5 und 272/118 sind über das Flurstück 272/117 an die öffentliche Straße, die Herbststraße angebunden.

Somit handelt es nach der Definition des § 3 Abs. 4 ImmoWertV bei den Flurstücken 272/5 und 272/118 um baureifes Land.

Beim Flurstück 272/117 handelt es sich um eine Verkehrsfläche.

Auf dem Flurstück Nr. 272/5 wurde eine Trafostation der Stadtwerke Heilsbronn errichtet. Laut Auskunft ist die Trafostation für die erbauten Einfamilienhäuser und die damals geplanten Mehrfamilienhäuser erforderlich. Eine dingliche Sicherung der Trafostation im Grundbuch ist nicht vorhanden!





