

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Neu-Ulm

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des unbebauten Grundstücks Flurstück Nr. 1510/5,

des unbebauten Grundstücks Flurstück Nrn. 1503 und 1503/2,

sowie

des unbebauten Grundstücks Flurstück Nrn. 1504, und 1504/2,
jeweils Gemarkung Biberachzell

zum Wertermittlungstichtag 17. April 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 28. Oktober 2024

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.
Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a
86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-009-24

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2.2 Hinweis zur Sachkunde des Unterzeichners.....	8
3. Grundbuch	9
4. Grundstücksbeschreibung	11
4.1 Lagebeschreibung	11
4.1.1 Überörtliche Lage	11
4.1.2 Örtliche Lage	12
4.2 Grundstücksmerkmale	13
4.2.1 Grundstück Flurstück-Nr. 1510/5	13
4.2.2 Grundstück Flurstück Nrn. 1503 und 1503/2.....	15
4.2.3 Grundstück Flurstück Nrn. 1504 und 1504/2.....	18
4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungszustand	20
4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation	20
4.3.2 Entwicklungszustand	21
4.4 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	21
4.5 Miet-/Pachtvertragliche Situation	21
4.6 Zubehör der Grundstücke (§ 97 BGB).....	21
5. Verkehrswertermittlung.....	22
5.2 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)	22
5.2.1 Allgemeines (§ 40 ImmoWertV)	22
5.2.2 Vergleichskauffälle.....	23
5.2.3 Bodenrichtwert.....	23
5.3 Bodenwertermittlung für Grundstück Flurstück Nr. 1510/5.....	24

5.4	Bodenwertermittlung Grundstück Flurstück Nrn. 1503 und 1503/2	25
5.4.1	<i>Bodenwertableitung für das Flurstück Nr. 1503</i>	25
5.4.2	<i>Bodenwertableitung für das Flurstück Nr. 1503/2</i>	26
5.4.3	<i>Ergebnis der Bodenwertermittlung Grundstück Flurstück Nrn. 1503 und 1503/2</i>	26
5.5	Bodenwertermittlung Grundstück Flurstück Nrn. 1504 und 1504/2	27
5.6	Verkehrswert.....	28
6.	Schlusswort	29
Anlage:	Bilddokumentation	30

Das vorliegende Gutachten besteht aus 31 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 18. März 2024 hat das Amtsgericht Neu-Ulm (GZ: 3 K 3/24) die Verkehrswertermittlung für die unbebaute Grundstücke

- a) Flurstück Nr. 1510/5, Gemarkung Biberachzell,
 - b) Flurstück Nrn. 1503 und 1503/2, Gemarkung Biberachzell,
 - sowie
 - c) Flurstück Nrn. 1504, und 1504/2, Gemarkung Biberachzell,
- in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 17. April 2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 17. April 2024 unter Teilnahme des Antragstellers.

Hinweis:

Die Grundstücke konnten in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Biberachzell, Blatt 1550, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm, Abruf am 19.03.2024;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für die gegenständlichen Grundstücke, Abruf am 20.09.2024;

¹ Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen (Fortsetzung):
 - Verordnung „C V 36 Wasserrecht Weißenhorn Biberachzell“, des Landratsamtes Neu-Ulm über das Wasserschutzgebiet in den Gemarkungen Biberachzell, Stadt Weißenhorn, Biberach und Schießen, Gemeinde Roggenburg, Landkreis Neu-Ulm, zum Schutz des Brunnens Biberachzell für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Weißenhorn vom 12.09.2022;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgeeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Bauamt der Gemeinde Weißenhorn, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation der gegenständlichen Grundstücke;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG);
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA);
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 78)

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten

Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)². Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt.

² § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 17. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Hierzu erfolgt zunächst die Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand. Danach wird der Wert der zu berücksichtigenden Lasten und Beschränkungen separat ermittelt, sofern vom Gericht eine dahingehende Beauftragung erfolgt ist.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Es werden nur Sachverhalte berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird grundsätzlich unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden. Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Hinweis zur Sachkunde des Unterzeichners

Der Unterzeichner ist für das Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ öffentlich bestellt und vereidigt.

Im vorliegenden Fall sind landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich zu bewerten. Der Unterzeichner weist explizit darauf hin, dass er nicht für „Landwirtschaftliche Bewertung“ öffentlich bestellt ist.

Aufgrund der Qualität der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte hält der Unterzeichner, auch wegen seiner Erfahrungswerte (8 Jahre Tätigkeit bei einem für Landwirtschaft öffentlich bestellten Sachverständigen), die Bewertung der gegenständlichen Grundstücke durch einen Sachverständigen für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ für unkritisch.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	19.03.2024	Amtsgericht:	Neu-Ulm
Grundbuch von:	Biberachzell	Band / Blatt:	- / 1550

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
3	Biberachzell	1510/5	Bachmähder, Landwirtschaftsfläche	7.560
4	Biberachzell	1503	An der Ascher Tafel, Landwirtschaftsfläche	1.456
		1503/2	An der Ascher Tafel, Verkehrsfläche	35
5	Biberachzell	1504	An der Ascher Tafel, Landwirtschaftsfläche	3.882
		1504/2	An der Ascher Tafel, Verkehrsfläche	94

Erste Abteilung / Eigentümer:

2) Eigentümer³

³ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1, betreffend Grundstück lfd. Nr. 3:

Mastensetzungsrecht für Aktiengesellschaft Bayer. Elektrizitätswerke in München-Landshut. Zum Zwecke der Erneuerung, Kontrolle und Auswechslung der Masten und Leitungen steht der Gesellschaft das Recht zu, das dienende Grundstück jederzeit zu betreten. Für alle durch Vornahme dieser Handlungen verursachten Flurschäden haben dagegen die vorgenannte Aktiengesellschaft und bzw. deren Rechtsnachfolger aufzukommen; eingetragen am 12.06.1923 und umgeschrieben am 30.03.2007.

lfd. Nrn. 2, betreffend Grundstück lfd. Nr. 3:

Stromleitungsrecht für

a) den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.-Nr. 539 Gemarkung Kleinkötz;

b) die AG Bayerische Elektrizitäts-Werke, München;

gemäß Bewilligung vom 12.07.1973; Gleichrang unter sich; eingetragen am 09.07.1974 und umgeschrieben am 30.03.2007.

lfd. Nr. 3, betreffend Grundstücke lfd. Nrn. 3 bis 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K 3/24); eingetragen am 26.02.2024.

4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

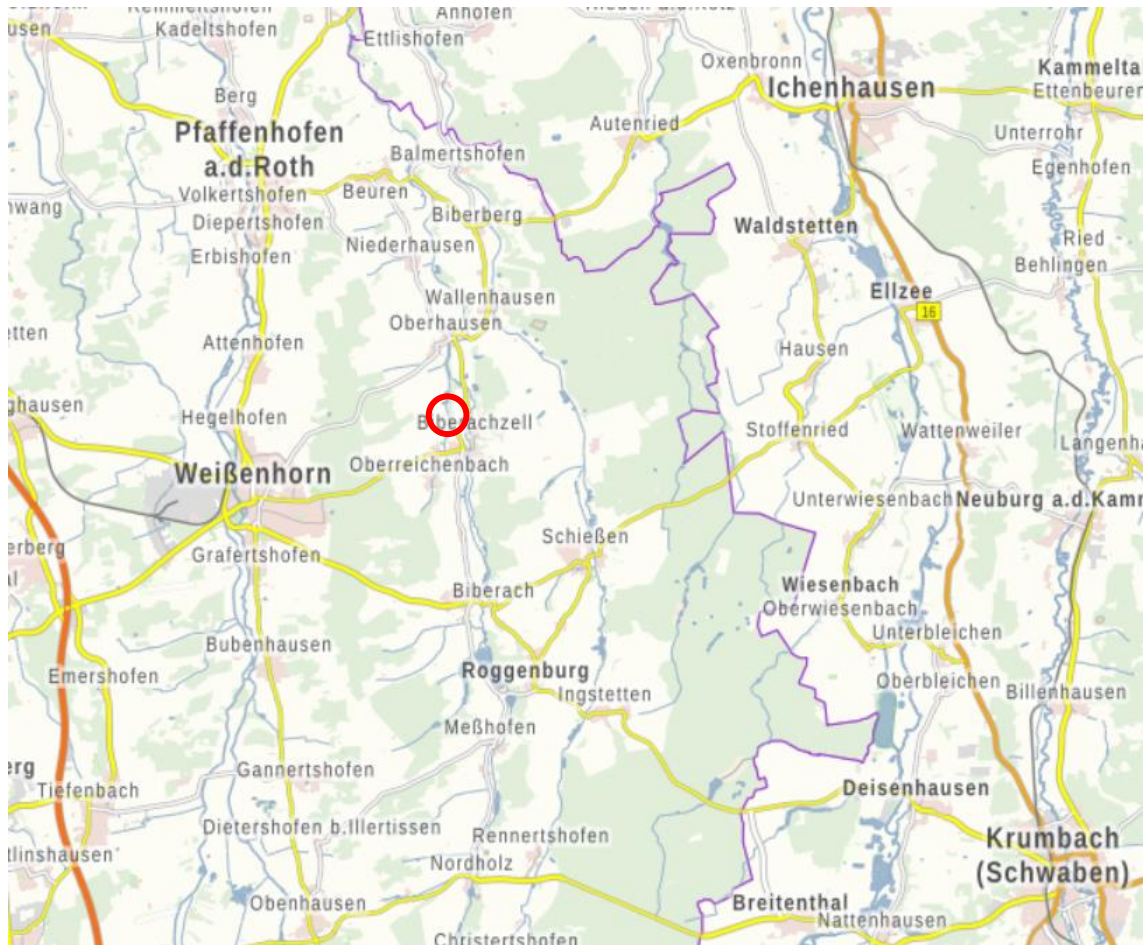


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Städte Ulm und Neu-Ulm, rd. 23 km nordwestlich
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Weißenhorn, bestehend aus dem Hauptort und den 9 weiteren Gemeindeteilen, u.a Biberachzell

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	rd. 14.000 Einwohner Wachstumsprognose bis zum Jahr 2040 rd. +4,7%
Raumordnerische Bedeutung:	Mittelzentrum mit ausreichendem Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen und aperiodischen Bedarfs, allgemeinbildenden Schulen aller Stufen; Städte Ulm / Neu-Ulm als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur sowie allgemeinbildenden Schulen aller Stufen, sowie sämtliche weiterführende und berufsbildende Schulen, Volkshochschule, Fachober- und Fachhochschule sowie Universität
Wirtschaftsstruktur:	überwiegend mittelständische Gewerbebetriebe und Handelsunternehmen sowie Dienstleistungs- und Beherbergungsbetriebe
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 106,1 (Landkreis Neu-Ulm, Stand 2024) Arbeitslosenquote: 2,7% (Landkreis Neu-Ulm, Stand 02/2024)
Straßenanbindung:	Bundesstraße B 10 an die Autobahn A 7, rd. 6,0 km nördlich;
Schienenverkehr:	Regionalbahnhof „Weißenhorn“ mit Verbindungen in Richtung Memmingen und Ulm
Flughafen:	Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen ins Inland, nach Kontinentaleuropa und in außer-europäische Länder, rd. 105 km entfernt;

4.1.2 Örtliche Lage

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich südlich des Weißenhorner Stadtteils Biberachzell, beiderseits des Bachs „Biber“ rd. 100 bis 400 m vom Bebauungsrand entfernt, in der landwirtschaftlichen Flur.

Das Grundstück Flurstück-Nr. 1510/5 ist im Gegensatz zu den anderen Grundstücken nicht durch einen Wirtschaftsweg erschlossen und kann nur durch das Überqueren der umliegenden Grundstücke erreicht werden. Zudem wird es von Osten und Westen durch die Bachläufe des „Biber“ tangiert.

Die Grundstücke Flurstück-Nrn. 1503 mit 1503/2 und 1504 mit 1504/2 liegen an der „Biberacher Straße“ und sind aufgrund ihrer Nähe zum Bebauungsrand gut zu erreichen.

Im Umkreis von rd. 100 m um die Grundstücke befinden sich neben dem „Biber“ noch mehrere kleine Standgewässer.

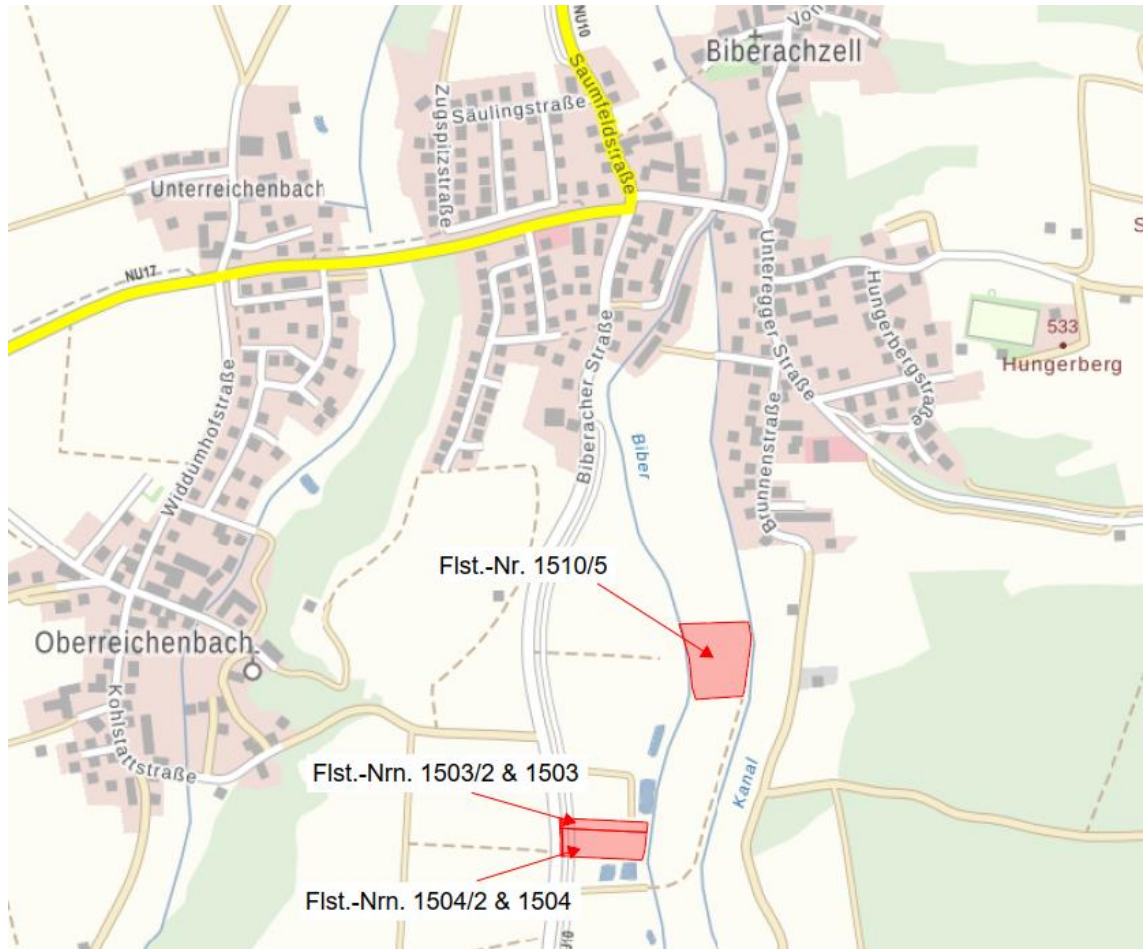


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

4.2 Grundstücksmerkmale

4.2.1 Grundstück Flurstück-Nr. 1510/5

Lage:	südlich vom Stadtteil Biberachzell (Weißenhorn)		
Entfernung zum Bebauungsrand:	rd. 100 m		
Größe:	7.560 m² (vgl. Abschnitt 3)		
Nutzung lt. Kataster:	7.180 m²	unkultivierte Fläche	
	380 m²	Grünland	
Zuschnitt:	annähernd trapezförmig, rd. 77 m (Breite) × 98 m (Länge)		
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Norden nach Süden		

Grundstück Flurstück Nr. 1510/5 (Fortsetzung I)

Oberflächenbeschaffenheit: die Grundstücksfläche ist weitgehend eben;
im Osten und Westen grenzt der Bach „Biber“ mit seinen beiden Bachläufen an das Grundstück, das Gelände fällt an den Bachufern ab;
nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände im Norden und Süden bestehen nicht

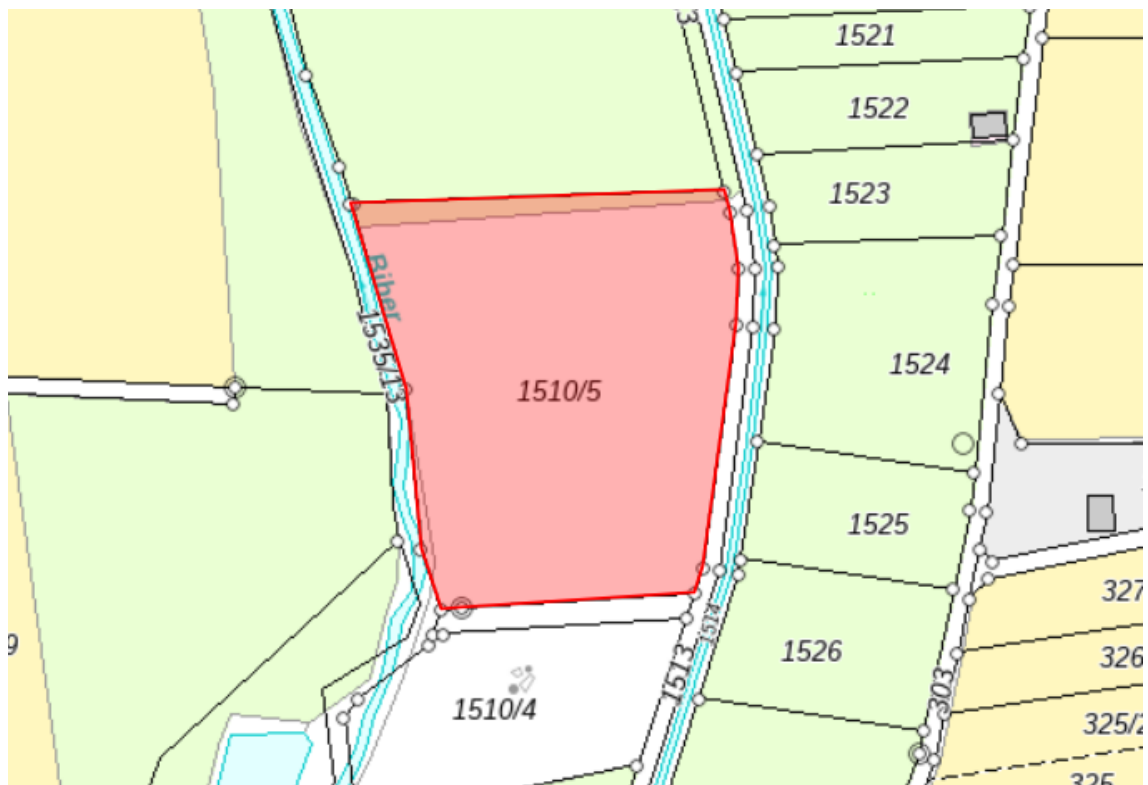


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Untergrundbeschaffenheit: aufgrund der Lage zwischen zwei Bachläufen ist einer erhöhte Feuchtigkeit des Bodens zu erwarten;
ansonsten waren im Rahmen des Ortstermins keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände;

Altlasten: es wurden keine Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten festgestellt

Einfriedung: nicht vorhanden

Nutzung:

Grünlandfläche;

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Abschnitts- fläche	Kulturart	Klasse	Wert- zahlen	Ertrags- messzahl
7.560 m²	Grünland	LMO-b4	38/33	2.495

Sonstiges:

nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Umwelt befindet sich das Grundstück in einem sog. „Trinkwasserschutzgebiet“ in der Schutzzone II



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte „Trinkwasserschutzgebiete in Bayern“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt, ohne Maßstab

4.2.2 Grundstück Flurstück Nrn. 1503 und 1503/2

Das Grundstück besteht aus den beiden Flurstücken Nrn. 1503 und 1503/2.

4.2.2.1 Flurstück-Nr. 1503

Lage: südlich vom Stadtteil Biberachzell (Weißenhorn)

Entfernung zum Bebauungsrand: rd. 400 m

Größe: 1.456 m² (vgl. Abschnitt 3)

Nutzung lt. Kataster: 1.382 m² unkultivierte Fläche
74 m² Ackerland

Zuschnitt: annähernd rechteckig,
rd. 13 m (Breite) × 111 m (Länge)

Ausrichtung: in Längsrichtung von Westen nach Osten

Oberflächenbeschaffenheit: von Westen nach Osten hin leicht fallend;
nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände im Norden und Süden bestehen nicht

Flurstück Nr. 1503 (Fortsetzung I)



Abbildung 5: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Untergrundbeschaffenheit: aufgrund der Lage zwischen am Bach „Biber“ und der umliegenden Standgewässer ist einer erhöhte Feuchtigkeit des Bodens zu erwarten;

ansonsten waren im Rahmen des Ortstermins keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände;

Altlasten: es wurden keine Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten festgestellt

Einfriedung: nicht vorhanden

Nutzung: Grünlandfläche;

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Abschnitts- fläche	Kulturart	Klasse	Wert- zahlen	Ertrags- messzahl
713 m²	Grünland	LIIB3	47/47	335
432 m²	Grünland	LIB3	52/52	225
311 m²	Grünland	LIIB4	36/34	106

Sonstiges: im westlichen und östlichen Grundstücksbereich ist je ein Laubbaum angepflanzt

4.2.2.2 Flurstück-Nr. 1503/2

Lage:	südlich vom Stadtteil Biberachzell (Weißenhorn)
Entfernung zum Bebauungsrand:	rd. 380 m
Größe:	35 m ² (vgl. Abschnitt 3)
Nutzung lt. Kataster:	22 m ² Weg 13 m ² Straßenverkehr „Kr NU 10“
Zuschnitt:	Parallelogramm, rd. 3 m (Breite) × 13 m (Länge)
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Norden nach Süden



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Oberflächenbeschaffenheit:	die Grundstücksfläche ist weitgehend eben und asphaltiert; nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände im Norden und Süden bestehen nicht
Untergrundbeschaffenheit:	Im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes erkennbar.
Altlasten:	es wurden keine Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten festgestellt
Einfriedung:	nicht vorhanden
Nutzung:	Geh- und Radweg

4.2.3 Grundstück Flurstück Nrn. 1504 und 1504/2

Das Grundstück besteht aus den beiden Flurstücken Nrn. 1504 und 1504/2.

4.2.3.1 Flurstück Nr. 1504

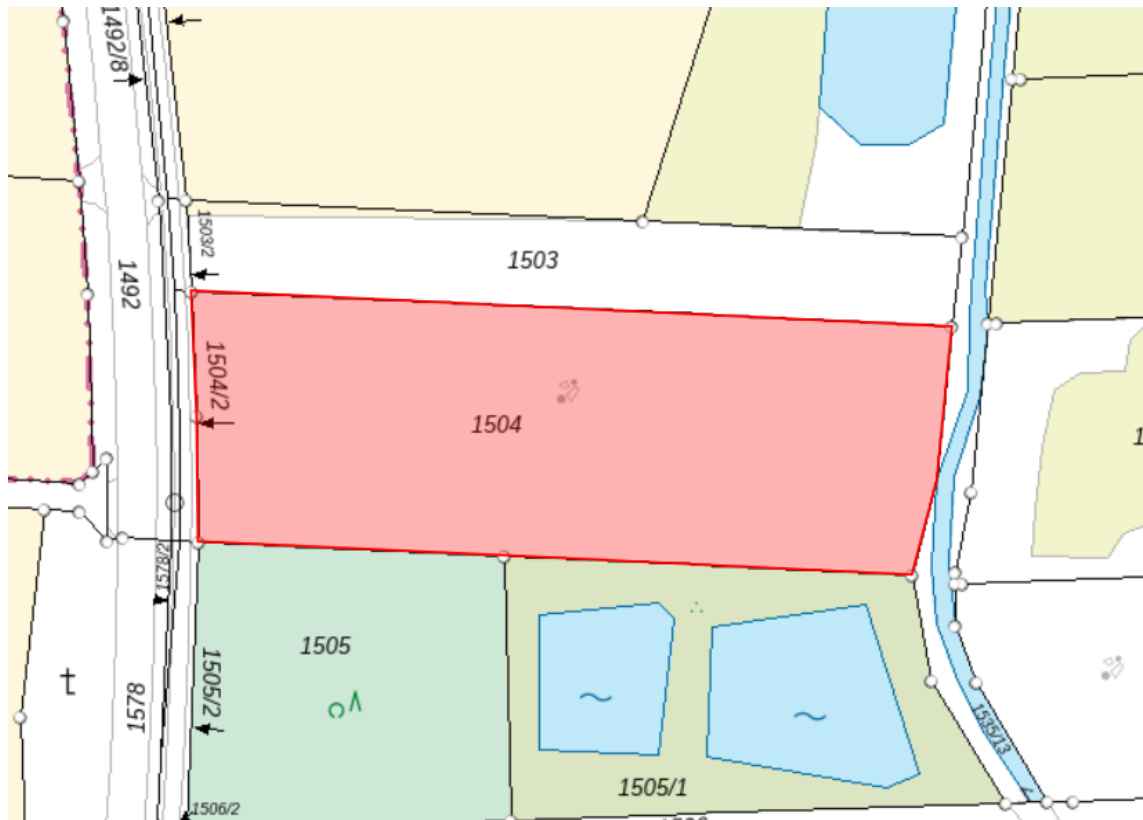


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage:	südlich vom Stadtteil Biberachzell (Weißenhorn)
Entfernung zum Bebauungsrand:	rd. 400 m
Größe:	3.882 m ² (vgl. Abschnitt 3)
Nutzung lt. Kataster:	3.882 m ² unkultivierte Fläche
Zuschnitt:	annähernd trapezförmig, rd. 37 m (Breite) × 105 m (Länge)
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Westen nach Osten
Oberflächenbeschaffenheit:	von Westen nach Osten hin leicht fallend; nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände im Norden und Süden bestehen nicht

Flurstück Nr. 1504 (Fortsetzung)

Untergrundbeschaffenheit: aufgrund der Lage zwischen am Bach „Biber“ und der umliegenden Standgewässer ist einer erhöhte Feuchtigkeit des Bodens zu erwarten;

ansonsten waren im Rahmen des Ortstermins keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände;

Altlasten: es wurden keine Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten festgestellt

Einfriedigung: nicht vorhanden

Nutzung: Grünlandfläche;

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmesszahl
1.901 m²	Grünland	LIIb3	47/47	893
1.125 m²	Grünland	LIIb3	52/52	585
856 m²	Grünland	LIIb4	36/34	291

Sonstiges: im westlichen Grundstücksbereich sind 4 heimische Laubbäume angepflanzt

4.2.3.2 Flurstück Nr. 1504/2

Lage: südlich vom Stadtteil Biberachzell (Weißenhorn)

Entfernung zum Bebauungsrand: rd. 390 m

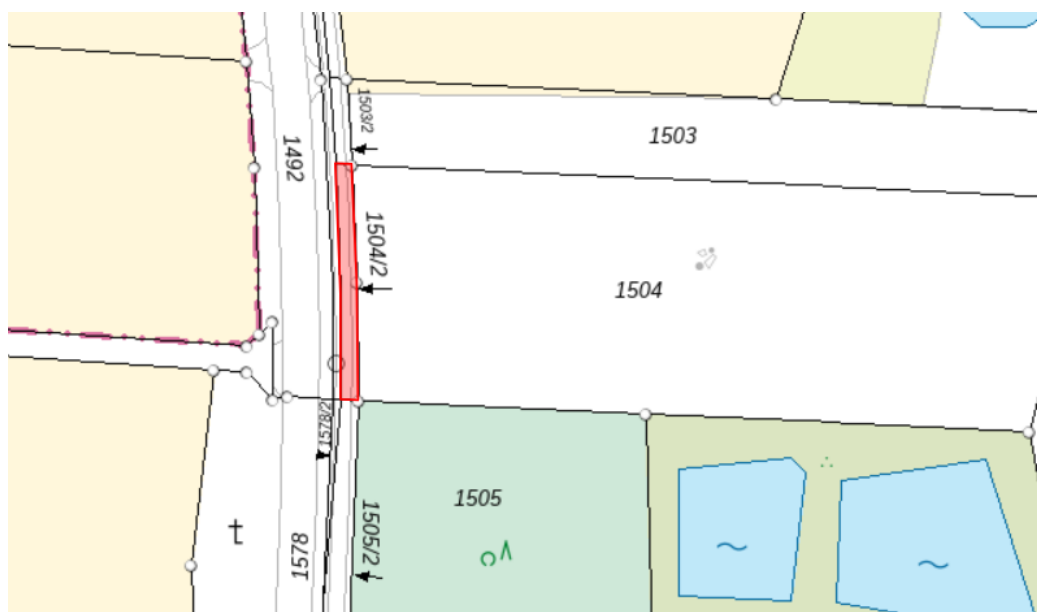


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

4.3.2 Entwicklungszustand

Die Grundstücke sind dem Außenbereich von Weißenhorn zuzuordnen. Eine bauliche Nutzung ist nicht zu erwarten und auch nicht genehmigungsfähig. Sie sind nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV in den Entwicklungszustand

„Fläche der Land- und Forstwirtschaft“⁶

einzuordnen.

Die Grundstücke befinden sich dabei in der landwirtschaftlichen Flur, ohne dass eine Eignung für außerlandwirtschaftliche Nutzungen zu erwarten ist, weshalb sie als **reine** Fläche der Land- und Forstwirtschaft, wie sie bis zur Einführung der ImmoWertV im § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV beschrieben war, einzustufen sind.

4.4 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

Mit dem Eigentum an den zu bewertenden Grundstücken sind keine dinglich gesicherten Rechte verbunden.

Am Grundstück Flurstück-Nr. 1510/5 lastet ein Mastensetzungsrecht aus dem Jahr 1923, das heute keine praktische Bedeutung mehr hat und daher mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit löschungsreif ist.

Das Grundstück Flurstück-Nr. 1510/5 ist außerdem mit einem Stromleitungsrecht belastet. Dieses Recht wird im Rahmen der Bodenwertableitung berücksichtigt bzw. ist ohne nennenswerten Werteeinfluss.

Des Weiteren lastet an den Grundstücken ein Zwangsversteigerungsvermerk, welcher im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht weiter berücksichtigt wird.

4.5 Miet-/Pachtvertragliche Situation

Die gegenständlichen Grundstücke sind nach vorliegenden Informationen nicht verpachtet.

4.6 Zubehör der Grundstücke (§ 97 BGB)

Die Grundstücke Flurstück Nrn. 1510/5, 1503, 1503/2, 1504, und 1504/2, jeweils Gemarkung Biberachzell, verfügen über kein Zubehör.

2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient, [...]“.

⁶ § 3 Abs. 1 ImmoWertV: „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.“

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, deren Verkehrswert aus dem **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)** abgeleitet wird.

Der Bodenwert leitet sich im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV ab. Dabei ist der unmittelbare **Preisvergleich mit Vergleichspreisen** zu favorisieren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung über die Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet, die der Unterzeichner in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Auskünfte beantragen kann (Vergleichspreise).

Sofern direkte Vergleichsverkäufe nicht zu Verfügung stehen, ist ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, möglich.

Liegen keinerlei vergleichsg geeignete Verkaufsfälle vor oder sind die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens unzureichend, können (ergänzend) **Bodenrichtwerte** verwendet werden.

Ergänzend ist anzumerken, dass der Verkehrswert von landwirtschaftlichen Grundstücken neben dem landwirtschaftlichen Ertrag auch durch weitere Faktoren, wie z.B. Wertbeständigkeitserwägungen und nichtlandwirtschaftliche Nutzungserwartungen bestimmt wird, weshalb das Ertragswertverfahren für die Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht geeignet ist.⁷

5.2 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

5.2.1 Allgemeines (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV abgeleitet werden. Dabei ist der unmittelbare Preisvergleich mit Vergleichspreisen zu favorisieren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine

⁷ Köhne: „Landwirtschaftliche Taxationslehre“, 4. Auflage, 2007, S. 90

Kaufpreissammlung über die Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet, die der Unterzeichner in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Auskünfte beantragen kann (Vergleichspreise).

Sofern direkte Vergleichsverkäufe nicht zu Verfügung stehen, ist ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, möglich.

Liegen keinerlei vergleichsgerechte Verkaufsfälle vor oder sind die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens unzureichend, können (ergänzend) Bodenrichtwerte verwendet werden.

5.2.2 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm sind im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 17. April 2024 für landwirtschaftliche Nutzflächen in vergleichbaren Lagen mit einer ähnlichen Grundstücksgröße keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.3 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm hat, bezogen auf den Wertermittlungstichtag, letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte ermittelt.

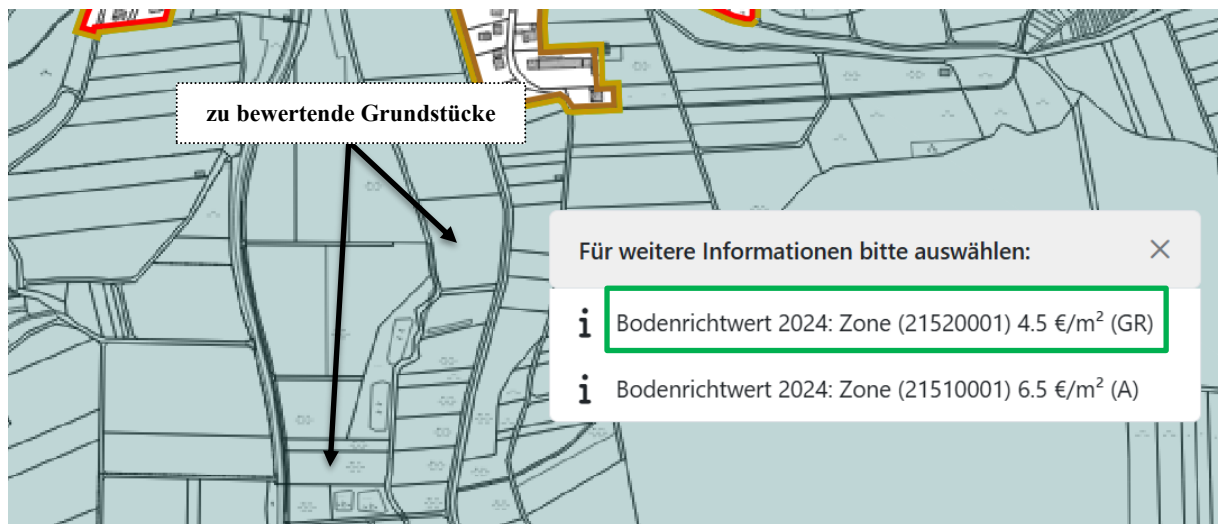


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Zonenübersicht der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024

Die zu bewertenden Grundstücke sind allesamt als **Grünlandflächen** in der landwirtschaftlichen Flur einzustufen, weshalb der Bodenrichtwert mit **4,50 €/m²** als **Ausgangswert** heranzuziehen ist.

5.3 Bodenwertermittlung für Grundstück Flurstück Nr. 1510/5

Das zu bewertende Grundstück ist eine Grünlandfläche und liegt rd. 100 m südlich des Bebauungsrandes des Stadtteils Biberachzell in Weißenhorn.

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung ist der für Grünland ermittelte Bodenrichtwert mit **4,50 €/m²**.

Das zu bewertende Grundstück Flurstück-Nr. 1510/5, Gemarkung Biberachzell, weist folgende, wertbestimmenden Eigenschaften auf:

- Grünland als Feuchtwiese auf Moorboden und stark unterdurchschnittlicher Ertragsmesszahl;
- Ost- und Westgrenze durch die Bachläufe des „Biber“ begrenzt und dadurch de facto keine Erschließung, außer über angrenzende Landwirtschaftsflächen;
- grundsätzlich durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf Grundstücksform (annähernd quadratischer Zuschnitt mit dadurch erhöhtem Vorgewende- aber verringertem Randflächenanteil) und Größe (7.560 m²);
- aufgrund der Lage in Zone II eines Trinkwasserschutzbereiches bestehen starke Einschränkungen in der Bewirtschaftung⁸ (u.a. Düngen ausschließlich mit Mineraldüngern im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften und keine Beweidung jeglicher Art);
- aufgrund des hohen Ökowertes Eignung als ökologische Ausgleichsfläche;

Aufgrund der genannten Faktoren ist das Grundstück insgesamt als stark unterdurchschnittlich in Bezug auf seine Lagemerkmale und die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zu beurteilen. Allerdings besteht die Chance/Eignung als ökologische Ausgleichsfläche.

Insgesamt wird daher für das zu bewertende Grundstück, im Wege der freien sachverständigen Schätzung, auf den **Bodenrichtwert** ein **Abschlag von -50%** (Faktor 0,50) vorgenommen, was zu einem **Bodenwert** von

$$4,50 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 2,25 \text{ €/m}^2$$

führt.

Weitere wertbildende Eigenschaften sind nicht zu berücksichtigen.

Somit wird für das zu bewertende **Grundstück Flurstück Nr. 1510/5, Gemarkung Biberachzell**, mit einer Größe von 7.560 m² zum Wertermittlungsstichtag 17. April 2024 folgender absoluter **Bodenwert ermittelt**:

⁸ Die geltenden Einschränkungen sind in der Verordnung des Landratsamtes Neu-Ulm über das Wasserschutzbereich in den Gemarkungen Biberachzell, Stadt Weißenhorn, Biberach und Schießen, Gemeinde Roggenburg, Landkreis Neu-Ulm, zum Schutz des Brunnens Biberachzell für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Weißenhorn vom 12.09.2022 festgelegt.

Grundstück				
Flst.-Nr.	Gemarkung	Größe	Bodenwert/m ²	Bodenwert
1510/5	Biberachzell mit	7.560 m ² zu	2,25 €/m ² =	17.010 €
Summe, gerundet =				17.000 €

5.4 Bodenwertermittlung Grundstück Flurstück Nrn. 1503 und 1503/2

Das zu bewertende Grundstück liegt rd. 400 m südlich des Bebauungsrandes des Stadtteils Biberachzell in Weißenhorn, zwischen der „Biberacher Straße“ und dem Bach „Biber“

5.4.1 Bodenwertableitung für das Flurstück Nr. 1503

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung des Flurstücks Nr. 1503 ist der für Grünland ermittelte Bodenrichtwert mit **4,50 €/m²**.

Das Flurstück Nr. 1503, Gemarkung Biberachzell, weist folgende, wertbestimmenden Eigenschaften auf:

- Grünland mit unterdurchschnittlicher Ertragsmesszahl;
- entlang der Ostgrenze verläuft der Bach „Biber“, womit feuchte Flächenabschnitte verbunden sind;
- die Erschließung und die Erreichbarkeit sind sehr gut;
- unterdurchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf Grundstücksform (langgestreckter rechteckiger Zuschnitt mit geringer Vorgewende- aber großem Anteil an Randflächen) und Größe (1.450 m²);

Aufgrund der genannten Faktoren ist das Grundstück insgesamt als überdurchschnittlich in Bezug auf seine Lagemerkmale, aber als stark unterdurchschnittlich hinsichtlich seiner landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zu beurteilen.

Insgesamt wird daher für das zu bewertende Flurstück Nr. 1503, Gemarkung Biberachzell, im Wege der freien sachverständigen Schätzung, auf den **Bodenrichtwert** ein **Ab-schlag von -15%** (Faktor 0,85) vorgenommen, was zum Wertermittlungstichtag 17. April 2024 zu einem **Bodenwert** von

$$4,50 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \text{rd. } \mathbf{3,83 \text{ €/m}^2}$$

führt.

Weitere wertbildende Eigenschaften sind nicht zu berücksichtigen.

5.4.2 Bodenwertableitung für das Flurstück Nr. 1503/2

Das Flurstück Nr. 1503/2 befindet sich zwischen dem Straßenbegleitgrün der Ortsverbindungsstraße (Biberacher Straße) und dem Flurstück Nr. 1503. Es ist als Geh- und Radweg mit Asphaltdecke ausgebaut.

Grundsätzlich kommt bei derartigen Nutzungen lediglich die öffentliche Hand als Nachfrager in Betracht, im vorliegenden Fall insbesondere die Stadt Weißenhorn.

Hierbei könnten sich gegebenenfalls auch enteignungs- bzw. entschädigungsrechtliche Gesichtspunkte ergeben. Eventuell könnte vom Eigentümer eine Übernahmeverlangen gestellt werden.

In derartigen Fällen, insbesondere bei derartigen Kleinflächen, orientiert sich der Grundstücksmarkt am Bodenrichtwert.

Weitere wertbildende Eigenschaften sind nicht zu berücksichtigen.

Für das **Flurstück Nr. 1503/2, Gemarkung Biberachzell**, wird daher zum **Wertermittlungsstichtag 17. April 2024** ein **Bodenwert** von

4,50 €/m²

ermittelt.

5.4.3 Ergebnis der Bodenwertermittlung Grundstück Flurstück Nrn. 1503 und 1503/2

Aus den oben dargestellten Wertansätzen und der Größe der einzelnen Flurstücke ergibt sich somit wird für das zu bewertende **Grundstück Flurstück Nrn. 1503 und 1503/2, Gemarkung Biberachzell**, zum Wertermittlungsstichtag 17. April 2024 folgender absoluter **Bodenwert**:

Grundstück							
Flst.-Nr.	Gemarkung		Größe		Bodenwert/m ²		Bodenwert
1503	Biberachzell	mit	1.456 m ²	zu	3,83 €/m ²	=	5.576 €
1503/2	Biberachzell	mit	35 m ²	zu	4,50 €/m ²	=	158 €
						Summe =	5.734 €
						Summe, gerundet =	5.700 €

5.5 Bodenwertermittlung Grundstück Flurstück Nrn. 1504 und 1504/2

Das zu bewertende Grundstück liegt rd. 400 m südlich des Bebauungsrandes des Stadtteils Biberachzell in Weißenhorn, zwischen der „Biberacher Straße“ und dem Bach „Biber“. Es besteht aus dem Flurstück-Nr. 1504 als Grünlandfläche und dem Flurstück Nr. 1504/2 als Verkehrsfläche.

Das Grundstück grenzt direkt an das oben bewertete Grundstück Flurstück-Nrn. 1503 und 1503/2, Gemarkung Biberachzell, an. Es weist, im Vergleich zu diesem Grundstück, nahezu identische Merkmale auf. Eine nennenswerte Abweichung besteht lediglich bei der Grünlandfläche Flurstück-Nr. 1504 dahingehend, dass es fast doppelt so groß ist wie das Flurstück Nr. 1503, was etwas vorteilhafter ist. Diesem Sachverhalt wird durch einen um 5% verminderten Abschlag auf den Bodenrichtwert von -10% Rechnung getragen, was für das **Flurstück Nr. 1504** zu einem **angepassten Bodenwert von**

$$4,50 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 4,05 \text{ €/m}^2$$

führt.

Für das **Flurstück Nr. 1504/2, Gemarkung Biberachzell**, wird – analog zum Flurstück Nr. 1503/2, zum **Wertermittlungstichtag 17. April 2024** ein **Bodenwert von**

$$4,50 \text{ €/m}^2$$

bewertet.

Somit ergibt sich aus den dargestellten Wertansätzen und der Größe der einzelnen Flurstücke somit wird für das zu bewertende **Grundstück Flurstück Nrn. 1504 und 1504/2, Gemarkung Biberachzell**, zum Wertermittlungstichtag 17. April 2024 folgender absoluter **Bodenwert**:

Grundstück							
Flst.-Nr.	Gemarkung	Größe			Bodenwert/m²		Bodenwert
1504	Biberachzell	mit 3.882 m²	zu		4,05 €/m²	=	15.722 €
1504/2	Biberachzell	mit 94 m²	zu		4,50 €/m²	=	423 €
Summe						=	16.145 €
Summe, gerundet						=	16.100 €

5.6 Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für die unbebauten Grundstücke Flurstück Nrn. 1510/5, 1503, 1503/2, 1504, und 1504/2, jeweils Gemarkung Biberachzell, zum **Wertermittlungsstichtag 17. April 2024** folgende **Bodenwerte** ermittelt:

- Grundstück Flurstück-Nr. 1510/5: 17.000 €
- Grundstück Flurstück-Nrn. 1503 und 1503/2: 5.700 €
- Grundstück Flurstück-Nrn. 1504 und 1504/2: 16.100 €

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 24 Abs. 2. Nr. 2 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Da der Bodenwert aus direkten Marktdaten abgeleitet wurde, ist eine Marktanpassung nicht vorzunehmen.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter ausdrücklichem Verweis auf Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens werden für die unbebauten **Grundstücke Flurstück Nrn. 1510/5, 1503, 1503/2, 1504, und 1504/2, jeweils Gemarkung Biberachzell**, zum **Wertermittlungsstichtag 17. April 2024** folgende **Verkehrswerte** ermittelt:

a) Grundstück Flurstück Nr. 1510/5:

17.000 €

(in Worten: siebzehntausend Euro)

b) Flurstück Nrn. 1503 und 1503/2:

5.700 €

(in Worten: fünftausendsiebenhundert Euro)

c) Flurstück Nrn. 1504 und 1504/2:

16.100 €

(in Worten: sechzehntausendeinhundert Euro)

6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 28. Oktober 2024


Thorsten Kampe



Das vorliegende Gutachten besteht aus 31 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Anlage: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 17. April 2024



Außenansicht: Grundstück Flurstück Nr. 1510/5 von Westen



Außenansicht: Grundstück Flurstück Nr. 1510/5 von Osten

Anlage: Bilddokumentation
zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 17. April 2024



Grundstück Flurstück Nrn. 1503 und 1504 von Nordwesten



Grundstück Flurstück Nrn. 1503/2 und 1504/2 von Süden