

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über zwei unbebaute Grundstücke
in 89335 Ichenhausen**

1) Nähe St.-Willibald-Weg, Flst. Nr. 1234 mit 3.900 m²

2) Nähe St.-Willibald-Weg, Flst. Nr. 1233 mit 1.280 m²

1. Überblick

Auftraggeberin:	Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung PF 2340 89213 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	1 K 36/25
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren [REDACTED] (betreibende Gläubigerin) [REDACTED] (Schuldner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 10.09.2025 durch das Vollstreckungsgericht.
Wertermittlungsstichtag:	17.10.2025 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	17.10.2025, 10 ⁰⁰ Uhr
Auftrag:	09 25 0121
Auftrag abgeschlossen:	16.03.2026
Ausfertigung:	Original, Nr. ____ von 4

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstücke	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	8
4.4	Erschließung	12
4.5	Nachbarbebauung	12
5.	Gesamtbeurteilung	13
5.1	Lagebeurteilung	13
5.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	13
5.3	Entwicklungszustand der zu bewertenden Grundstücke	13
5.4	Veräußerungsfähigkeit	13
5.5	Drittverwendungsfähigkeit	13
6.	Wertermittlung	14
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
6.2	Deduktives Verfahren	14
6.3	Einfache Bruchteilsmethode	17
7.	Verkehrswert / Marktwert	18
8.	Schlussbemerkung	19
9.	Anlagen	19

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, welche landwirtschaftlich genutzt werden und als Rohbauland gelten.

- 1) Bei dem Flst. Nr. 1234 handelt es sich um eine Fläche von ca. 3.900 m².
- 2) Bei dem Flst. Nr. 1233 handelt es sich um eine Fläche von ca. 1.280 m².

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Gute Lage am Ortsrand.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit mittel.

Verpachtungsmöglichkeit: Ordentlich.

Zusammenfassung der Werte


1) Flst. Nr. 1234	320.000 €
2) Flst. Nr. 1233	105.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teileigentum),
Antwort: Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Die Grundstücke sind laut Angabe nicht verpachtet.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Keine.
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.

3.2 Allgemeines


Auftraggeberin:	Amtsgericht Neu-Ulm siehe Seite 1.
Eigentümer:	
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 10.09.2025, eingegangen am 13.09.2025, durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 10.09.2025.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Beschluss.
Vom Schuldner übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Lageplan• Unterlagen zum städtebaulichen Planungskonzept• Bebauungsplan.
Vom Sachverständigen erhoben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 16.09.2025• Lagepläne• Auskunft über Bodenrichtwerte• Auskunft aus der Kaufpreissammlung• Auskunft über den Erschließungszustand• Städtebauliche Festsetzungen• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in 89335 Ichenhausen, Nähe St.-Willibald-Weg 1) Flst. Nr. 1234 2) Flst. Nr. 1233
Wertermittlungsstichtag:	17.11.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	17.11.2025, 10 ⁰⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> [REDACTED] Eigentümer; [REDACTED], Vertreterin der Gläubigerin; Alexander Kübel, Sachverständiger.
Bodenrichtwerte, Kaufpreise:	Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für den Landkreis Günzburg zum 01.01.2024, Auskunft aus der Kaufpreissammlung.
Auskünfte der Gemeinde und dem BayernAtlas:	<ul style="list-style-type: none">• Aus dem Flächennutzungsplan• Aus dem Bebauungsplan• Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 16.09.2025.
Pläne:	Lagepläne, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV, ImmoWertA, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Ermittlung des Marktwertes von werdendem Bauland, 2008.

4. Grundstücke

4.1 Allgemeine Angaben

Lage der Grundstücke:	89335 Ichenhausen Nähe St.-Willibald-Weg, 1) Flst. Nr. 1234 2) Flst. Nr. 1233.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Günzburg Grundbuch von Ichenhausen Blatt Nr. 5311. Ein Auszug des Grundbuchs vom 16.09.2025 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als Anlage 7 Seite 26 in Kopie bei.
Eigentümer:	
Grundstücksgrößen:	1) Flst. Nr. 1234 3.900 m ² 2) Flst. Nr. 1233 1.280 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	Es handelt sich um landwirtschaftlich ge- nutzte Grundstücke im Innenbereich.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Stadt Ichenhausen mit ihren Stadtteilen Autenried, Deubach, Hochwang, Oxenbronn und Rieden, liegt zentral im Landkreis Günzburg, in Bayern, an der Günz und hat mit den Eingemeindungen ca. 9.840 Einwohner (Stand: 05.01.2026). Die Einwohnerzahl ist seit einigen Jahren kontinuierlich leicht steigend. Dies resultiert sowohl aus einem Geburtenüberschuss als auch aus einem positiven Wanderungssaldo.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Super- und Baumärkte, sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im Hauptort. Ebenso ansässig ist eine größere Reha-Klinik.

Auch Bankfilialen, Kindertagesstätten, Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie eine staatliche Real- und Sonderschule haben in der Stadt ihren Standort.

Die Gemeinde verfügt über Sport- und Tennisplätze, ein Freibad und ein kleines Hallenbad. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind daher im Ort und in der nahen Umgebung des Günztales zahlreich gegeben. Das Vereinsleben ist gut ausgeprägt und verfügt über eine lange Tradition. Mit dem bayerischen Schulmuseum verfügt Ichenhausen über eine überregional bedeutende kulturelle Einrichtung.

Die lange Stadtgeschichte ist auch heute noch in der historischen Innenstadt mit dem als Rathaus genutzten Schloss zu spüren.

In der nördlich ca. 10 km entfernt liegenden Kreisstadt Günzburg sind weitere Behörden, weiterführende und berufsbildende Schulen, das Amtsgericht sowie

das Kreis- und Bezirkskrankenhaus mit einer psychiatrischen und neurologischen Abteilung angesiedelt. Hochschulen befinden sich in Ulm/Neu-Ulm und Augsburg.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Ichenhausen liegt direkt an der Bundesstraße B 16 Donauwörth-Mindelheim. Der Autobahnanschluss zur A 8 München-Stuttgart liegt ca. 8 km nördlich in Günzburg-Deffingen.

Ichenhausen hat eine Haltestelle der Regionalbahn Günzburg-Mindelheim. Von hier aus kann, ebenso wie mit den vorhandenen Busverbindungen, stündlich in die Kreisstadt gependelt werden. Von dort sind Anschlussmöglichkeiten der Bahn u.a. Richtung Augsburg-München und Ulm-Stuttgart gewährleistet. An den dortigen Hauptbahnhöfen gibt es auch ICE-Anschlüsse.

Der Flexibus des Landkreises fährt auch Ichenhausen an. Hierbei handelt es sich um ein landkreisweites Rufbussystem.

Flughäfen befinden sich in München ca. 135 km, Stuttgart ca. 105 km und Memmingen ca. 80 km.

Einige Staats- und Kreisstraßen ergänzen die örtliche Erschließung. Insgesamt kann die Verkehrsanbindung für eine ländliche Region als ordentlich bezeichnet werden.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Arbeitsplätze sind in Ichenhausen überwiegend in klein- und mittelständischen Industrie-, Handels- und Handwerksbetrieben, aber auch in städtischen Behörden und Schulen vorhanden. Einige überregional tätige Firmen sind vor Ort beheimatet und bieten zahlreiche Arbeitsplätze. In der ansässigen Reha-Klinik sind zahlreiche, teilweise sehr hochwertige Arbeitsplätze vorhanden.

In Ichenhausen wohnen mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte als es Arbeitsplätze gibt. Dieser negative Pendlersaldo in Höhe von ca. -1.300 wird durch die hohe Arbeitsplatzdichte in der Region kompensiert.

Die Arbeitslosenquote liegt im Agenturbereich Günzburg traditionell unter dem sehr guten Landesdurchschnitt von Bayern.

Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen und die Kaufkraft liegen leicht über dem Landesdurchschnitt.

Die Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung der Bevölkerung sind in Ichenhausen gewährleistet.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 werden der Region Günzburg „leichte Chancen“ mit „mittlerer Dynamik“ bescheinigt. Der Landkreis liegt auf Platz 137 der insgesamt 400 analysierten Regionen.

4.2.4 Immobilienmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch.

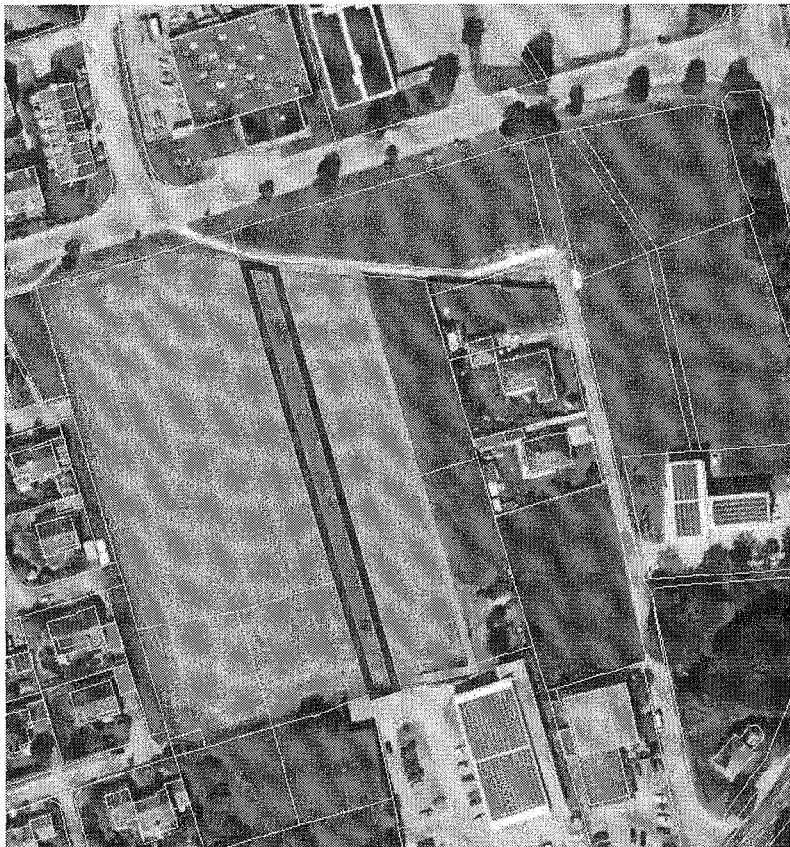
Bei werdendem Bauland ist insbesondere die Kommune ein potentieller Käufer. Bauträger und Investoren sind aufgrund der hohen Finanzierungskosten und der

Abhängigkeiten von Baurechtsbehörde und Grundstücksnachbarn sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage derzeit zurückhaltend.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Die zu bewertenden Grundstücke Flst. Nr. 1234 (orange) und Flst. Nr. 1233 (rot) befinden sich nordöstlich der Innenstadt. Öffentliche Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.



4.3.2 Nutzung, Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

1) Flst. Nr. 1234

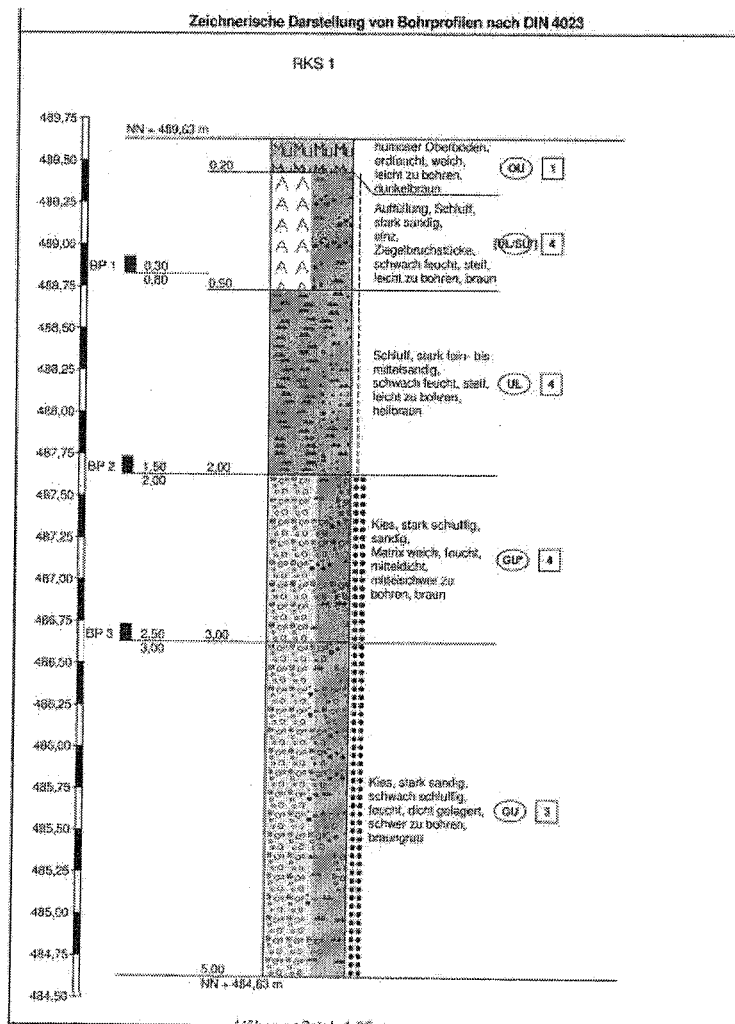
Nutzung:	Acker.
Zuschnitt:	rechteckig, im Norden gemäß dem Feldwegverlauf.
Seitenlängen:	Norden: ca. 30 m Osten: ca. 135 m Süden: ca. 28 m Westen: ca. 145 m
Grundstücksgröße:	3.900 m ² laut Grundbuch (die Fläche wurde mit dem Messtool des BayernAtlas plausibilisiert. Auf

Topografie: die Überprüfung der Katasterangaben wurde daher verzichtet. Dies gilt auch nachfolgend.)
Von Süden nach Norden fällt das Grundstück um ca. 3,1 m (laut BayernAtlas, dies gilt auch nachfolgend).

2) Flst. Nr. 1233

Nutzung: Acker.
Zuschnitt: rechteckig, im Norden gemäß dem Feldwegverlauf.
Seitenlängen: Norden: ca. 10 m
Osten: ca. 144 m
Süden: ca. 9 m
Westen: ca. 147 m
Grundstücksgröße: 1.280 m² laut Grundbuch.
Topografie: Von Süden nach Norden fällt das Grundstück um ca. 3,4 m.

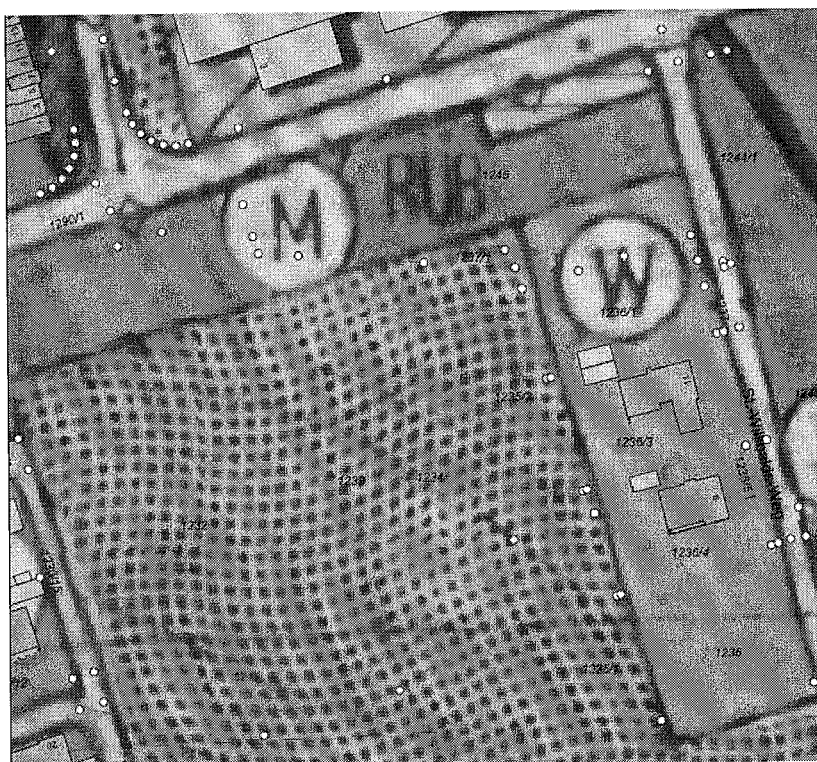
Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. Der Eigentümer legt ein Ergebnis einer Rammkernsondierung vor, die sich offensichtlich auf das Grundstück bezieht. Diese zeigt folgenden Bodenaufbau:



Laut Angabe datiert diese Information vom 04.10.2018. Sie kann nicht auf Richtigkeit verifiziert werden, da unklar ist, auf welche Lage sich die Bohrung bezieht. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund für die baurechtlich zulässige Nutzung ausreichend tragfähig ist. Die Untersuchung des Baugrunds ist regelmäßig nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und liegt außerhalb des Kompetenzbereichs des Unterzeichners. Der Grundwasserstand ist unbekannt. Mit Hang- und Schichtenwasser ist aufgrund der Hanglage zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

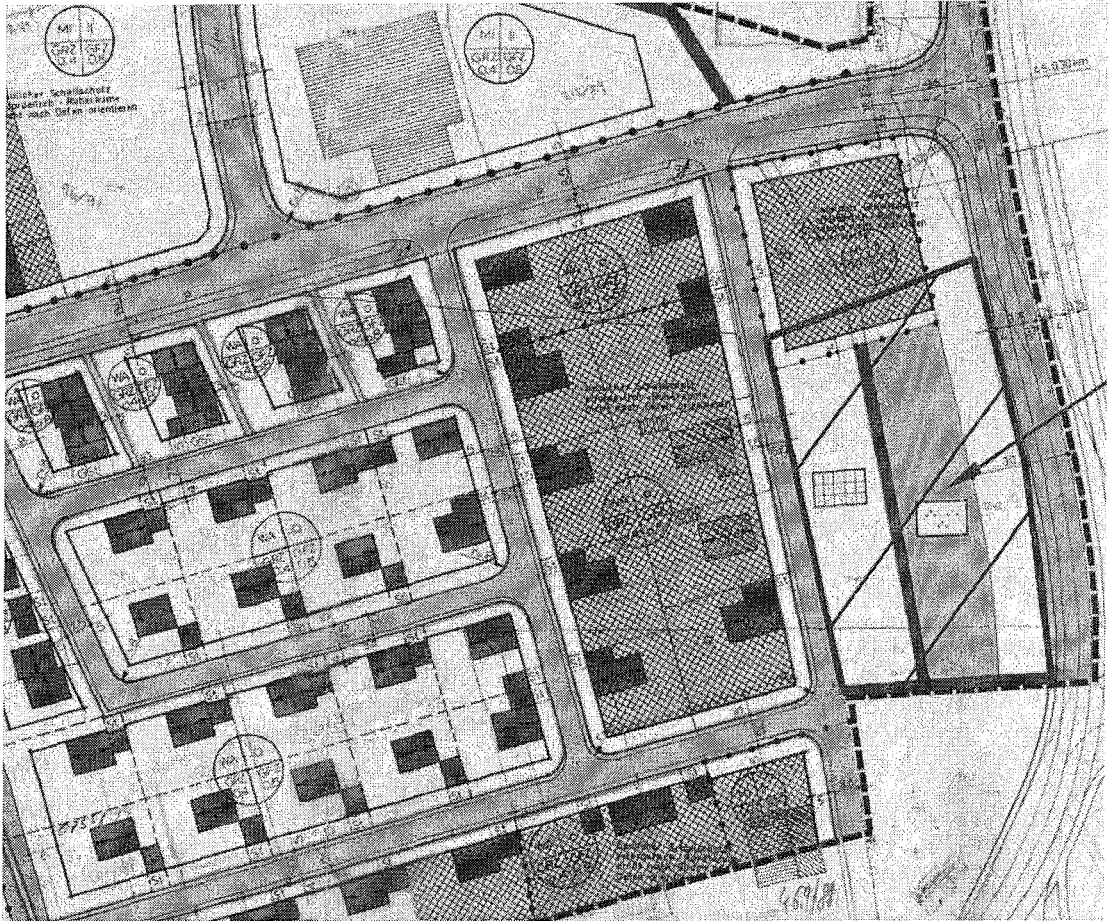
Im seit dem 12.11.1994 gültigen Flächennutzungsplan, FNP, sind die Grundstücke überwiegend in einer Grünfläche und teilweise in einem Mischgebiet dargestellt, wie nachfolgender Auszug zeigt:



Das Grundstück liegt im Bereich des seit ca. 1977/78 rechtsgültigen Bebauungsplans „Rohrbach“. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Allgemeines Wohngebiet:	WA
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,5, T
	Teilbereich im Norden = 0,8
Bauweise:	offen.

Die Grundstücke sind dort wie folgt eingezeichnet:



Genauerer ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Baurechtsamt zu erfragen.

Laut Auskunft der Stadt Ichenhausen wären eine Änderung des Bebauungsplans und Erschließungsmaßnahmen notwendig, um die zu bewertenden Grundstücke baureif zu machen.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmalschutz, Hochwassergefahr und Naturschutz liegen laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft bzw. Angabe im BayernAtlas nicht vor.

Alllastenverdacht ist nicht bekannt. Genauerer ist aus dem Alllastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können.

Veränderungssperre besteht nicht. Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuchstand:

In Abteilung II sind keine Belastungen vorhanden. Die Zwangsversteigerung ist dort vermerkt.

Nutzung:

Die Grundstücke werden als Acker genutzt. Schriftliche Pachtverträge liegen laut Angabe des Eigentümers nicht vor.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.4 Erschließung

Derzeit wird das Grundstück von Norden über einen gemeindlichen Feldweg Flst. Nr. 1237/1 erschlossen. Vor einer Bebauung ist die öffentlich-rechtliche Erschließung noch herzustellen.

Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG wurden bisher nicht erhoben. Die erstmalige Erhebung der Beiträge erfolgt im Falle einer Baureifmachung mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Zeitpunkt und Höhe sind derzeit unbekannt. Für die nachfolgende Wertermittlung werden marktübliche Kosten angesetzt.

4.5 Nachbarbebauung

Im Norden und Süden gewerbliche Gebäude. Im Osten und Westen Wohnbebauung.

5. Gesamtbeurteilung

5.1 Lagebeurteilung

Makro- und Mikrolage sind für eine potentielle Wohnbebauung gut.

5.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die Grundstückseigenschaften werden entsprechend den jeweiligen Anforderungen durch Neuvermessung angepasst.

5.3 Entwicklungszustand der zu bewertenden Grundstücke

Bei den Grundstücken handelt es sich um Rohbauland im Sinne § 3 Abs. 3 ImmoWertV:

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

Dieser Zustand leitet sich daraus ab, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, die Grundstücke jedoch entsprechend vermessen werden müssen und die Erschließung gesichert und hergestellt werden muss. Aufgrund der Eigentümerkonstellationen ist davon auszugehen, dass der vorhandene Bebauungsplan kurz- bis mittelfristig nicht umgesetzt werden kann. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass ein städtebauliches Konzept entwickelt werden kann, dass eine selbstständige Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

5.4 Veräußerungsfähigkeit

Unbebaute Grundstücke mit entsprechender Bauerwartung werden am Markt nachgefragt. Als Käufer kommt insbesondere die Gemeinde infrage, um Bauland zu entwickeln. Bauträger kommen ebenfalls in Betracht. Diese halten sich in der derzeitigen konjunkturellen Lage jedoch tendenziell zurück.

5.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Vorgaben im Bebauungsplan ist neben der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung nur eine Wohnbebauung baurechtlich denkbar. Eine etwaige gewerbliche Nutzung im Rahmen der zukünftigen Zulässigkeit ist nicht wertrelevant.

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-30 ImmoWertV bewertet.

Unbebaute Grundstücke werden vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV bewertet. Dazu hat der Unterzeichner Auskunft aus der Kaufpreissammlung verlangt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Rohbauland. Gemäß § 42 ImmoWertV kann der Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland in Anwendung des § 40 Abs. 3 ImmoWertV ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 ImmoWertV oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden. Vorrangig ist der Bodenwert jedoch im Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Unterzeichner hat beim Gutachterausschuss Auskunft aus der Kaufpreissammlung verlangt. Angefragt wurden folgende Kauffälle:

- Bauerwartungs- und Rohbauland
- Lage: Ichenhausen mit Stadtteilen, Kammeltal, Waldstetten, Elzee, Neuburg an der Kammel, Bibertal, Kötz

Rohbauland wertet der Gutachterausschuss nicht aus. Für Wohnbauflächen in der Qualität von Bauerwartungsland, konnten vom Gutachterausschuss nur wenige geeignete Kauffälle zur Verfügung gestellt werden. Der Verkehrswert leitet sich daher aus dem deduktiven Bodenwert im Sinne § 42 ImmoWertV ab. Zur Plausibilisierung dient die vereinfachte Bruchteilsmethode nach Gerady/Möckel.

6.2 Deduktives Verfahren

Bei dieser Betrachtung handelt es sich um eine Art der Bewertung, die den Verkehrswert aus einem möglichen Verkaufspreis abzüglich anfallender Kosten unter Berücksichtigung der Wartezeit und des Realisierungsrisikos ableitet. Die Berechnungsart ist mit Unsicherheiten behaftet, da weder die anfallenden Kosten, der erwartbare Verkaufserlös noch die Wartezeit bis zur Baureife konkret abgeschätzt werden können. Die wertbestimmenden Parameter werden aufgrund von Erfahrungswerten sachverständig gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV abgeleitet.

Veräußerungswert:

Als „Verkaufserlös“ ist der fiktive Bodenwert der Wohnbauflächen nach Baureifmachung heranzuziehen.

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Günzburg veröffentlicht für die hier gegenständliche Richtwertzone einen Bodenrichtwert zum 01.01.2024 von 200 €/m². Die Richtwertzone wird als baureife Wohnbaufläche im erschließungsbeitragsfreien Zustand beschrieben. Seit Erhebung der Bodenrichtwerte kann der Gutachterausschuss eine durchschnittliche Bodenwertsteigerung im Landkreis von 9 bis 19% verzeichnen.

Die Gemeinde teilt mit, dass derzeit ein Baugebiet erschlossen wird, dass gegen Ende des Jahres veräußert wird. Der genaue Verkaufspreis steht noch nicht fest, wird aber leicht über dem aktuellen Bodenrichtwert liegen.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung für unbebaute Wohnbaugrundstücke zeigt folgendes:

Kauffall 1:

Grundstück mit ca. 2.112 m², protokolliert am 30.04.2024 zu einem Veräußerungspreis von 187,56 €/m². Das Grundstück eignet sich augenscheinlich für den Geschosswohnungsbau. Eine interne Erschließung ist herzustellen.

Kauffall 2:

Grundstück mit ca. 3.062 m², protokolliert am 22.04.2024 zu einem Veräußerungspreis von 162,66 €/m². Das Grundstück eignet sich augenscheinlich für den Geschosswohnungsbau. Eine interne Erschließung ist herzustellen.

Kauffall 3:

Grundstück mit ca. 1.179 m², protokolliert am 09.05.2025 zu einem Veräußerungspreis von 122,99 €/m². Das Grundstück hat einen ungünstigen Zuschnitt, eine interne Erschließung ist notwendig, es liegt im Bereich der Ortsdurchfahrt in zweiter Reihe.

Für die hier gegenständlichen Grundstücke ist mit individuellem Wohnungsbau bzw. kleineren Geschosswohnungsbauten zu rechnen. Ein Zuschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert erscheint marktgerecht. Der angemessene Verkaufswert beträgt demnach **220 €/m²**.

Als baureifes Land ist ein Anteil an der gesamten Grundstücksfläche von mindestens 70 % (vgl. gif e.V. a.a.O.) heranzuziehen. Die restliche Fläche (max. 30 %) ist für öffentliche Erschließungsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Straßenbegleitgrün etc. zu verwenden. Im hier gegenständlichen Fall ist von keinen Ausgleichsfällen auszugehen, da das Grundstück bereits im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Auch sonst ist der Anteil an nicht bebaubaren Flächen als gering einzuschätzen. Aus diesem Grund wird von einer Nettobaulandfläche in Höhe von 80 % der Gesamtgrundstücksfläche ausgegangen.

Planungs- und Erschließungskosten

Da der derzeitige Bebauungsplan die benachbarten Grundstücke mit einbezieht, diese aber in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen stehen, ist davon auszugehen, dass für eine kurzfristige Baureifmachung eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplans notwendig ist. Dies bestätigt auch das Stadtbauamt auf Nachfrage. Auch der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Darüber hinaus sind die

Erschließungsmaßnahmen (Erschließungskosten nach BauGB und KAG) zu entrichten und die Grundstücke neu zu vermessen. Hierzu zählen die Kosten für die Planung, die Herstellung von Straßen, Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation, Wärme, Straßenbeleuchtung und öffentliches Grün sowie Vermessungs-, Grundbuch- und Notarkosten. Die Kosten hierfür sind stark abhängig von den kommunalen Anforderungen und Gegebenheiten. Sie steigen in den vergangenen Jahren kontinuierlich stark an.

Der Gutachterausschuss Günzburg hat vor einigen Jahren eine Auswertung über übliche Erschließungskosten in Baugebieten im Landkreis erhoben. Diese betragen landkreisweit zwischen 30 – 125 €/m² Nettobaulandfläche. In anderen Landkreisen zeigt sich zwischenzeitlich ein Schwerpunkt der Kosten in Höhe von 90 bis 110 €/m² bei stetig steigenden Preisen. Für kleinere Baugebiete – wie im hier gegenständlichen Fall – sind höhere anteilige Kosten zu erwarten. Sie werden nachfolgend sachverständig geschätzt mit **100 €/m²** Nettobaulandfläche.

Wartezeit und Realisierungsrisiko

Der oben ermittelte deduktive Wert ist um die Wartezeit und ein entsprechendes Realisierungsrisiko zu korrigieren (vgl. § 40 Abs. 3 ImmoWertV). Im hier gegenständlichen Fall ist das Realisierungsrisiko gering bis mittel, da die Baureife aufgrund des aktuellen Stands der Bauleitplanung als kurzfristig und weitestgehend gesichert anzusehen ist. Bis zum Verkauf der einzelnen Bauplätze wird es hingegen dauern, da hierzu zunächst der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden müssen, die Erschließung hergestellt werden muss und die Vermarktung der einzelnen Bauplätze zu erfolgen hat. Aus diesem Grund ist der oben ermittelte deduktive Wert um eine geschätzte Wartezeit von vier Jahren mit einem geeigneten, risikoadjustierten Diskontierungszinssatz in Höhe von 4,0 % zu diskontieren. Der Diskontierungsfaktor beträgt bei 4 Jahren und 4,0 % Zins:

$$DF = 0,855$$

Daraus ergibt sich ein deduktiver Barwert von:

		Flst. Nr. 1234	Flst. Nr. 1233
Grundstücksgröße		3.900 m ²	1.280 m ²
Einwurffläche	100%	3.900 m ²	1.280 m ²
Nettobaulandfläche	80%	3.120 m ²	1.024 m ²
Veräußerungspreis	220,00 €/m ²	686.400,00 €	225.280,00 €
Planungs- und Erschließungskosten	100,00 €/m ²	312.000,00 €	102.400,00 €
Deduktiver Wert		374.400,00 €	122.880,00 €
Wartezeit	4 Jahre		
Diskontierungszinssatz	4,00%		
Diskontierungsfaktor	0,855		
Barwert deduktiver Wert		320.112,00 €	105.062,40 €
gerundet		320.000,00 €	105.000,00 €
Entspricht in €/m ² Grundstücksfläche		82,05 €/m ²	82,03 €/m ²

Der deduktive Wert entspricht einem Anteil am fiktiv baureifen und erschlossenen Bauland von:

$$x = \frac{82 \times 100}{220} = ca. 37 \%$$

6.3 Einfache Bruchteilsmethode

Gerady/Möckel veröffentlichen in Praxis der Grundstücksbewertung (Stand 2010) ein Modell zur Ableitung des Bodenwertes in Abhängigkeit des Entwicklungszustands („einfache Bruchteilsmethode“). Der Bodenwert ergibt sich demnach auf Basis des Wertes von baureifem Land. Je nach Stand der Bauerwartung, ergibt sich nach dem Modell ein Prozentsatz vom baureifen Land. Die Einordnung ergibt sich demnach wie folgt:

1	Eine Bebauung ist in absehbarer Zeit zu erwarten	15-40%
2	Im FNP als Baufläche dargestellt	25-50%
3	Aufstellung eines B-Plan beschlossen	35-60%
4	Rohbauland	50-70%
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen, Erschließung erforderlich	50-70%
6	B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60-80%
7	B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70-85%
8	B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85-95%
9	Baureifes Land	100%

Quelle: Kleiber – Wertermittlerportal – Teil IV, Rn. 429

Für das Bewertungsgrundstück gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Dieser ist allerdings vermutlich zu ändern, um eine frühzeitige Überplanung der Grundstücke zu ermöglichen. Es ist somit der Stufe 3 bzw. 4 zuzuordnen. Die breite Prozent-Spanne ergibt sich aus den in der Grundstückspraxis häufig langwierigen Verfahren bis zur Baureife. Der Zeitraum, bis die nötigen Grundstücke angekauft werden (insbesondere bei vielen Eigentümern) und die langwierigen Verfahren bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplans, nimmt in den vergangenen Jahren immer zu. Die Pauschalwerte stammen aus 2010. Seither sind die Kosten für die Erschließung und Baureifmachung stark gestiegen. Dies führt zu tendenziell niedrigeren Ankaufspreisen als in der Tabelle dargestellt.

Im hier gegenständlichen Fall ist die Wartezeit bis zur Baurechtschaffung vermutlich kurz, letztlich aber vom Willen der Stadt abhängig. Das Realisierungsrisiko ist daher mit gering einzustufen. Die Erschließungskosten sind aufgrund der Größe des Baugebiets und der allgemein gestiegenen Baukosten verhältnismäßig hoch. Die Veräußerungserlöse sind in Ichenhausen moderat.

Aus diesem Grund ist der unter 6.2 ermittelte Bruchteil in Höhe von ca. 37 % trotz der fortgeschrittenen Baureife insgesamt plausibel, sodass die einfache Bruchteilsmethode nach Gerady/Möckel das deduktive Wertermittlungsverfahren stützt.

7. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten deduktiven Verfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Ichenhausen, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erschlossen und zu Bauland entwickelt werden können.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ergibt sich zum **Wertermittlungsstichtag 17.10.2025** für das Grundstück Nähe St. Willibald-Weg, Ichenhausen, Flst. Nr. 1234 ein **Verkehrswert / Marktwert von:**

320.000 €
dreihundertzwanzigtausend Euro

Für das Grundstück Nähe St. Willibald-Weg, Ichenhausen, Flst. Nr. 1233 ergibt sich ein **Verkehrswert / Marktwert von:**

105.000 €
ehundertfünftausend Euro

Bei den ermittelten Marktwerten handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

8. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Günzburg, 16.03.2026



Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 27 Seiten davon 8 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 5-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde der Auftraggeberin ein PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

9. Anlagen

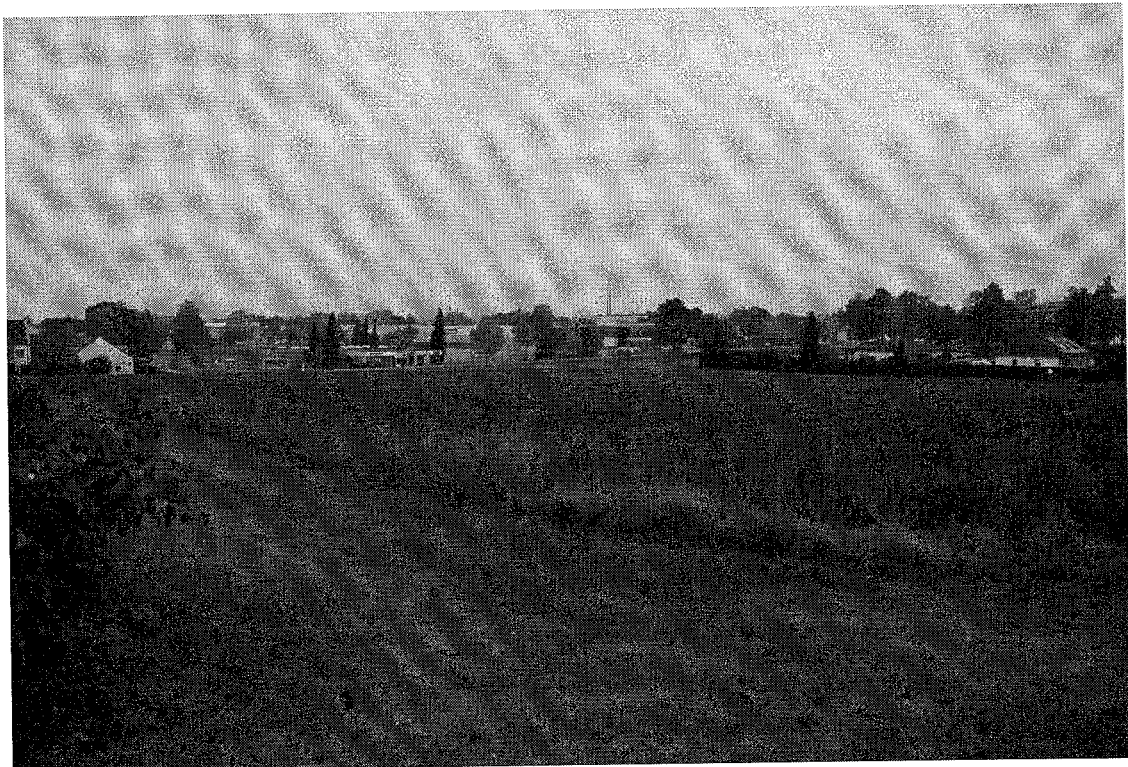
- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 1. Bilddokumentation | Seite 20 |
| 2. Makrolage | Seite 21 |
| 3. Mikrolage | Seite 22 |
| 4. Lageplan | Seite 23 |
| 5. Städtebauliche Planungskonzepte | Seite 24-25 |
| 6. Grundbuch | Seite 26 |
| 7. Abkürzungsverzeichnis | Seite 27 |

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 1 K 36/25:



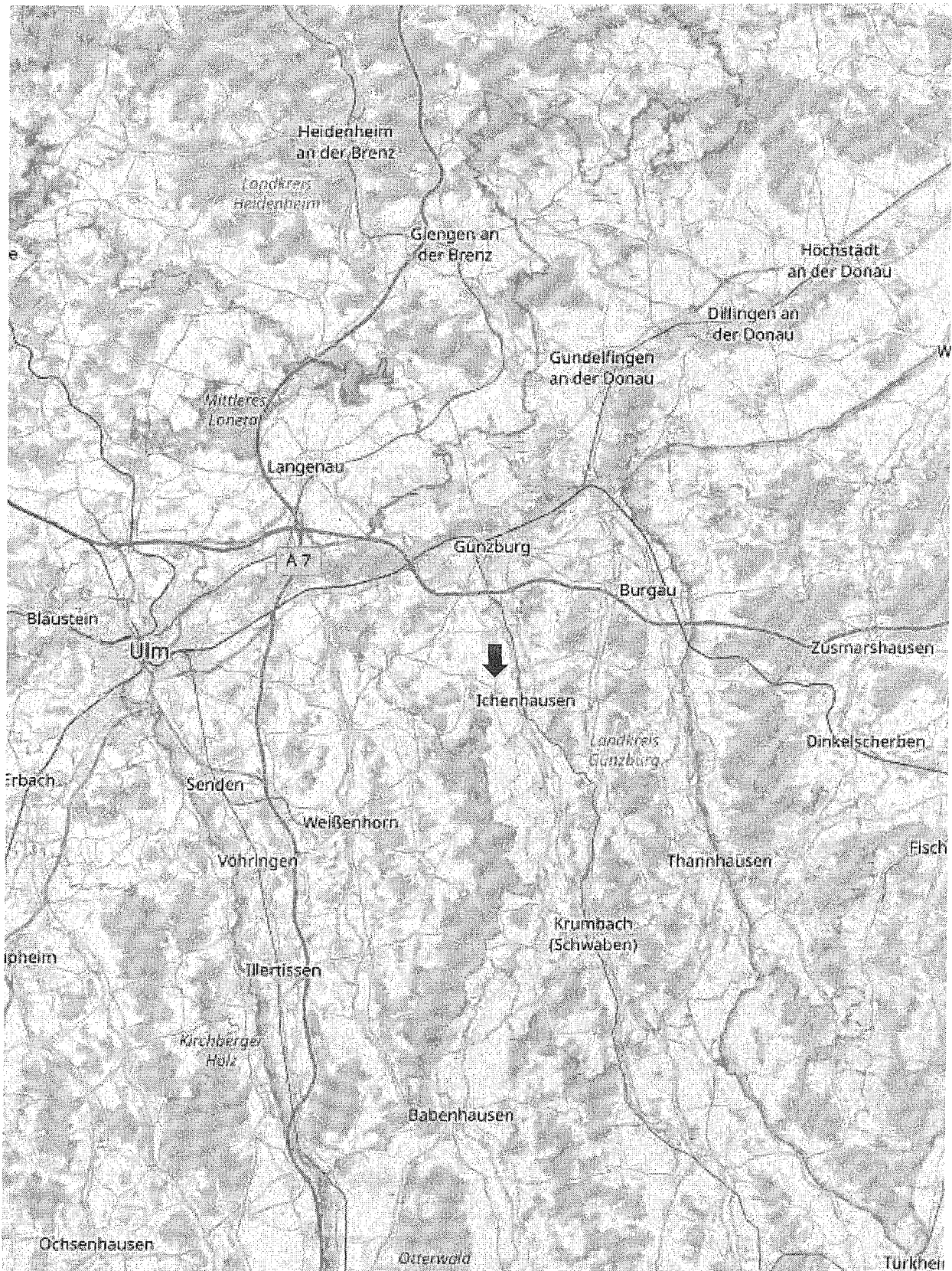
Blick von Nordosten nach Südwesten



Blick von Südwesten nach Nordosten

Anlage 2

Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 3

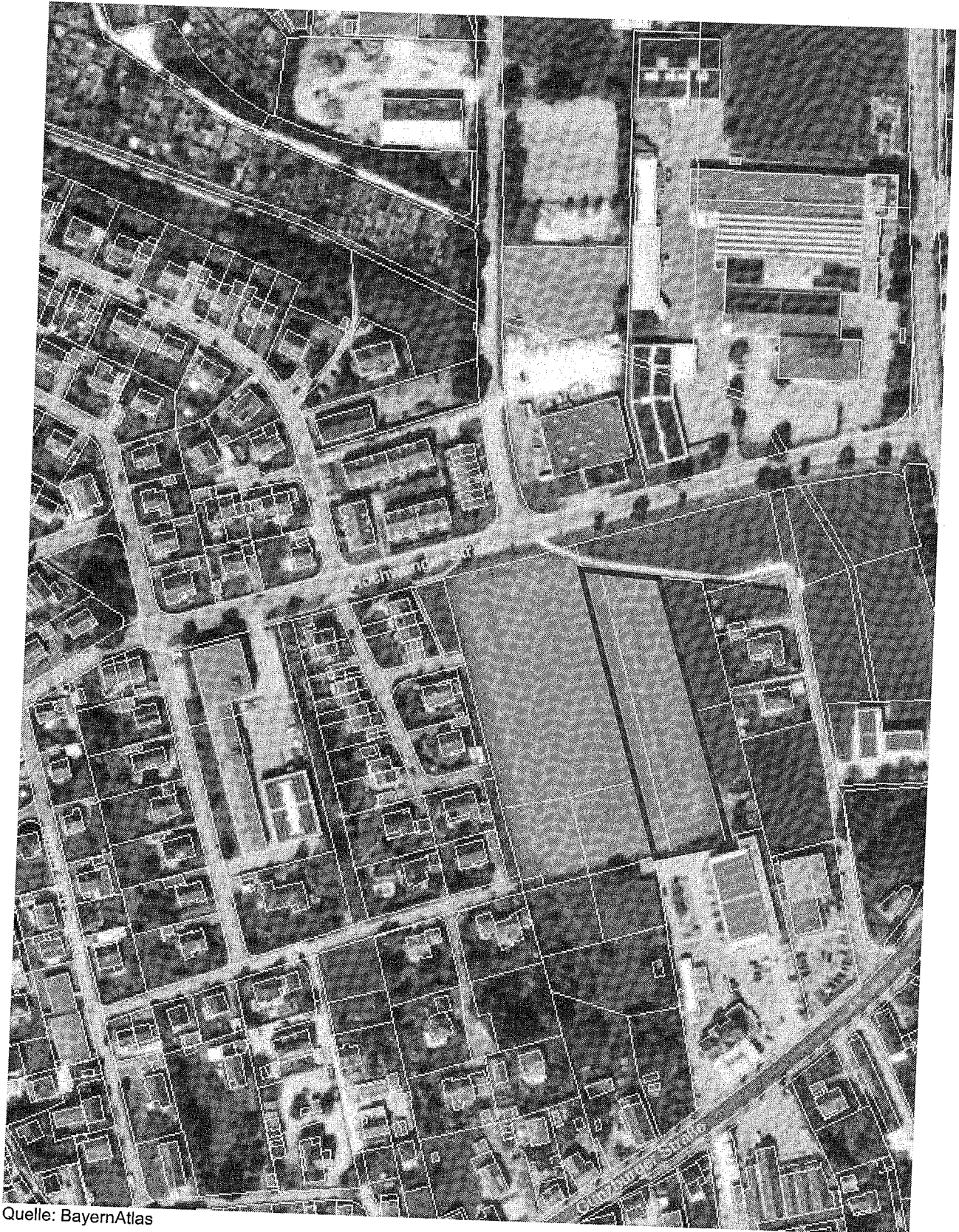
Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Lageplan (nicht maßstäblich):

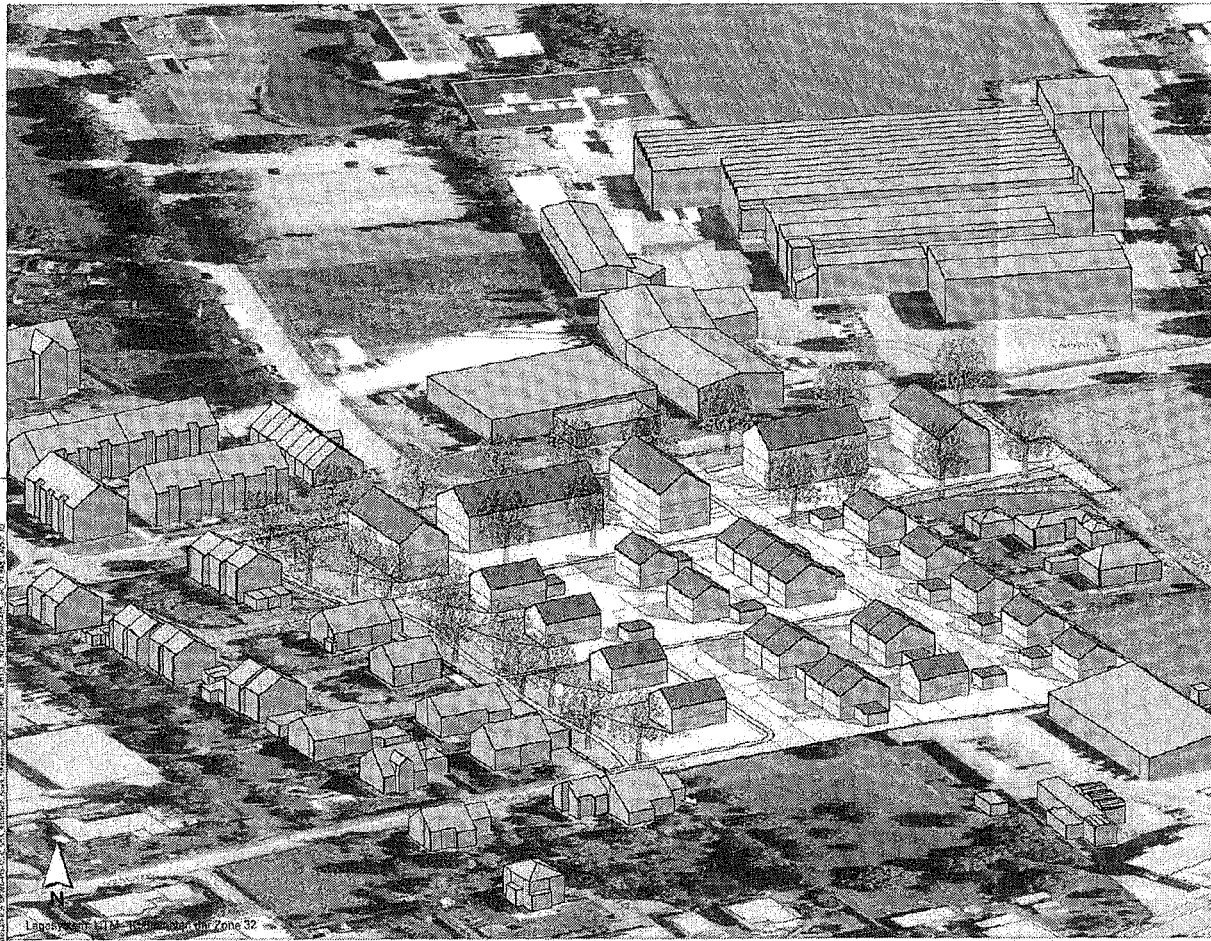


Quelle: BayernAtlas

Anlage 5

Städtebauliche Planungskonzepte

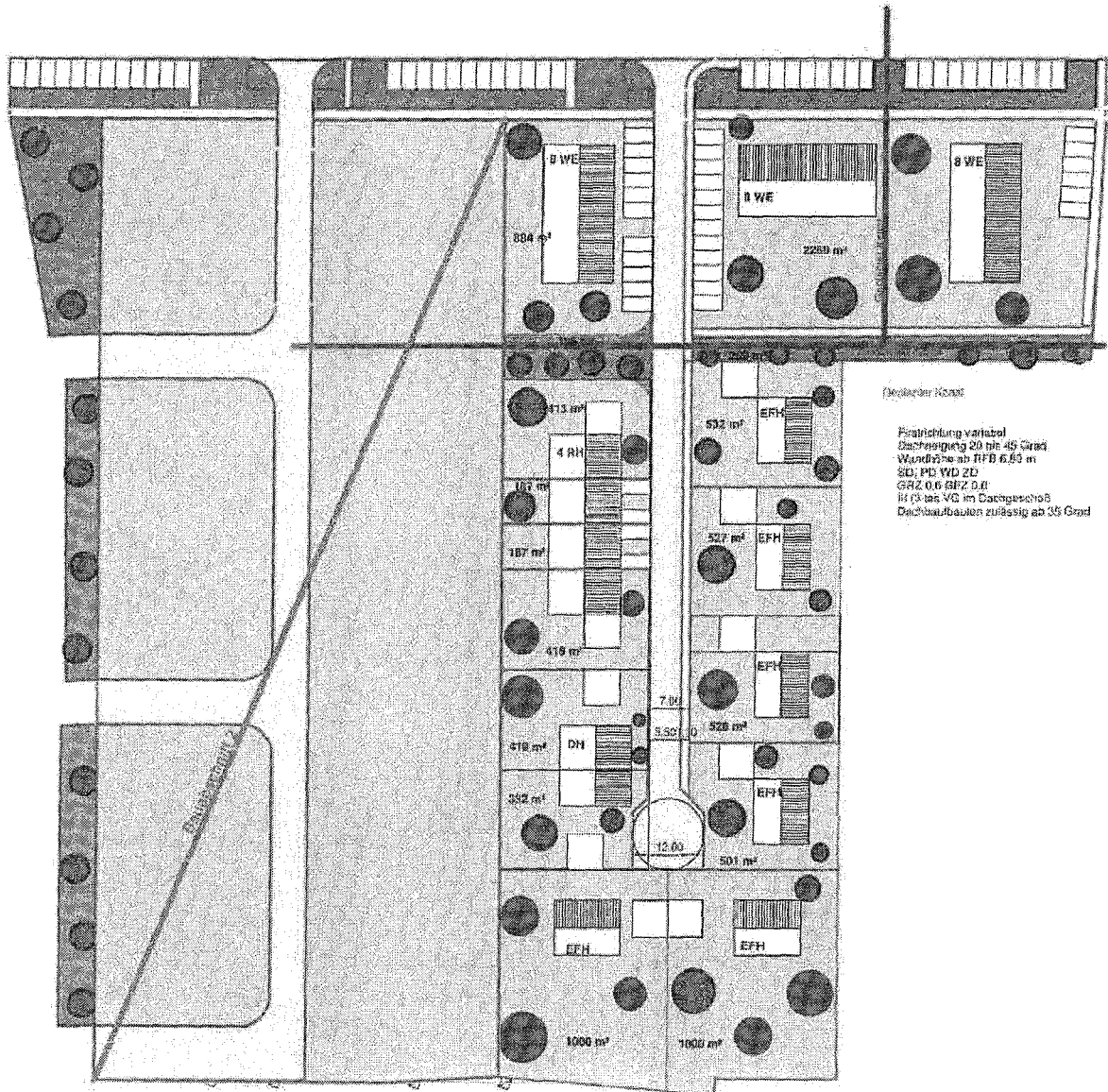
Der Eigentümer legt die nachfolgenden städtebaulichen Planungskonzepte vor. Hierbei handelt es sich um Entwürfe, deren baurechtliche Umsetzungsfähigkeit ungeklärt ist. Sie werden nachfolgend rein informativ dargestellt und erheben keinen Anspruch auf Umsetzungsfähigkeit:



Anlage 5

Städtebauliche Planungskonzepte

Der Eigentümer legt die nachfolgenden städtebaulichen Planungskonzepte vor. Hierbei handelt es sich um Entwürfe, deren baurechtliche Umsetzungsfähigkeit ungeklärt ist. Sie werden nachfolgend rein informativ dargestellt und erheben keinen Anspruch auf Umsetzungsfähigkeit:



Anlage 6

Auszug aus dem Grundbuch:

Amtsgericht Grundbuch von		Günzburg Ichenhausen		Blatt	5311	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1		
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m ²	
		a/b	c						
1	2	3				4			
1	-	1234	Nähe St.-Willibald-Weg, Landwirt- schaftsfläche				39	00	
2	-	1233	Nähe St.-Willibald-Weg, Landwirt- schaftsfläche				12	80	

Amtsgericht Grundbuch von		Günzburg Ichenhausen		Blatt	5311	Erste Abteilung	Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer			Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2			3	4			
1	[REDACTED] geb. am [REDACTED] 1956			1	Auflassung vom 19.01.2022 -UVZ-Nr. 204 Notarin Egner, Dillingen a.d.Donau-; einge- tragen am 01.06.2022. Besdetko			
				2	Auflassung vom 19.01.2022 -UVZ-Nr. 203 Notarin Egner, Dillingen a.d.Donau-; einge- tragen am 01.06.2022. Besdetko			

Amtsgericht Grundbuch von		Günzburg Ichenhausen		Blatt	5311	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen						
1	2	3						
1	1,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu- Ulm, AZ: 1 K 36/25); eingetragen am 27.08.2025. Fuchs						

Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

