

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

**im Auftrag des Amtsgerichts Neu-Ulm
(Gz.: 1 K 60/24)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des unbebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 463, Gemarkung Reisensburg

zum Wertermittlungstichtag 6. November 2025



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 21. April 2026

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
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
Immobilienutachter 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.: 2-032-25

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
2. Grundlagen des Auftrages	4
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	4
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	4
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	4
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	5
2.2 Annahmen und Hinweise	6
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	6
2.2.2 Hinweis zur Sachkunde des Unterzeichners.....	6
3. Grundbuch	7
4. Grundstücksbeschreibung.....	8
4.1 Lagebeschreibung	8
4.1.1 Überörtliche Lage	8
4.1.2 Örtliche Lage	10
4.2 Grundstücksmerkmale	10
4.3 Entwicklungszustand	12
4.4 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	14
4.5 Miet-/Pachtvertragliche Situation	14
4.6 Zubehör der Grundstücke (§ 97 BGB).....	14
5. Verkehrswertermittlung.....	15
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
5.2 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)	16
5.2.1 Bodenrichtwert.....	16
5.2.2 Vergleichskauffälle.....	16
5.3 Bodenwertermittlung	17
5.4 Verkehrswert.....	19
6. Schlusswort	20
 Anlage 1: Bilddokumentation	 21

Das vorliegende Gutachten besteht aus 23 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 10. September 2025 hat das Amtsgericht Neu-Ulm die Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück Flurstück-Nr. 463, Gemarkung Reisensburg, 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 6. November 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) 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 6. November 2025 unter Teilnahme des Miteigentümers².

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Reisensburg, Band 33 Blatt 1424, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Günzburg, Abruf am 19.09.2025;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 19.09.2025
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgeeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Bauamt der Stadt Günzburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks;

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).

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

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);
- Muster-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 objekt-spezifische 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)³. 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.

³ § 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 ist ein landwirtschaftliches Grundstück 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 und Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung hält der Unterzeichner, auch wegen seiner Erfahrungswerte (8 Jahre Tätigkeit bei einem für Landwirtschaft öffentlich bestellten Sachverständigen), die Bewertung des gegenständlichen Grundstücks durch einen Sachverständigen für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ für unkritisch.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	19.09.2025	Amtsgericht:	Günzburg
Grundbuch von:	Reisensburg	Band / Blatt:	33 / 1424

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	Reisensburg	463	Schromberg, Ackerland	11.610 m²

Erste Abteilung / Eigentümer⁴:

2a) Miteigentümerin

2b) Miteigentümer

-je zu ½ -

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 1 K 60/24); eingetragen am 12.11.2024.

⁴ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

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

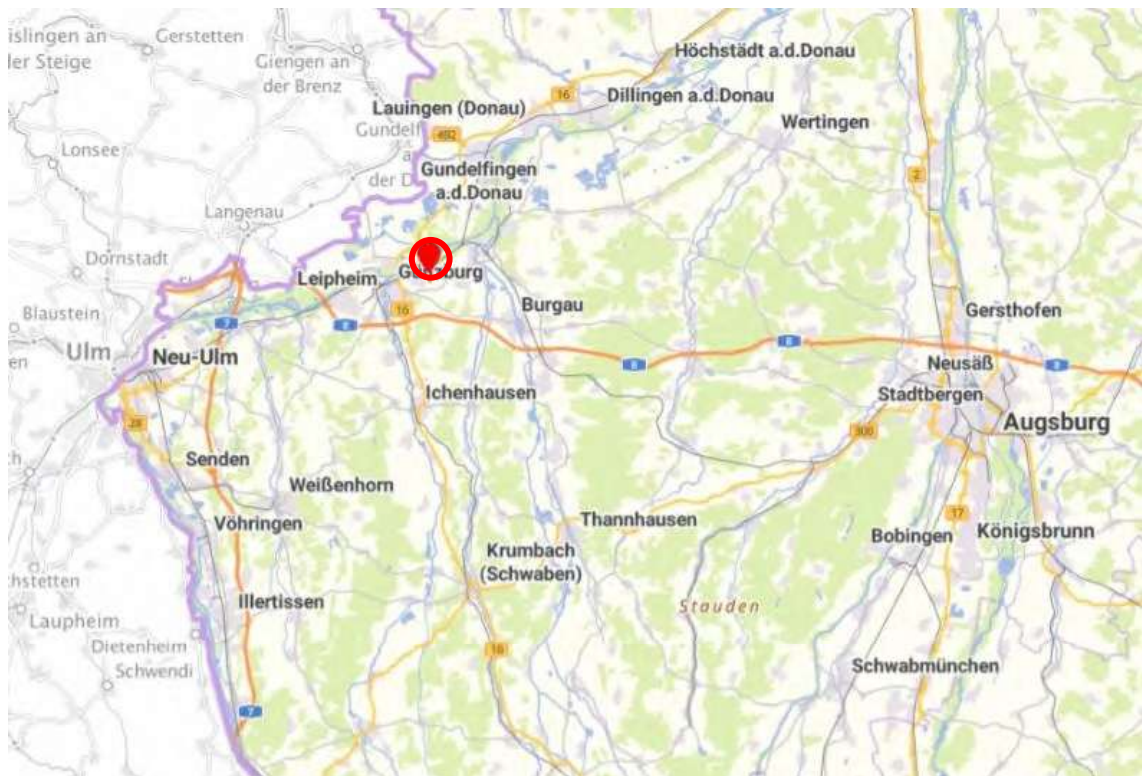


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Städte Ulm und Neu-Ulm, rd. 33 km westlich
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Günzburg, bestehend aus dem Hauptort und den Ortsteilen Deffingen, Denzingen, Leinheim, Nornheim, Reisensburg, Riedhausen und Wasserburg

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	rd. 21.400 Einwohner (Stand 12/2024) Wachstumsprognose bis zum Jahr 2040 rd. +6,9% (Landkreis Günzburg)
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 kleinere und mittelständische Betriebe aus Handwerk und dem Dienstleistungssektor, vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 101,5 (Landkreis Günzburg, Stand 2025) Arbeitslosenquote: 2,8% (Landkreis Günzburg, Stand 11/2025)
Straßenanbindung:	Bundesstraße B 16 mit Anschlüssen zur Bundesstraße B 300 und zu den Autobahnen A 7 und A 8
Schienenverkehr:	Regionalbahnhof „Günzburg“ als Haltepunkt für Regionalverbindungen Richtung Ulm, Augsburg und Donauwörth;
Flughafen:	Verkehrsflughafen „Memmingen“, mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 80 km entfernt; Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 100 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

Das Grundstück Flurstück-Nr. 463, Gemarkung Reisensburg, befindet sich östlich des Günzburger Stadtteils Reisensburg, rd. 200 m vom Bebauungsrand entfernt, in der landwirtschaftlichen Flur.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

4.2 Grundstücksmerkmale

Größe, lt. Grundbuch:	11.610 m ² (vgl. Abschnitt 3)
Zuschnitt:	annähernd trapezförmig, mit abgeschrägten Nord- und Südstecken, mittlere Breite rd. 65 m, mittlere Tiefe rd. 180 m
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Norden nach Süden
Oberflächenbeschaffenheit:	die Oberfläche des Grundstücks steigt von Norden nach Süden leicht an, mit einem Höhenunterschied von rd. 5 m über die Gesamttiefe; zum angrenzenden Gelände bestehen keine nennenswerten Höhendifferenzen

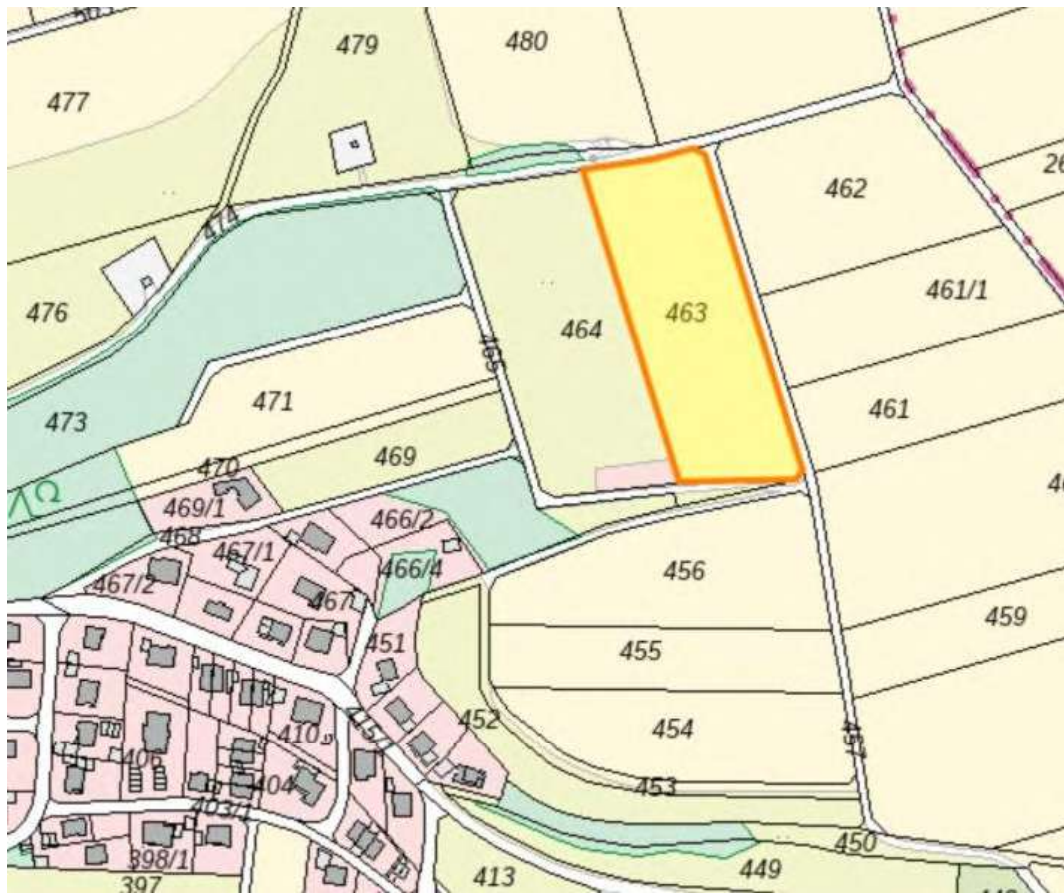
Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(gelb markiert = zu bewertendes Grundstück)

Untergrundbeschaffenheit: im Rahmen des Ortstermins keine Hinweise auf mangelnde Tragfähigkeit oder hohe Grundwasserstände erkennbar;

Nutzung: ackerfähige Grünlandfläche bzw. Ackerfläche, mit folgenden Daten gemäß Bodenschätzung:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmesszahl
11.553 m²	Ackerland	sL4Lö	60/55	6.354
57 m²	Grünland	sL4Lö	60/55	31

naturschutzrechtl. Festsetzungen: Nach den vorliegenden Informationen bestehen keine dahingehenden Klassifizierungen.

wasserrechtliche Festsetzungen: Nach den vorliegenden Informationen bestehen keine dahingehenden Klassifizierungen.

Sonstiges: Auf dem Grundstück befindet sich Unrat, für den angenommen wird, dass er wert-/kostenneutral entsorgt wird.

4.3 Entwicklungszustand

In § 3 ImmoWertV (Entwicklungszustand; sonstige Flächen) werden für Zwecke der Verkehrswertermittlung folgende Entwicklungszustände beschrieben und definiert:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.⁵

Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Feste Zeitgrenzen, innerhalb derer eine bauliche Nutzung erwartet werden kann, sind nicht vorgegeben. Der gesunde Grundstücksverkehr berücksichtigt allerdings nur, was nach allen Umständen tatsächlicher und rechtlicher Art auch „greifbar“ ist.

Zu beachten ist, dass nach der genannten Definition die Qualität „Bauerwartungsland“ nur angenommen werden kann, wenn sämtliche genannten Kriterien (Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage) gleichzeitig gegeben sind.

Der Wert des Bauerwartungslandes wird maßgeblich von der konkreten Aussicht bestimmt, dass das Grundstück in die nächsthöhere Qualität „Rohbauland“ hineinwächst.

Neben dem Entwicklungszustand tritt demnach die Wartezeit bis zu einer baulichen Nutzung eines Grundstückes, also die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, die für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung erforderlich sind, in den Vordergrund.

Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

⁵ In der bis zur Einführung der ImmoWertV gültigen WertV wurde in § 4 unterschieden in „**reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ sowie in „**besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft**“, „*die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen*“.

Die Unsicherheit der endgültigen Entwicklung hinsichtlich Umlegung und Erschließung ist bei der Werteinstufung zu würdigen. Weiterhin ist bei der Bewertung von Rohbauland zu berücksichtigen, ob die für öffentliche Zwecke, insbesondere die Erschließung, benötigten Flächen des Plangebietes noch enthalten (Brutorohbauland) oder bereits abgetreten sind (Nettorohbauland).

Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) sind Flächen, die nach öffentlichen-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV) sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Zu den Entwicklungszuständen werden in Anlage 5 ImmoWertV ergänzende (Unter)Arten der Nutzung aufgelistet.

Zur Einordnung eines Grundstücks in einen Entwicklungszustand ist neben der formalen bauplanungsrechtlichen Situation, den sonstigen rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Nutzung, vor allem die mögliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks, bei objektiver wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu berücksichtigen.

Auf den Entwicklungszustand haben demzufolge die Gesamtheit aller wertbildenden Merkmale wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Form der Grundstücke sowie auch Erschließungssituation, planungsrechtliche Ausweisung und Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der baurechtlichen Ordnung Einfluss.

Zum Wertermittlungstichtag 6. November 2025 stellt sich die bauplanungsrechtliche Situation wie folgt dar:

Eine verbindliche Bauleitplanung, z.B. in Form eines Bebauungsplans oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans, ist nicht vorhanden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg ist das Grundstück als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dargestellt.

Das Grundstück liegt ebenfalls nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs der Stadt Günzburg i.S.v. § 34 BauGB. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung auf dem Grundstück ist somit nach **§ 35 BauGB** (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Grundstücke im Außenbereich sollen nach dem Willen des Gesetzgebers grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden (§ 35 Abs. 2 BauGB). Ausnahmen von diesem Grundsatz gelten nur für die eng umgrenzten privilegierten Vorhaben, die in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählt werden⁶.

⁶ § 35 Abs. 1 BauGB: „Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient, [...]“.

Das Grundstück Flurstück-Nr. 463, Gemarkung Reisensburg, ist somit zweifelsfrei dem Außenbereich zuzuordnen. Eine bauliche Nutzung ist nicht zu erwarten und auch nicht genehmigungsfähig. Es ist somit nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV in den Entwicklungszustand

„Fläche der Land- und Forstwirtschaft“

einzuordnen.

Eine Eignung für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung ist nicht gegeben, 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 ist.

4.4 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

Mit dem Eigentum an den zu bewertenden Grundstücken sind – mit Ausnahme des im Rahmen des Bewertungsanlasses außer Acht zu lassenden Zwangsversteigerungsvermerks – keine dinglich gesicherten Rechte und/oder Belastungen verbunden.

4.5 Miet-/Pachtvertragliche Situation

Das Grundstück ist nach den vorliegenden Informationen nicht verpachtet.

4.6 Zubehör der Grundstücke (§ 97 BGB)

Das Grundstück Flurstück-Nr. 463, Gemarkung Reisensburg, verfügt über kein Zubehör.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich auf dem Grundstück Unrat in Form von einzelnen Holzpaletten, einzelnen Kunststoff- und Metalltonnen sowie eines mobilen Wassertanks befindet.

Für den Unrat wird angenommen, dass er wert-/kostenneutral entsorgt werden kann.

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 ein unbebautes, landwirtschaftlich genutztes Grundstück, dessen 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 nichtlandwirtschaftlichen Nutzungserwartungen bestimmt wird, weshalb das Ertragswertverfahren für die Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht geeignet ist.⁷

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

5.2 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

5.2.1 Bodenrichtwert

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem Gebiet, für das der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgende Richtwerte ermittelt hat:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft / **Acker:** 9,00 €/m²
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft / **Grünland:** 4,20 €/m²

5.2.2 Vergleichskauffälle

Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses zu beantragen. Dabei werden folgende Kauffälle aus der Vergleichsanfrage ausgenommen:

- **Fälle, bei welchen die Vergleichbarkeit der Grundstückspreise vom Preis her nicht gegeben ist.** Grundstückspreise, die entweder nach unten oder nach oben aus dem allgemeinen Preisrahmen fallen, sind demnach vom Vergleich auszuschneiden, sofern die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihrer Auswirkungen nicht ganz genau erfasst werden können (BGH vom 28.04.1966, III ZR 24/65).
- **Tauschgeschäfte.** Bei Tauschgeschäften ist in der Regel nicht der absolute Wert der beiden Tauschgegenstände von Bedeutung, sondern das Wertverhältnis der Tauschobjekte zueinander. Die den Tauschgeschäften zugrunde gelegten Einheitspreise spiegeln deshalb oft nicht die realen Werte der einzelnen Tauschgegenstände wider.
- **Grundstücke mit ausbeutefähigen Bodenvorkommen.** Der Preis für Kiesabbauflächen wird aus steuerlichen Gründen gesplittet in den Anteil für Grund und Boden und das ausbeutefähige Kiesvorkommen. Dabei wird der Boden möglichst niedrig bewertet und der Wert des Kiesvorkommens entsprechend hoch eingestuft. Diese Differenzierung spiegelt aber nicht die tatsächlichen Bodenwertverhältnisse wider.
- **Verkäufe von Grundstücksteilflächen geringer Größe.** Solche Flächen werden im privaten Bereich meist zur Grundstücksarrondierung, im öffentlichen Bereich oft zur Verbesserung der Erschließungssituation erworben. Da der Gesamtkaufpreis hier in der Regel relativ niedrig ist, kommt dem Quadratmeterpreis bei der Preisfindung nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Die Erwerber haben zudem ein, über das der Verkehrswertdefinition zugrunde liegende hinausgehendes, besonderes Interesse am Erwerb gerade dieser Grundstücksteilfläche, für welche sie dann bereit sind, einen Preis zu bezahlen, der merklich über dem allgemeinen Verkehrswert liegt.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg sind im Zeitraum 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungstichtag 6. November 2025 für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in den Gemarkungen Günzburg, Rettenbach und Reisensburg folgende Vergleichskauffälle registriert:

lfd. Nr.	Datum	Gemarkung	Fläche	Acker-/Grünlandzahl	Preis pro m ²
1	01/2024	Günzburg	8.500 m ²	51	8,52 €/m ²
2	02/2025	Reisensburg	11.500 m ²	53	12,00 €/m ²
3	04/2025	Reisensburg	6.000 m ²	28	7,80 €/m ²
4	04/2025	Reisensburg	5.000 m ²	28	7,80 €/m ²

Die Vergleichskauffälle sind im Hinblick auf ihre Lage und Größe (Rundung auf 500 m²) anonymisiert dargestellt. Dem Sachverständigen sind die Flurstücknummern der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke bekannt. Er hat sich mittels Geoinformationssystem und Google Street View über die Lagemerkmale einen Eindruck vermittelt.

Die Vergleichskauffälle sind wie folgt zu beurteilen:

1. Die Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 3 und 4 weisen eine deutliche schlechtere landwirtschaftliche Ertragsstärke mit einer rd. 50% schlechteren Grünland-/Ackerzahl bzw. Ertragsmesszahl auf. Darüber hinaus befinden sich diese beiden Vergleichsgrundstücke bei geringerer Größe in einer Entfernung von rd. 1 km zum Bebauungsrand, bei guter Erschließungssituation.
2. Der Kauffall lfd. Nr. 1 weist mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbare Lage- und Beschaffenheitsmerkmale auf.
3. Der Kauffall lfd. Nr. 2 weist nahezu identische Beschaffenheitsmerkmale auf und ist hinsichtlich seiner Lagemerkmale, insbesondere die Erreichbarkeit betreffend, besser einzustufen als das Bewertungsgrundstück.

Die Kauffälle lassen aufgrund der geringen Datendichte keine direkte Verwendung zur Bodenwertableitung zu, können aber ergänzend zur Plausibilitätsprüfung des über den Bodenrichtwert ermittelten Bodenwertes herangezogen werden.

5.3 Bodenwertermittlung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der landwirtschaftlichen Flur, rd. 200 m vom Bebauungsrand entfernt. Es weist eine mittlere Grünland-/Ackerzahl von 55 auf, weshalb bei der Bodenwertableitung der Bodenrichtwert in Höhe von **9,00 €/m²** zugrunde zu legen ist.

Das Grundstück weist dabei folgende wertbestimmenden Eigenschaften auf:

- Ackerlandfläche mit überdurchschnittlicher Grünland-/Ackerzahl bzw. Ertragsmesszahl;

- gute Erreichbarkeit über landwirtschaftliche Wirtschaftswege;
- gute landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf Grundstücksform (rechteckiger Zuschnitt mit dadurch durchschnittlichen Vorgewende- und Randflächenanteilen) und Größe (11.610 m²);

Das Grundstück ist somit insgesamt als überdurchschnittlich in Bezug auf seine Lage-merkmale und die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zu beurteilen.

Insgesamt wird daher für das zu bewertende Grundstück, im Wege der freien sachverständigen Schätzung, auf den **Bodenrichtwert** ein **Zuschlag von +20%** (Faktor 1,20) vorgenommen, was zu einem **Bodenwert** von

$$9,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 10,80 \text{ €/m}^2$$

führt.

Das Ergebnis weist somit folgende Abweichung zu den Vergleichspreisen auf:

- zu lfd. Nr. 1 (8,52 €/m²): +27%
- zu lfd. Nr. 2 (12,00 €/m²): -10%
- zu lfd. Nrn. 3 und 4 (7,80 €/m²): +38%

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage- und Beschaffenheitsmerkmale der Vergleichsgrundstücke (siehe oben) werden die Abweichungen bzw. das Ergebnis der Bodenwertermittlung insgesamt für plausibel gehalten.

Weitere wertbildende Eigenschaften sind nicht zu berücksichtigen.

Somit wird für das zu bewertende **Grundstück Flurstück-Nr. 463, Gemarkung Reisensburg**, zum Wertermittlungstichtag 6. November 2025 folgender absoluter **Bodenwert ermittelt**:

Grundstück	Größe	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Flst.-Nr. 463 mit 11.610 m ² zu	10,80 €/m ²	=	125.388 €
Summe, gerundet =			125.000 €

5.4 Verkehrswert

Die Wertermittlung führt für das unbebaute Grundstück Flurstück-Nr. 463, Gemarkung Reisensburg, zum **Wertermittlungsstichtag 6. November 2025** zu einem **Bodenwert** von **125.000 €**.

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 dem Bodenrichtwert abgeleitet und mittels direkter Marktdaten auf Plausibilität geprüft wurde, ist eine Marktanpassung nicht vorzunehmen.

Weitere wertbeeinflussende Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** für das unbebaute Grundstück Flurstück-Nr. 463, Gemarkung Reisensburg, zum **Wertermittlungsstichtag 6. November 2025** ein **Verkehrswert** von

125.000 €

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

ermittelt wird.

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 21. April 2026



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Thorsten Kampe', written over a circular blue ink stamp. The stamp contains the following text: 'Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben', 'Dipl.-Kfm. (Univ.)', 'Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)', 'Thorsten Kampe', 'Sachverständiger für', 'Bewertung von bebauten', 'und unbebauten', 'Grundstücken', and 'Öffentlich bestellt und vereidigt'.

Das vorliegende Gutachten besteht aus 23 Seiten einschließlich Anlagen.

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

Anlage 1/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 6. November 2025



Außenansicht: Blick von Nordosten auf das Grundstück



Außenansicht: Blick auf den südlichen leicht erhöhten Teil

Anlage 1/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 6. November 2025



Außenansicht: Blick von Osten auf den südlichen Teil mit vereinzelter Anhäufung von Unrat



Außenansicht/Nahaufnahme Unrat

Anlage 1/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 6. November 2025



Außenansicht/Nahaufnahme Unrat



Außenansicht/Nahaufnahmen Unrat

Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 21.04.2026, 11:03:16 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 21.04.2026, 11:03:01
Absender: THORSTEN KLAUS KAMPE
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.8fbaac66-4f8b-4b21-af12-9703a2a78799.499b
Aktenzeichen des Absenders: 2-032-25

Empfänger: Amtsgericht Neu-Ulm
Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 60/24

Nachrichtenkennzeichen: jus_by_17767621802529b0a8f95-9df0-4151-ac53-ac0b98213fb4

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
GAA_Verglpreise.pdf	pdf	nein				
RE_Liegenschaftskataster.pdf	pdf	nein				
Rechnung_Gericht.pdf	pdf	nein				
Verkehrswertgutachten.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				