

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

**im Auftrag des Amtsgerichts Neu-Ulm
(Gz.: 2 K 12/24)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des mit einer ehemaligen Hofstelle mit Traktorenhalle
bebauten Grundstücks Flurstück-Nr. 1094,
Gemarkung Muttershofen

(Adresse: Bühelweg 7, 86473 Ziemetshausen)

und

der landwirtschaftlichen Grundstücke Flurstück-Nrn.
1033, 1095 und 1104, jeweils Gemarkung Muttershofen

zum Wertermittlungstichtag 30. April 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 27. Februar 2025

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.: 2-008-24

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 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	10
2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Freilegungs-/Abrisskosten	10
2.2.7 Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen.....	11
2.2.8 Hinweis zur Sachkunde des Unterzeichners.....	11
3. Grundbuch	12
4. Grundstücksbeschreibung.....	13
4.1 Lagebeschreibung	13
4.1.1 Überörtliche Lage	13
4.1.2 Örtliche Lage	15
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	17
4.2 Grundstücksmerkmale	18
4.2.1 Grundstück Flurstück-Nr. 1094, Gemarkung Muttershofen	18
4.2.2 Grundstück Flurstück-Nr. 1033, Gemarkung Muttershofen	20
4.2.3 Grundstück Flurstück-Nr. 1095, Gemarkung Muttershofen	21
4.2.4 Grundstück Flurstück-Nr. 1104, Gemarkung Muttershofen	22
4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten Grundstück Flurstück-Nr. 1094.....	23
4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation	23
4.3.2 Entwicklungszustand	23
4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	25
4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten.....	25
4.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten Grundstücke Flurstück-Nrn. 1033, 1095 und 1104.....	26
4.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation	26
4.4.2 Entwicklungszustand	27
4.5 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	27
4.5.1 ehemalige Hofstelle und Traktorenhalle	27
4.5.2 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen.....	29

4.6	Pachtvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	29
4.7	Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	29
4.7.1	Rechte.....	29
4.7.2	Belastungen.....	29
4.8	Zubehör der Grundstücke (§ 97 BGB).....	29
5.	Verkehrswertermittlung.....	30
5.1	Verkehrswertermittlung Grundstück Flurstück-Nr. 1094 (ehem. Hofstelle)...	30
5.1.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	30
5.1.2	Liquidationswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV)	31
5.1.3	Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)	32
5.1.4	Freilegungskosten	37
5.1.5	Ergebnis des Liquidationswertverfahrens.....	38
5.1.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ..	38
5.1.7	Verkehrswert Grundstück Flurstück-Nr. 1094 (ehem. Hofstelle)	39
5.2	Verkehrswertermittlung Flurstück Nrn. 1033, 1095 und 1104 (landwirtschaftliche Nutzflächen).....	40
5.2.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	40
5.2.2	Vergleichskauffälle.....	41
5.2.3	Anpassung der Vergleichskauffälle an die Preisentwicklung	42
5.2.4	Bodenrichtwerte	42
5.2.5	Ausgangswert für die Bodenwertableitung	43
5.2.6	Bodenwertermittlung Grundstück Flurstück-Nr. 1095	43
5.2.7	Bodenwertermittlung Grundstück Flst.-Nr. 1033.....	44
5.2.8	Bodenwertermittlung Grundstück Flst.-Nr. 1104.....	45
5.2.9	Verkehrswert landwirtschaftliche Grundstücke Flst.-Nrn. 1033, 1095 und 1104.....	47
6.	Schlusswort	48

Anlagen

Anlage 1:	Bauplanunterlagen	49
Anlage 2:	Berechnungen	52
Anlage 3:	Bilddokumentation	53

Das vorliegende Gutachten besteht aus 57 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 14. März 2024 hat das Amtsgericht Neu-Ulm (GZ: 2 K 12/24) die Verkehrswertermittlung für

- das mit einer ehemaligen Hofstelle mit Traktorenhalle bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1094, Gemarkung Muttershofen (Adresse: Bühelweg 7, 86473 Ziemetshausen
- und
- die landwirtschaftlichen Grundstücke Flurstück-Nrn. 1033, 1095 und 1104, jeweils Gemarkung Muttershofen,

in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 30. April 2024 (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.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

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

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 30. April 2024 unter Teilnahme der Eigentümer².

Hinweis:

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

Die baulichen Anlagen konnten – soweit nicht von Mobiliar und/oder Ausstattungsgegenständen verdeckt – ebenfalls in allen Bereichen besichtigt werden, mit Ausnahme des Obergeschosses der ehemaligen Stallung.

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.

- durch den Eigentümer bereit gestellte Unterlagen und Informationen:
 - Einheits-Landpachtvertrag betreffend die Grundstücke Flurstück-Nrn. 1033, 1095 und 1104, geschlossen zwischen Frau Waltraud Fischer / Johann Schmid (Verpächter) und Herrn Anton Specht (Pächter), geschlossen mit Datum vom 03.01.1999;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Muttershofen, Band 15 Blatt 549, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Günzburg, Abruf am 18.03.2024;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für die gegenständlichen Grundstücke, Abruf am 18.03.2024;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Bauamt der Gemeinde Ziemetshausen, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation der gegenständlichen Grundstücke;
 - beim Bauamt der Gemeinde Ziemetshausen, betreffend den Erschließungszustand und die Erschließungsbeitragssituation des gegenständlichen Grundstücks;
 - bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts Günzburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation und die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks Flurstück-Nr. 1094, Gemarkung Ziemetshausen;

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);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- 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 für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)³.

³ § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 17. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (§ 180 ZVG) handelt, sind – abweichend vom Grundsatz – die Lasten und Beschränkungen im Regelfall zu berücksichtigen. Die jeweilige Handhabung wird durch die Auftragsformulierung des Vollstreckungsgerichts konkretisiert.

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

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall 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 angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei den vorhandenen baulichen Anlagen (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplatznachweis, Aufenthaltsraumqualität) wurde nicht überprüft.

Aufgrund der tlw. fehlenden Innenbesichtigung der ehemaligen Hofstelle kann keine Aussage zur räumlichen Aufteilung getroffen werden. Darüber hinaus lagen für die Stallung, die Traktorengarage und für den Lagerschuppen keine Bauplanunterlagen vor. Daher kann auch hier keine Aussage über die Rechtmäßigkeit dieser Gebäude getroffen werden.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Es standen keine Baupläne für die gegenständliche Bebauung zur Verfügung

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die (tatsächliche) Geschossflächenzahl⁴ (GFZ), den Brutto-Rauminhalt (BRI) und die Brutto-Grundfläche (BGF) wurden daher überschlägig mit Hilfe des Geoportals der bayerischen Vermessungsverwaltung „BayernAtlas-plus“ und der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse ermittelt und mit den Bauplanunterlagen für die ehemalige Stallung mit Traktorenhalle plausibilisiert.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Gutachten wird gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV ein vom bauordnungsrechtlichen Geschossflächenbegriff abweichendes Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt, nämlich die sog. „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ).

Die WGFZ stellt das Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zur Grundstücksfläche dar. Kellergeschosse sind dabei zu berücksichtigen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75% ihrer Fläche berücksichtigt. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang angesetzt.

Neben der WGFZ ist die GFZ im bauordnungsrechtlichen Sinne nach § 20 BauNVO zur Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung und wird daher gegebenenfalls ebenfalls dargestellt.

2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Freilegungs-/Abrisskosten

Im vorliegenden Gutachten werden Kosten für die Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen veranschlagt.

Die tatsächliche Höhe der aufzubringenden Kosten lässt sich vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenvoranschlägen voneinander unabhängiger Ausführungsfirmen bestimmen.

⁴ Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt (vgl. § 20 BauNVO).

In diesem Zusammenhang ist explizit darauf hinzuweisen, dass lediglich eine Kosten-schätzung erfolgt, basierend auf durchschnittlichen Kostenkennwerten.⁵ Im vorliegenden Gutachten werden dabei durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt, die eine für die Verkehrswertermittlung ausreichende Sicherheit liefern.

2.2.7 Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die in den für die landwirtschaftlichen Grundstücken vorgelegten Miet-/ Pachtverträgen getroffenen miet- und pachtrechtlichen Vereinbarungen sowohl formal als auch inhaltlich rechtmäßig und somit (auch für einen Rechtsnachfolger) verbindlich sind.

2.2.8 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 auch 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.

⁵ Die einzelnen Kostenermittlungsarten sind detailliert in der DIN 276 (2006) dargestellt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	18.03.2024	Amtsgericht:	Günzburg
Grundbuch von:	Muttershofen	Band / Blatt:	15 / 549

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
21	Muttershofen	1033	Bühel, Landwirtschaftsfläche	15.549 m²
22		1094	Bauhofen, Bühelweg 7, Gebäude- und Freifläche	1.128 m²
23		1095	Feldle, Landwirtschaftsfläche	19.207 m²
24		1104	Feldle, Landwirtschaftsfläche	32.884 m²

Erste Abteilung / Eigentümer⁶:

- 1a) Eigentümerin
b) Eigentümer
- zu je ½ -

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 12/24); eingetragen am 29.02.2024.

⁶ 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

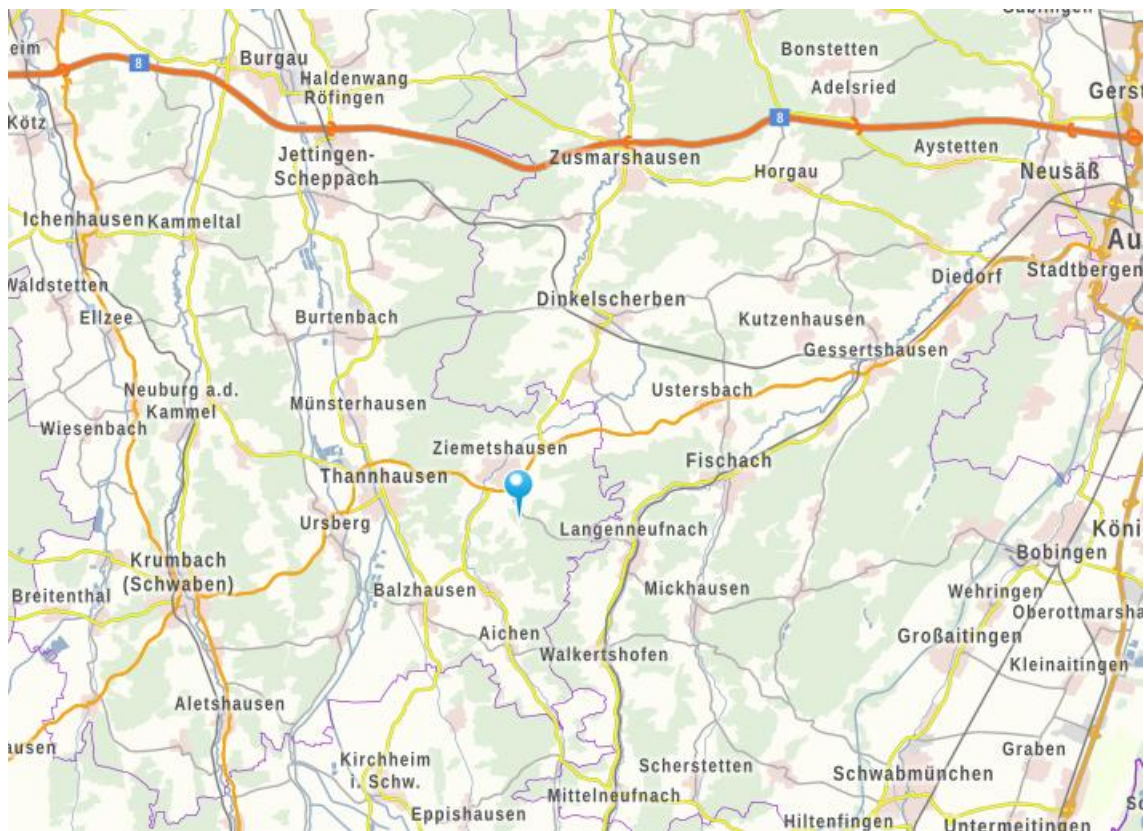


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Günzburg
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Stadt Augsburg, rd. 34 km nordöstlich; Städte Ulm/Neu-Ulm, rd. 70 km nordwestlich
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Marktgemeinde Ziemetshausen, bestehend aus dem Hauptort und 10 Ortsteilen

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	rd. 3.200 Einwohner (Stand: 12/2020), davon rd. 110 Einwohner im Ortsteil Bauhofen; Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +5% (Landkreis Günzburg)
Raumordnerische Bedeutung:	Ziemetshausen als Unterzentrum mit ausreichendem Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen und aperiodischen Bedarfs; Stadt Krumbach, rd. 20 km südwestlich, als raumordnerisches Mittelzentrum mit weiteren Versorgungseinrichtungen und kulturellem Angebot; Stadt Augsburg, rd. 30 km nördlich, als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt und sehr gutem Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und aperiodischen Bedarfs
Wirtschaftsstruktur:	überwiegend kleinere und mittelständische Betriebe aus Handwerk und dem Dienstleistungssektor, sowie landwirtschaftliche Betriebe
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 100,2 (Landkreis Günzburg, Stand 2024) Arbeitslosenquote: 2,4% (Landkreis Günzburg, Stand 03/2024)
Straßenanbindung:	Bundesstraße B 300 und B 16 mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 7, A 8 und A 96
Schienenverkehr:	Bahnhof „Dinkelscherben“ als Haltepunkt für RB- und RE-Verbindungen in Richtung Ulm und München, rd. 12 km in nordöstlicher Richtung entfernt
Flughafen:	Regionalflughafen Memmingen, mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 52 km entfernt; Verkehrsflughäfen „München“ und „Stuttgart“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen ins Inland, nach Kontinentaleuropa und in außer-europäische Länder, jeweils rd. 120 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

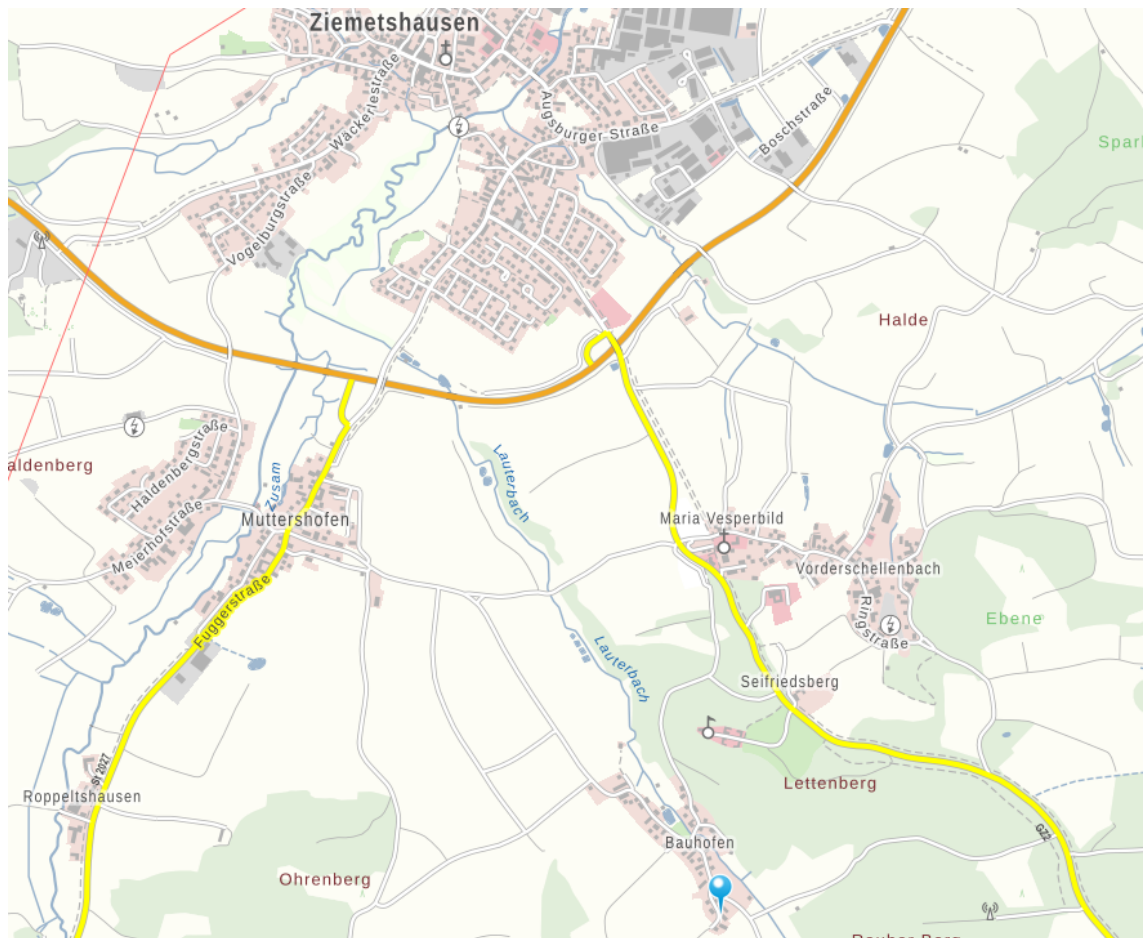


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	im südlichen Bereich des Ortsteils Bauhofen, rd. 4,0 km vom Gemeindezentrum Ziemetshausen entfernt
Straße / Art / Ausbauzustand:	Bühelweg / zweispurige Anliegerstraße / asphaltiert, ohne Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Verkehrs-)Lärmimmissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	wenig Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Umgebungsbebauung:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, tlw. mit ausgebauten Dachgeschossen und landwirtschaftliche Hofstellen verschiedener Baujahre

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Nahversorgung:	ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch Lebensmittelmärkte / Discounter im Hauptort und in Langenneufnach, rd. 6,0 km entfernt; weiterführendes Warenangebot in den Städten Krumbach, Augsburg und Neu-Ulm/Ulm vorhanden
medizinische Versorgung:	im Gemeindegebiet von Ziemetshausen ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten; Kreiskrankenhaus Krumbach, rd. 19 km entfernt
Bildungseinrichtungen:	Grundschule „Hyazinth-Wäckerle“ im Hauptort; Grund-, Haupt- und Realschule in Thannhausen vorhanden; Privates Sonderpädagogisches Förderzentrum, Ringeisen-Gymnasium der St. Josefskongregation, Volksschule und Berufsschule in Ursberg, rd. 10 km entfernt;
Anschlüsse Individualverkehr:	Anschluss an die Bundesstraße B 300, rd. 3,0 km in nördlicher Richtung entfernt; Anschluss an die Bundesstraße B 16, rd. 18 km in südwestlicher Richtung entfernt; Autobahnanschluss „Burgau“ (Autobahn A 8), rd. 25 km in nördlicher Richtung entfernt
Anschlüsse ÖPNV:	Haltestelle „Bauhofen“, in rd. 350 m Entfernung mit Anschluss u.a. an die Regionalbuslinie 835 (Richtung Ziemetshausen); Bahnhof „Dinkelscherben“, rd. 12 km entfernt
Freizeitangebot:	Schloss Seyfriedsberg, rd. 1,5 km entfernt; Freizeitpark „Legoland Günzburg“, rd. 31 km entfernt; ansonsten durchschnittliches Angebot an Sport- und Freizeitstätten

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Bauhofen, rd. 4,0 Kilometer vom Hauptort Ziemetshausen entfernt. Es liegt am Bühelweg, der als Anliegerstraße ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist.

Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus vereinzelt Ein- und Zweifamilienhäusern verschiedener Baujahre sowie landwirtschaftlichen Hofstellen älterer Baujahre.

Durch die Lage nahe der Bundesstraße B 300 besteht ein guter Anschluss an den privaten Individualverkehr. Der nächste Autobahnanschluss an die Autobahn A 8 liegt rd. 25 km entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist der ländlichen Lage entsprechend unterdurchschnittlich.

Das infrastrukturelle Angebot, in Form von Lebensmitteldiscountern, Allgemein- und Fachärzten sowie Bildungseinrichtungen, ist aufgrund der ländlich geprägten Lage von Bauhofen mäßig.

Die Wohnlage ist insgesamt ländlich einfach.

4.2 Grundstücksmerkmale

4.2.1 Grundstück Flurstück-Nr. 1094, Gemarkung Muttershofen

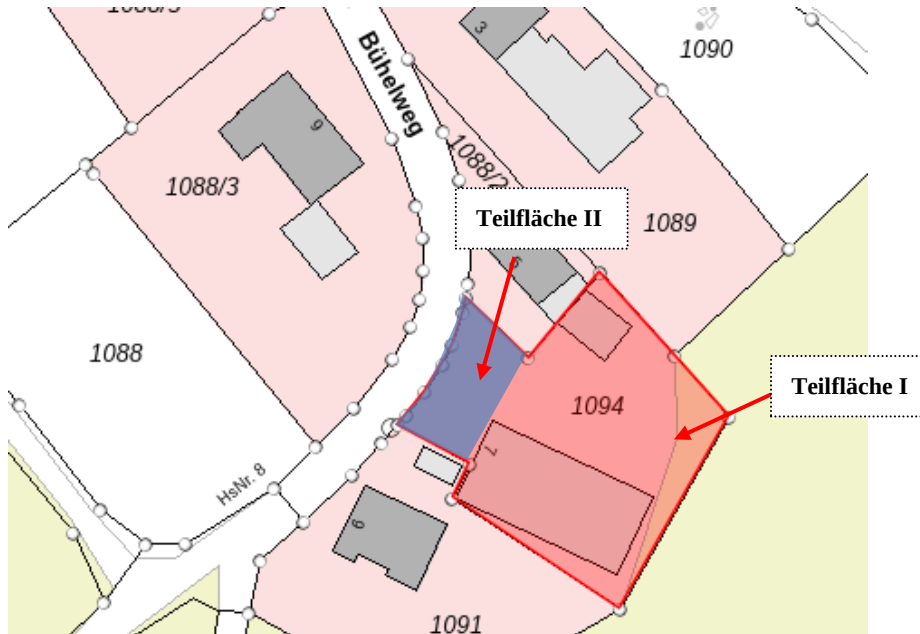


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markiert = zu bewertendes Grundstück)

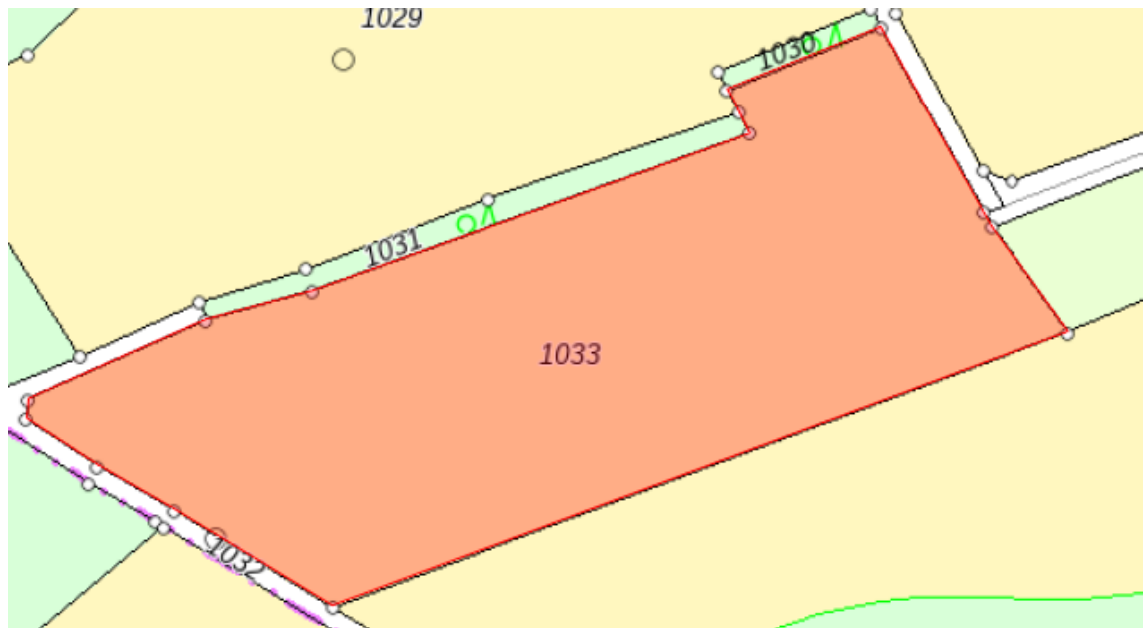
Größe, lt. Grundbuch:	1.128 m ² (vgl. Abschnitt 3)
Zuschnitt:	insgesamt unregelmäßig, mit 2 Teilflächen: Teilfläche I: östlich, unregelmäßig geschnitten (mittlere Breite rd. 34 m, Tiefe rd. 28 m) und Teilfläche II: straßenseitig, annähernd trapezförmig (mittlere Breite rd. 19 m, mittlere Tiefe rd. 10 m)
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Nordosten nach Südwesten
Oberflächenbeschaffenheit:	das Grundstück fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab
Untergrundbeschaffenheit:	Im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes erkennbar.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

- Altlasten:** Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.
- Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.
- Baulasten:** Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
- Erschließungs(betrags)situation:** Das Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf.
- Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.
- Denkmalschutz:** Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
- Besonderes Städtebaurecht:** Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
- Archäologische Situation:** Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.
- Nutzung:** 1.012 m² als Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft;
- 116 m² als Grünlandfläche
- Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Fläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertrags-messzahl
116 m ²	Grünland	LIIfb2	50/49	57

4.2.2 Grundstück Flurstück-Nr. 1033, Gemarkung Muttershofen



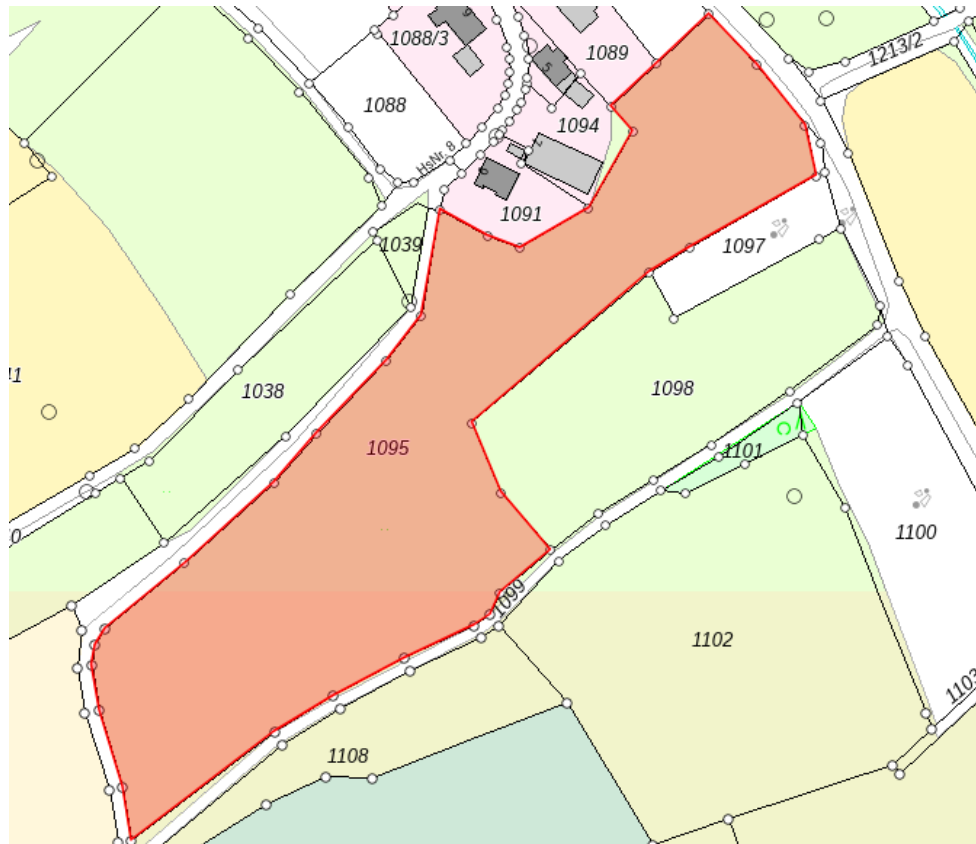
**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markiert = zu bewertendes Grundstück)**

Zuschnitt:	annähernd trapezförmiger Zuschnitt, mittlere Breite rd. 75 m, mittlere Tiefe rd. 205 m
Größe:	15.549 m², lt. Grundbuchbesrieb (vgl. Abschnitt 3)
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Nordwesten nach Südosten
Oberflächenbeschaffenheit:	das Grundstück fällt von Nordosten nach Südwesten und von Nordwesten nach Südosten hin ab
Untergrundbeschaffenheit:	im Rahmen des Ortstermins wurden keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes festgestellt
Altlasten:	Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten wurden nicht festgestellt
Einfriedung:	nicht vorhanden
Nutzung:	als Grünlandfläche;

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Fläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertrags- messzahl
15.549 m²	Acker-Grünland	SL3D	52/47	7.308

4.2.3 Grundstück Flurstück-Nr. 1095, Gemarkung Muttershofen



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markiert = zu bewertendes Grundstück)**

Zuschnitt:	stark unregelmäßiger Zuschnitt, mittlere Breite rd. 91 m, mittlere Tiefe rd. 310 m
Größe:	19.207 m ² , lt. Grundbuchbesrieb (vgl. Abschnitt 3)
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Nordosten nach Südwesten
Oberflächenbeschaffenheit:	Die Grundstücksfläche hat entlang der Längsachse etwa mittig einen Hochpunkt, von dem sie in alle Richtungen abfällt. Darüber hinaus bildet das Gelände an zentralen Nordgrenze, zum Flst.-Nr. 1098 hin, eine etwa 1 m tiefe Mulde (Wassergraben) mit Hangbereich aus.
Untergrundbeschaffenheit:	im Rahmen des Ortstermins wurden keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes festgestellt
Altlasten:	Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten wurden nicht festgestellt

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Einfriedung: nicht vorhanden

Nutzung: als Grünlandfläche;

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Fläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertrags- messzahl
19.207 m ²	Grünland	LIIfb2	50/44	8.451

4.2.4 Grundstück Flurstück-Nr. 1104, Gemarkung Muttershofen



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markiert = zu bewertendes Grundstück)

Zuschnitt: unregelmäßiger Zuschnitt,
mittlere Breite rd. 156 m, mittlere Tiefe rd. 220 m

Größe: 32.884 m², lt. Grundbuchbeschrieb
(vgl. Abschnitt 3)

Ausrichtung: in Längsrichtung von Nordosten nach Südwesten

Oberflächenbeschaffenheit: die Grundstücksfläche fällt von Nordwesten nach
Süden und Südosten hin ab

Grundstücksmerkmale Grundstück Flurstück 1104, Gemarkung Muttersh. (Fortsetzung)

Untergrundbeschaffenheit: im Rahmen des Ortstermins wurden keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes festgestellt

Altlasten: Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten wurden nicht festgestellt

Einfriedung: nicht vorhanden

Nutzung: als Grünlandfläche;

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Fläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertrags- messzahl
32.884 m²	Acker-Grünland	sL4D	56/50	16.442

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten Grundstück Flurstück-Nr. 1094

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse: Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Ziemetshausen

Flächennutzungsplan (FNP): aktueller Stand

Darstellung FNP⁷: W – Wohnbauflächen

Bebauungsplan: nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Beurteilungsgrundlage: Die baurechtliche Beurteilung hat nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen.⁸

4.3.2 Entwicklungszustand

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

⁷ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

⁸ § 34 Abs. 1 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. [...]“.

Zur Einordnung des zu bewertenden 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.

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts sowie der baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten (siehe oben) ist das zu bewertende Grundstück in folgende zwei Teilflächen zu unterscheiden (siehe Abbildung 3):

Bezeichnung	Größe
Hauptfläche (Teilfläche I)	1.012 m ²
Erschließungsfläche (Teilfläche II)	116 m ²
SUMME:	1.128 m ²

Für die **Hauptfläche (Teilfläche I)** aus dem Grundstück Flurstück-Nr. 1094, Gemarkung Muttershofen, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Sie liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebiets von Ziemetshausen.
- Die Teilfläche I ist (über die Teilfläche II) hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.
- Sie ist mit einer ehemaligen Hofstelle mit Traktorenhalle bebaut.

Das Grundstück hat somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“⁹.

Die **Teilfläche II** (in Abbildung 3 blau markiert) stellt für die Teilfläche I die Straßenerschließung sicher und bietet darüber hinaus die Möglichkeit der Nutzung z.B. für Garagen oder Stellplätze. Sie wird daher nach § 3 Abs. 5 i.V.m. Anlage 5 ImmoWertV in den Entwicklungszustand

„Sonstige Fläche - private Parkplätze, Stellplatzfläche“

eingestuft.

⁹ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Aufgrund dieser Einstufung in die Entwicklungszustände folgt, dass die **Teilfläche I** als Hauptfläche das Baugrundstück i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO darstellt und bei der Bestimmung der **wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)** zu berücksichtigen bzw. zugrunde zu legen ist. Die Teilfläche II bleibt bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung unberücksichtigt.

4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche = 116 m²;
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,11;
Anzahl Vollgeschosse = II [EG+OG]
wertrelevante Geschossfläche = 232 m²;
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,23,
bezogen auf die Teilfläche II
(vgl. Anlage 2/3)

4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten

Zu den Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück ist zunächst festzustellen, dass die **Teilfläche II** aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts nicht (selbständig) baulich nutzbar ist. Sie nimmt die Funktion einer Fläche für Nebennutzungen wahr. Daneben könnten auf dieser Teilfläche zumindest z.T. die baurechtlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden und der Stellplatznachweis geführt werden.

Das zu bewertende Grundstück weist im Bereich der **Hauptfläche (Teilfläche I)**, bei der momentan vorhandenen Bebauung eine WGFZ von „nur“ 0,23 auf.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung (§ 34 BauGB, vgl. 4.3.1) ist auf dem Grundstück eine erweiterte bauliche Nutzung möglich. Darüber hinaus stellt die vorhandene Bebauung aufgrund ihres baulichen Zustands, soweit von außen erkennbar, keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung mehr da. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr wird sich daher mit den Neugestaltungsmöglichkeiten auf dem Grundstück befassen und der gegenständlichen Bebauung – ohne der Wertermittlung vorgreifen zu wollen – keinen Restwert mehr beimessen. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind somit nur noch im Hinblick auf die aufzubringenden Abrisskosten von Bedeutung.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Gemeinde Ziemetshausen und der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Günzburg ist auf dem Grundstück, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen nach § 34 BauGB und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächen, Stellplatznachweis), folgende Nutzung realisierbar und sehr wahrscheinlich genehmigungsfähig:

- freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus;

- Grundfläche rd. 144 m² (z.B. 12 m × 12 m);
- II Vollgeschosse (EG und OG) und ausgebautes DG (nicht Vollgeschoss)
- erforderliche Stellplätze/Garagen im Abstandsflächenbereich;

Unter Berücksichtigung der o.g. Parameter errechnet sich eine **realisierbare WGFZ** (siehe Anlage 2/3) von

$$144 \text{ m}^2 \times 2,75 / 1.012 \text{ m}^2 = \mathbf{0,39}.$$

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die angestellten Überlegungen zur erweiterten Nutzbarkeit des Grundstücks nur als Anhalt dienen können, da sich exakte Aussagen erst nach einem Antrag auf Vorbescheid (§ 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (§ 64 BayBO) für ein konkretes Vorhaben treffen lassen.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass potenzielle Kaufinteressenten von den dargestellten baulichen Nutzungsmöglichkeiten ausgehen.

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher eine **realisierbare WGFZ von 0,39** zugrunde gelegt.

4.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten Grundstücke Flurstück-Nrn. 1033, 1095 und 1104

4.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse:	Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Ziemetshausen
Flächennutzungsplan (FNP):	aktueller Stand
Darstellung FNP ¹⁰ :	„Außenbereich – Flächen der Landwirtschaft“
Bebauungsplan:	nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
Beurteilungsgrundlage:	Die baurechtliche Beurteilung der Grundstücke hat nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) ¹¹ zu erfolgen.

¹⁰ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

¹¹ § 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, [...]“.

4.4.2 Entwicklungszustand

Die Grundstücke Flurstück-Nrn. 1033, 1095 und 1104, jeweils Gemarkung Muttershofen, sind dem Außenbereich von Ziemetshausen 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“¹²

einzuordnen.

Die Grundstücke **Flurstück-Nrn. 1033 und 1104** befinden sich dabei in der landwirtschaftlichen Flur, ohne dass eine Eignung bzw. dahingehende Nachfrage 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.

Das **Grundstück Flurstück-Nr. 1095** ist auf aufgrund der örtlichen Lage am Bebauungsrand und der guten Erschließungssituation für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung geeignet. Eine dahingehende Nachfrage kann aufgrund der vorliegenden Lagemerkmale unterstellt werden. Das Grundstück wird daher als **besondere** Fläche der Land- und Forstwirtschaft, wie sie bis zur Einführung der ImmoWertV im § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV beschrieben war, eingeordnet. Grundsätzlich ist für das Grundstück auf absehbare Zeit keine außerlandwirtschaftliche Nutzung zu erwarten.

4.5 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

4.5.1 ehemalige Hofstelle und Traktorenhalle

Vorbemerkung

Wie bereits dargestellt wurde, ist keine Innenbesichtigung der ehemaligen Hofstelle erfolgt. Es konnten lediglich die angebaute Traktorenhalle sowie der im westlichen Grundstücksbereich befindliche Holzschuppen besichtigt werden.

Die vorhandenen baulichen Anlagen haben zudem, wie bereits erwähnt, für die Verkehrswertermittlung nur im Hinblick auf die für ihre Beseitigung anfallenden Kosten eine Bedeutung. Die nachfolgende Beschreibung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt daher aus ökonomischen Gründen nur in stark vereinfachter Form. Ergänzend wird auf die Bilddokumentation in Anlage 3 verwiesen.

¹² § 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.“



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

Allgemeine Gebäudedaten

Das auf dem Grundstück errichtete Hauptgebäude wurde vmtl. um das Jahr 1900 errichtet. Es besteht im vorderen Teil aus einer in Massivbauweise errichteten Stallung und angrenzend, im südöstlichen Bereich aus einer in Holzständerbauweise errichteten Traktorenhalle. Das Stallgebäude verfügt über ein Erdgeschoss, welches tlw. in die Traktorenhalle hineinragt und ein Obergeschoss mit Zugang zum Strohlager und (wahrscheinlich; keine Innenbesichtigung!) ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Baukonstruktive Merkmale

Bei der Baukonstruktion handelt es sich im Bereich der Stallung um eine Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk. Das Satteldach wurde in Holzbalkenkonstruktion errichtet und ist mit Tondachziegeln eingedeckt. Es sind überwiegend einfachverglaste Holzrahmenfenster verbaut. Bei den Toren der Traktorenhalle handelt es sich um zweiflügelige Holzschiebetore. Im Bereich des Obergeschosses ist an der südwestlichen Außenfassade eine Holzvertäfelung angebracht.

Insgesamt entspricht das Gebäude bei seinen baukonstruktiven Merkmalen dem Standard des Ursprungsbaujahrs und weist massive energetische Defizite auf.

Gebäudeausstattung und -technik

Der Ausstattungsstandard konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nur in geringem Umfang festgestellt werden. Gemäß Schilderung der vor Ort anwesenden Eigentümer ist die Gebäudeausstattung und -technik veraltet.

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

Die gegenständliche Bebauung entspricht weder in ihrer konstruktiven Bauweise noch der Konzeption dem zum Wertermittlungstichtag gültigen Stand der Bautechnik. Insbesondere im Bereich der energetischen Eigenschaften und bei der Gebäudeausstattung sind deutliche Einschränkungen vorhanden.

Darüber hinaus führt die baurechtliche Beurteilung zu dem Ergebnis, dass die gegenständliche Bebauung nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll bzw. nicht lageadäquat ist, da eine Wohnbebauung genehmigungsfähig und realisierbar ist.

Hierzu wären die bestehenden baulichen Anlagen allerdings vollständig zu entfernen. Insofern ist davon auszugehen, dass potenzielle Erwerber ihren Kaufpreisüberlegungen einen alsbaldigen Abriss des Gebäudebestands mit einer das maximale Baurecht ausnutzenden Neubebauung zugrunde legen werden.

4.5.2 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

Das gegenständliche Grundstück verfügt über keine nennenswerte Einfriedung. Die Zuwegung zu den baulichen Anlagen ist im westlichen Teilbereich aufgekiest. Die übrigen nicht überbauten Flächen sind mit Rasen und diversem Strauch- und Baumbewuchs bepflanzt. Die Außenanlagen weisen insgesamt einen gepflegten Zustand auf.

Auch den Außenanlagen ist im Hinblick auf eine Neugestaltung des Grundstücks im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine nachhaltige Nutzung mehr zuzurechnen.

4.6 Pachtvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Grundstück Flurstück-Nr. 1094 und die gegenständliche Bebauung liegen zum Wertermittlungsstichtag brach und werden nur sporadisch für einfache Lagerzwecke genutzt.

Die Grundstücke Flurstück-Nrn. 1033, 1095 und 1104 sind gemäß dem vorliegenden Pachtvertrag seit dem 03.01.1999 verpachtet. Das Pachtverhältnis wurde zunächst auf 12 Jahre fest vereinbart mit anschließenden Übergang in ein unbefristetes Pachtverhältnis. Der Pachtzins beträgt insgesamt jährlich 1.334,22 €.

4.7 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.7.1 Rechte

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

4.7.2 Belastungen

Im Grundbuch der zu bewertenden Grundstücke ist ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen, der im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht weiter berücksichtigt wird.

4.8 Zubehör der Grundstücke (§ 97 BGB)

Die Grundstücke Flurstück-Nrn. 1033, 1094, 1095 und 1104, Gemarkung Muttershofen, verfügen über kein Zubehör.

5. Verkehrswertermittlung

Die Verkehrswertermittlung findet nachfolgend getrennt

- a) im Abschnitt 5.1 für das mit der ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1094

und

- b) im Abschnitt 5.2 für die landwirtschaftlichen Nutzflächen Flurstück-Nrn. 1033, 1095 und 1104

statt.

5.1 Verkehrswertermittlung Grundstück Flurstück-Nr. 1094 (ehem. Hofstelle)

5.1.1 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 zugrunde zu legen. 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).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. „**Liquidationswertverfahrens**“ als Sonderform der Bodenwertermittlung (**§ 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV 2021**) zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet.

Hierzu werden die Daten aus der sog. „Kaufpreissammlung“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Voraussetzung für die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist, dass eine ausreichende Anzahl vergleichsgeeigneter Kaufpreise vorliegt, was bei bebauten Grundstücken aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und/oder abweichenden wertbildenden Gebäudemerkmalen (Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand) im Regelfall nicht gegeben ist.

Sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Das **Ertragswertverfahren** kommt dabei im Regelfall bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken und das **Sachwertverfahren** insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Das Grundstück Flurstück-Nr. 1094, Gemarkung Muttershofen, ist mit einer ehemaligen Hofstelle mit Traktorenhalle bebaut, die in ihrer Gesamtheit nicht mehr dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik entspricht. Die vorliegende Grundrissgestaltung und Konzeption der Gebäude werden zudem nicht mehr den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Ansprüchen an vergleichbare Nutzungen gerecht. Die Ausstattung und die gebäudetechnischen Einrichtungen sind veraltet. Darüber hinaus ist eine Vielzahl an (Klein-) Schäden vorhanden (vgl. Abschnitt 4.5.1).

Ohnehin wäre der Fortbestand als landwirtschaftliche Hofstelle nicht wirtschaftlich sinnvoll, da auf dem Grundstück eine Neuentwicklung und eine Geschossbebauung mit einer Nutzungsintensität von WGFZ = 0,39 sehr wahrscheinlich möglich ist (vgl. Abschnitt 4.3.4).

Die Kaufpreisüberlegungen potenzieller Kaufinteressenten werden sich daher an diesen Neubebauungsmöglichkeiten orientieren, d.h. das zu bewertende Grundstück wird von der Bebauung freigelegt und einer optimierten Nutzung zugeführt. Die Bewertung derartiger Grundstücke erfolgt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Ermittlung des Bodenwertes, der um die marktüblichen Freilegungskosten zu mindern ist, wodurch sich der sog. „**Liquidationswert**“ i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV ergibt.

Öffentlich-rechtliche Sachverhalte oder privat-rechtliche Schuld-/Vertragsverhältnisse, die der Liquidation entgegenstehen, bestehen für das Grundstück Flurstück-Nr. 1094, Gemarkung Muttershofen nicht.

5.1.2 Liquidationswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV)

Im Liquidationswertverfahren wird der Bodenwert unter der Annahme einer Neubebauung mit optimierter Nutzung des Grundstücks ermittelt und um die Abbruchkosten der bestehenden Gebäude gemindert.

5.1.3 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird für die in Abschnitt 4.3.2 dargestellten Teilflächen getrennt ermittelt, nämlich für die:

- mit der ehemaligen Hofstelle mit Traktorenhalle bebaute **Teilfläche I (Hauptfläche)** mit einer Größe von 1.012 m²,
- die nicht baulich nutzbare nordwestliche **Teilfläche II** mit einer (Rest-)Größe von 116 m².

5.1.3.1 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 Kaufpreissammlung über die Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet, aus der 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.

5.1.3.2 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg sind im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 30. April 2024 für Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Muttershofen mit einer ähnlichen Grundstückgröße und Nutzungsintensität bei vergleichbarer Lage keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.1.3.3 Bodenrichtwert

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

Das Grundstück liegt in einem Bereich für den der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert für (fiktiv) unbebaute, **erschließungsbeitragsfreie Mischgebietsflächen** von

60 €/m²

festgestellt hat.

Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften der Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet werden nicht veröffentlicht.

Nach Kenntnis des Unterzeichners beläuft sich die ortsübliche WGFZ im gegenständlichen Richtwertgebiet auf etwa 0,30, bei Grundstücksgrößen von etwa 800 m² +/- 100 m².

5.1.3.4 Bodenwertableitung für die Teilfläche I (1.012 m²)

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 1.028 m²** bei einer **realisierbaren WGFZ von 0,39** auf (vgl. Abschnitt 4.3.4).

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgerechten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **60 €/m²** abgeleitet.

Dieser Bodenrichtwert bzw. Ausgangswert ist nachfolgend im Hinblick auf die wertbildenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks anzupassen.

Anpassung des Ausgangswertes

Bei der Bodenwertableitung für baureifes Land kommt den folgenden Grundstücksmerkmalen besondere Bedeutung zu (vgl. Nrn. 24.(2) und 40.(5).1 ImmoWertA):

- Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art;
- Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben;
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse;
- Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit sowie schädliche Bodenveränderungen;
- Voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die bauliche Nutzung.

Darüber hinaus ist eventuell der konjunkturellen bzw. zeitabhängigen Preisentwicklung und auch wirtschaftlichen Einflüssen, die sich eventuell durch die Auferlegung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung ergeben (z.B. Denkmalschutz), durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023, abgeleitet worden. Da sich bis zum Wertermittlungstichtag 30. April 2024 keine signifikanten Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben, ist keine Anpassung hinsichtlich der **Marktentwicklung** vorzunehmen.

Die im Bodenrichtwertgebiet durchschnittlich vorhandene Grundstücksgröße beläuft sich auf etwa 800 m², während das zu bewertende Grundstück bzw. die Teilfläche I rd. 1.000 m² groß ist. Da eine derartige Größe noch als lagetypisch, insbesondere bei der vorliegenden Lage und dem Bodenwertniveau, einzustufen ist, und daher auf derartige Größenabweichungen nicht signifikant reagiert wird, kann auf eine Anpassung verzichtet werden.

Bei den übrigen **Beschaffenheitsmerkmalen** (Zuschnitt, Ausrichtung und Topographie) weist das zu bewertende Grundstück im Vergleich zum „Bodenrichtwert-Grundstück“ weitgehend durchschnittliche Verhältnisse auf, so dass hierfür keine Anpassungen vorzunehmen sind.

Allerdings sind beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zu den wertbeeinflussenden Merkmalen der herangezogenen Bodenrichtwertzone folgende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

- Abweichungen bei der baulichen Nutzungsintensität (WGFZ)
- abweichende Lagemerkmale, insbesondere wegen Randlage in Nähe zur Natur;

Die daraus resultierenden Anpassungen des Ausgangswertes stellen sich wie folgt dar:

Anpassung Nutzungsintensität

Grundsätzlich beeinflusst das realisierbare **Maß der baulichen Nutzung** den Bodenwert baureifer Flächen. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird dabei auf die Höhe der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt.

Dem Bodenrichtwert liegt ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung von WGFZ = 0,30 zugrunde, während das zu bewertende Grundstück eine realisierbare WGFZ von 0,39 aufweist (vgl. Abschnitt 4.3.4)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg veröffentlicht keine eigenen WGFZ-Umrechnungsfaktoren, daher werden die in der Bewertungsliteratur veröffentlichten Umrechnungstabellen (u.a. Umrechnungsfaktoren nach Vogels¹³) und die Umrechnungskoeffizienten von Gutachterausschüssen aus dem räumlichen Umfeld herangezogen.

Die auf diesen Daten ermittelten WGFZ-Anpassungsfaktoren bzw. Zuschläge bewegen sich in einer engen Spanne von +3% bis +8%, weswegen ein **mittlerer Zuschlag von +5%** angesetzt wird, was zu einem Zwischenwert von

$$60 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = \mathbf{63 \text{ €/m}^2}$$

führt.

¹³ vgl. Vogels: „Grundstücks- und Gebäudebewertung, marktgerecht“, 5. Aufl., 1996, S. 51 ff.

Anpassung Lagemerkmale

Beim zu bewertenden Grundstück ist die Anbindung an den Individualverkehr mit der guten Erreichbarkeit der Bundesstraße B 300 positiv, insbesondere für die ländliche Lage.

Das zu bewertende Grundstück weist dabei grundsätzlich hinsichtlich Verkehrsanbindung und Nachbarschaft grundsätzlich weitgehend durchschnittliche **Lagemerkmale** auf, so dass hierfür keine Anpassungen erforderlich sind.

Hervorzuheben ist die Nähe zum Schloss Seyfriedsberg mit den dortigen Rad- und Wanderwegen im Botanischen Schlosspark. Zudem weist das Grundstück eine vorteilhafte (Rand-)Lage mit Ausblick auf die benachbarten landwirtschaftlichen Felder auf.

Darüber hinaus ist auf der Teilfläche I eine Neubebauung mit Wohnnutzung realisierbar, so dass insgesamt im Umfeld eine Prägung entsteht, die sich von der typischen Dorfgebietssituation abhebt und zunehmend die Merkmale eines Allgemeinen Wohngebiets entstehen. Dabei beläuft sich der Preisunterschied zwischen (strukturierten) Neubaugebieten im Vergleich zu (reinen) Dorfgebieten auf 15% bis 25%.

Insgesamt wird den positiven Lagemerkmale im Wege der freien sachverständigen Schätzung, basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners und Literaturangaben, durch einen **Zuschlag von +20%** Rechnung getragen, woraus sich ein **angepasster Zwischenwert** von

$$63 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = \text{rd. } 76 \text{ €/m}^2$$

ergibt.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass für das Grundstück Flurstück-Nr. 1094, Gemarkung Muttershofen, zum Wertermittlungstichtag 30. April 2024 ein **Bodenwert** von

$$76 \text{ €/m}^2$$

ermittelt wird.

5.1.3.5 Bodenwertableitung für die Teilfläche II (116 m²)

Die westliche Teilfläche II mit einer (Rest-)Größe von 116 m² ist nicht eigenständig für eine bauliche Nutzung geeignet. Sie dient als Zuwegungs- und Erschließungsfläche (vgl. Abschnitt 4.3.2) für die Teilfläche I und ist darüber hinaus als Fläche für Nebennutzungen, insbesondere für Stellplätze geeignet.

Für die Ermittlung des Bodenwertes von Garagen-/Stellplatzflächen liegen weder Vergleichskauffälle noch ein eigenständiger Bodenrichtwert vor, was nicht zuletzt darauf zurückzuführen ist, dass derartige Flächen kaum als Einzelgrundstücke veräußert werden und bei der Wertbeimessung stark von der örtlichen Situation sowie vom umliegenden Preisniveau für Baulandflächen beeinflusst werden.

Daher stellt der (marktangepasste) Bodenrichtwert mit **60 €/m²** eine marktgerechte Grundlage dar, auf dessen Basis über einen pauschalen Ansatz eine synthetische Bodenwertableitung vorgenommen wird.

Da der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine statistischen Daten zu Stellplatz-/Garagengrundstücken bzw. deren Wertverhältnis zu Baulandflächen ermittelt bzw. veröffentlicht hat, wird auf die Bewertungsliteratur bzw. Untersuchungen in benachbarten Gebieten und statistischen Daten aus Deutschland zurückgegriffen, die sich wie folgt darstellen:

Der Gutachterausschuss im Bereich der Stadt Augsburg benennt in seinem Marktbericht 2023 für Park- und Stellplatzflächen eine **Spanne von 70% bis 100%** vom Bodenrichtwert abgeleitet. Der Höchstwert der Spanne wird bei nahe zum Wohnhaus liegenden (reinen) Stellplatzflächen mit etwa 15 m² erzielt. Bei größeren Flächen sinkt der prozentuale Wertansatz aufgrund der größeren Gesamtsumme.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Bochum hat in seinem Marktbericht 2021 für „Flächen, die als nicht baurechtlich notwendige **Garagen- oder Stellplatzflächen** genutzt werden können, aber keine weitere Funktion erfüllen“ eine **Spanne von 50% bis 75%** vom Baulandwert abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Wuppertal veröffentlicht in seinem Marktbericht 2021 für **Garagen- und Stellplatzflächen** in Innenbereichslagen eine (sehr große!) **Spanne von 30% bis 90%** vom Baulandwert. Die Auswertung basiert auf 24 Datensätzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Bottrop stellt in seinem Marktbericht 2020 für **Garagen- und Stellplatzflächen** einen Wertansatz **von 30%** des Bodenrichtwertes dar.

Die Verkäufe, die den o.g. Auswertungen zugrunde liegen, weisen – ebenso wie das zu bewertende Grundstück – städtische Innenbereichslagen auf.

Das zu bewertende Grundstück weist eine verhältnismäßig große Fläche von 116 m² auf. Daneben steht die Grundstücks(teil)fläche in direktem örtlichen und baulichen Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbaufläche.

Auf der Basis der dargestellten Marktdaten bzw. statistischen Auswertungen und der Lage- und Beschaffenheitsmerkmale der 116 m² großen Teilfläche II aus dem Grundstücks Flst.-Nr. 1094, Gemarkung Ziemetshausen, ist ein **Ansatz von 50%** des Baulandwertes marktgerecht, woraus sich ein Bodenwert von

$$60 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 30 \text{ €/m}^2.$$

ergibt.

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen.

5.1.3.6 Berechnung des (Gesamt-)Bodenwertes

Aus den oben dargestellten Wertansätzen und der Größe der Teilflächen des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich folgender absoluter Bodenwert:

Grundstück Flurstück-Nr. 1094		Größe		Bodenwert/m ²		Bodenwert
TF I (Hauptfläche)	mit	1.012 m ²	zu	60 €/m ²	=	60.000 €
TF II (Nebenfläche)	mit	116 m ²	zu	30 €/m ²	=	3.500 €
Summe					=	63.500 €
gerundet					=	64.000 €

5.1.4 Freilegungskosten

Die für die Freilegung des zu bewertenden Grundstücks notwendigen Kosten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von dem ermittelten Bodenwert abgezogen, da erst nach Freilegung der (neu) bebaubaren Grundstücksfläche, die in der Wertermittlung des Bodenwertes unterstellte, Ersatzbebauungsmöglichkeit realisierbar ist.

Die Freilegungskosten setzen sich aus den Kosten für den Abbruch des Gebäudes, die Entsorgung der Bauschuttmasse (Transport und Deponiegebühren) und eventuell zusätzlich erforderlichen Arbeiten (z.B. Baumfällarbeiten, Vorbereiten des Arbeitsraumes, Abstützungsmaßnahmen bei angrenzenden Gebäuden) zusammen.

Die Freilegungskosten werden pauschal über die Brutto-Grundfläche (je m²) oder den Brutto-Rauminhalt (je m³) ermittelt. Das gegenständliche Grundstück ist einer ehemaligen Hofstelle mit Traktorenhalle und einem Holzschuppen freizulegen. Insgesamt beträgt das Abraumvolumen rd. 1.250 m³ (siehe Anlage 2/2).

Bei konventionell errichteten (Wohn-)Gebäuden mit einem geringen Anteil an belasteten oder nachweispflichtigen Bauteilen ist in der gegenständlichen Region zum Wertermittlungsstichtag 30. April 2024 eine Kostenspanne pro Kubikmeter Abraum von 35 €/m³ (+/- 5 €/m³) marktüblich.¹⁴ Bei kommunal angebauten Gebäuden liegt das Kostenniveau rd. 5 €/m³ höher.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches im Bereich der Hofstelle bzw. Stallung in Massivbauweise errichtet wurde und bei dem nur in geringem Umfang erhöhte Entsorgungskosten zu erwarten sind. Bei der angrenzende Traktorenhalle liegt eine Holzständerbauweise vor, welche „vereinfachte“ Abriss-/Entsorgungskosten mit

¹⁴ vgl. Norbert Bogusch / Jörg Brandhorst: „Sanieren oder Abreißen?“, S. 246
BKI Baupreise kompakt 2023 Altbau
Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2021

sich bringt. Insgesamt ist ein **Kostenansatz von 20 €/m³** sachgerecht, was rd. 77 €/je m² Brutto-Grundfläche (BGF) entspricht.

Die Abrisskosten für den nordöstlichen Holzschuppen werden mit pauschal **1.000 €** angesetzt.

Die Freilegungskosten stellen sich somit insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	BRI		FLK / m³		Freilegungskosten
ehem. Hofstelle mit Traktorenhalle	1.250 m³	zu	20 €/m³	=	25.000 €
Holzschuppen	1 Stück	zu	1.000 €	=	1.000 €
Summe, gerundet					= 26.000 €

5.1.5 Ergebnis des Liquidationswertverfahrens

Die Anwendung des Liquidationswertverfahrens führt zu folgendem Ergebnis:

Bodenwert	64.000 €
	—
Freilegungskosten	26.000 €
	=
Liquidationswert, gerundet:	38.000 €

5.1.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den marktangepassten vorläufigen Sachwert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.1.7 Verkehrswert Grundstück Flurstück-Nr. 1094 (ehem. Hofstelle)

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 30. April 2024** für das mit einer ehemaligen Hofstelle mit Traktorenhalle bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1094, Gemarkung Muttershofen, ein **Liquidationswert** von **38.000 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 2) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines marktgerechten Kaufpreises eine Überprüfung der bis dahin ermittelte Werte hinsichtlich der zum Betrachtungsstichtag bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation.

Da bei der Anwendung des Liquidationswertverfahrens bereits die aktuellen Marktgegebenheiten berücksichtigt wurden, ist keine weitere Marktanpassung erforderlich.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einer ehemaligen Hofstelle mit Traktorenhalle bebaute Grundstück **Flurstück-Nr. 1094, Gemarkung Muttershofen** (Adresse: Bühelweg 7, 86473 Ziemetshausen), zum **Wertermittlungsstichtag 30. April 2024** ein **Verkehrswert** von

38.000 €

(in Worten: achtunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

5.2 Verkehrswertermittlung Flurstück Nrn. 1033, 1095 und 1104 (landwirtschaftliche Nutzflächen)

5.2.1 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.¹⁵

Unabhängig von dieser Feststellung, besteht ist im gegenständlichen Fall zu beachten, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke allesamt unbefristet **verpachtet** sind. Einem potenziellen Käufer stehen die Flächen somit nicht sofort für eine Eigenbewirtschaftung zur Verfügung. Die Kündigung ist gemäß § 594a BGB mit de facto 2-Jahresfrist zum Ende des Pachtjahres möglich.

¹⁵ Köhne: „Landwirtschaftliche Taxationslehre“, 4. Auflage, 2007, S. 90

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 auszuscheiden, sofern die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihrer Auswirkungen nicht ganz genau erfasst werden können.
- **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 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 30. April 2024 für (reine) landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Gemarkung Muttershofen folgende Vergleichskauffälle registriert:

lfd. Nr.	Datum	Gemarkung	Lage	Nutzung	Fläche	Preis
1	03/2023	Muttershofen	Buschhorn	Grünland	18.000 m ²	6,20 €/m ²
2	04/2023	Muttershofen	Unteres Feld	Ackerland	11.000 m ²	7,00 €/m ²
3	07/2023	Muttershofen	Buschhorn	Grünland	9.000 m ²	6,00 €/m ²
4	08/2023	Muttershofen	Buschhorn	Acker-/Grünland	17.000 m ²	8,13 €/m ²

Die Vergleichskauffälle sind im Hinblick auf ihre Lage und ihrer Größe (Rundung auf 1.000 m²) anonymisiert dargestellt, um eine Lagekarte in die Betrachtung einbeziehen zu können.

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.

Sie befinden sich im Bereich südlich der Verbindungsstraße zwischen Muttershofen und Maria Vesperbild und dort nordwestlich von Bauhofen. Die Lagequalität ist von guter Erschließungssituation und durchschnittlicher Bodengüte (um 50) gekennzeichnet. Dabei liegend weitgehend ebene Grundstücksverhältnisse vor, die eine gute Bewirtschaftung zulassen.

5.2.3 Anpassung der Vergleichskauffälle an die Preisentwicklung

Die dargestellten Vergleichskauffälle wurden zwischen März und August 2023 beurkundet. Wertermittlungstichtag ist der 30. April 2024, also knapp 1 Jahr später.

In den Jahren 2023 bis 2024 hat – ebenso wie bei anderen Immobiliensegmenten – am Markt für landwirtschaftliche Nutzflächen ein Preisrückgang stattgefunden, der sich, basierend auf Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, im gegenständlichen Bereich auf rd. **-5% pro Jahr** beläuft, woraus sich folgende angepassten Kaufpreise ergeben:

lfd. Nr.	Datum	Lage	Nutzung	Fläche	Preis	Anpassung Marktentw.	marktangep. Preis
1	03/2023	Buschhorn	Grünland	18.000 m ²	6,20 €/m ²	0,95	5,89 €/m ²
2	04/2023	Unteres Feld	Ackerland	11.000 m ²	7,00 €/m ²	0,95	6,65 €/m ²
3	07/2023	Buschhorn	Grünland	9.000 m ²	6,00 €/m ²	0,95	5,70 €/m ²
4	08/2023	Buschhorn	Acker-/Grünland	17.000 m ²	8,13 €/m ²	0,95	7,72 €/m ²

5.2.4 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg hat – bezogen auf den Wertermittlungstichtag 30. April 2024 – letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte ermittelt.

Für landwirtschaftliche Grundstücke in der Gemarkung Muttershofen sind folgende Bodenrichtwerte festgestellt worden:

- Grünlandflächen: **5,00 €/m²**
- Ackerlandflächen: **8,50 €/m²**

Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften der Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet werden nicht veröffentlicht.

5.2.5 Ausgangswert für die Bodenwertableitung

Die an die Preisentwicklung angepassten Vergleichskauffälle weisen eine Spanne von 5,70 €/m² bis rd. 7,70 €/m², bei einem **Mittelwert von rd. 6,50 €/m²** auf.

Der gegenständliche Bereich von Muttershofen ist von überwiegend (bedingt) ackerfähigem Grünland gekennzeichnet mit Grünland-/Ackerzahlen zwischen 45 und 50. Der Mittelwert der beiden **Bodenrichtwert-Qualitäten** liegt bei **6,75 €/m²**.

Da die Vergleichskauffälle eine gute Datenqualität aufweisen und durch die Bodenrichtwerte gestützt werden, erfolgt die Bodenwertableitung nachfolgend auf Basis des Mittelwertes aus den Vergleichspreisen mit **6,50 €/m²**.

Dieser Ausgangswert wird nachfolgend entsprechend den wertbildenden Eigenschaften des jeweils zu bewertenden Grundstück angepasst.

5.2.6 Bodenwertermittlung Grundstück Flurstück-Nr. 1095

Die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks sind in vorliegenden Gutachten auf der S. 21 f. dargestellt.

Das Grundstück weist eine Größe von rd. 19.000 m² auf. Die Ertragsstärke liegt bei 44, was leicht unterdurchschnittlich ist. Es ist ungünstig geschnitten. Des Weiteren fällt es im zentralsüdlichen Bereich senkenartig ab; insgesamt liegt eine ungünstige Topographie vor.

Die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten sind dadurch negativ beeinflusst. Daneben ist festzustellen, dass das Grundstück im westlichen Teil an die örtliche Bebauung anschließt. Daher wären auch außerlandwirtschaftliche bzw. höherwertiger-landwirtschaftliche Nutzungen denkbar, z.B. in Form eines erweiterten Privatgartens oder einer Pferdekoppel.

Den vorliegenden Lagemerkmale im westlichen Bereich wäre grundsätzlich mit einem Zuschlag von +30% auf etwa 1/3 der Fläche Rechnung zu tragen. Die östlichen etwa 2/3 der Fläche weisen allerdings unterdurchschnittliche Beschaffenheitsmerkmale auf, so eine Bewirtschaftung erschwert ist, was im Wege der freien sachverständigen Schätzung mit einem Abschlag von -20% berücksichtigt würde.

Die Werteeinflüsse gleichen sich somit insgesamt weitgehend auf, so der Ausgangswert mit **6,50 €/m²** ohne Korrekturen als **Bodenwert** angesetzt wird.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, der ermittelte Bodenwert von der kurzfristigen Verfügbarkeit des Grundstücks, spätestens innerhalb eines Jahres, ausgeht.

Im gegenständlichen steht das Grundstück allerdings erst mit mindestens 2-jähriger Wartezeit für eine Eigenbewirtschaftung zur Verfügung. Diesem Nachteil wird mit einem Abschlag von -5% **Rechnung** getragen, was zu einem **angepassten Ausgangswert** von

$$6,50 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } \mathbf{6,20 \text{ €/m}^2}$$

führt.

Weitere wertbeeinflussenden Lage- oder Beschaffenheitsmerkmale liegen nicht vor, so dass für das Grundstück Flst.-Nr. 1095, Gemarkung Muttershofen, zum **Wertermittlungstichtag 30. April 2024** ein Bodenwert von

6,20 €/m²

ermittelt wird.

Aus dem abgeleiteten Bodenwert (je m²) und der Größe des Grundstücks Flurstück-Nr. 1095 ergibt sich folgender (absoluter) Bodenwert:

Grundstück		Größe		Bodenwert/m ²		Bodenwert
Flst.-Nr. 1095	mit	19.207 m ²	zu	6,20 €/m ²	=	119.083 €
Summe					=	119.083 €
gerundet					=	119.000 €

5.2.7 Bodenwertermittlung Grundstück Flst.-Nr. 1033

Das Grundstück Flst.-Nr. 1033 weist folgende wertbestimmenden Eigenschaften auf:

- Lage in der Flur, rd. 400 m vom Ortsrand von Bauhofen entfernt;
- gute Erschließung über zwei landwirtschaftliche Wirtschaftswege;
- Grünland mit unterdurchschnittlicher Ertragskraft (Grünland-/Ackerzahl): 47
- durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf Grundstücksform (langgestreckter rechteckiger Zuschnitt mit geringer Vorgewende- aber großem Anteil an Randflächen) und Größe (15.549 m²);

Der guten Erschließungssituation wird mit einem Zuschlag von **+5%** Rechnung getragen, bei ansonsten durchschnittlichen Lage- und Beschaffenheitsmerkmalen, woraus sich ein **Zwischenwert** von

$$6,50 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = \text{rd. } \mathbf{6,80 \text{ €/m}^2}$$

ergibt.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, der ermittelte Bodenwert von der kurzfristigen Verfügbarkeit des Grundstücks, spätestens innerhalb eines Jahres, ausgeht.

Im gegenständlichen steht das Grundstück allerdings erst mit mindestens 2-jähriger Wartezeit für eine Eigenbewirtschaftung zur Verfügung. Diesem Nachteil wird mit einem Abschlag von **-5% Rechnung** getragen, was zu einem **angepassten Zwischenwert** von

$$6,80 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } \mathbf{6,50 \text{ €/m}^2}$$

führt.

Weitere wertbeeinflussenden Lage- oder Beschaffenheitsmerkmale liegen nicht vor, so dass für das Grundstück Flst.-Nr. 1033, Gemarkung Muttershofen, zum **Wertermittlungstichtag 30. April 2024** ein Bodenwert von

6,50 €/m²

ermittelt wird.

Aus dem abgeleiteten Bodenwert (je m²) und der Größe des Grundstücks Flurstück-Nr. 1033 ergibt sich folgender (absoluter) Bodenwert:

Grundstück		Größe		Bodenwert/m ²		Bodenwert
Flst.-Nr. 1033	mit	15.549 m ²	zu	6,50 €/m ²	=	101.069 €
Summe					=	101.069 €
gerundet					=	101.000 €

5.2.8 Bodenwertermittlung Grundstück Flst.-Nr. 1104

Das Grundstück Flst.-Nr. 1104 weist folgende wertbestimmenden Eigenschaften auf:

- Lage in der Flur, rd. 250 m vom Ortsrand von Bauhofen entfernt;
- sehr gute Erschließung über eine östlich und südlich vorbeiführende Straße bzw. einen landwirtschaftliche Wirtschaftsweg;
- bedingt ackerfähiges Grünland mit leicht durchschnittlicher Ertragskraft (Grünland-/Ackerzahl: 50)
- leicht überdurchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf Grundstücksform (unregelmäßige Form mit Ausbauchung im Südosten) mit durchschnittlicher Vorgewende- und Randflächenausprägung und einer Größe von 19.207 m²;
- leicht nachteilige Topographie;

Der guten Erschließungssituation sowie der insgesamt leicht überdurchschnittlichen Merkmalen wird, im Wege der freien sachverständigen Schätzung, mit einem Zuschlag von +10% Rechnung getragen, bei ansonsten durchschnittlichen Lage- und Beschaffenheitsmerkmalen, woraus sich ein **Zwischenwert** von

6,50 €/m² × 1,10 = 7,15 €/m²

ergibt.

Im gegenständlichen steht das Grundstück allerdings erst mit mindestens 2-jähriger Wartezeit für eine Eigenbewirtschaftung zur Verfügung. Diesem Nachteil wird mit einem Abschlag von -5% **Rechnung** getragen, was zu einem **angepassten Zwischenwert** von

$$7,15 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } \mathbf{6,80 \text{ €/m}^2}$$

führt.

Weitere wertbeeinflussenden Lage- oder Beschaffenheitsmerkmale liegen nicht vor, so dass für das Grundstück Flst.-Nr. 1104, Gemarkung Muttershofen, zum **Wertermittlungsstichtag 30. April 2024** ein Bodenwert von

$$\mathbf{6,80 \text{ €/m}^2}$$

ermittelt wird.

Aus dem abgeleiteten Bodenwert (je m²) und der Größe des Grundstücks Flurstück-Nr. 1104 ergibt sich folgender (absoluter) Bodenwert:

Grundstück.		Größe		Bodenwert/m ²		Bodenwert
Flst.-Nr. 1104	mit	32.884 m ²	zu	6,80 €/m ²	=	223.611 €
					Summe	= 223.611 €
					gerundet	= 224.000 €

5.2.9 Verkehrswert landwirtschaftliche Grundstücke Flst.-Nrn. 1033, 1095 und 1104

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für die unbebauten Grundstücke Flurstück-Nrn. 1033, 1095 und 1104, zum **Wertermittlungstichtag 3. März 2023** folgende **Bodenwerte** ermittelt:

- Flurstück Nr. 1033: 101.000 €
- Flurstück Nr. 1095: 121.000 €
- Flurstück Nr. 1104: 224.000 €

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 Wertermittlungstichtag 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 Flst.-Nrn. 1033, 1095 und 1104, Gemarkung Muttershofen**, zum **Wertermittlungstichtag 30. April 2024** folgende **Verkehrswerte** ermittelt:

a) Flurstück Nr. 1033: **101.000 €**
(in Worten: einhunderteintausend Euro)

b) Flurstück Nr. 1095: **121.000 €**
(in Worten: einhunderteinundzwanzigtausend Euro)

c) Flurstück Nr. 1104: **224.000 €**
(in Worten: zweihundertvierundzwanzigtausend 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 bestellt 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 27. Februar 2025



Thorsten Kampe

Das vorliegende Gutachten besteht aus 57 Seiten einschließlich Anlagen.

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

Anlage 1/1: Bauplanunterlagen

Keine Baupläne vorhanden!

Anlage 2/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

Gebäude: ehem. Stallung

Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Brutto- Grundfläche
EG	11,60 m	10,00 m	1,0	116,00 m ² *
OG	11,60 m	10,00 m	1,0	116,00 m ² *
SUMME:				232,00 m ²

Brutto-Grundfläche, gerundet: **232 m²**

Gebäude: Traktorenhalle

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Grundfläche
EG	11,60 m	15,00 m	1,0	174,00 m ² *
SUMME:				174,00 m ²

Brutto-Grundfläche, gerundet: **174 m²**

Brutto-Grundfläche, gesamt: **406 m²**

* überschlägig ermittelt

Anlage 2/2: Berechnungen – Brutto-Rauminhalt

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

Brutto-Rauminhalt

Gebäude: ehemalige Stallung

Geschoss	Breite	Tiefe	mittlere Höhe	Geschosse/ Faktor	Brutto- Grundfläche
EG	11,60 m	10,00 m	2,50 m	1,0	290,00 m ² *
OG	11,60 m	10,00 m	4,50 m	1,0	522,00 m ² *
SUMME:					812,00 m ²

* überschlägig ermittelt

Brutto-Rauminhalt, gerundet:

812 m²

Gebäude: Traktorenhalle

Geschoss	Breite	Tiefe	mittlere Höhe	Geschosse/ Faktor	Brutto- Grundfläche
EG	11,60 m	15,00 m	2,50 m	1,0	435,00 m ² *
SUMME:					435,00 m ²

* überschlägig ermittelt

Brutto-Rauminhalt, gerundet:

435 m²

Brutto-Rauminhalt, gesamt:

1.250 m²

Anlage 2/3: Berechnungen – wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

tatsächliche WGFZ:

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Geschosse/ Faktor	Geschossfläche
EG	11,60 m	10,00 m	116,00 m ²	1,00	116,00 m ²
OG	11,60 m	10,00 m	116,00 m ²	1,00	116,00 m ²
Summe:					232,00 m ²
Geschossfläche, gerundet:					232,00 m²

Grundstücksgröße, Teilfläche II: 1.012 m²

WGFZ, gerundet: 0,23

realisierbare WGFZ:

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Geschosse/ Faktor	Geschossfläche
EG	12,00 m	12,00 m	144,00 m ²	1,00	144,00 m ²
OG	12,00 m	12,00 m	144,00 m ²	1,00	144,00 m ²
DG	12,00 m	12,00 m	144,00 m ²	0,75	108,00 m ²
Summe:					396,00 m ²
Geschossfläche, gerundet:					396,00 m²

Grundstücksgröße, Teilfläche II: 1.012 m²

WGFZ, gerundet: 0,39

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 30. April 2024



Außenansicht: ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle von Westen



Innenansicht: Traktorenhalle

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 30. April 2024



Innenansicht: Erdgeschoss Stallgebäude



Außenansicht: ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle von Osten

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 30. April 2024



Außenansicht: Holzschuppen



Innenansicht: Holzschuppen

Anlage 3/4: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 30. April 2024



Außenansicht: Grundstück Flurstück-Nr. 1033



Außenansicht: Grundstück Flurstück-Nr. 1095 (Mulde)

Anlage 3/5: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 30. April 2024



Außenansicht: Grundstück Flurstück-Nr. 1104



Außenansicht: Grundstück Flurstück-Nr. 1104