

WOLFGANG EICHELMANN

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



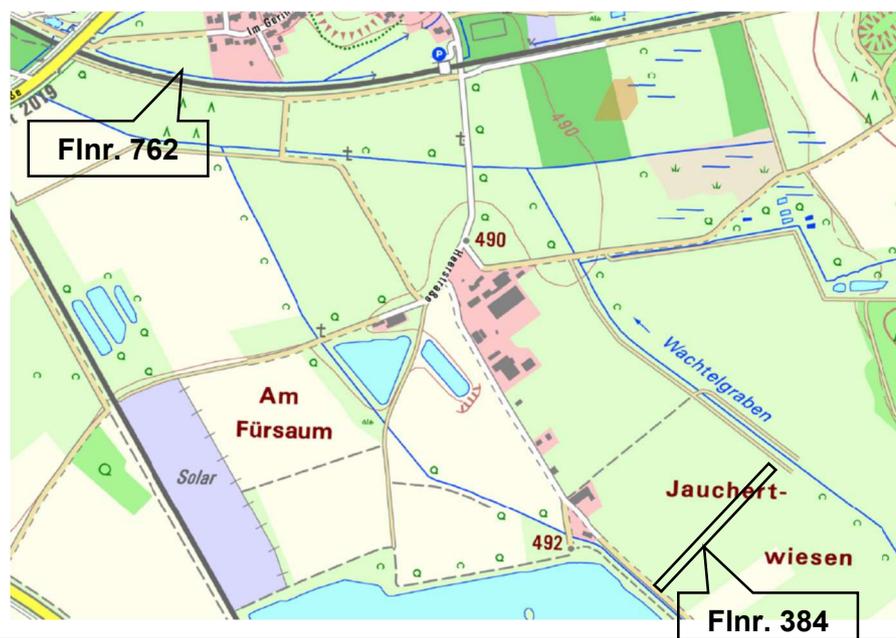
VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrswertgutachten

über die Landwirtschaftsflächen eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,

Gemarkung Wullenstetten, Blatt 2490

Jauchert-Wiese	FIST.Nr. 384	Größe	5.570 m ²
Im Gerinne	FIST.Nr. 762	Größe	9.490 m ²



Verkehrswert	FIST.Nr. 384	29.400,- €
Verkehrswert	FIST.Nr. 762	38.200,- €

Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 (entspricht Qualitätsstichtag)

Verfasser Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann
Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg

Auftraggeber Amtsgericht Neu-Ulm,
Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm

Zweck der Wertermittlung Zwangsversteigerungsverfahren 2K 35/24

Dieses Gutachten umfasst 16 Seiten.
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung der Verkehrswerte für die im Deckblatt beschriebenen Grundstücke.

Weiter soll der Wert von evtl. vorhandenem Zubehör festgestellt werden und ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.

2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
Bodenrichtwerte des	Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm
Ertragsmesszahlen	des Vermessungsamtes Günzburg
statistische Kaufwerte	des bayerischen Landesamtes für Statistik
meine Ortsbesichtigung	am 24.07.2024

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

Gesetze und Verordnungen	- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
	- Baugesetzbuch BauGB
	- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
	- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
	- Bayerische Bauordnung (BayBO)
	- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 24.07.2024

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Wullenstetten	2490

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Autenried	384	Jauchert-Wiese, Landwirtschaftsfläche	5.570 m ²
2	Autenried	762	Im Gerinne, Landwirtschaftsfläche	9.490 m ²

3.1.2 Erste Abteilung

Eigentümer

3.1.3 Zweite Abteilung

Zwangsversteigerungsvermerk

3.1.4 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften der Grundstücke zum Bewertungsstichtag dar. Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Senden
Stadtteil	Wullenstetten
überregionale Verkehrsanbindung	4-spurig ausgebaute Bundesstraße 28 (Schnellstraße) zum ca. 10km nördlich gelegenen Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm; Autobahnanschlussstelle zur A7, Anschlussstelle Senden ca. 6km östlich
Wirtschaft	In Senden sind einige mittelständische Unternehmen ansässig und das überregional bedeutende Möbelhaus Inhofer. Das Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm liegt ca. 10km nördlich.

4.2 Ortsbeschreibung

Senden liegt im Nordwesten des Landkreises Neu-Ulm im Einzugsgebiet des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm.

Mit den angeschlossenen Ortsteilen hat die Stadt Senden insgesamt ca. 22.500 Einwohner. Die Stadt verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, sowie über viele Freizeiteinrichtungen wie See- und Hallenbad, Tennis- und Eissporthalle sowie ein Einkaufszentrum.

Der Ortsteil Wullenstetten liegt ca. 2km südöstlich von Senden.

Der Stadt Senden besteht aus folgenden Ortsteilen:

Aufheim	ca. 2.050 EW
Ay/Freudenegg	ca. 5.600 EW
Hittistetten	ca. 335 EW
Senden	ca. 10.100 EW
Wullenstetten	ca. 3.300 EW

Schulische Einrichtungen	Grund- und Hauptschule, weiterführende Schulen in Neu-Ulm, Weißenhorn und Vöhringen
--------------------------	---

4.3 Beschreibung der Flurstücke

4.3.1 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 384 – „Jauchert-Wiese“

Ortslage	im Süden von Wullenstetten, ca. 1,1 km südlich des Ortsrandes von Wullenstetten
Baugebiet	kein Baugebiet, das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich, der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus
Umgebung	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Grundstückszuschnitt	schmäler, rechteckähnlicher, lang gestreckter Zuschnitt, b/l = ca. 17m/325m, im Westen von einem befestigten Feldweg erschlossen, im Osten von einem unbefestigten Feldweg begrenzt
Oberfläche	eben
Bebauung	keine

Ausschnitt aus dem Flurstücksnachweis

Tatsächliche Nutzung:	5 570 m ² Grünland
Bodenschätzung:	2 995 m ² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 58 Ertragsmesszahl 1737
	1 766 m ² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 52 Ertragsmesszahl 918
	809 m ² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 54, Grünlandzahl 54 Ertragsmesszahl 437
	Gesamtertragsmesszahl 3092

Ertragsmesszahl EMZ pro Hektar $3092 / 5570 \times 10.000 = 5.551$

Bebauung un bebaut

Belastungen im Grundbuch Abt.II keine Eintragungen



4.3.2 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 762 – „Im Gerinne“

Ortslage	am östlichen Ortsrand von Wullenstetten, an der Bahnlinie Ulm - Weißenhorn
Baugebiet	kein Baugebiet, das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich, der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus
Umgebung	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Grundstückszuschnitt	dreiecksähnlicher Zuschnitt, b/l = ca. 51m/187m, im Norden von einem befestigten Feldweg erschlossen, im Süden von der Bahnlinie begrenzt
Oberfläche	eben

Ausschnitt aus dem Flurstücksnachweis

Tatsächliche Nutzung:	9 447 m ² Grünland 43 m ² Weg
Bodenschätzung:	6 509 m ² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 45 Ertragsmesszahl 2929 2 921 m ² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50 Ertragsmesszahl 1461 Gesamtertragsmesszahl 4390

Ertragsmesszahl EMZ pro Hektar $4390 / 9447 \times 10.000 = 4.647$

Bebauung im Nordosten ist auf der Ostgrenze eine Trafostation errichtet

Belastungen im Grundbuch Abt.II keine verkehrswertrelevanten Eintragungen



Entlang der Ost- und Südgrenze verläuft ein städtischer Abwasserkanal (s. Lageplan, S. 16)

4.4 Pächter

Der Eigentümer erteilte keine Auskunft, ob Pachtverhältnisse bestehen.

4.5 Zubehör

Zubehör ist nicht vorhanden.

5.0 Allgemeine Wertung der Landwirtschaftsfläche

5.1 Allgemeine Wertung zu FlNr. 384 „Jauchert-Wiese“

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Grünlandfläche im Außenbereich.

Das Flurstück weist mit 5.570 m² eine durchschnittliche Größe auf. Der Zuschnitt, Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung.

Die Ertragsmesszahl EMZ des Grundstücks weist mit 5.551 EMZ pro Hektar eine überdurchschnittliche Bodenqualität für Grünland innerhalb des Landkreises Neu-Ulm auf.

5.2 Allgemeine Wertung zu FlNr. 762 „Im Gerinne“

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Grünlandfläche.

Das Flurstück weist mit insgesamt mit 9.490 m² eine überdurchschnittliche Größe auf. Die Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung. Der Zuschnitt ist nachteilig zu werten.

Die Ertragsmesszahl EMZ des Grundstücks weist mit 4.647 EMZ pro Hektar eine unterdurchschnittliche Bodenqualität für Grünland innerhalb des Landkreises Neu-Ulm auf.

Der spitz verlaufende Zuschnitt im Westen erschwert die Bewirtschaftung.

Beeinträchtigt wird die Nutzung des Grundstücks als Landwirtschaftsfläche durch einen entlang der Ost- und Südgrenze verlaufenden, städtischen Abwasserkanals, einer Trafostation in der Nordostecke.

6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens für die Landwirtschaftsflächen

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts.

Nach ImmoWertV soll der Bodenwert vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit zum Bewertungsstichtag zeitnahen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle vorhanden, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im Folgenden wird der Bodenwert im **Vergleichswertverfahren** durch indirekten Vergleich unter Heranziehung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm ermittelt.

6.2 Bodenwertermittlung der Landwirtschaftsflächen

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm ermittelte zum 01.01.2024 für Landwirtschaftsflächen nachstehende Bodenrichtwerte.

Der Gutachterausschuss unterscheidet hierbei zwischen Grünland und Ackerland in den jeweiligen Gemeindebezirken:

Senden

Grünland	4,80 €/m ²
Ackerland	8,00 €/m ²

6.2.1 Wertermittlung Flst. Nr. 384

Das Grundstück ist als Grünland einzustufen.

Der Bodenwert für die Grünlandfläche wird unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Eigenschaft wie folgt ermittelt:

$$5.570 \text{ m}^2 \times 4,80 \text{ €/m}^2 = 26.736,- \text{ €}$$

wegen der guten Bewirtschaftbarkeit aufgrund der Größe, des Zuschnitts und der verkehrlichen Erschließung sowie der überdurchschnittlichen Ertragsfähigkeit

wird von mir ein Zuschlag
für angemessen erachtet von 10% + 2.674,- €

Bodenwert gesamt **29.400,- € (gerundet)**

Dies entspricht einem Bodenpreis von 5,28 €/m².

6.2.2 Wertermittlung Flst. Nr. 762

Das Grundstück ist als Grünland einzustufen. Durch die Bebauung an der Ostgrenze mit einer Trafostation wird die Nutzung nicht signifikant beeinträchtigt.

Der Bodenwert für die Grünlandfläche wird unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Eigenschaft wie folgt ermittelt:

$$9.490 \text{ m}^2 \times 4,80 \text{ €/m}^2 = 45.552,- \text{ €}$$

wegen der unterdurchschnittlichen Ertragsfähigkeit wird von mir

$$\text{ein Abschlag für angemessen erachtet von 10\%} \quad ./.\quad 4.555,- \text{ €}$$

Der westlich spitz verlaufende Zuschnitt erschwert die Bewirtschaftbarkeit und wird zu einem kleinen Teil (43m²) als Feldweg befahren.

Auf diese Dreiecksfläche im Westen mit ca. 380 m² wird ein Abschlag von 70% vom Bodenrichtwert in Ansatz gebracht

$$380 \text{ m}^2 \times 4,80 \times 50\% = ./.\quad 1.277,- \text{ €}$$

Im Nordosten eine Fläche von ca. 30 m² mit der Trafostation und deren Zuwegung bebaut.

Auf diese Fläche im Westen mit ca. 30 m² wird ein Abschlag von 95% vom Bodenrichtwert in Ansatz gebracht.

$$30 \text{ m}^2 \times 4,80 \times 95\% = ./.\quad 137,- \text{ €}$$

Entlang der Ost- und Südgrenze verläuft ein städtischer Abwasserkanal auf insgesamt ca. 270 m².

Um gegen

Auf diese Länge wird ein Abschlag von 5,- €/m in Ansatz gebracht, um Nutzungsfall für künftig evtl. notwendig werdende Revisionsarbeiten zu kompensieren,

$$270 \text{ m} \times 5,- \text{ €/m} = ./.\quad 1.350,- \text{ €}$$

Bodenwert gesamt **38.200,- € (gerundet)**

Dies entspricht einem Bodenpreis von 4,03 €/m².

7.0 Verkehrswerte

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf dem sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung der Beschaffenheit der Grundstücke und der Marktverhältnisse werden von mir die Verkehrswerte zum 24.07.2024 wie folgt festgestellt:

Verkehrswert	Flst. Nr. 384	29.400,- €
Verkehrswert	Flst. Nr. 762	38.200,- €

Hinweis:

Soweit im Gutachten nicht vermerkt, habe ich nicht berücksichtigt und geprüft:

- Bodenkontamination und Tragfähigkeit des Bodens

Ich erkläre mit meiner Unterschrift das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben und dass ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe. Es wurde nicht in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter Sachverständiger erstattet.

Günzburg, den 15.11.2024



Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Wolfgang Eichelmann

Anlagen Ortslageplan
 Katasterpläne
 Fotos

Ortslageplan



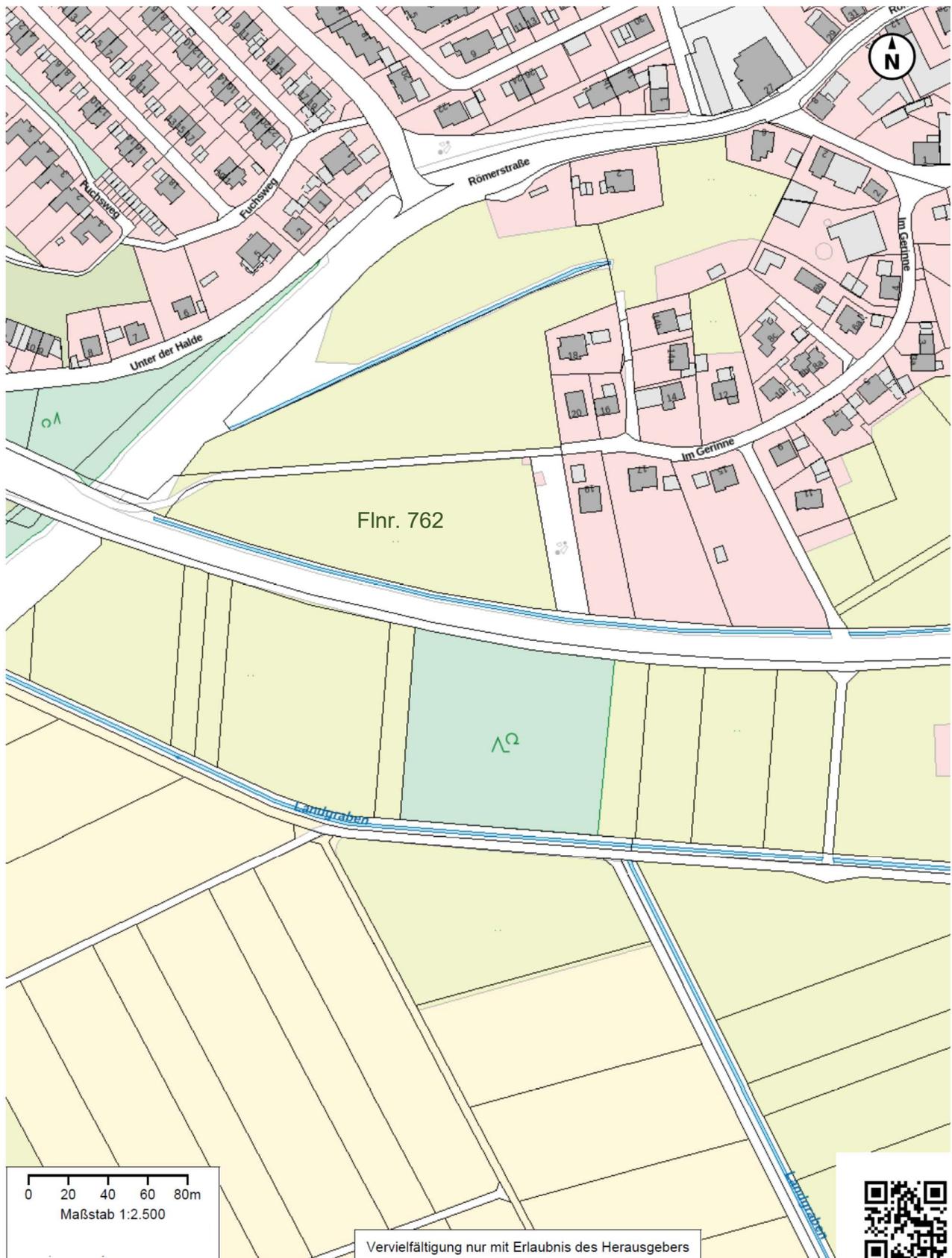
Pfeil: ungefähre Lage der Grundstücke

Katasterplan Flnr. 384



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Katasterplan Flnr. 762



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Fotos vom Ortstermin am 24.07.2024



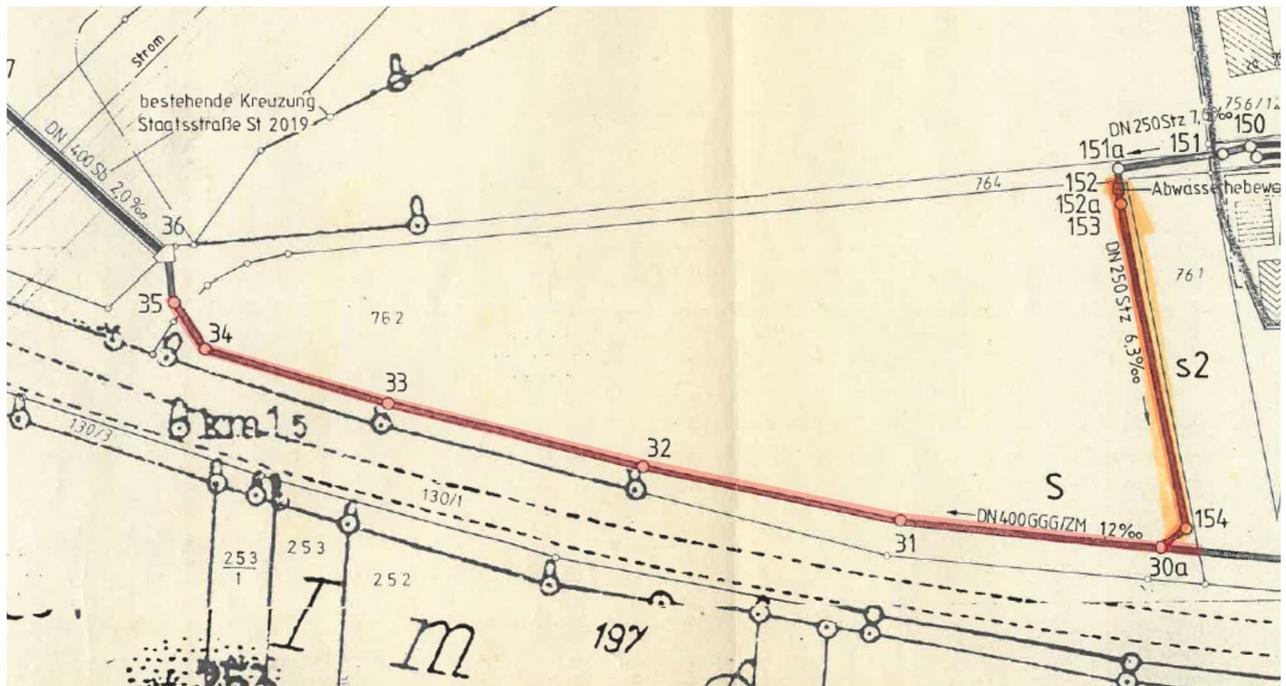
Pfeil: Flst. Nr. 762, Blickrichtung Westen,
im Vordergrund: Trafostation auf dem Grundstück



Pfeil: Flst. Nr. 762, Blickrichtung Süden,
im Vordergrund: Zugang auf dem Grundstück zur Trafostation



Luftbild mit Flurstücksgrenzen. Pfeil: Trafostation



rot markiert: städtischer Kanal auf Flnr. 762



Pfeil: ungefähre Lage von Flst. Nr. 384, Blickrichtung Süden