

**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 Günzburg,  
Blatt 995 von Wengen und Blatt 563 von Riedsend,

### Gemarkung Krumbach

Landwirtschaftsfläche	Stangengehauteile	FIST.Nr. 737	Größe	11.507 m <sup>2</sup>
-----------------------	-------------------	--------------	-------	-----------------------

### Gemarkung Hairenbuch

Landwirtschaftsfläche	Am Vierlinger	FIST.Nr. 193	Größe	6.824 m <sup>2</sup>
-----------------------	---------------	--------------	-------	----------------------

### Gemarkung Ebershausen

Landwirtschaftsfläche	Schleipfbachfeld	FIST.Nr. 618	Größe	12.077 m <sup>2</sup>
-----------------------	------------------	--------------	-------	-----------------------

Landwirtschaftsfläche	Nähe Gutnach	FIST.Nr. 1132	Größe	8.833 m <sup>2</sup>
-----------------------	--------------	---------------	-------	----------------------

Landwirtschaftsfläche	Nähe Gutnach	FIST.Nr. 1129	Größe	10.977 m <sup>2</sup>
-----------------------	--------------	---------------	-------	-----------------------

<b>Verkehrswert</b>	<b>Stangengehauteile</b>	<b>FIST.Nr. 737</b>	<b>63.900,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Am Vierlinger</b>	<b>FIST.Nr. 193</b>	<b>23.500,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Schleipfbachfeld</b>	<b>FIST.Nr. 618</b>	<b>72.200,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Nähe Gutnach</b>	<b>FIST.Nr. 1132</b>	<b>29.600,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Nähe Gutnach</b>	<b>FIST.Nr. 1129</b>	<b>37.900,- €</b>

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	01.06.2022	(entspricht Qualitätsstichtag)
--------------------------------	------------	--------------------------------

<b>Auftraggeber</b>	Frau [REDACTED]
---------------------	-----------------

<b>Verfasser</b>	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg, Tel.: 08221 / 201 31 13
------------------	--

<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Erbaueinandersetzung
---------------------------------	----------------------

Dieses Gutachten umfasst 21 Seiten.  
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.  
Davon eine für meine Unterlagen.

## 1.0 Aufgabenstellung

Frau [REDACTED] beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB für den im Deckblatt beschriebene Grundbesitz wegen der Erbaueinandersetzung.

Wertermittlungsstichtag ist auftragsgemäß der aktuelle Wert und damit das Datum meiner Bearbeitung 01.06.2022.

## 2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
Grundbuchblatt	Nr. 6247 von Krumbach, Nr. 379 von Hairenbuch, Nr. 865 von Ebershausen, jeweils vollständiger Ausdruck vom 08.04.2022  Der dort verzeichnete Grundbuchstand wird auftragsgemäß für den Wertermittlungsstichtag 01.06.2022 zu Grunde gelegt.
Bodenrichtwerte des	Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg
Ertragsmesszahlen	des Vermessungsamtes Günzburg
statistische Kaufwerte	des bayerischen Landesamtes für Statistik
meine Ortsbesichtigung	am 24.08.2022, im Beisein der Auftraggeberin

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 BauG
  - Immobilienwertermittlungsverordnung
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

### 3.0 Grundbuch

Der nachstehenden Grundbuchstände vom 08.04.2022 werden auftragsgemäß für die Bewertung zum 01.06.2022 zu Grunde gelegt.

#### 3.1 Grundbuchstelle Blatt 6247 von Krumbach

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Günzburg	Krumbach	6247

##### 3.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Krumbach	737	Stangengehauteile, Landwirtschaftsfläche	11.507 m <sup>2</sup>

3.1.2 Erste Abteilung Eigentümer

3.1.3 Zweite Abteilung keine Eintragungen

3.1.4 Dritte Abteilung keine Eintragungen

#### 3.2 Grundbuchstelle Blatt 379 von Hairenbuch

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Günzburg	Hairenbuch	379

##### 3.2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Hairenbuch	193A	Am Vierlinger, Landwirtschaftsfläche	6.824 m <sup>2</sup>

3.2.2 Erste Abteilung Eigentümer

3.2.3 Zweite Abteilung keine Eintragungen

3.2.4 Dritte Abteilung keine Eintragungen

### 3.3 Grundbuchstelle Blatt 865 von Ebershausen

<b>Amtsgericht</b>	<b>Grundbuch von</b>	<b>Blatt</b>
Günzburg	Ebershausen	865

#### 3.3.1 Bestandsverzeichnis

<b>Lfd.Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flist. Nr.</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Größe</b>
1	Ebershausen	618	Schleipbachfeld, Landwirtschaftsfläche	12.077 m <sup>2</sup>
5	Ebershausen	1132	Nähe Gutnach, Ödland, Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche	8.833 m <sup>2</sup>
7	Ebershausen	1129	Nähe Gutnach, Ödland, Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche	10.977 m <sup>2</sup>

#### 3.3.2 Erste Abteilung

Eigentümer

#### 3.3.3 Zweite Abteilung

betrifft Lfd.Nr. 1 der Grundstücke:  
Gasleitungs- und Kabelrecht für Erdgas Schwaben GmbH

#### 3.3.4 Dritte Abteilung

keine Eintragungen

#### 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	Günzburg

##### 4.1.1 zu Krumbach

Stadt	Krumbach	
durch Krumbach führt:	die Bundesstraße 16 die Bundesstraße 300 die Bahnnebenstrecke	Günzburg - Mindelheim Augsburg - Memmingen Günzburg - Mindelheim
Wirtschaftsraum	Krumbach bildet im Süden des Landkreises Günzburg als Mittelzentrum ein regionales Wirtschaftszentrum mit einer Vielzahl mittelständischer Unternehmen.	

##### Ortsbeschreibung

Als ehemalige Kreisstadt bietet Krumbach alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, viele Möglichkeiten der Sport- und Freizeitgestaltung, sowie das einen Kilometer entfernt liegende Heilbad Sanatorium Krumbad.

In Krumbach befindet sich der Verwaltungssitz von Krumbach mit den angeschlossenen Ortsteilen Attenhausen, Billenhausen, Hohenraunau und Niederraunau mit insgesamt rund 13.300 Einwohnern.

#### 4.1.2 zu Hairenbuch

Gemeinde	Waltenhausen
Ortsteil	Hairenbuch
überregionale Verkehrsanbindung	Durch Waltenhausen führt die Kreisstraße GZ 13. Diese verbindet Waltenhausen mit Hauptelshofen (Anschluss an die B16) und mit Ebershausen (Anschluss an die B300)
Wirtschaftsraum	Das Gemeindegebiet ist stark ländlich geprägt und dünn besiedelt.

Waltenhausen mit seinen beiden angeschlossenen Ortsteilen Hairenbuch und Weiler liegt im äußersten Süden des Landkreises Günzburg, ca. 7km südlich von Krumbach und hat insgesamt rund 700 Einwohner.

Zahl der Einwohner von Hairenbuch	ca. 200
Schulische Einrichtungen	keine, Grund-, Haupt-, Realschule sowie Gymnasium in Krumbach
Geschäfte des täglichen Bedarfs	keine, nächste Einkaufsmöglichkeiten in Krumbach

#### 4.1.3 zu Ebershausen

Gemeinde	Ebershausen
überregionale Verkehrsanbindung	Ebershausen führt die B300
Wirtschaftsraum	Das Gemeindegebiet ist ländlich geprägt mit wenig gewerblichen Ansiedlungen.

Die Gemeinde Ebershausen liegt im äußersten Süden des Landkreises Günzburg. Weitere Ortsteile von Ebershausen sind die ca. 1,5 km entfernten Ortschaften Seifertshofen und Waltenberg mit insgesamt rund 600 Einwohner.

Schulische Einrichtungen	keine, Grund-, Haupt-, Realschule sowie Gymnasium im ca. 6 km entfernten Krumbach
Geschäfte des täglichen Bedarfs	keine, nächste Einkaufsmöglichkeiten in Krumbach

## 4.2 Beschreibung der Flurstücke

### 4.2.1 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 737 – „Stangengehauteile“

Ortslage	nahe der B300 ca. 1,8 km südlich von Krumbach, auf halber Strecke zwischen Krumbach und Waltenhausen
Baugebiet	kein Baugebiet, der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich aus
Umgebung	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Grundstückszuschnitt	trapezförmiger Zuschnitt, b / l = ca. 72 m / Ø ca. 161 m, im Westen und Osten von einem Feldweg erschlossen;
Oberfläche	eben
Grundstücksfläche	11.507 m <sup>2</sup>
tatsächliche Nutzung	Ackerland
Bebauung	keine
Belastungen lt. Grundbuch Abt.II	keine

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Günzburg:

Tatsächliche Nutzung:	11 507 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	7 304 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 3214
	4 203 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 1681
	Gesamtertragsmesszahl 4895



#### 4.2.2 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 193 – „Am Vierlinger“

Ortslage	ca. 500 m südwestlich des Ortsrands von Ebershausen, zwischen Bachlauf Gutnach und Staatsstraße GZ 13 gelegen
Baugebiet	kein Baugebiet, der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich aus
Umgebung	landwirtschaftlich genutzte Flächen,
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiger, rechteckähnlicher Zuschnitt, $\emptyset b / \emptyset l = \text{ca. } 117 \text{ m} / \text{ca. } 128 \text{ m}$ , im Osten vom Bachlauf Gutnach begrenzt, im Westen von einem parallel zur Kreisstraße verlaufenden Feldweg/Radweg erschlossen;
Oberfläche	leichtes Osthanggefälle
Grundstücksfläche	6.824 m <sup>2</sup>
Bebauung	unbebaut
Nutzung	Grünland
Belastungen lt. Grundbuch Abt.II	keine

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Günzburg:

Tatsächliche Nutzung:	6 824 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	6 824 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 3003
	Gesamtertragsmesszahl 3003



#### 4.2.3 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 618 – „Schleipbachfeld“

Ortslage	ca. 500 m westlich des Ortsrands von Ebershausen an der B 300
Baugebiet	kein Baugebiet, der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich aus
Umgebung	landwirtschaftlich genutzte Flächen,
Grundstückszuschnitt	dreiecksähnlicher Zuschnitt, Schenkellänge ca. 220 m / ca. 108 m, im Osten von einem Feldweg erschlossen; im Norden von der B300 begrenzt
Oberfläche	nahezu eben
Grundstücksfläche	12.077 m <sup>2</sup>
Bebauung	unbebaut
Nutzung	Ackerland
Belastungen lt. Grundbuch Abt.II	ja, s. Punkt 3.1.3,  Der Belastung wird wertmindernde Wirkung beigemessen.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Günzburg:

Tatsächliche Nutzung:	12 077 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	12 053 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 63, Ackerzahl 59, Ertragsmesszahl 7111
	24 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 58, Ackerzahl 55, Ertragsmesszahl 13
	Gesamtertragsmesszahl 7124



#### 4.2.4 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 1132 – „Nähe Gutnach“

Ortslage	ca. 500 m südwestlich des Ortsrands von Ebershausen, zwischen Bachlauf Gutnach und Staatsstraße GZ 13 gelegen
Baugebiet	kein Baugebiet, der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich aus
Umgebung	landwirtschaftlich genutzte Flächen,
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiger, lang gestreckter und schmaler Zuschnitt, $\emptyset b / \emptyset l = \text{ca. } 30 \text{ m} / \text{ca. } 290 \text{ m}$ , im Osten vom Bachlauf Gutnach begrenzt, im Süden von einem Feldweg erschlossen, im Westen von einem parallel zur Kreisstraße verlaufenden Feldweg/Radweg erschlossen;
Oberfläche	leichtes Osthanggefälle
Grundstücksfläche	8.833 m <sup>2</sup>
Bebauung	unbebaut
Nutzung	Grünland
Belastungen lt. Grundbuch Abt.II	keine

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Günzburg:

Tatsächliche Nutzung:	8 448 m <sup>2</sup> Grünland 180 m <sup>2</sup> Fließgewässer "Gutnach" 164 m <sup>2</sup> Unkultivierte Fläche 41 m <sup>2</sup> Gehölz
Bodenschätzung:	8 653 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 4327  Gesamtertragsmesszahl 4327

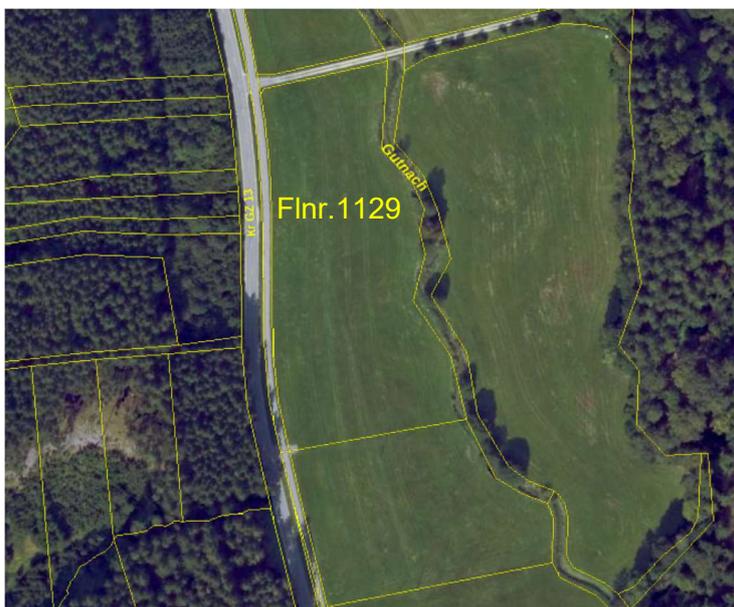


#### 4.2.5 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 1129 – „Nähe Gutnach“

Ortslage	ca. 500 m südwestlich des Ortsrands von Ebershausen, zwischen Bachlauf Gutnach und Staatsstraße GZ 13 gelegen
Baugebiet	kein Baugebiet, der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich aus
Umgebung	landwirtschaftlich genutzte Flächen,
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiger Zuschnitt, $\emptyset b / \emptyset l = \text{ca. } 67 \text{ m} / \text{ca. } 164 \text{ m}$ , im Osten vom Bachlauf Gutnach begrenzt, im Norden von einem Feldweg erschlossen, im Westen von einem parallel zur Kreisstraße verlaufenden Feldweg/Radweg erschlossen;
Oberfläche	leichtes Osthanggefälle
Grundstücksfläche	10.977 m <sup>2</sup>
Bebauung	unbebaut
Nutzung	Grünland
Belastungen lt. Grundbuch Abt.II	keine

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Günzburg:

Tatsächliche Nutzung:	10 842 m <sup>2</sup> Grünland 108 m <sup>2</sup> Unkultivierte Fläche 27 m <sup>2</sup> Fließgewässer "Gutnach"
Bodenschätzung:	10 950 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 5147 Gesamtertragsmesszahl 5147



## **5.0 Allgemeine Wertung**

### **5.1 Allgemeine Wertung zu Flnr. 737 „Stangengehauteile“**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Ackerlandfläche im Außenbereich. Größe, Zuschnitt, Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung. Die Ertragsmesszahl ist mit 4254 je Hektar unterdurchschnittlich für den Landkreis

### **5.2 Allgemeine Wertung zu Flnr. 193 „Am Vierlinger“**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Grünlandfläche im Außenbereich. Größe, Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung. Der unregelmäßige Grenzverlauf entlang des Baches erschwert die Bewirtschaftung nicht wesentlich.

### **5.3 Allgemeine Wertung zu Flnr. 618 „Schleipfbachfeld“**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Ackerlandfläche im Außenbereich. Größe, Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung. Der dreiecksförmige Zuschnitt erschwert die Bewirtschaftung nicht wesentlich. Die Ertragsmesszahl ist mit 7124 je Hektar überdurchschnittlich für den Landkreis.

### **5.4 Allgemeine Wertung zu Flnr. 1132 „Nähe Gutnach“**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Grünlandfläche im Außenbereich. Größe, Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung. Nachteilig ist der lange, unregelmäßige Grenzverlauf entlang des Baches zu werten, der die Nutzung beeinträchtigt.

### **5.5 Allgemeine Wertung zu Flnr. 1129 „Nähe Gutnach“**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Grünlandfläche im Außenbereich. Größe, Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung. Nachteilig ist der lange, unregelmäßige Grenzverlauf entlang des Baches zu werten, der die Nutzung beeinträchtigt.

## 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 Wertermittlungstichtag 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 Günzburg sowie zusätzlich mit Hilfe statistischer Kaufwerte bezogen auf die Ertragsmesszahl ermittelt.

## 6.2 Bodenwertermittlung der Landwirtschaftsflächen

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Günzburg veröffentlicht für Landwirtschaftsflächen nachstehende Bodenrichtwerte zum 31.12.2020:

Gemarkung Krumbach	Grünland	zum 31.12.2020	3,80 €/m <sup>2</sup>
	Ackerland	zum 31.12.2020	6,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Hairenbuch	Grünland	zum 31.12.2020	3,00 €/m <sup>2</sup>
	Ackerland	zum 31.12.2020	5,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Ebershausen	Grünland	zum 31.12.2020	3,50 €/m <sup>2</sup>
	Ackerland	zum 31.12.2020	5,00 €/m <sup>2</sup>

Weil pro Jahr innerhalb der Gemarkung nur eine verhältnismässig geringe Zahl von Kauffällen vorhanden ist und weil hinsichtlich der Ertragsfähigkeit des Bodens vom Gutachterausschuss nicht differenziert wird, halte ich die Hinzuziehung landkreisbezogener, statistischer Werte für erforderlich.

Hierzu werden von mir die vom Bayerischen Landesamt für Statistik ermittelten Verkaufswerte im Landkreis Günzburg, bezogen auf die Ertragswertzahl (EMZ) für die Bewertung zusätzlich herangezogen.

Hierdurch findet die Ertragsfähigkeit des Bodens, die einen erheblichen Einfluss bei der Bildung des Marktpreises insbesondere von Ackerland hat, Eingang in die Bewertung. Siehe nachstehende Tabelle:

Gliedert man alle Verkaufsfälle in Bayern des Jahres nach der Ertragsmesszahl in 100/ha Fläche, ergibt sich für das Jahr 2020 folgende Verteilung:

EMZ in 100/ha	Preis in €/ha
unter 30	31.805
30 bis unter 40	42.193
40 bis unter 50	66.464
50 bis unter 60	87.353
60 und mehr	94.670

Die Gewichtung der beiden Wertermittlungsergebnisse aus Bodenrichtwert des Gutachterausschusses und statistischem Wert des Bayerischen Landesamtes für Statistik erfolgt bei den Ackerlandflächen im Verhältnis 1:1.

Bei Grünlandflächen spielt die Ertragsfähigkeit des Bodens nur eine ungeordnete Rolle, weshalb der Verkehrswert der Grünlandflächen im Folgenden nur auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt werden.

Nach den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wurden seit 2017 im Landkreis Günzburg folgende durchschnittliche Kaufwerte je Ertragsmesszahl EMZ ermittelt:

2016	10,58 € / EMZ	Ø 5123 EMZ je Hektar
2017	10,59 € / EMZ	Ø 5049 EMZ je Hektar
2018	10,00 € / EMZ	Ø 5134 EMZ je Hektar
2019	12,01 € / EMZ	Ø 5221 EMZ je Hektar
2020	11,98 € / EMZ	Ø 5088 EMZ je Hektar

Der durchschnittliche Kaufpreis pro EMZ zum Wertermittlungstichtag 01.06.2022 wird veranschlagt mit:

12,00 € / EMZ.

Die Preise für Acker- und Grünland haben ihren Höhepunkt offenbar erreicht. Nach einem Rückgang um zwei Prozent im Jahr 2019 ging es im Jahr 2020 nur um ein halbes Prozent nach oben. Der Hektar kostete in Bayern im Jahr 2020 im Schnitt 63.986,- Euro.



Es liegen derzeit noch keine aktuelleren Kaufpreisauswertungen vor. Für den Wertermittlungsstichtag wird im Folgenden davon ausgegangen, dass das Preisniveau auf gleichbleibend hohem Niveau, wie 2020 liegt.

### 6.2.1 Wertermittlung Flst. Nr. 737

Das Grundstück ist als Ackerland zu bewerten.

Der vorläufige Bodenwert für die Ackerlandfläche errechnet sich mit dem Bodenrichtwert für Ackerlandflächen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg für die Gemarkung Krumbach wie folgt:

$$\text{Ackerlandfläche } 11.507 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 = 69.042,- \text{ €}$$

Auf Grundlage der vom Bayerischen Landesamt für Statistik ermittelten Kaufwerte bezogen auf die Ertragsmesszahl errechnet sich für die die Ackerlandfläche ein Bodenwert von:

$$\text{EMZ des Flurstücks} \times \text{Kaufwert/EMZ} = \text{Kaufwert des Flurstücks}$$

$$\text{Ackerlandfläche } 4895 \text{ EMZ} \times 12,00 \text{ €/EMZ} = 58.740,- \text{ €}$$

Bei Gewichtung der Wertergebnisse 1:1 für Ackerland errechnet sich der Bodenwert:

$$\text{Ackerlandfläche } (69.042,- \text{ €} + 58.740,- \text{ €}) / 2 = 63.891,- \text{ €}$$

Grundstücksspezifische Wertanpassung:  
nicht

erforderlich	+/- 0.000,- €
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>63.900,- €</b>

Dies entspricht einem Bodenpreis von 5,55 €/m<sup>2</sup>.

### 6.2.2 Wertermittlung Flst. Nr. 193

Das Grundstück ist als Grünland zu bewerten.

Der vorläufige Bodenwert für die Grünlandfläche errechnet sich mit dem Bodenrichtwert für Grünlandflächen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg für die Gemarkung Hairenbuch wie folgt:

Grünlandfläche  $6.824 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = 20.472,- \text{ €}$

Grundstücksspezifische Wertanpassung:  
zzgl. Zuschlag

Lage an Gemarkungsgrenze zu Ebershausen, 15% + 3.071,- €  
**Bodenwert, gerundet** **23.500,- €**

Dies entspricht einem Bodenpreis von  $3,44 \text{ €/m}^2$ .

### 6.2.3 Wertermittlung Flst. Nr. 618

Das Grundstück ist als Ackerland zu bewerten.

Der vorläufige Bodenwert für die Ackerlandfläche errechnet sich mit dem Bodenrichtwert für Ackerlandflächen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg für die Gemarkung Ebershausen wie folgt:

Ackerlandfläche  $12.077 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 60.385,- \text{ €}$

Auf Grundlage der vom Bayerischen Landesamt für Statistik ermittelten Kaufwerte bezogen auf die Ertragsmesszahl errechnet sich für die die Ackerlandfläche ein Bodenwert von:

EMZ des Flurstücks x Kaufwert/ EMZ = Kaufwert des Flurstücks

Ackerlandfläche  $7124 \text{ EMZ} \times 12,00 \text{ €/EMZ} = 85.488,- \text{ €}$

Bei Gewichtung der Wertergebnisse 1:1 für Ackerland errechnet sich der Bodenwert:

Ackerlandfläche  $(60.385,- \text{ €} + 85.488,- \text{ €}) / 2 = 72.937,- \text{ €}$

Grundstücksspezifische Wertanpassung:

Abschlag  
wegen Gasleitungs- und Kabelrecht, ca.1% ./ 737,- €  
**Bodenwert, gerundet** **72.200,- €**

Dies entspricht einem Bodenpreis von  $5,97 \text{ €/m}^2$ .

#### 6.2.4 Wertermittlung Flst. Nr. 1132

Das Grundstück ist als Grünland zu bewerten.

Der vorläufige Bodenwert für die Grünlandfläche errechnet sich mit dem Bodenrichtwert für Grünlandflächen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg für die Gemarkung Ebershausen wie folgt:

Grundstücksfläche gesamt		8.833 m <sup>2</sup>
abzgl.		
Gehölz entlang des Bauchlaufs / Bachlauf		
lt. Liegenschaftskataster	./.	385 m <sup>2</sup>
nutzbare Grundstücksfläche		8.448 m <sup>2</sup>

Grünlandfläche 8.448 m<sup>2</sup> x 3,50 €/m<sup>2</sup> = 29.568,- €

Grundstücksspezifische Wertanpassung:  
nicht

erforderlich	+/-	0.000,- €
<b>Bodenwert, gerundet</b>		<b>29.600,- €</b>

Dies entspricht einem Bodenpreis von 3,35 €/m<sup>2</sup>.

#### 6.2.5 Wertermittlung Flst. Nr. 1129

Das Grundstück ist als Grünland zu bewerten.

Der vorläufige Bodenwert für die Grünlandfläche errechnet sich mit dem Bodenrichtwert für Grünlandflächen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg für die Gemarkung Ebershausen wie folgt:

Grundstücksfläche gesamt		10.977 m <sup>2</sup>
abzgl.		
Gehölz entlang des Bauchlaufs / Bachlauf		
lt. Liegenschaftskataster	./.	135 m <sup>2</sup>
nutzbare Grundstücksfläche		10.842 m <sup>2</sup>

Grünlandfläche 10.842 m<sup>2</sup> x 3,50 €/m<sup>2</sup> = 37.947,- €

Grundstücksspezifische Wertanpassung:  
nicht

erforderlich	+/-	0.000,- €
<b>Bodenwert, gerundet</b>		<b>37.900,- €</b>

Dies entspricht einem Bodenpreis von 3,45 €/m<sup>2</sup>.

## 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 zum Wertermittlungsstichtag werden von mir die Verkehrswerte zum 01.06.2022 wie folgt festgestellt:

<b>Verkehrswert</b>	<b>Stangengehauteile</b>	<b>FISSt.Nr. 737</b>	<b>63.900,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Am Vierlinger</b>	<b>FISSt.Nr. 193</b>	<b>23.500,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Schleipfbachfeld</b>	<b>FISSt.Nr. 618</b>	<b>72.200,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Nähe Gutnach</b>	<b>FISSt.Nr. 1132</b>	<b>29.600,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Nähe Gutnach</b>	<b>FISSt.Nr. 1129</b>	<b>37.900,- €</b>

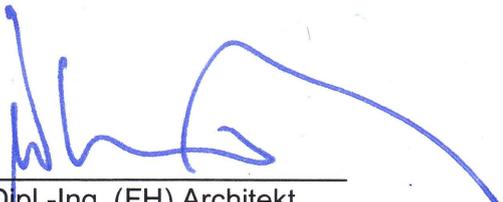
Hinweis:

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. Das Gutachten ist nicht in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger verfasst.

Günzburg, den 10.06.2022



\_\_\_\_\_  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
 Wolfgang Eichelmann  
 Augsburgener Straße 24  
 89312 Günzburg

Anlagen    Ortslageplan  
               Fotos vom Ortstermin

### Ortslageplan mit Lagekennzeichnung der Grundstücke



Nachfolgend Fotos vom Ortstermin am 24.08.2021



Pfeil: Flst. Nr. 737, Blickrichtung Norden



Pfeil: Flst. Nr. 737, Blickrichtung Westen



Blickrichtung Süden; Pfeil: Flst. Nr. 193 Gemarkung Hairenbuch,  
Im Vordergrund: Flst. Nr. 1129 Gemarkung Ebershausen



Pfeil: Flst. Nr. 1132, Blickrichtung Norden



Pfeil: Flst. Nr. 618, Blickrichtung Westen



Pfeil: Flst. Nr. 618, Blickrichtung Norden