KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

G U T A C H T E N

im Auftrag des Amtsgerichts Neu-Ulm (Gz.: 3 K 58/24)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

der unbebauten Grundstücke
Flurstück-Nrn. 257 und 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen

(Adresse: Hauptstraße 41, 89284 Pfaffenhofen an der Roth)

zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025

Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 6. April 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

Immobiliengutachter Real Estate Valuer HypZert F

RICS®

Auftrag-Nr.: 2-002-25

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

3. Grundbuch 10

4. Grundstücksbeschreibung 11

4.1 Lagebeschreibung 11

4.1.1 Überörtliche Lage 11
Überörtliche Lage (Fortsetzung) 12
4.1.2 Örtliche Lage 13
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation 14

4.2 Grundstücksmerkmale 15

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungszustand 17

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation 17
4.3.2 Entwicklungszustand 19
4.3.3 Bebauungsmöglichkeiten 20

4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation 21

4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen 21

4.5.1 Rechte 21
4.5.2 Belastungen 21

4.6 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB) 21

5. Verkehrswertermittlung 22

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 22

5.2 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) 22

5.2.1 Allgemeines (§ 40 ImmoWertV) 22
5.2.2 Vergleichskauffälle 23
5.2.3 Bodenrichtwert 23
5.2.4 Bodenwertableitung für das Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen 24
5.2.5 Bodenwertableitung für das Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen 27

5.3 Verkehrswerte 30

5.3.1 Verkehrswert Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen 30
5.3.2 Verkehrswert Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen 30

6. Schlusswort 31

Anlage: Bilddokumentation 32

Das vorliegende Gutachten besteht aus 33 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 19. Dezember 2024 hat das Amtsgericht Neu-Ulm (GZ: 3 K 58/24) die Verkehrswertermittlung für die unbebauten Grundstücke Flurstück-Nrn. 257 und 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, in der Hauptstraße 41, 89284 Pfaffenhofen an der Roth, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag[1] 23. Januar 2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt.

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

- Ortsbesichtigung:
  - durchgeführt am 23. Januar 2025, ohne Teilnehmer.

    Hinweis:

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

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
  - Auszug aus dem Grundbuch von Pfaffenhofen, Blatt 3293, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm, Abruf am 03.01.2025;
  - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 03.01.2025;
  - Bebauungsplan Nr. 143-7074-009-2 „Nord-West“ der Gemeinde Pfaffenhofen an der Roth, rechtskräftig seit 12.03.1973, bestehend aus Plan- und Textteil sowie Legende;

- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
  - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgeeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
  - bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts Neu-Ulm, betreffend die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks;

[1] Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen (Fortsetzung):
  - beim Bauamt der Gemeinde Pfaffenhofen an der Roth, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation und die baulichen Nutzungsmöglichkeiten für das gegenständliche Grundstück;

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 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);

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 74 a ZVG)[2]. Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Ersatzwertes (vgl. §§ 50, 51 ZVG) bzw. Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt. Hierzu erfolgt zunächst die Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand. Danach wird der Wert der zu berücksichtigenden Lasten und Beschränkungen separat ermittelt.

[2] § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 20. Auflage, § 74 a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Es werden nur Sachverhalte berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird grundsätzlich unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden. Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Gutachten wird als Maß der baulichen Nutzung, abweichend vom bauordnungsrechtlichen Geschossflächenbegriff nach BauNVO[3], die Definition gemäß § 16 Abs. 4 als sog. „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) zugrunde gelegt. Die WGFZ stellt dabei 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[4].

---

[3] § 20 Abs. 3 BauNVO: „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.“

[4] Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München nimmt eine dem 75%-Ansatz nahekommende Berechnung vor, indem er Flächen mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet. Ab 2 m lichter Höhe findet ein voller Ansatz statt. Des Weiteren werden Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden nicht mitgerechnet. Hingegen werden – ebenfalls abweichend von der BauNVO – hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen und auch Erschließungsflächen (Laubengänge) angerechnet.

Diese in Verbindung mit der Bodenwertermittlung verwendete wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) muss folglich nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ nach BauNVO identisch sein. Sofern diese zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung ist, wird sie ebenfalls dargestellt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	03.01.2025	Amtsgericht:	Neu-Ulm
Grundbuch von:	Pfaffenhofen	Blatt:	3293

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	Pfaffenhofen	7/2	Verkehrsfläche	329 m²
2	Pfaffenhofen	257	Gebäude- und Freifläche	2.515 m²

Erste Abteilung / Eigentümer:

2.1) Eigentümer[5]

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nrn. 1 und 2:

gelöscht

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K 58/24); eingetragen am 30.10.2024.

[5] 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 Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

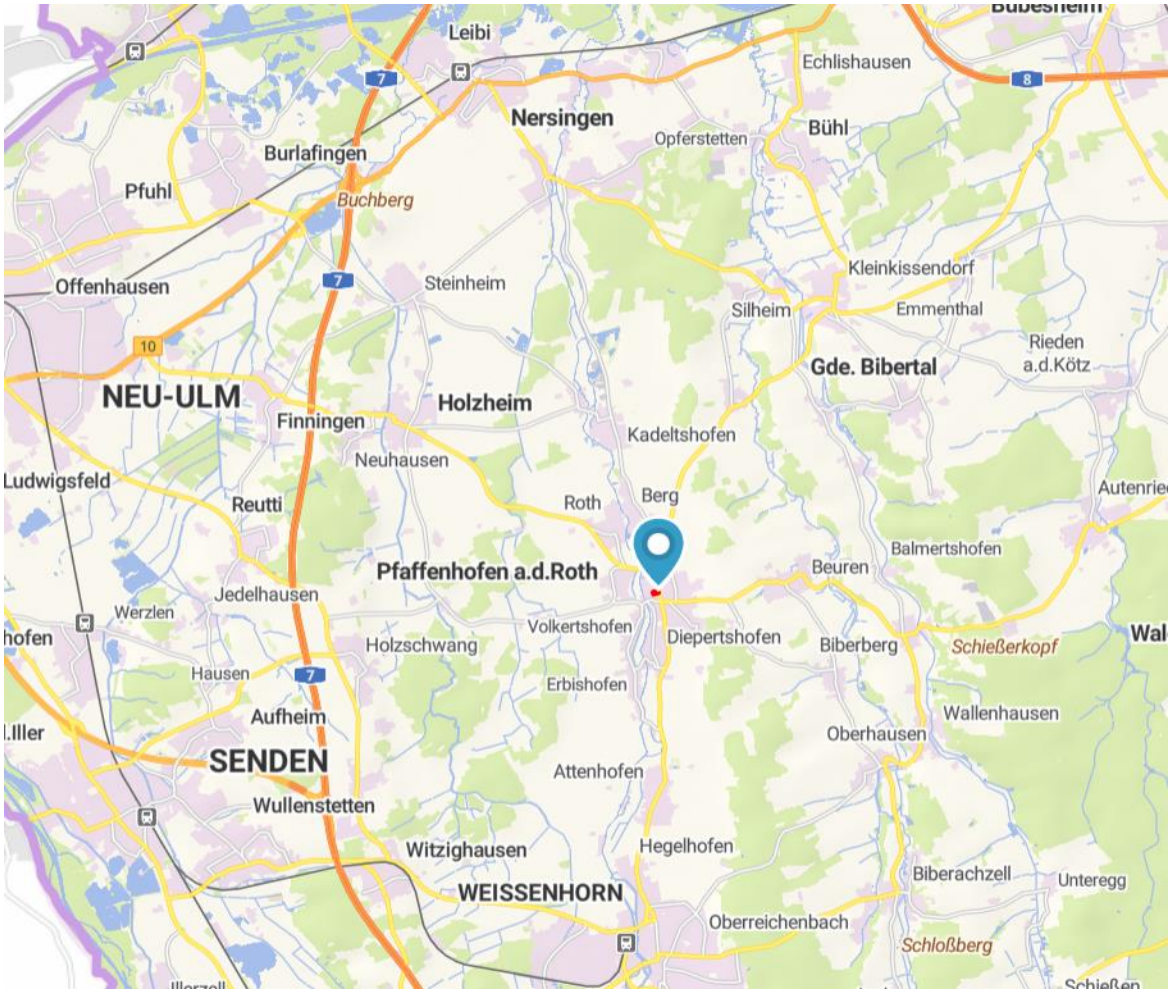


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Städte Ulm und Neu-Ulm, rd. 13 km LL westlich

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Gemeinde-/ Stadtinformation:	Markt Pfaffenhofen, bestehend aus dem Hauptort und 14 weiteren Gemeindeteilen
Bevölkerungsdaten:	rd. 7.400 Einwohner
	Wachstumsprognose bis zum Jahr 2039 +/-0% (Markt Pfaffenhofen an der Roth)
Raumordnerische Bedeutung:	Markt Pfaffenhofen ohne nennenswerte raumordnerische Bedeutung;
	Städte Ulm / Neu-Ulm als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur sowie allgemeinbildenden Schulen aller Stufen, sowie sämtliche weiterführ-ende und berufsbildende Schulen, Volkshochschule, Fachober- und Fachhochschule sowie Universität
Wirtschaftsstruktur:	in Pfaffenhofen überwiegend kleinere und mittelständische Betriebe aus Handwerk und dem Dienstleistungssektor, vereinzelte landwirt-schaftliche Betriebe
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 105,8 (Landkreis Neu-Ulm, Stand 2024)
	Arbeitslosenquote: 2,9% (Landkreis Neu-Ulm, Stand 12/2024)
Straßenanbindung:	Autobahn A 7, rd. 9,0 km westlich;
	Autobahn A4, rd. 13 km nördlich
Schienenverkehr:	Hauptbahnhof „Ulm“ mit ICE-, IC- und EC-Verbindungen, rd. 21 km entfernt
Flughafen:	Regionalflughafen „Allgäu Airport Memmingen“, mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 50 km entfernt;
	Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinental-europa und in außer-europäische Länder, rd. 100 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

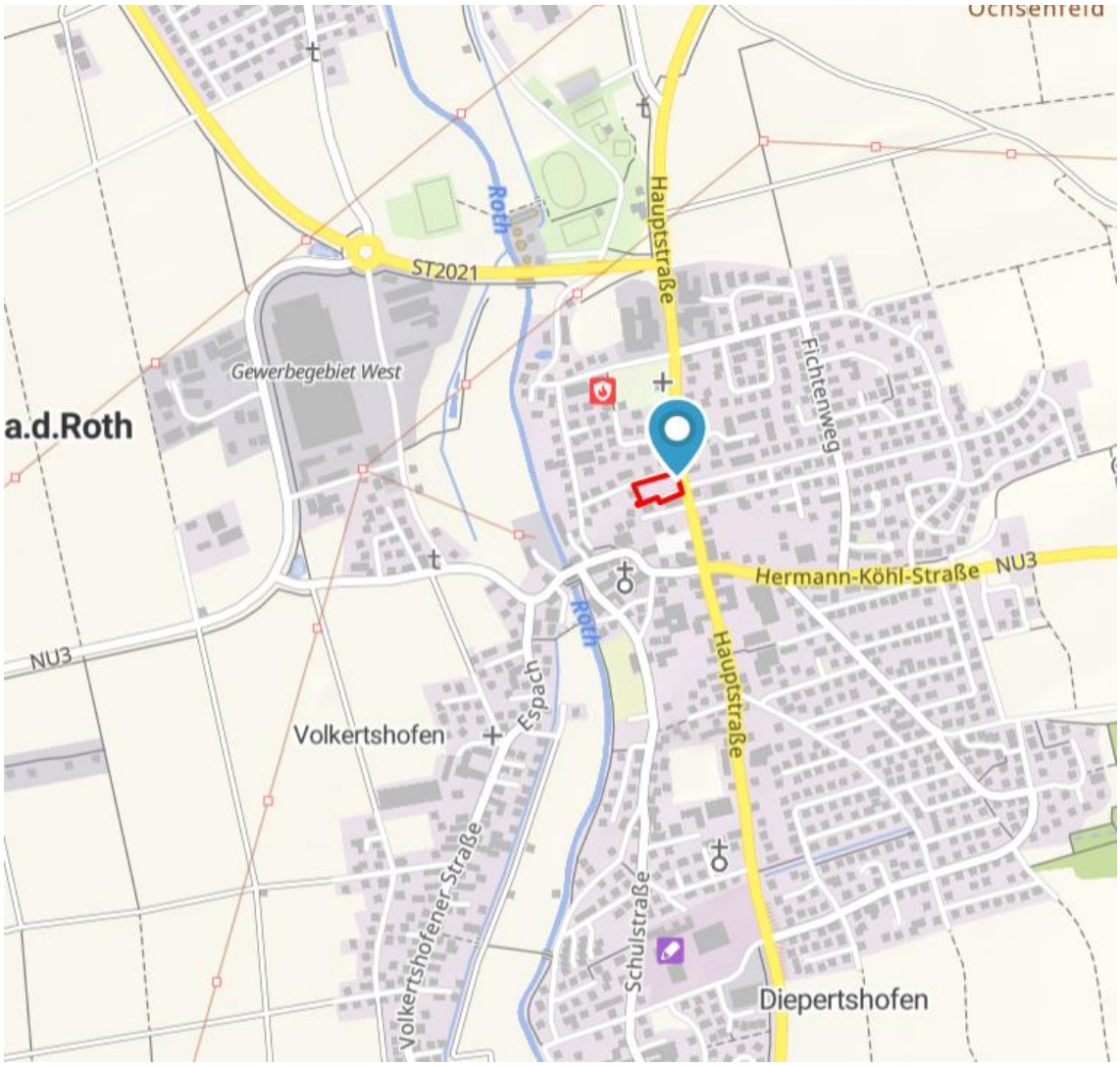


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Gemeindegebiet:	im nördlichen Zentralbereich des Hauptorts, direkt an der Hauptverkehrsstraße
Straße / Art / Ausbauzustand:	Straßenecke „Hauptstraße/Gartenweg“ / zweispurige Hauptstraße bzw. Nebenstraße / jeweils asphaltiert mit beidseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Verkehrslärmimmissionen durch den Verkehr auf der Hauptstraße festgestellt
Parkplatzsituation:	ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Umgebungsbebauung:	dorfgebietstypische Gemengelage, bestehend aus ehemaligen Hofstellen sowie Wohn- und Gewerbenutzungen verschiedener Baujahre; rd. 200 m südlich Ortszentrum mit Rathaus und Nahversorgung
Nahversorgung:	gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Lebensmittelmärkte / Discounter; weiterführendes Warenangebot des aperiodischen Bedarfs im Ballungsraum Ulm/Neu-Ulm, rd. 15 km entfernt;
medizinische Versorgung:	im Gemeindegebiet ist eine Versorgung mit Haus- und Fachärzten vorhanden; im Stadtgebiet von Ulm/Neu-Ulm zahlreiche Kliniken vorhanden
Bildungseinrichtungen:	Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule in Pfaffenhofen vorhanden; sämtliche weiterführende Schulen, Fachhochschule und Universität in Ulm/Neu-Ulm vorhanden
Anschlüsse Individualverkehr:	Autobahnanschluss „Dreieck Hittistetten“ (A 7) über Staatsstraße 2029, rd. 9 km westlich
Anschlüsse ÖPNV:	in unmittelbarer Nähe Haltestelle „Pfaffenhofen Schwesternweg“ der Regionalbuslinien 775, 763 und 654, mit Verbindungen in Richtung Weißenhorn bzw. Ulm ZOB und Günzburg;
Freizeitangebot:	Legoland Günzburg, rd. 15 km nordöstlich; ansonsten durchschnittliches Angebot an Sport- und Freizeitstätten:

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im zentralen Bereich des Hauptorts Pfaffenhofen, rd. 200 m nördlich vom Rathaus entfernt. Es befindet sich an der Straßenecke Hauptstraße, der Durchfahrtsstraße von Pfaffenhofen, und der Gartenstraße, die als Nebenstraße fungiert. Mit der Lage an der Hauptstraße gehen, vor allem tagsüber, Verkehrslärmimmissionen einher.

Im direkten Umfeld befinden sich zumeist Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftshäuser, überwiegend mit zwei Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss.

Eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Pfaffenhofen an der Roth vorhanden. Ein weiterführendes Warenangebot befindet sind in den Städten Die Städte Neu-Ulm/ Ulm, die im Mittel rd. 15 km entfernt sind.

Der Anschluss an den privaten Individualverkehr ist gut. Die Anbindung den öPNV ist, der ländlichen Lage entsprechend, unterdurchschnittlich.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist ausreichend. Die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind durchschnittlich.

Die Wohnlage ist insgesamt durchschnittlich. Die Gewerbelage ist als Nebenlage einzustufen.

4.2 Grundstücksmerkmale

Größe, lt. Grundbuch:	Flurstück-Nr. 257:	2.515 m²
(vgl. Abschnitt 3)	Flurstück-Nr. 7/2:	329 m²
	Gesamtfläche:	2.844 m²

Zuschnitt:

Flurstück Nr. 257:
annähernd rechteckig mit im südwestlichen Grundstücksrand kleinem Annex;
Straßenfrontbreite an der Hauptstraße rd. 27 m,
mittlere Tiefe entlang der Gartenstraße, rd. 74 m

Flurstück Nr. 7/2:
rechteckig, Straßenfrontbreite an der Hauptstraße rd. 8 m, mittlere Tiefe rd. 44 m

Ausrichtung: jeweils in Längsrichtung von Osten nach Westen

Oberflächenbeschaffenheit: die Oberflächen der Grundstücke sind weitgehend eben; es bestehen keine nennenswerten Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände

Untergrundbeschaffenheit: nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Umwelt bzw. laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ besteht für das Grundstück keine Hochwassergefahr

Altlasten: 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).

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung I)

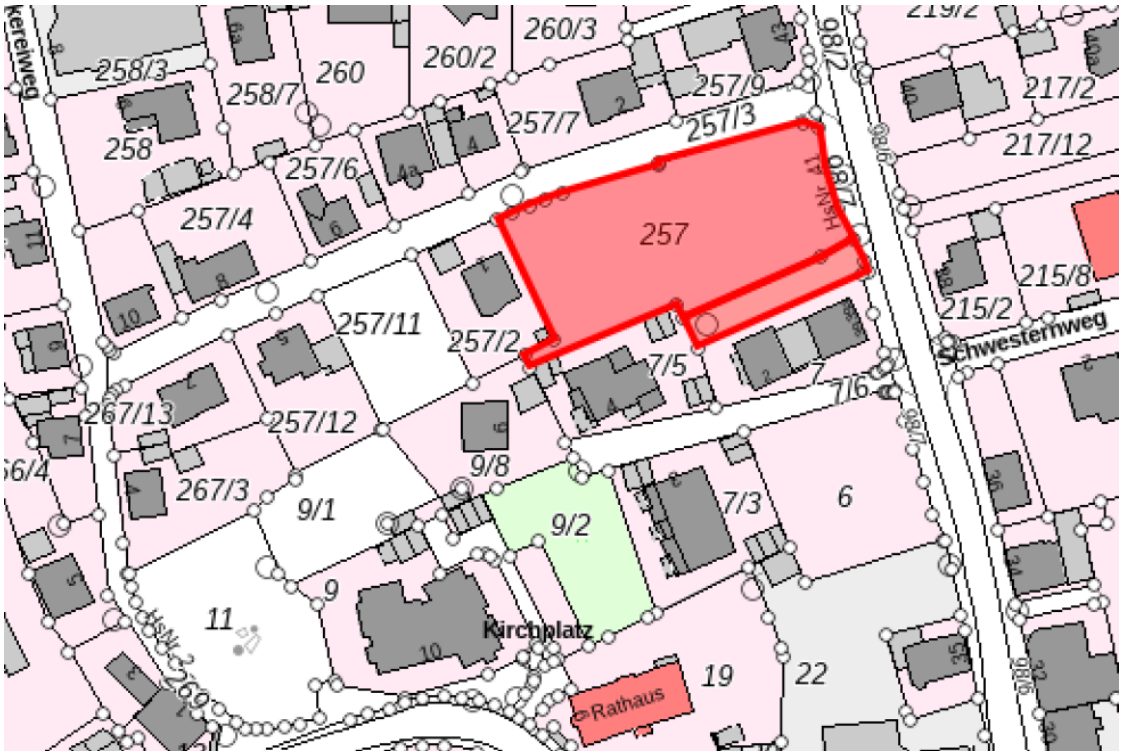


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab (rot markiert = zu bewertenden Grundstücke)

Erschließungs(beitrags)situation:	Die Grundstücke schließen direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Sie weisen ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf. Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen aktuell (für die ehemalige Bebauung) keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen ist das Grundstück nicht 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.
Bebauung:	keine

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungszustand

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse:	Geodatenportal der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm
Flächennutzungsplan (FNP):	aktueller Stand
Darstellung FNP[6]:	Dorf- und Mischgebiet
Bebauungsplan:	Grundstück Flurstück-Nr. 7/2 und etwa 60% östlich von Flurstück-Nr. 257 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nord-West (2. Änderung), rechtskräftig seit 12.03.1973

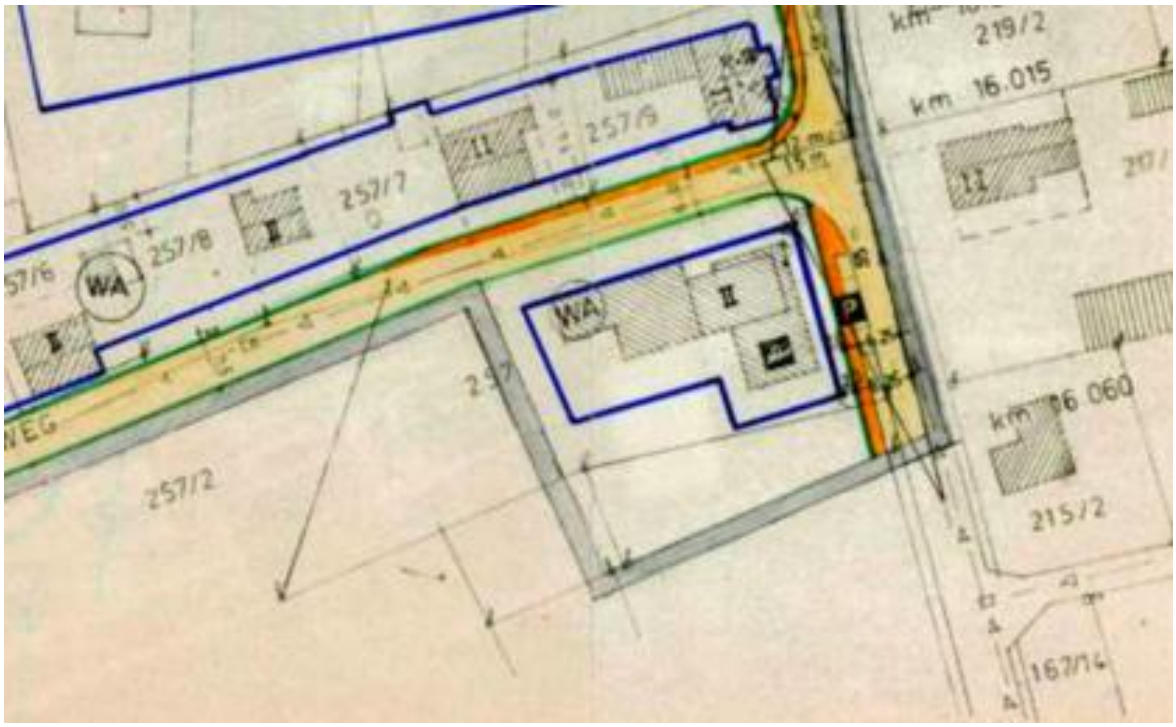


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem o.g. Bebauungsplan, ohne Maßstab

[6] 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.

Bauplanungsrechtliche Situation (Fortsetzung II)

bewertungsrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans:	Art der baulichen Nutzung: WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung: überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt; Anzahl Vollgeschosse = max. II Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0,40; Geschossflächenzahl (GFZ) [7] = max. 0,80 Sonstiges: Baugrundstücke müssen eine Mindesthöhe von 500 m^2 für Einfamilienhäusern 250 m^2 für Doppelhäuser und 200 m^2 für Reihenhäuser aufweisen Hauptgebäude entlang der Staatsstraße müssen mit Flachdach errichtet werden, Ausnahmen sind zulässig
Beurteilungsgrundlage:	Die baurechtliche Beurteilung erfolgt für das Grundstück **Flurstück-Nr. 7/2** nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) [8]. Beim Grundstück **Flurstück-Nr. 257** ist für den östlichen Teil § 30 BauGB maßgeblich, während für den westlichen Teil die baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen hat[9].

[7] Die Berechnung der GFZ erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan nach § 20 Abs. 2 BauNVO 1968. Sie entspricht nahezu der „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ), die der Bodenwertermittlung zugrunde liegt (vgl. Abschnitt 2.2.2).

[8] § 30 Abs. 1 BauGB: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“.

[9] § 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. [...]“.

4.3.2 Entwicklungszustand

4.3.2.1 Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen

In § 3 ImmoWertV (Entwicklungszustand; sonstige Flächen) werden Entwicklungszustände für Zwecke der Verkehrswertermittlung beschrieben und definiert. Zu den Entwicklungszuständen werden in Anlage 5 ImmoWertV ergänzende (Unter-)Arten der Nutzung aufgelistet.

Für das Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Das Grundstück liegt tlw. innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs von Pfaffenhofen an der Roth und tlw. im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes und ist in diesem für eine bauliche Nutzung vorgesehen.
- Es ist hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.

Das Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, hat somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“[10].

4.3.2.2 Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen

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 – bei objektiver wirtschaftlicher Betrachtungsweise – zu berücksichtigen.

Das Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, befindet sich vollständig im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans Nord-West (2. Änderung) aus dem Jahr 1973 und ist in diesem für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitte allerdings für eine bauliche Nutzung nicht ausreichend gestaltet, weshalb es nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in den Entwicklungszustand

„Rohbauland“[11]

einzuordnen ist. Die aktuelle Situation ist auch vergleichbar mit der Einstufung als Erweiterungs- bzw. **Arrondierungsfläche**.

---

[10] § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

[11] § 3 Abs. 3 ImmoWertV: „Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

4.3.3 Bebauungsmöglichkeiten

4.3.3.1 Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen

Das Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen, liegt zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 tlw. im Innenbereich (§ 34 BauGB) und tlw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan über 50 Jahre alt ist und darüber hinaus keine parzellenscharfe Abgrenzung (mehr) vorliegt, ist davon auszugehen, dass die grundsätzlichen planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans nach wie vor gültig besitzen, wie z.B. die Art der baulichen Nutzung, aber im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung vorrangig die umliegende Bebauung von Bedeutung sein wird, zumal sich das Grundstück im Randbereich des Bebauungsplan und in Zentrumsnähe befindet.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Marktgemeinde Pfaffenhofen an der Roth und der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts Neu-Ulm ist auf dem Grundstück, unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächen, Stellplatznachweis) folgende Nutzung sehr wahrscheinlich realisierbar und genehmigungsfähig:

- im Bereich der Hauptstraße Mehrfamilienhausbebauung und im rückwärtigen Bereich Ein-/Zweifamilienhäuser;
- überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 750 m² +/- 10%;
- II Vollgeschosse (EG + OG) + ausgebautes DG als Nicht-Vollgeschoss;

Hieraus resultiert eine **WGFZ** von

$$750\ m^2 \times 2{,}75 / 2.515\ m^2 = 0{,}82$$

führt.

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 (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag, Art. 64 BayBO) für ein konkretes Vorhaben treffen lassen.

Ergänzend ist hierzu anzumerken, dass für die beiden bewertungsgegenständlichen Grundstücke Flurstück-Nrn. 257 und 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, im Juni 2023 eine Bauvoranfrage für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern (II + D) mit einer Tiefgarage gestellt wurde, welche im Februar 2024 aber wieder zurückgezogen wurde. Die dieser Bauvoranfrage zugrunde liegende WGFZ lag bei etwa 0,80 bis 1,00.

Der gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird eine **realisierbare Nutzungsintensität mit einer WGFZ von 0,80** für die Beurteilung des Bodenwertes heranziehen.

4.3.3.2 Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen

Das Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, liegt im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans, ist aber aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts nicht baulich nutzbar.

Das Grundstück eignet sich daher als Nebenfläche, z.B. für Parkplätze, oder als Erweiterungs- bzw. **Arrondierungsfläche**.

4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die Grundstücke Flurstück-Nrn. 257 und 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, liegen zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 brach, d.h. sie befinden sich im unbebauten bzw. freigelegten Zustand.

4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.5.1 Rechte

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

4.5.2 Belastungen

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

4.6 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)

Die Grundstücke Flurstück-Nrn. 257 und 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, verfügen über kein Zubehör.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind 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.

Im vorliegenden Fall sind zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 die unbebauten Grundstücke Flurstück-Nrn. 257 und 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, zu bewerten.

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertwertermittlung (§ 40 ImmoWertV) abgeleitet.

5.2 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

5.2.1 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, 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 vergleichsgeeignete Verkaufsfälle vor oder sind die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens unzureichend, können (ergänzend) Bodenrichtwerte verwendet werden.

5.2.2 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm ist im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 für Wohnbaugrundstücke, insbesondere für Mehrfamilienhausbebauung, mit einer ähnlichen Grundstücksgröße und Nutzungsintensität bei vergleichbarer Lage keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.3 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm hat, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag, letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte festgestellt.

Für das zu bewertende Grundstück ist der **Bodenrichtwert Nr. 14100001** heranzuziehen, der für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit

250 €/m²

ermittelt wurde. Hierzu ist anzumerken, dass sich das Grundstück an der Grenze zum nördlichen Mischgebiets-Bodenrichtwertgebiet befindet, für das ebenfalls 250 €/m² festgestellt wurden.

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

Nach Kenntnis des Unterzeichners liegt dem Bodenrichtwert überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einer durchschnittlichen WGFZ von etwa 0,50 ± 0,05 bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 800 m².

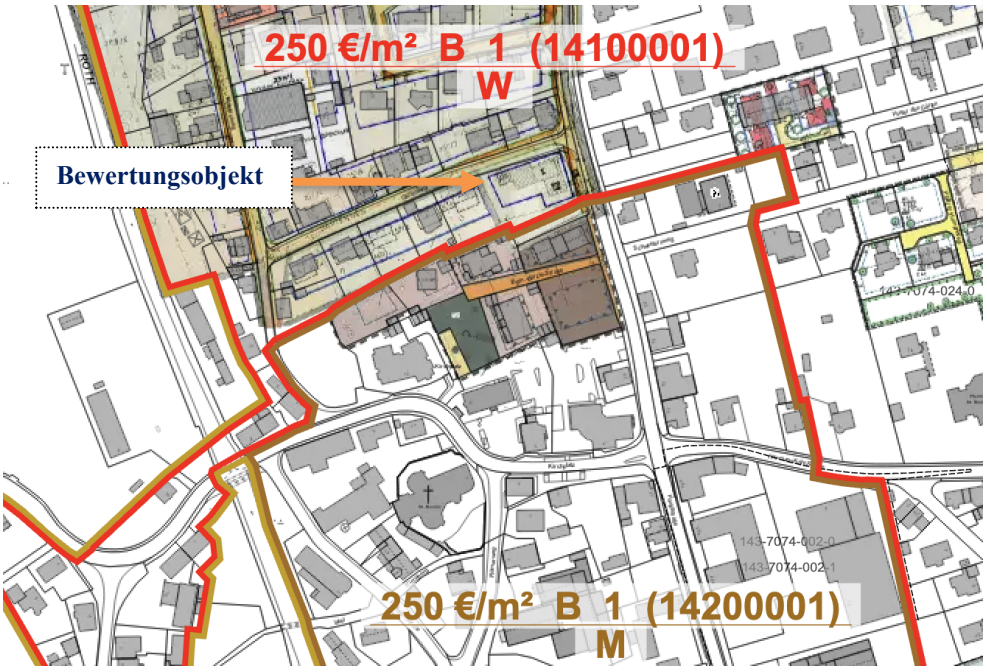


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024

5.2.4 Bodenwertableitung für das Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen

5.2.4.1 Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 2.515 m²** bei einer realisierbaren W**GFZ von etwa 0,80** auf (vgl. Abschnitt 4.3.3).

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgeeigneten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **250 €/m²** abgeleitet.

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

5.2.4.2 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.

Das zu bewertende Grundstück weist Lagemerkmale auf, die zum einen von der Zentrumsnähe, aber zum anderen von Lärmeinflüssen geprägt sind. Da sich diese Lageeigenschaften annähernd ausgleichen, ist keine Anpassungen vorzunehmen.

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023, abgeleitet worden. Bis zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 haben sich bei Wohnbaugrundstücken im gegenständlichen ländlichen Bereich des Landkreises Neu-Ulm keine signifikanten Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben, was neben der weitgehend konstanten Bodenrichtwerte auch auf den Sachverhalt zurückführen lässt, dass sich zwar der Richtwertbetrag (nominal) nicht verändert hat, aber aufgrund der seit

Anfang des Jahres 2022 stattgefundenen Inflation ein (realer) Wertrückgang um rd. -15% stattgefunden hat. Insgesamt erfolgt daher keine Anpassung an die **Preisentwicklung**.

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

- Unterschiede bei der baulichen Nutzungsintensität (WGFZ);
- Unterschiede bei den Beschaffenheitsmerkmalen, insbesondere die Grundstücksgröße betreffend;

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

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Dem Bodenrichtwert liegt ein Maß der baulichen Nutzung von WGFZ = 0,50 zugrunde, während das zu bewertenden Grundstück eine realisierbare WGFZ von 0,80 aufweist (vgl. Abschnitt 4.3).

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. Dabei ist dieser Einfluss insbesondere in (Groß-)Stadtgebieten zu beobachten, während in ländlichen Lagen eher die Grundstücksgröße wertbildend ist (s.o.).

Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Neu-Ulm keine eigenen WGFZ-Anpassungsfaktoren ermittelt hat, wird auf die in der Bewertungsliteratur veröffentlichten Umrechnungstabellen (u.a. Umrechnungsfaktoren nach Vogels[12], bei denen neben der WGFZ auch die Qualität einfließt) und die Umrechnungskoeffizienten von Gutachterausschüssen aus dem räumlichen Umfeld herangezogen. Der sich bei Anwendung dieser Tabellenwerke ergebende Anpassungsfaktor liegt bei rd. 1,20 (+20%) bis rd. 1,30 (+30%).

Mangels weiterer statistischer Daten wird ein mittlerer Zuschlag von +25% vorgenommen, was zu einem **Zwischenwert** von

$$250\ €/m² \times 1{,}25 = \text{rd. } \mathbf{313\ €/m²}$$

führt.

Anpassungen aufgrund der Beschaffenheit

Bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** „Ausrichtung“, „Zuschnitt“ und „Topographie“ sind im Vergleich zum „Bodenrichtwert-Grundstück“ weitgehend durchschnittliche Verhältnisse vorhanden, so dass hierfür keine Anpassungen vorzunehmen sind.

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

Allerdings weist das gegenständliche Grundstück mit einer Fläche von rd. 2.500 m² eine Übergröße im Vergleich zu den üblichen Grundstücksgrößen von im Mittel rd. 800 m² auf. Der Kaufpreis nimmt im Regelfall mit zunehmender Größe ab und umgekehrt (größenabhängige Preisdegression), was darauf zurückzuführen ist, dass mit der ansteigenden Fläche auch der absolute Kaufpreis steigt und sich somit die Zahl der in Betracht kommenden (zahlungsfähigen) Interessenten reduziert.

Somit wäre im vorliegenden Fall grundsätzlich ein Preisabschlag vorzunehmen. Hierbei ist gleichzeitig zu betrachten, inwieweit die Möglichkeit zur Parzellierung des Grundstücks besteht: Durch die Straßenanbindung von zwei Seiten positiv ist eine Parzellierung der Fläche sehr gut möglich, was insgesamt zu marktgängigeren, kleineren Grundstücken führen würde.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass derartige Flächen in erster Linie von Projektentwicklern nachgefragt werden, die eher an größeren Flächen interessiert sind. Diese Nachfrage ist derzeit allerdings nur sehr gering vorhanden bzw. fällt de facto aus.

Den leichten Nachteilen aus der Grundstücksgröße wird mit einem **Abschlag von -5%** Rechnung getragen, was zu einem **angepassten Zwischenwert** von

313 €/m² × 0,95 = rd. **297 €/m²**.

Ergänzend ist anzumerken, dass der Werteinfluss durch den am südwestlichen Grundstücksrand bestehenden Annex als vernachlässigbar eingestuft wird.

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen, so dass sich für das Grundstück Flurstück-Nrn. 257 und 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 ein **Bodenwert** von marktgerecht gerundet

300 €/m²

ermittelt wird.

5.2.4.3 Bodenwert Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen

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

Grundstück		Größe		Bodenwert/m²		Bodenwert
Flurstück-Nr. 257	mit	2.515 m²	zu	300 €/m²	=	754.500 €
				gerundet	=	**755.000 €**

5.2.5 Bodenwertableitung für das Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen

Das Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, liegt im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans, ist aber aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts nicht baulich nutzbar.

Es hat daher den Entwicklungszustand „Rohbauland“ und eignet als Nebenfläche, z.B. für Parkplätze, oder als Erweiterungs- bzw. **Arrondierungsfläche**.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind für werdendes Bauland keine verwertbaren Verkäufe registriert.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird daher auf Preise für baureifes Land zurückgegriffen, aus denen dann deduktiv der Bodenwert für das zu bewertende werdende Bauland („Bauerwartungsland“ bzw. hier „Rohbauland“) abgeleitet wird. Die herangezogenen Baulandwerte sollen sich dabei auf Grundstücke beziehen, die mit dem werdenden Bauland möglichst übereinstimmende Zustandsmerkmale aufweisen, insbesondere im Hinblick auf Lage sowie Art und Maß der baulichen Nutzung. Im vorliegenden Fall bildet der für das **Flurstück 257 ermittelte Bodenwert mit 300 €/m²** eine gute **Ausgangsbasis**.

Grundsätzlich sind bei der Wertermittlung von werdendem Bauland, ausgehend von „Baureifem Land“, folgende wertbeeinflussenden Parameter zu berücksichtigen:

- die Erschließungskosten, wobei zwischen der Flächenbereitstellung und den technischen Erschließungskosten unterschieden werden muss;
- der unentgeltlich bereitzustellende Flächenanteil für öffentliche Bedarfsflächen (Erschließungsflächen, Infrastruktur- und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen);
- zusätzlich anfallende Kosten für die Aufbereitung des Grundstücks;
- Kosten für die Baureifmachung und Planung;
- zusätzlich aus städtebaulichen Verträgen resultierende Kosten;
- die Wartezeit bis zu einer baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks, die neben der Planungsdauer von der Erschließung und einer möglicherweise erforderlich werdenden Bodenordnung abhängt; und
- der Diskontierungszinssatz (zur Verzinsung über die Wartezeit).

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass das Grundstück Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist und an ein Grundstück angrenzt, für welches die Fläche als Erweiterung zur optimierten Nutzung geeignet ist. Darüber hinaus wäre eine Nutzung als Stellplatzfläche denkbar, deren Wertniveau sich auf etwa 50% bis 70% der angrenzenden Bodenwerte beläuft.

Ergänzend ist auf die Veröffentlichung von Gerardy/Möckel/Troff zu verweisen, in der das Rohbauland in vier Stufen eingeteilt wird. Die Wertspanne beginnt bei mittlerem Baulandpreisniveau bei 50 % (Stufe 5) des Wertes von baureifem Land und reicht bis maximal 95 % (Stufe 8) des Baulandwertes.

Stufe	Merkmal	v. H. des Werts von baureifem Land
	Bauerwartungsland	
1	Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15–40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25–50
3	Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen	35–60
4	Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50–70
	Rohbauland	
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen, Erschließung erforderlich	50–70
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60–80
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70–85
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85–95
	Baureifes Land	
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden, erschließungs- und kompensationsbeitragspflichtig.	100

Abbildung 6: Tabelle „Wertstufen von werdendem Bauland“ nach Gerardy/Möckel/Troff

Vogels nennt eine Wertspanne für Rohbauland von 60 % bis 100 % des Wertes für baureifes Land. Nach Seele kann als Anhaltspunkt für Rohbauland untersten Erwartungsgrads ein Ansatz von 50 % des benachbarten Baulandes zugrunde gelegt werden.

Durchschnittlicher Wertanteil des Bauerwartungslandes und des Rohbaulandes am Wert des baureifen Landes (= 100%)			
Entwicklungszustand	**Prozentualer Wertanteil**		
	nach Seele [1])	**nach Vogels [2])**	**nach Gerardy/ Möckel [3])**
	theoretisch		
Baureifes Land	100 %	100 %	100 %
Rohbauland	50–80 %	60–100 %	50–95 %
Bauerwartungsland	25–60 %	30–80 %	15–70 %

Abbildung 7: Tabelle „Wertstufen von werdendem Bauland“

Bei den o.g. Prozentansätzen ist zu berücksichtigen, dass diese Tabellenwerke zu einer Zeit entstanden sind, als Abtretungsflächen, insbesondere für Bedarfsflächen, mit deutlich geringerer Werteinstufung übertragen wurden.

Im Rahmen dieser Gesamtsituation, betreffend die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstück, die Marktlage und auch die Zeitachse/Wartezeit bis zu einer baulichen Nutzung, ist eine wissenschaftliche Herleitung des Grundstückswertes unter detaillierter Betrachtung der o.g. Einflussparameter nicht sinnvoll, sondern vielmehr ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Abschätzung eines pauschalen Wertansatzes zu erwarten.

Diesem Sachverhalt Rechnung tragend wird für das **Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen,** im Wege der freien sachverständigen Schätzung, mit **70%** des für das benachbarte Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen, angesetzt, was im Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 zu einem **Bodenwert** von

300 €/m² × 0,70 = **210 €/m²**

führt.

5.2.5.1 Berechnung des Bodenwertes

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

Grundstück		Größe		Bodenwert/m²		Bodenwert
Flurstück-Nr. 7/2	mit	329 m²	zu	210 €/m²	=	69.090 €
				gerundet	**=**	**69.000 €**

5.3 Verkehrswerte

5.3.1 Verkehrswert Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 23. Januar 2025** für das unbebaute Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen, im Vergleichswertverfahren ein **Bodenwert** von **755.000 €** ermittelt.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 24 Abs. 2. Nr. 2 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Da der Bodenwert aus direkten Marktdaten abgeleitet wurde, ist eine Marktanpassung nicht vorzunehmen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das unbebautes Grundstück Flurstück-Nr. 257, Gemarkung Pfaffenhofen, in der Hauptstraße 41, 89284 Pfaffenhofen an der Roth, zum **Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025** ein **Verkehrswert** von

755.000 €

(in Worten: siebenhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

5.3.2 Verkehrswert Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 23. Januar 2025** für das unbebaute Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, im Vergleichswertverfahren ein **Bodenwert** von **69.000 €** ermittelt.

Da der Bodenwert aus direkten Marktdaten abgeleitet wurde, ist eine Marktanpassung nicht vorzunehmen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das unbebautes Grundstück Flurstück-Nr. 7/2, Gemarkung Pfaffenhofen, zum **Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025** ein **Verkehrswert** von

69.000 €

(in Worten: neunundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

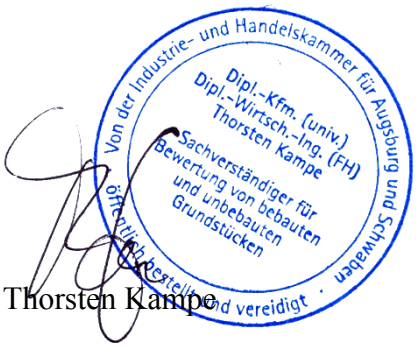
6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 6. April 2025



Thorsten Kampe

Das vorliegende Gutachten besteht aus 33 Seiten einschließlich Anlagen.

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

Anlage 1/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 23. Januar 2025

Außenansicht: Grundstück

Außenansicht: Grundstück

Anlage 1/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 23. Januar 2025

Außenansicht: Umgebung der gegenständlichen Grundstücke

Außenansicht: Umgebung der gegenständlichen Grundstücke