

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Meisenweg 5 • 88453 Erolzheim • Telefon 07354 9354285

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über landwirtschaftliche Grundstücke
in 86687 Kaisheim-Sulzdorf,

- 1) Schneckenbuckel, Flst. Nr. 255
- 2) In der Schaller, Flst. Nr. 328
- 3) Schwarzfeld, Flst. Nr. 369
- 4) Schwarzfeld, Flst. Nr. 368
- 5) Am Brentenhau, Flst. Nr. 315



1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung PF 1111 86711 Nördlingen
Aktenzeichen:	2 K 5/24
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren (Gläubigerin) gegen (Schuldner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 07.03.2024 durch das Vollstreckungsgericht.
Wertermittlungsstichtag:	02.05.2024 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	02.05.2024, 9 ⁰⁰ Uhr
Auftrag:	03 24 0032
Auftrag abgeschlossen:	13.06.2024
Ausfertigung:	Original, Nr. ____

2. Inhaltsangabe

1. Überblick	1
2. Inhaltsangabe	2
3. Vorbemerkungen	3
3.1 Zusammenfassung	3
3.2 Allgemeines	4
3.3 Bewertungsgrundlagen	5
4. Grundstück	6
4.1 Allgemeine Angaben	6
4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks	8
4.4 Erschließung	12
5. Gesamtbeurteilung	13
5.1 Lagebeurteilung	13
5.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften	13
5.3 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	13
6. Wertermittlung	14
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
6.2 Bodenwert	14
7. Verkehrswert / Marktwert	17
8. Schlussbemerkung	18
9. Anlagen	18

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftliche Grundstücke (Äcker, Wiesen).

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Ortsnahe Landwirtschaftsflächen.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Verpachtungsmöglichkeit: Derzeit gut.

Zusammenfassung der Werte

1) Flst. Nr. 255	148.000 €
2) Flst. Nr. 328	110.000 €
3) Flst. Nr. 369	190.000 €
4) Flst. Nr. 368	81.000 €
5) Flst. Nr. 315	56.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

- a) Altlasten sind nicht bekannt.
- b) Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- c) Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- d) Pachtverhältnisse wurden nicht bekanntgegeben. Laut Gläubigerin ist davon auszugehen, dass die Grundstücke durch den Schuldner selbst bewirtschaftet werden.
- e) Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.
- g) Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen siehe Seite 1
Eigentümer:	Laut Grundbuchauszug
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 07.03.2024, eingegangen am 16.03.2024 durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 16.03.2024.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Beschluss
Vom Gläubiger übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Sterbeurkunde von Frau• Angaben über Pachtverhältnisse
Vom Sachverständigen erhoben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 20.03.2024• Lagepläne• Auskunft über Bodenrichtwerte• Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in 86687 Kaisheim-Sulzdorf 1) Flst. Nr. 255 2) Flst. Nr. 328 3) Flst. Nr. 369 4) Flst. Nr. 368 5) Flst. Nr. 315
Wertermittlungsstichtag:	02.05.2024 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	02.05.2024, 9 ⁰⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Alexander Kübel, Sachverständiger. Die vom Sachverständigen anberaumten beiden Ortstermine wurden vom Schuldner abgesagt. Die Gläubigerin teilt mit, am Ortstermin nicht teilzunehmen. Aus diesem Grund wurde der Ortstermin durch den Sachverständigen selbst vorgenommen.
Bodenrichtwerte, Kaufpreise:	Bodenrichtwerte des gemeinsamen Gutachterausschusses für den Landkreis Donauries zum 01.01.2024, Auskunft aus der Kaufpreissammlung.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 20.03.2024.
Pläne:	Lagepläne Stadtplan
Diverse Literatur:	BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV, Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage der Grundstücke: 86687 Kaisheim-Sulzdorf
1) Schneckenbuckel, Flst. Nr. 255
2) In der Schaller, Flst. Nr. 328
3) Schwarzfeld, Flst. Nr. 369
4) Schwarzfeld, Flst. Nr. 368
5) Am Brentenhau, Flst. Nr. 315

Grundbuchstelle: Amtsgericht Nördlingen,
Zweigstelle Donauwörth
Grundbuch von Sulzdorf
Band 12
Blatt Nr. 461

Eigentümer:

Grundstücksgröße: Laut Grundbuch:
1) Flst. Nr. 255 16.410 m²
2) Flst. Nr. 328 14.770 m²
3) Flst. Nr. 369 19.360 m²
4) Flst. Nr. 368 9.020 m²
5) Flst. Nr. 315 10.845 m²

Besonderheiten: Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Der Markt Kaisheim liegt im Landkreis Donau-Ries (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 45 km nördlich von Augsburg bzw. rd. 79 km südlich von Nürnberg. Kaisheim beherbergt rd. 4.000 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg die Funktion eines Grundzentrums.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Kaisheim bis zum Jahr 2033 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Ortsteil Sulzdorf, ca. 5 km nördlich vom Hauptort.

Im Hauptort gibt es Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Apotheke und Ärzte. Weitere Einrichtungen dieser Art sowie ein Krankenhaus befinden sich 11 km südlich von Sulzdorf in Donauwörth.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Kaisheim ist über die Bundesstraße B2 Augsburg-Nürnberg an Donauwörth angeschlossen. Von dort sind die Bundesstraße B25 Donauwörth-Nördlingen und B16 Dillingen-Ingolstadt erreichbar. Die nächsten Autobahnauffahrten befinden sich in Augsburg (A8) und in Giengen an der Brenz (A7). Bedingt durch die drei Bundesstraßen ist die Verkehrsanbindung an den Individualverkehr dennoch günstig. Der Teilort Sulzdorf wird über Ortsverbindungsstraßen erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr wird über Buslinien und durch den Bahnhof in Donauwörth bereitgestellt.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Kaisheim insgesamt ca. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 460 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.042 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 55 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach Angabe der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Donau-Ries derzeit 2,3 % (zum Vergleich: Bayern: 3,6% und Deutschland: 6,0%, Stand: April 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 108,0 Punkten für den Landkreis Donau-Ries, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Donau-Ries den 61. Rang von insgesamt 400 Rängen.

4.2.4 Immobilienmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke

Landwirtschaftliche Grundstücke werden seit einigen Jahren auch von Nicht-Landwirten als Kapitalanlage stark nachgefragt. Aufgrund der starken Zinssteigerungen seit Ausbruch des Ukraine-Krieges, ist die Nachfrage rückläufig.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

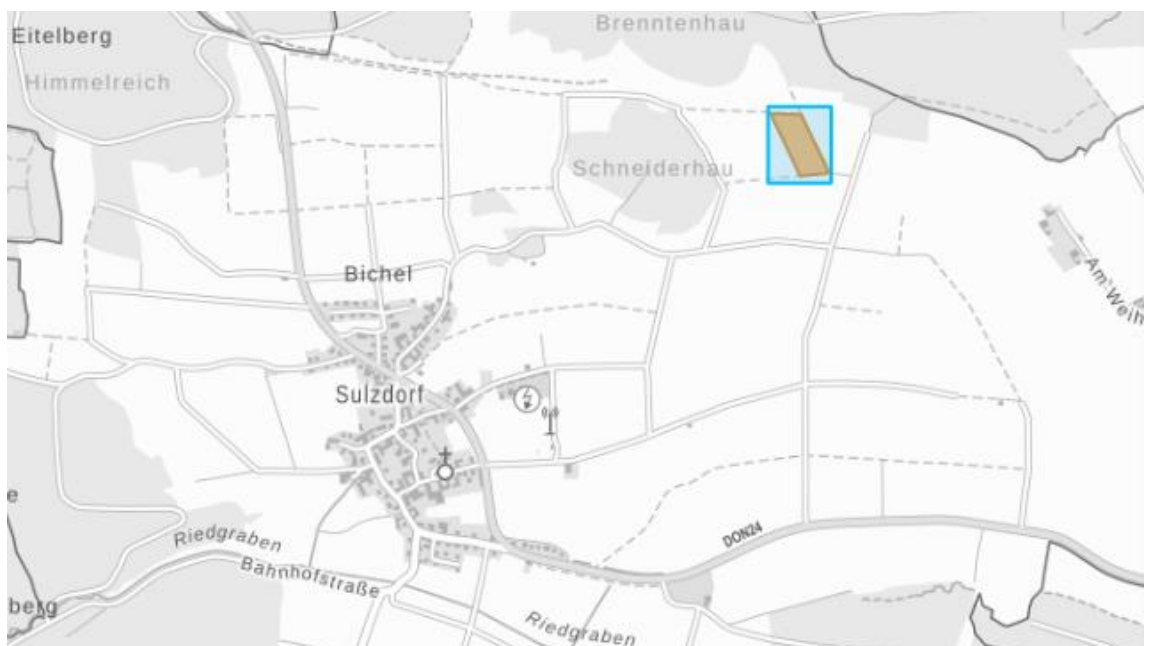
1) Flst. Nr. 255 Schneckenbuckel

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nördlich von Sulzdorf (Orange Fläche im nachfolgenden Plan):



2) Flst. Nr. 328 In der Schaller

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nordöstlich von Sulzdorf.



3) Flst. Nr. 369, Schwarzfeld

Das zu bewertende Grundstück befindet sich unmittelbar nordöstlich des Ortes.



4) Flst. Nr. 368, Schwarzfeld

Das zu bewertende Grundstück befindet sich unmittelbar östlich der o.g. Flst. Nr. 369.

5) Flst. Nr. 315, Am Brentenhau

Das zu bewertende Grundstück befindet sich ebenfalls nordöstlich von Sulzdorf.



4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie

1) Flst. Nr. 255 Schneckenbuckel

Zuschnitt:	Trapezförmig
Seitenlängen:	Norden: ca. 75 m Osten: ca. 217 m Süden: ca. 74 m Westen: ca. 229 m
Grundstücksgröße:	16.410 m ² laut Grundbuch (Die Fläche wurde mit dem Messtool des BayernAtlas plausibilisiert. Auf die Überprüfung der Katasterangaben wurde daher verzichtet. Dies gilt auch nachfolgend.)
Topografie:	Gefälle von Süden nach Norden um ca. 11 m (laut BayernAtlas, dies gilt auch nachfolgend).

2) Flst. Nr. 328 In der Schaller

Zuschnitt:	Trapezförmig
Seitenlängen:	Norden: ca. 84 m Osten: ca. 198 m Süden: ca. 79 m Westen: ca. 177 m
Grundstücksgröße:	14.770 m ² laut Grundbuch
Topografie:	Gefälle von Süden nach Norden um ca. 3,5 m.

3) Flst. Nr. 369, Schwarzfeld

Zuschnitt:	Trapezförmig, im Nordwesten und Norden unregelmäßig
Seitenlängen:	Norden: ca. 44 m, 55 m und 20 m Osten: ca. 218 m Süden: ca. 91 m Westen: ca. 151 m und 71 m
Grundstücksgröße:	19.360 m ² laut Grundbuch
Topografie:	Gefälle von Nordwesten nach Südosten um ca. 11 m.

4) Flst. Nr. 368, Schwarzfeld

Zuschnitt:	Trapezförmig.
Seitenlängen:	Norden: ca. 53 m Osten: ca. 240 m Süden: ca. 42 m Westen: ca. 218 m
Grundstücksgröße:	9.020 m ² laut Grundbuch
Topografie:	Gefälle von Nordwesten nach Südosten um ca. 6,5 m.

5) Flst. Nr. 315, Am Brentenhau

Zuschnitt:	Unregelmäßig.
Seitenlängen:	Nordwesten: ca. 56 m Südwesten: ca. 80 und 51 m Süden: ca. 34 m Südosten: ca. 82 m Nordosten: ca. 126 m
Grundstücksgröße:	10.845 m ² laut Grundbuch
Topografie:	Gefälle von Nordwesten nach Südosten um ca. 2 m bis Mitte Grundstück, dann steigt es wieder um ca. 2 m nach Südosten hin an.

4.3.3 Bebaubarkeit

Die Grundstücke liegen augenscheinlich alle im Außenbereich und können nicht bebaut werden.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Altlasten sind nicht bekannt. Genauere Angaben können beim Landratsamt Donauries aus dem Altlastenkataster erfragt werden. Allerdings sind auch diese Angaben nicht verbindlich. Genaueres kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück festgestellt werden. Falls Kontaminationen in den Grundstücken gefunden werden, könnte dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuchstand:

In Abteilung II des Grundbuches ist ein Leibgeding eingetragen, dass gem. Angabe der Gläubigerin gelöscht werden kann. Die Sterbeurkunde der Berechtigten wurde in Kopie vorgelegt.

Ansonsten ist der Zwangsversteigerungsvermerk für die Grundstücke in Abteilung II eingetragen.

Nutzung:

Die Grundstücke werden laut Angabe der Gläubigerin vom Eigentümer selbst bewirtschaftet und augenscheinlich wie folgt genutzt:

- 1) Flst. Nr. 255 Schneckenbuckel: Ackerland.
- 2) Flst. Nr. 328 In der Schaller: Etwa 5.900 m² Grünland, etwa 8.870 m² Ackerland.
- 3) Flst. Nr. 369, Schwarzfeld: Fahrsilos im Nordwesten, sonst Ackerland.
- 4) Flst. Nr. 368, Schwarzfeld: Ackerland.

5) Flst. Nr. 315, Am Brentenhau: Grünland.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen festgestellt werden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ist mit solchen realistischerweise zu rechnen.

4.4 Erschließung

Die Grundstücke werden über Feldwege erschlossen wie folgt:

- 1) Flst. Nr. 255 Schneckenbuckel: Von Norden und Süden.
- 2) Flst. Nr. 328 In der Schaller: Von Norden, Osten, Süden und teilweise Westen.
- 3) Flst. Nr. 369, Schwarzfeld: Von Norden und Süden über Feldwege.
- 4) Flst. Nr. 368, Schwarzfeld: Von Norden und Süden über Feldwege.
- 5) Flst. Nr. 315, Am Brentenhau: Von Süden, Südosten und teilweise Südwesten.

5. Gesamtbeurteilung

5.1 Lagebeurteilung

Makro- und Mikrolage sind für die landwirtschaftliche Nutzung gut.

5.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die jeweiligen Grundstückseigenschaften (Größe, Zuschnitt, Erschließung usw.) sind für die tatsächlichen Nutzungen gut. Die Topografie ist eingeschränkt, aber lagetypisch.

5.3 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Landwirtschaftliche Grundstücke werden gerne angepachtet.

Gleiches gilt für die Veräußerungsfähigkeit.

Sowohl die Möglichkeit der Verpachtung als auch die Veräußerungsfähigkeit sind gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei derartigen Grundtücken leitet sich der Bodenwert nach dem modifizierten Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV ab.

6.2 Bodenwert

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Donauries veröffentlicht für Sulzdorf folgende Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

- Grünland 5,20 €/m²
- Acker 9,00 €/m²

Der Unterzeichner hat beim Gutachterausschuss Auskunft aus der Kaufpreissammlung gefordert. Folgende Flächen wurden angefragt:

- Grünland und Acker
- Gemarkungen umliegend um Sulzdorf
- Kaufzeitraum 2022-2024
- Grundstücksfläche ab. 1.000 m²

Für Grünlandflächen wurden folgende Werte bekanntgegeben:

Nr.	Gemarkung	Datum	Fläche	Preis
1	Flotzheim	Apr 22	5.039 m ²	6,00 €/m ²
2	Huisheim	Mai 22	14.342 m ²	3,10 €/m ²
3	Huisheim	Dez 23	43.577 m ²	5,97 €/m ²
Mittelwert				5,02 €/m ²

Für Acker wurden folgende Preise bekanntgegeben:

Nr.	Gemarkung	Datum	Fläche	Preis
1	Sulzdorf	Apr 22	6.664 m ²	11,25 €/m ²
2	Sulzdorf	Jun 22	13.186 m ²	9,00 €/m ²
3	Altisheim	Nov 22	7.360 m ²	5,40 €/m ²
4	Sulzdorf	Feb 23	10.521 m ²	11,00 €/m ²
5	Fünfstetten	Mai 23	22.365 m ²	9,00 €/m ²
6	Fünfstetten	Mai 23	20.175 m ²	8,50 €/m ²
7	Mündling	Dez 23	24.635 m ²	7,50 €/m ²
8	Fünfstetten	Feb 24	7.796 m ²	5,00 €/m ²
Mittelwert				8,33 €/m ²

Eine Korrelation des Preises mit der Ertragsmesszahl kann nicht festgestellt werden.

Der Bodenrichtwert für Grünlandflächen wird durch die drei Kauffälle aus der Umgebung gut dokumentiert.

Die Preise für Ackerland zeigen in Sulzdorf ein über dem Bodenrichtwert befindliches Preisniveau. Gleichwohl liegen die sonstigen Vergleichspreise unter den Bodenrichtwerten, sodass auch der Bodenrichtwert in Sulzdorf für Ackerflächen marktgerecht erscheint.

1) Flst. Nr. 255 Schneckenbuckel:

Das Grundstück hat eine für die landwirtschaftliche Nutzung gute Erschließung, Größe, Topografie und einen guten Zuschnitt. Es wird als Acker genutzt, sodass der Bodenrichtwert für Ackerland sachgerecht ist. Daraus folgt ein Bodenwert von:

$$\begin{array}{rcl} \text{Bodenwert Flst. Nr. 255:} & 16.410 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €/m}^2 & = & 147.690 \text{ €} \\ & & & \text{rd. } \mathbf{148.000 \text{ €}} \end{array}$$

2) Flst. Nr. 328 In der Schaller:

Das Bewertungsgrundstück hat einen guten Zuschnitt und eine gute Erschließung über 3,5 Seiten. Auch die Topografie ist ordentlich. Es wird teilweise als Acker und teilweise als Grünland genutzt (siehe 4.3.5). Auch hier erscheinen die Bodenrichtwerte marktgerecht. Daraus folgt:

$$\begin{array}{rcl} \text{Bodenwert Flst. Nr. 328:} & & & \\ \text{Grünland} & 5.900 \text{ m}^2 \times 5,20 \text{ €/m}^2 & = & 30.680 \text{ €} \\ \text{Acker} & 8.870 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €/m}^2 & = & \underline{79.830 \text{ €}} \\ & & & 110.510 \text{ €} \\ & & & \text{rd. } \mathbf{110.000 \text{ €}} \end{array}$$

3) Flst. Nr. 369, Schwarzfeld:

Auch für dieses Grundstück kann der Bodenrichtwert für Ackerlandflächen angesetzt werden. Für die Remise mit der Teilbefestigung im Nordwesten wird ein pauschaler Wertzuschlag in freier sachverständiger Würdigung gewählt.

$$\begin{array}{rcl} \text{Bodenwert Flst. Nr. 369:} & 19.360 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €/m}^2 & = & 174.240 \text{ €} \\ \text{Restwert Remise, frei geschätzt} & & = & \underline{15.760 \text{ €}} \\ & & & \mathbf{190.000 \text{ €}} \end{array}$$

4) Flst. Nr. 368, Schwarzfeld:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar neben der Flst. Nr. 369. Es hat ebenfalls einen guten Zuschnitt und eine gute Erschließung über zwei Seiten. Der Bodenrichtwert ist auch hierfür angemessen.

$$\begin{array}{rcl} \text{Bodenwert Flst. Nr. 368:} & 9.020 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €/m}^2 & = & 81.180 \text{ €} \\ & & & \text{rd. } \mathbf{81.000 \text{ €}} \end{array}$$

5) Flst. Nr. 315, Am Brentenhau:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um klassisches Grünland in Waldrandlage. Größe, Zuschnitt und Topografie sind günstig. Der Bodenrichtwert für Grünland erscheint hier angemessen. Daraus folgt:

Bodenwert Flst. Nr. 315:	10.845 m ² x	5,20 €/m ²	=	56.394 €
			rd.	56.000 €

7. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten modifizierten Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Gemarkung Sulzdorf. Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 folgende Verkehrswerte:

Flst. Nr. 255: Schneckenbuckel	148.000 €
Flst. Nr. 328: In der Schaller	110.000 €
Flst. Nr. 369: Schwarzfeld	190.000 €
Flst. Nr. 368: Schwarzfeld	81.000 €
Flst. Nr. 315: Am Brentenhau	56.000 €
Gesamt	585.000 €

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

8. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 13.06.2024

Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 31 Seiten davon 13 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

9. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 19-24
2. Makrolage	Seite 25
3. Mikrolage	Seite 26
4. Lagepläne	Seite 27-30
5. Abkürzungsverzeichnis	Seite 31

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 2 K 5 24



Flst. Nr. 225: Blick von Nordwesten nach Südosten



Flst. Nr. 225: Blick von Südwesten nach Nordosten

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 2 K 5 24



Flst. Nr. 328: Blick von Südosten nach Nordwesten



Flst. Nr. 328: Blick von Norden nach Süden mit Übergang Acker - Grünland

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 2 K 5 24



Flst. Nr. 369: Remise



Flst. Nr. 369: Blick von Nordwesten nach Südosten

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 2 K 5 24



Flst. Nr. 369: Remise



Flst. Nr. 369: Blick von Nordwesten nach Südosten

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 2 K 5 24



Flst. Nr. 368: Blick von Nordosten nach Nordwesten



Flst. Nr. 368: Blick von Norden nach Süden

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 2 K 5 24



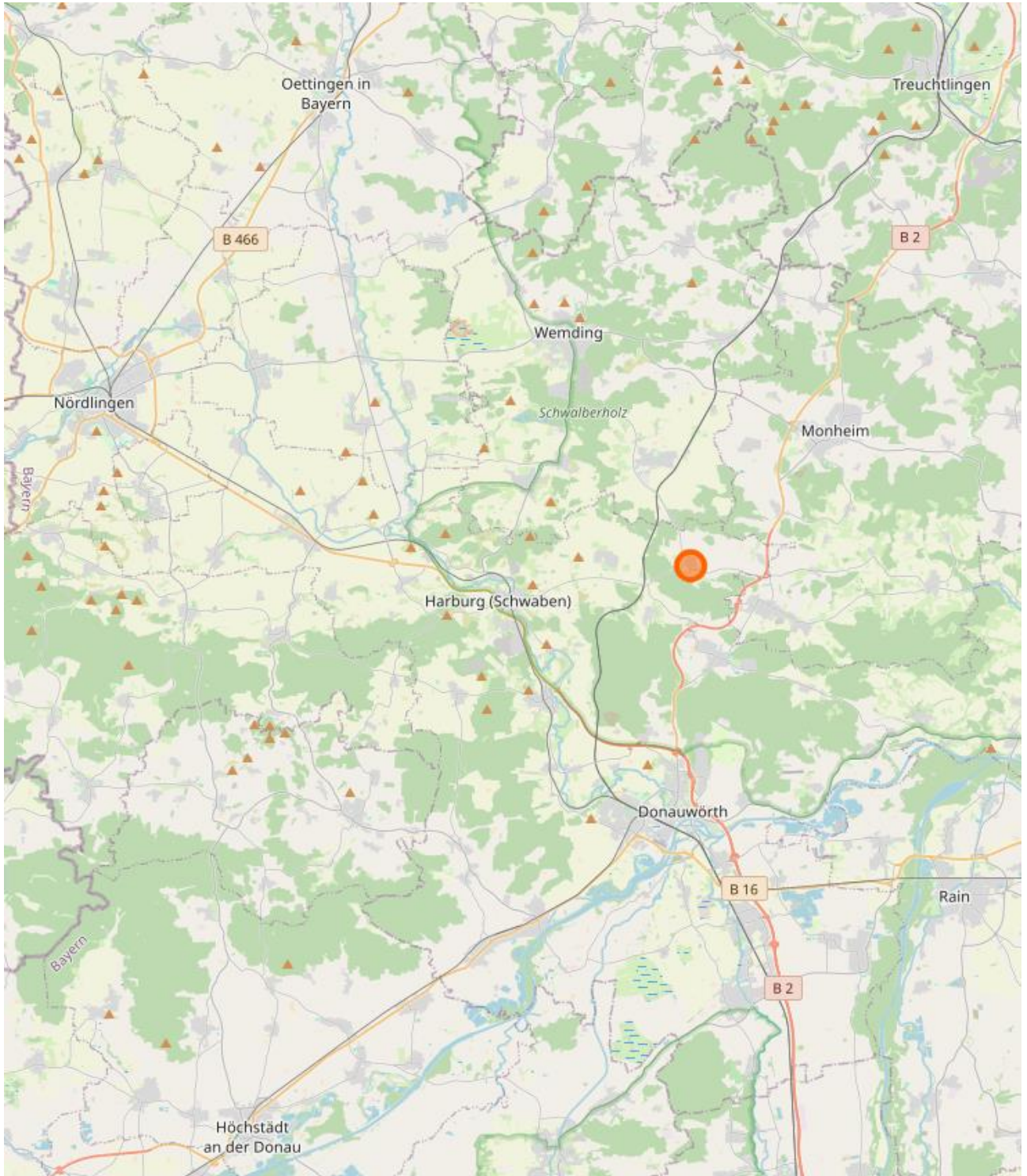
Flst. Nr. 315: Blick von Südosten nach Nordwesten



Flst. Nr. 315: Blick von Südwesten nach Nordosten mit Graben entlang der Grenze

Anlage 2

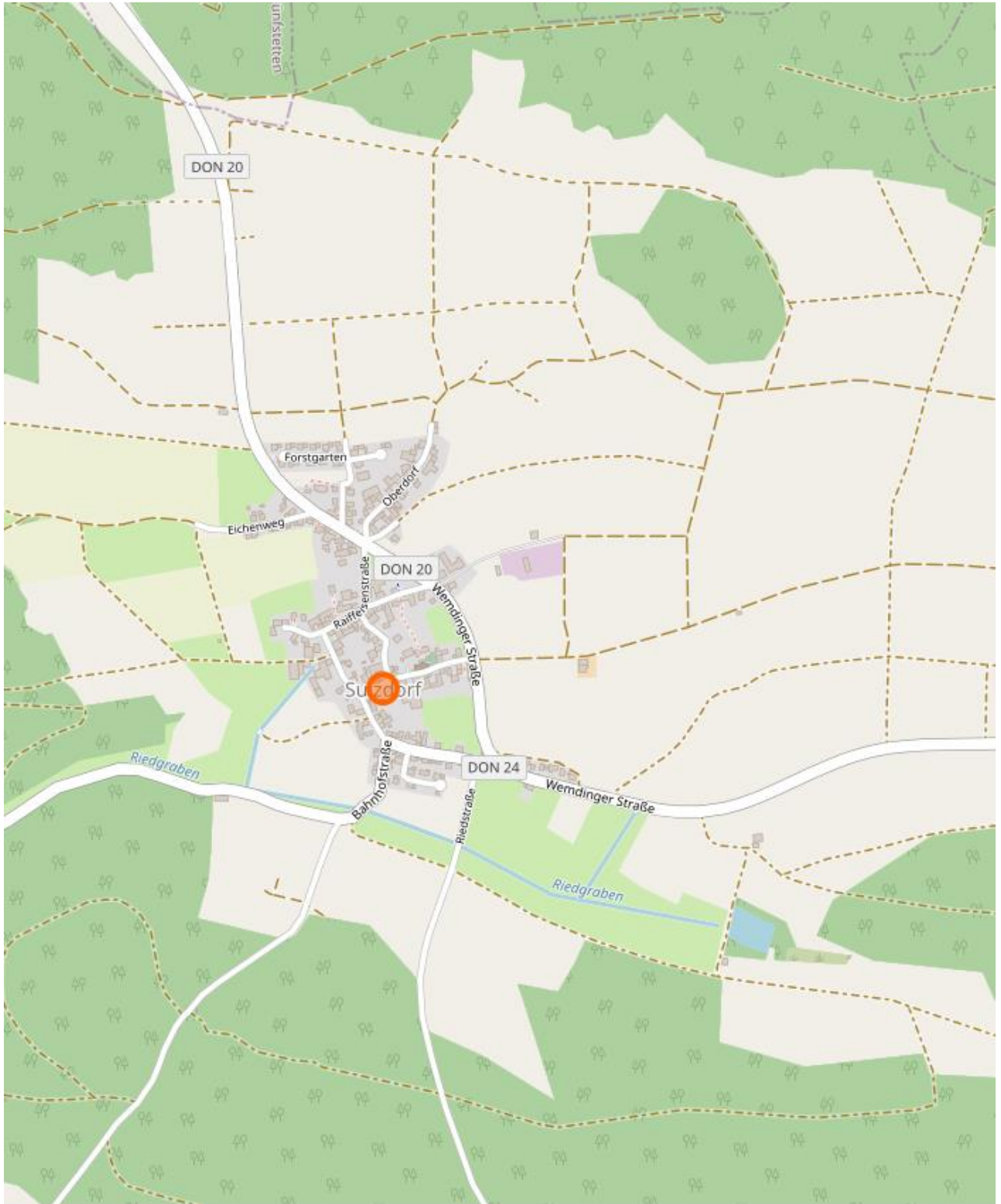
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 3

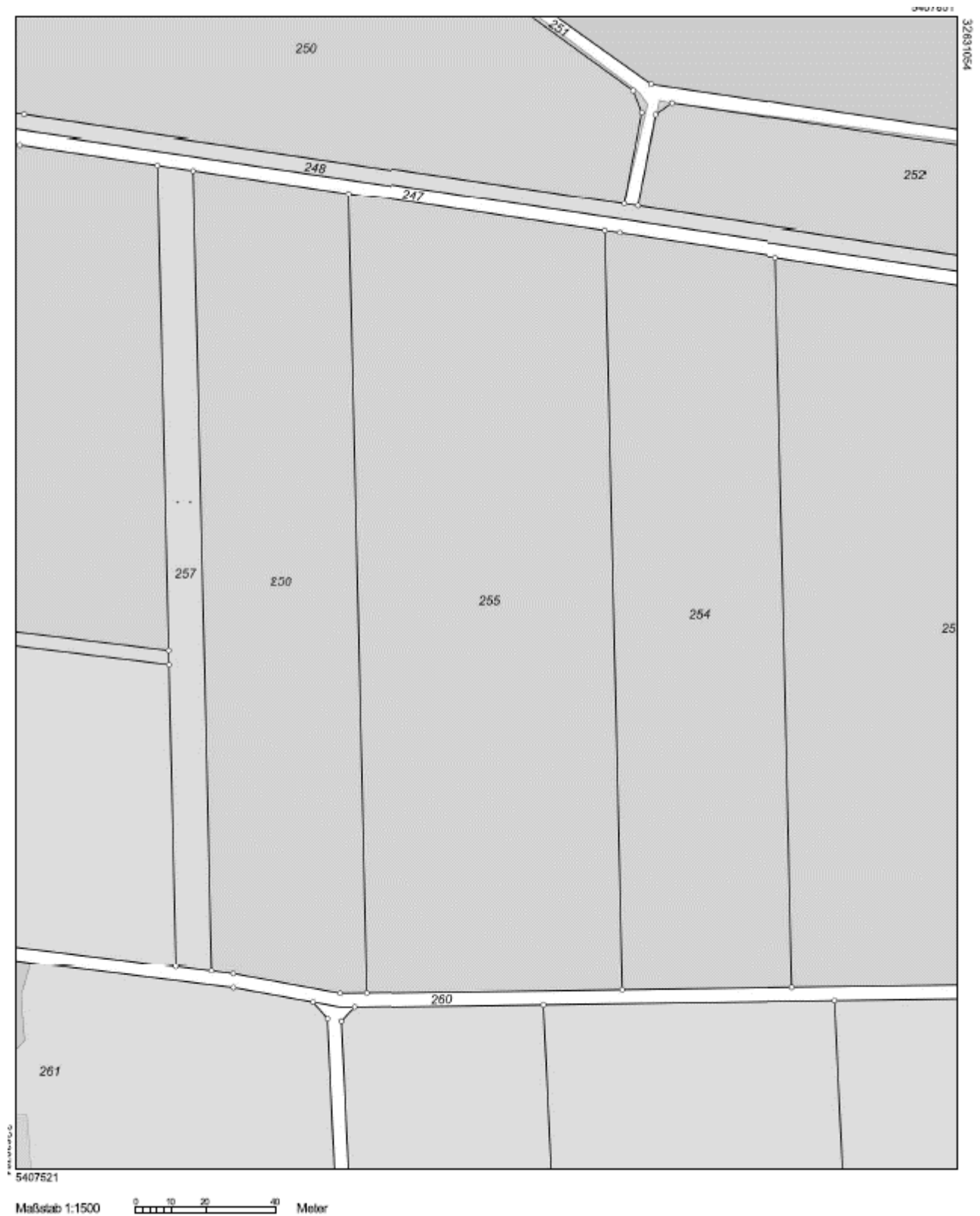
Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

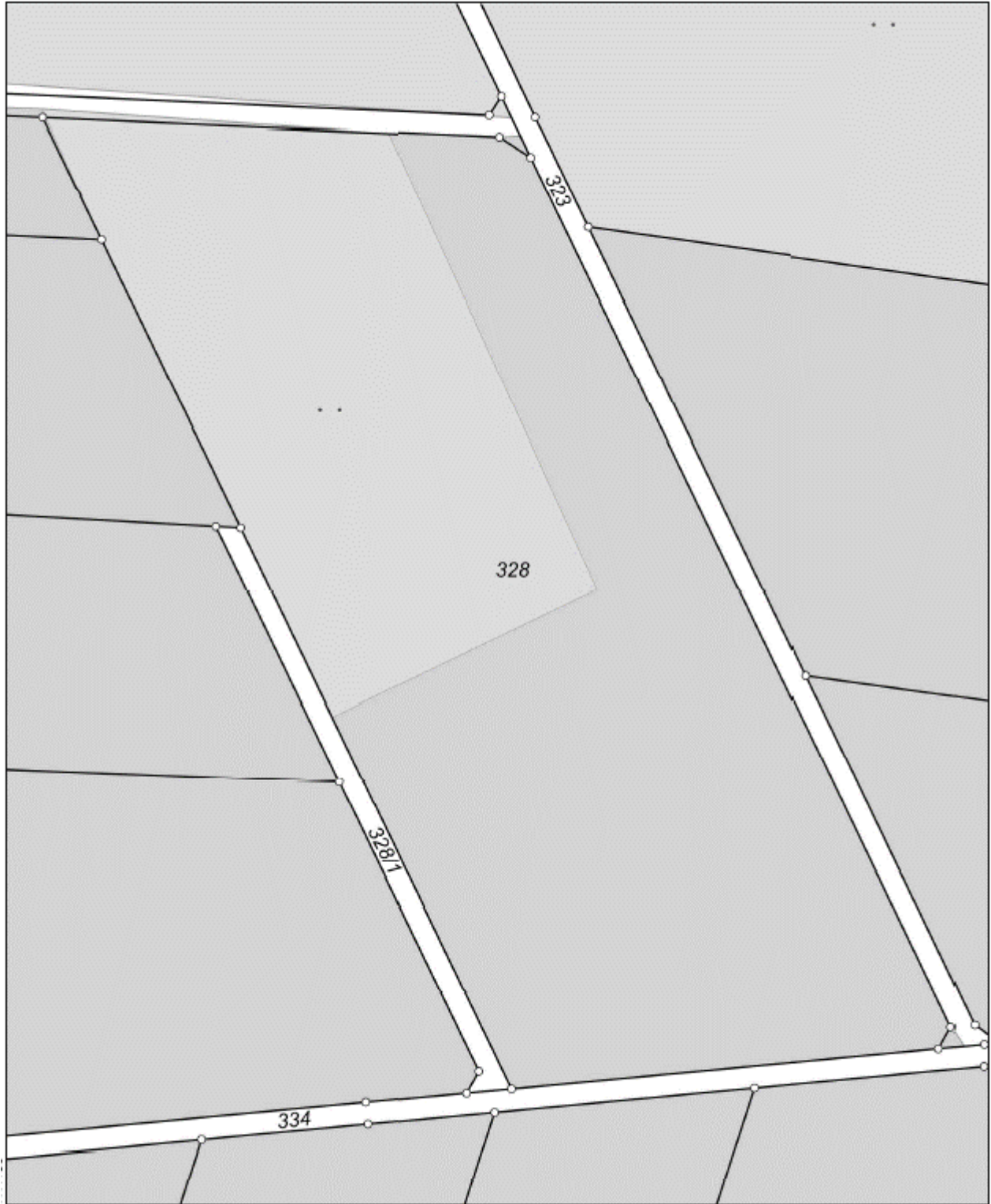
Anlage 4

Lageplan Flst. Nr. 255 (nicht maßstäblich):



Anlage 4

Lageplan Flst. Nr. 328 (nicht maßstäblich):

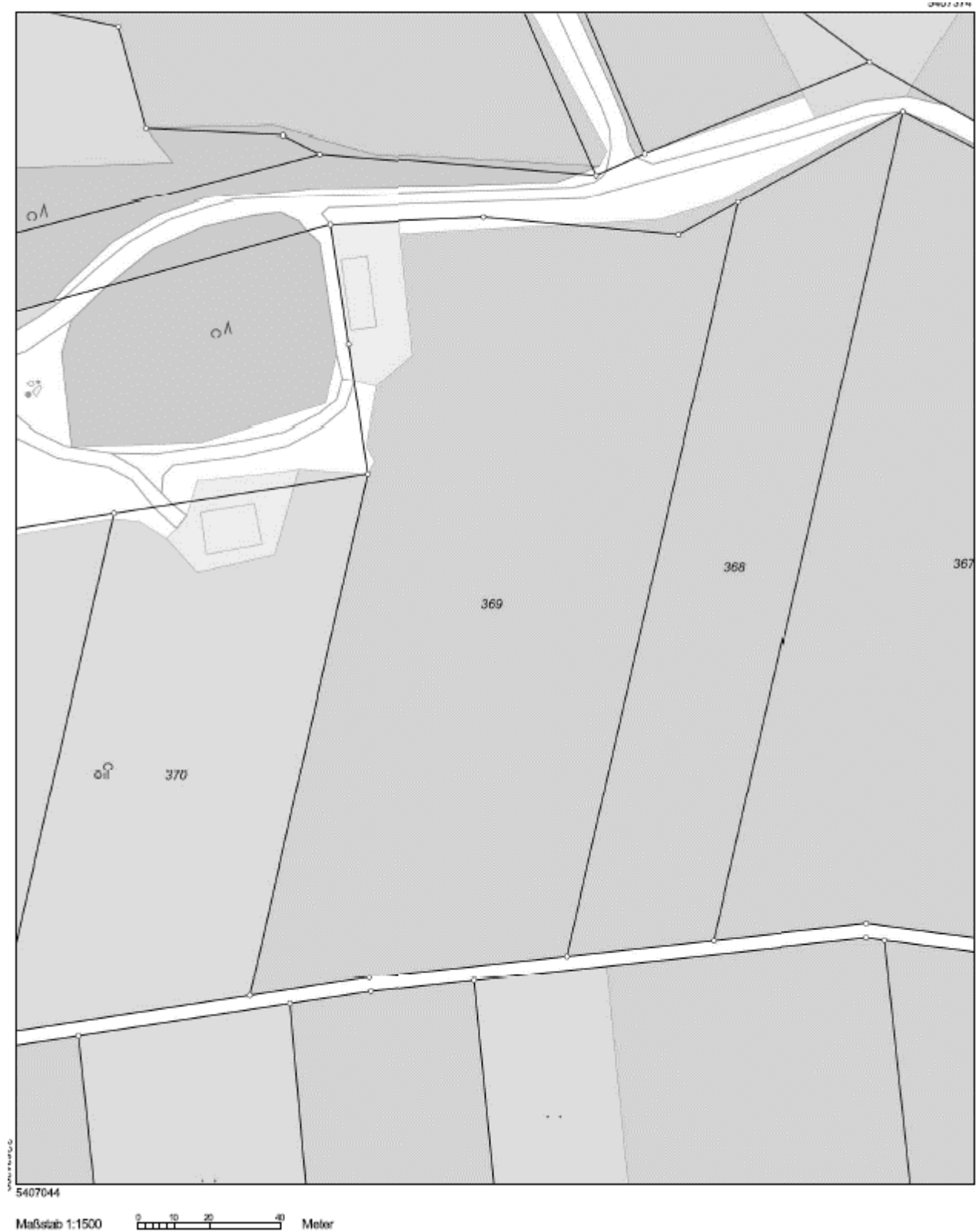


5407465

Maßstab 1:1000  Meter

Anlage 4

Lageplan Flst. Nr. 369 und 368 (nicht maßstäblich):



Anlage 4

Lageplan Flst. Nr. 315 (nicht maßstäblich):



Anlage 5

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl