

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:	1 K 13/23
Bewertungsobjekt:	Landwirtschaftliche Grundstücke Gemarkung Gundelfingen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Gundelfingen, Flurstück 7591, 7681/2 und 7681/3
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Gundelfingen Blatt 4530
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung
Wertermittlungsstichtag:	04. September 2023
Verkehrswert Flurstück 7591:	6.300 €
Verkehrswert Flurstück 7681/2:	4.200 €
Verkehrswert Flurstück 7681/3:	8.700 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	5
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	6
3.1	Lagebeschreibung	6
3.1.1	Überörtliche Lage	6
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	6
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	6
3.2.3	Bauplanungsrecht	6
3.3	Grundstücksbeschreibung	7
3.3.1	Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung	7
3.3.1.1	Flurstück 7591 Gemarkung Gundelfingen	7
3.3.1.2	Flurstück 7681/2 Gemarkung Gundelfingen	7
3.3.1.3	Flurstück 7681/3 Gemarkung Gundelfingen	8
4	WERTERMITTLUNG	9
4.1	Bodenwertermittlung	10
4.1.1	Flurstück 7591, Gemarkung Gundelfingen	11
4.1.2	Flurstück 7681/2, Gemarkung Gundelfingen	11
4.1.3	Flurstück 7681/3, Gemarkung Gundelfingen	11
5	VERKEHRSWERT	12
6	ANLAGEN	13
6.1	Übersichtskarte	13
6.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	14
6.3	Digitales Orthophoto	15
6.4	Flora-Fauna-Habitat	16
6.5	Naturschutzgebiet	17
6.6	Vogelschutzgebiet	18
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 04.09.2023	19

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekte	Landwirtschaftliche Grundstücke Gemarkung Gundelfingen
----------------	---

Wertermittlungsstichtag	04. September 2023
Qualitätsstichtag	04. September 2023
Ortstermin	04. September 2023

Verkehrswert Flurstück 7591, Gemarkung Gundelfingen	6.300 €
--	----------------

Verkehrswert Flurstück 7681/2, Gemarkung Gundelfingen	4.200 €
--	----------------

Verkehrswert Flurstück 7681/3, Gemarkung Gundelfingen	8.700 €
--	----------------

- Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen
- Auszug aus dem Grundbuch vom 03.07.2023
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau
 - Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Dillingen a.d. Donau, Stand 01.01.2022
 - Einsichtnahme BayernAtlas
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.06.2023
- Rechtliche Grundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Literatur
- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
 - Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung

2.1 Fragen des Gerichts

- Alllasten
- Nach Auskunft des Landratsamt Dillingen a.d. Donau sind die Grundstücke nicht im Alllastenkataster erfasst.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen a.d. Donau
Stadt / Gemeinde	Gundelfingen
Einwohnerzahl	ca. 8.000 Einwohner

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1 Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und in Geltungsbereich von folgenden Schutzgebieten:

Vogelschutzgebiet

Die Gebiete der Vogelschutzrichtlinie dienen der langfristigen Erhaltung der wildlebenden Vogelarten Europas und ihrer Lebensräume. Die Abgrenzungen der bayerischen Vogelschutzgebiete wurde durch die "Verordnung über die Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten sowie deren Gebietsbegrenzungen und Erhaltungszielen" (kurz: VoGEV) am 12.7.2006, geändert durch Verordnung vom 22.07.2014, rechtsverbindlich festgelegt. Mit der „Bayerische Verordnung über die Natura 2000_Gebiete“ vom 19.02.2016, wurden die Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete mit einer gemeinsamen Verordnung rechtsverbindlich festgelegt.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

FFH-Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz. Mit der „Bayerische Verordnung über die Natura 2000_Gebiete“ vom 19.02.2016, wurden die Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete mit einer gemeinsamen Verordnung rechtsverbindlich festgelegt.

Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiete dienen als Kernflächen des Naturschutzes dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft, insbesondere zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensräumen und Lebensgemeinschaften von Tier und Pflanzenarten.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

3.3.1.1 Flurstück 7591 Gemarkung Gundelfingen

Flurstück 7591 Gemarkung Gundelfingen a.d.Donau	
Gebietszugehörigkeit:	Stadt Gundelfingen a.d.Donau Landkreis Dillingen a.d.Donau Bezirk Schwaben
Lage:	Weidenschaftsteile
Fläche:	2 040 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 040 m ² Grünland
Bodenschätzung:	2 040 m ² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 31, Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 632 Gesamtertragsmesszahl 632
Hinweise zum Flurstück:	hierzu die zum Weg Flurstück Nr. 7528/2, Gundelfingen a.d.Donau gezogene Teilfläche

3.3.1.2 Flurstück 7681/2 Gemarkung Gundelfingen

Flurstück 7681/2 Gemarkung Gundelfingen a.d.Donau	
Gebietszugehörigkeit:	Stadt Gundelfingen a.d.Donau Landkreis Dillingen a.d.Donau Bezirk Schwaben
Lage:	Weidenschaftsteile
Fläche:	1 350 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 271 m ² Grünland 79 m ² Weg
Bodenschätzung:	1 271 m ² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 31, Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 394 Gesamtertragsmesszahl 394
Hinweise zum Flurstück:	hierzu die zum Weg Flurstück Nr. 7905/2, Gundelfingen a.d.Donau gezogene Teilfläche

3.3.1.3 Flurstück 7681/3 Gemarkung Gundelfingen

Flurstück 7681/3 Gemarkung Gundelfingen a.d.Donau	
Gebietszugehörigkeit:	Stadt Gundelfingen a.d.Donau Landkreis Dillingen a.d.Donau Bezirk Schwaben
Lage:	Weidenschaftsteile
Fläche:	2 800 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 800 m ² Grünland
Bodenschätzung:	2 797 m ² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 31, Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 867 Gesamtertragsmesszahl 867
Hinweise zum Flurstück:	hierzu die zum Weg Flurstück Nr. 7905/2, Gundelfingen a.d.Donau gezogene Teilfläche

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind 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; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 – 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 – 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich die Grundstücke befinden, einen Bodenrichtwert in Höhe von **3,10 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- Grünland

Zusätzlich wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise für Grünland zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2021 bis 2023).

Nr.	Verkaufsdatum	Grundstücksgröße	Preis pro qm
1	01.2021	2.180 qm	2,00 €/qm
2	06.2021	8.320 qm	3,13 €/qm
3	07.2021	12.650 qm	4,50 €/qm
4	07.2021	7.770 qm	0,51 €/qm
5	08.2021	4.080 qm	4,30 €/qm
6	11.2021	3.480 qm	3,02 €/qm
7	11.2021	1.940 qm	1,55 €/qm
8	01.2023	4.220 qm	3,32 €/qm
9	02.2023	3.540 qm	2,82 €/qm
10	02.2023	4.080 qm	2,94 €/qm
11	05.2023	3.070 qm	5,80 €/qm
Mittelwert		5.030 qm	3,08 €/qm
Median		4.080 qm	3,02 €/qm
Minimum		1.940 qm	0,51 €/qm
Maximum		12.650 qm	5,80 €/qm

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **3,10 €/qm** angemessen.

4.1.1 Flurstück 7591, Gemarkung Gundelfingen

angepasster Bodenwert relativ	3,10 €/qm
Grundstücksgröße Flurstück 7591	2.040 qm
Bodenwert absolut	6.324 €

Verkehrswert gerundet	6.300 €
------------------------------	----------------

4.1.2 Flurstück 7681/2, Gemarkung Gundelfingen

angepasster Bodenwert relativ	3,10 €/qm
Grundstücksgröße Flurstück 7681/2	1.350 qm
Bodenwert absolut	4.185 €

Verkehrswert gerundet	4.200 €
------------------------------	----------------

4.1.3 Flurstück 7681/3, Gemarkung Gundelfingen

angepasster Bodenwert relativ	3,10 €/qm
Grundstücksgröße Flurstück 7681/3	2.800 qm
Bodenwert absolut	8.680 €

Verkehrswert gerundet	8.700 €
------------------------------	----------------

5 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaften am Wertermittlungsstichtag 04. September 2023 geschätzt auf

Flurstück 7591, Gemarkung Gundelfingen	6.300 €
Flurstück 7681/2, Gemarkung Gundelfingen	4.200 €
Flurstück 7681/3, Gemarkung Gundelfingen	8.700 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

12 Seiten = 14.309 Zeichen (aufgerundet auf 15.000 Zeichen)

6 Blatt Anlagen

1 Seite Fotodokumentation (2 Fotos)

Augsburg, den 08. September 2023

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

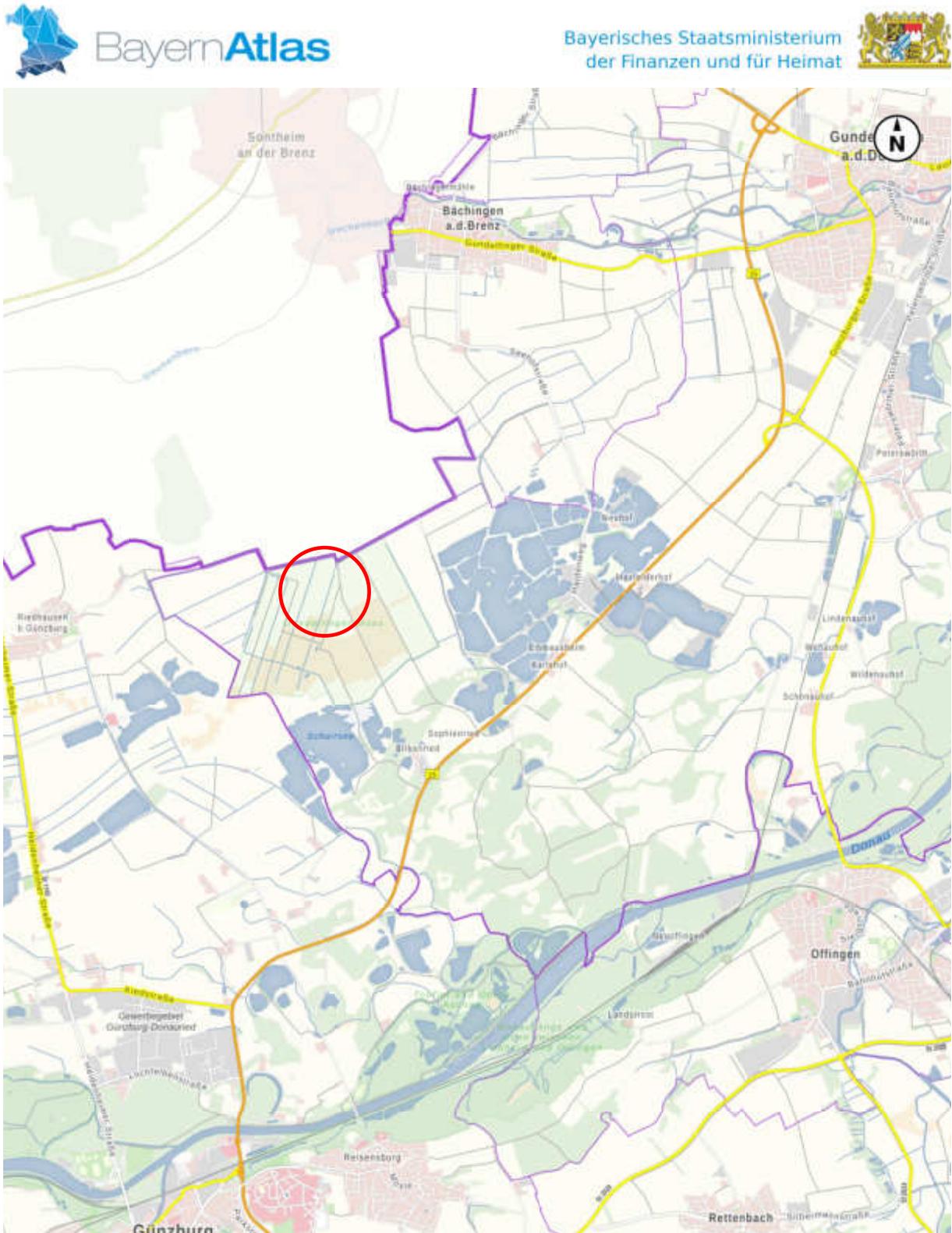
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens / der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte



6.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dillingen a.d. Donau**

Königstraße 15
89407 Dillingen a.d. Donau

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 29.06.2023

Flurstück: 7681/2
Gemarkung: Gundelfingen a.d. Donau

Gemeinde: Stadt Gundelfingen a.d. Donau
Landkreis: Dillingen a.d. Donau
Bezirk: Schwaben

5374



Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009

6.3 Digitales Orthophoto



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dillingen a.d. Donau**

Königstraße 15
89407 Dillingen a.d. Donau

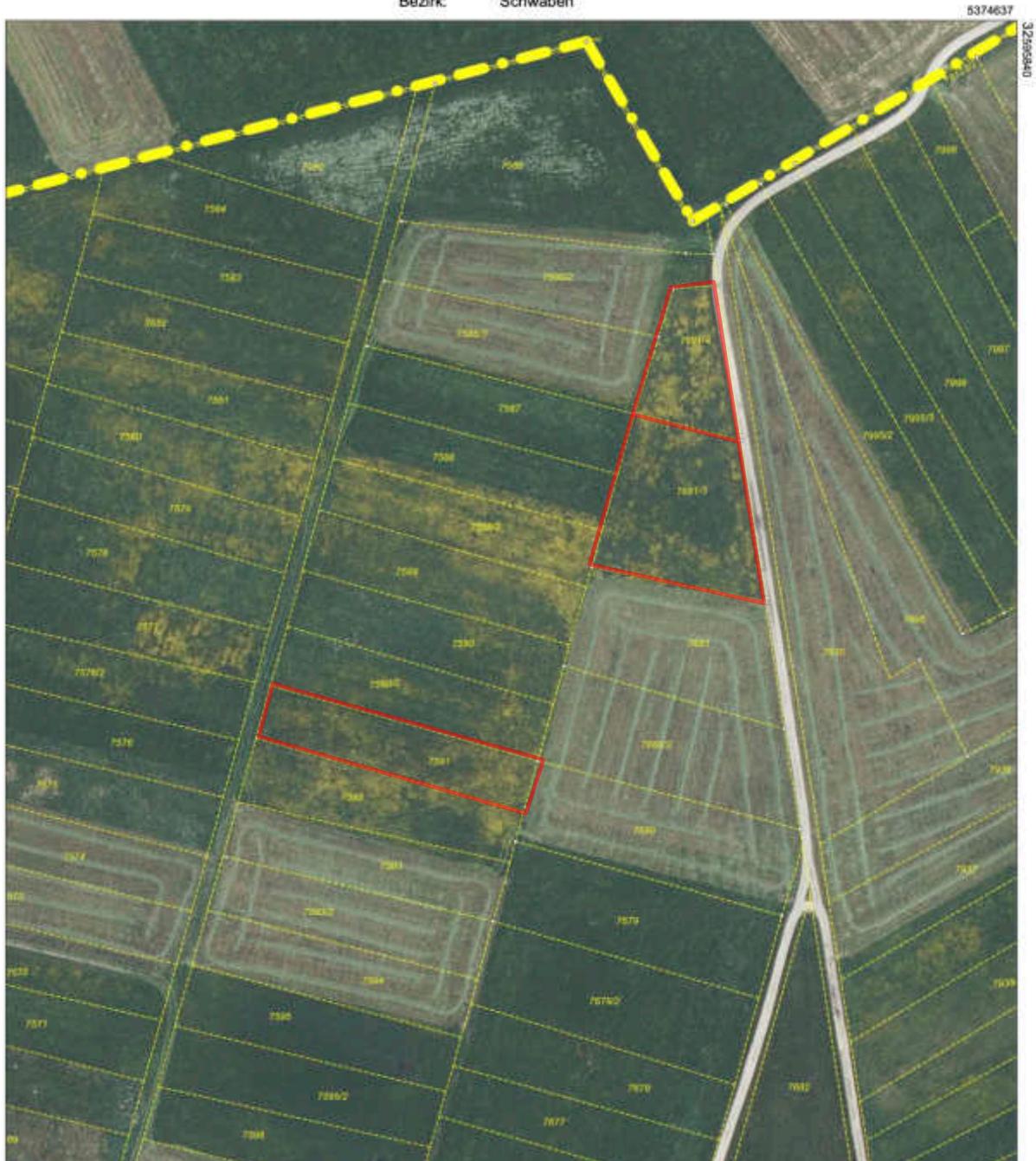
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 06.09.2023

Flurstück: 7591
Gemarkung: Gundelfingen a.d. Donau

Gemeinde: Stadt Gundelfingen a.d. Donau
Landkreis: Dillingen a.d. Donau
Bezirk: Schwaben

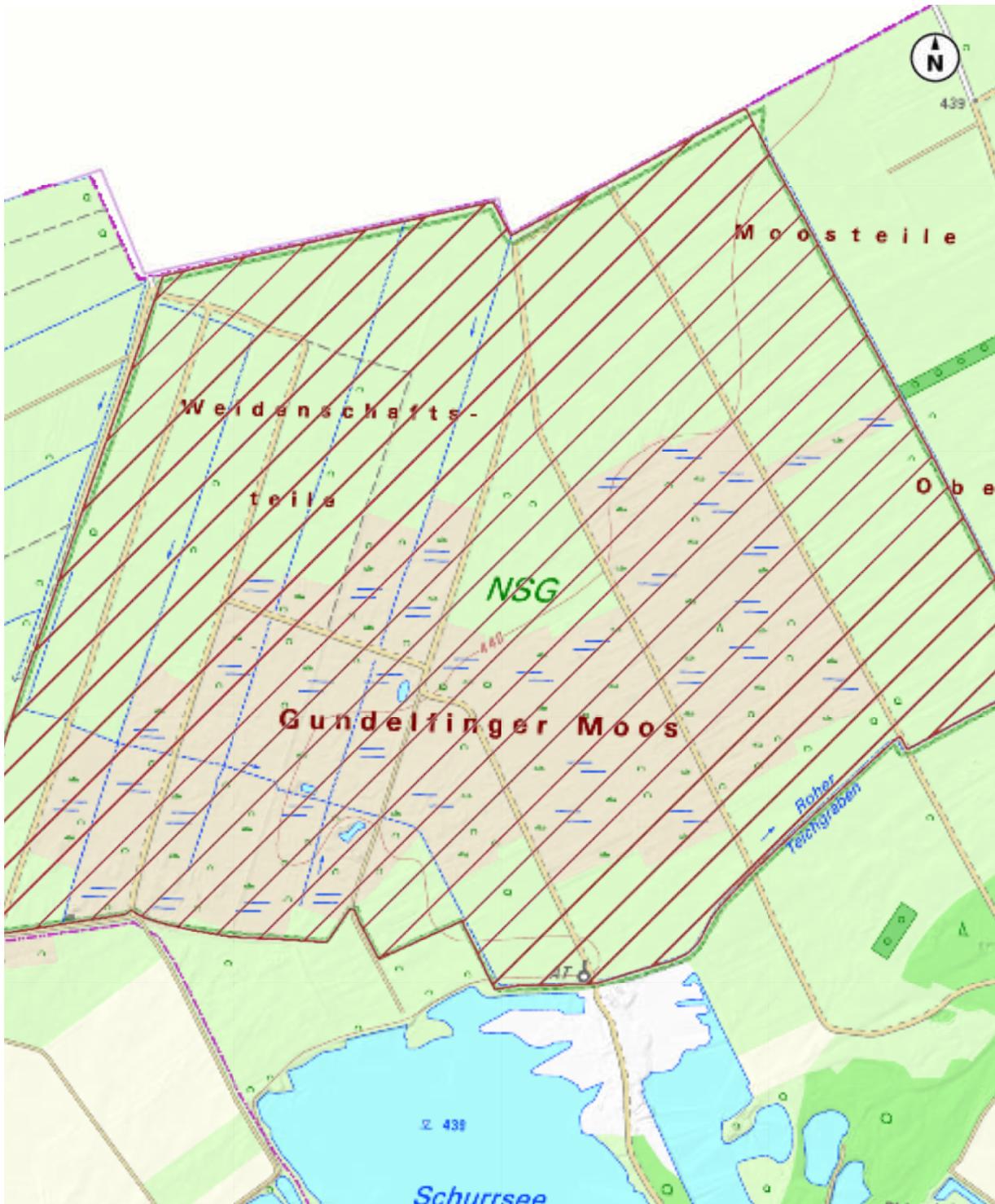


6.4 Flora-Fauna-Habitat



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

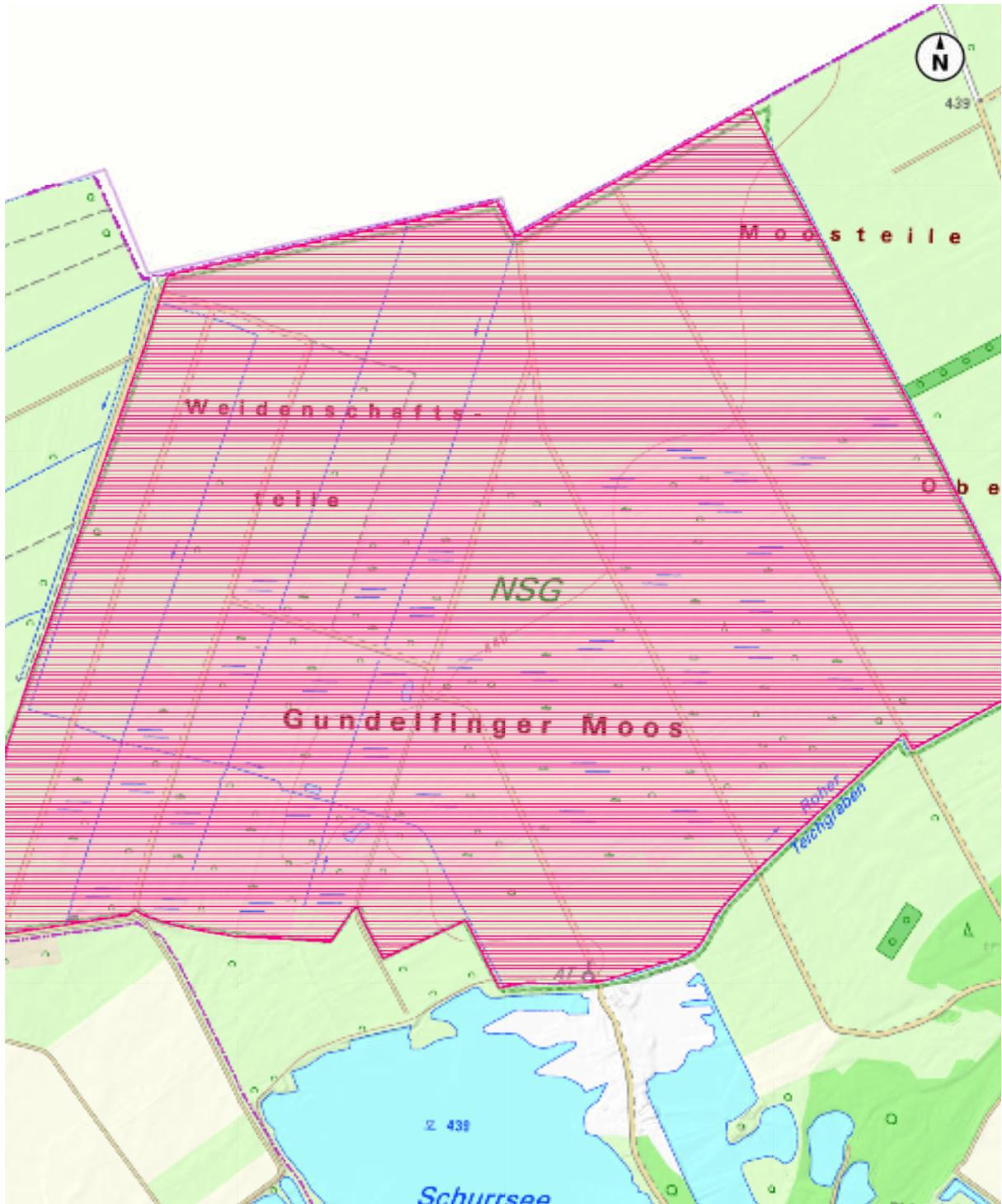


6.5 Naturschutzgebiet



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

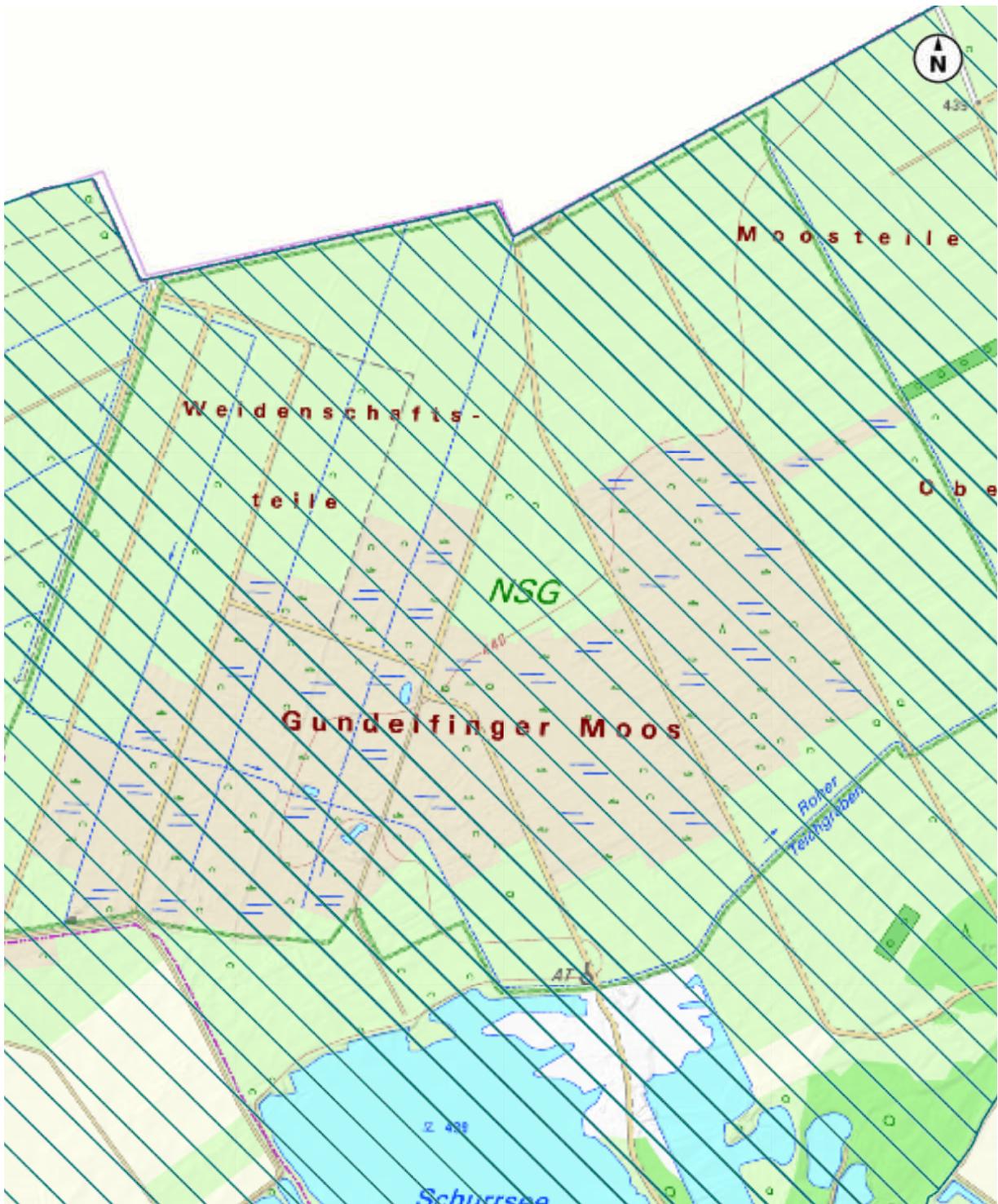


6.6 Vogelschutzgebiet



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 04.09.2023



Foto 1 Ansicht von Norden



Foto 2 Ansicht von Osten