

Ulrich Hins, Dipl.-Ing.agr.(univ.)
von der Regierung von Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung
Mönstetter Str. 8, 89356 Haldenwang
Telefon 08222 4014531
Telefax 03212 1702705

Gutachten
zum Verkehrswert
von Flurstück Flur-Nr. 142/9 und Flurstück Flur-Nr. 142/10
in der Gemarkung Ummenhofen

Auftraggeber
Amtsgericht Kaufbeuren
Ganghoferstr. 9 u. 11
87600 Kaufbeuren

Az.: K 26/24

Nr. 

Haldenwang, den 13.02.2025

Das Gutachten umfasst 21 Textseiten und 1 Bilderanhang mit 8 Bildern, es wurde in 11 Exemplaren erstellt. Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet.

Ergebnis der Wertermittlung

Das zu bewertende Grundstück mit der laufenden Nummer 18 im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Ummenhofen Blatt ■■■ setzt sich aus den Flurstücken 142/9 und 142/10 in der Gemarkung Ummenhofen zusammen. Beide Flurstücke liegen östlich der Grenze des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs zum Außenbereich im Außenbereich. Bei einer denkbaren künftigen Entwicklung östlich der Zugspitzstraße könnten die Grundstücke Baurecht erlangen. Die Entwicklungsmöglichkeit obliegt dem Gemeinderat der Gemeinde Jengen und ist damit unsicher. Mit dieser Unsicherheit behaftet wird der Verkehrswert ausgehend vom Bodenrichtwert für Mischgebiet im Innenbereich als künftiges Bauerwartungsland mit einem Vergleichspreis von 40 €/m² bewertet.

Mit einer Katasterfläche des Grundstücks von 2.216 m² ergibt sich damit den Verkehrswert des **unbelasteten** Grundstücks von rund **89.000 €**.

Mit der **Belastung** durch Wegerechte mindert sich der Verkehrswert auf rund **87.000 €**.

Inhalt

1	Vorgaben	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Stichtage	4
1.3	Ortsbesichtigung	4
1.4	Unterlagen	4
1.5	Literatur	4
2	Zustand des Grundstücks zum Qualitätsstichtag	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.3	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.4	Zusammenfassung und Beurteilung	11
3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
3.1	Normierte Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Begründung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
3.3	Wertermittlungsmethode	13
4	Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren	14
4.1	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	14
4.2	Entwicklungsrichtung in Ummenhofen	15
4.3	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	15
4.4	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes	17
4.5	Wertminderung aus den Belastungen der Zweiten Abteilung	18
4.5.1	Baubeschränkung	18
4.5.2	Geh- und Fahrrecht	19
4.6	Ermittlung des Vergleichswertes	20
5	Verkehrswert	21
	Bilderanhang	22

1 Vorgaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber Amtsgericht Kaufbeuren, [REDACTED]
[REDACTED] Ganghoferstr. 9 und 11, 87600 Kaufbeuren.
Aktenzeichen beim Amtsgericht **K 26/24**.

Auftragsinhalt Ermittlung des Verkehrswertes der Flurstücke mit den Flurnummern 142/9 und 142/10 in der Gemarkung Ummenhofen.

Verwendungszweck Das Gutachten wird zur Vorbereitung eines Versteigerungstermins erstellt.

1.2 Stichtage

Das Gutachten ist zum „aktuelle Stichtag“ zu erstellen. Als Wertermittlungsstichtag und als Qualitätsstichtag ist demnach jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 24. Januar 2025, anzunehmen.

1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 24.01.2025 statt. Die Parteien wurden mit den Adressen [REDACTED]
[REDACTED] geladen. [REDACTED]
[REDACTED]

1.4 Unterlagen

Zur Gutachtenserstellung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuch von Ummenhofen Blatt [REDACTED], Ausdruck vom 06.11.2024
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf, Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.01.2025
- Verwaltungsgemeinschaft Buchloe, Auskünfte zur Bauleitplanung der Gemeinde Jengen in Ummenhofen
- Verwaltungsgemeinschaft Buchloe, Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jengen für Ummenhofen
- Verwaltungsgemeinschaft Buchloe, Kanalplan für Ummenhofen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte am Landratsamt Ostallgäu, Vergleichspreise und Bodenrichtwerte
- Landratsamt Ostallgäu, Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster
- Bestellung eines Geh- und Fahrrecht vom 07.04.1994
- Überlassungsvertrag vom 07.01.2003
- Bestellung von Dienstbarkeiten vom 27.12.1990

1.5 Literatur

Im Gutachten verwendete Literatur ist in Fußnoten benannt.

2 Zustand des Grundstücks zum Qualitätsstichtag

2.1 Lagemerkmale

Die Gemeinde Jengen

Das Grundstück mit den beiden Flurstücken 142/9 und 142/10 liegt in der Gemarkung Ummenhofen. Ummenhofen ist ein Ortsteil der Gemeinde Jengen im Landkreis Ostallgäu. Die Gemeinde Jengen ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe.

Ummenhofen zählt im Jahr 2022 rund 185 Einwohner, der Zentralort Jengen 1.211 Einwohner, die Gemeinde Jengen insgesamt 2.562 Einwohner.

Wertung Damit stellt sich Jengen als kleinere Landgemeinde dar. Ummenhofen ist ein kleines, vormals landwirtschaftlich geprägtes Dorf.

Überörtliche Lage

Ummenhofen liegt rund 700 m südlich des Zentralortes Jengen und ist mit diesem über die Staatsstraße 2035 verbunden. Jengen liegt direkt an der Auffahrt zur Bundesstraße B 12, die nach rund 2,7 km Richtung Norden direkt auf die Autobahn A 96 führt. Auf der Bundesstraße B12 Richtung Süden erreicht man nach rund 13 km die Stadt Kaufbeuren. Auf der Autobahn A 96 erreicht man Richtung Osten nach rund 10 km die Stadt Landsberg und nach rund 50 km die Stadt München, Richtung Westen nach rund 40 km die Stadt Memmingen und Richtung Norden nach rund 40 km die Stadt Augsburg.

Wertung Ummenhofen liegt mit der Gemeinde Jengen verkehrsgünstig zu Mittel- und Oberzentren und zur Stadt München, siehe Abbildung 1.

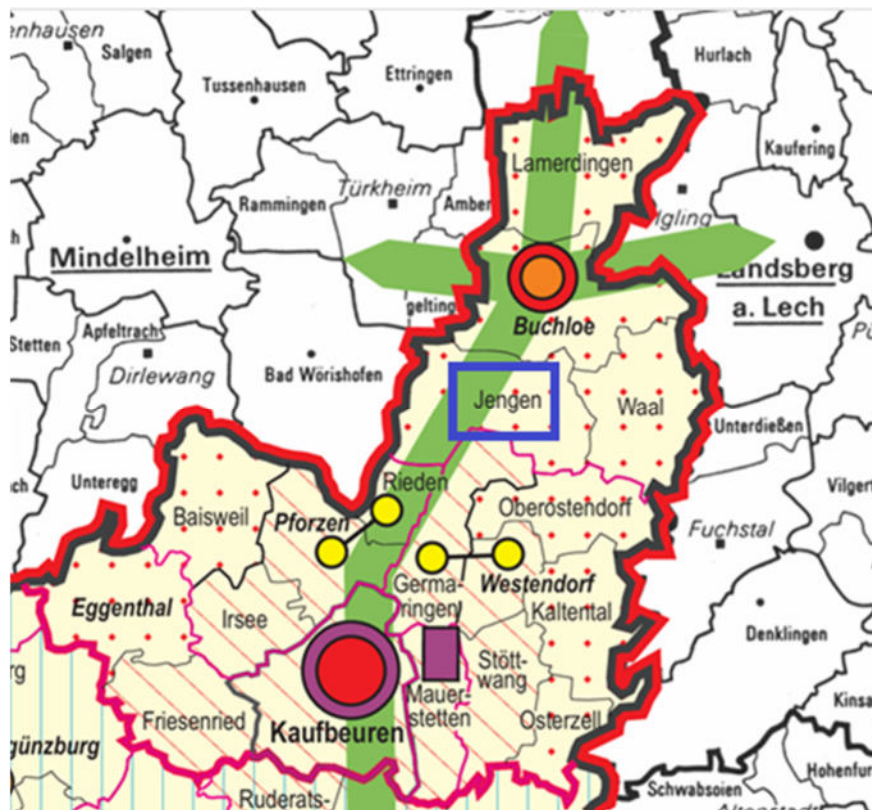


Abbildung 1: Lage von Jengen und Ummenhofen an der Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Buchloe und dem Oberzentrum Kaufbeuren, Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplanung Allgäu

Örtliche Lage

Die Flurstücke 142/9 und 142/10 liegen in der südlichen Hälfte von Ummenhofen am östlichen Ortsrand, siehe Abbildung 2.

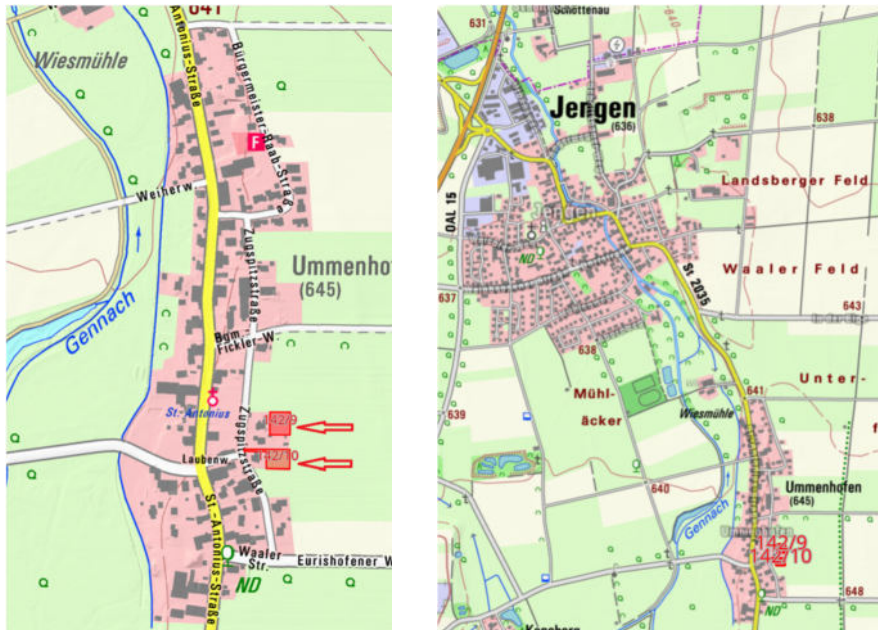


Abbildung 2: Lage der Flurstücke am östlichen Ortsrand von Ummenhofen und Lage zum Zentralort Jenen, Quelle: BayernAtlas

Nachbarschaft

Flurstück 142/9 Süden: Freizeitgenutztes Grundstück mit vormaligem Bienenhaus und 2 Hütten | **Westen und Nordwesten:** Grundstücke mit Einfamilienhaus und Hausgarten | **Norden:** Landwirtschaftlich genutztes Grundstück, Grünland | **Osten:** Ackerland.

Flurstück 142/10 Süden: Landwirtschaftlich genutztes Grundstück, Grünland | **Westen:** Grundstück mit Einfamilienhaus und Hausgarten | **Norden:** Freizeitgenutztes Grundstück mit vormaligem Bienenhaus und 2 Hütten | **Osten:** Ackerland.

Wertung: Das Grundstück liegt aufgrund seiner Nachbarschaft im Übergangsbereich zwischen dem baurechtlichen Innenbereich und dem Außenbereich.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Die Flurstücke mit den Flurnummern 142/9 und Flurnummer 142/10 in der Gemarkung Ummenhofen sind im Grundbuch von Ummenhofen Blatt [REDACTED] vorgetragen im Bestandsverzeichnis als ein Grundstück mit der laufenden Nummer 18 | Flurstücknummer 142/9 und 142/10 | Wirtschaftsart und Lage: Ummenhofen, Nähe Zuspitzstraße, Landwirtschaftsfläche | Katasterfläche Flurstück 192/9 mit 1.064 m² und Flurstück 142/10 mit 1.152 m².

Zweite Abteilung In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 5 der Eintragungen: Baubeschränkungen für a) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 142/1 und b) den Freistaat Bayern. Gemäß Bewilligung vom 27.12.1990 im Gleichrang unter sich eingetragen am 22.01.1991.

Laufende Nummer 6 der Eintragungen: Geh-und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 142/7. Gemäß Bewilligung vom 07.04.1994, eingetragen am 03.08.1994.

Laufende Nummer 8 der Eintragungen: Grunddienstbarkeit (Geh-und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 142/8; gemäß Bewilligung (berichtigt) vom 07.01.2003, eingetragen am 14.02.2004.

Liegenschaftskataster

Für das Grundbuchblatt ■ im Grundbuchbezirk Ummenhofen sind für das Grundstück mit der laufenden Nummer 18 folgende Angaben im Liegenschaftskataster vorgetragen:

Flurstück	142/9, Gemarkung Ummenhofen
Lage	Ummenhofen, Nähe Zugspitzstraße
Fläche	1.064 m ²
Tatsächliche Nutzung	565 m ² Wohnbaufläche 499 m ² Gehölz
Bodenschätzung	Flurstück nicht geschätzt
Flurstück	142/10, Gemarkung Ummenhofen
Lage	Ummenhofen, Nähe Zugspitzstraße
Fläche	1.152 m ²
Tatsächliche Nutzung	1.073 m ² Grünland 79 m ² Weg
Bodenschätzung	1.073 m ² Acker-Grünland (AGr), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 75, Ackerzahl 64

Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan, siehe Abbildung 3, als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung ist das Grundstück hellgrün als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Besondere ist die Lage am Ortsrand mit dem an der Westgrenze anliegenden Grenze vom Innenbereich zum Außenbereich. Dem Flächennutzungsplan nach liegt das Grundstück im baurechtlichen Außenbereich.

Das Grundstück liegt nach Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe nicht innerhalb eines Bauungsplangebietes.

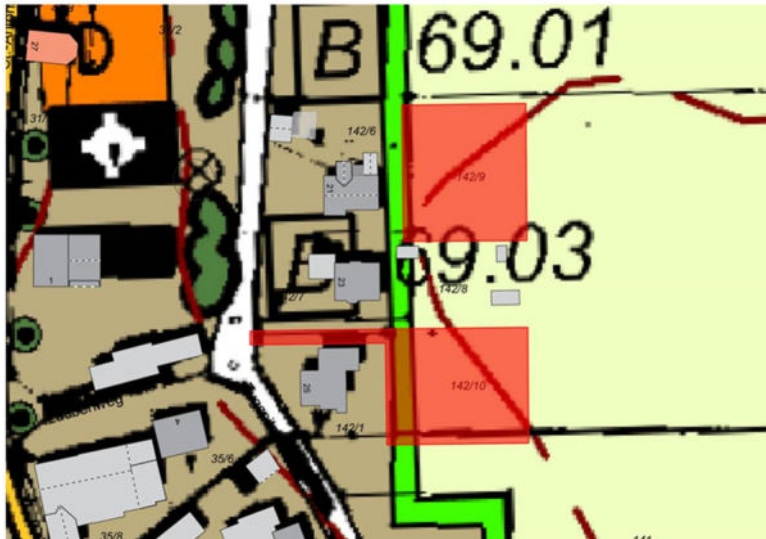


Abbildung 3: Aktueller Flächennutzungsplan für Ummenhofen: Das Grundstück ist mit seinen beiden Flurstücken als Fläche für die Landwirtschaft (hellgrün) dargestellt. Am westlichen Grundstücksrand verläuft in Nord-Süd-Richtung als hellgrünes Band eingezeichnet eine Ortsrandeingrünung. Im westlich angrenzenden Innenbereich ist die Nachbarschaft als Mischgebiet dargestellt.

Erschließung

Zufahrt Flurstück 142/9 ist direkt an die Zugspitzstraße angebunden. Die Zufahrt erfolgt über einen rund 35 m langen und rund 3,5 m breiten gekiesten Stichweg auf einer Fläche von rund 123 m².

Flurstück 142/9 ist an keine Straße und an keinen Weg angebunden. Die Zufahrt ist unter Anwendung des § 918¹ BGB möglich.



Abbildung 4: Zufahrt zum Flurstück 142/10

¹ § 918, Ausschluss des Notwegrechts

(1) Die Verpflichtung zur Duldung des Notwegs tritt nicht ein, wenn die bisherige Verbindung des Grundstücks mit dem öffentlichen Wege durch eine willkürliche Handlung des Eigentümers aufgehoben wird.

(2) 1Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden. 2Der Veräußerung eines Teils steht die Veräußerung eines von mehreren demselben Eigentümer gehörenden Grundstücken gleich.

Kommunale Erschließung Dem Kanalplan der Gemeinde Jengen nach liegen Abwasserkanal und Regenwasserkanal in der Zugspitzstraße. Das Grundstück verfügt demnach über keine Kanalanschlüsse. Nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung verfügt das Grundstück auch über keine Wasseranschlüsse.

Da das Grundstück nach Auskunft der Gemeinde baurechtlichen im Außenbereich liegt, ist es nach Kommunalabgabenrecht auch nicht erschlossen.

Baurecht

Das Grundstück liegt am östlichen Rand der zusammenhängenden Bebauung. Wie die Verwaltungsgemeinschaft Buchloe schreibt, hatte der zuständige Sachbearbeiter bereits im Januar 2021 Kontakt mit der Unteren Genehmigungsbehörde am Landratsamt Ostallgäu. Der dort zuständige Sachbearbeiter habe gemeint: *Das Grundstück Fl.-Nr. 142/10 der Gem. Ummenhofen ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan trifft hier ganz gut zu.* Die beiden Grundstücke Flur-Nrn. 142/9 und 142/10 seien somit derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Abgrenzung erfolge durch die hellgrüne Fläche (Ortsrandeingrünung).

Wertung: Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist derzeit nur nach den Vorgaben des § 35 Baugesetzbuch privilegiert bebaubar.

Bodenverunreinigungen

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu vorliegenden Unterlagen befinden sich auf den gegenständlichen Flächen keine altlastverdächtigen Ablagerungen². Nach Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Freistaates Bayern zu den Fl.-Nrn. 142/9 und 142/10 Gemarkung Ummenhofen liegen keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor.

Entwicklungszustand

Nach dem Stand der Bauleitplanung und nach den Auskünften der Gemeinde Jengen über die Verwaltungsgemeinschaft Buchloe liegt das Grundstück außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im baurechtlichen Außenbereich. Eine Bebauung ist demnach nur privilegiert nach § 35 Baugesetzbuch möglich. Das Grundstück ist deshalb nur außenbereichsverträglich nutzbar. Nach der Definition des § 3 Abs. 1 ImmoWertV liegt der Entwicklungszustand einer Fläche der Land- oder Forstwirtschaft vor. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Denkbar wäre auch, wegen der Lage des Grundstücks den Entwicklungszustand nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV als *Sonstige Flächen* einzustufen. Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 ImmoWertV zuordnen lassen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Grundstücksgroße

Flurstück 142/9 mit 1.064 m² und Flurstück 142/10 mit 1.152 m² sind eben, sie haben jeweils die Größe eines größeren Bauplatzes. Für eine übliche landwirtschaftliche Nutzung sind die Flurstücke jedes für sich klein. Was bleibt, wäre die landwirtschaftliche Nutzung zusammen mit dem östlichen Nachbargrundstück oder die alleinige Nutzung für Kleintierhaltung oder Hobbylandwirte. Die Grundstückgröße ließe auch eine außenbereichsverträgliche Freizeitnutzung zu.

² Mitteilung der Abteilung Umweltschutz am Landratsamt Ostallgäu vom 28.01.2025

Grundstückszuschnitt

Der rechteckige, fast quadratische Grundstückszuschnitt ermöglicht eine gute Ausnutzung beider Flächen. Flurstück 142/10 ist ein sogenanntes Pfeifengrundstück, von der Zugspitzstraße aus gesehen ein Hinterliegergrundstück. Der Bereich der Zufahrt kann nur als Zufahrt oder zur kommunalen Erschließung genutzt werden.

Bodenbeschaffenheit

Landwirtschaftliche Nutzung Die der Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Nach der Bodenschätzung liegt infolge des Bodentyps die Ackerzahl 64 vor (siehe Liegenschaftskataster auf Seite 7). Die Ackerzahl 64 weist auf einen Boden mit guter bis sehr guter landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit hin.

Baugrund Der Baugrundtyp ist bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert. Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich, Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, zum Teil besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.

Oberfläche, Bewuchs Flurstück 142/10 ist mit Gras bewachsen, es wird als Grünland genutzt. Flurstück 142/9 ist auf einer Fläche von 499 m² (nach Liegenschaftskataster) mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, ansonsten mit Gras.



Abbildung 5: Oberfläche und Nachbarschaft von Flurstück 140/10, Blick Richtung Westen



Abbildung 6: Oberfläche und Nachbarschaft von Flurstück 140/9 (oberhalb des roten Striches), Blick Richtung Norden

Immissionslage

Das Grundstück liegt am Ostrand der zusammenhängenden Bebauung, es ist somit den üblichen Immissionen in dörflicher Umgebung ausgesetzt. Aufgrund der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist mit Geruch aus der Ausbringung von Wirtschaftsdünger, erwartungsgemäß vornehmlich Gülle, zu rechnen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück liegt baurechtlich im Außenbereich. Eine Bebauung ist nur privilegiert nach § 35 BauGB möglich. Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich dadurch erst im Genehmigungsverfahren zu einer privilegierten Bebauung.

Falls Baurecht ermöglicht werden könnte: Die westlich angrenzende Bebauung liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung ist wegen der Einfügung in die Umgebung mit Einfamilienhaus-Bebauung vorgegeben. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich vorerst mangels Festsetzungen an § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,2.

Tatsächliche Nutzung

Die tatsächliche Nutzung von Flurstück 142/10 ist die Nutzung als Grünland und Weide für Kleintierhaltung. Flurstück 142/9 ist etwa zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die Grünfläche wird durch Mähen von einer weiteren Verbuschung freigehalten. Eine weitergehende Nutzung war zur Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

Nutzungsmöglichkeiten

Beide Flurstücke sind aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten landwirtschaftlich als Grünland nutzbar, denkbar wäre auch eine Nutzung als außenbereichsverträgliche Freizeitnutzung. So wurden zum Beispiel auf dem dazwischenliegenden Nachbarflurstück 124/8 Bienen gehalten.

Die Lage des Grundstücks sowie die Größe und der Zuschnitt der Flurstücke lassen eine gewisse Spekulation auf eine Bebauung aufkommen. Eine nicht privilegierte bauliche Nutzung, zum Beispiel Wohnhausbebauung, ist aufgrund der Lage im Außenbereich zum Stichtag nicht möglich. Hierfür müsste erst Baurecht geschaffen werden. Möglich wäre die Aufstellung des Bebauungsplanes oder der Erlass einer Einbeziehungssatzung. Wie die Verwaltungsgemeinschaft Buchloe im Auftrag der Gemeinde Jengen mitteilt, ist eine Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) derzeit nicht geplant. Eine denkbare Möglichkeit wäre, Baurecht über eine Einbeziehungssatzung zu erlangen. Inwieweit dies möglich ist, liegt allein in der Planungshoheit der Gemeinde und damit beim Gemeinderat von Jengen in Abstimmung mit der Baubehörde am Landratsamt Ostallgäu.

2.4 Zusammenfassung und Beurteilung

Die beiden Flurstücke des Grundstücks sind durch Grundstücksteilung entstanden. Lage, Größe und Zuschnitt lassen beim Blick auf den Flurplan augenscheinlich Bauplätze erwarten. Dies ist jedoch nicht der Fall, da die beiden Flurstücke im Außenbereich liegen. Eine Bebauung außerhalb des § 35 BauGB ist somit nicht möglich. Die Erlangung von Baurecht obliegt dem Gemeinderat von Jengen. Derzeit ist hier eine Bauleitplanung nach Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe nicht vorgesehen. Die Erwartung einer baulichen Nutzung ist damit spekulativ, als tatsächliche Nutzung verbleibt zum Stichtag eine außenbereichsverträgliche Nutzung.

3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.1 Normierte Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert wird nach der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt. Die Bewertung erfolgt nach den normierten Wertermittlungsverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³.

§ 194 BauGB definiert den **Verkehrswert** folgendermaßen: *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 wäre.*

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Ermittlung des Verkehrswerts, die **Wertermittlungsverfahren** vor:

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die ImmoWertV schreibt in § 8 Ermittlung des Verkehrswerts, die Wertermittlungsverfahren vor:

Nach § 27 **Grundlagen des Ertragswertverfahrens**, wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Nach § 35 **Grundlagen des Sachwertverfahrens** wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

Nach § 40 ImmoWertV ist der **Bodenwert** vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

In § 24 beschreibt die ImmoWertV die **Vorgehensweise beim Vergleichswertverfahren**: Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des

³ Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

§ 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender **Reihenfolge** zu berücksichtigen: zuerst **die allgemeinen Wertverhältnisse**, dann die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**.

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende **Verfahrensschritte**:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der **Verkehrswert** ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.2 Begründung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das **unbebaute Grundstück** ist mit den Vorgaben der ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren der ImmoWertV zu bewerten.

3.3 Wertermittlungsmethode

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen aus vergleichbaren Grundstücksverkäufen der letzten 3 Jahre ermittelt. Die Vergleichspreise werden analysiert und entsprechend der Grundstücksqualität und der konjunkturellen Entwicklung angepasst. Der Wert des zu bewertenden Grundstücks wird dann entsprechend seiner Grundstücksqualität anhand der angepassten Vergleichspreise (dann Vergleichswerte) geschätzt. *Abbildung 7* zeigt anhand eines Schemas aus der ImmoWertA⁴ die Vorgehensweise.

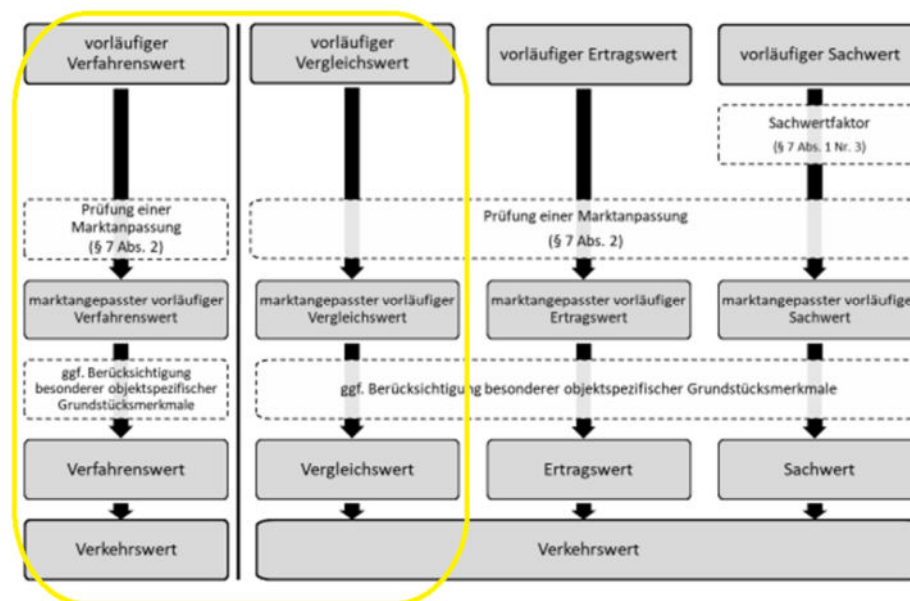


Abbildung 7: Schema zur Vorgehensweise aus Abschnitt 6.(3).2 ImmoWertA

⁴ Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023

4 Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

4.1 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Zur Analyse der Markt- und Preisverhältnisse in Ummenhofen wurden an der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Ostallgäu Vergleichspreise für Bauland aus den Jahren 2022 bis 2024 und die aktuellen Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke sowie für Wohnbauland angefordert.

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grünflächen ist in der Gemeinde Jengen mit 6,5 €/m² festgesetzt.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Ackerflächen ist in der Gemeinde Jengen mit 10 €/m² festgesetzt.

Der Bodenrichtwert für Mischbaufläche ist in Ummenhofen mit 185 €/m² inklusiv Erschließungskosten festgesetzt.

Der Bodenrichtwert für Mischbaufläche ist in Jengen mit 260 €/m² inklusiv Erschließungskosten festgesetzt.

Der Bodenrichtwert für Wohnbaufläche ist in Jengen mit 355 €/m² inklusiv Erschließungskosten festgesetzt.

Vergleichspreise für Bauplätze

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden 1 Vergleichspreis aus Ummenhofen, 7 Vergleichspreise aus Beckstetten und 2 Vergleichspreise aus Jengen genannt. Dabei fällt folgendes auf: Die Vergleichspreise sind zweigeteilt, ein Mittelwert liegt bei und 500 €/m² ebp (erschließungsbeitragspflichtig), ein Mittelwert liegt bei rund 160 €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei). Auf Nachfrage stellte sich heraus, dass der Mittelwert um 160 €/m² Bauplatzverkäufe der Gemeinde waren, der Mittelwert um 500 €/m² waren private Verkäufe bebaubarer noch nicht erschlossener Grundstücke.

Marktentwicklung

Die privaten Verkäufe ziehen offensichtlich das Preisniveau für Bauland mit nach oben. Betrachtet man den Bodenrichtwert für Wohnbauland in Jengen mit 355 €/m² so lässt sich gut vorstellen, dass sich das hohe Preisniveau von Jengen auf die umliegenden Ortschaften ausbreitet und dort die Preise ebenfalls mit nach oben zieht. Inwieweit das Preisniveau für private Verkäufe um 500 €/m² einmalig oder nachhaltig ist, wird sich zeigen. Jedoch ist davon auszugehen, dass die ausgeprägte Nachfrage nach Baugrundstücken das Preisniveau auch in den Dörfern merklich anhebt. Die geringe Anzahl freier Bauplätze in der Gemeinde Jengen wird das hohe Preisniveau stabilisieren. So liegt der aktuelle Bodenrichtwert für Ummenhofen über den Bauplatzpreisen der Gemeinde in Ummenhofen.

4.2 Entwicklungsrichtung in Ummenhofen

Wie auf der Webkarte von Ummenhofen, siehe Abbildung 8, zu erkennen ist, wird die Entwicklung von Bauland in Ummenhofen eher vom östlichen Ortsrand aus stattfinden. Die Westseite ist von einem Bachlauf mit Bachbegleitgrün eingesäumt. Eine Verlängerung des bebauten Bereiches von Ummenhofen Richtung Norden oder Richtung Süden würde stärker in das Landschaftsbild eingreifen.

Bauplätze werden in Ummenhofen bisher nicht in einem ausgewiesenen Baugebiet entwickelt, die Entwicklung zu Bauland findet entlang vorhandener Straßen statt. Die Fortsetzung der bisherigen Vorgehensweise würde zu einer Entwicklung entlang des östlichen Ortsrandes führen, an dem das zu bewertende Grundstück liegt. Hier bestünde die Möglichkeit, zumindest augenscheinlich erkennbare, Baulücken östlich der Zugspitzstraße zu schießen. Kommunale Erschließungsanlagen liegen dem Kanalplan nach bereits in der Zugspitzstraße. Inwieweit die Grundstückseigentümer einer Baulandentwicklung durch die Gemeinde zustimmen würden, bleibt offen.



Abbildung 8: Denkable Entwicklungsrichtung östlich der Zugspitzstraße

4.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Das Grundstück liegt im Außenbereich am Ortsrand, es ist landwirtschaftlich nutzbar. Das östliche Nachbargrundstück wird als Ackerland genutzt. Die tatsächliche Nutzung ist des Grundstücks ist jedoch Grünland. Wegen des faktischen Umbruchverbots für Grünland verbleibt die Nutzung als Grünland. Der Bodenrichtwert für Grünland ist mit 6,5 €/m² festgestellt. Die Ortsrandlage lässt nach Literaturangaben einen Bodenwert um rund 20 % über dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert erwarten, damit läge der Bodenwert bei 7,8 €/m², gerundet 8 €/m² bei ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit.

Mit einer außenbereichsverträglichen privaten Freizeitnutzung lässt sich nach Literaturangaben ein Bodenwert in Anlehnung an Grundstücke in besonderer Lage mit dem 2-3 -fachen des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes erwarten⁵, der Bodenwert läge dann zwischen 13 €/m² und 19,5 €/m².

Die Lage des Grundstücks zusammen mit der Marktlage für Baugrundstücke in der Gemeinde Jengen verleiht dem Grundstück eine gewisse Spekulation auf Bauerwartungsland. Die bisherige Vorgehensweise bei der Baulandentwicklung in Ummenhofen lässt die Erwartung zu, dass der Bereich der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke östlich der Zugspitzstraße einer Baulandentwicklung zugeführt werden könnte. Voraussetzung ist, dass neben dem Gemeinderat von Jengen die Eigentümer der Grundstücke einer Baulandentwicklung zustimmen. Inwieweit der Gemeinderat von Jengen und die Eigentümer einer Baulandentwicklung zustimmen ist offen. Bis es überhaupt zu einer Baulandentwicklung kommt, können daher viele Jahre vergehen. Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft

⁵ Siehe z.B in Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken 2017, ab Seite 630 Rn. 117 bis 120

Buchloe ist derzeit keine Baulandentwicklung beabsichtigt. Falls die Gemeinde tatsächlich eine Entwicklung zu Bauland vornehmen würde, ist davon auszugehen, dass sie die zu überplanenden Flächen im Eigentum haben will. Von daher ist bei der Bewertung vom Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen in Ummenhofen in Höhe von 185 €/m² auszugehen. Die hohen Baulandpreise um die 500 €/m² sind private Verkäufe von Grundstücken, auf denen Baurecht vorhanden ist. Das ist hier nicht der Fall.

Die Schätzung des Wertes von künftigem Bauerwartungsland, also Grundstücke, die sich erst noch in die Bauerwartung hinein entwickeln müssen, ist unsicher. Nach dem Stufenmodell⁶ von Gerady ist Bauerwartungsland der Stufe 1 so definiert, dass eine Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Diese absehbare Zeit ist hier nach der Äußerung der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe offensichtlich nicht gegeben, die Zeit ist unabsehbar, also nicht bekannt.

Allein die Lage des Grundstücks, die bisherige Vorgehensweise bei der Baulandentwicklung und die Möglichkeiten einer künftigen Baulandentwicklung lassen dem Grundstück eine künftige Bauerwartung anhaften. Der große Preisunterschied zwischen den privaten Baulandpreisen und den bisherigen gemeindlichen aufgelegten Baulandpreisen lassen einen Druck auf die Baulandentwicklung erwarten.

In der Stufe 1 ist der Wert von Bauerwartungsland nach dem Stufenmodell von Gerady, siehe Abbildung 9, in einer Spanne von 15 % bis 40 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes zu erwarten, siehe Abbildung 9. Da die Gemeinde derzeit offensichtlich keine Entwicklungsabsichten hat, jedoch eine Entwicklung denkbar wäre, wird wegen dieser Unsicherheit von der Wertspanne eher der untere Bereich zutreffen. Schätzt man aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des Grundstücks im Bereich der unteren Wertspanne mit 15 % bis 25 %, ergibt sich rein rechnerisch eine Wertspanne zwischen 27,75 €/m² (185 €/m² x 15 %) und 46,25 €/m² (185 €/m² x 25 %). Da der Bodenwert wegen der kommunalpolitischen Unsicherheit nur unsicher geschätzt werden kann, wird er innerhalb der Wertspanne bei 40 €/m² (Mittelwert 37 €/m²) angenommen. Begründung hierfür sind das Preisniveau für Bauland, auch privates Bauland, und auch die denkbare Möglichkeit, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Mit einer Einbeziehungssatzung würde hochpreisiges privates Bauland entstehen.

Bezogen auf die Katasterfläche von 2.216 m² errechnet sich für das Grundstück den Vergleichswert von gerundet 89.000 €.

	Flur-Nr.	Fläche, m ²	Wert, €/m ²	Wert, €/m ²
Flurstück	142/9	1.064	40	42.560
Flurstück	142/10	1.152	40	46.080
Grundstück		2.216	40	88.640
			gerundet	89.000

Der Vergleichswerte für beide Grundstücke sind in gleicher Höhe angesetzt. Begründung: Falls das Grundstück zu Bauland entwickelt wird, dann ist davon auszugehen, dass es ins Eigentum der Gemeinde übergeht und zusammen mit den Nachbargrundstücken dann im Eigentum der Gemeinde innerhalb eines Bebauungsplanes oder innerhalb einer Satzungsregelung erschlossen wird.

Damit wird auch Grundstück 142/9 an das Wegenetz angebunden. Unabhängig davon ist eine Zufahrt wegen § 918 BGB (Ausschluss des Notwegrechts) immer herstellbar. Im Falle einer Satzungsregelung

⁶ Gerardy, Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, Landsberg, 1996, Abschnitt 3.1.2/8

wäre wegen der einfacheren Erschließung Flurstück 142/10 etwas höherwertig, Flurstück 124/9 etwas weniger Wert. Beide Flurstücke bilden ein Grundstück und sind somit nur zusammen veräußerbar. Wertunterschiede gleichen sich aus.

Stufe	Merkmal	v. H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15–40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25–50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden. Erschließungsbeitragspflichtig*)	100

*) In hochwertigen Lagen bleibt die Frage der Erschließungsbeitragspflicht im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt.

Abbildung 9 Stufenmodell zur Baulandentwicklung nach Gerady

Der Zufahrtsweg auf Flurstück 142/10 ist nur als Weg und als Erschließungsfläche nutzbar. Mit dieser eingeschränkten Nutzung ließe sich eine Wertminderung für diesen Teil des Flurstücks erwarten. Allein die Markterfahrung zeigt, dass die Zufahrten von sogenannten Pfeifengrundstücken in der Regel mit dem Wert des nutzbaren Grundstücksteils gehandelt werden. Deshalb wird hier von einer Wertminderung für diesen Flurstücksteil abgesehen. Anmerkung: Bei 50%-iger Wertminderung läge diese bei rund 2.500 € ($123 \text{ m}^2 \cdot 40 \text{ €/m}^2 \cdot 50 \%$).

4.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes

Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes sind bereits Überlegungen zur Marktgängigkeit des Grundstücks eingeflossen. Ein Käufer des Grundstücks kauft die Unsicherheit mit, ob das Grundstück überhaupt und falls ja wann, bebaut werden kann. Das Grundstück liegt derzeit im baurechtlichen Außenbereich, die grundsätzliche Baureifmachung obliegt allein dem Beschluss des Gemeinderates von Jengen. Mit dieser Unsicherheit wird das Grundstück mit einem marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes von 40 €/m² bewertet. Damit ist das Potenzial einer zwar unsicheren, jedoch möglichen künftigen Baulandentwicklung durch die Gemeinde wiedergegeben. Eine zusätzliche Marktanpassung erscheint nicht ersichtlich, da als wertprägendes Merkmal die Beschlusslage des Gemeinderates in die Bewertung bereits eingeflossen ist.

4.5 Wertminderung aus den Belastungen der Zweiten Abteilung

4.5.1 Baubeschränkung

Die in der Zweiten Abteilung des Grundbuches mit der laufenden Nummer 5 eingetragene Baubeschränkung (siehe Seite 7) bezieht sich auf die Abstandsfläche auf Höhe des an die Grundstücksgrenze gebauten Garagengebäudes auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Neben dem direkt Begünstigten (jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 142/1) ist als Begünstigter auch der Freistaat Bayern eingetragen. Dadurch erhält die Baubeschränkung den Rang einer öffentlichen Bau-
last.

Die Größe der Abstandsfläche entspricht der Länge des Garagengebäudes auf einer Breite von 2 m auf Flurstück 142/10. Die von Flurstück 142/10 übernommene Abstandsfläche liegt im Bereich der Zufahrt zum Flurstück 142/10. Dadurch entfaltet die Baubeschränkung keine tatsächliche Belastung für Flurstück 142/10. Eine Auswirkung auf den Verkehrswert ist deshalb nicht zu erwarten.

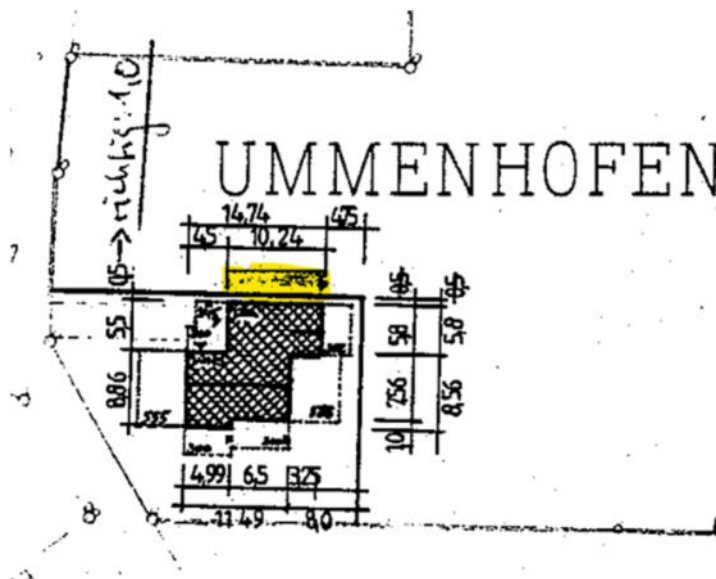


Abbildung 10: Auszug aus dem Anhang zur Bestellung der Dienstbarkeit vom 27.12.1990, Bereich der übernommenen Abstandsfläche gelb markiert



Abbildung 11: Einwirkung der Dienstbarkeit auf Flurstück 142/10, Blick Richtung Osten, rot skizziert

4.5.2 Geh- und Fahrrecht

Das Geh- und Fahrrecht (siehe Seite 7) regelt den Zugang und die Zufahrt auf die Flurstücke 142/7 und 142/8. Die Belastung von Flurstück 142/10 erfolgte in zwei Stufen: Eine erste Dienstbarkeit vom 03.08.1994 zugunsten Flurstück 142/7 mit der laufende Nummer 6 der Eintragungen und eine zweite Dienstbarkeit vom 14.02.2007 zugunsten Flurstück 142/8 mit der laufende Nummer 8 der Eintragungen. Die Ausübung der Grunddienstbarkeit erfolgt je unentgeltlich. Die Dienstbarkeiten wirken entlang der Südgrenze der Flurstücke 142/7 und 142/8 auf Flurstück 142/10, siehe Abbildung 12. Der Wirkungsbereich der Geh- und Fahrrechte wurde von der Eigentümerin der Flurstücke 142/7 und 142/8 bei der Ortsbesichtigung so benannt. Die Breite der Einwirkung auf Flurstück 142/10 kann mit rund 3,5 m entsprechend der Zufahrtsbreite auf Flurstück 142/10 angenommen werden. Mit einer Länge von rund 70 m ergibt sich eine Dienstbarkeitsfläche von rund 245 m².

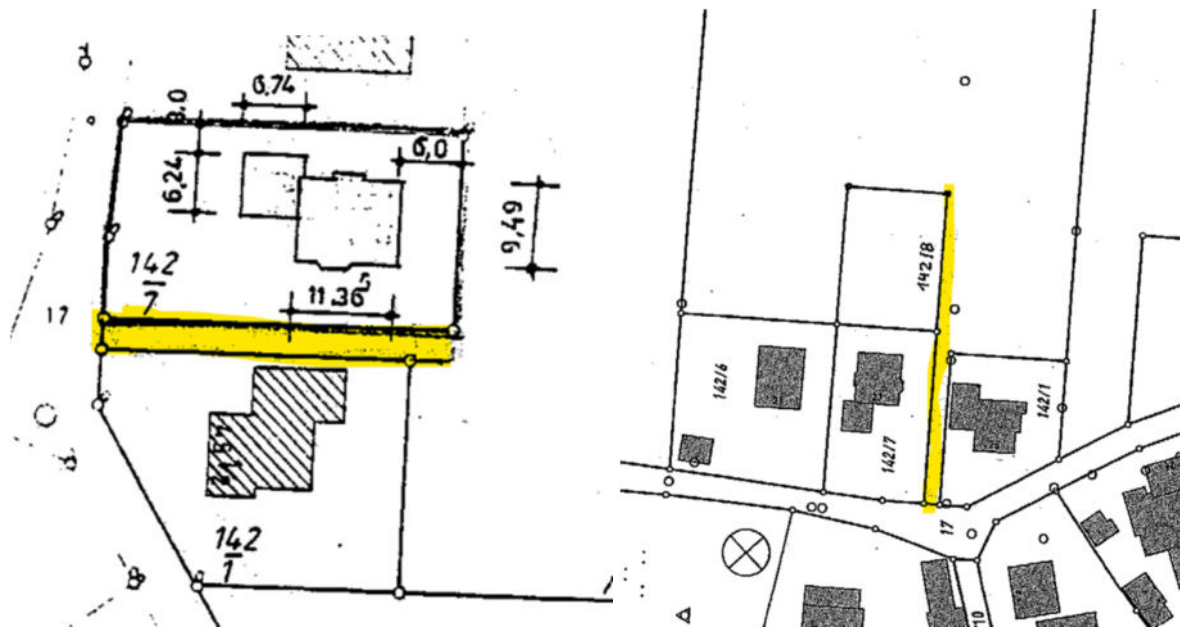


Abbildung 12: Wirkungsbereich des Geh- und Fahrrechtes aus den Anhängen der Dienstbarkeitsbestellungen, vom Sachverständigen gelb markiert, linke Darstellung aus der Dienstbarkeit mit der Nummer 6, rechte Darstellung zusätzlich mit der Dienstbarkeit der Nummer 8.



Abbildung 13: Skizze rot gezeichnet Einwirkungsbereich der Dienstbarkeit auf Flurstück 142/10 zwischen den beiden roten Strichen, links davon Flurstück 142/10, rechts davon Nachbarflurstück 142/8, Blick Richtung Westen

Bei der Ermittlung der Wertminderung durch das Geh- und Fahrrecht ist zu überlegen, inwieweit die Nutzbarkeit von Flurstück 142/10 beeinträchtigt ist. Zu beachten ist zudem, dass das zum gleichen Grundstück mit der laufenden Nummer 18 im Bestandsverzeichnis gehörende Flurstück 142/9 ebenfalls über die Einwirkungsfläche des Geh- und Fahrrecht zu erreichen ist. Die Nutzung der Zufahrt über Flurstück 142/8 ergibt sich aus § 918 BGB⁷. Die Zufahrtsfläche auf Höhe südlich Flurstück 142/7 dient der Zufahrt zum Grundstück der laufenden Nummer 18 und ist dadurch (auch wegen Größe und Zuschnitt) nur als Zufahrt nutzbar. Dieser Bereich wird zwar durch die zusätzlichen Fahrten zu Flurstück 142/8 zusätzlich belastet, die tatsächliche Belastung wird jedoch wegen der Nutzbarkeit der hinterliegenden Flurstücke nicht allzu groß ausfallen. Bei schonender Inanspruchnahme wird neben der eigentlichen Zufahrt lediglich das nordwestliche Eck der Nutzfläche von Flurstück 142/10 beansprucht.

Die Nutzbarkeit auf Flurstück 142/10 kann im Wirkungsbereich der Dienstbarkeit eingeschränkt sein. Zum Beispiel könnte eine landwirtschaftliche Nutzung bei Einhaltung von Abstandsflächen wegen der Nutzung der Zufahrt auf Flurstück 142/8 beeinträchtigt sein. Allerdings ist zu beachten, dass über die Dienstbarkeitsfläche auch auf Flurstück und 142/9 zugefahren werden kann. So wird auch hier die zusätzliche Belastung für das Grundstück durch das Geh- und Fahrrecht geringer einzuschätzen sein.

Die Dienstbarkeitsfläche wird nicht nur vom Grundstück mit der laufenden Nummer 18 genutzt, sondern auch von den beiden Nachbar-Flurstücken. Die freie Nutzung des Eigentums ist jedoch im Einwirkungsbereich eingeschränkt.

Bei der Beeinflussung des Grundstückswertes durch die Dienstbarkeit ist zu beachten, dass das dienende Flurstück 142/10 im Außenbereich liegt und das herrschende Grundstück 142/8 ebenfalls im Außenbereich liegt. Eine Einschränkung für das Maß der baulichen Nutzung der im Außenbereich liegenden Flurstücke wird nicht gegeben sein. Eine Einschränkung der Nutzung auf Flurstück 142/10 kann sich deshalb nur auf außenbereichsverträgliche Freizeitnutzung oder auf die landwirtschaftliche Nutzung auswirken. Da die Dienstbarkeitsfläche lediglich über ein Geh- und Fahrrecht nutzbar sind und das herrschende Grundstück 142/8 ebenfalls nur landwirtschaftlich oder außenbereichsverträglich zur Freizeit genutzt werden kann, werden Überfahrten nicht allzu häufig anfallen. Die Dienstbarkeitsfläche im Außenbereich wird vom dienenden Grundstück mitgenutzt. Deshalb wird die Wertminderung der Dienstbarkeitsfläche unter einem Drittel des marktangepassten Vergleichswertes liegen.

Eine Beeinträchtigung der freien Nutzung des Eigentums ist vorhanden, jedoch ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Eine geringe Beeinträchtigung kann mit 10 % bis 20 % des Bodenwertes angenommen werden, im Mittel wären das 15 % von 40 €/m², somit 6 €/m². Mit 245 m² potentieller Grunddienstbarkeitsfläche liegt die Wertminderung bei rund 1.500 €. (245 m²*40 €/m²*15 %=1.470 €).

4.6 Ermittlung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts⁸. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind die Belastungen aus der Zweiten Abteilung des Grundbuches. Diese sind auf rund 1.500 € bewertet.

⁷ Ausschluss des Notwegerechts

⁸ §24 Abs.4 ImmoWertV

Zusätzliche zu den bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes vorliegenden wertrelevanten Merkmalen sind nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung des besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals vermindert sich der Vergleichswert von 88.640 € um 1.500 € auf rund 87.000 €.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln⁹. Nach dem Vergleichswertverfahren ist der unbelastete Vergleichswert auf 89.000 € ermittelt. Das Grundstück liegt im Außenbereich am Rand der zusammenhängenden Bebauung. Eine nicht privilegierte Bebauung ist nicht möglich. Denkbar wäre, das Baurecht für das Grundstück über eine Einbeziehungssatzung ermöglicht würde. Denkbar wäre auch, dass die Gemeinde einen Bebauungsplan östlich der Zugspitzstraße aufstellt. Diese Möglichkeiten zu Erlangung von Baurecht liegen im Entscheidungsbereich des Gemeinderates. Wann und ob es überhaupt dazu kommt, ist offen. Auf Anfrage hat die Gemeinde über die Verwaltungsgemeinschaft erklären lassen, dass derzeit keine Entwicklungsabsicht besteht. Trotzdem kann man dem Grundstück mit den 2 Flurstücken eine besondere Lage zusprechen, die die Möglichkeit einer künftigen Bebauung eröffnet. Daraus ergibt sich ein Spekulationspotential, was dazu führt, dass der aus dem Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen abgeleitete Wert für künftiges Bauerwartungsland mit 40 €/m² angesetzt ist.

Ohne die Belastung durch das Geh- und Fahrrecht ist der Verkehrswert des Grundstücks mit 89.000 € ermittelt.

Unter Berücksichtigung des Geh- und Fahrrechtes ist der Verkehrswert des Grundstücks auf 87.000 € ermittelt.

⁹ §6 Abs.4 ImmoWertV

Bildernhang von der Ortsbesichtigung



Bild 1: Flurstück 142/10 Richtung Südosten, Feuchtstellen im Grünland



Bild 2: Links Flurstück 142/10, rechts Nachbargrundstück im Innenbereich, entlang des Zaunes Grenze vom Innenbereich zum Außenbereich, siehe auch Abbildung 3



Bild 3: Flurstück 142/10 Richtung Westen, im Hintergrund der im Zusammenhang bebaute Ortsteil



Bild 4: Flurstück 142/9 Richtung Westen, rechts der Baumbewuchs, oben der im Zusammenhang bebaute Ortsteil



Bild 5: Flurstück 142/9, Baum- aus Strauchbewuchs an der Ostseite und an der Nordseite



Bild 6: Zufahrt auf Flurstück 142/10, in Verlängerung der Zufahrt Wirkungsbereich des Geh- und Fahrrechtes, bei schonender Ausübung kann nach den Sträuchern Richtung links auf Flurstück 143/8 abgebogen werden.



Bild 7: Zugspitzstraße Richtung Norden, rechts im Vordergrund Kiesweg zum Flurstück 142/10



Bild 8: Zufahrt auf Flurstück 142/10 zwischen Einfamilienhäusern im Innenbereich, gekieste Fläche, im Vordergrund der Asphaltbelag der Zugspitzstraße