

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 29/24
Bewertungsobjekt:	Landwirtschaftsfläche
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Mauren, Flurstück 259
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Mauren Blatt 2147
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung
Wertermittlungsstichtag:	15. Januar 2025
Verkehrswert:	280.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Fragen des Gerichts	4
2	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	5
2.1	Lagebeschreibung	5
2.1.1	Überörtliche Lage	5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	5
2.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	5
2.2.3	Bauplanungsrecht.....	5
2.3	Grundstücksbeschreibung	5
2.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	5
2.3.2	Entwicklungszustand	5
2.3.3	Flurstücksnachweis	6
2.3.4	Bodenbeschaffenheit.....	6
3	WERTERMITTLUNG	7
3.1	Bodenwertermittlung.....	8
3.2	Ableitung des Verkehrswertes	9
4	VERKEHRSWERT	10
5	ANLAGEN.....	11
5.1	Übersichtskarte.....	11
5.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	12
5.3	Digitales Orthophoto	13
5.4	Erläuterung Bodenschätzungsdaten.....	14
5.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 15.01.2025	15

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Nördlingen Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 04.11.2024 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Flurstück 259, Gemarkung Mauren zu ermitteln.								
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.								
Bewertungsobjekt	Landwirtschaftsfläche								
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Nördlingen• Grundbuch von Mauren• Blatt 2147								
Bestandsverzeichnis	<table border="1"><thead><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>259</td><td>Hungerberg, Landwirtschaftsfläche</td><td>28.669 qm</td></tr></tbody></table>	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	259	Hungerberg, Landwirtschaftsfläche	28.669 qm
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	259	Hungerberg, Landwirtschaftsfläche	28.669 qm						
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	keine Eintragungen								
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.								
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 15. Januar 2025 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none">• Ehefrau und Sohn eines Miteigentümers• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky Bei der Ortsbesichtigung wurde Grundstück besichtigt.								
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 15. Januar 2025								
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 15. Januar 2025								

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 31.07.2024• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024• Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.11.2024• Flurkarte mit Digitalem Orthophoto vom 05.11.2024• Flurstücksnachweis vom 05.02.2025• Auskunft der Stadtverwaltung Harburg vom 28.01.2025• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries• Auskünfte beim Ortstermin• Auszug aus dem BayernAtlas
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Literatur	<ul style="list-style-type: none">• 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• Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

1.1 Fragen des Gerichts

Pachtvertrag	Nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin ist das Grundstück verpachtet. Der Pachtvertrag hat nicht vorgelegen.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.

2 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Harburg, Ortsteil Mauren
Einwohnerzahl	ca. 5.700 Einwohner, davon rd. 500 Einwohner in Mauren

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs keine Eintragungen

2.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

2.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Harburg ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Fläche Ackerbau und Landwirtschaft dargestellt.

2.3 Grundstücksbeschreibung

2.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	nördlicher Feldweg: ca. 213 m südlicher Feldweg: ca. 210 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 28.669 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

2.3.2 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

2.3.3 Flurstücksnachweis

Tatsächliche Nutzung	Ackerland
Bodenschätzung	20 773 m ² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 38 Ertragsmesszahl 7894 7 889 m ² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 55, Ackerzahl 49 Ertragsmesszahl 3866 Gesamtertragsmesszahl 11760

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

3 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 bis 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 bis 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 § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

3.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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.

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 Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das unbebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **8,50 €/qm** für Ackerland festgestellt (Stand 01.01.2024).

Zusätzlich wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Merkmalen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries eingeholt:

- Landwirtschaftsfläche in vergleichbaren Lagen
- Kaufpreise aus den Jahren 2023 bis 2024
- Grundstücksgröße zwischen 10.000 qm und 100.000 qm

Datum Verkauf	Fläche	Preis pro qm
06 / 2023	99.597 qm	12,20 €/qm
07 / 2023	10.110 qm	9,41 €/qm
08 / 2023	13.120 qm	10,00 €/qm
11 / 2023	20.351 qm	14,05 €/qm
12 / 2023	24.635 qm	7,50 €/qm
04 / 2024	35.506 qm	9,05 €/qm
06 / 2024	10.240 qm	10,00 €/qm
08 / 2024	18.240 qm	7,13 €/qm
10 / 2024	22.589 qm	7,92 €/qm
Mittelwert	28.265 qm	9,70 €/qm
Median	20.351 qm	9,41 €/qm
Minimum	10.110 qm	7,13 €/qm
Maximum	99.597 qm	14,05 €/qm

Die Kaufpreise aus dem Zeitraum 06 / 2023 bis 10 / 2024 betragen:

Spannbreite von 7,13 €/qm bis 14,05 €/qm

Mittelwert 9,70 €/qm

Median 9,41 €/qm

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 28.669 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- annähernd eben

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **9,70 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	9,70 €/qm
Grundstücksgröße	28.669 qm
Bodenwert absolut	278.089 €

3.2 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Vergleichswert	278.089 €
----------------------------	-----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
---	-----

Verkehrswert gerundet	280.000 €
------------------------------	------------------

4 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 Liegenschaft Flurstück 259, Gemarkung Mauren am Wertermittlungsstichtag 15. Januar 2025 geschätzt auf

280.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

10 Seiten = 13.360 Zeichen (aufgerundet auf 14.000 Zeichen)

3 Blatt Anlagen

1 Seite Fotodokumentation (2 Fotos)

Augsburg, den 05. Februar 2025

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

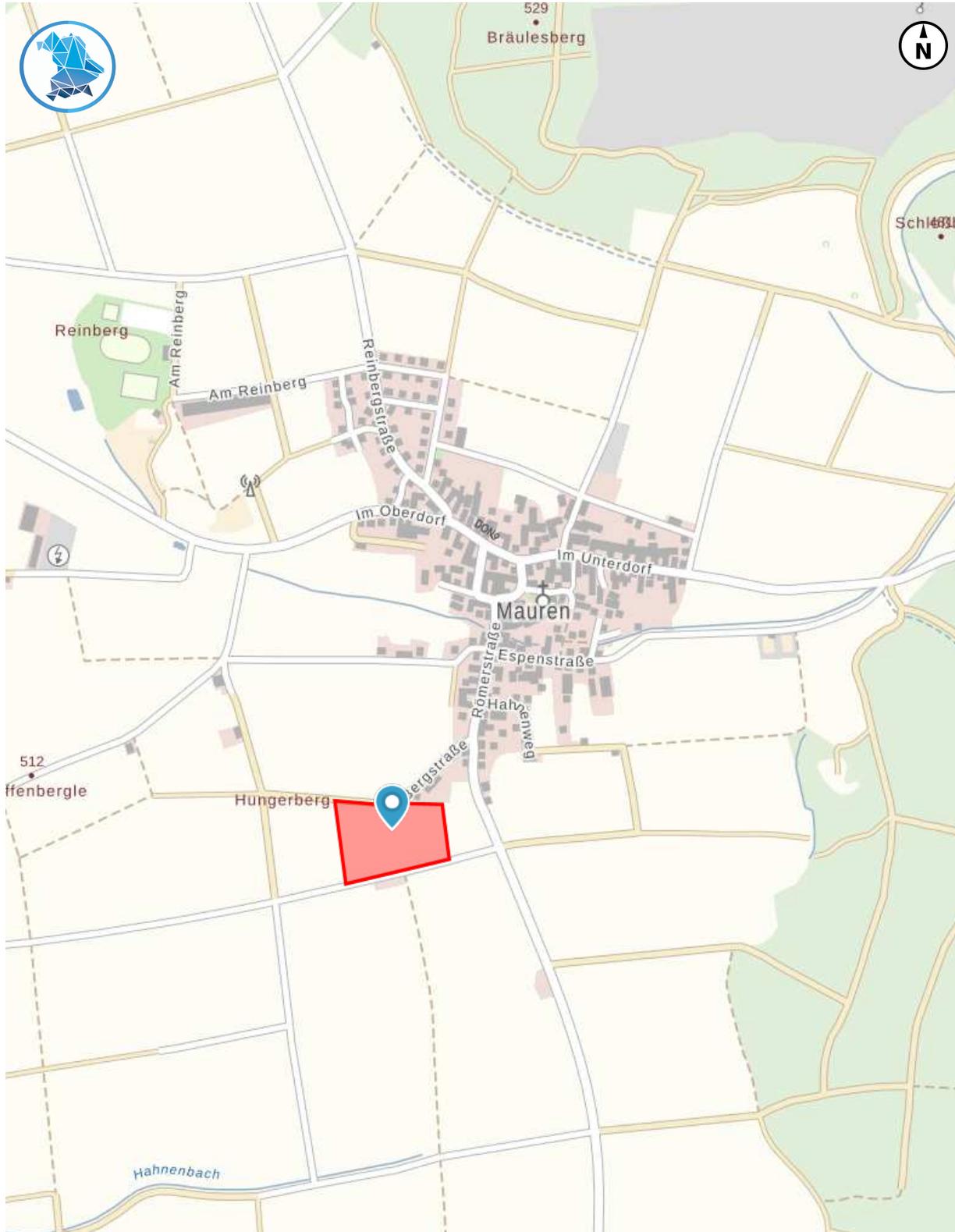
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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.

² § 194 BauGB

5 ANLAGEN

5.1 Übersichtskarte



5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



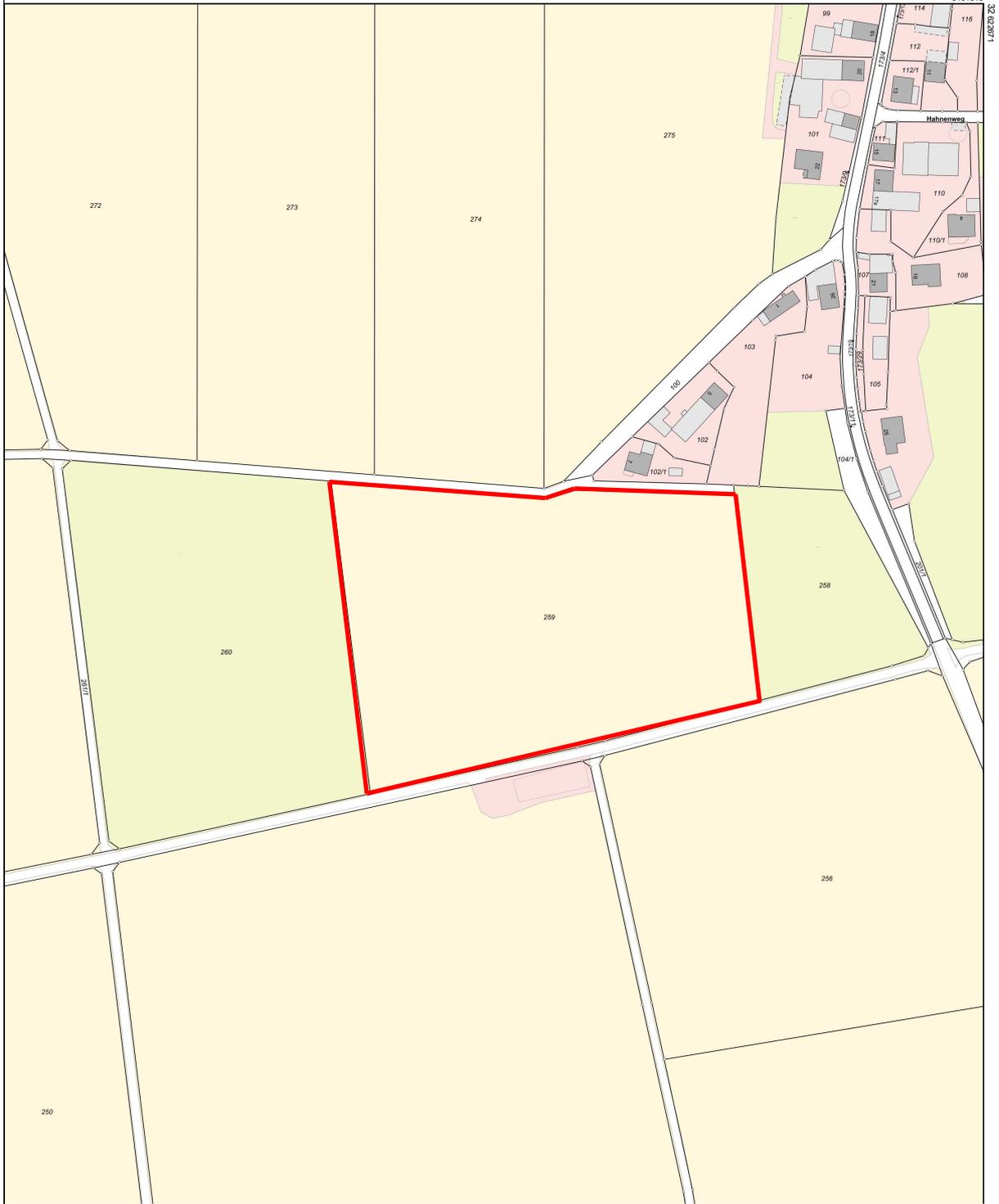
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Donauwörth
Berger Vorstadt 16
86609 Donauwörth

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000

Erstellt am 05.11.2024

Flurstück: 259
Gemarkung: Mauren

Gemeinde: Harburg (Schwaben)
Landkreis: Donau-Ries
Bezirk: Schwaben



[Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009](#)

5.3 Digitales Orthophoto



5.4 Erläuterung Bodenschätzungsdaten

Gemäß § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätzG) ist Zweck der Bodenschätzung, für die Besteuerung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen einheitliche Bewertungsgrundlagen zu schaffen. Daneben dient die Bodenschätzung auch nichtsteuerlichen Zwecken, insbesondere der Agrarordnung, dem Bodenschutz und den Bodeninformationssystemen. Die Bodenschätzung umfasst die Untersuchung des Bodens nach seiner Beschaffenheit, die Beschreibung des Bodens in Schätzungsbüchern sowie die räumliche Abgrenzung in Schätzungskarten und die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse).

Die Daten der Bodenschätzung werden in Bayern durch die "Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS)" an den Finanzämtern erhoben. Sie schätzen die landwirtschaftlichen Grundstücke vor Ort und geben die Ergebnisse an die Bayerische Vermessungsverwaltung weiter.

Das Klassenzeichen des **Ackerlands** kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (1 – 7 mit Stufe 1 = höchste Ertragsfähigkeit)
- die Entstehung der Böden (z. B. D = Diluvialböden, Lö = Lössböden)

Beispiel eines Klassenzeichens für **Acker**

L	4	D		55	/	50
Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung		Bodenzahl		Ackerzahl
						
Klassenzeichen				Wertzahlen		

Das Klassenzeichen des **Grünlands** kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (I – III mit Stufe I = günstigste Stufe)
- das Klima (a – d mit a = günstigste Stufe)
- die Wasserverhältnisse (Wasserstufe) (1 – 5 mit 1 = beste Stufe)

Beispiel eines Klassenzeichens für **Grünland**

Mo	II	c	2		55	/	50
Bodenart	Zustandsstufe	Klima	Wasserstufe		Grünlandgrundzahl		Grünlandzahl
							
Klassenzeichen					Wertzahlen		

Den Klassen sind jeweils bestimmte **Wertzahlen** (bis 100) zugeordnet, die die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck bringen. Es sind dies bei **Ackerland** die Bodenzahl und Ackerzahl sowie bei **Grünland** die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl.

Aus der Fläche der Kulturart und der zugehörigen Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wird die auf ganze Zahlen gerundete **Ertragsmesszahl** abgeleitet.

$$\text{Ertragsmesszahl} = \text{Fläche (in m}^2\text{)} \times \text{Acker- bzw. Grünlandzahl} / 100$$

Beispielsweise ergibt sich für eine 12 500 m² große Fläche mit der Kulturart Ackerland und den Wertzahlen 60/57 eine Ertragsmesszahl von 12 500 (m²) x 57/100 = 7 125.

5.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 15.01.2025



Foto 1 Blickrichtung Westen



Foto 2 Blickrichtung Osten