

**WOLFGANG EICHELMANN**  
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

## Verkehrswertgutachten

über die Landwirtschaftsflächen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Dillingen,  
Blatt 995 von Wengen und Blatt 563 von Riedsend,

### Gemarkung Wengen

Landwirtschaftsfläche	Nähe Friedhofstraße	FIST.Nr. 55	Größe	10.223 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftsfläche	Hart	FIST.Nr. 98/2	Größe	14.650 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftsfläche	Hart	FIST.Nr. 113	Größe	45.651 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftsfläche	Beurenberg	FIST.Nr. 209	Größe	31.050 m <sup>2</sup>
Waldfläche	In der Flur Demharthöfe	FIST.Nr. 252	Größe	7.196 m <sup>2</sup>

<b>Verkehrswert</b>	<b>Nähe Friedhofstraße</b>	<b>FIST.Nr. 55</b>	<b>34.300,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Hart</b>	<b>FIST.Nr. 98/2</b>	<b>126.100,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Hart</b>	<b>FIST.Nr. 113</b>	<b>426.200,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Beurenberg</b>	<b>FIST.Nr. 209</b>	<b>257.700,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>In der Flur Demharthöfe</b>	<b>FIST.Nr. 252</b>	<b>13.500,- €</b>

**Wertermittlungsstichtag** 12.05.2021 (entspricht Qualitätsstichtag)

**Auftraggeber** Margit Oblinger  
Eichenweg 26  
86637 Wertingen

**Verfasser** Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann  
Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg,  
Tel.: 08221 / 201 31 13

**Zweck der Wertermittlung** Erbauseinandersetzung

Dieses Gutachten umfasst 22 Seiten.  
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.  
Davon eine für meine Unterlagen.

## 1.0 Aufgabenstellung

Frau Margit Oblinger beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB für den im Deckblatt beschriebene Grundbesitz wegen der Erbauseinandersetzung.

Wertermittlungsstichtag soll auftragsgemäß der Tag meiner Besichtigung am 12.05.2021 sein.

## 2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
Grundbuchblatt	Nr. 995 von Wengen, vollständiger Ausdruck vom 21.03.2017  Der dort verzeichnete Grundbuchstand wird auftragsgemäß für den Wertermittlungsstichtag 12.05.2021 zu Grunde gelegt.
Bodenrichtwerte des	Gutachterausschusses des Landratsamtes Dillingen
Ertragsmesszahlen	des Vermessungsamtes Dillingen
statistische Kaufwerte	des bayerischen Landesamtes für Statistik
meine Ortsbesichtigung	am 12.05.2021, im Beisein der Auftraggeberin

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.  
Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

- Gesetze und Verordnungen -
- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
  - Baugesetzbuch BauG
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
  - Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

### 3.0 Grundbuch

Der nachstehende Grundbuchstand vom 21.03.2017 wird auftragsgemäß für die Bewertung zum 12.05.2021 zu Grunde gelegt.

#### 3.1 Grundbuchstelle Blatt 995 von Wengen

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Dillingen	Wengen	995

##### 3.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Wengen	55	Nähe Friedhofstr. Landwirtschaftsfläche	10.223 m <sup>2</sup>
3	Wengen	98/2	Hart, Landwirtschaftsfläche	14.650 m <sup>2</sup>
4	Wengen	113	Hart, Landwirtschaftsfläche	45.651 m <sup>2</sup>
5	Wengen	209	Beurerberg, Landwirtschaftsfläche	31.050 m <sup>2</sup>
6	Wengen	252	In der Flur Demharthöfe, Waldfläche	7.196 m <sup>2</sup>

##### 3.1.2 Erste Abteilung

Eigentümer

##### 3.1.3 Zweite Abteilung

betrifft Grundstück Lfd.Nr. 4  
 - Masten- und Starkstromleitungsrecht für Amprion GmbH  
 - Fernleitungsrecht für Ruhrgas AG

##### 3.1.4 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

#### 4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften der Grundstücke zum Bewertungsstichtag dar. Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### 4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen
Verwaltungsgemeinschaft	Wertingen
Gemeinde	Villenbach
Ortsteil	Wengen
überregionale Verkehrsanbindung	Bundesstraße 16 ca.25km nördlich  Autobahnanschluss besteht südlich zur A8 bei der Autobahnanschlussstelle Zusmarshausen in ca. 22 km Entfernung
Wirtschaftsraum	stark ländlich geprägt

#### 4.2 Ortsbeschreibung

Villenbach hat ca. 1.200 Einwohner, die sich auf mehrere, kleinere Ortschaften verteilen. Zu Villenbach gehören Riedsend, Wengen, Demhart, Beuren, Hausen und Rischgau. Weiterführende Schulen sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im ca. 15 km entfernten Wertingen vorhanden.

### 4.3 Beschreibung der Flurstücke

#### 4.3.1 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 55 – „Nähe Friedhofstraße“

Ortslage	am südwestlichen Ortsrand von Wengen, in einem Trinkwasserschutzgebiet
Baugebiet	kein Baugebiet, der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich aus
Umgebung	landwirtschaftlich genutzte Flächen, Trinkwasserbrunnen, östlich angrenzend Ortsrandbebauung
Grundstückszuschnitt	dreiecksähnlicher Zuschnitt, Schenkellänge ca. 137 m / ca. 105 m, im Westen und Norden von einem Feldweg erschlossen; im Westen von der Friedhofstraße begrenzt
Oberfläche	Osthanggefälle
Grundstücksfläche	10.223 m <sup>2</sup>
tatsächliche Nutzung	Grünland, Obstgehölze
Bebauung	keine
Belastungen lt. Grundbuch Abt.II	keine

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Dillingen:

Tatsächliche Nutzung:	10 223 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	10 197 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (I), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 65, Grünlandzahl 65, Ertragsmesszahl 6628
	20 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (I), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 65, Grünlandzahl 62, Ertragsmesszahl 12
	Gesamtertragsmesszahl 6640





### 4.3.3 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 113 – „Hart“

Ortslage	ca. 2,0 km westlich des Ortsrands von Wengen an der asphaltierten Ortsverbindungsstraße Wengen - Eppisburg
Baugebiet	kein Baugebiet, der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich aus
Umgebung	landwirtschaftlich genutzte Flächen,
Grundstückszuschnitt	trapezförmiger Zuschnitt, $\varnothing b / \varnothing l = \text{ca. } 175 \text{ m} / \text{ca. } 260 \text{ m}$ , Im Westen und Süden von einem befestigten Feldweg erschlossen; im Norden von der asphaltierten Ortsverbindungsstraße begrenzt,
Oberfläche	Nordhanggefälle
Grundstücksfläche	45.651 m <sup>2</sup>
Bebauung	unbebaut
Nutzung	Grünland
Belastungen lt. Grundbuch Abt. II	ja, s. Punkt 3.1.3, Den Belastungen wird wertmindernde Wirkung beigemessen.

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Augsburg:

Tatsächliche Nutzung:	45 651 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	20 022 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), LÖB (LÖ), Bodenzahl 70, Ackerzahl 63, Ertragsmesszahl 12614
	15 006 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (I), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 66, Grünlandzahl 65, Ertragsmesszahl 9754
	5 366 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), LÖB (LÖ), Bodenzahl 69, Ackerzahl 62, Ertragsmesszahl 3327
	5 257 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), LÖB (LÖ), Bodenzahl 63, Ackerzahl 57, Ertragsmesszahl 2996
	Gesamtertragsmesszahl 28691



#### 4.3.4 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 209 – „Beurerberg“

Ortslage	ca. 750 m südlich des Ortsrands von Wengen
Baugebiet	kein Baugebiet, das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich, der Flächennutzungsplan FNP weist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus
Umgebung	Landwirtschaftsflächen
Grundstückszuschnitt	rauteähnlicher Zuschnitt, b / Ø l = ca. 150 m / ca. 208 m, im Süden von einem asphaltierten Feldweg erschlossen, im Westen von einem unbefestigten Feldweg erschlossen
Oberfläche	Südosthanggefälle
Grundstücksfläche	31.050 m <sup>2</sup>
Bebauung	unbebaut
Nutzung	Ackerland
Belastungen it. Grundbuch Abt.II	keine Eintragungen

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Dillingen:

Tatsächliche Nutzung:	30 882 m <sup>2</sup> Ackerland 168 m <sup>2</sup> Weg
Bodenschätzung:	11 714 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 66, Ackerzahl 61, Ertragsmesszahl 7146
	9 125 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (6), Diluvium (D), Bodenzahl 45, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 3559
	5 045 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 72, Ackerzahl 65, Ertragsmesszahl 3279
	2 207 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 40, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 861
	2 162 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 1081
	629 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 72, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 428
	Gesamtertragsmesszahl 16354



#### 4.3.5 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 252 – „In der Flur Demharthöfe“

Ortslage	ca. 1,5 km südwestlich von Wengen
Baugebiet	kein Baugebiet, das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich, der Flächennutzungsplan FNP weist die Fläche als Fläche für die Forstwirtschaft aus
Umgebung	Landwirtschaftsflächen, südlich Waldfläche angrenzend
Grundstückszuschnitt	trapezförmiger Zuschnitt, b/l = ca. 46m/155m, im Westen, Norden und Osten von einem Feldweg erschlossen
Oberfläche	eben
Grundstücksfläche	7.196 m <sup>2</sup>
Nutzung	
Bestockung	östlicher Teil (ca. 55% der Grundstücksfläche) Fichten ca. 10- bis 30-jährig durchschnittlich 25-jährig, westlicher (ca. 45% der Grundstücksfläche) Fichten ca. 75-jährig davon ca. 40% bepflanzt
Bebauung	unbebaut
Belastungen lt. Grundbuch Abt.II	keine Eintragungen



## **5.0 Allgemeine Wertung**

### **5.1 Allgemeine Wertung zu Flnr. 55 „Nähe Friedhofstraße“**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Grünlandfläche im Außenbereich im Trinkwasserschutzgebiet.  
Der Baumbestand im Westen erschwert die Bewirtschaftung. Wegen seiner Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist nur eine extensive Bewirtschaftung möglich.

### **5.2 Allgemeine Wertung zu Flnr. 98/2 „Hart“**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Ackerlandfläche im Außenbereich. Größe, Zuschnitt, Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung.  
Nach Auskunft des Amtes für Landwirtschaft in Wertingen wird die ehemalige Wiese seit 2013 zulässiger Weise als Acker genutzt.  
Die Wertzahl des Grundstücks weist mit 58 eine überdurchschnittliche Bodenqualität innerhalb des Landkreises auf.

### **5.3 Allgemeine Wertung zu Flnr. 113 „Hart“**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Ackerlandfläche im Außenbereich. Das Flurstück weist mit rund 4,5 ha eine überdurchschnittliche Größe innerhalb des Landkreises auf.  
Größe, Zuschnitt, Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung.  
Die Wertzahlen des Grundstücks mit Lößboden weisen eine überdurchschnittlich gute Bodenqualität innerhalb des Landkreises auf.

### **5.4 Allgemeine Wertung zu Flnr. 209 „Beurenberg“**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Ackerlandfläche im Außenbereich. Das Flurstück weist mit 3,1 ha eine überdurchschnittliche Größe innerhalb des Landkreises auf.  
Die Größe, Zuschnitt, Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung.  
Die Wertzahlen des Grundstücks weisen eine überdurchschnittliche Bodenqualität innerhalb des Landkreises auf.

### **5.5 Allgemeine Wertung zu Flnr. 252 „In der Flur Demharthöfe“**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Waldfläche im Außenbereich. Im östlichen Teil handelt es sich um ca. 25-jährige Fichten mit Pflegerückstau. Der westliche Bereich ist zum Wertermittlungstichtag nach Sturmbruch zu ca. 70% abgeholzt und muss wieder aufgeforstet werden.  
Beim Bestand des westlichen Teils handelt es sich ca. 75-jährige Fichten und Laubholz.

## 6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2010 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

## 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens für die Landwirtschaftsflächen

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts.

Nach § 16 Abs.1 ImmoWertV 2010 soll der Bodenwert vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit zum Bewertungsstichtag zeitnahen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle vorhanden, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV 2010 der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im Folgenden wird der Bodenwert im **Vergleichswertverfahren** durch indirekten Vergleich unter Heranziehung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Aichach-Friedberg sowie zusätzlich mit Hilfe statistischer Kaufwerte bezogen auf die Ertragsmesszahl ermittelt.

## 6.2 Bodenwertermittlung der Landwirtschaftsflächen

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Dillingen veröffentlicht für Landwirtschaftsflächen nachstehende Bodenrichtwerte zum 31.12.2020:

Gemarkung Wengen	Grünland	zum 31.12.2020	4,20 €/m <sup>2</sup>
	Ackerland	zum 31.12.2020	8,70 €/m <sup>2</sup>

Weil pro Jahr innerhalb der Gemarkung nur eine verhältnismässig geringe Zahl von Kauffällen vorhanden ist und weil hinsichtlich der Ertragsfähigkeit des Bodens vom Gutachterausschuss nicht differenziert wird, halte ich die Hinzuziehung landkreisbezogener, statistischer Werte für erforderlich.

Hierzu werden von mir die vom Bayerischen Landesamt für Statistik ermittelten Verkaufswerte im Landkreis Dillingen, bezogen auf die Ertragswertzahl (EMZ) für die Bewertung zusätzlich herangezogen.

Hierdurch findet die Ertragsfähigkeit des Bodens, die einen erheblichen Einfluss bei der Bildung des Marktpreises insbesondere von Ackerland hat, Eingang in die Bewertung.

Die Gewichtung der beiden Wertermittlungsergebnisse aus Bodenrichtwert des Gutachterausschusses und statistischem Wert des Bayerischen Landesamtes für Statistik erfolgt bei den Ackerlandflächen im Verhältnis 1:1.

Bei Grünlandflächen spielt die Ertragsfähigkeit des Bodens nur eine ungeordnete Rolle, weshalb der Verkehrswert der Grünlandflächen im Folgenden nur auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt werden.

Nach den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wurden seit 2014 im Landkreis Dillingen folgende durchschnittliche Kaufwerte je Ertragsmesszahl EMZ ermittelt:

2016	13,57 € / EMZ
2017	13,08 € / EMZ
2018	13,24 € / EMZ
2019	14,87 € / EMZ

Die durchschnittlichen Kaufwerte zeigen in den letzten Jahren eine leichte Steigerung der durchschnittlichen Kaufwerte.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro EMZ zum Wertermittlungstichtag 12.05.2021 wird veranschlagt mit:

15,00 € / EMZ.

### 6.2.1 Wertermittlung Flst. Nr. 55

Das Grundstück ist als Grünland zu bewerten.

Der vorläufige Bodenwert für die Grünlandfläche errechnet sich mit dem Bodenrichtwert für Grünlandflächen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Dillingen für die Gemarkung Wengen wie folgt:

Grünlandfläche  $10.223 \text{ m}^2 \times 4,20 \text{ €/m}^2 = 42.937,- \text{ €}$

Grundstücksspezifische Wertanpassung:

abzgl. Abschlag

wegen Baumbestand, der die Bewirtschaftung

erschwert, 10%

./. 4.294,- €

abzgl. Abschlag

wegen extensiver Bewirtschaftung im

Trinkwasserschutzgebiet, 10%

./. 4.294,- €

**Bodenwert, gerundet**

**34.300,- €**

Dies entspricht einem Bodenpreis von  $3,36 \text{ €/m}^2$ .

### 6.2.2 Wertermittlung Flst. Nr. 98/2

Das Grundstück ist als Ackerland zu bewerten.

Der vorläufige Bodenwert für die Ackerlandfläche errechnet sich mit dem Bodenrichtwert für Ackerlandflächen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Dillingen für die Gemarkung Wengen wie folgt:

Ackerlandfläche  $14.650 \text{ m}^2 \times 8,70 \text{ €/m}^2 = 127.455,- \text{ €}$

Auf Grundlage der vom Bayerischen Landesamt für Statistik ermittelten Kaufwerte bezogen auf die Ertragsmesszahl errechnet sich für die die Ackerlandfläche ein Bodenwert von:

EMZ des Flurstücks x Kaufwert/ EMZ = Kaufwert des Flurstücks

Ackerlandfläche  $8.311 \text{ EMZ} \times 15,00 \text{ €/EMZ} = 124.665,- \text{ €}$

Bei Gewichtung der Wertergebnisse 1:1 für Ackerland errechnet sich der Bodenwert:

Ackerlandfläche  $(127.455,- \text{ €} + 124.665,- \text{ €}) / 2 = 126.060,- \text{ €}$

Grundstücksspezifische Wertanpassung:

nicht

erforderlich

+/- 0.000,- €

**Bodenwert, gerundet**

**126.100,- €**

Dies entspricht einem Bodenpreis von  $8,61 \text{ €/m}^2$ .

### 6.2.3 Wertermittlung Flst. Nr. 113

Das Grundstück ist als Ackerland zu bewerten.

Der vorläufige Bodenwert für die Ackerlandfläche errechnet sich mit dem Bodenrichtwert für Ackerlandflächen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Dillingen für die Gemarkung Wengen wie folgt:

Ackerlandfläche 45.651 m<sup>2</sup> x 8,70 €/m<sup>2</sup> = 397.164,- €

Auf Grundlage der vom Bayerischen Landesamt für Statistik ermittelten Kaufwerte bezogen auf die Ertragsmesszahl errechnet sich für die die Ackerlandfläche ein Bodenwert von:

EMZ des Flurstücks x Kaufwert/ EMZ = Kaufwert des Flurstücks

Ackerlandfläche 28.691 EMZ x 15,00 €/EMZ 430.365,- €

Bei Gewichtung der Wertergebnisse 1:1 für Ackerland errechnet sich der Bodenwert:

Ackerlandfläche (397.164,- € + 430.365,- €) / 2 = 413.765,- €

Grundstücksspezifische Wertanpassung:

Zuschlag für insgesamt

sehr gute Eigenschaften  
(Zuschnitt, Größe, Bonität des Bodens), 5% + 20.688,- €

Abschlag  
wegen Masten- und Stromleitungsrecht, 1% ./ 4.138,- €

Abschlag  
wegen Gasleitungsrecht, 1% ./ 4.138,- €

**Bodenwert, gerundet** 426.200,- €

Dies entspricht einem Bodenpreis von 9,34 €/m<sup>2</sup>.



### 6.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens für die Waldfläche

Die Wertermittlung erfolgt nach der Waldermittlungsrichtlinie (WaldR) 2000 nach dem Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert setzt sich demnach zusammen aus den Wertanteilen für den Bestand (Holz) und für den Boden (Bodenwert).

#### 6.3.1 Wertermittlung der Waldfläche Flnr. 252

Vom Gutachterausschuss werden seit der letzten Veröffentlichung zum 31.12.2018 keine Bodenrichtwerte für Waldböden mehr ermittelt.

##### Boden

Für Waldböden werden in der Regel ca. 20% bis 50% von Grünlandflächen, durchschnittlich ca. 35% bezahlt.

Der Bodenrichtwert für Grünland in der Gemarkung Wengen wurde mit 4,20 €/m<sup>2</sup> vom Gutachterausschuss zum 31.12.2020 festgestellt.

Der Waldbodenwert wird demnach wie folgt ermittelt:

<b>Flnr. 252</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>7.196 m<sup>2</sup> x 4,20 €/m<sup>2</sup> x 35 % =</b>	<b>10.578,- €</b>
------------------	------------------	--	-------------------

##### Bestockung

Die Bestockung wird auf Grundlage der Bestandsaufnahme beim Besichtigungstermin in Anlehnung an die Entschädigungstabelle der Bayerischen Versicherungskammer, Stand 1.1.2015 ermittelt.

Der Bestand wird der Ertragsklasse III zugeordnet und wie folgt in Ansatz gebracht:

Fichten im Osten, Ø ca. 25-jährig, 0,7196 ha x 8.276,- €/ha x 55 % =	3.275,- €
Fichten im Westen, Ø ca. 75-jähr. 0,7196 ha x 22.004,- €/ha x 45% x 30% =	2.138,- €

<b>Bestandswert</b>	<b>0,7196 ha</b>	<b>5.413,- €</b>
---------------------	------------------	------------------

##### Grundstückswert gesamt:

<b>Boden</b>	<b>10.578,- €</b>
--------------	-------------------

<b>Bestand</b>	<b>5.413,- €</b>
----------------	------------------

<b>vorläufiger Grundstückswert</b>	<b>15.991,- €</b>
------------------------------------	-------------------

abzgl.

Pflegerrückstau im Osten und Wiederaufforstung im Westen

<b>3.500,- €/ha x 0,7196 ha</b>	<b>./. 2.519,- €</b>
---------------------------------	----------------------

<b>Grundstückswert Flst. Nr. 252, gerundet</b>	<b>13.500,- €</b>
--	-------------------

## 7.0 Verkehrswerte

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf dem sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), 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 persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung der Beschaffenheit der Grundstücke und der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden von mir die Verkehrswerte zum 12.05.2021 wie folgt festgestellt:

<b>Verkehrswert</b>	<b>Nähe Friedhofstraße</b>	<b>FIST.Nr. 55</b>	<b>34.300,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Hart</b>	<b>FIST.Nr. 98/24</b>	<b>126.100,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Hart</b>	<b>FIST.Nr. 113</b>	<b>426.200,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Beurenberg</b>	<b>FIST.Nr. 209</b>	<b>257.700,- €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>In der Flur Demharthöfe</b>	<b>FIST.Nr. 252 mit</b>	<b>13.500,- €</b>

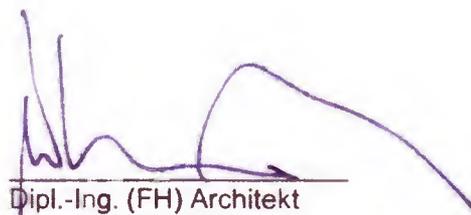
Hinweis:

Soweit im Gutachten nicht vermerkt, habe ich nicht berücksichtigt und geprüft:

- Bodenkontamination und Tragfähigkeit des Bodens

Ich erkläre mit meiner Unterschrift das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben und dass ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe.

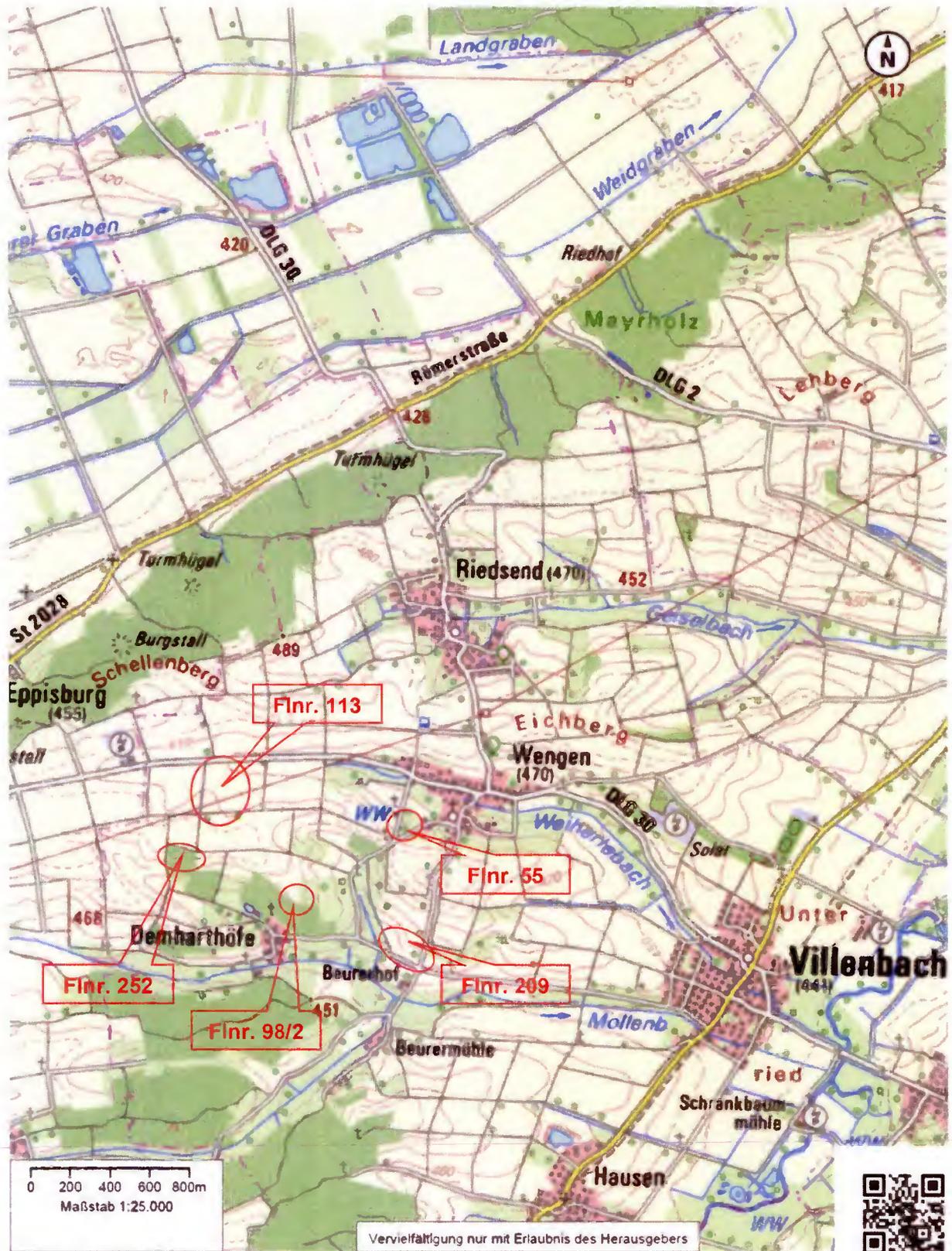
Günzburg, den 04.08.2021



Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Wolfgang Eichelmann  
Augsburger Straße 24  
89312 Günzburg

Anlagen   Ortslageplan  
              Fotos vom Ortstermin

Ortslageplan mit Lagekennzeichnung der Grundstücke



Nachfolgend Fotos vom Ortstermin am 12.05.2021



Pfeil: Flst. Nr. 55, Blickrichtung Norden



Pfeil: Flst. Nr. 55, Blickrichtung Nordosten



Pfeil: Flst. Nr. 98/2, Blickrichtung Westen



Pfeil: Flst. Nr. 98/2, Blickrichtung Norden



Pfeil: Flst. Nr. 113, Blickrichtung Südwesten



Pfeil: Flst. Nr. 113, Blickrichtung Nordosten



Pfeil: Flst. Nr. 252, Blickrichtung Süden



Pfeil: Flst. Nr. 252, östliche Bestockung



Pfeil: Flst. Nr. 252, westliche Bestockung



Pfeil: Flst. Nr. 252, westliche Bestockung