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 Grundstück Flur-Nr. 133 in der Gemarkung Münster, Gemeinde Mickhausen

Auftraggeber
Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht
86142 Augsburg

Nr. 2025/30

Haldenwang, den 25.11.2025

Das Gutachten umfasst 15 Textseiten mit 2 Anhängen. Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet.

Inhalt Seite

1 Vorgaben ... 3
1.1 Auftrag ... 3
1.2 Stichtage ... 3
1.3 Ortsbesichtigung ... 3
1.4 Unterlagen ... 3
1.5 Literatur ... 3
2 Zustand des Grundstücks zum Qualitätsstichtag ... 4
2.1 Lage ... 4
2.2 Rechtliche Gegebenheiten ... 5
2.3 Tatsächliche Eigenschaften ... 7
2.4 Zusammenfassung und Beurteilung ... 10
3 Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag ... 11
3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 11
3.1.1 Normierte Wertermittlungsverfahren ... 11
3.1.2 Begründung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 12
3.1.3 Wertermittlungsmethode ... 12
3.2 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag ... 13
3.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes ... 14
3.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes ... 14
3.5 Ermittlung des Verkehrswerts ... 15

Ergebnis der Wertermittlung

Das unbebaute Grundstück Flurnummer 133 in der Gemarkung Münster wurde nach dem Vergleichswertverfahren der ImmoWertV zum Stichtag 13.10.2025 bewertet. Das Grünland-Grundstück liegt westlich von Münster in der Feldflur. Die Bewertung erfolgte nach den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen. Die Vergleichspreise und die Bodenrichtwerte stellte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Augsburg zur Verfügung. Die besonderen Grundstücksmerkmale sind die geringe Grundstücksgröße, die teilweise hängige Oberfläche und die teilweise geringe Ertragsfähigkeit des Bodens.

Die Bewertung zum Stichtag 13.10.2025 führt zum Verkehrswert in der Definition des § 194 BauGB in Höhe von rund 20.000 € oder rund 5,1 €/m².

1 Vorgaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen beim Amtsgericht K 77/25.
Auftragsinhalt Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstück Flurnummer 133 in der Gemarkung Münster, Gemeinde Mickhausen.
Zweck des Gutachtes Das Gutachten wird benötigt für die Vorbereitung eines Versteigerungstermins wegen Teilungsversteigerung.

1.2 Stichtage

Der Verkehrswert ist zur Vorbereitung eines Versteigerungstermins zu ermitteln. Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag ist damit der Tag der Ortsbesichtigung, der 13.10.2025.

1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 13.10.2025 vorgenommen. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 29.09.2025 geladen. Der Sachverständige war bei der Ortsbesichtigung alleine anwesend.

1.4 Unterlagen

Zur Gutachtenserstellung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug aus dem Grundbuch von Münster, Grundbuchblatt 417, Ausdruck vom 13.10.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, Ausdruck vom 13.10.2025
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mickhausen für Münster
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Augsburg
- Altlastenauskünfte des Landratsamtes Augsburg
- Bayerische Vermessungsverwaltung, Internetanwendung BayernAtlas-plus

1.5 Literatur

Verwendete Literatur ist in Fußnoten vermerkt.

2 Zustand des Grundstücks zum Qualitätsstichtag

2.1 Lage

Das Grundstück 133 liegt in der Landschaft Stauden in der Feldflur rund 900 m Fahrtstrecke westlich des Ortsrandes der Ortschaft Münster, Gemeinde Mickhausen, an einem südlich ausgerichteten Talhang, Lage siehe Flurkarte in Anhang 1. Das Grundstück liegt in einem strukturierten, kleinflächigen und hügeligem Gelände, das auch Feldgehölze und naturnahe Randstreifen aufweist.

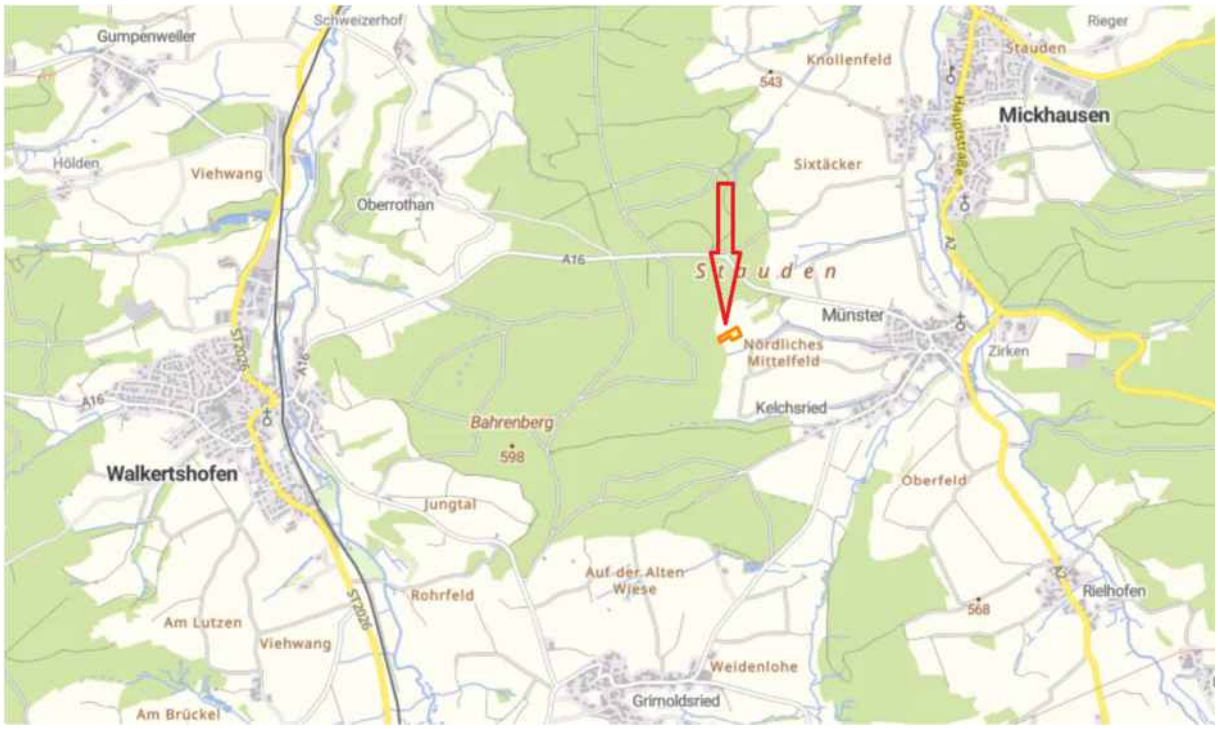


Abbildung 1: Lage von Grundstück 133 in der Feldflur zwischen Münster und Walkertshofen, Screenshot: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Erreichbarkeit Von der Ortsverbindungstraße zwischen Walkertshofen und Münster aus führt nach rund 550 m westlich des Ortsrandes von Münster ein Hauptwirtschaftsweg Richtung Süden bergab, nach rund 125 m ist dann Richtung Westen in einen befestigten Grasweg abzubiegen, der nach rund 225 m das Grundstück 133 erreicht.

Nachbarschaft Nördlich und östlich am Grundstück grenzt Grünland an, siehe Abbildung 2. Westlich am Grundstück grenzt nach einem naturbelassenen Grünstreifen Wald an. Der Grünstreifen ist als Grasweg abgemarkt. Südlich am Grundstück führt an der Osthälfte ein abgemarkter Grasweg heran, an der Westhälfte grenzt Grünland an.



Abbildung 2: Nachbarschaft von Grundstück Flurnummer 133, Screenshot: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Das Grundstück ist im Grundbuch von Münster Blatt 417 vorgetragen im Bestandsverzeichnis mit der laufenden Nummer 5 | Flurstücknummer 133| Wirtschaftsart und Lage: Roten Teile, Landwirtschaftsfläche | Katasterfläche 3.908 m².

Zweite Abteilung In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind bis auf den Versteigerungsvermerk keine Eintragungen vorhanden.

Liegenschaftskataster Im Liegenschaftskataster von Münster ist Grundstück 133 mit einer Katasterfläche von 3.908 m² vorgetragen. Davon sind 3.762 m² als Grünland und 146 m² als unkultivierte Fläche ausgewiesen. Die Bodenschätzung klassifiziert für 2.188 m² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (lS), Bodenstufe (II), Klimastufe, 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (4-), keine Grünlandgrundzahl, Grünlandzahl 25 und für 1.720 m² Ackerland (A), Lehmiger Sand (lS), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 46, Ackerzahl 42.

Erschließung, beitragsrechtlicher Zustand Das Grundstück ist nach BauGB[1] und KAG[2] nicht erschlossen. Einzige Erschließungsanlage ist der Grasweg, über den das Grundstück von Süden und von Westen her an das Wegenetz angebunden ist. Der am westlichen Vorgewende vorbeiführende Grasweg ist mit Bäumen und Gestrüpp teilweise überwachsen, offensichtlich wurde er in den vergangenen Jahren nicht benutzt. Die Zufahrten zum Grundstück sind mit der Abmarkung als öffentliche Feldwege gesichert. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht vorhanden.



Bild 1 links: Zufahrt als Grasweg an die Südseite des Grundstücks, Bild 2 rechts: links der roten Linie entlang des Waldes teilweise zugewachsener abgemarkter Grasweg, rechts der roten Linie , offensichtlich nicht gemähtes Gras

Bauleitplanung Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mickhausen für Münster, siehe Abbildung 3, ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet.

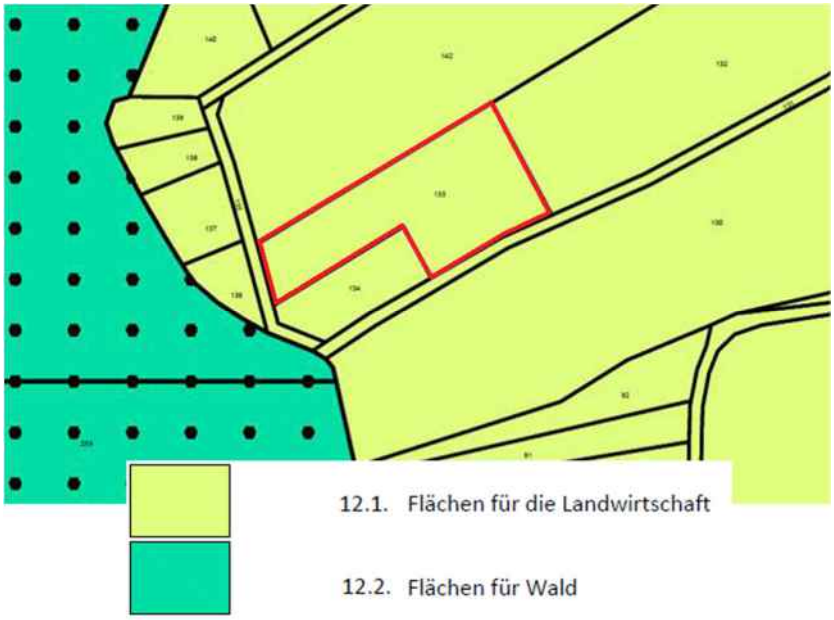


Abbildung 3: Darstellung von Grundstück Flurnummer133 im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mickhausen als Fläche für die Landwirtschaft, abgemarkte Zufahrten von Süden und von Westen

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung Das Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es liegt damit im baurechtlichen Außenbereich, Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB. Eine Bebauung ist damit nur privilegiert nach § 35 BauGB möglich.

[1] Baugesetzbuch
[2] Kommunalabgabengesetz

Altlasten Das Landratsamt Augsburg teilt mit, dass für das Grundstück Flur-Nr. 133 in der Gemarkung Münster *derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vorliegt*. Des Weiteren sind *zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.*

Gebietsausweisungen Das Grundstück liegt wie die ganze Landschaft Stauden im Naturpark Augsburg westliche Wälder. Westlich des Grundstücks sind 2 kleinere Waldstücke als *Ökoflächenkataster (Ankauf)* kartiert, südlich im nächsten Gewanne ist ein naturbelassener Geländestreifen als *Ökoflächenkataster (aus Flurbereinigung)* kartiert, siehe Abbildung 4.



Abbildung 4: Gebietsausweisungen: Naturpark Augsburg westliche Wälder, Ökoflächenkataster, Screenshot: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Pachtvertrag Das Grundstück wird offensichtlich nicht von den Beteiligten genutzt. Inwieweit ein schriftlicher Pachtvertrag vorliegt, konnte trotz Nachfrage bei den Beteiligten bis zur Abgabe des Gutachtens nicht geklärt werden. Das Grundstück wird augenscheinlich landwirtschaftlich genutzt, insofern liegt zumindest ein mündlicher Pachtvertrag vor.

Entwicklungszustand Der Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten nach hat das Grundstück in der Definition des § 3 Abs. 1 ImmoWertV den Entwicklungszustand der Fläche einer Landwirtschaft. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Grundstücksgröße Das Grundstück ist 0,3908 ha groß. Es ist in der nördliche Hälfte rund 110 m lang, in der südlichen Hälfte rund 54 m lang. Die östliche Hälfte ist rund 24 m breit, die westliche Hälfte ist rund 47 m breit.

Wertung: Das Grundstück hat eine für die landwirtschaftliche Nutzung geringe Größe.

Grundstückszuschnitt Das Grundstück hat in Ost-West-Richtung (Bearbeitungsrichtung) parallele Außengrenzen. Das leicht schräg zur Bearbeitungsrichtung verlaufende westliche Vorgewende hindert eine übliche Grünlandbewirtschaftung nicht. Mit der ausgesparten Rechteckform entstehen an der Westseite 2 Vorgewende, an der südlichen Ostseite ist das Grundstück mit 54 m kurz.

Wertung: Die parallelen Außengrenzen in Bearbeitungssichtung sind günstig für die landwirtschaftliche Nutzung. Die geringe Größe des Grundstücks und die ausgesparte Rechteckform erschweren die übliche landwirtschaftliche Grünlandnutzung.

Oberfläche Das Grundstück steigt in Schichtlinie im nördlichen Bereich vom westlichen Vorgewende um rund 3,9 m Richtung Osten (19%) und, ist dann eben und fällt zum östlichen Vorgewende wieder um 4,9 m ab (10%). Die südliche Hälfte fällt von West nach Ost um über 2 m ab. In Hanglinie fällt der westliche Bereich auf 24 m um 5,6 m ab (23%), um östlichen Bereich auf 47 m um 8 m (17%) ab. Die Oberfläche ist eine in Richtung Süden geneigte Geländekuppe.



Bild 3: Blick von der Geländekuppe Richtung Osten, ungefähre Grundstücksgrenze rot skizziert

Wertung: Für die landwirtschaftliche Nutzung ist das Grundstück maschinell zu bewirtschaften. Etwas erschwert ist die Bewirtschaftung im Bereich des westlichen Vorgewendes entlang des Waldes. Dort fällt das Grundstück Richtung Süden und Richtung Westen ab, was das Rangieren etwas erschwert.





Bild 4 und Bild 5: Westliches Vorgewende, entlang des Waldsaumes verläuft der abgemarkte Grasweg, das linke Bild zeigt den gemähten oberen Bereich, am unteren Bildrand beginnt der nicht gemähte Bereich, das rechte Bild zeigt die abfallende Südwestecke, die zum Stichtag nicht gemäht war.

Bebauung Das Grundstück ist nicht bebaut. Auf dem Grundstück steht eine Hütte auf einem Fahrgestell. Der Standplatz ist etwas eingeebnet, was eine Böschung erzeugt.



Bild 6: Fahrbare Hütte auf eingeebneter Fläche, die Grundstücksgrenze verläuft zwischen dem Strauch links der Hütte und der Hütte, mit rotem Strich skizziert

Vorhandensein von Bodenverunreinigungen, Altlasten Bodenverunreinigungen waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Bodenbeschaffenheit Nach der Bodenübersichtskarte Bayern liegt der Bodentyp 8c vor. Das ist fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse). Entlang des westlichen Vorgewendes liegt der Bodentyp 76b vor, ein Gley und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Die Bodenschätzung klassifiziert das westlich Grünland mit lSIIb4- -/25. das ist ein lehmiger Sandboden der Bodenstufe 2. Die Bodenstufe 2 zeigt eine Bodenstufe einer mittleren Ertragsfähigkeit. Die Wasserstufe 4 - kennzeichnet Roßheu- und Streuwiesen, mit einem überwiegenden Pflanzenbestand von Nässeanzeigern (oder Trockenheitsanzeigern). Der feuchte Gley-Boden führt zu einer geringwertigeren Bodenqualität für die Grünlandnutzung, im Luftbild im Abbildung 5 an der Braunfärbung erkennbar. Im Gegensatz dazu ist der östliche Bereich des Grundstücks als Ackerland klassifiziert mit lS3D 46/42. Für die Grünlandnutzung zeigt diese Klassifizierung eine beginnende mittlere Bodenqualität.



Abbildung 5: Klassifizierung nach der Bodenschätzung, westliches Grünland als Hutung, östlicher vormaliger Acker mit Ackerzahl 42

Bewuchs Das Grundstück ist mit Gras bewachsen. An der Nordostecke stehen auf dem Grundstück Sträucher an einer Böschung. Dort ist keine Grünlandnutzung möglich.

Wildschaden Bei der Ortsbesichtigung waren vereinzelt Spuren von Schwarzwildschäden an der Grasnarbe zu erkennen.

Ertragsverhältnisse Das Grundstück wird als Grünland genutzt. Die Ackerzahl 42 weist auf eine mittlere Ertragsfähigkeit für die Grünlandnutzung hin. Die Grünlandzahl 25 im westlichen Bereich weist auf eine geringe Ertragsfähigkeit hin.

Tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit Das Grundstück ist als Grünland nutzbar und wird auch wegen der Lage und der Darstellung im Flächennutzungsplan weiterhin als Grünland nutzbar bleiben. Die südwestliche Ecke des Grundstücks ist maschinell etwas schwieriger zu bewirtschaften. Das Grundstück wird zum Stichtag tatsächlich zu rund 3.660 m² als Grünland genutzt, siehe Abbildung 6. Rund 223 m² sind wegen Böschung und Feldgehölz nicht als Grünland nutzbar. Der Standort der fahrbaren Hütte mit rund 36 m² könnte als Grünland nutzbar gemacht werden.



Abbildung 6: Nutzbarkeit von Grundstück 133, Grünland zu rund 3.660 m², als Grünland nicht nutzbar rund 223 m², Screenshot: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

2.4 Zusammenfassung und Beurteilung

Das Grundstück ist ein Richtung Süden geneigtes landwirtschaftlich bewirtschaftetes Grünlandgrundstück, das mit Feldwegen an das Wegenetz angebunden ist. Die teilweise geringe landwirtschaftliche Bodenqualität führt zu einer teilweisen geringeren Ertragserwartung in der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Die Neigung und die Grundstücksform erschweren etwas die Grünlandnutzung. Die Lage in der Feldflur und der Zustand des Grundstücks würde es neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geeignet erscheinen lassen.

3 Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag

3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.1.1 Normierte Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist nach der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln. 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.

3.1.2 Begründung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

3.1.3 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 geschätzt. *Abbildung 7* zeigt anhand eines Schemas aus der ImmoWertA[4] die Vorgehensweise.

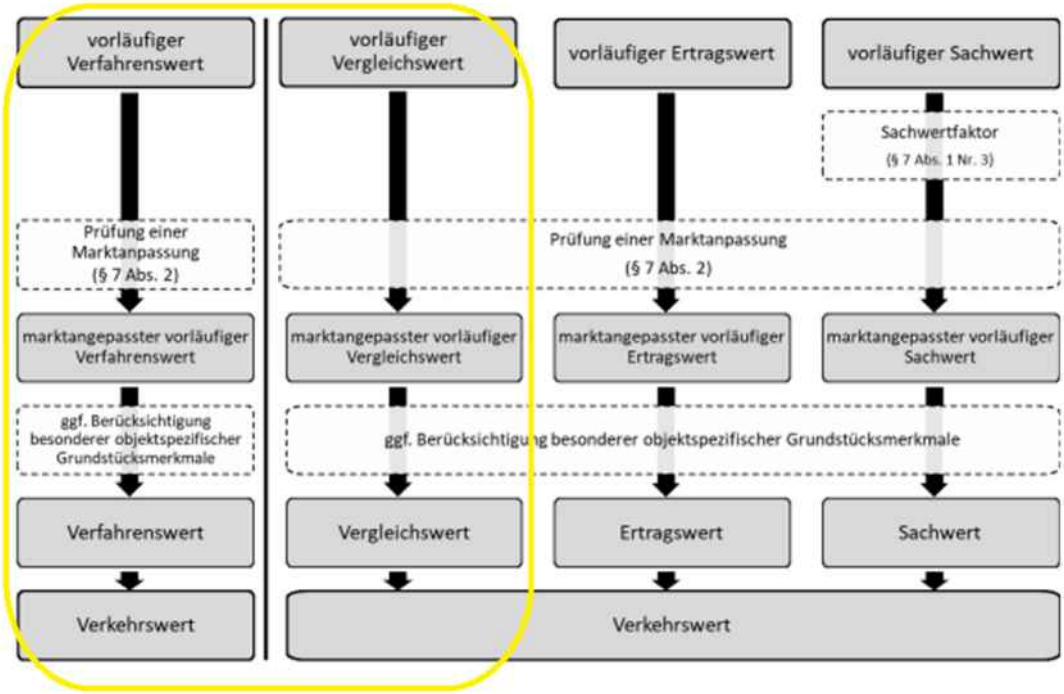


Abbildung 7: Schema zur Vorgehensweise aus Abschnitt 6.(3).2 ImmoWertA

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

3.2 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück liegt in der Gemarkung Münster, Gemeinde Mickhausen. in der Landschaft der Stauden[5]. Um die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in Münster mit Mickhausen zu analysieren, wurde an der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Augsburg eine Suchanfrage für Vergleichsgrundstücke von Grünland aus den Jahren 2023 - 2025 in der Datenbank der Vergleichspreise vorgenommen.

Das Ergebnis der Anfrage ergibt für Münster 3 Vergleichspreise und jeweils 1 Vergleichspreis für Grimoldsried und für Mickhausen.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beträgt in Münster für Grünlandgrundstücke 5,5 €/m² und für Ackergrundstücke 6 €/m².

Tabelle 1 stellt das Ergebnis der im Gutachten verwertbaren Vergleichsgrundstücke zusammen.

Tabelle 1: Vergleichsgrundstücke mit Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung

lfd. Nr	Jahrgang	Gemarkung	Grundstücksfläche m²	Bodenpreis €/m²	Bodenrichtwert	Bemerkungen
1	2023	Grimoldsrie	38.188	5,50	5,50	GZ 50, 46, 42, verpachtet, etwas unförmig, großes Grundstück
2	2023	Mickhausen	9.858	6,50	6,00	GZ 45, 52, 59, Pächterkauf, ortsnah, handtuchförmig
3	2023	Münster	10.265	5,50	5,50	AZ 59, 39, 33, rechteckig, Ackerland
4	2023	Münster	1.996	5,50	5,50	AZ 52, Pächterkauf durch den Nachbarn, rechteckig, ortsnah, Grünland
5	2023	Münster	22.502	5,50	5,50	AZ 52, 48, 42, etwas unförmig, an der Kreisstraße
		Mittelwert	16.562	5,70		
		Median	10.265	5,50		
		Maximun	38.188	6,50		
		Minimum	1.996	5,50		

Wie die Auswertung zeigt, wurden in den Jahren 2023 - 2025 in Münster und in der Gemeinde Mickhausen lediglich im Jahr 2023 Grünlandgrundstücke gehandelt.

Vergleichspreis Nummer 1 entstammt einem mit rund 3,8 ha im Vergleich zu den Vergleichsgrundstücken großen Grundstück. Das Grundstück hat keine parallelen Außengrenzen und ist zu rund2/3 eben. Die Bodenqualität für die Grünlandnutzung ist als mittel einzustufen.

Das Grundstück aus Vergleichspreis Nummer 2 liegt in der Nähe zum Zentralort Mickhausen. Es ist ein lang gestrecktes handbuchförmiges Grünlandgrundstück, bei dem man jeder Seite ein abgemarkter Weg vorbeiführt. Die Bodenqualität für die Grünlandnutzung ist als mittel bis gut einzustufen.

Das Grundstück aus Vergleichspreis Nummer 3 liegt im südlichen Gemarkungsbereich von Münster nördlich eines Waldrandes. Die Bodenqualität für die Grünlandnutzung ist teilweise als sehr gut, teilweise als weniger gut einzustufen. Das Grundstück wird inzwischen als Ackerland genutzt.

[5] Die Stauden sind ein Hügelland, das den südlichen Teil des Naturparks Augsburg – Westliche Wälder bildet. Die Stauden erstrecken sich zwischen dem Wertachtal im Osten, dem Flossach- und Mindeltal im Westen sowie zwischen Türkheim im Süden und einer Linie etwa auf der Höhe zwischen Diedorf und Ziemetshausen im Norden.

Vergleichspreis Nummer 4 entstammt einem kleinen Grundstück mit einer guten Bodenqualität für die Grünlandnutzung. Das Grundstück liegt ortsnah zu Münster. Es ist nur über einen Grasweg an ein Vorgewende anzufahren.

Vergleichspreis Nummer 5 ist im Vergleich zu den Vergleichsgrundstücken ein größeres Grundstück mit einer größtenteils guten Qualität des Bodens für die Grünlandnutzung, es liegt verkehrsgünstig an der Kreisstraße.

Was auffällt, ist die Preisgestaltung. Von den 5 Vergleichsgrundstücken wurden 4 zum Preis von 5,5 €/m² und damit zum Bodenrichtwert verkauft, obwohl die Grundstücke unterschiedliche Zustände aufweisen. Beim Vergleichspreis Nummer 2 haben sich möglicherweise die Ortsnähe, die lang gestreckte Form und die Erreichbarkeit über abgemarkte Wege an 4 Seiten ausgewirkt.

Was sich daraus ableiten lässt ist, dass Grundstücke in der Feldflur, die üblicherweise als Grünland genutzt werden können, auf dem Niveau des Bodenrichtwertes von 5,5 €/m² verkauft werden. Grundstücke mit einer sehr guten Wegeanbindung und mit einer gewissen Ortsnähe können einen bis rund 20 % höheren Preis (hier rechnerisch 18 %) erreichen.

3.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

In Münster wurden 3 Grünland-Grundstücke und in Grimoldsried wurde ein Grünlandgrundstück zum Preis von 5,5 €/m² um die Wertzahlen 50 im Jahr 2023 zum Preis von 5,5 €/m² verkauft. Ein Verkauf liegt von Mickhausen mit 6,5 €/m² bei einem zum Zeitpunkt des Verkaufs geltenden Bodenrichtwert von 6 €/m² vor. Für die Jahre 2024 und 2025 liegen keine Vergleichspreise vor. Im Immobilienmarktbericht für den Landkreis Augsburg 2025 zeigt die Indexreihe für das Preisniveau von Grünland auf Seite 72 seit dem Jahr 2023 tendenziell leicht rückläufige Bodenpreise für Grünland im Landkreis Augsburg. Daraus lässt sich herleiten, dass seit dem Jahr 2023 bis zum Stichtag die konjunkturelle Preisentwicklung allenfalls eine Seitwärtsbewegung zeigt. So kann angenommen werden, dass der vorläufige Vergleichswert für Grünland in Münster zum Wertermittlungsstichtag bei 5,5 €/m² liegt. Ein fiktives Vergleichsgrundstück lässt sich definieren als ein an das Wegenetz angebundenes Grünlandgrundstück in der Feldflur, maschinell zu bearbeiten, Grünlandzahl zwischen 45 und 55 (auch ackerfähig), auch etwas unförmig.

Nicht aus den Vergleichspreisen herleitbar, jedoch nach allgemeiner Markterfahrung erwartbar ist, dass ertragsschwaches und schwierig zu bearbeitendes Grünland tendenziell etwas im Preis gemindert sein wird.

3.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes

In den vorläufigen Vergleichswert für Grünland in Münster in Höhe von 5,5€/m² sind die wertrelevanten Merkmale, wie sie sich aus den Vergleichsgrundstücken ergeben und die an Münster angepasst sind, eingeflossen. Das zu bewertende Grundstück 133 weicht im westlichen Bereich in der Bodenqualität für die Grünlandnutzung ab. Die Grünlandqualität ist dort mit einer Grünlandzahl von 25 und einer Klassifizierung als Hutung deutlich geringer als bei den Vergleichsgrundstücken. Nach Markterfahrung ist zu erwarten, dass für so eine geringe Bodenqualität für die Grünlandnutzung ein Preisabschlag zu erwarten ist. Mangels Vergleichspreisen wird ein Abschlag nach den Marktgegebenheiten in Münster mit den konstanten Grünlandpreisen um den Bodenrichtwert eher gering zu erwarten sein. Sachverständig wird angenommen, dass der Marktabschlag bei 10 % liegen kann. Gerundet berechnet sich dann ein Wertansatz für den Bereich der minderen Bodenqualität mit gerundet 5 €/m².

Der Werteinfluss im Bereich der Böschung mit dem Feldgehölz wird wegen der geringen Größe am Grundstücksmarkt keine Rolle spielen. Deshalb wird er sachverständig ebenfalls mit 5 €/m² gewertet.

Wichtet man die Wertansätze nach der Bodenqualität mit den Flächen aus dem Liegenschaftskataster, so führt die Wertzusammenstellung in Tabelle 2 zum marktangepassten vorläufigen Vergleichswert von gerundet 20.000 €:

Tabelle 2: Wichtung der Wertansätze mit der Bodenqualität

nach Liegenschaftskataster		Wert	Wert
	m²	€/m²	€
Grünland GZ 25	2.188	5,0	10.940
Grünland AZ 42	1.574	5,5	8.657
unkultivierte Fläche (Feldgehölz, Böschung)	146	5,0	730
Katasterfläche	3.908	5,2	20.327
		gerundet	20.000

3.5 Ermittlung des Verkehrswerts

Mit dem vorläufigen Vergleichswert und der Prüfung einer Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes sind die wertrelevanten Merkmale, wie sie sich aus den Vergleichspreisen und der Grundstückbeschreibung ergeben, erfasst. Eine weitere Anpassung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes an die Marktverhältnisse in Münster ist nicht ersichtlich. Deshalb zeigt der vorläufige marktangepasste Vergleichswert in Höhe von 20.000 € den Verkehrswert.

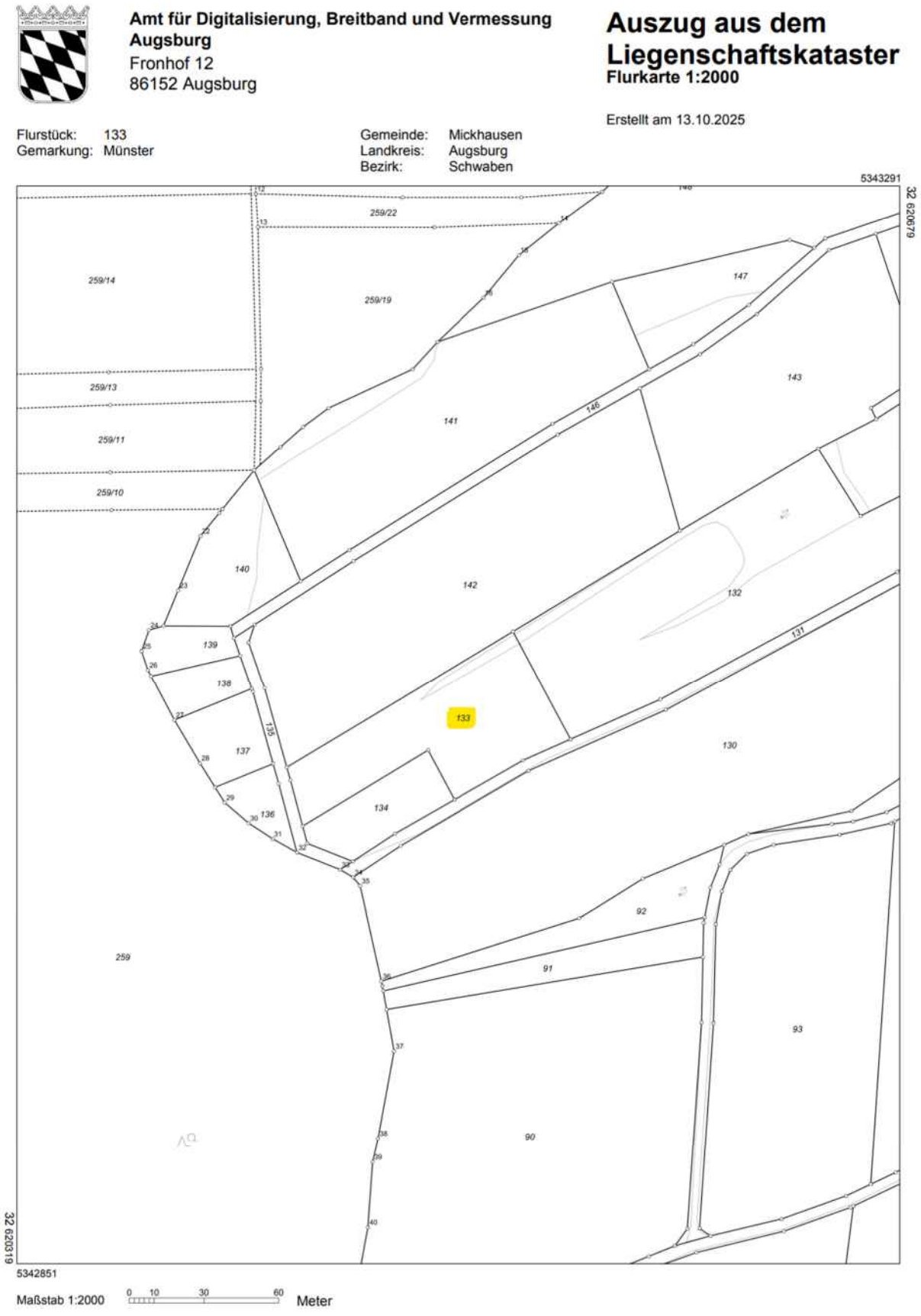
Der Verkehrswert von Grundstück Flurnummer 133 ist somit auf gerundet 20.000 € (5,12 €/m²) zu taxieren.

Vorliegendes Gutachten erstellte ich nach bestem Wissen und Gewissen.

Ulrich Hins

Ulrich Hins Dipl. Ing. agr. Univ. von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung Augsburg

Anhang 1: Flurkarte Grundstück Flur-Nr. 133



Anhang 2: Bilder von der Ortsbesichtigung



Bild 7: Blick Richtung Osten, rechts am Bildrand die Zufahrt über einen Grasweg



Bild 8: Blick Richtung Westen, Halbierung der Grundstücksbreite rechts der fahrbaren Hütte



Bild 9: Blick Richtung Westen, rechts im Bild das Feldgehölz und die Böschung



Bild 10: Schwieriger zu bewirtschaftender westlicher Grundstücksbereich am Waldrand, böschungsartiges Gefälle Richtung Süden, Feldgehölz an der Südgrenze auf dem Nachbargrundstück