

Az.: K 101/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert | Marktwert

Grundstücke der Gemarkung Rommelsried

1) Fl.Nr. 444	Krautgarten, Grünland	zu 0,0100 ha
2) Fl.Nr. 86/6	Egelseefeld, Ackerland	zu 0,1631 ha
3) Fl.Nr. 373	Eichwiesen, Acker-Grünland	zu 0,2512 ha
4) Fl.Nr. 278	Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	zu 0,0340 ha
5) Fl.Nr. 300	Gemeindeteile, Waldfläche	zu 0,0070 ha
6) Fl.Nr. 305	Gemeindeteile, Waldfläche	zu 0,0140 ha
7) Fl.Nr. 111/28	Schobersberg, Waldfläche	zu 0,0410 ha

zum Bewertungsstichtag 2. Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Grundstücke	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Recherchen.....	3
2.0	GRUNDSTÜCK	4
2.1	Grundbuch	4
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung	5
2.3	Lage	11
2.4	Bauleitplanung Flächennutzungsplan.....	12
2.5	Bodenrichtwerte.....	12
2.6	Altlasten	14
2.7	Pachtverhältnis.....	14
3.0	WERTERMITTLUNG	15
3.1	Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren	15
3.2	Entwicklungszustand Entwicklungsstufen	16
3.3	Wertermittlung der landwirtschaftlichen Grundstücke	19
3.3.1	Allgemeines.....	19
3.3.2	1) Fl.Nr. 444, Grünland, Krautgarten.....	20
3.3.3	2) Fl.Nr. 86/6, Ackerland	21
3.3.3.1	Wertminderung wegen Überspannungsrecht	23
3.3.4	3) Fl.Nr. 373, Acker-Grünland	24
3.4	Bewertung der Waldgrundstücke	26
3.4.1	Allgemeines Verfahren	26
3.4.2	4) Fl.Nr. 278, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche.....	27
3.4.3	5) Fl.Nr. 300, Waldfläche.....	29
3.4.4	6) Fl.Nr. 305, Waldfläche.....	30
3.4.5	7) Fl.Nr. 111/28, Waldfläche	31

ANLAGEN: Fotodokumentation | Lagepläne | Lageplan Überspannungsleitungsrecht |
Flächennutzungsplan | Bodenrichtwerte

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 101/23
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert | Marktwert der Grundstücke zu ermitteln.
- 1.3 GRUNDSTÜCKE** Gemarkung Rommelsried
1) Fl.Nr. 444, Krautgarten, Grünland zu 0,0100 ha
2) Fl.Nr. 86/6, Egelseefeld, Ackerland zu 0,1631 ha
3) Fl.Nr. 373, Eichwiesen, Acker-Grünland zu 0,2512 ha
4) Fl.Nr. 278, Gemeindeteile,
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche zu 0,0340 ha
5) Fl.Nr. 300, Gemeindeteile, Waldfläche zu 0,0070 ha
6) Fl.Nr. 305, Gemeindeteile, Waldfläche zu 0,0140 ha
7) Fl.Nr. 111/28, Schobersberg, Waldfläche zu 0,0410 ha
- 1.4 UNTERLAGEN** • Lagepläne M 1:1000 und 1:2000 vom 01.04.2024.
• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung vom 02.04.2024
• Grundbuchauszug vom 07.02.2024
• Flächennutzungsplan
- 1.5 ORTSBESICHTIGUNG** Am 2. Mai 2024
- 1.6 RECHERCHEN** Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss:
• Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024
• Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 18.06.2024
• Stellungnahme Kreisbaumeister vom 29.04.2024

Gemeinde Kutzenhausen, Bauverwaltung:
• Auskünfte zu Flächennutzungsplan

Landratsamt Augsburg-Land, Kreisbaumeister:
• Informationen zu Bauleitplanung (Außenbereich/Innenbereich)

2.0 GRUNDSTÜCKE

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Augsburg, von Rommelsried, Blatt 373

BESTANDSVRZEICHNIS

Wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 8 (betrifft Fl.Nr. 86/6) –
Überspannungsrecht, für die Lech-Elektrizitätswerke
AG in Augsburg. Gem. Bewilligung vom 21. Dezember
1976;

Auszug aus der Bewilligung:

1. Die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg hat das
Recht, das dienende Grundstück Fl.Nr. 86/6 der Ge-
markung Rommelsried
 - a) mit ihrer oben bezeichneten elektrischen 20 kV-
Leitung samt Zubehör zu überspannen und die
vorerwähnte Leitung dauernd zu belassen;
 - b) die zur Errichtung, Unterhaltung und Revision der
Leitung nötigen Begehungen und Fahrten sowie
Arbeiten durchzuführen.
2. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist ver-
pflichtet, alle Maßnahmen, welche den Bestand
oder den Betrieb der oben bezeichneten Leitung
gefährden könnten, zu unterlassen und insbeson-
dere zu gestatten, dass Bäume und andere Gegen-
stände unter und/oder neben der Leitung soweit
von dieser entfernt gehalten werden, als es nach
den VDE-Vorschriften oder aus betriebstechnischen
bzw. sonstigen Sicherheitsgründen erforderlich ist.
Schutzonenbreite 7 m nach jeder Leitungsseite.
Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten über-
lassen werden.

Vermerk:

Durch dieses Recht ist eine Wertminderung gegeben –
siehe Gutachten 3.3.3.1

DRITTE ABTEILUNG

Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gut-
achten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf
den Verkehrswert des Objekts.

2.2 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENSCHÄTZUNG

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.

Nach § 2 Bodenschätzungsgesetz ist zwischen folgenden landwirtschaftlichen Kulturarten (Nutzungsarten) zu unterscheiden:

Ackerland A
Grünland Gr

Das Ackerland umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie von Gartengewächsen.

Außerdem gehört zum Ackerland auch das Acker-Grünland, da in einem Wechsel in der Nutzung von Ackerland und Grünland gekennzeichnet ist.

Das Grünland umfasst die Dauergrasflächen, die i.d.R. gemäht und geweidet werden, sowie den Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland und Ackerland gekennzeichnet ist.

Von dem Grünland sind besonders zu bezeichnen:

- als Grünland-Wiese diejenigen Dauergrasflächen, die in Folge ihrer feuchten Lage nur gemäht werden können (absolutes Dauergrünland),
- als Grünland-Streuweise diejenigen stark vernässten Dauergrünlandflächen, die ausschließlich oder in

der Hauptsache durch Entnahmen von Streu genutzt werden können,

- als Grünland-Hutung diejenigen Flächen geringer Ertragsfähigkeit, die nicht bestellt werden können und im Allgemeinen nur eine Weidenutzung zulassen.

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	
Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	= Klassenzeichen
55	/	50	

Bodenzahl / Ackerzahl = 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	
Bodenart	Zustandsstufe	Klima	Wasserstufe	= Klassenzeichen
55	/	50		

Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl = 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.

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

Beispielsweise ergibt sich für eine 12 500 m² große Fläche mit der Kulturart Ackerland und den Wertzahlen 60/57 eine Ertragsmesszahl von $12\,500 \text{ (m}^2\text{)} \times 57/100 = 7125$.

Die Wertzahl ist im § 3 Satz 2 Bodenschätzungsgesetz als Verhältniszahl definiert, die Unterschiede im Reinertrag bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zum Ausdruck bringen. Bei der Ermittlung der Wertzahlen sind alle die natürliche Ertragsfähigkeit beeinflussenden Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Bei Ackerland: Bodenart, Zustandsstufe und Entstehung.
- Bei Grünland: Bodenart, Bodenstufe, Klima- und Wasserverhältnisse.

Für das Ackerland können dem Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden:

- Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffung im Zusammenhang mit dem Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- Die Ackerzahl berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückführbar sind. Die Ackerzahl 100 ist dem besten Ackerboden zugeordnet.
- Boden- und Ackerzahl gelten nicht stets für das gesamte Flurstück, sondern gelten häufig jeweils nur für Teilflächen.

Für das Grünland können dem Liegenschaftskataster ebenfalls zwei Wertzahlen entnommen werden:

- Die Grünlandgrundzahl bringt die auf Grund der Beurteilung von Bodenbeschaffenheit, Klima und Wasserverhältnissen sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- Die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, durch prozentuale Abrechnungen an der Grünlandgrundzahl. Die Grünlandzahl 88 ist dem besten Grünlandboden zugeordnet.

Der Ackerschätzungsrahmen untergliedert sich in der Hauptsache nach Bodenarten, wobei der bodenartige Gesamtcharakter einschließlich Steingehalt und Grobkörnigkeit ausschlaggebend ist:

S = Sand, Sl anlehmiger Sand, LS = lehmiger Sand, SL stark lehmiger Sand, sL = sandiger Lehm, L = Lehm, LT schwerer Lehm, T = Ton, Mo = Moor (mineralische Bodenarten).

Übergänge und Schichtwechsel zwischen Mineral- und Moorböden werden durch Kombinationen bezeichnet, z.B. S_{Mo}, L_{Mo}, T_{Mo} oder Mo_S, Mo_L und Mo_T.

Die Hauptuntergliederung nach Bodenarten unterscheidet zusätzlich noch nach Entstehungsarten und (Boden-)Zustandsstufen.

Mit der Entstehungsart werden die für die Entstehung des Bodens maßgeblichen Kräfte beschrieben. Es sind dies:

D = Diluvium (Lockersediment und -gestein eiszeitlich und tertiären Ausgangsmaterials)

Al = Alluvium (nacheiszeitliches Lockersediment aus Abschwemm Massen und Ablagerungen von Fließgewässern)

Lö = Löß (Lockersediment aus Windablagerung)

V = Verwitterungsboden (Bodenentwicklung aus anstehendem Festgestein)

Vg = stark steinige Verwitterungs- und Gesteinsböden

G = Zusatz bei hohem Gribbodenanteil und D- und Al-Böden (führt zur Wertminderung).

Moorböden nehmen dabei eine Sonderstellung ein; sie zählen nicht zu den mineralischen Bodenarten. Ihre Bonität wird maßgeblich durch den Grad der Zersetzung bestimmt.

Mit der Einteilung in (Boden-)Zustandsstufen werden die Bodeneigenschaften beschrieben, die durch lang dauernde Einwirkungen von Klima, früherem Pflanzenbestand, Geländegestaltung, Grundwasser, Art der Nutzung und Gestein bedingt sind.

Bei Ackerland wird zwischen sieben Zustandsstufen unterschieden, von denen die Stufe 1 den günstigsten und die Stufe 7 den ungünstigsten Zustand beschreibt.

Der Grünlandschätzungsrahmen untergliedert sich in der Hauptsache wiederum nach den Bodenarten, die auch für den Ackerschätzungsrahmen maßgeblich sind; er beschränkt sich allerdings auf nur fünf Bodenarten:

S = Sand, LS = lehmiger Sand, L = Lehm, T = Ton, Mo = Moor.

Die Hauptuntergliederung nach Bodenarten unterscheidet zusätzlich noch nach Bodenzustandsstufen, Klimastufen und Wasserverhältnissen.

Der Grünlandschätzungsrahmen sieht lediglich drei Bodenzustandsstufen vor, von denen die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand beschreibt.

Der Feuchtigkeitsgrad des Grünlandes wird im Wesentlichen durch das Grundwasser, den Niederschlag und die Bodenverhältnisse bestimmt. Der Grünlandschätzungsrahmen sieht insgesamt 5 Wasserzustandsstufen vor, die folgt charakterisiert sind:

Wasserstufe 1: Frische, gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand (besonders günstig)

Wasserstufe 2: Zwischenlage

Wasserstufe 3: Feuchte Lagen, aber noch keine stauende Nässe; weniger gute Gräser mit nur geringem Anteil an Sauergräsern. Trockene Lagen mit noch verhältnismäßig guten, aber harten Gräsern.

Wasserstufe 4: Zwischenlage (bei besonders trockenen Lagen ergänzend mit einem Minuszeichen gekennzeichnet).

Wasserstufe 5: Ausgesprochen nasse bis sumpfige Lagen mit stauender Nässe; schlechte Gräser mit starkem Hervortreten der Sauergräser. Sehr trockene, dürre Lagen (häufig scharfe, leicht ausbrennende Südhänge) mit weniger guten und harten Gräsern (besonders ungünstig). Besonders trockene Lagen werden wiederum mit einem Minuszeichen gekennzeichnet.

Für die Bonitierung sind die Klimaverhältnisse von Bedeutung. Im Vordergrund steht dabei die Jahreswärme und nicht die bereits durch die Unterteilung nach Wasserverhältnissen berücksichtigten Niederschlagsverhältnisse. Der Grünlandschätzungsrahmen sieht drei Klimastufen vor:

Durchschnittliche Jahreswärme -

Klimastufe a: $\geq 7,9^{\circ}\text{C}$

Klimastufe b: $7,9^{\circ}$ bis $7,0^{\circ}\text{C}$

Klimastufe c: $6,9^{\circ}$ bis $5,7^{\circ}\text{C}$

1) Fl.Nr. 444, Grünland (Krautgarten)

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 3,5 m, Grundstückslänge ca. 30 m.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Krautgarten

Fläche: 100 m²

Tatsächliche Nutzung: 100 m² Grünland

Bodenschätzung:

97 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III),
Klimastufe $7,9 - 7,0^{\circ}\text{C}$ (b), Wasserstufe (3),
Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 35, Ertragsmesszahl 34

Gesamtertragsmesszahl: 34

2) Fl.Nr. 86/6, Ackerland

Grundstücksform nahezu rechteckig, Grundstücksbreite ca. 15 m, Grundstückslänge ca. 105 m.
Es handelt sich um ebenes Gelände.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Egelseefeld

Fläche: 1.631 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.631 m² Ackerland

Bodenschätzung:

1.631 m² Ackerland (A), Anlehmgiger Sand (Sl), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 636

Gesamtertragsmesszahl: 636

3) Fl.Nr. 373, Acker-Grünland

Grundstücksform siehe Lageplan, Grundstücksbreite Westseite ca. 50 m, Ostseite spitz zulaufend, Grundstückslänge ca. 65 m.
Es handelt sich um leicht geneigtes Gelände.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Eichwiesen

Fläche: 2.512 m²

Tatsächliche Nutzung: 2.512 m² Ackerland

Bodenschätzung:

2.196 m² Acker-Grünland (AGr), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 50, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 1010

316 m² Acker-Grünland (AGr), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 50, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 142

Gesamtertragsmesszahl: 1152

4) Fl.Nr. 278, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche

Grundstücksform nahezu rechteckig. Grundstücksbreite ca. 8 m, Grundstückslänge ca. 40 m.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Gemeindeteile

Fläche: 340 m²

Tatsächliche Nutzung: 186 m² Gehölz

154 m² Forstwirtschaftsfläche

Bodenschätzung:

190 m² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 8, Grünlandzahl 8, Ertragsmesszahl 15

Gesamtertragsmesszahl: 15

5) Fl.Nr. 300, Waldfläche

Grundstücksform nahezu rechteckig. Grundstücksbreite und Grundstückslänge nicht bekannt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Gemeindeteile
Fläche: 70 m²
Tatsächliche Nutzung: 70 m² Forstwirtschaftsfläche

6) Fl.Nr. 305, Waldfläche

Grundstücksform nahezu rechteckig. Grundstücksbreite und Grundstückslänge nicht bekannt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Gemeindeteile
Fläche: 140 m²
Tatsächliche Nutzung: 140 m² Forstwirtschaftsfläche

7) Fl.Nr. 111/28, Waldfläche

Grundstücksform nahezu rechteckig. Grundstücksbreite ca. 10 m, Grundstückslänge ca. 40 m.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Schobersberg
Fläche: 410 m²
Tatsächliche Nutzung: 410 m² Gehölz
Bodenschätzung:
410 m² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9 – 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 164

Gesamtertragsmesszahl: 164

2.3 LAGE

1) Fl.Nr. 444

Das Grundstück liegt in der Nähe des nördlichen Ortsrandes.

2) Fl.Nr. 86/6

Das Grundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand neben einem Wohngebiet.

3) Fl.Nr. 373

Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand an der Biburger Straße.

4) Fl.Nr. 278

Das Grundstück liegt ca. 200 m vom östlichen Ortsrand entfernt.

5) Fl.Nr. 300

Das Grundstück liegt ca. 500 m vom östlichen Ortsrand entfernt.

6) Fl.Nr. 305

Das Grundstück liegt ca. 500 m vom östlichen Ortsrand entfernt.

7) Fl.Nr. 111/28

Das Grundstück liegt in der Nähe des südwestlichen Ortsrandes, ca. 50 m vom Wohnbaugebiet entfernt.

2.4 BAULEITPLANUNG | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1) Fl.Nr. 444

2) Fl.Nr. 86/6

3) Fl.Nr. 373

4) Fl.Nr. 278

5) Fl.Nr. 300

6) Fl.Nr. 305

7) Fl.Nr. 111/28

Die Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke dargestellt (Fl.Nr. 86/6 als Ackerstandort auf grundwasserfernen Böden und Fl.Nr. 373 als Grünlandstandort auf grundwasserfernen Böden).

Laut Auskunft der Gemeinde Kutzenhausen sind keinerlei Planungen hinsichtlich Änderung des Flächennutzungsplanes oder Aufstellung eines Bebauungsplanes angedacht.

2.5 BODENRICHTWERTE

Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg-Land, Stand 01.01.2024

Gemarkung Rommelsried – Ackerland	11,00 €/m ²
Grünland	5,50 €/m ²

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen sind auf eine Gemarkung oder eine Richtwertzone bezogene Werte für mittleres Ackerland oder mittleres Grünland mit durchschnittlicher Größe und mittlerer Lagequalität angegeben. Gemarkungsbezogenes Grünland und Ackerland minderer landwirtschaftlicher Qualität (insb. Ackerzahl oder Grünlandzahl unter 35) und naturnahe Flächen, z.B. entlang von Gewässern, sind vom Richtwert nicht erfasst. Diese Definition wurde vorgenommen, da bei den Vergleichswerten in manchen Gemarkungen große Preisspannen vorlagen.

Ursache waren oft unterschiedliche landwirtschaftliche Bodenqualität, Topografie, Grundstücksform und/oder Nutzung. Bei einer reinen Mittelwertbildung würde in diesen Fällen der mittlere Marktwert für alle Grundstücke mit einer sehr weiten Streuung und damit zu ungenau abgebildet werden.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können Flächen enthalten sein, die gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung eine höher- bzw. geringerwertige Nutzung aufweisen (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen, Golfplatz, Biotop, Flächen, die unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzen und daher eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen sowie Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft). Der Bodenrichtwert gilt für solche Flächen in der Regel nicht.

Regionale Teilmärkte - „Hochfeld“

„Hochfeld“ ist ein im landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt der Region gebräuchlicher Begriff. Als „Hochfeld“ wird die Hochterrasse südlich von Augsburg zwischen dem Lech und der Wertach bezeichnet. Die Bodenart ist Löss mit Bodenzahlen über 60. Der Grundstücksmarkt bewertet Grundstücke in den betroffenen Gemarkungen zwischen „Hochfeld“ und „sonstigen Lagen“ mit deutlichen Preisunterschieden. „Hochfeld“ ist in der Regel höherwertiger als „sonstige Lagen“.

Definition „Sonstige Lagen“:

„Sonstige Lagen“ sind Lagen in der Gemarkung außerhalb des Hochfeldes. Auch dort kann es Bodenqualitäten geben wie im Hochfeld, aber nicht aus Löss.

Definition „Boden vergleichbar Hochfeld“:

„Boden vergleichbar Hochfeld“: In Schwabmühlhausen ziehen sich von Osten her die Ausläufer des „Hochfeldes“ in die Gemarkung hinein. Der Begriff „Hochfeld“ im klassischen Sinn ist in der Gemarkung Schwabmühl-

hausen jedoch unüblich. Daher wird hier die Bezeichnung „Boden vergleichbar „Hochfeld“ verwendet. Westlich von Schwabmühlhausen gibt es ebenfalls Lössböden, aber außerhalb des „Hochfeld“-Gebietes. In der Gegend um Schwabaich sind diese auch vorzufinden, aber ebenso recht gute Diluvialböden. Schwabmühlhausen hat neben guten Ackerböden auch anmoorige und moorige Böden in der Umgebung der Singold, des Statzelbaches und Röthenbaches, sodass eine Unterscheidung zwischen „Boden vergleichbar Hochfeld“ und „sonstige Lagen“ erforderlich ist.

Die Unterscheidung zwischen den Bereichen „Hochfeld“ und „sonstige Lagen“ betrifft folgende Gemarkungen: Bobingen, Graben, Großaitingen, Kleinaitingen, Königsbrunn, Langerringen, Mittelstetten, Oberottmarshausen, Schwabmünchen, Untermeitingen und Wehringen.

Der Bereich „Boden vergleichbar Hochfeld“ ist nur in der Gemarkung Schwabmühlhausen vorzufinden.

Regionale Teilmärkte - „Lechgebiet in Thierhaupten“

Das Gebiet östlich und westlich entlang des Lechs in der Gemarkung Thierhaupten zeigt bei Ackerland Vergleichspreise, die von den außerhalb dieser Zone gelegenen Vergleichspreisen abweichen.

2.6 ALTLASTEN

Auskunft Landratsamtes Augsburg-Land –Abteilung Abfall- und Bodenschutzrecht– vom 07.05.2024:

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 444, 86/6, 373, 278, 300, 305 und 111/28 der Gemarkung Rommelsried liegen derzeit keine Einträge im Altlastenkataster vor.

Des Weiteren sind dem Landratsamt Augsburg zum jetzigen Zeitpunkt für all diese Grundstücke keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um altlastenfreie Grundstücke handelt.

2.7 PACTVERHÄLTNIS

Die Grundstücke Fl.Nr. 86/6 und Fl.Nr. 373 sind laut Auskunft durch mündliche Vereinbarung verpachtet (kein Pachtvertrag). Über die Höhe des Pachtess konnte keine Auskunft gegeben werden.

3.0 WERTERMITTLUNG

3.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch -BauGB- (§§ 192 bis 199 von 2004, zuletzt geändert 2015)
- die Immobilienwertverordnung -ImmoWertV- vom 01.01.2022
- die ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise vom 20.09.2023

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) 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 begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (nach § 6 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktpassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden).

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Vergleichswertverfahren kann angewendet werden, wenn Vergleichsobjekte vorliegen (z.B. bei Eigentumswohnungen) Das Ertragswertverfahren eignet sich für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie bei eigengenutzten Wohnhäusern zur Anwendung.

Es handelt sich um landwirtschaftliche Grundstücke und um Waldgrundstücke.

Bei der Bodenwertermittlung sind der Bodenrichtwert und die aktuellen Vergleichspreise Grundlage.

3.2 ENTWICKLUNGSZUSTAND | ENTWICKLUNGSSTUFEN

Land- und forstwirtschaftliche Flächen:

Gesetzliche Grundlage – ImmoWertV 2021, § 3 (1):

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Es ist zu unterscheiden zwischen

- den reinen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden; sie werden auch als „reines Agrarland“ bezeichnet.
- den besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen.

Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks zu einer anderweitigen Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie Geländeform oder Besonnung, ab. Der Wert derartiger Flächen kann daher über dem Wert von ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen (reine Agrarlandflächen) liegen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich solcher Flächen und solcher Nutzungen besteht. Diese Flächen werden auch als „begünstigtes“ Agrarland bezeichnet. Allerdings kann die besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage den Wert auch negativ beeinflussen.

Bauerwartungsland:

Gesetzliche Grundlage – ImmoWertV 2021, § 3 (2):

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Die Bauerwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. Diesbezüglich ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets

von Bedeutung. Dies kann beispielsweise eine günstige Verkehrslage (unmittelbare Stadtnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegenstehen.

Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können.

Bauerwartungsland ist eine Vorstufe zum Rohbauland. Demzufolge handelt es sich um Flächen die außerhalb

- eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB
- eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB
- eines Vorhaben- und Erschließungsplans und
- eines Gebiets liegen, für das ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde (§ 33 BauGB).

Hieraus folgt, dass mit der Bezugnahme auf den Stand der Bauleitplanung in erster Linie die Flächennutzungsplanung angesprochen ist, d.h. auf eine Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Bauland. Eine derartige Darstellung führt jedoch nur dann zu einer Bauerwartung, wenn eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann. Nicht jede Darstellung einer baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan bietet indessen die Gewähr einer baulichen Nutzung und vor allem nicht in absehbarer Zeit.

Neben einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan kann sich eine Bauerwartung auch aus der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets ergeben. Eine Bauerwartung kann sich jedoch auch in diesem Fall nur dann ergeben, wenn die sonstigen städtebaulichen Entwicklungen des Gebiets eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen.

Rohbauland:

Gesetzliche Grundlage – ImmoWertV 2021, § 3 (3):

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind,

- deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder
- die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung (noch) unzureichend gestaltet sind.

Rohbauland stellt eine Zwischenstufe vom Bauerwartungsland zum baureifen Land dar.

Voraussetzung für die Einstufung einer Fläche als Rohbauland ist, dass einerseits eine bauliche Nutzung der Fläche nach:

- den Festsetzungen eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 BauGB oder
 - den Festsetzungen eines Vorhaben- und Erschließungsplans i. S. des 12 BauGB oder
 - ihrer Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB oder
 - ihrer Lage innerhalb eines Gebiets, für das die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen worden ist, nach Maßgabe des § 33 BauGB
- zulässig ist, andererseits jedoch die Erschließung nicht gesichert oder das Grundstück nach Lage, Form oder Größe (noch) unzureichend gestaltet ist.

Eine gesicherte Erschließung gehört nach § 30 Abs. 1 letzter Satz, § 33 Abs. 1 Nr. 4 und § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Unter der Erschließung ist eine ordnungsgemäß benutzbare verkehrsmäßige Anbindung eines Baugrundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze sowie durch ordnungsgemäß benutzbare Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser zu verstehen. „Erschlossen“ ist ein Grundstück nach § 131 Abs. 1 BauGB, wenn der Eigentümer die Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage aus eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu einem Grundstück zu nehmen. Nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder ist die Erschließung „gesichert“, wenn bis zum Beginn der Benutzung eines zur Errichtung anstehenden Gebäudes Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in dem erforderlichen Umfang benutzbar sind.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so ist die Fläche insoweit als Rohbauland einzustufen, selbst wenn das Grundstück im Übrigen nach Lage, Form und Größe „zureichend“ gestaltet ist. Von daher kann es im Einzelfall erforderlich werden, ein Grundstück entsprechend seiner nicht erschlossenen Teile einerseits und der erschlossenen bzw. erschließungsmäßig „gesicherten“ Teile andererseits für eine sachgerechte Wertermittlung aufzuteilen.

Baureifes Land:

Gesetzliche Grundlage – ImmoWertV 2021, § 3 (4):

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Als baureifes Land werden Flächen definiert, für die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage besteht.

Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, wenn

- städtebaurechtliche Vorschriften (§ 30, Abs. 1, 2, § 33 oder § 34) oder fachplanungsrechtliche Vorschrift eine bauliche Nutzung zulassen.
- Sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Bauhindernisse ergeben. Hierzu können z.B. Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts (z.B. Bauverbote in festgesetzten Überschwemmungsgebieten) gehören.

Die Erschließung im Sinne des § 30, Abs. 1, 2 und § 34, Abs. 1 ist gesichert,

- wenn die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen, sowie
- die Versorgung mit Strom und Wasser und die Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

Nicht zur Erschließung im Sinne des Städtebaurechts gehört dagegen das Vorhandensein von weiteren Einrichtungen, deren Ausbauzustand für die Zulässigkeit einer baulichen Anlage nicht erforderlich ist, gleichwohl aber von Wert einfluss sein kann, wie z.B. Leitungen für die digitale Infrastruktur, Gas und Fernwärme (Erschließung im weiteren Sinne).

Der Entwicklungszustand baureifes Land ist in der Regel auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen (faktisches Bauland).

3.3 WERTERMITTLUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKE

3.3.1 ALLGEMEINES

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 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.

Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg-Land, Stand 01.01.2024:

Gemarkung Rommelsried – Ackerland	11,00 €/m ²
Grünland	5,50 €/m ²

Durch den Gutachterausschuss wurden folgende Vergleichspreise vorgelegt:

	Gemarkung	Kaufdatum	Größe	Nutzungsart	Ackerzahl	Kaufpreis/m ²
1	Agawang	01/2024	33.958 m ²	Ackerland	35, 45	13,00 €
2	Buch	02/2022	33.602 m ²	Ackerland	33, 45	12,05 €
3	Buch	03/2023	25.600 m ²	Ackerland	37	11,13 €
4	Rommelsried	08/2023	1.915 m ²	Ackerland	48, 46,	9,66 €
5	Rommelsried	10/2022	2.568 m ²	Ackerland	46, 38	15,00 €
6	Rommelsried	10/2022	5.060 m ²	Land.Fläche	46, 38	11,00 €
7	Rommelsried	10/2022	3.410 m ²	Land.Fläche	35	12,50 €
						Ø 12,05 €

Grundlage für die Wertermittlung ist der Bodenrichtwert und die Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als landwirtschaftliche Flächen dargestellt (Außenbereichsflächen nach § 35 Baugesetzbuch).

3.3.2 1) FL.NR. 444, GRÜNLAND, KRAUTGARTEN**WERTERMITTLUNG:**

Bodenschätzung:

97 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0° C (b),
Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 35,
Ertragsmesszahl 34; Gesamtertragsmesszahl: 34

Es handelt sich um Grünland, das im südlichen Drittel mit Sträuchern bewachsen ist.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 5,50 €/m².

Es handelt sich um ein sehr kleines, schmales Grundstück, auf welchem keine landwirtschaftliche Nutzung, sondern nur eine Hobbynutzung möglich ist.

Es handelt sich um Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen den marktgerechten Wert des Grundstücks zu ermitteln.

VERKEHRSWERT

Der Wert wird sachverständig mit 5,00 €/m² festgelegt.

WERTBERECHNUNG:

Grundstücksfläche 100 m² x 5,00 € = 500 €

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Rommelsried

1) Fl.Nr. 444, Krautgarten

Grünland zu 0,0100 ha

festgelegt mit

500 €

=====

(in Worten: fünfhundert Euro)

3.3.3 2) FL.NR. 86/6, ACKERLAND

WERTERMITTLUNG:

Bodenschätzung:

1.631 m² Ackerland (A), Anlehmgiger Sand (SI), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 636
Gesamtertragsmesszahl: 636

Die tatsächliche Nutzung ist Ackerland.

Nach der Bodenschätzung handelt es sich um unterdurchschnittliches Ackerland (Ackerzahl 39).

Es liegen 7 Vergleichspreise (aus 2022, 2023 und 2024) für Ackerland in den Gemarkungen Agawang, Buch und Rommelsried vor. Der Durchschnittspreis dieser Verkäufe liegt bei 12,05 €/m². Die Ackerzahlen liegen zwischen 35 und 48.

Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt 11,00 €/m².

Ein rechteckiges Grundstück mit entsprechender Breite und geraden Grenzverläufen bietet die besten Bewirtschaftungsvoraussetzungen. Nachteile bieten dreieckige Grundstücke, schmale und längliche Grundstücke und Grenzversprünge. Ungünstige Grundstücksformen und starke Geländeneigungen wirken sich wertmindernd aus.

Allgemein gilt im landwirtschaftlichen Bereich schon im Hinblick auf die Mechanisierung, dass größere Grundstücke zumeist auch zu höheren Preisen gehandelt werden.

Es handelt sich um ein kleines, schmales, Grundstück. Dies wirkt sich wertmindernd aus.

Das Grundstück liegt am Ortsrand neben einem Wohngebiet.

Es handelt sich um Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzung eingetragen.

Es handelt sich um reine landwirtschaftliche Fläche. Laut Auskunft der Gemeinde Kutzenhausen gibt es keine aktuellen Planungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Dies bedeutet, dass keine städtebauliche Entwicklung (zum Bauerwartungsland) zu erwarten ist.

Die Ortsrandlage wirkt sich werterhöhend aus (Ausstrahlungseffekt des Ortes).

Es ist Aufgabe des Sachverständigen den marktgerechten Wert des Grundstücks zu ermitteln.

VERKEHRSWERT

Ausschlaggebend für den Marktwert dieses Grundstück ist die Ortsrandlage neben einem Wohngebiet und neben der Ortsdurchgangsstraße (Ausstrahlungseffekt des Ortes). Es handelt sich um begünstigtes Agrarland.

Grundlage für die Wertfestsetzung ist der Bodenrichtwert für Ackerland. Der Wert der landwirtschaftlichen Fläche wird sachverständig mit 9,00 €/m² festgelegt.

Wegen Ortsrandlage neben einem Wohngebiet erfolgt ein Lagezuschlag mit dem Faktor 1,75.

WERTBERECHNUNG:

$$\text{Ackerland } 9,00 \text{ €} \times 1,75 = 15,75 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche } 1.631 \text{ m}^2 \times 15,75 \text{ €} = 25.688 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

**Grundstück der Gemarkung Rommelsried
2) Fl.Nr. 86/6, Egelseefeld
Ackerland zu 0,1631 ha**

festgelegt mit

25.700 €

=====

(in Worten: fünfundzwanzigtausendsiebenhundert Euro)

Vermerk: Ohne Wertminderung durch das Überspannungsrecht

3.3.3.1 WERTMINDERUNG WEGEN ÜBERSPANNUNGSRECHT (SIEHE GUTACHTEN 2.1)

Grundbuch, Zweite Abteilung - Nr. 8 (betrifft Fl.Nr. 86/6)

Überspannungsrecht für die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg. Gem. Bewilligung vom 21. Dezember 1976;

Östlich, entlang der Grundstücksgrenze verläuft eine 20-kV-Leitung der Lech-Elektrizitätswerke.

Auszug aus der Bewilligung:

1. Die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg hat das Recht, das dienende Grundstück Fl.Nr. 86/6 der Gemarkung Rommelsried
 - a) mit ihrer oben bezeichneten elektrischen 20 kV-Leitung samt Zubehör zu überspannen und die vorerwähnte Leitung dauernd zu belassen;
 - b) die zur Errichtung, Unterhaltung und Revision der Leitung nötigen Begehungen und Fahrten sowie Arbeiten durchzuführen.
2. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, alle Maßnahmen, welche den Bestand oder den Betrieb der oben bezeichneten Leitung gefährden könnten, zu unterlassen und insbesondere zu gestatten, dass Bäume und andere Gegenstände unter und/oder neben der Leitung soweit von dieser entfernt gehalten werden, als es nach den VDE-Vorschriften oder aus betriebstechnischen bzw. sonstigen Sicherheitsgründen erforderlich ist.
Schutzonenbreite 7 m nach jeder Leitungsseite.
Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.
(weiteres siehe Bewilligung)

Durch diese Leitung ist eine Wertminderung gegeben.

**Die Wertminderung wegen Überspannungsrecht
wird auf 500 € geschätzt.**

3.3.4 3) FL.NR. 373, ACKER-GRÜNLAND

WERTERMITTLUNG:

Bodenschätzung:

2.196 m² Acker-Grünland (AGr), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 50, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 1010

316 m² Acker-Grünland (AGr), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 50, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 142
Gesamtertragsmesszahl: 1152

Die tatsächliche Nutzung ist Ackerland.

Nach der Bodenschätzung handelt es sich um durchschnittliches Ackerland (Ackerzahl 46 und 45).

Es liegen 7 Vergleichspreise (aus 2022, 2023 und 2024) für Ackerland in den Gemarkungen Agawang, Buch und Rommelsried vor. Der Durchschnittspreis dieser Verkäufe liegt bei 12,05 €/m². Die Ackerzahlen liegen zwischen 35 und 48.

Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt 11,00 €/m².

Ein rechteckiges Grundstück mit entsprechender Breite und geraden Grenzverläufen bietet die besten Bewirtschaftungsvoraussetzungen. Nachteile bieten dreieckige Grundstücke, schmale und längliche Grundstücke und Grenzversprünge. Ungünstige Grundstücksformen und starke Geländeneigungen wirken sich wertmindernd aus.

Allgemein gilt im landwirtschaftlichen Bereich schon im Hinblick auf die Mechanisierung, dass größere Grundstücke zumeist auch zu höheren Preisen gehandelt werden.

Es handelt sich um ein kleines Grundstück mit ungünstiger Form. Dies wirkt sich wertmindernd aus.

Das Grundstück liegt am Ortsrand, gegenüber von gewerblichen Grundstücken.

Es handelt sich um Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzung eingetragen.

Es handelt sich um reine landwirtschaftliche Fläche. Laut Auskunft der Gemeinde Kutzenhausen gibt es keine aktuellen Planungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Dies bedeutet, dass keine städtebauliche Entwicklung (zum Bauerwartungsland) zu erwarten ist.

Die Ortsrandlage wirkt sich werterhöhend aus (Ausstrahlungseffekt des Ortes).

Es ist Aufgabe des Sachverständigen den marktgerechten Wert des Grundstücks zu ermitteln.

VERKEHRSWERT

Ausschlaggebend für den Marktwert dieses Grundstück ist die Ortsrandlage neben der Ortsdurchgangsstraße (Ausstrahlungseffekt des Ortes). Es handelt sich um begünstigtes Agrarland.

Grundlage für die Wertfestsetzung ist der Bodenrichtwert für Ackerland.

Der Wert der landwirtschaftlichen Fläche wird sachverständig mit 9,00 €/m² festgelegt.

Wegen Ortsrandlage erfolgt ein Lagezuschlag mit dem Faktor 1,5.

WERTBERECHNUNG:

$$\text{Ackerland } 9,00 \text{ €} \times 1,5 = 13,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche } 2.512 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ €} = 33.912 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Rommelsried

3) Fl.Nr. 373, Eichwiesen

Acker-Grünland zu 0,2512 ha

festgelegt mit

33.900 €

=====

(in Worten: dreiunddreißigtausendneunhundert Euro)

3.4 BEWERTUNG DER WALDGRUNDSTÜCKE

3.4.1 ALLGEMEINES | VERFAHREN

Der Verkehrswert eines Waldgrundstücks wird in der Regel aufgeteilt in den Bodenwert und den Bestandswert.

Der Bodenwert wird aus der Zusammenstellung der „Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ (vom Landratsamt Augsburg) in Anhalt an den landwirtschaftlichen Bodenwert ermittelt.

Zur Ermittlung des Bestandeswertes, also des Wertes des aufstockenden Bestandes, wird der Abtriebswert im Alter U (Umtriebsalter der jeweiligen Baumart) ermittelt und mit Hilfe folgender Formel auf den Einzelbestand umgerechnet (aus WaldR 2000 – Waldwertermittlungsrichtlinien des Bundes):

$$[(A_U - c) \times f + c] \times B_f = \text{Bestandswert}$$

A_U Abtriebswert (im Alter U) U Umtriebszeit (f. Fi: 100 J.)
c Kulturkosten B_f Bestockungsfaktor f Alterswertfaktor

Die Auswertungen erfolgten über das Programm Silval 5.0 (Version 4.7.2.1) der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Das Alter wurde über Jahrringzählungen an frischen Stöcken bzw. durch Quirlzählung in Jungbeständen bestimmt.

Die Flächen der Bestände wurden aus der Skizze planimetriert.

Bewertungsrelevante Bestandsschäden oder -mängel gehen über den sogenannten Bestockungsfaktor in die Herleitung der Bestandswerte ein.

VORGABEN FÜR DIE BEWERTUNG

Die unterstellten Holzpreise entsprechen der durchschnittlichen Marktsituation der vergangenen 5 Jahre.

Die Sortenanteile wurden der Sortenertragstafeln Schöpfer/Dauber 82/85 entnommen.

Für die Aufarbeitungskosten wurden der EST (Stand 1.7.2007) unterstellt.

Die Kulturkosten umfassen sämtliche Kosten von der Begründung eines Bestandes bis zu dessen Sicherung, also einschließlich eventueller Wildschutzmaßnahmen und Nachbesserungen. Als Anhaltswerte wurden die Kulturkosten der Bayer. Versicherungskammer herangezogen. Die angesetzten Kulturkosten bleiben ohne Berücksichtigung staatlicher Förderung.

BODENWERT

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg teilt die Gemarkung Rommelsried in mehrere Zonen ein:

Für die westlich des Ortes liegenden Grundstücke ist ein Bodenrichtwert für Waldgrundstücke von 2,10 €/m² angegeben (Stand 01.01.2022).

Östlich des Ortes sind Bodenrichtwerte für Acker (9,00 €/m²) bzw. Grünland (5,50 €/m²) genannt. Auch hier wird ein Waldbodenwert mit 2,10 €/m² unterstellt, das wäre ca. 1/4 des Ackerwertes und 4/10 des Grünlandwertes.

Wegen der meist schlechten Erreichbarkeit der Grundstücke, die ein gravierendes Bewirtschaftungerschwernis darstellt, werden vom Bodenrichtwert unterschiedliche Abschläge unterstellt:

FLURSTÜCK	FLÄCHE HA	BODENRICHTWERT	REDUKTIONSFAKTOR	WALDBODENWERT/m ²	WALDBODENWERT I.G.
4) 278	0,0340	2,10 €	80 %	1,68 €	571 €
5) 300	0,0070	2,10 €	80 %	1,68 €	118 €
6) 305	0,0140	2,10 €	80 %	1,68 €	235 €
7) 111/28	0,0410	2,10 €	60 %	1,26 €	517 €

3.4.2 4) FL.NR. 278, LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHE, WALDFLÄCHE

LAGE

Das Grundstück liegt ca. 10 bis 20 Meter neben einem Waldweg, der am östlichen Ortsausgang von Rommelsried in Richtung Biburg nach Süden von der A1 abzweigt. Das Gelände ist leicht nach Westen geneigt. Die Flurstücksgrenzen sind schlecht zu erkennen, Grenzsteine sind nicht auffindbar.

BESCHREIBUNG DER PARZELLE

Forstlich handelt es sich um eine lückige Bestockung aus Aspen im Alter von ca. 40 Jahren, bei einem Bestockungsgrad von ca. 0,30.

BESTANDSWERT

Fl.Nr.	Fläche (ha)	Baumarten-Fläche	Alter	Baumart	Anteil	BF	Bestandswert je ha bei Vollbestockung	Wert
-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	(10)= (9)x(8)x(3)x(6)
278	0,0340	0,0340	40	Aspe	100 %	0,30	16.394 €	167 €

ERGEBNIS INSGESAMT:

Bodenwert:	571 €
<u>Bestandswert:</u>	<u>167 €</u>
Waldfläche gesamt	738 € (2,17 €/m ²)

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage
auf dem Grundstücksmarkt und bei
Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

**Grundstück der Gemarkung Rommelsried
4) Fl.Nr. 278, Gemeindeteile
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche zu 0,0340 ha**

festgelegt mit

740 €

=====

(in Worten: siebenhundertvierzig Euro)

3.4.3 5) FL.NR. 300, WALDFLÄCHE

LAGE

Das Grundstück liegt ca. 10 bis 20 Meter neben einem Waldweg, der am östlichen Ortsausgang von Rommelsried in Richtung Biburg nach Süden von der A1 abzweigt. Das Gelände ist leicht nach Westen geneigt. Die Parzelle ist an allen Seiten von Wald umgeben. Die Flurstücksgrenzen sind schlecht zu erkennen, Grenzsteine sind nicht auffindbar.

BESCHREIBUNG DER PARZELLE

Es handelt sich um eine lichte Bestockung aus Aspen im Alter von ca. 40 Jahren, bei einem Bestockungsgrad von ca. 0,80.

BESTANDSWERT

Fl.Nr.	Fläche (ha)	Baumarten-Fläche	Alter	Baumart	Anteil	BF	Bestandswert je ha bei Vollbestockung	Wert
-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	(10)= (9)x(8)x(3)x(6)
300	0,0070	0,070	40	Aspe	100 %	0,80	16.394 €	92 €

ERGEBNIS INSGESAMT:

Bodenwert: 118 €
 Bestandswert: 92 €
 Waldfläche gesamt 210 €
 (3,00 €/m²)

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

**Grundstück der Gemarkung Rommelsried
 5) Fl.Nr. 300, Gemeindeteile
 Waldfläche zu 0,0070 ha**

festgelegt mit

210 €

=====

(in Worten: zweihundertzehn Euro)

3.4.4 6) FL.NR. 305, WALDFLÄCHE

LAGE

Das Grundstück liegt ca. 10 bis 20 Meter neben einem Waldweg, der am östlichen Ortsausgang von Rommelsried in Richtung Biburg nach Süden von der A1 abzweigt. Das Gelände ist leicht nach Westen geneigt. Die Parzelle ist an allen Seiten von Wald umgeben. Die Flurstücksgrenzen sind schlecht zu erkennen, Grenzsteine sind nicht auffindbar.

BESCHREIBUNG DER PARZELLE

Die ca. 40-jährige Bestockung ist wiederum von Aspen dominiert, daneben sind Eichen und Fichten zu finden. Die Fläche erscheint vollbestockt (1,00).

BESTANDSWERT

Fl.Nr.	Fläche (ha)	Baumarten-Fläche	Alter	Baumart	Anteil	BF	Bestandswert je ha bei Vollbestockung	Wert
-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	(10)= (9)x(8)x(3)x(6)
305	0,0140	0,0126	40	Aspe	90 %	1,00	16.394 €	207 €
		0,0007	40	Eiche	5 %	1,00	17.350 €	12 €
		0,0007	40	Fichte	5 %	1,00	21.057 €	15 €
							gesamt	234 €

ERGEBNIS INSGESAMT:

Bodenwert: 235 €
 Bestandswert: 234 €
 Waldfläche gesamt 469 €
 (3,35 €/m²)

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das
Grundstück der Gemarkung Rommelsried
6) Fl.Nr. 305, Gemeindeteile
Waldfläche zu 0,0140 ha

festgelegt mit
470 €

 (in Worten: vierhundsiebzig Euro)

3.4.5 7) FL.NR. 111/28, WALDFLÄCHE

LAGE

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung von Rommelsried und ist nur zu Fuß über ein angrenzendes Feld von der Straße „Am Mühlberg“ aus zu erreichen. Das Gelände ist leicht nach Nordwest geneigt. Das Grundstück ist an allen Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Flurstücksgrenzen sind schlecht zu erkennen, Grenzsteine sind nicht auffindbar.

BESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nach Schadereignissen (Windwurf, Käfer) ist die Fläche aktuell nahezu unbestockt, es finden sich lediglich einzelne Aspen und Eichen als Reste der vorherigen Bestockung. Das Alter wird auf ca. 30 Jahre geschätzt, der Bestockungsgrad liegt bei ca. 0,10.

BESTANDSWERT

Fl.Nr.	Fläche (ha)	Baumarten-Fläche	Alter	Baumart	Anteil	BF	Bestandswert je ha bei Vollbestockung	Wert
-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	(10)= (9)x(8)x(3)x(6)
111/28	0,0410	0,0328	30	Aspe	80 %	0,10	13.897 €	46 €
		0,0082	30	Eiche	20 %	0,10	15.202 €	12 €
							gesamt	58 €

ERGEBNIS INSGESAMT:

Bodenwert:	517 €
Bestandswert:	58 €
Waldfläche gesamt	575 € (1,40 €/m²)

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das
Grundstück der Gemarkung Rommelsried
7) Fl.Nr. 111/28, Schobersberg
Waldfläche zu 0,0410 ha

festgelegt mit
580 €

=====

(in Worten: fünfhundertachtzig Euro)

Meitingen, 12. Juli 2024


RUDOLF ZIEGLER
Dipl.-Ing. (FH)
86405 MEITINGEN
Tel.: 0176/96053444
archziegler@gmx.de

Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Ziegler



Fl.Nr. 444



Fl.Nr. 86/6



Fl.Nr. 373



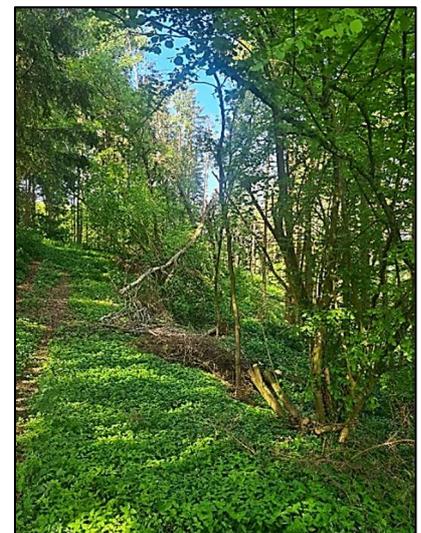
Fl.Nr. 278



Fl.Nr. 300



Fl.Nr. 305



Fl.Nr. 111/28



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 10.07.2024 14:08
<https://v.bayern.de/hm7vV>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
ist ein Unternehmen der LEW-Gruppe.

MS-Plan

85

86/18



86/17

3

86/5

86/6

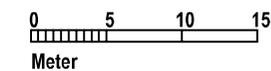
D7T12

87/2

Lageplan Überspannungsrecht LEW

Für Rückfragen:

ERSD-P-D4
Tel: ++49-8294-8689-47



Zeichenerklärung:

MS-Kabel 
MS-Freileitung 

Die Angaben über die Tiefe der Kabel
(in der Regel 0,6 - 1,0m) sind
unverbindlich!
Maßangaben beziehen sich immer
auf die Mitte der Leitungstrasse!
Das Merkblatt zum Schutz
erdverlegter Kabel ist strengstens
zu beachten!

Ort:

M = 1:500 A4 Datum: 12.02.2024, 11:49

Robert Gabriel
Sachbearbeiter:
Unterschrift



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg

Fronhof 12
86152 Augsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 250

Erstellt am 01.04.2024

Flurstück: 444
Gemarkung: Rommelsried

Gemeinde: Kutzenhausen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben

5359217

32627024



5359182

Maßstab 1:250



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg

Fronhof 12
86152 Augsburg

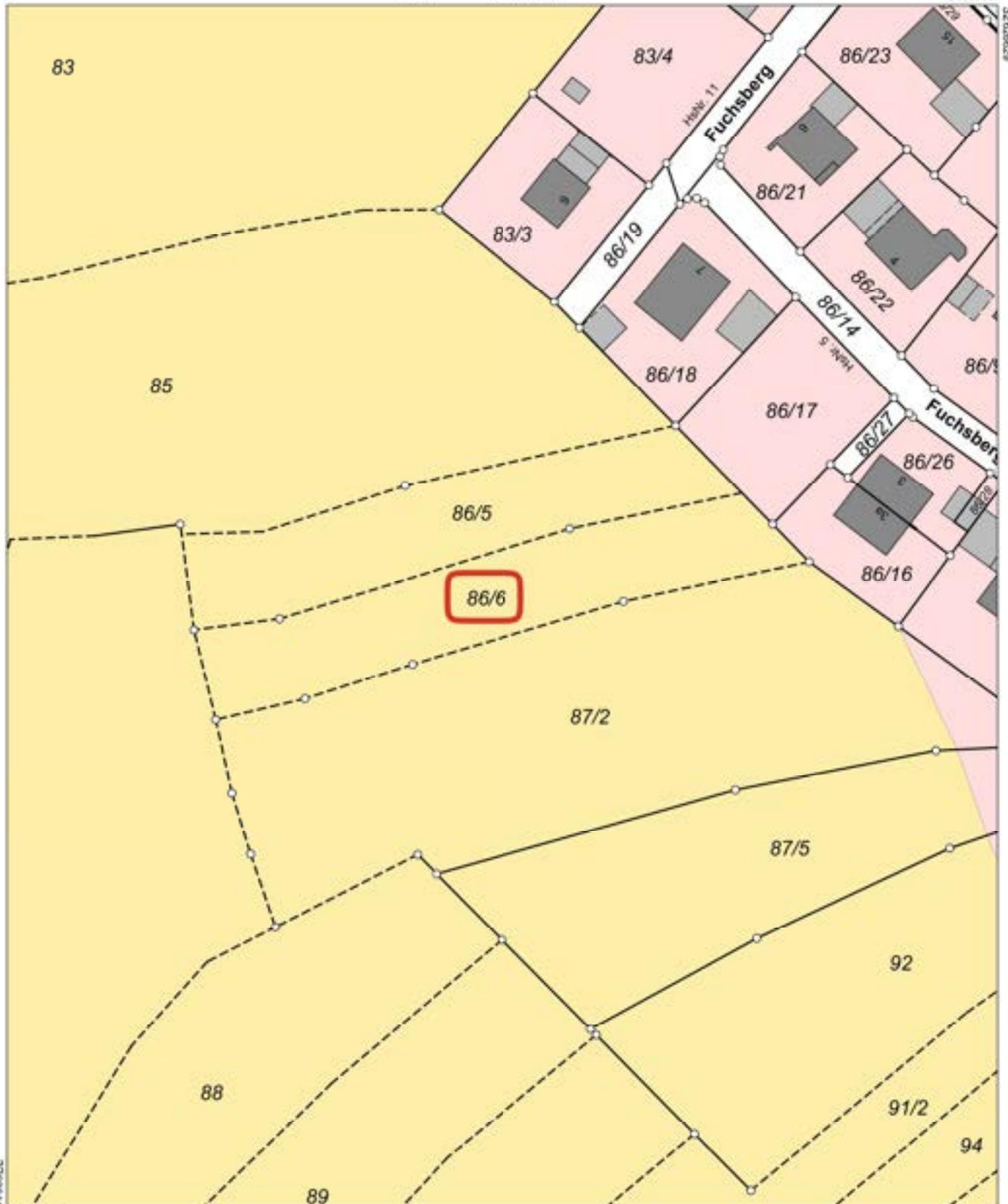
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 01.04.2024

Flurstück: 86/6
Gemarkung: Rommelsried

Gemeinde: Kutzenhausen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg

Fronhof 12
86152 Augsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

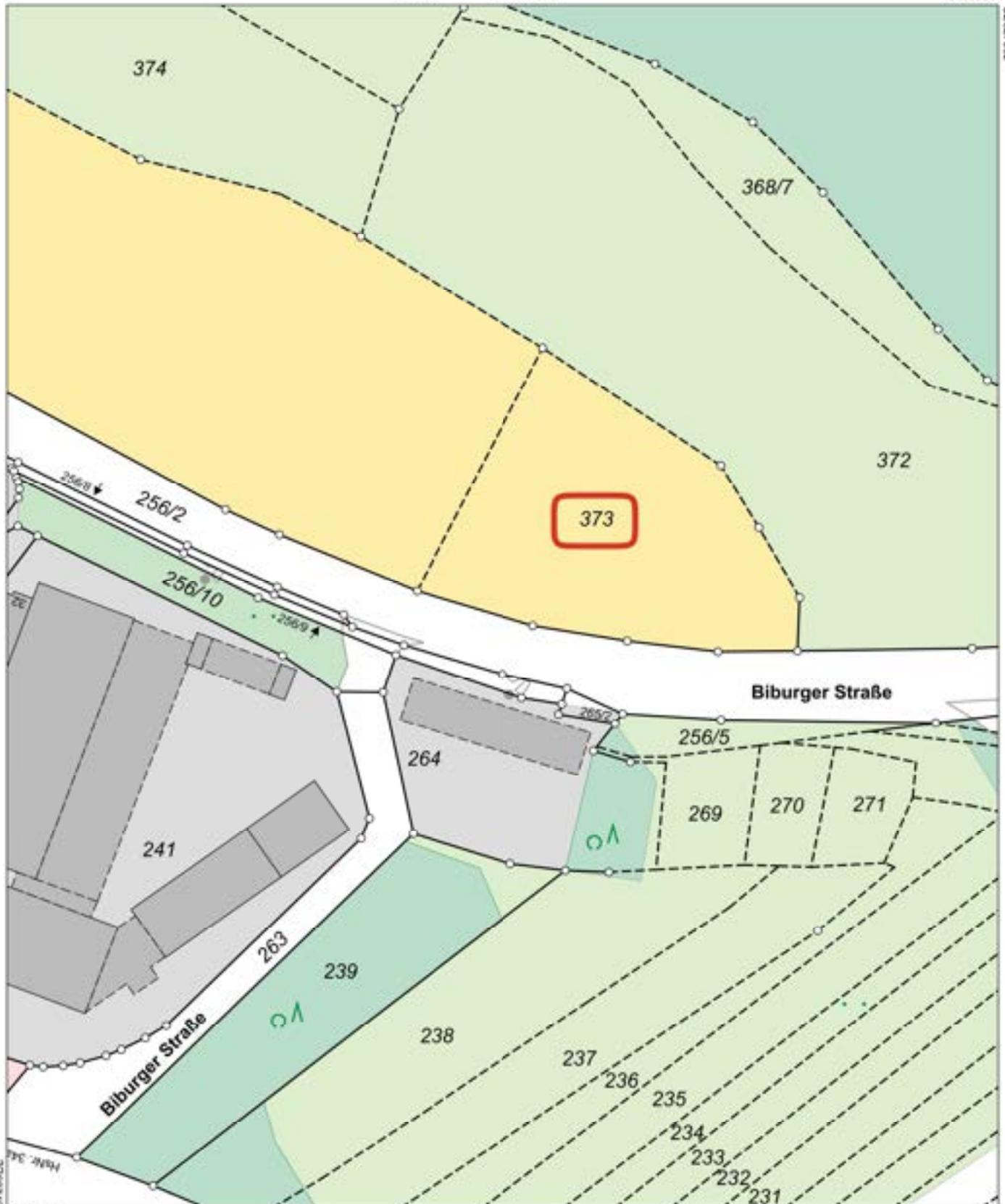
Erstellt am 01.04.2024

Flurstück: 373
Gemarkung: Rommelsried

Gemeinde: Kutzenhausen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben

5359065

32627602



Maßstab 1:1000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg

Fronhof 12
86152 Augsburg

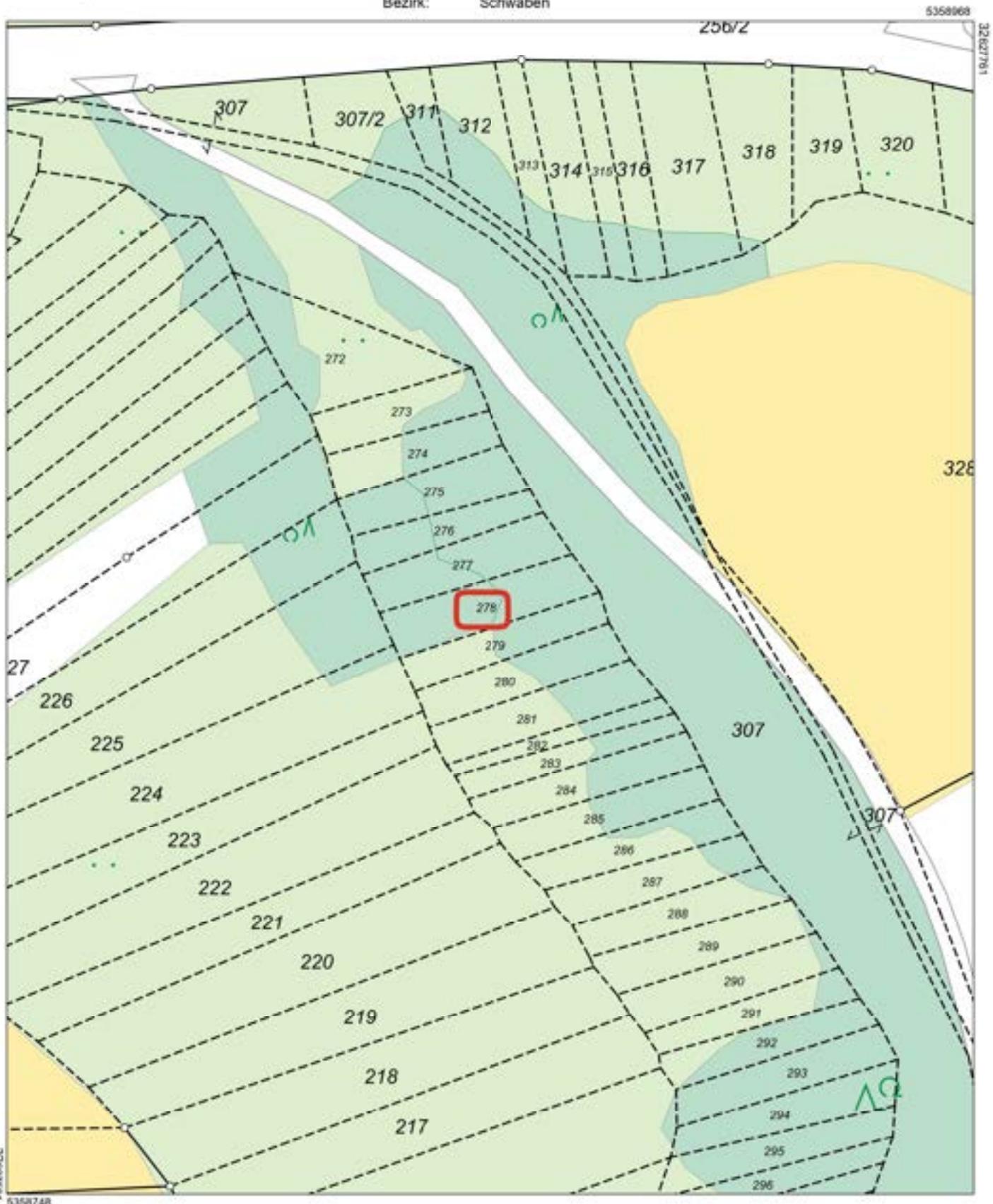
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 01.04.2024

Flurstück: 278
Gemarkung: Rommelsried

Gemeinde: Kutzenhausen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg

Fronhof 12
86152 Augsburg

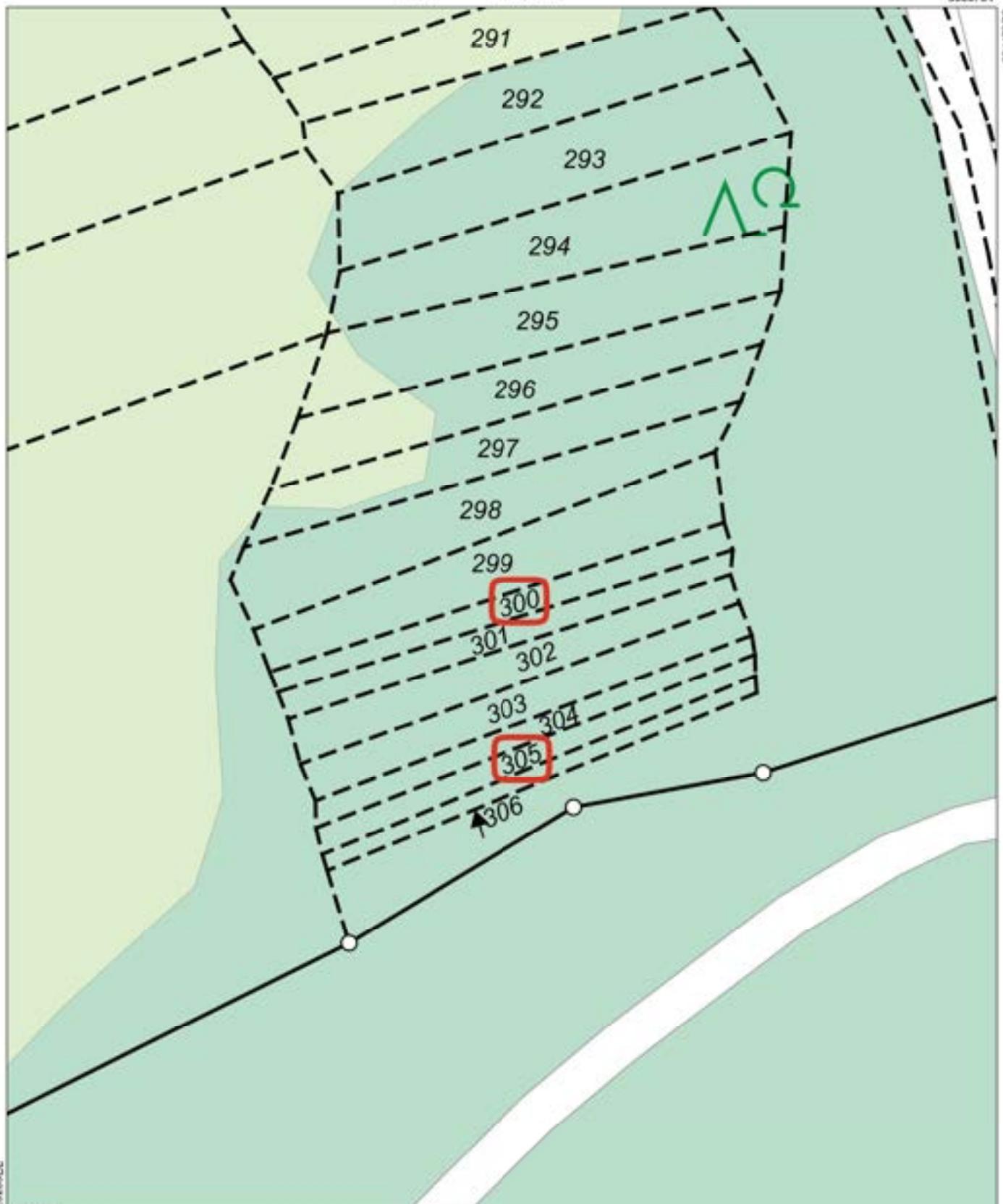
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 01.04.2024

Flurstück: 300
Gemarkung: Rommelsried

Gemeinde: Kutzenhausen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:500



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg

Fronhof 12
86152 Augsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

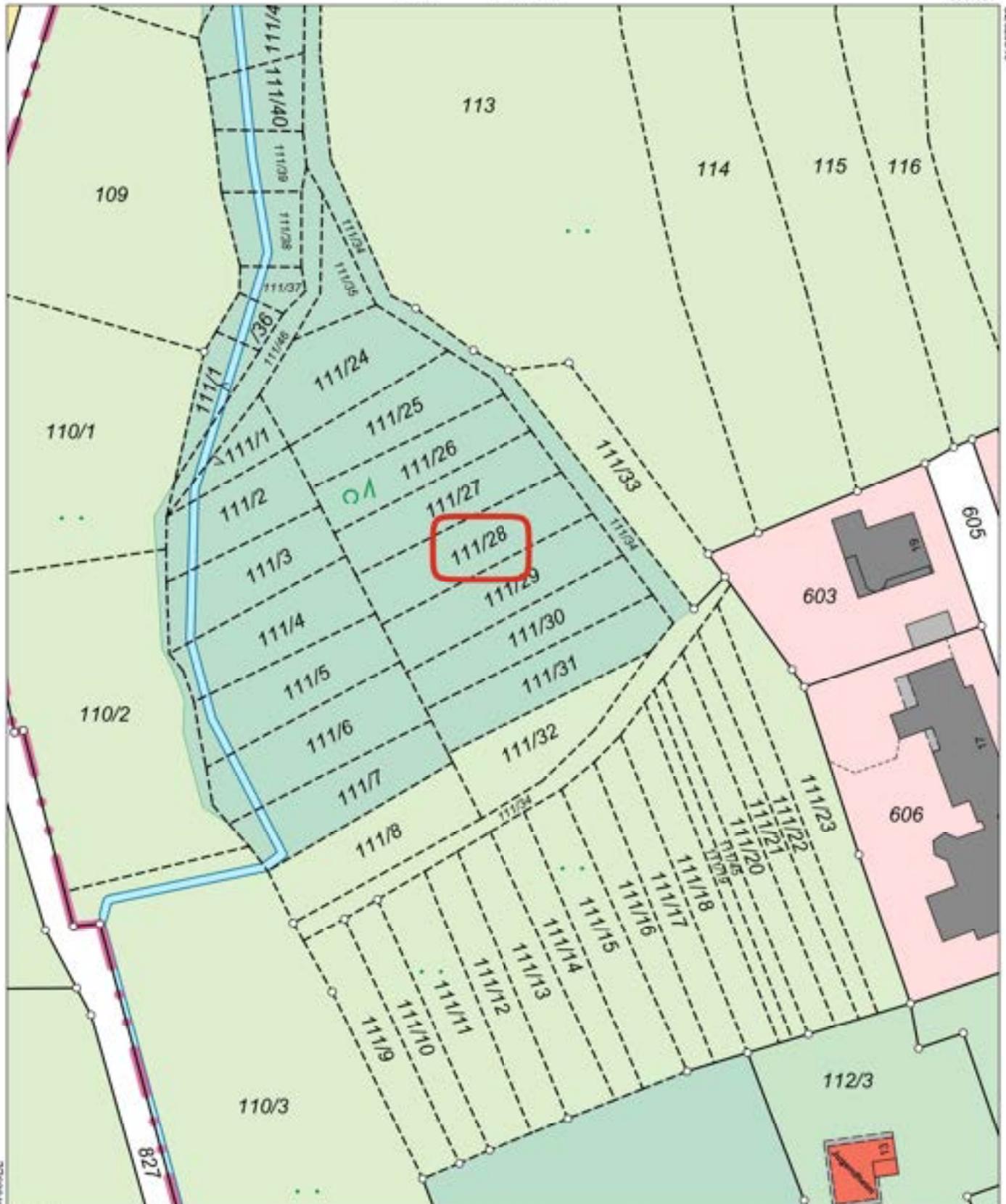
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 01.04.2024

Flurstück: 111/28
Gemarkung: Rommelsried

Gemeinde: Kutzenhausen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben

5358493



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.