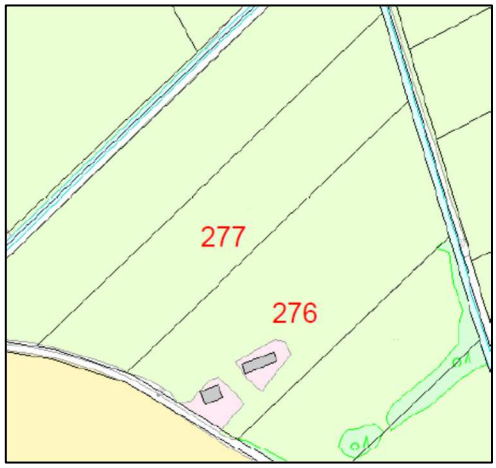
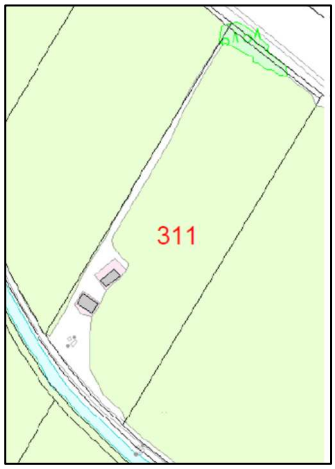
RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT AUGSBURG
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

Az.: K 113/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert | Marktwert





Grundstücke der Gemarkung Merching

1) **Fl.Nr. 277, Finsterwiesen, Landwirtschaftsfläche zu 0,9200 ha**
2) **Fl.Nr. 276, Finsterwiesen, Landwirtschaftsfläche zu 1,1200 ha**
3) **Fl.Nr. 311, Finsterwiesen, Landwirtschaftsfläche zu 1,3610 ha**

zum Stichtag 15. März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.0 ALLGEMEINES 3
1.1 Auftraggeber 3
1.2 Auftrag 3
1.3 Objekte 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 11
2.5 Hochwasserschutz | Überschwemmungsgebiet 11
2.6 Bodenrichtwerte 11
2.6 Altlasten 12
2.7 Pachtverhältnis 12

3.0 WERTERMITTLUNG 13
3.1 Allgemeine Grundlage | Wertermittlungsverfahren 13
3.2 Entwicklungszustand | Entwicklungsstufen 14
3.3 Wertermittlung 16
3.3.1 Allgemeines 16
3.3.2 1) Fl.Nr. 277, Gemarkung Merching 17
3.3.3 Wertminderung wegen Stromleitungsrecht (siehe Gutachten 2.1) 18
3.3.4 2) Fl.Nr. 276, Gemarkung Merching 19
3.3.5 3) Fl.Nr. 311, Gemarkung Merching 21
3.3.6 Wertminderung wegen Hochspannungsleitungsrecht (siehe Gutachten 2.1) 22

ANLAGEN: Fotodokumentation | Plan Wasserwirtschaftsamt | Ortsplan | Lagepläne | Lageplan Stromleitung/Hochspannungsleitung | Bestandsnachweise mit Bodenschätzung | Flächennutzungsplan

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

1.0 ALLGEMEINES

1.1 AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg

1.2 AUFTRAG

Az.: K 114/23
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert | Marktwert der Grundstücke zu ermitteln.

1.3 GRUNDSTÜCKE

Gemarkung Merching
1) Fl.Nr. 277, Finsterwiesen,
   Landwirtschaftsfläche zu 0,9200 ha
2) Fl.Nr. 276, Finsterwiesen,
   Landwirtschaftsfläche zu 1,1200 ha
3) Fl.Nr. 311, Finsterwiesen,
   Landwirtschaftsfläche zu 1,3610 ha

1.4 UNTERLAGEN

- Lageplan M 1:1000 vom 07.02.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung vom 07.02.2024
- Grundbuchauszug vom 29.01.2024
- Flächennutzungsplan

1.5 ORTSBESICHTIGUNG

Am 15. März 2024

1.6 RECHERCHEN

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss:
- Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 15.03.2024

VG-Merching, Bauverwaltung:
- Schreiben vom 20.02.2024

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth:
- Schreiben vom 11.12.2023, 25.03.2024 und 08.04.2024

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

2.0 GRUNDSTÜCKE

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Aichach, von Merching, Blatt 3121

BESTANDSVERZEICHNIS

Wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 1 (betrifft Fl.Nr. 311) –
Hochspannungsleitungsrecht für die Isar-Amperwerke AG, München; gemäß Bewilligung vom 10. November 1968;

Nr. 3 (betrifft Fl.Nr. 277) –
Stromleitungsrecht für die Isar-Amperwerke AG, München; gemäß Bewilligung vom 08. November 1967;

Vermerk:
Durch diese Rechte ist eine Wertminderung gegeben – siehe Gutachten 3.3.3 und 3.3.6

DRITTE ABTEILUNG

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

2.2 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENSCHÄTZUNG

Gemäß § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätz G) 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).

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

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-Streuwiese 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.

<u>Das Klassenzeichen des Ackerlands kennzeichnet:</u>
- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (1 – 7 mit Stufe 1 = höchster Ertragsfähigkeit)
- die Entstehung der Böden (z. B. D = Diluvialböden, Lö = Lößböden)

<u>Beispiel eines Klassenzeichens für Acker</u>

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

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

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.

Ertragsmesszahl =
Fläche (in m²) x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100

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

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

- 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. SMo, LMo, TMo oder MoS, MoL und MoT.

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 Abschwemmmassen 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).

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

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.

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

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: ≥ 7,9°C
Klimastufe b: 7,9° bis 7,0°C
Klimastufe c: 6,9° bis 5,7°C

1) <u>Nr. 277, Finsterwiesen, Gemarkung Merching</u>

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 40 m, Grundstückslänge ca. 210 m.
Es handelt sich um ebenes Gelände.
Östlich und südwestlich befindet sich ein Feldweg.
Die derzeitige Nutzung ist Grünland.
Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

<u>Auszug aus dem Liegenschaftskataster:</u>
(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage:	Finsterwiesen
Fläche:	9.200 m²
Tatsächliche Nutzung:	9.152 m² Grünland
	48 m² Unkultivierte Fläche

Bodenschätzung:
5.090 m² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (lS), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 2341
4.110 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 65, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 2466
Gesamtertragsmesszahl: 4807

2) <u>Nr. 276, Finsterwiesen, Gemarkung Merching</u>

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 65 m, Grundstückslänge ca. 170 m.
Es handelt sich um ebenes Gelände.
Östlich und südwestlich befindet sich ein Feldweg.
Südwestlich des Grundstückes stehen zwei baufällige Holzgebäude (Viehstallung, Feldstadel). Neben den Holzgebäuden sind kleine Flächen mit Wildwuchs (unkultivierte Flächen).
Die derzeitige Nutzung ist Grünland.
Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage:	Finsterwiesen
Fläche:	11.200 m²
Tatsächliche Nutzung:	10.311 m² Grünland
	450 m² Forstwirtschaftliche Betriebsfläche
	390 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche
	49 m² Unkultivierte Fläche

Bodenschätzung:
10.361 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 65, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 6217
Gesamtertragsmesszahl: 6217

3) Nr. 311, Finsterwiesen, Gemarkung Merching

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 65 m, Grundstückslänge ca. 200 m.
Es handelt sich um ebenes Gelände.
Nordöstlich verläuft ein Feldweg und die Bahnlinie, südwestlich ein Feldweg und der Finsterbach.
Nordwestlich des Grundstückes stehen zwei baufällige Holzgebäude (Feldstädel).
Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze sind Streifen mit Wildwuchs (unkultivierte Fläche).
Die derzeitige Nutzung ist Grünland.
Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage:	Finsterwiesen
Fläche:	13.610 m²
Tatsächliche Nutzung:	11.365 m² Grünland
	1.723 m² Unkultivierte Fläche
	284 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche
	238 m² Gehölz

Bodenschätzung:
7.010 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (4), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 28, Ertragsmesszahl 1963
6.316 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 2274
Gesamtertragsmesszahl: 4237

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

2.3 LAGE

1) Fl.Nr. 277 und 2) Fl.Nr. 276
Die Grundstücke liegen zwischen der B 2 und der Bahnlinie München-Augsburg, ca. 500 m südwestlich von Merching.
3) Fl.Nr. 311
Das Grundstück liegt südwestlich der Bahnlinie München-Augsburg und ca. 1 km südlich des Ortsrandes.

Die Grundstücke sind umgeben von Grünland.

2.4 BAULEITPLANUNG | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Grundstücke liegen vollständig im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.
Nach Auskunft der VG Merching sind die Grundstücke im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für Landschafts- und Ortsbild dargestellt.

Ferner teilte die VG Merching mit, dass derzeit im Bereich des Grundstücks keine Entwicklungsmaßnahmen bestehen.

2.5 HOCHWASSERSCHUTZ | ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Informationen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth:
Der Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist seiner Ausbaupflicht gemäß dem einschlägigen Wasserrecht nachgekommen und hat für die überschwemmungsgefährdeten Anlieger der Oberen Paar das Hochwasserrückhaltebecken Merching im Jahr 2020 fertig gestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 311 ist im Bereich des Auslaufes bei einem Jahrhunderthochwasser zu einem geringen Teil betroffen (siehe beigefügter Plan des Wasserwirtschaftsamtes).

2.6 BODENRICHTWERTE

Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg, Stand 01.01.2022:

Gemarkung Mering –	Ackerland	13,00 €/m²
	Grünland	8,50 €/m²
Gemarkung Merching –	Ackerland	12,00 €/m²
	Grünland	7,50 €/m²

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

Die neuen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 werden ca. Mitte des Jahres 2024 veröffentlicht.

Allgemeines:
Für landwirtschaftliche Flächen wurden die Bodenrichtwerte getrennt nach Acker- und Grünland mittlerer Qualität und Lage in der jeweiligen Gemeinde ermittelt. Individuelle Grundstücksmerkmale insbesondere zur Bodenqualität, Topographie, Grundstücksform und/oder Nutzung sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen.
Für die Moorböden im Gemeindebereich Pöttmes (im sogenannten Donaumoos) wurden zusätzlich eigene Werte ermittelt.
Vor allem im Bereich der Gemeinde Kissing, Merching, Mering, Ried, Schmiechen und Steindorf verweisen wir auf die Anlage 2 mit Umrechnungskoeffizienten.

2.7 ALTLASTEN

Laut Auskunft des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Abteilung Abfall- und Bodenschutzrecht – sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst.
Es wird vorausgesetzt, dass es sich um altlastenfreie Grundstücke handelt.

2.8 PACHTVERHÄLTNIS

Es besteht kein Pachtvertrag.

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

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 (Marktanpassung).
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 reine landwirtschaftliche Grundstücke (kein Bauerwartungsland).
Bei der Bodenwertermittlung sind der Bodenrichtwert und die aktuellen Vergleichspreise Grundlage.

Auf den Grundstücken befinden sich z.T. abbruchreife, z.T. bereits eingefallene Holzgebäude. Die Abbruchkosten werden überschlägig ermittelt und als objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Bodenwert in Abzug gebracht (nach § 8 ImmoWertV 2021).

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

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.

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

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 beispielswiese 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.

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

3.3 WERTERMITTLUNG

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 marktüblichen Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg, Stand 01.01.2022:

Gemarkung Merching –	Grünland	7,50 €/m²
	Ackerland	12,00 €/m²

Durch den Gutachterausschuss wurden folgende Vergleichspreise vorgelegt:

GRÜNLAND

	Gemarkung	Kaufdatum	Größe	Nutzungsart	Kaufpreis/m²
1	Dasing	03/2022	11.793 m²	Grünland	8,48 €
2	Dasing	06/2022	770 m²	Grünland	8,00 €
3	Mering	12/2022	5.478 m²	Grünland	6,50 €
4	Dasing	01/2023	5.690 m²	Grünland	6,00 €
5	Dasing	01/2023	2.840 m²	Grünland	6,00 €
6	Dasing	07/2023	1.593 m²	Grünland	7,53 €
				Ø	7,09 €

ACKERLAND

	Gemarkung	Kaufdatum	Größe	Nutzungsart	Kaufpreis/m²
1	Mering	11/2022	2.051 m²	Ackerland	16,00 €
2	Mering	11/2022	2.350 m²	Ackerland	14,04 €
3	Mering	11/2022	3.610 m²	Ackerland	15,00 €
4	Mering	12/2022	7.740 m²	Ackerland	13,31 €
5	Mering	02/2023	3.422 m²	Ackerland	12,27 €
6	Mering	06/2023	9.896 m²	Ackerland	12,93 €
7	Mering	06/2023	14.948 m²	Ackerland	13,00 €
8	Merching	01/2023	1.940 m²	Ackerland	12,50 €
9	Merching	02/2023	11.443 m²	Ackerland	11,00 €
10	Merching	08/2023	2.930 m²	Ackerland	12,00 €
11	Merching	08/2023	8.420 m²	Ackerland	12,01 €
				Ø	13,10 €

Grundlage für die Wertermittlung sind die Bodenrichtwerte und die Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (Außenbereichsfläche nach § 35 Baugesetzbuch).

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

3.3.2 1) FL.NR. 277, GEMARKUNG MERCHING

WERTERMITTLUNG:

Bodenschätzung (siehe Gutachten 2.2):

5.090 m² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (lS), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 2341

4.110 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 65, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 2466

Die tatsächliche Nutzung ist Grünland.
Nach der Bodenschätzung handelt es sich um durchschnittliches Grünland (Grünlandzahl 46) und um gutes Ackerland (Ackerzahl 60).
Das Grundstück wird schon seit längerer Zeit als Grünland genutzt (Dauergrünland). Ob das Grünland zu Ackerland umgewandelt werden kann, kann im Rahmen der Bewertung nicht festgelegt werden, da es hier einer Genehmigung der Behörden bedarf (Untere Naturschutzbehörde, Amt für Landwirtschaft). Der Bodenrichtwert für Grünland ist Grundlage für die Wertermittlung.
Es liegen 6 aktuelle Vergleichspreise (aus 2022 und 2023) für Grünland in den Gemarkungen Dasing und Mering vor. Der Durchschnittspreis dieser Verkäufe liegt bei 7,09 €/m².
Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 7,50 €/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 größeres, trapezförmiges Grundstück mit normaler Form und um ebenes Gelände.

Die Bodenqualität und die Bodenschätzung Ackerland (Teilfläche) wirken sich werterhöhend aus.
Es ist Aufgabe des Sachverständigen den marktgerechten Wert des Grundstücks zu ermitteln.

VERKEHRSWERT

Aufgrund des Bodenrichtwertes, der Vergleichspreise und der Grundstücksmerkmale wird der Wert des Grundstücks sachverständig mit 9,00 €/m² festgelegt.

WERTBERECHNUNG:

Grundstücksfläche 9.200 m² x 9,00 € = 82.800 €

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

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

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Merching
1) Fl.Nr. 277, Finsterwiesen
Landwirtschaftsfläche zu 0,9200 ha

festgelegt mit

82.800 €

==========

(in Worten: zweiundachtzigtausendachthundert Euro)

3.3.3 WERTMINDERUNG WEGEN STROMLEITUNGSRECHT (SIEHE GUTACHTEN 2.1)

Grundbuch, Zweite Abteilung - Nr. 3:

Stromleitungsrecht für die Isar-Amperwerke AG, München; gemäß Bewilligung vom 08. November 1967;

Nordöstlich verläuft eine 20-kV-Leitung der Isar-Amperwerke.
Die Inhaberin der Dienstbarkeit ist berechtigt:
- diese Einrichtungen nebst Zubehör dauernd zu belassen
- die zum dauernden Betrieb der Starkstromleitungen nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten auf dem Grundstück vorzunehmen, bei Verpflichtung der Berechtigten, von Fall zu Fall sämtliche daraus entstehenden Flur- und Obstbaumschäden – gegebenenfalls nach Sachverständigengutachten – zu ersetzen.
- die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.

(siehe Bewilligung vom 08.11.1967)

Durch diese Leitung ist eine geringe Wertminderung gegeben.

Die Wertminderung wird auf 1.000 € geschätzt.

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

3.3.4 2) FL.NR. 276, GEMARKUNG MERCHING

ALLGEMEINES:
Alter unbekannt, mindestens 50 Jahre alt, einfache Bauweise.

BEBAUUNG:
Zwei veraltete, abbruchreife, schadhafte Holzgebäude – Wände und Dächer aus Holzbalken mit Holzschalung. Ein Gebäude mit Pappedach und ein Gebäude mit Pfannendeckung. Ein Gebäude ist vorderseitig offen, ohne Einbauten. Ein Gebäude mit einigen Zwischenwänden aus Holzbalken und Holzschalung. Es wird davon ausgegangen, dass die Holzteile unbehandelt sind (nicht imprägniert, nicht lackiert, nicht lasiert). Punktfundamente aus Beton.

ABBRUCHKOSTEN:

Bruttorauminhalt:	17,0 m x 5,0 m x 4,5 m =	382,50 m³
	10,0 m x 7,0 m x 3,5 m =	245,00 m³
		627,50 m³

Abbruchkosten überschlägig, einschl. Entsorgung:

Holzgebäude 383 m³ x 15,00 € =	5.745 €
Holzgebäude 245 m³ x 15,00 € =	3.675 €
Erdarbeiten pauschal	1.000 €
	10.420 €

WERTERMITTLUNG:
Bodenschätzung (siehe Gutachten 2.2):

10.361 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 65, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 6217

Die tatsächliche Nutzung ist Grünland.
Nach der Bodenschätzung handelt es sich um gutes Ackerland (Ackerzahl 60).
Das Grundstück wird schon seit längerer Zeit als Grünland genutzt (Dauergrünland). Ob das Grünland zu Ackerland umgewandelt werden kann, kann im Rahmen der Bewertung nicht festgelegt werden, da es hier einer Genehmigung der Behörden bedarf (Untere Naturschutzbehörde, Amt für Landwirtschaft). Der Bodenrichtwert für Grünland ist Grundlage für die Wertermittlung.
Es liegen 6 aktuelle Vergleichspreise (aus 2022 und 2023) für Grünland in den Gemarkungen Dasing und Mering. Der Durchschnittspreis dieser Verkäufe liegt bei 7,09 €/m².
Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 7,50 €/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.

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

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 größeres Grundstück mit normaler Form und um ebenes Gelände.
Auf dem Grundstück stehen zwei veraltete, schadhafte Holzgebäude. Die Abbruchkosten werden ermittelt und separat in Abzug gebracht.

Die Bodenqualität und die Bodenschätzung Ackerland wirken sich werterhöhend aus.
Es ist Aufgabe des Sachverständigen den marktgerechten Wert des Grundstücks zu ermitteln.

VERKEHRSWERT

Aufgrund des Bodenrichtwertes, der Vergleichspreise und der Grundstücksmerkmale wird der Wert des Grundstücks sachverständig mit 9,00 €/m² festgelegt.

WERTBERECHNUNG:

Grundstücksfläche 11.200 m² x 9,00 € =	100.800 €
abzüglich Abbruchkosten	10.420 €
	90.380 €

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

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Merching
2) Fl.Nr. 276, Finsterwiesen
Landwirtschaftsfläche zu 1,1200 ha

festgelegt mit

90.400 €

==========

(in Worten: neunzigtausendvierhundert Euro)

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

3.3.5 3) FL.NR. 311, GEMARKUNG MERCHING

ALLGEMEINES:
Alter unbekannt, mindestens 50 Jahre alt, einfache Bauweise.

BEBAUUNG:
Zwei veraltete, abbruchreife, schadhafte Holzgebäude – Wände und Dächer aus Holzbalken mit Holzschalung, mit Pappedach. Ein Gebäude ist vorderseitig offen, ohne Einbauten. Gebäude mit einigen Zwischenwänden aus Holzbalken und Holzschalung. Es wird davon ausgegangen, dass die Holzteile unbehandelt sind (nicht imprägniert, nicht lackiert, nicht lasiert). Punktfundamente aus Beton.

ABBRUCHKOSTEN

Bruttorauminhalt:	10,0 m x 5,0 m x 4,5 m =	225 m³
	10,0 m x 6,0 m x 3,5 m =	210 m³
		ca. 435 m³

Abbruchkosten überschlägig, einschl. Entsorgung:

Holzgebäude 225 m³ x 15,00 € =	3.375 €
Holzgebäude 210 m³ x 15,00 € =	3.150 €
Erdarbeiten pauschal	1.000 €
	7.525 €

WERTERMITTLUNG

Bodenschätzung (siehe Gutachten 2.2):

7.010 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (4), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 28, Ertragsmesszahl 1963

6.316 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 2274

Die tatsächliche Nutzung ist Grünland.
Nach der Bodenschätzung handelt es sich um unterdurchschnittliches Grünland (Grünlandzahl 28/36).
Es liegen 6 aktuelle Vergleichspreise (aus 2022 und 2023) für Grünland in den Gemarkungen Mering und Dasing vor. Von der Gemarkung Merching liegen keine aktuellen Vergleichspreise vor. Der Durchschnittspreis dieser Verkäufe liegt bei 7,09 €/m².
Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 7,50 €/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.

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

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 größeres Grundstück mit normaler Form und um ebenes Gelände.
Auf dem Grundstück stehen zwei veraltete, schadhafte Holzgebäude. Die Abbruchkosten werden ermittelt und separat in Abzug gebracht.

Die Bodenqualität und die unkultivierte Teilfläche (ca. 2.000 m²) wirken sich wertmindernd aus.
Das Grundstück ist zu einem geringen Teil im Falle eines Jahrhunderthochwassers von Überschwemmung betroffen (geringfügige Wertminderung).
Es ist Aufgabe des Sachverständigen den marktgerechten Wert des Grundstücks zu ermitteln.

VERKEHRSWERT

Aufgrund des Bodenrichtwertes, der Vergleichspreise und der Grundstücksmerkmale wird der Wert des Grundstücks sachverständig mit 6,50 €/m² festgelegt.

WERTBERECHNUNG:

Grundstücksfläche 13.610 m² x 6,50 € =	88.465 €
abzüglich Abbruchkosten	7.525 €
	80.940 €

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

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das Grundstück der Gemarkung Merching
3) Fl.Nr. 311, Finsterwiesen
Landwirtschaftsfläche zu 1,3610 ha

festgelegt mit

80.900 €
==========
(in Worten: achtzigtausendneunhundert Euro)

3.3.6 WERTMINDERUNG WEGEN HOCHSPANNUNGSLEITUNGSRECHT (SIEHE GUTACHTEN 2.1)

Grundbuch, Zweite Abteilung - Nr. 1:

Hochspannungsleitungsrecht für die Isar-Amperwerke AG, München; gemäß Bewilligung vom 10. November 1968;

Südlich verläuft eine 20-kV-Leitung der Isar-Amperwerke.

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

Die Inhaberin der Dienstbarkeit ist berechtigt:
- diese Einrichtungen nebst Zubehör dauernd zu belassen
- die zum dauernden Betrieb der Starkstromleitungen nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten auf dem Grundstück vorzunehmen, bei Verpflichtung des Berechtigten, von Fall zu Fall sämtliche daraus entstehenden Flur- und Obstbaumschäden – gegebenenfalls nach Sachverständigengutachten – zu ersetzen.
- die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.

(siehe Bewilligung vom 10.11.1968)

Durch diese Leitung ist eine geringe Wertminderung gegeben.

Die Wertminderung wird auf 1.000 € geschätzt.

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

Meitingen, 11. April 2024

Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Ziegler

PLAN WASSERWIRTSCHAFTSAMT FL.NR. 311