

Az.: K 115/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert | Marktwert



Grundstücke der Gemarkung Mering

- 1) Fl.Nr. 4872, Hartwiesen,
Landwirtschaftsfläche zu 0,3930 ha
- 2) Fl.Nr. 4874, Hartwiesen,
Landwirtschaftsfläche zu 0,1646 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 GRUNDSTÜCKE..... 4

2.1 Grundbuch 4

2.2 Boden- und Grundstücksbeschreibung 4

2.3 Lage 10

2.4 Bauleitplanung | Flächennutzungsplan 10

2.5 Hochwasserschutz | Überschwemmungsgebiet 10

2.6 Bodenrichtwerte 12

2.7 Altlasten 12

2.8 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. 4872, Gemarkung Mering 17

3.3.3 2) Fl.Nr. 4874, Gemarkung Mering 19

ANLAGEN: Fotodokumentation | Plan Wasserwirtschaftsamt | Ortsplan | Lageplan | Bestandsnachweis mit Bodenschätzung | Flächennutzungsplan

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg
 Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
 Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 115/23
 Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der
 Verkehrswert | Marktwert der Grundstücke zu ermitteln.
- 1.3 GRUNDSTÜCKE** Gemarkung Mering
 1) Fl.Nr. 4872, Hartwiesen,
 Landwirtschaftsfläche zu 0,3930 ha
 2) Fl.Nr. 4874, Hartwiesen,
 Landwirtschaftsfläche zu 0,1646 ha
- 1.4 UNTERLAGEN** • Lageplan M 1:1000 vom 07.02.2024
 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks-
 nachweis 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-Mering, Bauverwaltung:
 • Schreiben vom 29.02.2024

 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth:
 • Schreiben vom 11.12.2023, 25.03.2024 und 08.04.2024

2.0 GRUNDSTÜCKE

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Aichach, von Mering, Blatt 6753

BESTANDSVRZEICHNIS

Wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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 (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-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.

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. 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 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 Glibbodenanteil 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) Nr. 4872, Hartwiesen, Gemarkung Mering

Grundstücksform rechteckig. Grundstücksbreite ca. 55 m, Grundstückslänge ca. 65 m.

Es handelt sich um ebenes Gelände.

Nördlich befindet sich ein Grünweg mit Wildbewuchs. Südlich stehen zwei veraltete Holzgebäude (Feldstadel, Ziegenstallung). Nordwestlich befinden sich eine veraltete Holzhütte und ca. 6 Birken.

Die derzeitige Nutzung ist Grünland.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Hartwiesen
Fläche: 3.930 m²
Tatsächliche Nutzung: 3.167 m² Grünland
522 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche
241 m² Gehölz

Bodenschätzung:

3.408 m² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 1227

Gesamtertragsmesszahl: 1227

2) Nr. 4874, Hartwiesen, Gemarkung Mering

Grundstücksform rechteckig. Grundstücksbreite ca. 25 m, Grundstückslänge ca. 65 m.

Es handelt sich um ebenes Gelände.

Nördlich befindet sich ein Grünweg mit Wildbewuchs.

Die derzeitige Nutzung ist Grünland.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Hartwiesen
Fläche: 1.646 m²
Tatsächliche Nutzung: 1.202 m² Grünland
444 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Bodenschätzung:

1.202 m² Grünland (Gr), Lehm mit Moor (LMo), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrund-

zahl 40, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl
481

Gesamtertragsmesszahl: 481

2.3 LAGE

Die Grundstücke liegen ca. 2 km östlich von Merching, ca. 1 km nördlich von Steinach und ca. 300 m südlich der Bahnlinie München-Augsburg.

Die Grundstücke sind umgeben von Grünland.

2.4 BAULEITPLANUNG | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Grundstücke liegen vollständig im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Nach Auskunft der VG Mering sind die Grundstücke im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wie folgt ausgewiesen:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Feuchtstandorte mit besonderer ökologischer Bedeutung, von Erstaufforstung freizuhalten, potentielle Fläche für den Hochwasserschutz.

Ferner teilte die VG Mering mit, dass im Bereich der Grundstücke 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.

Die Grundstücke Fl.Nr. 4872 und Fl.Nr. 4874 liegen im Einstaubereich (siehe beigefügter Plan des Wasserwirtschaftsamtes) und somit im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Hochwasserrückhaltebecken Merching liegt an der Steinach, einen Zufluss der Paar. Für das Hochwasserrückhaltebecken wurde ca. 500 m westlich der Grundstücke Fl.Nr. 4872 und Fl.Nr. 4874 ein Damm mit einer Länge von 720 m errichtet. Der maximal 5,3 m hohe Dammkörper quert östlich der Bahnlinie das Steinachtal. Der vorgesehene Drosselablauf von 11,7 m³/s wird über ein Auslassbauwerk mit einem Grund- bzw.

Betriebsauslass reguliert. Die automatische Steuerung wird in einem Betriebsgebäude untergebracht.

Die wichtigsten technischen Daten des Hochwasserrückhaltebeckens Merching zusammengefasst:

- Bemessungsabfluss Steinach (HQ100) 30,4 m³/s
- Hochwasserrückhalteraum 1.099.000 m³
- max. Dammhöhe über Talsohle 5,3 m
- Dammlänge 720 m
- max. überstaute Fläche: 105 ha

Die Anlage erreicht ihren Vollstau bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100). Die Fläche ist im beigefügten Plan des Wasserwirtschaftsamtes blau dargestellt. Alles was sich innerhalb des blauen Bereichs befindet ist Überflutungsgebiet. Die dargestellte Wasserfläche entspricht der Ausbreitung bei einem 100-jährigem Hochwasser (HQ100). In diesem Fall entspricht die Überflutungshöhe im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 4872 und Fl.Nr. 4874 einer Höhe von ca. 1,5 m über Gelände.

Das Wasserwirtschaftsamt ist als Betreiber verpflichtet, die Gebrauchstauglichkeit und die Tragsicherheit des Bauwerks nachzuweisen. Die Inbetriebnahme des Gesamtbauwerkes hat noch nicht stattgefunden. Hierfür ist ein sogenannter Probestau erforderlich.

Im Rahmen eines solchen Probestaus wird das Becken über mehrere Tage kontrolliert eingestaut (Teileinstauung bis ca. 70 % der Einstauhöhe des Vollstaus), das Stauziel gehalten und das angestaute Volumen kontrolliert abgestaut. Die Gesamtdauer (Einstau bis vollständiger Abstau) kann auf ca. 7 Tage beziffert werden. Die zu erwartende Einstaufläche beim Probestau entspricht in etwa der Fläche bei einem 10-jährigen Einstauereignis (HQ10). Um die ökologischen und auch ökonomischen Interessen zu würdigen, soll der Probestau möglichst in einer vegetationsarmen Phase durchgeführt werden, Grundvoraussetzung für die Durchführung sind jedoch ausreichende Wasserzuläufe, was eine exakte Vorabterminierung unmöglich macht. Die Durchführung erfolgt vertraglich mit ökologischen Belangen, aber natürlich auch unter Hochwasserschutzaspekten.

Nach aktueller Information des Wasserwirtschaftsamtes wird der angekündigte Probestau aufgrund des Eintretens der Vegetation in den kommende Winter 2024/2025 verlegt. Es kann jedoch jederzeit zu einem unkontrollierten Einstau im Beckenbereich kommen. Hierfür wurde die Anlage im Zuge des Hochwasserschutzes errichtet.

Prinzipiell greift hier eine Entschädigungsregel für den Bewirtschafter – Schädigung durch Einstau vorausgesetzt – Bewertung durch einen Sachverständigen.

2.6 BODENRICHTWERTE

Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg, Stand 01.01.2022:

Gemarkung Mering –	Ackerland	13,00 €/m ²
	Grünland	8,50 €/m ²

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 PACTVERHÄLTNIS

Es besteht kein Pachtvertrag.

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).

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.

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 Mering –	Grünland	8,50 €/m ²
	Ackerland	13,00 €/m ²

Durch den Gutachterausschuss wurden folgende Vergleichspreise vorgelegt:

GRÜNLAND

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

ACKERLAND

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

3.3.2 1) FL.NR. 4872, GEMARKUNG MERING

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 Pappdach. Ein Gebäude mit Pfannendeckung.

Hütte mit Vollholzwänden und Dach aus Holzbalken mit Pappedeckung.

Einfacher Innenausbau mit Holzboden und Holzdecke.

Es wird davon ausgegangen, dass die Holzteile unbehandelt sind (nicht imprägniert, nicht lackiert, nicht lasiert). Punktfundamente aus Beton.

ABBRUCHKOSTEN:

Bruttorauminhalt:	10,4 m x 7,2 m x 4,5 m =	336,96 m ³
	12,2 m x 10,1 m x 4,5 m =	554,49 m ³
	6,0 m x 4,0 m x 3,0 m =	<u>72,00 m³</u>
		ca. 963,45 m ³

Abbruchkosten überschlägig, einschl. Entsorgung:

Holzgebäude ca. 337 m ³ x 15,00 € =	5.055 €
Holzgebäude ca. 554 m ³ x 15,00 € =	8.310 €
Holzgebäude ca. 72 m ³ x 20,00 € =	1.440 €
<u>Erdarbeiten pauschal</u>	<u>1.500 €</u>
	16.305 €

WERTERMITTLUNG

Bodenschätzung (siehe Gutachten 2.2):

3.408 m² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 1227

522 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Die tatsächliche Nutzung ist Grünland.

Nach der Bodenschätzung handelt es sich um unterdurchschnittliches Grünland (Grünlandzahl 36).

Es liegen 6 aktuelle Vergleichspreise (aus 2022 und 2023) für Grünland in den Gemarkungen Mering und Dasing vor. Für die Gemarkung Merching existieren keine aktuellen Vergleichspreise. Der Durchschnittspreis liegt bei 7,09 €/m².

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 8,50 €/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 Moorboden.

Es handelt sich um ein kleines Grundstück mit normaler Form und um ebenes Gelände.

Auf dem Grundstück stehen drei veraltete, schadhafte Holzgebäude. Die Abbruchkosten werden ermittelt und separat in Abzug gebracht.

Die Bodenart Moor wirkt sich wertmindernd aus.

Eine weitere Wertminderung ist die Lage im Überschwemmungsgebiet.

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	3.930 m ² x 6,50 € =	25.545 €
abzüglich Abbruchkosten		<u>16.305 €</u>
		9.240 €

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

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Mering

1) Fl.Nr. 4872, Hartwiesen

Landwirtschaftsfläche zu 0,3930 ha

festgelegt mit

9.200 €

=====

(in Worten: neuntausendzweihundert Euro)

3.3.3 2) FL.NR. 4874, GEMARKUNG MERING

WERTERMITTLUNG

Bodenschätzung (siehe Gutachten 2.2):

1.202 m ²	Grünland (Gr), Lehm mit Moor (LMo), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 481
444 m ²	Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Die tatsächliche Nutzung ist Grünland.

Nach der Bodenschätzung handelt es sich um unterdurchschnittliches Grünland (Grünlandzahl 40).

Es liegen 6 aktuelle Vergleichspreise (aus 2022 und 2023) für Grünland in den Gemarkungen Mering und Dasing vor. Für die Gemarkung Merching existieren keine aktuellen Vergleichspreise. Der Durchschnittspreis liegt bei 7,09 €/m².

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 8,50 €/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 Lehm-/Moorboden.

Es handelt sich um ein kleines Grundstück mit normaler Form und um ebenes Gelände.

Die Bodenart Lehm/Moor wirkt sich wertmindernd aus.

Eine weitere Wertminderung ist die Lage im Überschwemmungsgebiet.

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 Ackerlandes sachverständig mit 6,50 €/m² festgelegt.

WERTBERECHNUNG:

$$\text{Grundstücksfläche } 1.646 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ €} = 10.699 \text{ €}$$

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

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Mering

2) Fl.Nr. 4874, Hartwiesen

Landwirtschaftsfläche zu 0,1646 ha

festgelegt mit

10.700 €

=====

(in Worten: zehntausendsiebenhundert Euro)

Meitingen, 11. April 2024

Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Ziegler

PLAN WASSERWIRTSCHAFTSAMT

