

Ulrich Hins, Dipl.-Ing.agr.(univ.)
von der Regierung von Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung
Mönstetter Str. 8, 89356 Haldenwang
Telefon 08222 4014531
Telefax 03212 1702705

Gutachten
zum Verkehrswert
von Grundstück Flur-Nr. 725/4
in der Gemarkung Königsbrunn

Auftraggeber
Amtsgericht Augsburg
86142 Augsburg
Az.: K 150/24

Nr. 2025/21

Haldenwang, den 02.07.2025

Das Gutachten umfasst 23 Textseiten mit 1 Bilderanhang.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Vorgaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Stichtage	4
1.3 Ortsbesichtigung	4
1.4 Unterlagen	4
1.5 Literatur	4
2 Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag	5
2.1 Lagemerkmale	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften	10
2.4 Zusammenfassung und Beurteilung	13
3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
3.1 Normierte Wertermittlungsverfahren	14
3.2 Begründung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3 Wertermittlungsmethode	15
4 Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren	17
4.1 Allgemeine Wertverhältnisse	17
4.1.1 Landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	17
4.1.2 Baulich nutzbare Grundstücke	18
4.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	20
4.3 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes	20
4.4 Ermittlung des Vergleichswertes	21
4.5 Verkehrswert	23
Bilderanhang	22

Ergebnis der Wertermittlung

Das Grundstück Flurnummer 725/4 in der südlichen Gemarkung von Königsbrunn ist ein Grünlandgrundstück im Außenbereich direkt anschließend an den *im Zusammenhang bebauten Ortsteil* (Innenbereich). Die besondere Lage des Grundstücks lässt eine Spekulation auf eine künftige Bauerwartung nicht ausschließen. Deshalb wird eine Marktanpassung auf den landwirtschaftlichen Vergleichswert von 10 €/m² vorgenommen auf einen Verkehrswert von 35 €/m².

Mit einer Katasterfläche von 15.760 m² ist der Verkehrswert des Grundstücks in der Definition des § 194 BauGB auf rund **552.000 €** ohne die Belastungen aus der Zweiten Abteilung des Grundbuches zu taxieren.

Mit den Belastungen aus dem Stromleitungsrecht und dem Gasleitungsrecht in der Zweiten Abteilung des Grundbuches ist der Verkehrswert von Grundstück 725/4 auf **550.000 €** zu taxieren.



Grundstück Flur-Nr.725/4, Gemarkung Königsbrunn, Richtung Südosten, im Hintergrund der Innenbereich mit Gewebehalle, Wohnhäuser, landwirtschaftlicher Hofstelle

1 Vorgaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen), 86142 Augsburg.

Aktenzeichen beim Amtsgericht **K 150/24**.

Auftragsinhalt Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstück Flurnummer 725/4 in der Gemarkung Königsbrunn.

Verwendungszweck Das Gutachten wird zur Vorbereitung eines Versteigerungstermins erstellt.

1.2 Stichtage

Das Gutachten ist zum „aktuelle Stichtag“ zu erstellen. Als Wertermittlungstichtag und als Qualitätstichtag ist dadurch jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 08. Mai 2025, anzunehmen.

1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 08.05.2025 vorgenommen. Die Parteien wurden mit Schreiben 25.04.2025 geladen. Neben dem Sachverständigen nahmen an der Ortsbesichtigung [REDACTED] teil.

1.4 Unterlagen

Zur Gutachtenserstellung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuch von Königsbrunn Blatt 20223, Ausdruck vom 28.04.2025,
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Augsburg vom 25.04.2025,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Augsburg,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Augsburg,
- Dienstbarkeitsvereinbarungen zu den Stromleitungsrechten,
- Dienstbarkeitsvereinbarung zum Gasleitungsrecht,
- Dienstbarkeitsvereinbarung zur Nichtüberbauungsverpflichtung
- Mitteilungen der Stadt Königsbrunn zum Baurecht, Erschließung und Altlastenverdacht
- Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas-plus.

1.5 Literatur

Hinweise zu verwendeter Literatur sind in Fußnoten vermerkt.

2 Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag

2.1 Lagemerkmale

Königsbrunn Das Grundstück liegt in der Stadt Königsbrunn südöstlich der Abbiegung der Westendstraße in den Römerweg in der Lechebene.

Königsbrunn ist mit über 28.000 Einwohnern eine prosperierende Stadt im südlichen Verdichtungsraum Augsburg. Der Regionalplan der Region Augsburg (9) gibt für Königsbrunn als Ziel der Raumordnung und Landesplanung einen „Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum“ vor. Dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zufolge liegt die Gemarkung Königsbrunn im „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum“. Die Möglichkeiten aus der Regionalplanung zur Entwicklung der Region haben zur Folge, dass sich eine große Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen einstellt. Diese Nachfrage wirkt sich auch auf die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken aus.

Örtliche Lage Das Grundstück Flurnummer 725/4 liegt unweit der südlichen Gemarkungsgrenze von Königsbrunn südlich des *Gewerbegebiets Süd*. Abbildung 1 zeigt die Lage im Einzugsbereich der *Landsberger Straße* (alte B17) und am Römerweg gelegen. Das Stadtzentrum von Königsbrunn ist Luftlinie rund 3,5 km entfernt, nach Oberottmarshausen im Süden sind es rund 1,6 km.

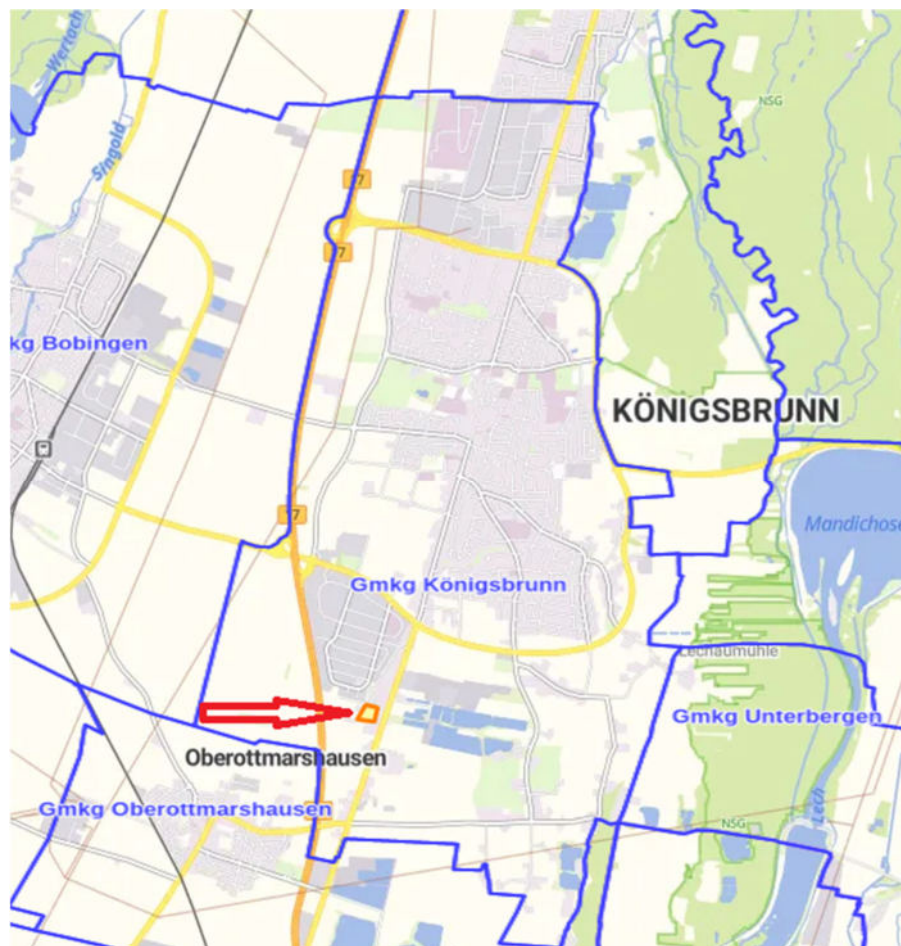


Abbildung 1: Lage von Grundstück Flurnummer 725/4 am südlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Königsbrunn, Webkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas-plus

Nachbarschaft

Westlich am Grundstück grenzt der Römerweg an. Gegenüber der Römerstraße Richtung Westen wechseln sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und zwei Einzelgehöfte ab, eines davon liegt südlich von Grundstück 725/4.

Südlich am Grundstück 725/4 grenzt ein an der Ostseite bebautes Grundstück an, augenscheinlich eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle. Der direkt anliegende Teil des südlichen Nachbargrundstücks ist nicht bebaut.

Östlich am Grundstück liegen direkt Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung an.

Nördlich am Grundstück führt die Westendstraße vorbei. Gegenüber der Westendstraße Richtung Norden schließt sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an, dann weiter Richtung Norden landwirtschaftliche Hofstellen, die augenscheinlich landwirtschaftlich und gewerblich genutzt werden. Im westlichen Bereich des nördlichen Areals finden sich Einfamilienhäuser und Bauplätze.

Verkehrsanbindung Das Grundstück ist über die entlang der Nordgrenze anliegende asphaltierte Westendstraße und über den an der Westgrenze anliegenden asphaltierten Römerweg an das Wegenetz angebunden. Nach der südlichen Grundstücksgrenze geht der bis dahin asphaltierte Römerweg in einen gekieste Feldweg über. Die Auffahrt Königsbrunn Süd auf die Bundesstraße B 17 ist rund 2 km entfernt, zum Kreisverkehr an der Bundesstraße B2 Richtung München über die Lechstraße sind es rund 4 km.



Abbildung 2: Nachbarschaft von Grundstück 725/4, Orthofoto: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas-plus

Erschließung Die Zufahrten zum Grundstück sind mit der Abmarkung als öffentliche Straße und Wege gesichert. Weitere Erschließungsanlagen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Wollte man das Grundstück erschließen, so wären die Erschließungsanlagen nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung über die Westendstraße heranzuführen.

Wohn-und Geschäftslage Das Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, es ist deshalb nur privilegiert nach § 35 BauGB bebaubar, siehe Seite 8. Für das Grundstück kann somit zum Stichtag keine Wohn-und Geschäftslage definiert werden.

Wertung: Im Falle einer möglichen Bebauung könnte die Wohn- und Geschäftslage entsprechend der Nachbarschaft mit gemischter gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung angenommen werden.

Umwelteinflüsse Störende Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Aussichtslage Das Grundstück kann zum Stichtag nur landwirtschaftlich genutzt und nur privilegiert bebaut werden. Die Aussichtslage spielt deshalb keine Rolle.

Wertung: Im Falle einer Bebauung kann die Aussichtslage als im östlichen Bereich weniger gut, im westlichen Bereich als gut (in die ebene Landschaft) bezeichnet werden.

Besondere Lage Das Grundstück liegt im südlichen Bereich der Landsberger Straße. Dort wurden entlang der Westseite der Straße ursprünglich landwirtschaftlich Hofstellen „in Reihe“ gebaut. Einige dieser Hofstelle werden inzwischen gewerblich genutzt, andere landwirtschaftlich oder privat genutzt. Zwischen den Hofstellen wurden im Laufe der Zeit auch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser gebaut. Nördlich der Westendstraße wurden auch die Gärten mit Einfamilienhäusern bebaut. Hier schließt sich westlich des Römerweges das *Gewerbegebiet Königsbrunn Süd* an, siehe Abbildung 3. Südlich der Westendstraße fehlt dagegen westlich des Römerweges eine zusammenhängende Bebauung. So liegt das Grundstück 725/4 in einer besonderen Lage: Nördlich und östlich grenzt eine zusammenhängende Bebauung an, südlich und östlich grenzt keine zusammenhängende Bebauung an.



Abbildung 3: Besondere Lage von Grundstück 725/4 wegen angrenzender Bebauung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Das Grundstück ist im Grundbuch von Königsbrunn Blatt 20233 vorgetragen im Bestandsverzeichnis mit der laufenden Nummer 3 | Flurstücknummer 725/4 | Wirtschaftsart und Lage: Nähe Landsberger Straße, Landwirtschaftsfläche | Katasterfläche 15.760 m².

Zweite Abteilung In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden (Anmerkung: Veränderungen berücksichtigt):

Laufende Nummer der Eintragungen 1 *Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) an einer Teilfläche (früher PINr. 723 a, b) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Langweid FINr. 950 1/10 a mit k und Grundstück Gersthofen FINr. 2016 1/66 a mit c und für die Lechwerke AG, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 26.03.1925; eingetragen am 20.04.1925 und hierher übertragen am 29.01.2013.*

Laufende Nummer der Eintragungen 2 *Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) an einer Teilfläche (früher PINr. 721 b) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Langweid FINr. 950 1/10 a mit k und Grundstück Gersthofen FINr. 2016 1/66 a mit c und für die Lechwerke AG, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 26.03.1925; eingetragen am 20.04.1925 und hierher übertragen am 29.01.2013.*

Laufende Nummer der Eintragungen 4 *Grunddienstbarkeit (Nichtüberbauungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 725; gemäß Bewilligung vom 03.11.1972 URNr. 3910; Gleichrang Abt. II/5; eingetragen am 30.08.1974 und hierher übertragen am 29.01.2013.*

Laufende Nummer der Eintragungen 5 *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nichtüberbauungsverpflichtung) für die Stadt Königsbrunn; gemäß Bewilligung vom 03.11.1972 URNr. 3910; Gleichrang Abt. II/4; eingetragen am 30.08.1974 und hierher übertragen am 29.01.2013.*

Laufende Nummer der Eintragungen 6 *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht) für Bayernets GmbH; gemäß Bewilligung vom 13. 4. 1987 URNr. GTK 475; eingetragen am 30.06.1987 und hierher übertragen am 29.01.2013.*

Laufende Nummer der Eintragungen 7 *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für Lechwerke AG, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 18.01.1988 URNr. TK 2; eingetragen am 01.02.1988 und hierher übertragen am 29.01.2013.*

Liegenschaftskataster

Im Liegenschaftskataster ist das Grundstück mit eine Fläche von 15.760 m² vorgetragen. Die Bodenschätzung klassifiziert für 15.759 m² Ackerland-Grünland (AGr), lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Alluvium, grob, steinig (Alg), Bodenzahl 38, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 5988.

Erschließung, beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nach BauGB¹ und KAG² nicht erschlossen. Laut Mitteilung der Stadt Königsbrunn liegt zwar eine Wasserleitung in der Westendstraße, jedoch gibt es hier keinen öffentlichen Abwasser-sammler. Er sei von der Stadt Königsbrunn aus auch nicht geplant.

Die Anbindung an das öffentliche Wegenetz ist durch die nördlich anliegende Westendstraße und den östlich anliegenden Römerweg gesichert.

Bauleitplanung

Das Grundstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Königsbrunn in der Änderung vom September 1998 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. siehe Abbildung 4.

Entlang der Nordgrenze verläuft die Gasleitung von Bayernets. Der westlich vorbei führende Römerweg ist, als *Via Claudia* bezeichnet, ein archäologisches Geländedenkmal. Im östlichen Bereich des

¹ Baugesetzbuch

² Kommunalabgabengesetz

Grundstücks ist eine Umgrenzung zum Schutzbereich um landwirtschaftliche Betriebe mit Radius 100 m dargestellt.

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) ist das Grundstück von keinen Planzeichen erfasst.

Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Das Grundstück liegt nach Auskunft der Stadt Königsbrunn außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit nur nach § 35 BauGB bebaubar.

Anmerkung: An der östlichen Grundstücksgrenze und nördlich gegenüber der Westendstraße schließt sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil an mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfmischgebiet MD (im Flächennutzungsplan dunkelgrün gefärbt).

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich, Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Nutzung

Das Grundstück wird als Grünland genutzt.

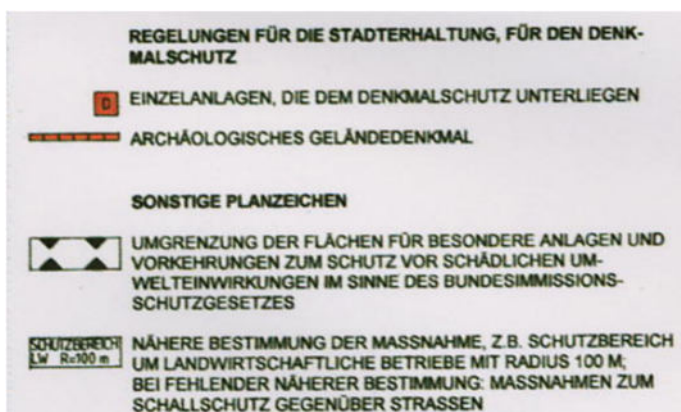
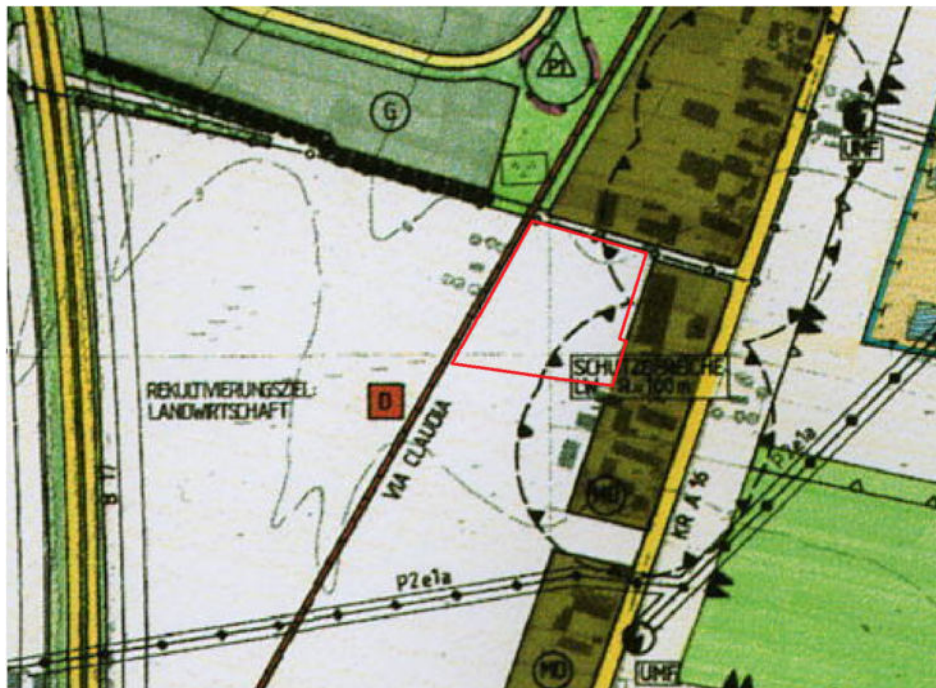


Abbildung 4: Flächennutzungsplan von Königsbrunn, Grundstück 725/4 rot umrandet skizziert, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Schutzbereich für landwirtschaftliche Emissionen

Pachtvertrag

Das Grundstück ist seit dem 31.10.2019 mit einem Einheits-Landpachtvertrag, herausgegeben vom Bayerischen Bauernverband, verpachtet zur Nutzung als landwirtschaftliches Grünland. Pächter ist [REDACTED]. Laut Pachtvertrag sind keine Zahlungsansprüche³ mit überlassen. Der Pachtvertrag ist jährlich kündbar mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten vor Ablauf des Pachtjahres zum 30. September eines Jahres. Die Pachthöhe entspricht nach sachverständigem Ermessen einer üblichen Pachthöhe für Grünland. In den *sonstigen weiteren Vereinbarungen* ist geregelt, wie der Pachtzins auf die Anteile der Eigentümer aufgeteilt werden soll. Auch ist in den sonstigen weiteren Vereinbarungen darauf hingewiesen, dass nicht von allen Miteigentümer des Grundstücks die Zustimmung zum Pachtvertrag vorliegt.

Wertung: Mit der jährlichen Kündigungsfrist erscheint der Pachtvertrag nicht marktwirksam.

Entwicklungszustand

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

Wertung: Die besondere Lage des Grundstücks kann auch zur Annahme führen, dass der Entwicklungszustand einer *Sonstigen Fläche* gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV zuordenbar ist. Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen⁴.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Grundstücksgröße Das ebene Grundstück hat mit einer Größe von 1,576 ha eine für die landwirtschaftliche Nutzung wirtschaftliche Größe. Das Grundstück ist im Mittel rund 127 m lang und im Mittel rund 124 m breit.

Grundstückszuschnitt Das Grundstück hat ist fast quadratisch. Die Vorgewende liegen aus landwirtschaftlicher Sicht im Wesentlichen senkrecht zur Bearbeitungsrichtung. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verursacht der Versatz der Grenze im südlichen Drittel um rund 6 m Richtung Osten leichte Wirtschafterschwernisse.

Wertung: Wegen der Grundstücksgröße und der Nutzung als Grünland wird der Versatz an der Ostgrenze nicht marktwirksam sein.

Landwirtschaftliche Bodenbeschaffenheit Das Grundstück liegt im Bereich des Bodentyps 18a: Fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Die Pararendzina ist ein Bodentyp, der sich in einem frühen Stadium der Bodenbildung befindet. Der Bodentyp weist nur 2 Horizonte auf, einen Ah- und einen C-Horizont. Der B-Horizont als Übergangzone vom Oberboden zum Unterboden fehlt.

³ Zahlungsansprüche sind in Pachtverträgen geregelt. Vor der Agrarreform haben Betriebsinhaber Direktzahlungen über Zahlungsansprüche erhalten. In der Regel entsprach die förderfähige Fläche dem Zahlungsanspruch. In den Pachtverträgen regeln Landwirte mit den Pächtern unter anderem die Überlassung und Rückgabe von Zahlungsansprüchen.

⁴ Siehe hierzu auch Abschnitt 3. (1) ImmoWertA, Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

Die Bodenschätzung klassifiziert die Bodengüte als Acker/Grünland mit IS4Alg 38/38. Das ist ein lehmiger Sand der Zustandsstufe 4, entstanden aus Anschwemmung, gesteinshaltig. Die Zustandsstufe 4 zeigt einen kiesigen flachgründigen Boden, der zum Unterboden keinen Übergang aufweist.

Ertragsverhältnisse Die Bodenzahl 38 und die Ackerzahl 38 zeigen einen weniger ertragreichen und weniger ertragsstabilen Ackerstandort, typisch für die Lechebene. Bei ausbleibenden Regen stellt sich schnell Wassermangel ein, da der Boden aufgrund des kiesigen Untergrundes sehr wasserdurchlässig ist. Für die tatsächliche Nutzung als Grünland gilt das ebenso.

Vorhandensein von Bodenverunreinigungen, Altlasten Bodenverunreinigungen waren bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar. Der Auskunft am Landratsamt Augsburg zufolge liegt für das Grundstück Flur-Nr. 725/4 in der Gemarkung Königsbrunn derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Des Weiteren sind dem Landratsamt Augsburg zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.

Eignung als Baugrund Nach der ingenieurgeologischen Karte Bayern liegt der Baugrundtyp *Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert*, vor. Die mittlere Tragfähigkeit ist *mittel bis hoch*.

Stromleitungsrecht. Wie bei der Ortsbesichtigung erkennbar, verläuft eine 1 kV-Hochspannungsleitung entlang der Grenze zur Westendstraße. Zu sehen sind 2 Holzmasten auf der Grenze und ein Betonmasten an der Grenze auf dem Grundstück. Aus der Historie sichern diese Stromleitung (Leiteseile) und die 3 Strommasten in der Zweiten Abteilung die Eintragungen Nummer 1,2 und 7 mit Grunddienstbarkeiten. Die Eintragung Nummer 1 bezieht sich auf 2 Holzmasten für die vormaligen Plannummer 725 a, b. Die Eintragung Nummer 2 bezieht sich auf die gleichen 2 Holzmasten für die vormaligen Plannummer 721 b. Die Belastung liegt auf Teilflächen bei der Plannummern. Eine Schutzzonenbreite ist nicht genannt. Die Eintragung Nummer 7 schließlich ist die Sicherung des Betonmastens und einer abgehenden Stromleitung im Boden Richtung Westen auf einer Länge von 8 m. Die Schutzzonenbreite ist *1 m nach jeder Leitungseite* vorgegeben.

Gasleitung Bayernets Entlang der Nordgrenze (Westendstraße) des Grundstücks liegt im Grundstück eine Gasleitung, siehe Abbildung 5. Diese Gasleitung ist mit der Eintragung Nummer 6 zugunsten der Bayernnets GmbH, München, gesichert. Der Schutzstreifen ist 8 m breit, je 4 m von der Rohrachse. Die Gasleitung ist dem Dienstbarkeitsvertrag nach in 1 m Tiefe verlegt. Die Baulandklausel und die Bodenschatzklausel wirken wegen Zeitablauf nicht mehr.

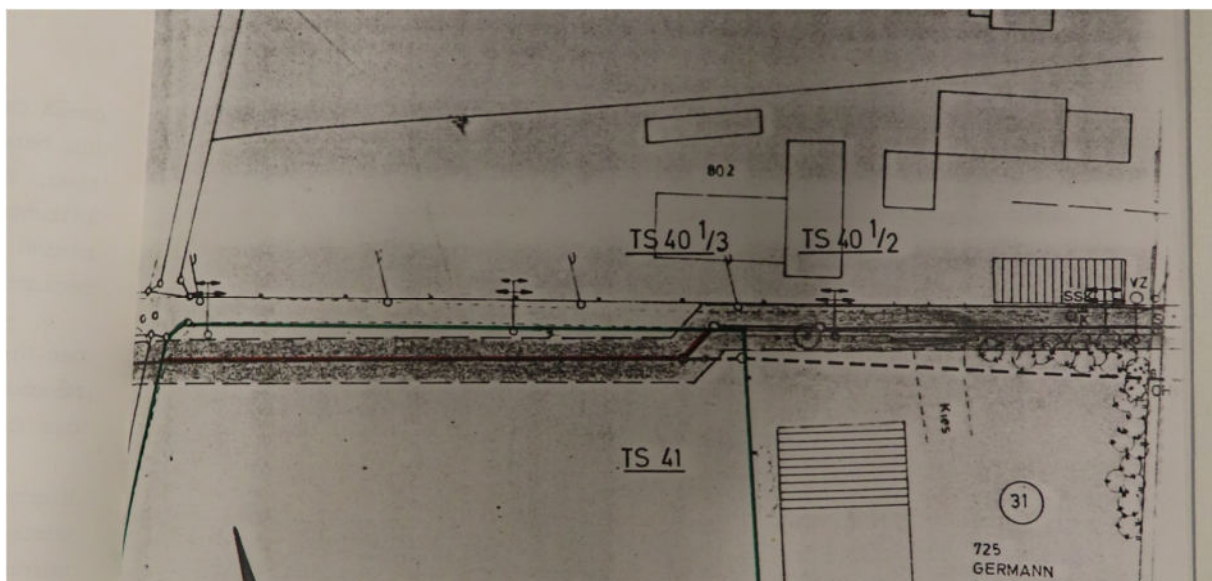


Abbildung 5: Lage der Gasleitung im Grundstück, Kopie aus dem Dienstbarkeitsvertrag

Abstandsflächenvereinbarung Auf dem östlichen Nachbargrundstück Flurnummer 725 wurde eine Halle auf die Grundstücksgrenze gebaut, Plan siehe Abbildung 6. Um das Baurecht zu erlangen, übernahm das Grundstück Flurnummer 725/4 (damals 725/1) den erforderlichen Grenzabstand an der Südseite der Halle in einer Breite von 5 m und einer Länge von 17 m. Dinglich gesichert ist die Grenzabstandsvereinbarung vom 3. November 1972 in Form einer Nichtüberbauungsverpflichtung als Grunddienstbarkeit lastend auf Grundstück Flurnummer 725/4 (laufende Nummer der Eintragung 4). Zusätzlich ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Königsbrunn (laufende Nummer der Eintragung 5) die Grunddienstbarkeit aus der laufenden Nummer der Eintragungen 4 als öffentliche Baulast gekennzeichnet.

Nach der Zerlegung des Grundstücks Flurnummer 725/4 am 19.02.2019 in die Grundstücke Flurnummern 725/4, 725/9 und 725/5 und Übertragung der Grundstücke Flurnummern 725/9 und 725/5 auf ein anderes Grundbuchblatt wirkt die Abstandsflächenvereinbarung nur noch marginal auf Grundstück Flurnummer 725/4 auf ungefähr 1 m breite und 5 m Tiefe an der südwestlichen Hallenecke.

Wertung: Die Abstandsflächenvereinbarung erscheint wegen der Grundstücksveränderungen nicht mehr marktwirksam.

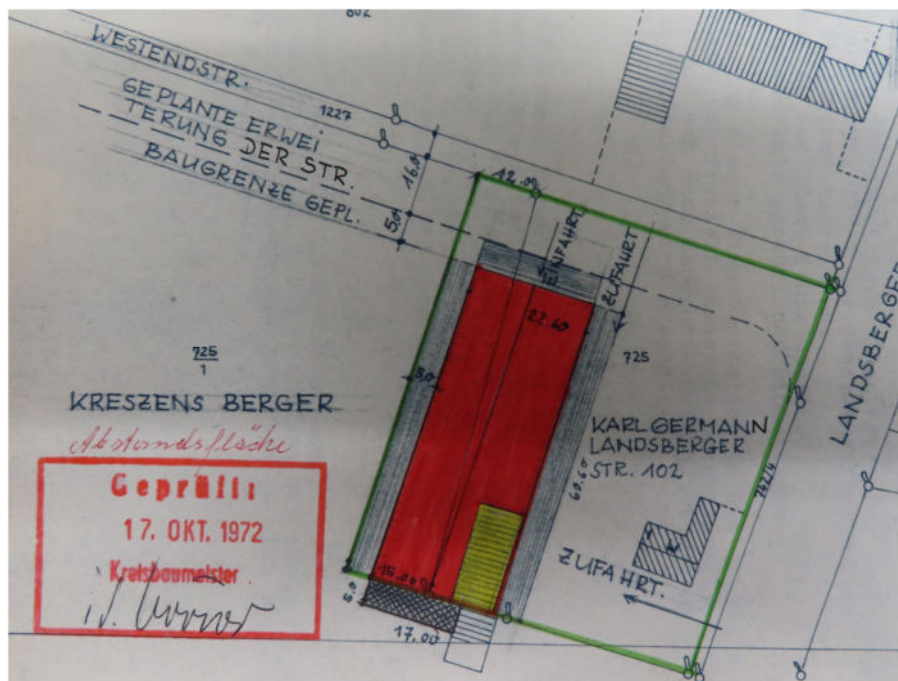


Abbildung 6: Lageplan aus der Abstandsflächenvereinbarung von 03.11.1972, Grenzabstandsflächen schwarzen schraffiert, die südliche, im Bild unten liegende Abstandsfläche ist Gegenstand der Grunddienstbarkeit, Kopie aus dem Dienstbarkeitsvertrag

Tatsächliche Nutzung Das Grundstück wird zum Stichtag als Grünland genutzt. Das Grundstück ist weiterhin als Grünland nutzbar und wird auch wegen der Lage und der Darstellung Flächennutzungsplan weiterhin als Grünland nutzbar bleiben.

Nutzbarkeit Die besondere Lage des Grundstücks mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der nördlichen und östlichen Nachbarschaft und der Abgrenzung Richtung Westen durch den Römerweg lässt die Überlegung zu, inwieweit das Grundstück überplant werden könnte. Im Fall einer Überplanung könnte, vorgegeben durch die Nachbarschaft, als Dorfgebiet MD Richtung Süden erweitert werden. Das ist einerseits Spekulation, andererseits auch nicht gänzlich auszuschließen. Die Lage des Grundstücks kann das Grundstück zu einem Spekulationsobjekt machen. Wegen der Lage des Grundstücks kann eine außerlandwirtschaftliche Nutzbarkeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Zusammenfassung und Beurteilung

Das ebene und fast rechtwinklig geschnittene Grundstück stellt sich als mittelgroßes Grünlandgrundstück mit eher geringer Bodenqualität für die Grünlandnutzung direkt anschließend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar mit zwei Zufahrten über asphaltierte Straßen. Die Lage des Grundstücks und die Darstellung im Flächennutzungsplan geben in absehbarer Zeit die Nutzungsmöglichkeit als Grünland vor, allerdings ist eine Spekulation auf Bauland nicht auszuschließen.

3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.1 Normierte Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert wird in der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt. Die Bewertung erfolgt nach den normierten Wertermittlungsverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)⁵ und den Muster- Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)⁶.

§ 194 BauGB definiert den **Verkehrswert** folgendermaßen:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Ermittlung des Verkehrswerts, die **Wertermittlungsverfahren** vor:

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die ImmoWertV schreibt in § 8 Ermittlung des Verkehrswerts, für die Wertermittlungsverfahren vor:

Nach § 27 **Grundlagen des Ertragswertverfahrens**, wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Nach § 35 **Grundlagen des Sachwertverfahrens** wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

Liquidationswert

Der Liquidationswert dient zur Feststellung des Mindestwertes eines bebauten Grundstückes. Hierbei wird das Grundstück freigelegt, die Gebäude also abgerissen. Danach lässt sich dann das Grundstück

⁵ Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

⁶ Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten bebauen. Ein Liquidationswert für ein Grundstück im Außenbereich herzuleiten hat wenig Sinn, da im Außenbereich wegen § 35 BauGB in der Regel ein einmal abgerissenes Gebäude von einem „Jedermann“ nicht mehr erstellt werden darf. Somit würde ein Abriss das vorhandene Baurecht zunichtemachen, das ja nur wegen der vorhandenen Bebauung existent ist und das mit dem Abriss des Gebäudes in der Regel erlischt.

Nach § 40 ImmoWertV ist der **Bodenwert** vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

In § 24 beschreibt die ImmoWertV die **Vorgehensweise beim Vergleichswertverfahren**: Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender **Reihenfolge** zu berücksichtigen: zuerst **die allgemeinen Wertverhältnisse**, dann die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**.

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende **Verfahrensschritte**:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der **Verkehrswert** ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.2 Begründung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

3.3 Wertermittlungsmethode

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen aus vergleichbaren Grundstücksverkäufen der letzten 3 Jahre ermittelt. Die Vergleichspreise werden analysiert und entsprechend der Grundstücksqualität und der konjunkturellen Entwicklung angepasst. Der Wert des zu bewertenden Grundstücks wird dann entsprechend seiner Grundstücksqualität anhand der angepassten Vergleichspreise (dann Vergleichswerte) geschätzt. Abbildung 7 zeigt anhand eines Schemas aus der ImmoWertA die Vorgehensweise.

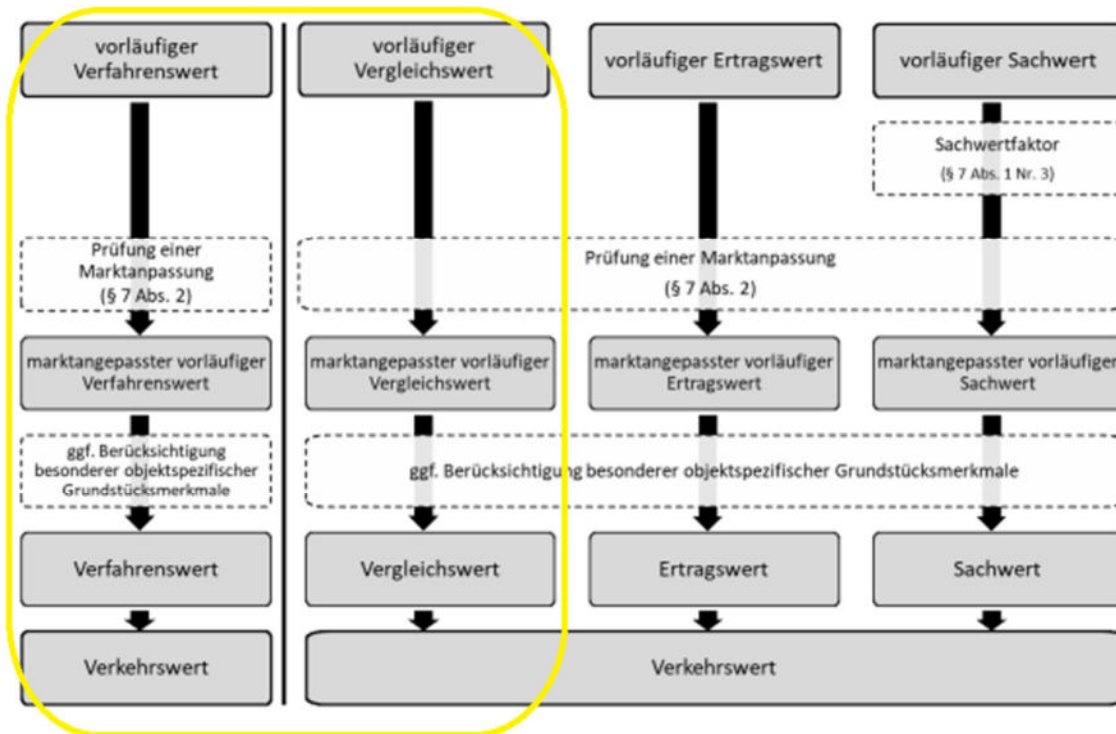


Abbildung 7: Schema zur Vorgehensweise aus Abschnitt 6.(3).2 ImmoWertA

4 Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

4.1 Allgemeine Wertverhältnisse

4.1.1 Landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke

Vergleichspreise Grundstück 725/4 ist der Bauleitplanung nach zum Stichtag ein Grünlandgrundstück im Außenbereich direkt anschließend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Um die allgemeinen Wertverhältnisse zu erfassen, werden deshalb die Marktverhältnisse für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und für Bauland untersucht. Um den lokalen Markt für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und für Bauland zum Stichtag analysieren zu können, wurden bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Augsburg Vergleichspreise angefragt aus den Jahren 2023-2025 für das südliche Königsbrunn und für das benachbarte Oberottmarshausen.

Abbildung 8 zeigt das Ergebnis der Anfrage für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. In 2025 wurden offensichtlich noch keine Grundstückstransaktionen registriert.

lfd. Nr	Jahrgang	Gemarkung	Grundstücksfläche m ²	Bodenpreis €/m ²	Bodenrichtwert	Preis zu BRW	Bemerkungen des Sachverständigen
1	2023	Königsbrunn	9.557	10,46	9,00	116,22%	AZ 38, südlich Köbrunn, rechteckig, 1 Zufahrt
2	2024	Königsbrunn	10.788	14,90	14,00	106,43%	AZ 66, rechteckig, 2 Zufahrten, Hochfeld
3	2024	Königsbrunn	38.666	21,80	14,00	155,71%	AZ 73, rechteckig, 3 Zufahrten, Hochfeld
4	2023	Oberottmarshausen	20.555	15,80	8,00	197,50%	AZ 39, rechteckig, 2 Zufahrten
5	2023	Oberottmarshausen	13.160	17,50	13,50	129,63%	AZ 71, rechteckig, 2 Zufahrten, Hochfeld
6	2023	Oberottmarshausen	13.700	17,50	13,50	129,63%	AZ 73, rechteckig, 2 Zufahrten, Hochfeld
		Mittelwert	17.738	16,33	12,00	136,06%	
		Median	13.430	16,65	13,50	123,33%	

Abbildung 8: Vergleichspreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in den Gemarkungen Königsbrunn und Oberottmarshausen

Die genannten Preise liegen in einer Spanne zwischen 10,46 €/m² und 21,80 €/m², der Mittelwert beträgt 16,33 €/m², der mittlere Wert (Median) beträgt 16,65 €/m².

Das Vergleichsgrundstück Nummer 1 liegt zwischen Königsbrunn und Oberottmarshausen in der Feldflur, es wird als Ackerland genutzt. Es hat zwei Zufahrten und in Bearbeitungsrichtung parallele Außengrenzen. Mit der Ackerzahl 38 zeigt es eine geringe Bodenqualität.

Das Vergleichsgrundstück Nummer 2 liegt zwischen Königsbrunn und Oberottmarshausen auf dem Hochfeld⁷, es wird als Ackerland genutzt. Es hat zwei Zufahrten und in Bearbeitungsrichtung parallele Außengrenzen. Mit der Ackerzahl 66 zeigt es eine gute Bodenqualität, innerhalb des Hochfeldes jedoch eine allenfalls mittlere Bodenqualität. Im Vergleich zu den anderen Hochfeldgrundstücken ist der Preis folglich auch am niedrigsten.

Das Vergleichsgrundstück Nummer 3 liegt in der südwestlichen Feldflur von Königsbrunn auf dem Hochfeld, es wird als Ackerland genutzt. Es hat zwei Zufahrten und in Bearbeitungsrichtung parallele Außengrenzen. Mit der Ackerzahl 73 zeigt es eine sehr gute Bodenqualität, innerhalb des Hochfeldes jedoch eine gute Bodenqualität. Das Grundstück ist mit über 3,8 ha als groß einzustufen. Die preiswirksamen Grundstücksmerkmale führen zum höchsten Grundstückspreis innerhalb der Vergleichspreise.

⁷ Südlich von Augsburg zwischen Wertach und Lech gelegene Hochterrasse mit fruchtbaren Löß-Böden

Das Vergleichsgrundstück Nummer 4 liegt südlich von Oberottmarshausen in der Feldflur, es wird als Ackerland genutzt. Es hat zwei Zufahrten und in Bearbeitungsrichtung parallele Außengrenzen. Mit der Ackerzahl 39 zeigt wie Vergleichsgrundstück Nummer 1 eine geringe Bodenqualität. Die mit 2 ha größere Grundstücksfläche gegenüber Vergleichsgrundstück Nummer 1 führt offensichtlich zu einem höheren Preis. Der Preis liegt um 98 % über dem Bodenrichtwert. Offensichtlich sind auch bei geringere Bodenqualitäten bei entsprechender Flächengröße höhere Preise zu erwarten.

Das Vergleichsgrundstücke Nummer 5 und Nummer 6 liegen in der westlichen Feldflur von Oberottmarshausen auf dem Hochfeld an den Vorgewenden nebeneinander. Beide werden als Ackerland genutzt. Sie haben jeweils zwei Zufahrten und in Bearbeitungsrichtung parallele Außengrenzen. Mit Ackerzahlen von 71 und 73 zeigen sie sehr gute Bodenqualitäten. Für das Hochfeld liegen die Preise im mittleren Niveau.

Was auffällt ist, dass in den letzten 3 Jahren vor dem Stichtag keine Grünlandverkäufe registriert sind. Das erscheint nachvollziehbar, da es in der Region nur wenig Grünland gibt. Die Vergleichspreise für Ackerland lassen sich erklären, sie liegen im marktüblichen Niveau ohne einseitige Ausreißer; zu erkennen an der geringen Differenz zwischen Mittelwert und Median.

Bodenrichtwerte Der Bodenrichtwerte für Ackerland auf dem Hochfeld liegen um 40 % über dem Bodenrichtwert für Ackerland in der Lechebene. Der Bodenrichtwerte für Grünland liegt um 20 % unter dem Bodenrichtwert für Ackerland in der Lechebene.

Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke in Königsbrunn				
zum 01.01.20234				
Nutzung		Ackerland	Ackerland Hochfeld	Grünland
Königsbrunn	€/m ²	10	14	8

Wie in Abbildung 8 zu sehen ist, liegen die Bodenpreise durchschnittlich um rund 23 % (Median) bzw. 36 % (Mittelwert, beeinflusst von Vergleichspreis Nummer 4) über den Bodenrichtwerten. Das lässt auf eine konjunkturelle Preissteigerung eines Verkäufermarktes in der Gemarkung Königsbrunn schließen.

4.1.2 Baulich nutzbare Grundstücke

Vergleichspreise Das zu bewertende Grundstück 725/4 liegt grenzt direkt an den in Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist im Flächennutzungsplan als Dorf-mischgebiet MD dargestellt, siehe Abbildung 4; Baurecht im Innenbereich nach § 34 BauGB. Nord-westlich von Grundstück 725/4 ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als Gewerbegebiet G dargestellt. Das Gewerbegebiet ist ein Bebauungsplangebiet. Wegen der besonderen Lage des Grundstücks 725/4 werden auch die Wertverhältnisse in der Nachbarschaft untersucht.

Abbildung 9 zeigt das Ergebnis der Anfrage beim Gutachterausschuss.

Vergleichspreis Nummer 1 gibt den Preis eines Gewerbegrundstücks zur Bebauung mit Büro und Halle wieder.

Vergleichspreis Nummer 2 gibt ebenfalls den Preis eines Gewerbegrundstücks ein Jahr später und deutlich teurer wieder.

Vergleichspreis Nummer 3 entstammt dem Verkauf eines Bauplatzes für ein Wohnhaus, Abbruch beim Verkäufer, einschließlich nachgezahlter Beiträge KAG.

Vergleichspreis Nummer 4 entstammt dem Verkauf eines Außenbereichsgrundstücks zur Bebauung im Umlegungsverfahren; ein Wert für Bauerwartungsland.

Vergleichspreis Nummer 5 zeigt den Preis eines teilerschlossenen Gewerbegrundstücks, dessen Beiträge zu KAG noch offen sind.

Vergleichspreis Nummer 6 ist der Preis eines kleinen Gewerbegrundstücks, das auch eine Entschädigung für eine Beschattung zu entrichten hat.

Vergleichspreis Nummer 7 entstammt dem Verkauf zweier Grundstücke, die über eine Lückenfüllersatzung mit 4 WH bebaubar sind.

lfd. Nr	Jahrgang	Gemarkung	Grundstücksfläche m ²	Bodenpreis €/m ²	Bodenrichtwert	Preis zu BRW	Bemerkungen des Sachverständigen
1	2023	Königsbrunn	1.000	350,00	130,00	269,23%	G, Büro+Halle
2	2024	Königsbrunn	1.115	493,27	200,00	246,64%	G, Bauplatz mit Abbruch
3	2023	Königsbrunn	350	400,51	480,00	83,44%	W, Bauplatz mit Abbruch, DHH
4	2023	Königsbrunn	5.237	195,00		#DIV/0!	Bauerwartungsland Stadtranderweiterung, Umlegungsverfahren
5	2023	Königsbrunn	1.679	259,68	130,00	199,75%	G, KAG offen, teilerschlossen
6	2023	Königsbrunn	500	130,00	200,00	65,00%	G, Entschädigung Beschattung
7	2022	Königsbrunn	5.099	280,45	400,00	70,11%	Lückenfüllersatzung aus 1994, 4 WH
		Mittelwert	2.140	301,27	256,67	117,38%	
		Median	1.115	280,45	200,00	140,23%	

Abbildung 9: Vergleichspreise für baulich nutzbare Grundstücke in der südlichen Gemarkungen Königsbrunn

Nach der Nutzungsmöglichkeit und dem Entwicklungszustand lassen sich die Vergleichspreise folgendermaßen einstufen

- Bauplatz für Wohnbebauung (Bauland) 400 €/m² (Nr. 3)
- Teilerschlossene Grundstücke zur alsbaldigen Bebauung (Rohbauland) um 280 €/m² (Nr. 7)
- Bauerwartungsland im Umlegungsverfahren 195 €/m² (Nr. 4)
- Große Streuung im Bereich Gewerbeland (Bauland): 260 €/m² (Nr. 5, größere Fläche), 350 €/m² (Nr. 1, kleinere Fläche), 490 €/m² (Nr. 2, kleinere Fläche)
- Kleine Gewerbefläche (Bauland) 130 €/m²

Mit der Analyse der Grundstückstransaktionen zeigt sich zwischen 130 €/m² und 493,27 €/m² eine weite Spanne bei den Vergleichspreisen unbebauter, jedoch zur Bebauung vorgesehener Grundstücke um einen Median von 280 €/m². Unterschiede zwischen Wohnbauland und Gewerbeland lassen sich nicht eindeutig ableiten. Die Streuung der Preise und die teilweise für einen unbedarften Marktteilnehmer nicht erklärbaren Preisunterschiede lassen auf ein individuelles Marktgeschehen hindeuten.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke in Königsbrunn				
zum 01.01.2023/4				
Nutzung		Gewerbeland		Bauland Mischgebiet
Königsbrunn €/m ²		200		400

Wertung: Die Vergleichspreise spiegeln sich im Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für Bauland im Mischgebiet mit 400 €/m² ebf gut wieder.

Wertung: Bei Gewerbeland unterschätzt der Bodenrichtwert von 200 €/m² ebf die tatsächlich bezahlten individuellen Grundstückspreise.

4.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Das Grundstück ist als Grünland im Außenbereich nutzbar. Vergleichspreise für Grünland konnten im Süden von Königsbrunn und in Oberottmarshausen in den 3 untersuchten Jahren vor dem Stichtag nicht gefunden werden. So verbleibt die Bewertung ausgehend vom Bodenrichtwert für Grünland mit 8 €/m². Unterstellt man, das Grünland die Marktentwicklung von Ackerland nachvollzieht, so kann der Bodenrichtwert von 8 €/m² um rund 25 % auf 10 €/m² erhöht werden. Begründung: Der Median von Ackerlandpreise liegt 23,33 %, gerundet 25 %, über dem Median der Bodenrichtwerte für Ackerland, siehe Abbildung 8. Eine Anpassung wegen der Grundstücksgröße und der Bodenqualität erscheint nicht erforderlich. Die Grundstücksgröße entspricht in etwa der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke. Die Bodenqualität erfordert ebenso keine Marktanpassung, da in der Region Grünland in der Regel nur noch auf nicht ackerfähigen Grundstücken minderer Ackerbodenqualität vorkommt.

Als reine Grünlandfläche ohne Berücksichtigung der besondere Lage durch die unmittelbare Nachbarschaft zum *im Zusammenhang bebauten Ortsteil* ist das Grundstück demnach mit einem vorläufigen Vergleichswert von 10 €/m² zu bewerten.

Die besondere Lage des Grundstücks erfordert eine Analyse, inwieweit die besondere Lage marktwirksam sein kann.

4.3 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes

Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes sind bereits Parameter des lokalen Marktes für landwirtschaftliche Grundstücke südlich von Königsbrunn eingeflossen.

Das Grundstück liegt baurechtlich im Außenbereich. Eine Bebauung ist nur nach § 35 BauGB möglich. Die Eingrenzung des Grundstücks zwischen der Westendstraße und dem Römerweg, das östlich und nördlich anschließende Mischgebiet, die südöstliche Bebauung mit Einfamilienhäusern, die südlich liegende landwirtschaftliche Hofstelle und 2 westlich und südwestlich des Römerwegs liegende Siedlerstellen verleihen dem Grundstück die augenscheinliche Ansicht einer großen Baulücke.

Zusammen mit den Eigenheiten der weiteren Umgebung (Lückenfüllersatzung) können sich Vorstellungen zur Nutzung des Grundstücks über einen Bebauungsplan oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB oder über eine Satzungsregelung nach § 34 Abs. 4 BauGB entwickeln. Inwieweit derartige Planvorstellungen umsetzbar sind, ist vollkommen offen. Die Stadt Königsbrunn teilt lediglich mit, dass das Grundstück im Außenbereich liegt und dass eine Entwicklung seitens der Stadt Königsbrunn derzeit nicht beabsichtigt sei. Dem Grundstück liegt jedoch inne, dass es je nach Bauvorhaben die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB erfüllen könnte. Die Möglichkeit einer baulichen Nutzung in nicht absehbarer Zeit kann dem Grundstück nicht gänzlich abgesprochen werden. So ist gut vorstellbar, dass der Grundstücksmarkt dem Grundstück einen Wert zumisst, der über dem Wert landwirtschaftlicher Grundstücke liegt.

Nach Literaturangaben werden Ortrandgrundstücke ohne absehbare Bauerwartung oft mit dem zweifachen bis dreifachen des landwirtschaftlichen Grundstückswertes bewertet. Das ergäbe hier

ausgehend von einem Wert für Grünland von 10 €/m² eine Größenordnung von 20 €/m² bis 30 €/m². Geht man von Ackerland aus, so ergäbe sich bei rund 13 €/m² (Mittelwert von Vergleichspreis 1 und 4 in Abbildung 8) mittlerer Ackerlandwert in der Lechebene ein Wert von 26 €/m² bis 39 €/m².

Eine andere Überlegung zur Wertfindung geht von der Spekulation auf Bauland aus. Ein in der Zukunft sich einstellender Baulandwert in Höhe des Baulandwertes zum Stichtag wird über die Wartezeit abgezinst. Angenommen ist ein Mittelwert des Baulandwertes zum Stichtag aus den Vergleichspreisen Nummer 4 (195 €/m²) und 7 (280 €/m²) in Abbildung 9 mit rund 240 €/m². Diese Werte sind wegen der Flächengröße angenommen. Angenommen ist weiter, dass es eine Generation, mithin 30 Jahre, dauern soll, bis Baurecht entstehen kann. Da die Erlangung von Baurecht mit hohem Risiko verbunden ist, wird ein risikoadjustierter Liegenschaftszinssatz von geschätzt 7 %⁸ angenommen. Der abgezinste Wert für Bauerwartungsland berechnet sich in der folgende Tabelle auf 32 €/m².

	Vergleichspreis Nr. 4	195 €/m ²		
	Vergleichspreis Nr. 7	280 €/m ²		
	Mittelwert	237,5 €/m ²		
	gerundet	240 €/m ²		
	Abzinsungsfaktor	0,1314		
	angezinster Mittelwert	31,54 €/m ²		
	gerundet	32 €/m ²		
	Wartzeit	30 Jahre		
	risikoadjustierter Zinssatz	7%		

Eine weitere Methode der Wertfindung ist das Stufenmodell nach Gerardy⁹. Dort wird Bauerwartungsland der Stufe 1 (Bauerwartung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten) in einer Spanne von 15 bis 40 % des Werte von baureifem Land eingestuft. Das ergäbe hier Werte zwischen 36 €/m² und 96 €/m². Da eine absehbare Bauerwartung spekulativ ist, ist eher vom niedrigeren Spannenwert auszugehen.

Fasst man die Ergebnisse der 3 Wertfindungen zu einem Wert zusammen, so dreht sich der gefundene Wert um die 35 €/m². Der marktangepasste vorläufigen Vergleichswert wird deshalb auf 35 €/m² geschätzt.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert berechnet sich auf rund 552.000 €.

Katasterfläche	15.760 m ²
Bodenwert	35 €/m ²
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	551.600 €
gerundet	552.000 €

4.4 Ermittlung des Vergleichswertes

Zur Ermittlung des Verfahrenswertes ist zu prüfen, inwieweit sich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auf den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert auswirken können. Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen

⁸ Siehe zum Beispiel *Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen*, Stand 1. Januar 2025, https://ivd.net/wp-content/uploads/2025/01/2025_Liegenschaftszinssatze_.pdf

⁹ Gerardy, *Praxis der Grundstücksbewertung*, Landsberg, Loseblattsammlung 3.1.2/8

Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können auch bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen.

Auf Grundstück 725/4 lasten Stromleitungsrechte und ein Gasleitungsrecht. Die Rechte wirken entlang der Westendstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Strommasten stehen augenscheinlich auf der Grenze.

Wertung: Da die Leitungstrassen nahe an der Grenze und innerhalb von Grenzabstandsflächen übereinander liegen, ist verbunden mit den hohen Grundstückswerten, davon auszugehen dass die Belastungen nur gering marktwirksam werden.

Eine überschlägige Berechnung nach üblichen Entschädigungssätzen für die Gasleitungstrasse kommt auf eine rechnerische Wertminderung von rund 9.000 €. Die berechnete Wertminderung liegt mit rund 1,6 % des Vergleichswertes innerhalb des Schätzfehlers.

Trassenlänge	107 m	Wert	35 €/m ²	
Trassenbreite	8 m	Wertminderung	30%	
Trassenfläche	856 m ²	Wertminderung	10,5 €/m ²	
Wertminderung	10,5 €/m ²			
Wertminderung	8.988 €			
gerundet	9.000 €			

Die geringe Wirksamkeit der Belastung aus dem Gasleitungsrecht und aus dem Stromleitungsrecht auf das Grundstück wird sich wegen der hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Mischgrundstücken allenfalls gering marktwirksam auswirken. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wird deshalb von auf 552.000 € sachverständig um 2.000 € auf einen Vergleichswert von 550.000 € abgerundet.

4.5 Verkehrswert

Der Vergleichswert ist aus Marktdaten und Bodenrichtwerten hergeleitet, um die Grundstücksqualität marktangepasst und auf besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale hin überprüft.

Wegen der Lage des Grundstücks kann eine Spekulation auf eine künftige Bauerwartung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Merkmal der Spekulation ist in den Vergleichswert eingeflossen. Deshalb erscheint eine weitere Marktanpassung nicht ersichtlich, so dass der Vergleichswert den Verkehrswert wiedergibt.

Der Verkehrswert von Grundstück 725/4 ist somit auf 552.000 € ohne die Belastungen aus der Zweiten Abteilung des Grundbuches und auf 550.000 € mit den Belastungen aus der Zweiten Abteilung des Grundbuches zu taxieren.

Vorliegendes Gutachten erstellte ich nach bestem Wissen und Gewissen.

Ulrich Hins



Anhang 1 Bilder von der Ortsbesichtigung



Bild 1: Blickrichtungen der Bilder, von der Zahl weg Richtung Strich



Bild 2: Blick nach Osten: Zufahrt zum Grundstück 725/4 von der asphaltierten Westendstraße her links im Bild, Betonmast, im Hintergrund an der Straße 2 Holzmasten, rechts der Straße Grundstück 725/4, im Hintergrund Gewerbehalle nahe der Grenze, links der Straße hinter der Hecke landwirtschaftlicher Betrieb



Bild 3: Blick nach Süden: Abbiegung von der Westendstraße in den asphaltierten Römerweg, links Grundstück 725/4, rechts Siedlerstelle mit Einfamilienhaus



Bild 4: Blick Richtung Nord-Osten: Westendstraße Abbiegung in den Römerweg, rechts Grundstück 725/4, im Hintergrund landwirtschaftliche Hofstelle und Gewerbehalle



Bild 5: Blick Richtung Süden an der Ostgrenze: rechts Grundstück 725/4, links Gewerbehalle mit Zaun, links im Vordergrund Holzmast, im Vordergrund Westendstraße, im Hintergrund beim Gehölz landwirtschaftliche Hofstelle



Bild 6: Blick Richtung Südwesten: ebenes Grundstück, im Hintergrund Siedlerstelle am Römerweg



Bild 7: Westendstraße Richtung Westen, links Grundstück 725/4, Siedlerstelle am Römerweg, Strommasten am Straßenrand, rechts hinter der Hecke landwirtschaftliche Hofstelle, im Hintergrund rechts der Westendstraße liegt das Gewerbegebiet Königsbrunn Süd



Bild 8: Blick Richtung Norden, gekiester Römerweg, rechts über der roten Linie Grundstück 725/4, links Einfahrt zu einem gewerblich genutzten Grundstück, recht im Hintergrund Gewerbehalle, recht außen Wohnhäuser, in der Mitte im Hintergrund landwirtschaftliche Hofstelle, links im Hintergrund Siedlerstelle



Bild 9: Abbiegung Römerweg an der Westendstraße Richtung Südwesten, links westliches Nachbargrundstück, im grauen Stromverteilerkasten verläuft die 1 kV-Leitung entlang der Westendstraße im Boden weiter, die Ackerfläche zeigt den steinigen Boden, wie er auch unter der Grasnarbe von Grundstück 725/4 liegt