

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel

Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück
in 89275 Elchingen-Unterechingen,
Nähe Jahnweg,
Flst. Nr. 116/1



1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Neu-Ulm
Abteilung für Zwangsversteigerung
PF 2340, 89213 Neu-Ulm

Aktenzeichen:

2 K 17/23

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

[REDACTED]
[REDACTED] (Antragstellerin)
[REDACTED] (Antragstellerin)
[REDACTED] gegner]
[REDACTED] Antragsgegnerin)
[REDACTED] Prozessbevollmächtigter]
[REDACTED]

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 02.10.2023.

Wertermittlungsstichtag:

03.11.2023 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

03.11.2023, 8³⁰ Uhr

Auftrag:

10 23 0083

Auftrag abgeschlossen:

12.02.2024

Ausfertigung:

Anonymisierte Fassung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	8
4.4	Erschließung	10
4.5	Nachbarbebauung	12
4.6	Stellplätze	12
5.	Gesamtbeurteilung	13
5.1	Lagebeurteilung	13
5.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	13
5.3	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	13
5.4	Drittverwendungsfähigkeit	13
6.	Wertermittlung	14
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
6.2	Bodenwert	14
7.	Verkehrswert / Marktwert	17
8.	Schlussbemerkung	18
9.	Anlagen	18

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Wiesengrundstück mit einer Fläche von 997 m². Das Grundstück eignet sich als Bauplatz, allerdings ist die Erschließung nicht gesichert. Es besteht lediglich ein Geh- und Fahrrecht, nicht jedoch ein Leitungsrecht. Insofern handelt es sich um Rohbauland.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Unterechingen in einer durchschnittlichen Wohnlage.
Beurteilung Grundstück:	Das Grundstück hat eine annähernd trapezförmige Form und eine Größe von 997 m ² . Die Zufahrt ist über einen dinglich gesicherten Weg möglich.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit ordentlich.
Vermietbarkeit:	Eher unplausibel.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	209.000 €
Wert des Zubehörs:	Kein Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

- a) Verdacht auf Altlasten besteht nicht.
- b) Das Grundstück ist unbebaut.
- c) Ein Verwalter ist nicht bestellt.
- d) Ein Mieter / Pächter ist nicht bekannt.
- e) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.
- f) Ein Gewerbebetrieb war beim Ortstermin nicht festzustellen.
- g) Auf dem Grundstück befindet sich ein altes Baustellenfahrzeug. Ob dieses einen Restwert aufweist, kann der Unterzeichner nicht beurteilen.
- h) Energieausweis ist nicht vorhanden.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Neu-Ulm siehe Seite 1
Eigentümer:	Laut Grundbuchauszug [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in Erbengemeinschaft.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 02.10.2023, eingegangen am 09.10.2023 durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 02.10.2023.
Von den Antragstellern übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Keine.
Von der Antragsgegnerin übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Keine.
Vom Sachverständigen erhoben:	<ul style="list-style-type: none">• Bebauungs- und Flächennutzungsplan• Auskunft aus der Kaufpreissammlung• Auskunft über Bodenrichtwerte• Auskunft über den Erschließungszustand• Städtebauliche Festsetzungen• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale• Ausdruck aus dem Grundbuch Blatt 3085 vom 24.10.2023• Ausdruck aus dem Grundbuch Band 24, Blatt 1037 vom 02.02.2024• Bewilligungsurkunde B4215 vom 03.11.1977
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes

vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:	Unbebautes Grundstück Nähe Jahnweg 89275 Elchingen-Unterechingen Flst. Nr. 116/1
Wertermittlungstichtag:	03.11.2023 = Qualitätstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	03.11.2023, 8 ³⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> [REDACTED] Antragstellerin; [REDACTED] Ehemann von [REDACTED] [REDACTED] Antragsgegnerin Alexander Kübel, Sachverständiger.
Bodenrichtwerte, Kaufpreise:	Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm zum 01.01.2022, Auskunft aus der Kaufpreissammlung.
Auskünfte der Gemeinde:	<ul style="list-style-type: none">• Über den Erschließungszustand und die Erschließungskosten• Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 24.10.2023 für das Bewertungsgrundstück und vom 02.02.2024 für das Nachbargrundstück.
Grundakte:	Bewilligungsurkunde vom 03.11.1977 Urk. Nr. B4215
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, BayBO, Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Gerardy: Praxis der Grundstücksbewertung, 3. Auflage 1980.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Nähe Jahnweg 89275 Elchingen-Unterechingen Flst. Nr. 116/1
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Neu-Ulm Grundbuch von Unterechingen Blatt Nr. 3085
Eigentümer:	Laut Grundbuchauszug [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in Erbengemeinschaft.
Grundstücksgröße:	Ca. 997 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	In Abt. II ist eingetragen: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Grundstück wird über einen Privatweg erschlossen (siehe 4.4).

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Elchingen, bestehend aus den Teilgemeinden Thalfingen, Ober- und Unterechingen, liegt im nördlichen Teil des Landkreises Neu-Ulm (Bayern) und hat, Stand 31.12.2021, ca. 9.533 Einwohner. Die Tendenz ist leicht steigend. Sie liegt im Übergangsbereich des Donautals, am Albanstieg.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Unterechingen. Hier sind Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Apotheken zu finden. Kindergarten und Grundschule befinden sich im Teilort. Weiterführende und berufsbildende Schulen sowie Hochschulen sind in Neu-Ulm und Ulm - ca. 7 km – entfernt angesiedelt.

Die Gemeinde verfügt über Sporthallen und -freigelände sowie das zeitweise für die Öffentlichkeit zugängliche Schulhallenbad.

Das kulturelle Angebot wird durch die örtlichen Vereine und die Kirchengemeinden geprägt.

Die ärztliche Grundversorgung ist im Ort gewährleistet. Durch die Nähe zum Kreiskrankenhaus in Neu-Ulm, zur Uni-Klinik und zum Bundeswehrkrankenhaus in Ulm sowie dem Krankenhaus in Langenau kann die ärztliche Versorgung als sehr gut bezeichnet werden.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Elchingen hat eine Autobahnzufahrt zur A 8, München - Stuttgart, ferner ist in ca. 7 km Entfernung eine Autobahnzufahrt zur A 7 Kempten – Würzburg, vorhanden. Vom Objektstandort sind die Zufahrten in ca. fünf bzw. zehn Minuten erreicht. Einige Staats- und Kreisstraßen ergänzen die gute Verkehrsanbindung. Unterechingen liegt direkt mit eigener Haltestelle an der Bahnlinie Ulm – Aalen. Am Hauptbahnhof in Ulm befindet sich auch eine ICE-Haltestelle. Das öffentliche Busnetz des Donau-Iller-Nahverkehrsverbundes, DING, verbindet den Ort mit der Region. Flugverbindungen bestehen von Stuttgart ca. 90 km, München ca. 140 km und Memmingen ca. 60 km. Insgesamt kann die Verkehrsanbindung für die ländliche Gemeinde mit der Nähe zu Ulm/Neu-Ulm als sehr gut bezeichnet werden.

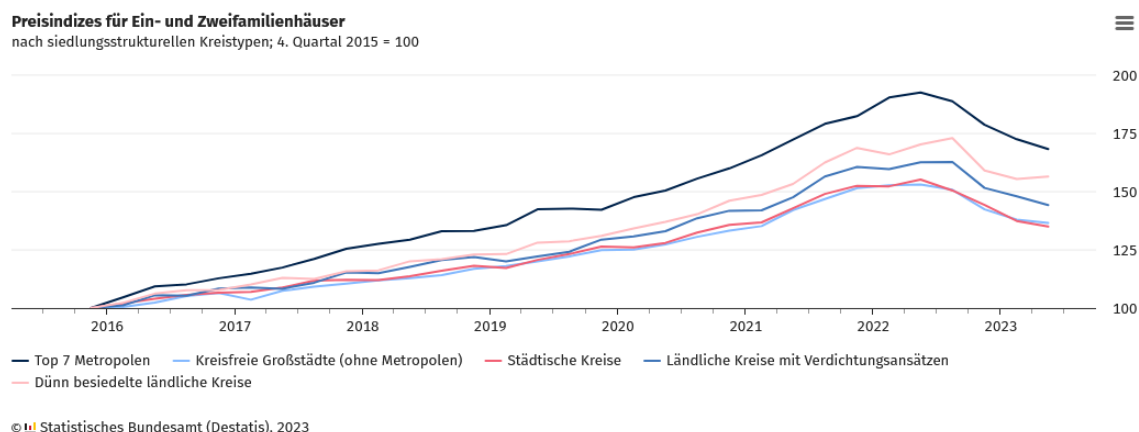
4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Arbeitsplätze sind in Elchingen überwiegend in Industrie, Handwerk und Handel angesiedelt. Hauptarbeitgeber ist mit ca. 2.300 Mitarbeitern die Firma Bosch Rexroth. Es gibt mehr Arbeitsplätze als sozialversicherungspflichtige Bewohner. Dadurch ergibt sich ein positiver Pendlersaldo. Die Arbeitslosenzahl liegt im Agenturbereich Neu-Ulm traditionell unter dem guten Durchschnitt Bayerns und des Regierungsbezirks Schwaben. Elchingen wird von der Bertelsmannstiftung als „wohlhabende Gemeinde im Umfeld von Wirtschaftszentren“ (Demografietyt 10) beschrieben. Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,9 Punkten für den Landkreis Neu-Ulm, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Laut dem Prognos Zukunftsatlas 2022 erreicht der Landkreis Rang 92 von 400 analysierten Kreisen und kreisfreien Städte.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich in den letzten Jahren stark positiv. Das Nachfragewachstum war getrieben von den historisch niedrigen Kreditzinsen, verbunden mit der Alternativlosigkeit der Kapitalanlage und einer hohen Wohnraumnachfrage und guten Konjunkturbedingungen. Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konkurrenziert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 auf das Niveau von Anfang 2021:



4.2.5 Zusammenfassung

Die gute Lage im Donautal, die Nähe zur Großstadt Ulm und Neu-Ulm und die gute Verkehrsanbindung bieten den Bürgern und Betrieben gute Lebens-, Arbeits- und Wohnmöglichkeiten.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Gemeinderand innerhalb eines gemischten Gebietes. Südwestlich des Grundstücks befindet sich das Gewerbegebiet „Obere Mühlau“. Das Ortszentrum von Unterechingen ist rd. 400 m entfernt.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen trapezförmig Zuschnitt.

Laut Grundbuch hat es eine Größe von ca. 997 m² und verläuft eben. Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des Geoportals wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund für die baurechtlich zulässige Nutzung ausreichend tragfähig ist.

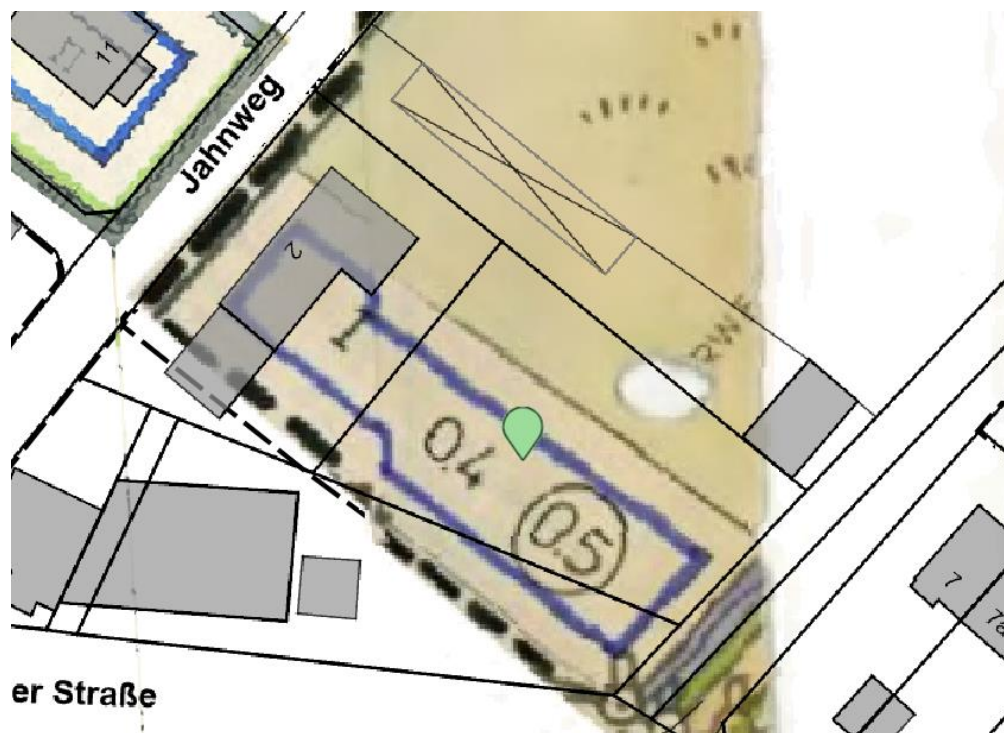
Der Grundwasserstand ist unbekannt. Aufgrund des südöstlich verlaufenden „Seegrabens“ ist mindestens zeitweise mit hochanstehendem Grundwasser zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit 1995 gültigen Flächennutzungsplan (FNP), ist das Grundstück in einer gemischten Bauzone, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit dem 19.04.1973 rechtsgültigen Bebauungsplans „Obere Mühlau“ mit der Plannummer 139-7053-016-0. Dieser enthält folgende wesentlichen Festsetzungen:

Gebietsart:	Mischgebiet
Geschossflächenzahl:	GFZ: 0,5
Grundflächenzahl:	GRZ: 0,4
Vollgeschosse:	1
Baugrenzen (blau) sind eingezeichnet.	



Auszug aus dem B-Plan, Quelle: Geoportal Neu-Ulm

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Laut Angabe der Gemeindeverwaltung und Angaben im Bayern-Atlas bestehen keine Veränderungssperre, kein Ensemble- oder Denkmalschutz und keine naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsgebiet.

Es befindet sich in einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genauere Angaben können beim Landratsamt, Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutz, aus dem Altlastenkataster erfragt werden. Da auch diese Aussagen nicht verbindlich sind, können nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute Klarheit verschaffen.

Ansonsten wird Altlastenfreiheit unterstellt. Falls doch Belastungen vorhanden sein sollten, können diese wertrelevant sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Das Grundstück ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ungenutzt.
Es verfügt über ein dingliches Zufahrtsrecht (siehe 4.4).
Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen festgestellt werden.
Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

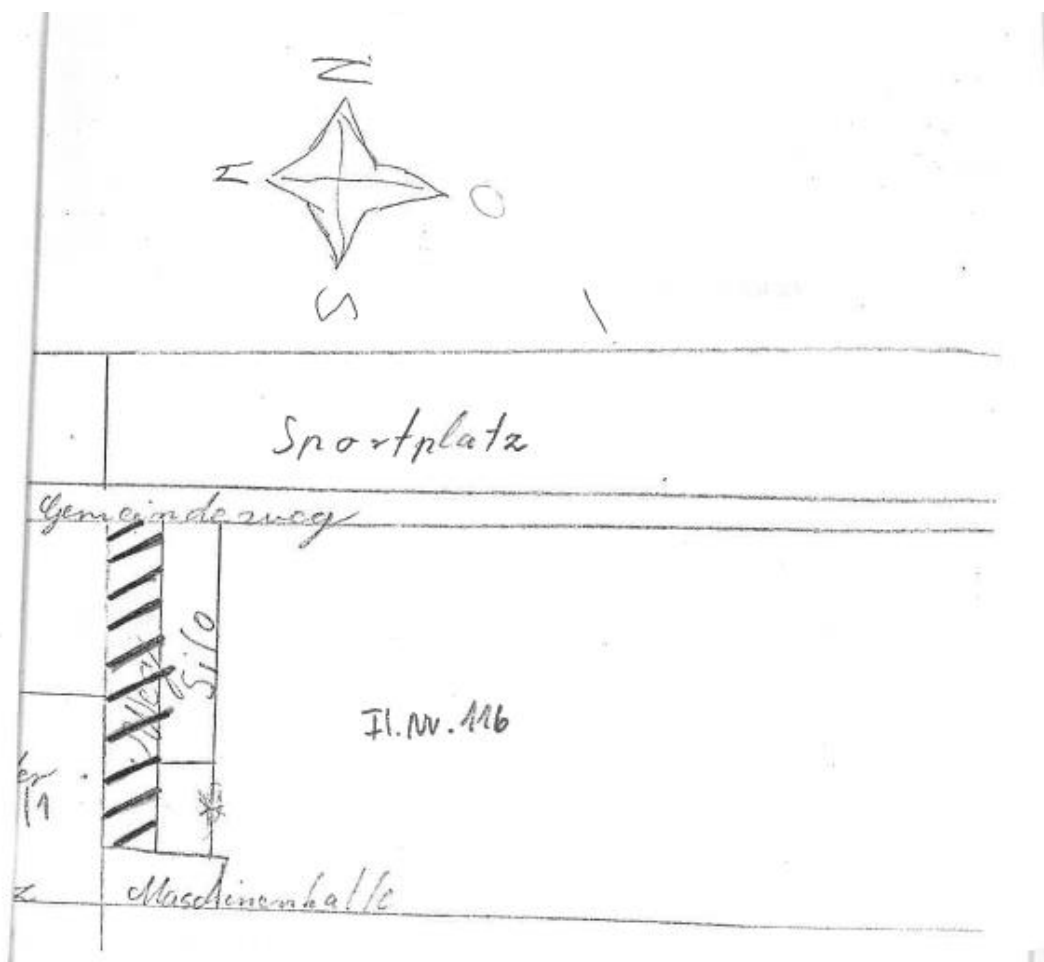
Das Grundstück wird über das benachbarte Flst. Nr. 116 privatrechtlich erschlossen. Die Zufahrt ist aufgeschottert und mit Rasen angesät. In Abteilung II des Grundbuches von Flst. Nr. 116 (Band 24, Blatt 1037) ist in Abteilung II unter der laufenden Nr. 1 ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flst. Nr. 116/1 (Bewertungsgrundstück) gem. Bewilligung vom 03.11.1977 eingetragen. In der Bewilligungsurkunde ist hierzu folgendes vermerkt:

„Der Erwerber als künftiger Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 116 (...) räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 116/1 (...) das Recht ein, jederzeit ungehindert und unentgeltlich über den Teil des Grundstücks Fl. Nr. 116 zu gehen und mit Fahrzeugen beliebiger Art zu fahren, der im beigehefteten Lageplan rot schraffiert ist.

Bei dem von dem vorbezeichneten Geh- und Fahrrecht betroffenen Grundstücksstreifen handelt es sich um eine ca. 4,5 m breite Teilfläche im Westen des Grundstücks Fl. Nr. 116.

Die von dem Geh- und Fahrrecht betroffene Teilfläche ist vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 116 auf seine Kosten instandzuhalten.“

In dem der Bewilligungsurkunde beigelegten Lageplan, ist die berechnete Fläche wie folgt eingezeichnet:



Die Dienstbarkeit ist in ihrem Ausübungsbereich beschränkt. Das Geh- und Fahrrecht beschränkt sich daher ausschließlich auf den planerisch festgelegten Ausübungsbereich. In der Bewilligungsurkunde ist nicht geregelt, dass auch die Ver- und Entsorgungsleitungen über das dienende Grundstück geführt werden können. Insofern fehlt es neben der privatrechtlichen Sicherung der Leitungsrechte auch einer öffentlich-rechtlichen Besicherung der Geh- und Leitungsrechte im Rahmen einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern als Träger der Bauaufsichtsbehörde.

Gemäß der Bauverwaltung der Gemeinde Elchingen ist die Überprüfung der Erschließungskosten nicht eindeutig durchführbar, da die Erschließungsmaßnahmen sowie die Abrechnung vor ca. 50 Jahren durchgeführt wurden. Unterlagen liegen hierzu keine mehr vor. Eine unverbindliche Einschätzung der Gemeinde lautet, dass der Jahnweg abgerechnet wurde. Für das Bewertungsgrundstück liegt kein Bescheid über die Erhebung von Kanal- und Wasserbeiträge vor. Im Falle einer Bebauung können Herstellungsbeiträge nach KAG in Abhängigkeit der zulässigen Geschossfläche anfallen. Die derzeitigen Beiträge betragen für

- Kanal: 1,48 €/m² Grundstücksfläche zzgl. 4,04 €/m² zulässige Geschossfläche
- Wasser: 0,69 €/m² Grundstücksfläche zzgl. 2,15 €/m² zulässige Geschossfläche

Umlagepflichtige Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Aufgrund der vorherrschenden Sachlage kann zum derzeitigen Stand von keiner gesicherten Erschließungsfähigkeit des Grundstücks ausgegangen werden.

4.5 Nachbarbebauung

Nördlich, westlich und südlich befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude mit (hauptsächlich) wohnwirtschaftlicher Nutzung. Auf östlicher Seite liegt ein landwirtschaftlich genutzter Acker. Im Norden befindet sich die örtliche Sporthalle mit Sportfreigelände.

4.6 Stellplätze

Bei einer etwaigen Neubebauung ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Elchingen zu beachten.

5. Gesamtbeurteilung

5.1 Lagebeurteilung

Makro- und Mikrolage sind sehr gut.

5.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe sind lagetypisch. Das Grundstück ist annähernd eben. Es ist bebaubar nach den Vorgaben im Bebauungsplan. Allerdings mangelt es derzeit an einer gesicherten Erschließung, da kein Leitungsrecht vorhanden ist. Bauvorhaben sind gem. § 30 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Zufahrt ist zumindest privatrechtlich gesichert. Eine Erschließung von Ver- und Entsorgungsleitungen über den gemeindlichen Seegraben erscheint auf Nachfrage beim Bauamt derzeit unwahrscheinlich. Somit kann die Erschließung nur privatrechtlich über eines der Nachbargrundstücke erfolgen. Insofern handelt es sich um Rohbauland im Sinne § 3 Abs. 3 ImmoWertV:

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

Eine künftige Änderung dieser Situation kann im Gutachten gem. § 11 Abs. 1 ImmoWertV nicht berücksichtigt werden.

5.3 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung ist nur als Wiese möglich.

Die Veräußerungsfähigkeit ist durch die fehlende Erschließung eingeschränkt. Infrage kommen in erster Linie die angrenzenden Nachbarn, die die fehlende Erschließung durch ein Leitungsrecht heilen können. Für sie stellt das Grundstück insofern Bauland im Sinne § 3 Abs. 4 ImmoWertV dar. Alle anderen Marktteilnehmer müssen darauf hoffen, dass eine privatrechtliche Einigung über die Erschließung eines Nachbargrundstücks erfolgen kann. Dies ist mit einem erheblichen Risiko behaftet.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

5.4 Drittverwendungsfähigkeit

Das Grundstück eignet sich für eine wohn- bzw. gemischte Bebauung, sofern die Erschließungsfrage geklärt werden kann. Andernfalls ist nur eine Nutzung als Hobbygarten o.ä. denkbar.

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Bei solchen Grundstücken leitet sich der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren gem. §§ 40 ff. ImmoWertV ab.

Der Bodenwert von Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ImmoWertV ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 ImmoWertV oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden (vgl. § 42 ImmoWertV).

Das deduktive Verfahren scheidet aus, da zur Baureifmachung lediglich ein gesichertes Leitungsrecht (öffentlich-rechtlich und privatrechtlich) nötig ist. Die hierfür anfallenden Kosten begrenzen sich auf die Notar- und Grundbuchgebühren sowie Kosten für die Herstellung der überlangen Leitungen und einer etwaigen Entschädigung des dienenden Grundstückseigentümers. Von relevanter Bedeutung ist die Frage, ob einer der Nachbarn bereit ist, ein etwaiges Leitungsrecht auf seinem Grundstück eintragen zu lassen. Insofern ist der Bodenwert gem. § 11 Abs. 2 ImmoWertV auf Basis des Bodenwertes für baureifes Land unter Berücksichtigung der Wartezeit und des Realisierungsrisikos zu ermitteln. Das Realisierungsrisiko kann nicht empirisch abgeleitet werden, da dies abhängig von den Nachbarn ist. Es kann insofern nur sachverständig im Sinne § 9 Abs. 3 ImmoWertV geschätzt werden.

6.2 Bodenwert

6.2.1 Bodenwert fiktive baureifes Land

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bereich der Bodenrichtnummer 5200151. Dort wird zum 01.01.2022 folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland veröffentlicht:

Gemischte Baufläche	225,00 €/m ² .
---------------------	---------------------------

Der Unterzeichner hat beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm Auskunft aus der Kaufpreissammlung gefordert. Angefragt wurden:

- unbebaute Grundstücke
- in Untereichingen
- ab 400 m²

- Kaufzeitpunkt 2022-2023.

Es wurde in diesem Zeitraum ein Grundstück mit einer Größe von 748 m² zu einem Quadratmeterpreis von 405 €/m² verkauft.

Eine Auswertung einer Angebotsdatenbank zeigt im Zeitraum 2022 bis 2023 für Grundstücke ab einer Fläche von 400 m² folgende Zahlen:

Nr.	Lage	Grundstücksgröße	Kaufpreis	Kaufpreis pro m ²
1	Elchingen	658 m ²	263.000 €	399,70 €/m ²
2	Elchingen	483 m ²	145.000 €	300,21 €/m ²
3	Elchingen	615 m ²	246.000 €	400,00 €/m ²
4	Elchingen	816 m ²	499.500 €	612,13 €/m ²
5	Elchingen	679 m ²	273.000 €	402,06 €/m ²
Mittelwert				422,82 €/m²
Median				400,00 €/m²
Standardabweichung				102,33

Der Fall 1 liegt in Unterechingen. Die Kauffälle 2-5 liegen in den höherpreisigen Teilorten Oberelchingen oder Thalvingen.

Des Weiteren wurden aktuelle Angebotspreise in der weiteren Umgebung wie folgt ausgewertet:

Nr.	Lage	Grundstücksgröße	Kaufpreis	Kaufpreis pro m ²
1	Senden	662 m ²	350.000 €	528,70 €/m ²
2	Nersingen	310 m ²	138.000 €	445,16 €/m ²
3	Senden	545 m ²	380.000 €	697,25 €/m ²
4	Illerkirchberg	513 m ²	118.500 €	230,99 €/m ²
5	Pfaffenhofen a.d. Roth	900 m ²	400.000 €	444,44 €/m ²
6	Pfuhl	390 m ²	375.000 €	961,54 €/m ²
7	Weidenstetten	554 m ²	181.500 €	327,62 €/m ²
Mittelwert				519,39 €/m²
Median				445,16 €/m²
Standardabweichung				226,24

Unter Berücksichtigung der Lage im Dorf (Mischgebiet), des Zuschnitts, der Bebaubarkeit und Größe, erscheint ein Bodenwert für das fiktiv baureife Land in Höhe von **300 €/m²** marktgerecht.

6.2.2 Risikoabschlag für ausstehende Erschließung

Das Leitungsrecht kann über die benachbarten Flurstücke Nr. 116, 116/2 oder 115 erfolgen. Eine Erschließung über den gemeindlichen Seegraben erachtet die Bauverwaltung auf Nachfrage zum derzeitigen Zeitpunkt als unwahrscheinlich. Neben dem grundsätzlichen Risiko, ob ein Nachbar der Erschließung zustimmt, sind Mehrkosten zu tragen für:

- Entschädigung für den Nachbarn
- notarielle Beurkundung
- Grundbucheintragung
- Kosten für die Herstellung der überlangen Hauszuleitungen
- anfallende Erschließungs- und Herstellungsbeiträge

Ferner muss eine Wartezeit in unbekannter Dauer in Kauf genommen werden. Gerardy veröffentlicht für Rohbauland mit rechtskräftigen Bebauungsplan, bei der die Erschließung aber ungewiss ist, übliche Werte von 70-80% des Bodenwertes für baureifes Land. Im hier gegenständlichen Fall, erscheinen 70% angemessen. Daraus folgt ein Risikoabschlag in Höhe von 30%. Bei diesem Abschlag handelt es sich um eine sachverständige Schätzung des Einzelfalls im Sinne des § 9 Abs. 3 ImmoWertV.

6.2.3 Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Tatsachen, ergibt sich ein Bodenwert von:

Fläche		997,00 m ²
Bodenwert fiktives Bauland		300,00 €/m ²
./.. Risikoabschlag Erschließung	30%	90,00 €/m ²
Marktgerechter Bodenwert		210,00 €/m ²
Bodenwert		209.370,00 €
Gerundet		209.000,00 €

7. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in einem Mischgebiet. Das Grundstück befindet sich im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Allerdings mangelt es derzeit an einer gesicherten Erschließung. Diese kann nur privatrechtlich über eines der Nachbargrundstücke erfolgen. Da es sich hierbei um eine ungesicherte Annahme handelt, ist dieser Umstand im Gutachten über einen Risikoabschlag berücksichtigt worden.

Bei derartigen Immobilien führt der marktangepasste Vergleichswert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Elchingen-Unterechingen, Nähe Jahnweg, **Flst. Nr. 116/1 zum Wertermittlungstichtag 03.11.2023** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

209.000,00 €
zweihundertneuntausend Euro.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

8. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 12.02.2024

Kübel Alexander M.A.
ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 23 Seiten davon 5 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

9. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 19
2. Makrolage	Seite 20
3. Mikrolage	Seite 21
4. Lageplan	Seite 22
5. Abkürzungsverzeichnis	Seite 23

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Nähe Jahnweg, Elchingen-Unterechingen:



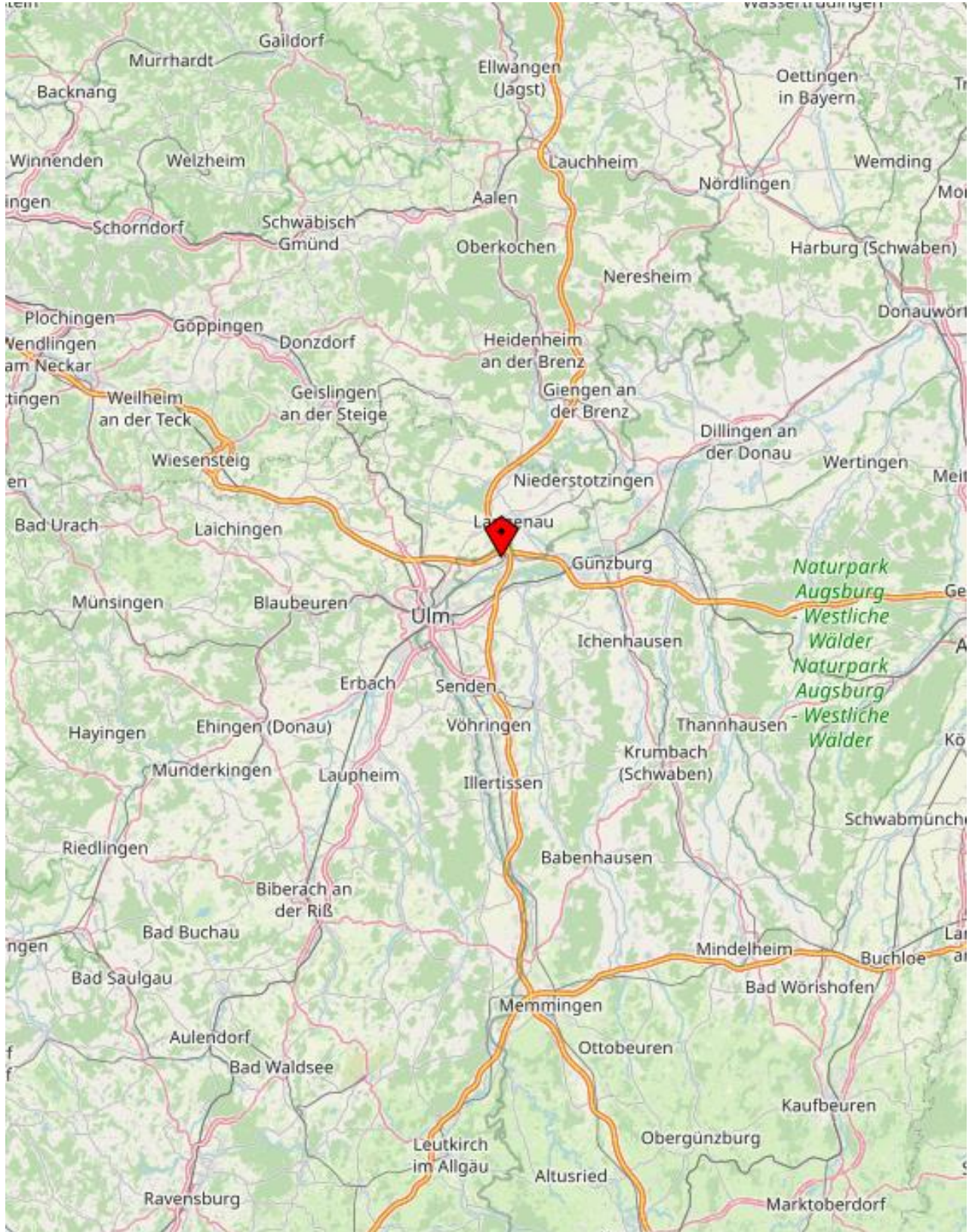
Blick von Nordwesten nach Südosten



Blick von Südosten nach Nordwesten

Anlage 2

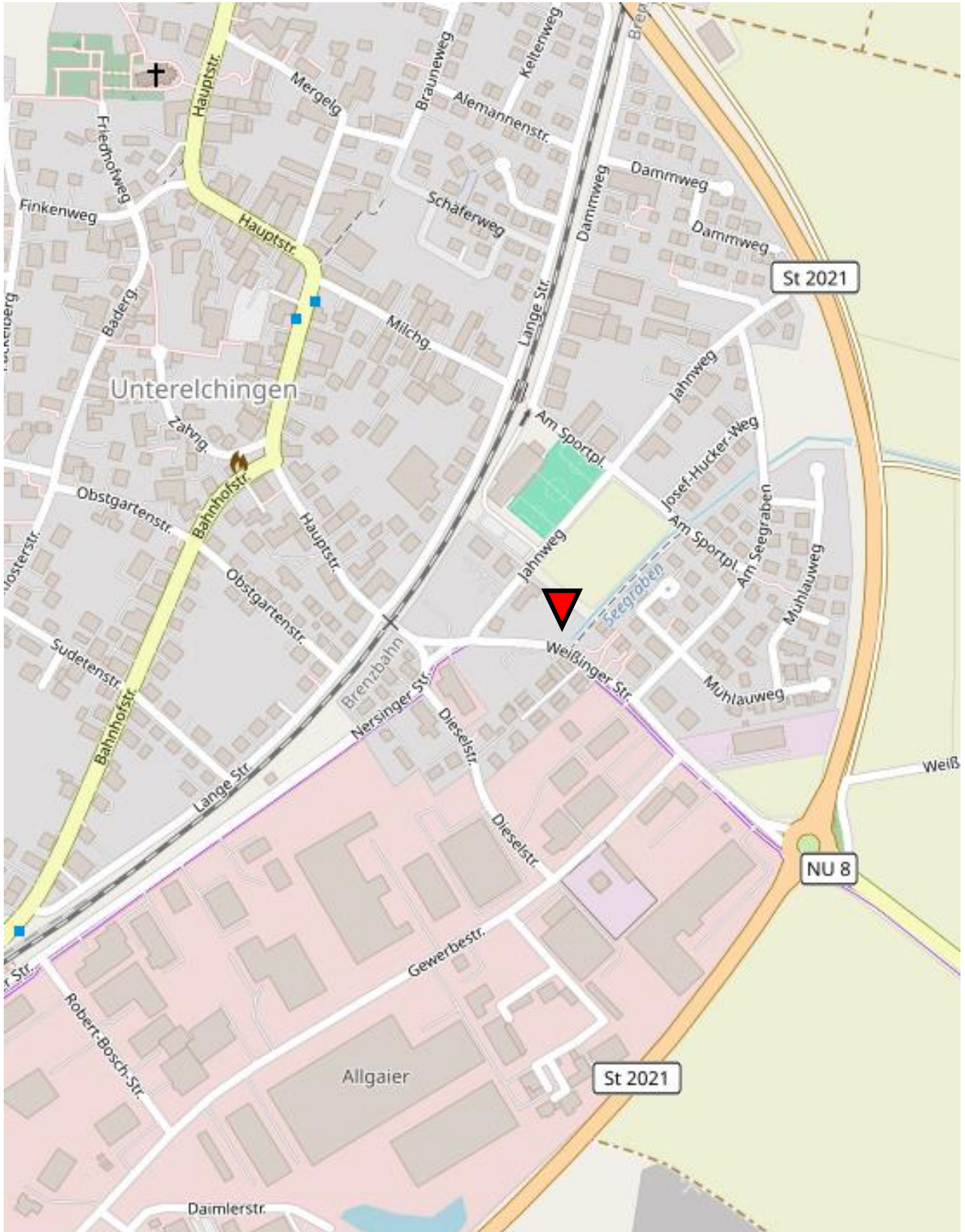
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 3

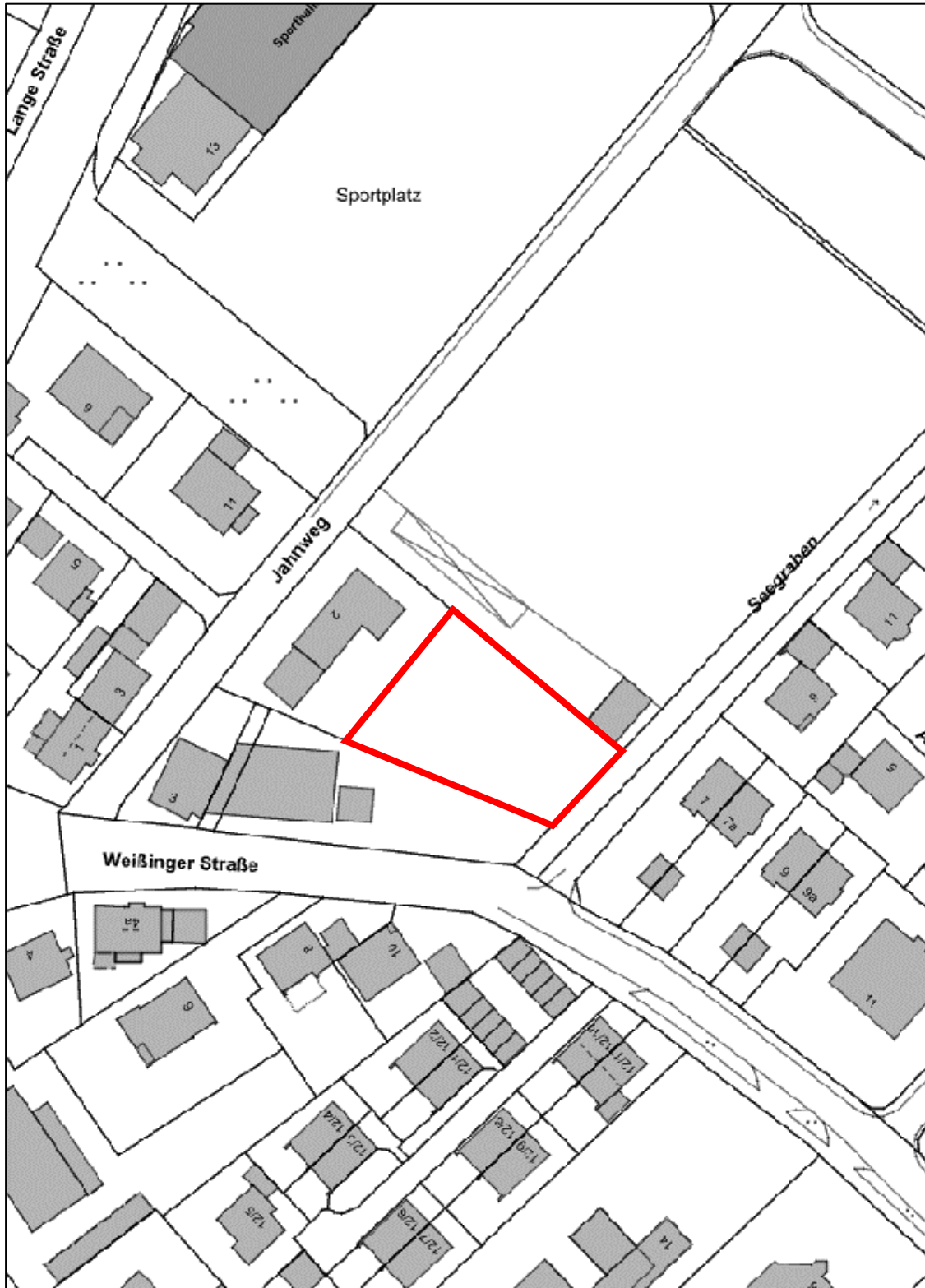
Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Lageplan (nicht maßstäblich):



Anlage 5

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl