

WOLFGANG TORKLER

VON DER INDUSTRIE – UND HANDELSKAMMER FÜR SCHWABEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Gutachten Nr. 5.869

über den Verkehrswert der Grundstücke in

89312 Günzburg-Wasserburg und 89347 Bubesheim
In den Schwarzäckern und Westliche Weiherwiesen

Landwirtschaftsflächen
auf den Flur Nrn. 130 und 2041
mit einer Gesamtgröße von 6.902 m²

Auftraggeber:
Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
Aktenzeichen 1 K 24 / 2023



Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten.

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt,
davon eine für die eigenen Unterlagen.

Erkheim, den 31. Januar 2024

1.0 Auftraggeber des Gutachtens bzw. der Wertschätzung:

Amtsgericht Neu - Ulm,
- Abteilung für Zwangsversteigerung -
Schützenstraße 17; 89231 Neu-Ulm

Aktenzeichen: 1 K 24 / 23

2.0 Angaben zu den Grundstücken:

Ort: 89312 Günzburg - Wasserburg und 89347 Bubesheim
In den Schwarzäckern und westliche Weiherwiesen

Grundbuch: Wasserburg Blatt : 1323

Gemarkung Wasserburg

Flur Nr.		Größe:
130	In den Schwarzäckern, Landwirtschaftsfläche	4.767 m ²

Gemarkung Bubesheim

Flur Nr.		Größe:
2041	Westliche Weiherwiesen, Landwirtschaftsfläche	2.135 m ²

Amtsgericht: Günzburg

Eigentümer:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- in Eigentümergemeinschaft -

Bebauung: landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich; Flur Nr. 130 mit Holzhütte; Flur Nr. 2041 unbebaut

3.0 Allgemeines:

Ortsgrößen: Wasserburg mit ca. 940 Einwohnern ist ein Stadtteil von Günzburg mit ca. 22.000 Einwohner.

Die Gemeinde Bubesheim hat ca. 1.600 Einwohner und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Kötz

Verkehrslage: Die Stadt Günzburg liegt ca. 56 km westlich von Augsburg und ca. 36 km östlich von Ulm entfernt. Gute Verkehrsanbindung durch die nahe gelegene Autobahn A8 und den Bahnhof Günzburg.

Der Stadtteil Wasserburg liegt ca. 2,5 km südwestlich, die Gemeinde Bubesheim ca. 4,5 km südwestlich von Günzburg entfernt. In Bubesheim und im Stadtteil Wasserburg gibt es jeweils eine Kindertagesstätte und diverse, wenn auch eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten. Im Stadtteil Wasserburg befindet sich außerdem eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Bildungseinrichtungen, ärztliche Versorgung, Krankenhaus sowie sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind in Günzburg.

Wohn- / Geschäftslage: Flur Nr. 130:
Das schmale und langgezogene, nahezu rechteckig zugeschnittene Grundstück liegt unmittelbar am südwestlichen Ortsrand vom Stadtteil Wasserburg, direkt südlich des Sportgeländes des TSV Wasserburg. Das Grundstück mit leichter Hanglage ($\Delta h = \text{ca. } 2 \text{ m}$ in Nord-Südrichtung) ist im Mittel ca. 20 m breit und ca. 220 m lang. Im nördlichen Bereich ist das Grundstück mit einem baufälligen Feldstadel in Holz bebaut. Der Feldstadel ist abbruchreif. Die sich darin befindlichen landwirtschaftlichen Geräte stellen augenscheinlich auf Grund des Alters und des Zustandes keinen Verkehrswert dar. Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden pauschal mit 2.500,00 € in Ansatz gebracht.

Flur Nr. 2041:
Das nahezu ebene und trapezförmig zugeschnittene Grundstück liegt ca. 850 m südlich

vom Ortsrand des Stadtteiles Wasserburg entfernt in der Gemarkung Bubesheim, nach Auskunft der Bayr. Vermessungsverwaltung in einem Landschaftsschutzgebiet. Abschattung durch die umliegenden Waldflächen

Erschließung: öffentliche, asphaltierte Straßen und unbefestigte Feldwege, ansonsten sind die Grundstücke unerschlossen

Bebauung der Umgebung: Flur Nr. 130:
landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstücke, Sportanlage, Wohnhäuser

Flur Nr. 2041:
Land - und forstwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstücke, teilweise Biotop; Gänzriedweiher

Bebauungsbeschränkung: nach BauGB und BayBO;
die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke liegen im Außenbereich.

Nutzung: Ob die Grundstücke verpachtet sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Die Eigentümer, bzw. Beteiligten, waren trotz schriftlicher Benachrichtigung durch Einschreibebrief mit Rückschein zum Ortstermin nicht anwesend.

4.0 Verkehrswertermittlung:

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012
- [4] Brachmann
„Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken“
- [5] Gerardy/Möckel
„Praxis der Grundstücksbewertung“ Band 1 bis 5
- [6] Kleiber
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Wertermittlungsverfahren:

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Wertermittlungstichtag: 14. Dezember 2023

Tag der Ortsbesichtigung: 14. Dezember 2023

Anwesende: ö.b.u.v. Sachverständiger W. Torkler

4.1 Bodenwert:

Bodenschätzung nach dem Liegenschaftskataster der bayerischen Vermessungsverwaltung.

Gemarkung Wasserburg:

Flur Nr.	Lage	Nutzungs - art	Ertragsmess - zahl	Wertzahl	Fläche m ²
130	In den Schwarz- äckern	Ackerland (sL5 Dg)	2.523	48/47	2.523
		Ackerland (L4 D)	1.197	58/54	2.217
		Ackerland (L4 D)	14	60/50	27

Gesamtgröße					4.767

tatsächliche Nutzung:

4.318 m² Grünland
449 m² unkultivierte Fläche

Gemarkung Bubesheim:

Flur Nr.	Lage	Nutzungs - art	Ertragsmess - zahl	Wertzahl	Fläche m ²
130	westliche Weiher- wiesen	Grünland (Mo II C(b) 3)	386	32/32	1.207
		Grünland (Mo II C(b) 4)	74	8	928

Gesamtgröße					2.135

tatsächliche Nutzung:

2.135 m² Grünland

Erläuterung zu den Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz aus dem Liegenschaftskataster:

bei Ackerflächen:

L 3 D 68/60
1 2 3 4

bei Grünlandflächen:

L III b 2 48/42
1 2 5 6 4

zu 1, Bodenart:

Die Bodenarten bringen in erster Linie das Mischungsverhältnis grober und feiner Bodenbestandteile zum Ausdruck. Bei Übergangsböden werden zwei Bodenarten angegeben, z. B. SMO. Ein schroffer Wechsel der Bodenschichten wird durch einen Strich zwischen den Bodenarten ausgedrückt, z. B: Mo/S.

S = Sand
 L = Lehm
 T = Ton

Sl = anlehmiger Sand
 sL = sandiger Lehm
 Mo = Moor

IS = lehmiger Sand
 SL = stark lehmiger Sand
 LT = schwerer Lehm

zu 2, Zustandsstufe:

Die Zustandsstufe gibt den Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens an. Stufe 1 (I bei Grünland) ist die beste, Stufe 7 (III bei Grünland) die schlechteste Zustandsstufe.

zu 3, Entstehungsart:

D = Diluvialboden
 V = Verwitterungsboden
 g = grobkörnig und steinhaltig

AL = Alluvialboden (Schwemmlandboden)
 Lö = Lößboden
 Vg = Trümmer- oder Gesteinsboden

zu 4, Ertragsfähigkeit:

Die Ertragsfähigkeit wird durch Wertzahlen ausgedrückt. Die Zahl 100 ist dem besten Ackerboden zugeordnet. Beim Grünland ist die höchste Wertzahl 88.

Die Wertzahlen bringen die Unterschiede im Reinertrag zum Ausdruck, die bei allgemein üblicher Bewirtschaftung erzielt werden können.

Die erste Wertzahl (Bodenzahl oder Grünlandgrundzahl) bringt die durch die Bodenbeschaffenheit bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck, beim Grünland auch die Klima- und Wasserverhältnisse. In der zweiten Wertzahl (Ackerzahl, Grünlandzahl) sind die besonderen standortbezogenen Einflüsse (Geländeneigung, schädliche Einflüsse benachbarter Wälder, Kleinklima wie Frost- und Nebellagen usw.) berücksichtigt.

zu 5, Klimastufen:

a entspricht 8° C durchschnittlicher Jahreswärme (und höher)
 b entspricht 7,0 bis 7,9° C Jahresdurchschnitt
 c entspricht 5,7 bis 6,9° C Jahresdurchschnitt
 d entspricht tieferen Durchschnittstemperaturen (Gebirge)

zu 6, Wasserverhältnisse:

Es werden 5 Stufen unterschieden. Die Stufe 1 entspricht den besten, die Stufe 5 den schlechtesten Verhältnissen (z. B: stauende Nässe, saure Gräser oder besonders trockene Lagen).

Erläuterung Ertragsmesszahl:

Die Ertragsmesszahlen stellen einen wichtigen Faktor für die Einheitsbewertung dar.

Ertragsmesszahl = (Fläche in m² * 2. Wertzahl) / 100

4.1.2 Bodenwert Flur Nr. 2041, Gemarkung Bubesheim:

2.135 m ²	Grünland	à 3,50 €/m ²	=	7.472,50 €
Abschlag wegen schlechter Bodenqualität, Größe und Abschattung				- 30 %
				- 2.241,75 €

gesamter Bodenwert Flur Nr. 130				5.230,75 €
				=====

gesamter Bodenwert Flur Nr. 2041 5.000,00 €
(gerundet) =====

5.0 Verkehrswert:

Definition: Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

89312 Günzburg - Wasserburg, In den Schwarzäckern und**89347 Bubesheim, westliche Weiherwiesen**

Unter Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien ergeben sich **zum Wertermittlungsstichtag 14. Dezember 2023** folgende Verkehrswerte:

Gemarkung Wasserburg, Flur Nr. 130:

***15.000,00 €**

=====

(in Worten : fünfzehntausend)

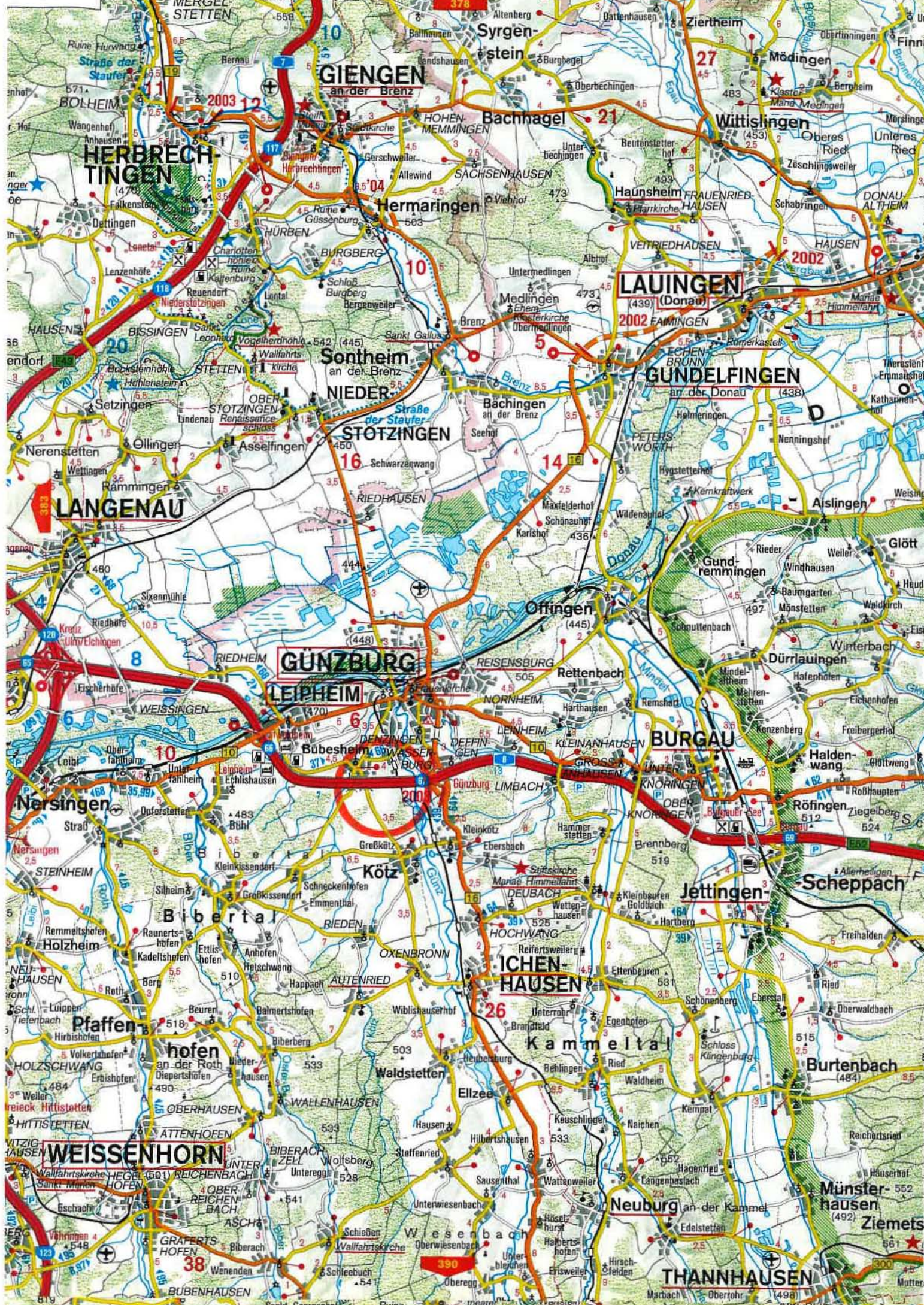
Gemarkung Bubesheim, Flur Nr. 2041:

***5.000,00 €**

=====

(in Worten : fünftausend)

Erkheim, den 31. Januar 2024



GIENGEN
an der Brenz

HERBRECHTINGEN

LANGENAU

GÜNZBURG

LEIPHEIM

LAUINGEN
(439) (Donau)

GUNDELFINGEN
an der Donau

BURG AU

ICHENHAUSEN

WEISSENHORN

THANNHAUSEN
(498)

Sontheim
an der Brenz

NIEDERSTOTZINGEN

STOTZINGEN

GUNZBURG

LEIPHEIM

BUBESHEIM

KÖTZ

AUTENRIED

WALDENHOFEN

WESENBACH

Syrgenstein

Bachnagel

Hermaringen

Bachingen
an der Brenz

Offingen
(445)

REISENSBURG
505

LEINHEIM

DEUBACH

HOCHWANG

Ellzee

Wesenbach

Wittlingen
(453)

ECHENBRUNN

Gundremmingen

BURG AU

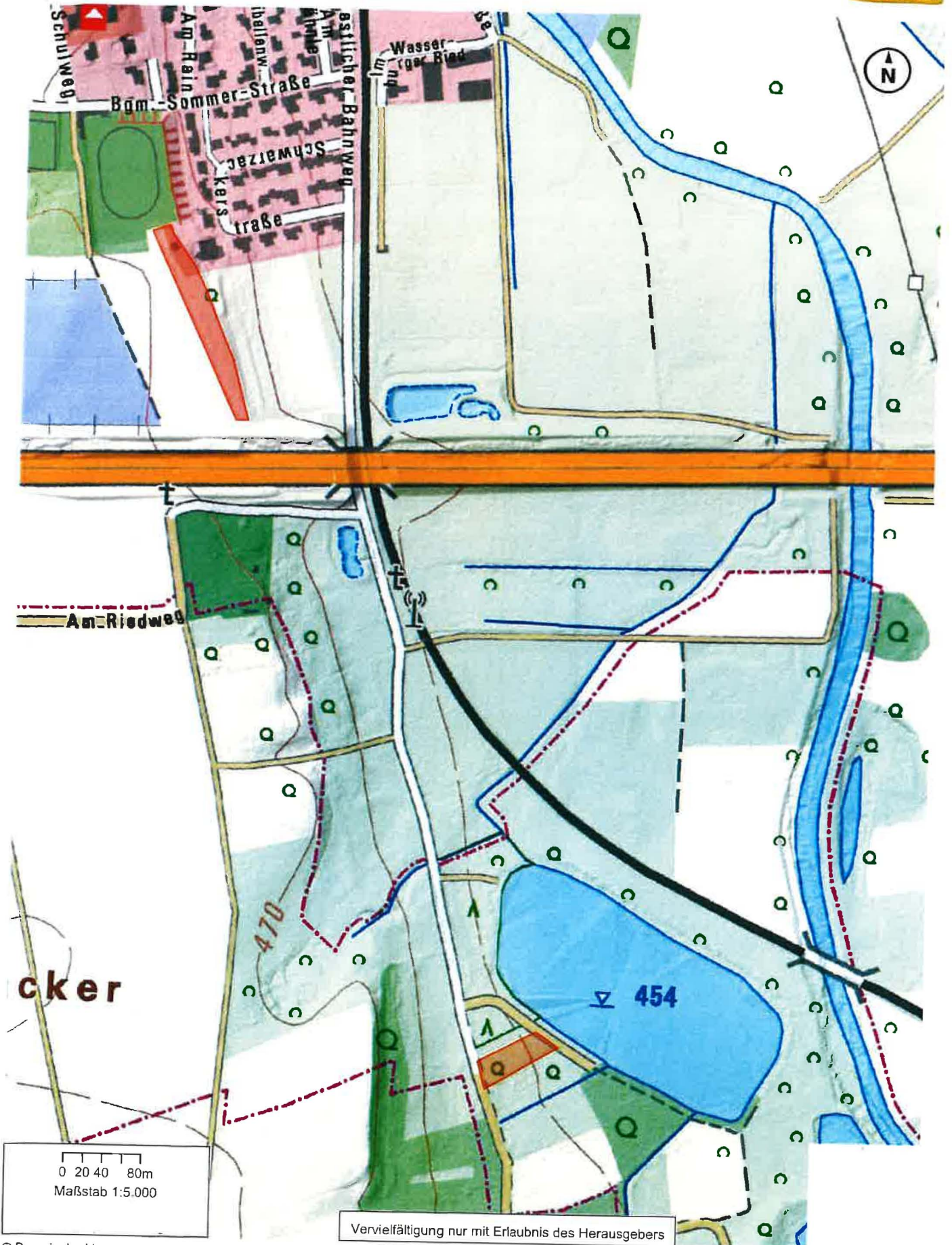
Jettingen

Burtenbach
(484)

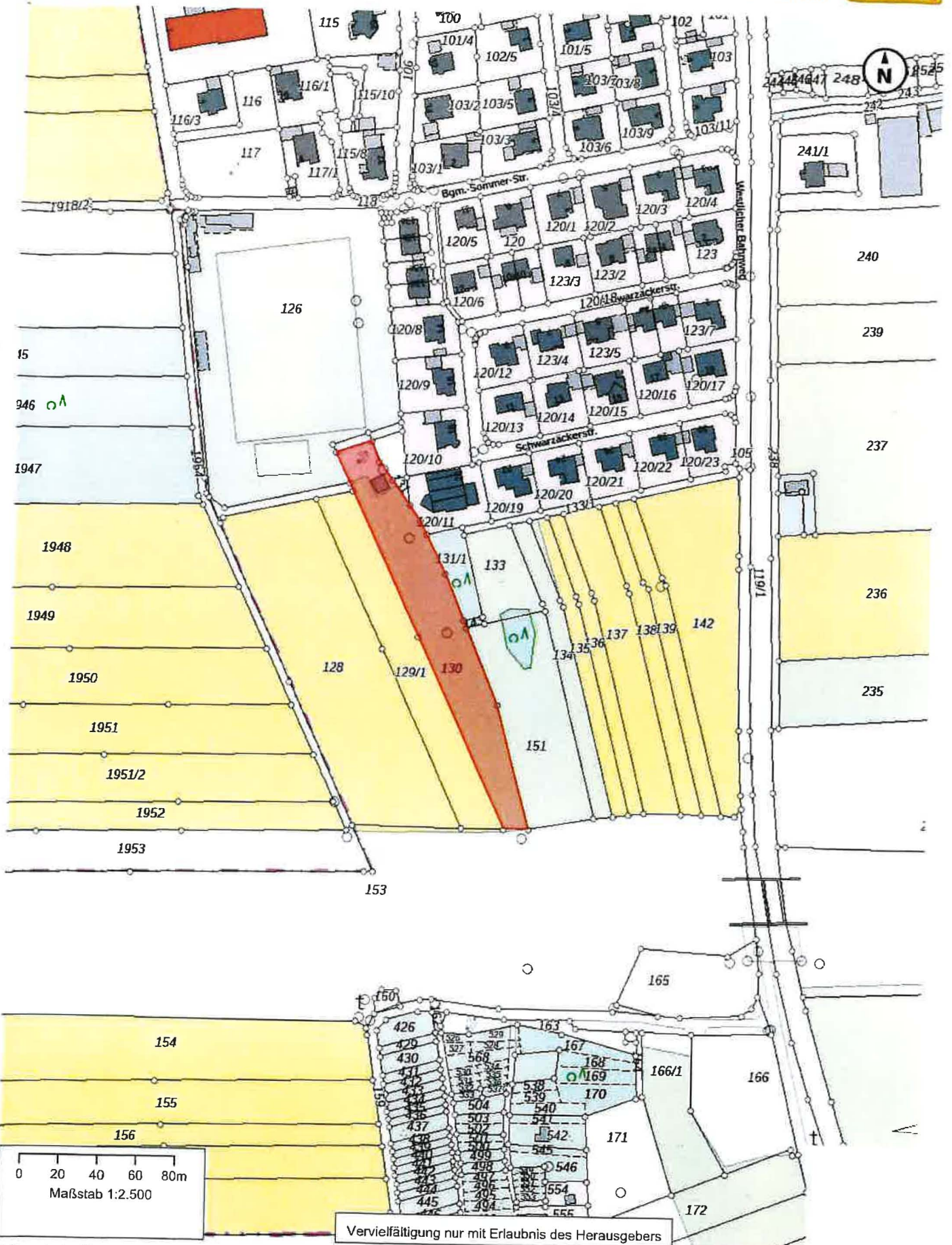
Münsterhausen
(492)

THANNHAUSEN
(498)

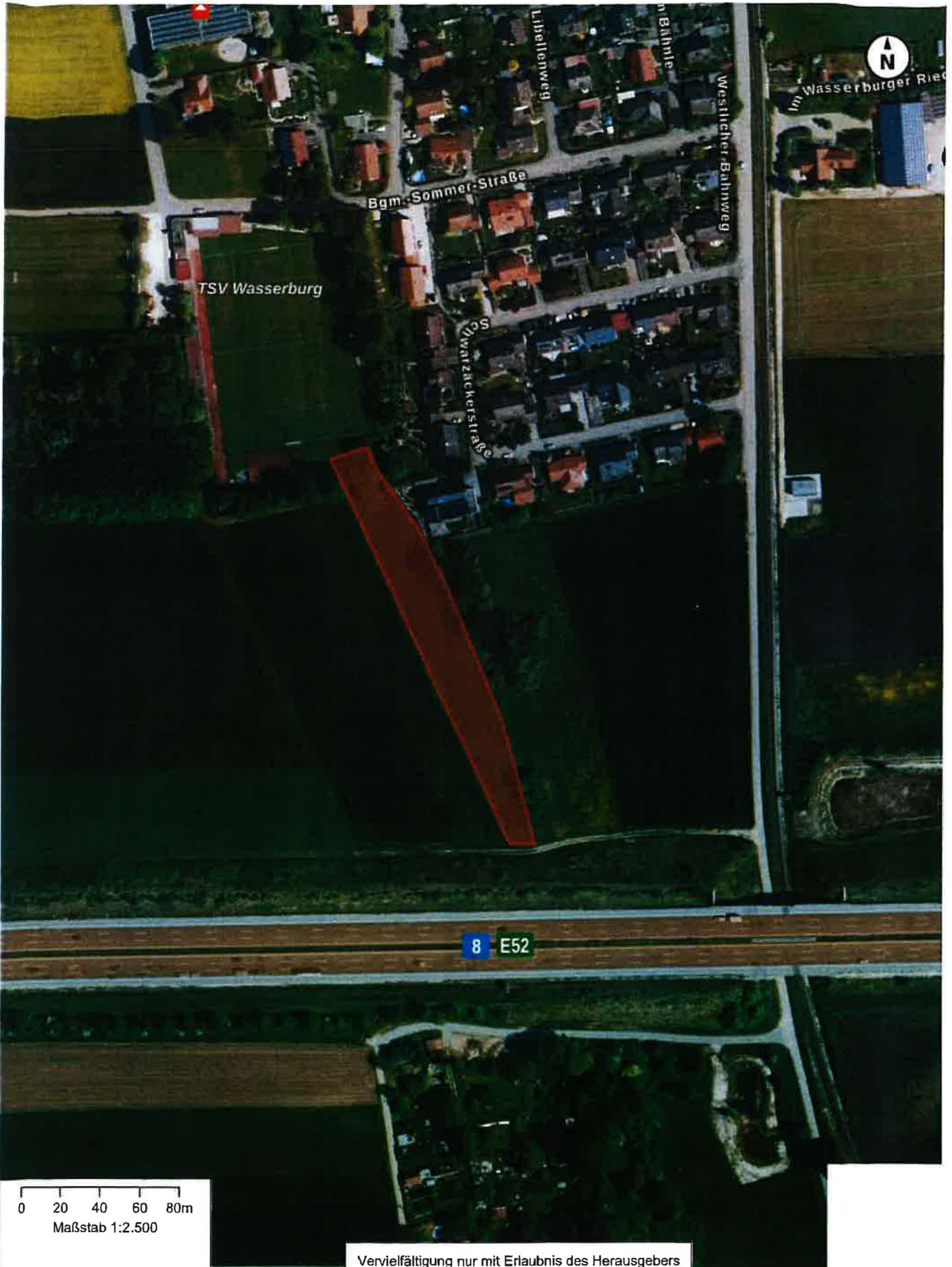




Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

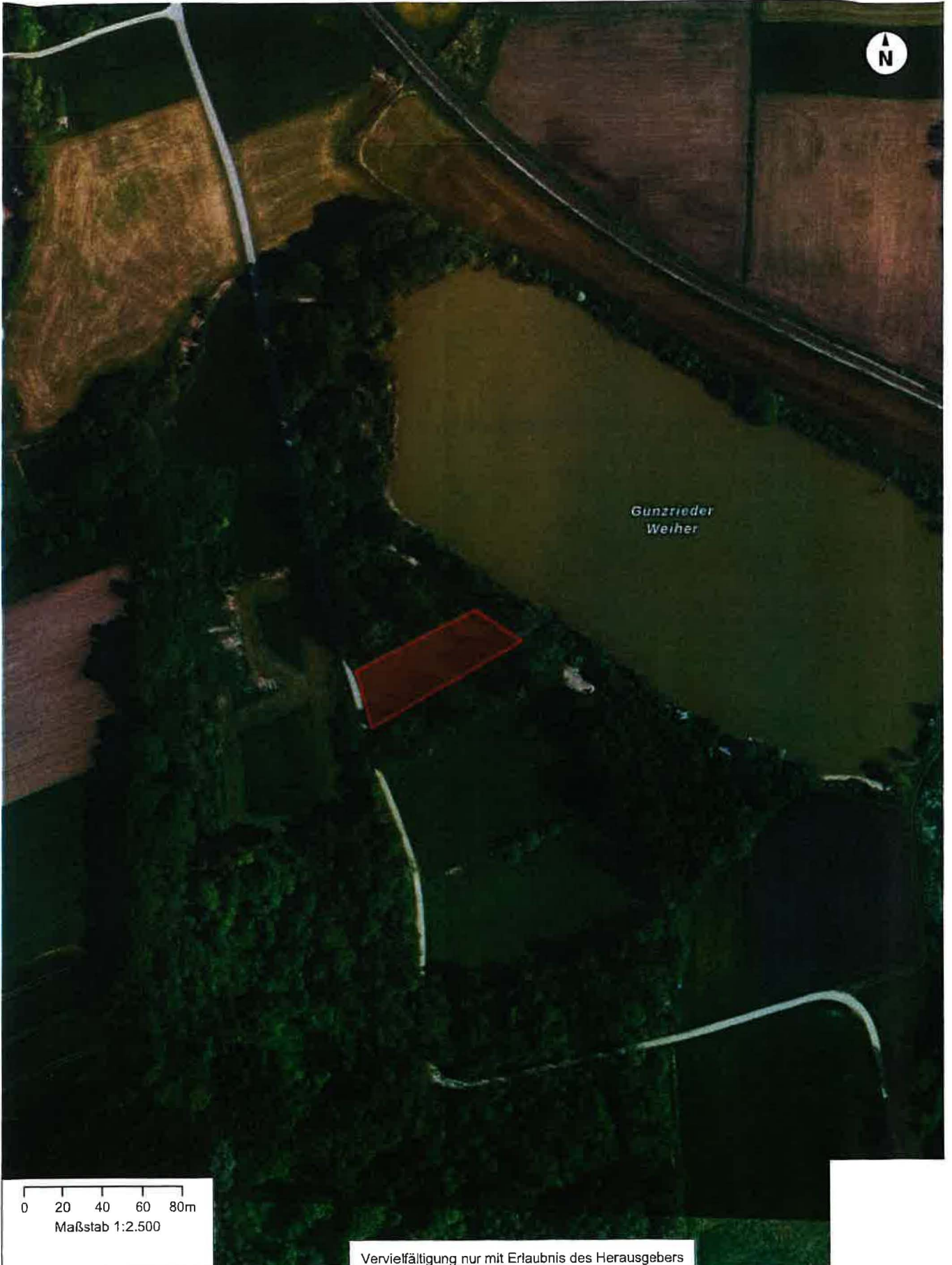




Foto 1: 89312 Günzburg - Wasserburg, Flur Nr. 130; Ansicht Nordwest



Foto 1: 89312 Günzburg - Wasserburg, Flur Nr. 130; Ansicht Süd



Foto 3: 89312 Günzburg - Wasserburg, Flur Nr. 130; Ansicht Feldstadel



Foto 4: Günzburg - Wasserburg, Flur Nr. 130; Ansicht unkultivierte Fläche



Foto 5: 89347 Bubesheim, Flur Nr. 2041; Ansicht Südost



Foto 6: 89347 Bubesheim, Flur Nr. 2041; Ansicht Nordost