

Verkehrswertgutachten

über drei landwirtschaftliche Grundstücke in 86653 Monheim

- 1) Gemarkung Rehau, Staffelhart, Flst. Nr. 312
- 2) Gemarkung Rehau, Sandfeld, Flst. Nr. 410
- 3) Gemarkung Weilheim, Buchenau, Flst. Nr. 215.

1. Überblick

Auftraggeberin:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung PF 1111, 86711 Nördlingen
Aktenzeichen:	1 K 6/25
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft [redacted] (Antragstellerin) [redacted] (Antragsteller) Vertreten durch [redacted] [redacted] gegen [redacted] (Antragsgegnerin) [redacted] (Antragsgegner) [redacted] (Antragsgegner) [redacted] (Antragsgegnerin) [redacted] (Antragsgegnerin) [redacted] (Antragsgegnerin) [redacted] (Antragsgegner) [redacted] (Antragsgegner) [redacted] (Antragsgegnerin)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 02.04.2025 durch das Vollstreckungsgericht.
Wertermittlungsstichtag:	30.04.2025 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	30.04.2025, 15 ⁰⁰ Uhr
Auftrag:	04 25 0051
Auftrag abgeschlossen:	02.08.2025
Ausfertigung:	Anonymisierte Ausfertigung

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	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	8
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	10
4.4	Erschließung	13
5.	Gesamtbeurteilung	14
5.1	Lagebeurteilung	14
5.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	14
5.3	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	14
5.4	Drittverwendungsfähigkeit	14
6.	Wertermittlung	15
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.2	Bodenwert	15
7.	Verkehrswert / Marktwert	18
8.	Schlussbemerkung	19
9.	Anlagen	19

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftliche Grundstücke.

1) Bei dem Flst. Nr. 312 in der Gemarkung Rehau handelt es sich um einen Acker mit 24.476 m² Fläche. Das Grundstück wird seit geraumer Zeit nicht mehr bewirtschaftet.

2) Bei dem Flst. Nr. 410 in der Gemarkung Rehau handelt es sich ebenfalls um einen Acker mit einer Gesamtfläche von 16.177 m². Das Grundstück wird seit geraumer Zeit nicht mehr bewirtschaftet.

3) Das Grundstück Flst. Nr. 215 in der Gemarkung Weilheim umfasst eine Fläche von 24.422 m² und ist als Wiese zu qualifizieren.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Ortsnahe Landwirtschaftsflächen.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Verpachtungsmöglichkeit: Derzeit gut.

Zusammenfassung der Werte

1) Flst. Nr. 312	210.000 €
2) Flst. Nr. 410	139.000 €
3) Flst. Nr. 215	134.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teileigentum),
Antwort: Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Die Grundstücke sind laut Angabe nicht verpachtet.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),

Antwort: Keine.

- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht relevant.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:

Amtsgericht Nördlingen
siehe Seite 1.

Eigentümer:

[REDACTED]

zu 1/6

[REDACTED]

zu 1/6 in Gütergemeinschaft

[REDACTED]

zu 1/6 in Gütergemeinschaft

[REDACTED]

zu 1/6 in Gütergemeinschaft

[REDACTED]

zu 1/6

[REDACTED]

zu je 1/6 in Erbengemeinschaft.

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 02.04.2025, eingegangen
am 04.04.2025, durch das Vollstreckungsge-
richt.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes
gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwe-
cke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss vom 02.04.2025.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss

Von den Parteien übergebene Unterlagen:

- Keine.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Grundbuchauszug vom 16.04.2025
- Lagepläne
- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

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:

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in 86653 Monheim-Rehau
1) Flst. Nr. 312 (Acker)
2) Flst. Nr. 410 (Acker)
in 86653 Monheim-Weilheim
3) Flst. Nr. 215 (Wiese).

Wertermittlungstichtag:

30.04.2025.

Tag der Ortsbesichtigung:

30.04.2025, 15⁰⁰ Uhr

Anwesend waren:

[REDACTED], Antragsteller, mit Sohn,
[REDACTED], Antragsgegner,
[REDACTED], Antragsgegner,
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des gemeinsamen Gutachterausschusses für den Landkreis Donau-Ries zum 01.01.2024, Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Auskünfte der Gemeinde und dem BayernAtlas:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 16.04.2025.

Pläne:

Lagepläne, Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV,
Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangrei-
cher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswert-
ermittlung von Grundstücken.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage der Grundstücke:

86653 Monheim-Rehau
1) Flst. Nr. 312
2) Flst. Nr. 410
86653 Monheim-Weilheim
3) Flst. Nr. 215.

Grundbuchstellen:

1) und 2) sind gebucht im Grundbuch:
Amtsgericht Nördlingen,
Grundbuch von Rehau
Blatt Nr. 383.
3) ist gebucht im Grundbuch:
Amtsgericht Nördlingen
Grundbuch von Weilheim
Blatt Nr. 635.

Eigentümer:

[REDACTED]
zu 1/6
[REDACTED]
zu 1/6 in Gütergemeinschaft
[REDACTED]
zu 1/6 in Gütergemeinschaft
[REDACTED]
zu 1/6 in Gütergemeinschaft
[REDACTED]
zu 1/6
[REDACTED]
zu je 1/6 in Erbengemeinschaft.

Grundstücksgröße:

1) Flst. Nr. 312	24.476 m ²
2) Flst. Nr. 410	16.177 m ²
3) Flst. Nr. 215	24.422 m ²

laut Grundbuch.

Besonderheiten:

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Kleinstadt Monheim liegt im Landkreis Donau-Ries und befindet sich ca. 42 km westlich von Ingolstadt bzw. rd. 70 km südlich von Nürnberg. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Donauwörth (ca. 15 km südlich) und Nördlingen (ca. 20 km westlich).

Monheim beherbergt rd. 5.400 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Gemäß dem bayrischen Landesamt für Statistik wird für Monheim bis zum Jahr 2039 ein Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in den Ortsteilen Rehau und Weilheim, ca. 5 km nördlich vom Hauptort.

Im Hauptort gibt es Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Apotheke und Ärzte. Weitere Einrichtungen dieser Art sowie Krankenhäuser befinden sich in Donauwörth und Nördlingen. Dort sind auch weiterführende Schulen angesiedelt. In Monheim gibt es eine Grund- und Mittelschule sowie Kinderkrippe und Kindergarten.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Monheim ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B 2 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Von dort sind die Bundesstraßen B 25 Donauwörth-Nördlingen und die B 16 Dillingen-Ingolstadt erreichbar. Bedingt durch die drei Bundesstraßen ist die Verkehrsanbindung an den Individualverkehr landkreistypisch ordentlich. Die Entfernungen zu den Autobahnen sind – ebenfalls landkreistypisch – ungünstig. Die Teilorte Rehau und Weilheim werden über Ortsverbindungsstraßen erschlossen.

Der öffentliche Nahverkehr wird über Buslinien und durch den Bahnhof in Donauwörth bereitgestellt.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

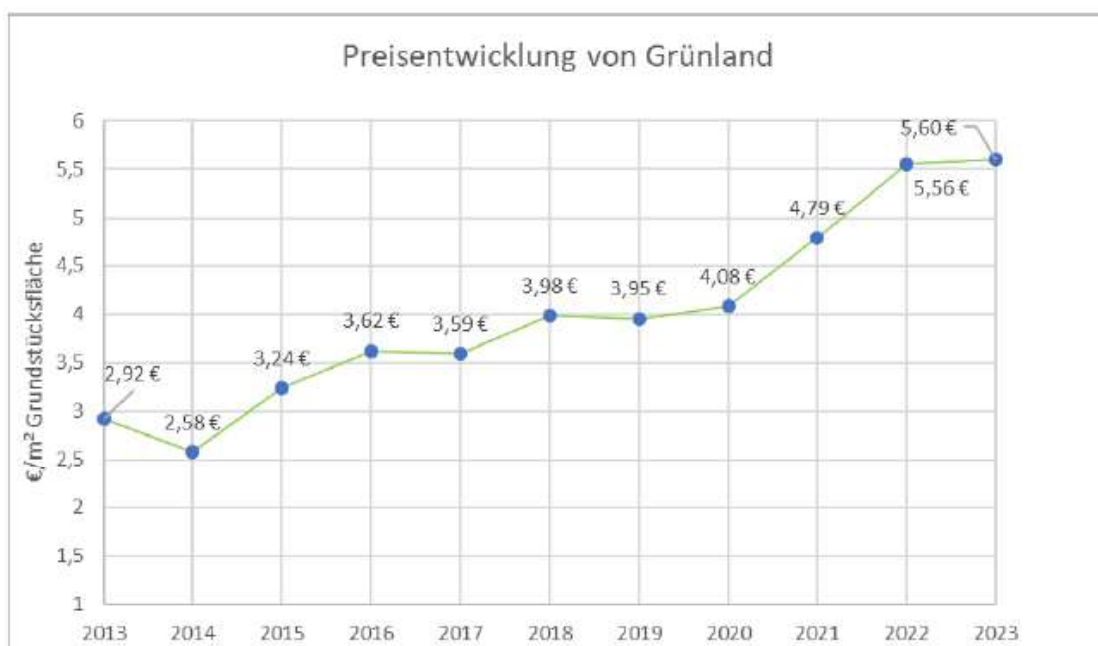
Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Monheim insgesamt ca. 2.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendler-saldo von ca. 500 Personen an. Arbeitsplätze sind in mehreren Industriebetrieben sowie zahlreichen Handwerks- und Handelsbetrieben angesiedelt. Bedeutender Arbeitgeber ist die Firma HAMA GmbH & Co. KG.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Donau-Ries derzeit 2,3 % (zum Vergleich: Bayern: 3,9 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Juni 2025). Der Landkreis Donau-Ries hat eine hohe Kaufkraft, die deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Donau-Ries den 87. Rang von insgesamt 400 Rängen.

4.2.4 Immobilienmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke

Landwirtschaftliche Grundstücke erfahren seit geraumer Zeit eine verstärkte Nachfrage auch von Kapitalanlegern. Daneben sind Landwirte nach wie vor die größte Käufergruppe. Der Gesetzgeber reguliert den Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen an Finanzinvestoren. Dadurch können die Grundstückspreise verhältnismäßig stabil gehalten werden. Gleichwohl fragt die öffentliche Hand selbst derartigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Infrastrukturprojekte nach. Im Landkreis Donau-Ries konnte in den vergangenen Jahren eine stark steigende Preisentwicklung sowohl von Ackerland als auch von Grünland verzeichnet werden, wie die nachfolgenden Durchschnittswerte aus dem Grundstücksmarktbericht 2022/2023 zeigen:

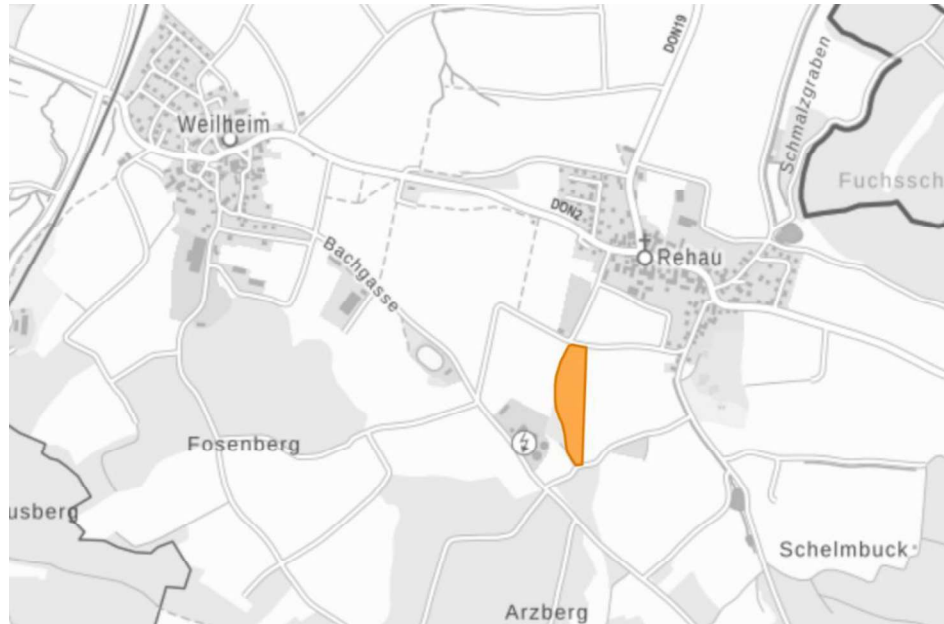


4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

1) Flst. Nr. 312 Staffelhart

Das zu bewertende Grundstück befindet sich südlich von Rehau (orange Fläche im nachfolgenden Plan):



2) Flst. Nr. 410 Sandfeld

Das zu bewertende Grundstück befindet zwischen Rehau und Weilheim:



3) Flst. Nr. 215 Buchenau

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am südlichen Rand der Gemarkung Weilheim:



Alle zu bewertenden Grundstücke liegen geographisch nahe aneinander.

4.3.2 Nutzung, Zuschnitt, Größe, Topografie

1) Flst. Nr. 312 Staffelhart

Nutzung:	Acker.
Zuschnitt:	im Osten gerade, im Westen kurvig, insgesamt schmal.
Seitenlängen:	Norden: ca. 50 m Osten: ca. 350 m Süden: ca. 18 m Westen: ca. 379 m.
Grundstücksgröße:	24.476 m ² laut Grundbuch (Die Fläche wurde mit dem Messtool des BayernAtlas plausibilisiert. Auf die Überprüfung der Katasterangaben wurde daher verzichtet. Dies gilt auch nachfolgend.)
Topografie:	Von der Mitte des Grundstücks fällt es jeweils Richtung Norden und Süden um ca. 6 m (laut BayernAtlas, dies gilt auch nachfolgend).

2) Flst. Nr. 410 Sandfeld

Nutzung:	Acker.
Zuschnitt:	trapezförmig.
Seitenlängen:	Norden: ca. 77 m Osten: ca. 247 m Süden: ca. 72 m Westen: ca. 204 m.
Grundstücksgröße:	16.177 m ² laut Grundbuch.
Topografie:	Von der Mitte des Grundstücks fällt es jeweils Richtung Norden und Süden um ca. 4-5 m.

3) Flst. Nr. 215 Buchenau

Nutzung:	Wiese.
Zuschnitt:	im Nordosten, Nordwesten und Südosten gerade, im Südwesten folgt das Grundstück dem Kurvenradius des Feldwegs.
Seitenlängen:	Nordosten: ca. 319 m Südosten: ca. 56 m Südwesten: ca. 332 m Nordwesten: ca. 50 m.
Grundstücksgröße:	24.422 m ² laut Grundbuch.
Topografie:	Das Grundstück fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 8 m.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit 2002 gültigen Flächennutzungsplan, FNP, sind die Grundstücke als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Eine Bebauung ist demnach nur im Sinne des § 35 BauGB denkbar.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Die Grundstücke befinden sich im Naturpark (Schutzgebiete des Naturschutzes) Altmühltal. Das Grundstück in Weilheim, Flst. Nr. 215 befindet sich zudem teilweise im Landschaftsschutzgebiet.

Denkmalschutz und Hochwassergefahr liegen laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft bzw. Angabe im BayernAtlas nicht vor.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuchstand:

In Abteilung II sind keine Belastungen vorhanden. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist dort vermerkt.

Nutzung:

Die Grundstücke unterliegen momentan keiner Nutzung. Laut Angabe werden sie seit mehreren Jahren nicht bewirtschaftet.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.4 Erschließung

Die Grundstücke werden jeweils über Feldwege erschlossen wie folgt:

- 1) Flst. Nr. 312 Staffelhart: Von Norden, Süden und teils von Westen.
- 2) Flst. Nr. 410 Sandfeld: Von Norden und Süden.
- 3) Flst. Nr. 215 Buchenau: Von Nordwesten, Südosten und Südwesten.

Die jeweiligen Eigentumsverhältnisse der Feldwege sind nicht bekannt. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt gesichert ist.

5. Gesamtbeurteilung

5.1 Lagebeurteilung

Makro- und Mikrolage sind für die landwirtschaftliche Nutzung gut.

5.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die jeweiligen Grundstückseigenschaften (Größe, Zuschnitt, Erschließung usw.) sind für die tatsächlichen Nutzungen ordentlich bis gut. Die Topografie ist lagetypisch. Da die Grundstücke (insbesondere die Äcker 1) und 2) seit geraumer Zeit nicht mehr bewirtschaftet wurden, sind sie entsprechend für eine Widerbewirtschaftung aufzubereiten (Bodenanalyse, Bodenbearbeitung, Unkrautbekämpfung, Aussaat/Pflanzung).

5.3 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Landwirtschaftliche Grundstücke werden gerne angepachtet.

Gleiches gilt für die Veräußerungsfähigkeit.

Sowohl die Möglichkeit der Verpachtung als auch die Veräußerungsfähigkeit sind gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

5.4 Drittverwendungsfähigkeit

Eine bauliche Umnutzung ist aufgrund der Lage im Außenbereich nicht wahrscheinlich.

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei derartigen Grundstücken leitet sich der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. in Verbindung mit §§ 24 - 26 ImmoWertV ab.

6.2 Bodenwert

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Donau-Ries veröffentlicht folgende Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 für die hier gegenständlichen Richtwertzonen:

Weilheim	Acker	7,10 €/m ²
Weilheim	Grünland	4,70 €/m ²
Rehau	Acker	8,60 €/m ²
Rehau	Grünland	4,70 €/m ²

Der Unterzeichner hat beim Gutachterausschuss Auskunft aus der Kaufpreissammlung gefordert. Folgende Flächen wurden angefragt:

- Nutzung: Wiesen und Äcker
- Lage: Gemarkungen umliegend Weilheim und Rehau
- Zeitraum: 2023 bis zum Stichtag
- Grundstücksfläche: ab 5.000 m².

Für **Grünlandflächen** wurden folgende Werte bekanntgegeben:

Nr.	Gemarkung	Datum	Fläche	Preis
1	Wittesheim	Sep 23	13.782 m ²	9,43 €/m ²
2	Monheim	Jan 24	11.250 m ²	7,00 €/m ²
3	Otting	Mai 24	30.522 m ²	17,00 €/m ²
4	Flotzheim	Jun 24	14.540 m ²	4,54 €/m ²
5	Monheim	Dez 24	18.130 m ²	5,30 €/m ²
Mittelwert				8,65 €/m ²

Kauffall 3 ist als Ausreißer zu eliminieren. Somit ergibt sich:

Nr.	Gemarkung	Datum	Fläche	Preis	BRW
1	Wittesheim	Sep 23	13.782 m ²	9,43 €/m ²	5,60 €/m ²
2	Monheim	Jan 24	11.250 m ²	7,00 €/m ²	5,60 €/m ²
4	Flotzheim	Jun 24	14.540 m ²	4,54 €/m ²	5,60 €/m ²
5	Monheim	Dez 24	18.130 m ²	5,30 €/m ²	5,60 €/m ²
Mittelwert				6,57 €/m ²	117%

Die tatsächlich erzielten Kaufpreise liegen teils deutlich (im Durchschnitt 17 %) über den veröffentlichten Bodenrichtwerten.

Für Ackerlandflächen wurden folgende Preise bekanntgegeben:

Nr.	Gemarkung	Datum	Fläche	Preis
1	Monheim	Jan 23	10.023 m ²	12,00 €/m ²
2	Wittesheim	Sep 23	6.177 m ²	5,34 €/m ²
3	Monheim	Nov 23	7.739 m ²	8,00 €/m ²
4	Rehau	Dez 23	36.103 m ²	10,00 €/m ²
5	Wittesheim	Mrz 24	30.628 m ²	6,86 €/m ²
6	Wittesheim	Mrz 24	28.093 m ²	6,23 €/m ²
7	Flotzheim	Mrz 24	20.391 m ²	8,97 €/m ²
8	Flotzheim	Jun 24	28.536 m ²	9,00 €/m ²
9	Flotzheim	Okt 24	93.624 m ²	8,97 €/m ²
10	Monheim	Dez 24	11.059 m ²	7,30 €/m ²
11	Monheim	Feb 25	11.756 m ²	8,72 €/m ²
12	Otting	Mrz 25	64.489 m ²	5,43 €/m ²
13	Wittesheim	Mrz 25	8.550 m ²	2,34 €/m ²
14	Otting	Mrz 25	28.630 m ²	6,64 €/m ²
15	Otting	Mrz 25	23.710 m ²	8,00 €/m ²
16	Otting	Mrz 25	25.419 m ²	7,00 €/m ²
Mittelwert				7,55 €/m ²
Median				7,65 €/m ²
Standardabweichung				2,15 €/m ²

Eine Korrelation des Preises mit der Ertragsmesszahl kann nicht festgestellt werden.

Werden die Kauffälle Nr. 1, 4 und 13 als statistische Ausreißer aus der Betrachtung eliminiert, ergibt sich folgendes Bild:

Nr.	Gemarkung	Datum	Fläche	Preis	BRW
2	Wittesheim	Sep 23	6.177 m ²	5,34 €/m ²	6,50 €/m ²
3	Monheim	Nov 23	7.739 m ²	8,00 €/m ²	7,40 €/m ²
5	Wittesheim	Mrz 24	30.628 m ²	6,86 €/m ²	6,50 €/m ²
6	Wittesheim	Mrz 24	28.093 m ²	6,23 €/m ²	6,50 €/m ²
7	Flotzheim	Mrz 24	20.391 m ²	8,97 €/m ²	7,40 €/m ²
8	Flotzheim	Jun 24	28.536 m ²	9,00 €/m ²	8,10 €/m ²
9	Flotzheim	Okt 24	93.624 m ²	8,97 €/m ²	8,10 €/m ²
10	Monheim	Dez 24	11.059 m ²	7,30 €/m ²	8,60 €/m ²
11	Monheim	Feb 25	11.756 m ²	8,72 €/m ²	8,60 €/m ²
12	Otting	Mrz 25	64.489 m ²	5,43 €/m ²	6,80 €/m ²
14	Otting	Mrz 25	28.630 m ²	6,64 €/m ²	6,80 €/m ²
15	Otting	Mrz 25	23.710 m ²	8,00 €/m ²	6,80 €/m ²
16	Otting	Mrz 25	25.419 m ²	7,00 €/m ²	6,80 €/m ²
Mittelwert				7,42 €/m ²	7,30 €/m ²
Median				7,30 €/m ²	6,80 €/m ²
Standardabweichung				1,26 €/m ²	0,76 €/m ²

Die Bodenrichtwerte werden überwiegend von den tatsächlichen Kaufpreisen gestützt. Somit kann seit Erhebung der Bodenrichtwerte keine nennenswerte Preissteigerung bei den tatsächlich bezahlten Kaufpreisen beobachtet werden. Die Bodenrichtwerte erscheinen nach wie vor marktgerecht.

Ableitung der Bodenwerte

1) Gemarkung Rehau, Flst. Nr. 312 Staffelhart:

Das Grundstück hat eine für die landwirtschaftliche Nutzung gute Erschließung, Größe, Topografie. Der Zuschnitt ist ordentlich. Es liegt derzeit brach und könnte als Acker genutzt werden. Insgesamt erscheint der Bodenrichtwert für das Grundstück marktgerecht. Daraus folgt ein Bodenwert von:

$$\begin{array}{rcll} \text{Bodenwert Flst. Nr. 312:} & 24.476 \text{ m}^2 \times 8,60 \text{ €/m}^2 & = & 210.494 \text{ €} \\ & & & \text{rd.} \quad \mathbf{210.000 \text{ €}} \end{array}$$

2) Gemarkung Rehau, Flst. Nr. 410 Sandfeld:

Das Grundstück weist ebenfalls gute Grundstücksmerkmale auf. Der Zuschnitt ist noch günstiger als bei 1). Es liegt derzeit ebenfalls brach und könnte als Acker genutzt werden. Auch für dieses Grundstück erscheint der Bodenrichtwert für Ackerland sachgerecht. Daraus folgt ein Bodenwert von:

$$\begin{array}{rcll} \text{Bodenwert Flst. Nr. 410:} & 16.177 \text{ m}^2 \times 8,60 \text{ €/m}^2 & = & 139.122 \text{ €} \\ & & & \text{rd.} \quad \mathbf{139.000 \text{ €}} \end{array}$$

3) Gemarkung Weilheim, Flst. Nr. 215 Buchenau:

Die Vergleichspreise zeigen, dass am Markt höhere Preise erzielt werden, als dies von den Bodenrichtwerten dargestellt wird. Gleichwohl liegen die Vergleichspreise in Gebieten mit höheren Bodenrichtwerten als das Bewertungsgrundstück. Die durchschnittliche Abweichung vom Bodenrichtwert beträgt 17%.

Ein Wert zwischen dem Vergleichswert und dem Bodenrichtwert in Höhe von 5,50 €/m² erscheint daher marktgerecht. Dies entspricht einem Zuschlag von 17 %. Daraus folgt:

$$\begin{array}{rcll} \text{Bodenwert Flst. Nr. 368:} & 24.422 \text{ m}^2 \times 5,50 \text{ €/m}^2 & = & 134.321 \text{ €} \\ & & & \text{rd.} \quad \mathbf{134.000 \text{ €}} \end{array}$$

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 den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Monheim, in den Gemarkungen Rehau und Weilheim. Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ergeben sich zum **Wertermittlungstichtag 30.04.2025** folgende **Verkehrswerte**:

1) Flst. Nr. 312 Staffelhart	210.000 €
2) Flst. Nr. 410 Sandfeld	139.000 €
3) Flst. Nr. 215 Buchenau	134.000 €
Gesamt	483.000 €

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, 02.08.2025



Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 26 Seiten davon 7 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

9. Anlagen

- | | |
|--------------------------|-------------|
| 1. Bilddokumentation | Seite 20-22 |
| 2. Makrolage | Seite 23 |
| 3. Mikrolage | Seite 24 |
| 4. Lageplan | Seite 25 |
| 5. Abkürzungsverzeichnis | Seite 26 |

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 1 K 6/25:



Flst. Nr. 312: Blick von Norden nach Süden



Flst. Nr. 225: Blick von Nordosten nach Südwesten

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 1 K 6/25:



Flst. Nr. 410: Blick von Südosten nach Nordwesten



Flst. Nr. 410: Blick von Nordosten nach Südosten

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 1 K 6/25:



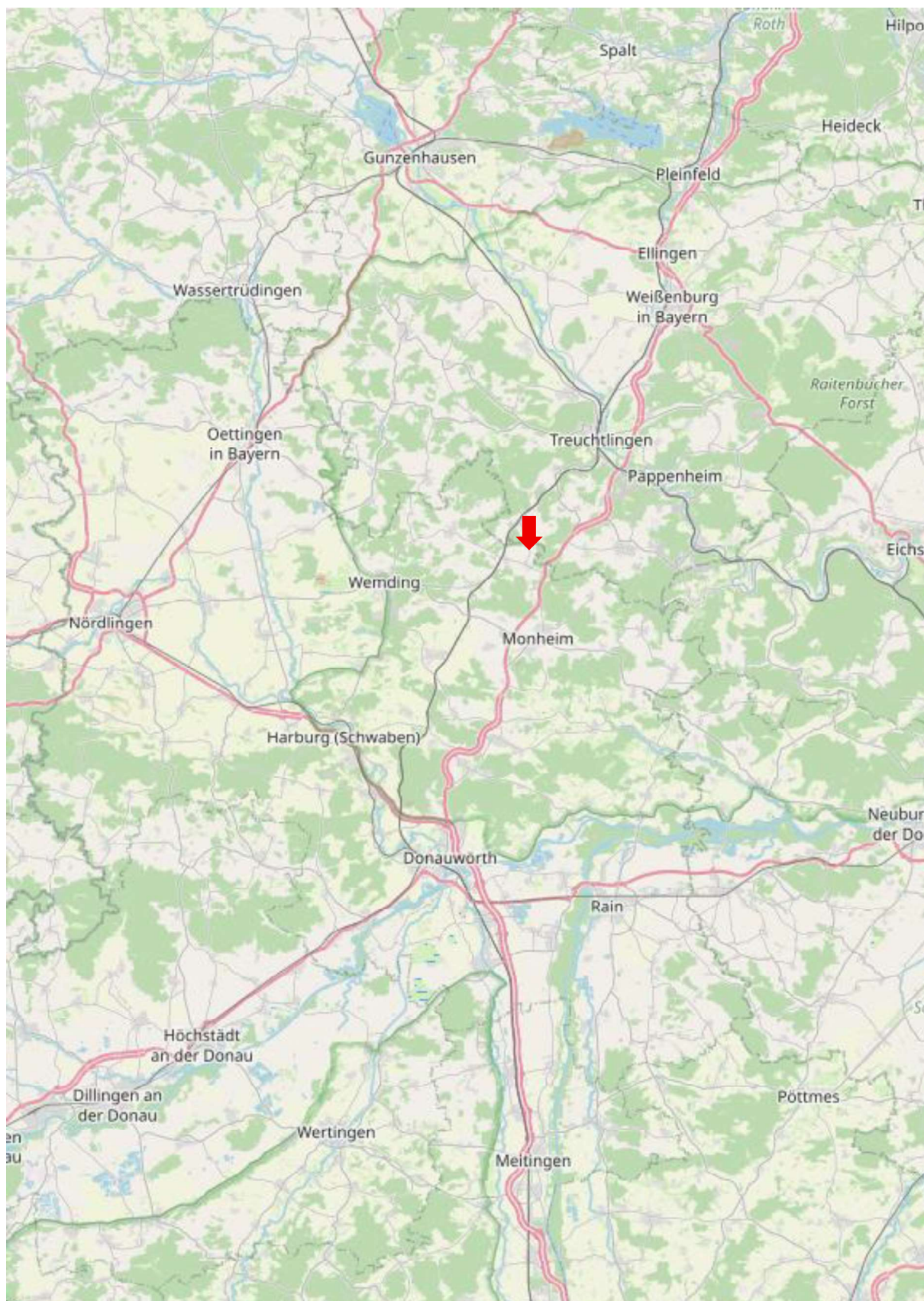
Flst. Nr. 215: Blick von Südosten nach Nordosten



Flst. Nr. 215: Blick von Südosten nach Nordwesten mit Erschließungsweg

Anlage 2

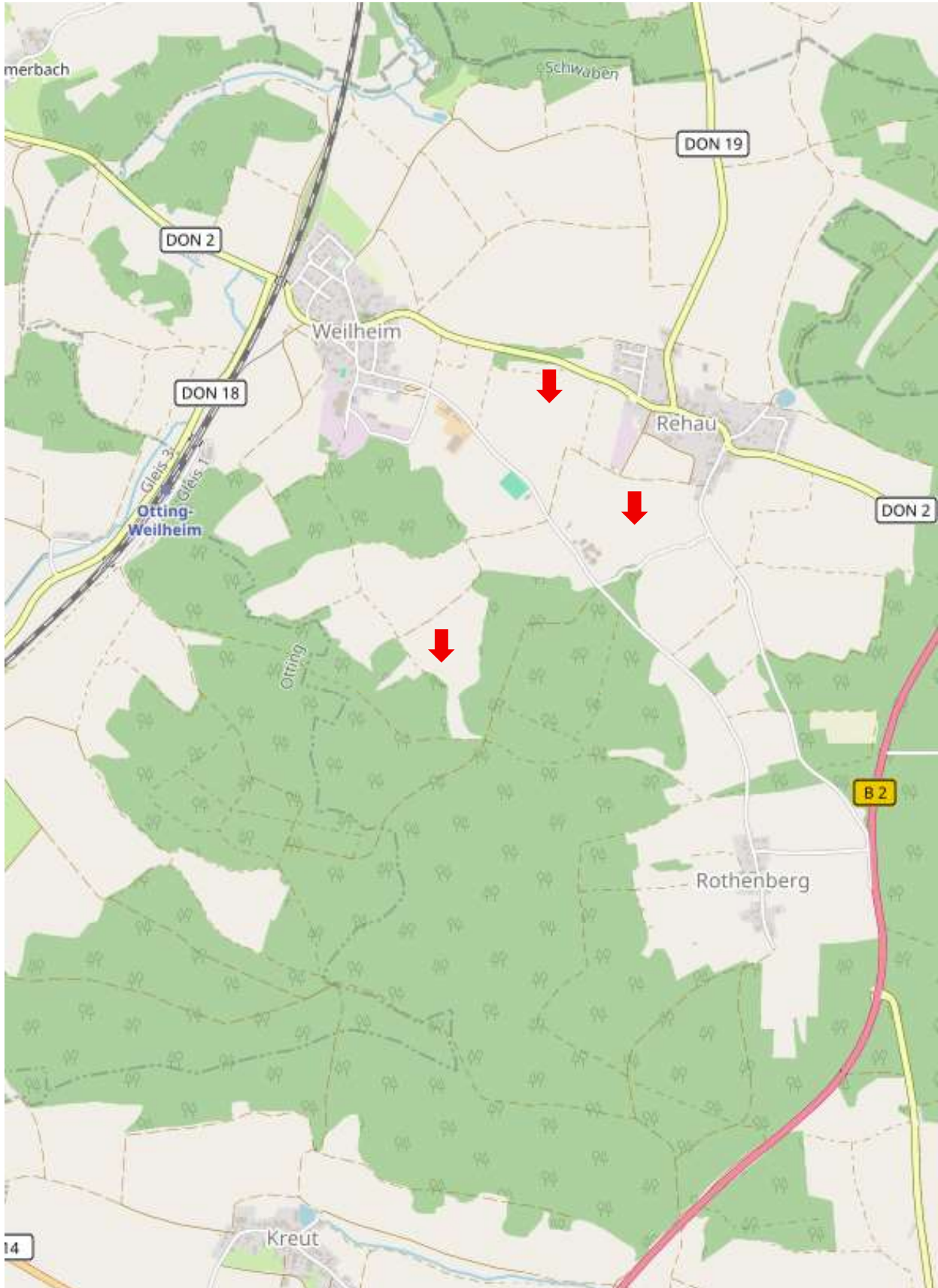
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 3

Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

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	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
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