Gutachten
22 09 68.1 BC

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks Flst. 2077
Niedernzell 4 in 88484 Gutenzell-Hürbel

Wohnhaus/Bürogebäude mit angebautem separaten Wohnhaus,
2 große Scheuergebäude und 2 Geräteschuppen
auf großem Grundstück mit Erdwall

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach Alter Postplatz 4 88400 Biberach **2 K 13/22**
Eigentümer	, als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Herrn
Wertermittlungsstichtag	18.10.2022

Verkehrswert **Euro 950.000,00**

INHALTSVERZEICHNIS

I	**Allgemeine Angaben**	**Seite**	**3**
II	**Voraussetzung der Wertermittlung**	**Seite**	**4 - 5**
III	**Beschreibung des Grundstücks**	**Seite**	**6 - 17**
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 17
IV	**Beschreibung der Gebäude**	**Seite**	**18 - 30**
	1. Ursprüngliches Wohnhaus/Bürogebäude	Seite	18 - 20
	2. Wohnhausanbau als separates 2. Wohnhaus .	Seite	21 - 23
	3. Scheuer 1 im Nordosten	Seite	24 - 26
	4. Scheuer 2 im Nordwesten	Seite	27 - 29
	5. Geräteschuppen im Nordwesten	Seite	30
	6. Schuppen im Süden	Seite	30
IV	**Beschreibung des Wohnungen/Büroräume**	**Seite**	**31 - 35**
	1. Einheiten ursprüngliches Wohnhaus/Bürogebäude	Seite	31 - 32
	2. Wohnung im Wohnhausanbau	Seite	33 - 35
V	**Wertermittlung**	**Seite**	**36 - 54**
	1. Bodenwert	Seite	36 - 39
	2. Sachwert	Seite	40 - 53
	3. Verkehrswert	Seite	54
VI	**Objektfotos**	**Seite**	**55 - 80**
VII	**Übersichts- und Lagepläne**	**Seite**	**81 - 88**
VIII	**Baugesuchspläne**	**Seite**	**89 - 118**
IX	**Flurstücksnachweis**	**Seite**	**119 - 120**

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach Alter Postplatz 4 88400 Biberach **2 K 13/22**
Objekt	Wohnhaus/Bürogebäude mit angebautem separaten Wohnhaus, 2 große Scheuergebäude und 2 Geräteschuppen auf großem Grundstück mit Erdwall Flst. 2077 Niedernzell 4 88484 Gutenzell-Hürbel
Eigentümer	, als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Herrn
Mieter	Eigengenutzt von Herrn .
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Klaiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 WertR 02, 06 etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens auf Antrag des Insolvenzverwalters.
Objektbesichtigung	Am 18.10.2022 vom Gutachter alleine von außen.
Wertermittlungsstichtag	18.10.2022

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.

2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.

5. Die dem Gutachten beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.

6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.

13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ravensburg
Gemeinde	Gutenzell-Hürbel
Grundbuch von	Gutenzell
Grundbuchheft-Nr.	1090
Bestandsverzeichnis	**Lfd. Nr. 1** Karte SO 3762 Flst. 2077 84 a 29 qm Niedernzell 4 Gebäude und Freifläche Bestand und Zuschreibungen Nr. 2-12, 14, 16 bereits gelöscht. Nr. 1, 13, 15, 17-21 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen 26. Februar 2003.
Grundstücksgröße	84 a 29 qm
Grundstücksqualität	Bauland, Grünland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für

Gesamtgut der Gütergemeinschaft.
Hat Gleichrang mit den Vorkaufsrechten lfd. Nr. 6 und 7 und Rang nach der Grundschuld Abt. II Nr. 1
Bezug: Bewilligung vom 29. Sept. 1977.
Eingetragen am 2. März 1978.

Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 1
Bedingtes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für

Hat Gleichrang mit den Vorkaufsrechten lfd. Nr. 5 und 7 und Rang nach der Grundschuld Abt. III Nr. 1
Bezug: Bewilligung vom 29. Sept. 1977.
Eingetragen am 2. März 1978.

Lfd. Nr. 7 zu BV Nr. 1
Bedingtes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für

Hat Gleichrang mit den Vorkaufsrechten lfd. Nr. 5 und 6 und Rang nach der Grundschuld Abt. III Nr. 1
Bezug: Bewilligung vom 29. September 1977.
Eingetragen am 2. März 1978.

Nr. 1-4, 8-10, 12-18 bereits gelöscht.
Nr. 5-7, 11, 19-20 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26. Februar 2003.

Lfd. Nr. 21 zu BV Nr. 1
Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. 23 Abs., 32 Abs. 1 und 2 InsO.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg -Insolvenzgericht- vom 13.7.2016 (AZ: 2 IN 652/15).
Eingetragen am 21.07.2016.

Lfd. Nr. 22 zu BV Nr. 1
Das **Insolvenzverfahren** ist eröffnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg vom 27.02.2017 (20 IN 652/15).
Eingetragen am 06.03.2017.

Lfd. Nr. 23 zu BV Nr. 1
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Biberach/Riß vom 21.04.2022 (2 K 13/22).
Eingetragen (021/400/2022) am 06.05.2022.

Baulasten

Nach Auskunft der Gemeinde Gutenzell-Hürbel sind keine Baulasten eingetragen.

Altlastenkataster

Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :
Zu sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.
Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Die ländlich geprägte Gemeinde Gutenzell-Hürbel mit seinen Teilorten Gutenzell, Hürbel, Bollsberg, Dissenhausen, Niedernzell, Weitenbühl, Allmethofen, Freyberg, Sägmühle, Reinhard, Mittelweiler, Simmisweiler und Zilishausen hat ca. 1830 Einwohner und liegt an der oberschwäbischen Barockstraße im östlichen Landkreis Biberach, nahe der Landesgrenze zu Bayern.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im kleinen Ortsteil Niedernzell, nördlich vom Hauptort Gutenzell gelegen.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Gutenzell-Hürbel ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 312 nach Biberach liegt ca. 6 km südlich.

Autobahn A 7 liegt ca. 7 km östlich und ist über die Ausfahrten Altenstadt und Dettingen in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

IC-Bahnanschluss in Ulm.
Regionaler Bahnanschluss in Altenstadt und Kellmünz.

Flughafen Stuttgart (ca. 120 km) oder München (ca. 160 km).

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/**gut/durchschnittlich**/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Ochsenhausen, ca. 6 km südwestlich.
Ortsmitte Gutenzell	Ca. 3 km.
Betreuung + Bildung	2 Kindergärten (Gutenzell, Hürbel) Grundschule Weiterführende Schulen in Ochsenhausen und Biberach.
Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten	Klosterkirche Barockkrippe Pfarrkirche St. Alban Sägmühle Eiberle Herrschaftsmühle Schloss Hürbel Wassertretbecken
Freizeiteinrichtungen	Zahlreiche Vereine Mehrzweckhalle Rad- und Wanderwege Nordic-Walking-Strecken Oberschwaben-Tourismus
Einkaufsmöglichkeiten	In Gutenzell-Hürbel nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, in den Teilorten kaum Einkaufmöglichkeiten vorhanden. In Ochsenhausen Einkaufsmöglichkeiten für den gehobenen Bedarf vorhanden.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem alten Wohnhaus/ Bürogebäude mit neuerem großen Wohnhausanbau als zweites separates Wohnhaus und 2 großen Scheuergebäuden bebaut.

An das Scheuergebäude im Nordwesten ist im Norden ein Geräteschuppen (Flachdachgebäude) angebaut.

Im Süden des Grundstücks befindet sich noch ein Schuppen im Garten.

Westlich entlang der Straße wurde ein begrünter Erdwall hergestellt.

Umgebende Bebauung

Gemischte Ortsbebauung.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände ist nach Augenschein im Hofbereich eben.

Genehmigter Erdwall westlich entlang der K7580.

Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Bebaubarkeit

Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Eine Abrundungssatzung (Abgrenzung Innen/Außenbereich) gibt es nicht.

Die Beurteilung erfolgt daher wohl nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

Nach Flächennutzungsplan ist Niedernzell nicht als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Niedernzell liegt lediglich außerhalb einer Umgrenzung (grün schraffierte Linie, s. Planan-hang) von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts.

Folgende Fragen wurden an die zuständigen Behörden gestellt:

Fragen ans Bauamt Gutenzell-Hürbel:

Niedernzell ist ja gar nicht als gemischte Baufläche gekennzeichnet, insofern auch kein Innenbereich und Außenbereich oder sonstige Entwicklungsmöglichkeiten erkennbar.

Liegt ganz Niedernzell im Außenbereich und wird bebauungsplanmäßig nach § 35 BauGB beurteilt?

Antwort Bauamt Gutenzell-Hürbel:

Das kann pauschal nicht beantwortet werden. Es kommt immer darauf an, wo genau in Niedernzell gebaut werden soll. Für die Klärung Innen- und Außenbereich im Einzelfall ist aber das Landratsamt Biberach zuständig. Bitte wenden sie sich für eine weiter Beurteilung an das Kreisbauamt.

Antwort Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz:

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil kann für Niedernzell angenommen werden. Dementsprechend gibt es Bereiche, die sich als „innerorts“ einstufen lassen. Der Flächennutzungsplan hat diese Flächen noch nicht verbindlich eingeordnet.

Ob ein Teil des Flst. 1818 (hier nicht zu bewerten) *als innerorts betrachtet werden kann, müsste in einer Bauvoranfrage verbindlich geklärt werden. Für das Flst. 1818 sehe ich aber vor allem Probleme mit der bestehenden Landwirtschaft, die oftmals aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sehr große Abstände für Wohnhäuser verlangt.*

Ein Bebauungsplan oder Satzungen für den Ortsteil Niedernzell sind uns nicht bekannt.

Weitere Antwort Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz:

Das Gebiet Niedernzell kann als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB gesehen werden.
Das Flst. 2077 ist ausreichend durch angrenzende Bebauung geprägt, sodass auch das Flst. 2077 im Innenbereich liegt.
Das Gebiet ist durch die Durchmischung von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnhäusern als Dorfgebiet (MD) einzuschätzen.
Hier würde sich Wohnbebauung in Maßen einfügen.
Jedoch bliebt auch hier die Frage nach Immissionsschutz und Rücksichtnahme gegenüber den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bestehen.
Diese Belange müssten in einer Bauvoranfrage geklärt werden.

Anmerkung

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

Ein neuer bzw. 2. Straßenanschluss im Süden des Grundstücks an die westlich verlaufende K7580 muss nach Angabe des Bauamts zuvor mit der Straßenbaubehörde abgeklärt werden, da diese einem Straßenanschluss an eine Kreisstraße i.d.R. eher skeptisch gegenüber steht.

Einstufung/Klassifizierung

Nach Flurstücksnachweis:

3.848 qm als Wohnbaufläche
3.079 qm als Grünland
1.502 qm als Gehölz

Bodenschätzung	651 m² Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 306 1.502 qm Holzung (H) 2.428 m² Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0 C bis 7,9 C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 1141 3079 m² geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 1447
Störende Einflüsse	Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Straße angeschlossen.

Westlich des Grundstücks führt die Ortsdurchfahrt (K7580) vorbei, an welche aber kein Anschluss an Flst. 2077 vorhanden ist.

Hier wäre bei einer weiteren Bebauung des südlichen Grundstücksteil ein direkter Anschluss an die K7580 von Vorteil.

Sollte dies nicht möglich bzw. genehmigungsfähig sein, müsste bei einer weiteren Bebauung eine interne Erschließung des südlichen Grundstücksteils erfolgen.

Straßenart

Nördliche Erschließungsstraße als innerörtliche Nebenstraße als Stichstraße in Feldweg mündend.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon vermutet.
Gas und Kabel nicht bekannt.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vermutet.

Erschließungskosten

Es wird normalerweise zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem werden in der Regel keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

Aufgrund des über 8.400 qm großen Grundstücks, welches im Süden noch unbebaut ist, wurde trotzdem diesbezüglich nachgefragt.

Frage des Sachverständigen an die Gemeinde Gutenzell-Hürbel:

Wer kann mir Auskunft geben, ob bei einer weiteren Bebauung des Flst. 2077 Niedernzell 4 noch Erschließungskosten anfallen (Straßenbau, KAG) ?
Bzw. wie ist der derzeitige Erschließungszustand ? Für welche Flächenanteil wurden bereits die Erschließungskosten bezahlt ?

Antwort Kämmerer der Gemeinde Gutenzell-Hürbel:

Im Anhang erhalten Sie eine Übersicht der bislang veranlagten Beiträge.
Es wurde hier zunächst im Jahre 1998 eine Tiefenbegrenzung veranlagt. Später kam dann nochmals eine weitere Teilfläche hinzu.

Beitragsveranlagungen Niedernzell 4

Gesamte Grundstücksfläche 8.429 m²

Bescheid-Datum	Beitragsart	Beitragshöhe	Veranlagte Fläche x Nutzungsfaktor	Nutzungsfläche Qm-Preis
04.03.1998 Neuveranlagung mit Tiefenbegrenzung	Abwasser-Teil-Betrag (nur Klärwerk)	€ 4.189,40	3.450 m² x 1,25 =	4.312,5 m² (€ 0,97/qm)
05.08.2009 Nachveranlagung	Abwasser-Teil-Betrag	€ 6.527,93	1.190 m² x 1,25 =	1.487,0 m² (€ 4,39/qm)
05.08.2009 Nachveranlagung	Wasser-versorgungs-beitrag	€ 3.166,27	1.190 m² x 1,25 =	1.487,0 m² (€ 2,13/qm)

Frage des Sachverständigen an die Gemeinde Gutenzell-Hürbel:

Bei vollständiger Bebauung wären also noch 4.640 qm zu veranlagen.
Wie hoch sind die derzeitigen Säte nach KAG ?
Straßenbaukosten fallen wohl keine mehr an ?

Antwort Kämmerer der Gemeinde Gutenzell-Hürbel:

Die aktuellen Beitragsätze lauten

Abwasserbeitrag Kanal:	*3,42 € / m² Nutzungsfläche*
Abwasserbeitrag Klärwerk:	*0,97 € / m² Nutzungsfläche*

Abwasserbeitrag gesamt	*4,39 € / m² Nutzungsfläche*

Wasserversorgungsbeitrag: 1,99 € / m² Nutzungsfläche zzgl. MwSt. (akt. 7 %) = € 2,129/qm

Die noch nicht veranlagte Fläche errechnet sich wie folgt:

Grundstücksfläche:	*8.429 m²*
./. Teilfläche 1 (Veranlagung 1998)	*3.450 m²*
./. Teilfläche 2 (Veranlagung 2009):	*1.190 m²*

= noch nicht veranlagte Fläche:	*3.789 m²*
= Nutzungsfläche (Nutzungsfaktor 1,25):	*4.736 m²*

Erschließungsbeiträge (Straßenbaukosten) dürften keine mehr anfallen.

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Ursprüngliches Wohnhaus/Bürogebäude

Allgemein

Das Gebäude konnten außen nur teilweise und innen nicht besichtigt werden.

Nachfolgende Beschreibung gründet daher auf erfolgter Außenbesichtigung, vorhandenen Plan- und Baugesuchsunterlagen und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Gebäudeform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 2-geschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus mit Büroräumen im Erdgeschoss und Satteldach mit Gaupen.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise vermutet, evtl. auch Fachwerkteile.

Bruttogrundfläche

Ca. 455 qm.

Baujahr + Baugesuche

Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1940.

1994 Aufbau von Dachgauben am best. Wohnhaus im Zuge der Neueindeckung des Wohnhauses und Erstellung einer Eingangsüberdachung

1978 Einbau einer 3-Kammerausfaulgrube in die vorhandene Güllegrube

1982 Aufschüttung eines Erdwalls im Westen entlang der Straße

1982 Neubau einer Dunglege und Maissiloanlage im Norden an der Straße (nicht vorhanden)

2005 Neubau einer Werkstatt mit Büroräumen südlich an die östliche Scheune (nicht vorhanden)

2005 Anbau eines (2.) Wohnhauses an das bestehende Wohnhaus (Beschreibung s. nächstes Kapitel)

Renovierungen

Vermutlich wurden 1994 einige Renovierungen getätigt.
Von außen sichtbar Fassadenanstrich, vermutlich Fenstererneuerungen.
Erneuerungen der Dachdeckung mit Biberschwanzziegeln.
Innen nicht bekannt.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.	
Restnutzungsdauer	35 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).	
Derzeitige Nutzung	Vermutlich komplett als Wohnhaus mit Büroräumen eigengenutzt.	
Bauzustand	Von außen sichtbar ordentlicher Zustand, vermutlich 1994 renoviert.	
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Nicht erkennbar und nicht bekannt.	
Baubeschreibung	**Außenwände**	Massiv vermutet, evtl. auch Fachwerkteile.
	Innenwände	Massive Ziegelwände vermutet, evtl. auch Fachwerkwände.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit 2 Ebenen (DG + Spitz). Im 1. DG insgesamt 5 Schleppgaupen von 1994, 3 nach Norden, 2 nach Süden.
	Dachdeckung	Engobierte rotbraune Biberschwanzziegeldeckung.
	Geschossdecken	Holzbalkendecken vermutet, evtl. auch Massivdecken.
	Geschosstreppen	Nicht bekannt, vermutlich in U-Form gewendelte Holzwangentreppen.
	Kellertreppen	Nach Plänen kein Untergeschoss vorhanden.

	Fassade	Putz weiß gestrichen, vermutlich kein Vollwärmeschutz.
	Fenster	Weiße Fenster mit rotbraun gestrichenen Holzklappläden. Vermutlich isolierverglaste Kunststofffenster oder Holzfenster von 1994.
	Besondere Bauteile	Eingangstreppe mit Überdachung. 5 Gaupen. Vermutlich Terrassendach nach Westen.
	Außenanlagen	Hof im Norden mit unterschiedlich alten Befestigungen, vermutlich teils Asphalt, teils Betonplatten, teils geschottert (s. Fotos).
Technische Installationen	**Heizung**	Nicht bekannt, vermutlich Holz-Zentralheizung vorhanden. Brennholzunterstand im Norden an der Straße.
	Elektroinstallation	Vermutlich unter Putz und ältere Installation vorhanden.
	Sanitärinstallation	Nicht bekannt, Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

2. Wohnhausanbau als separates 2. Wohnhaus

Allgemein	Das Gebäude konnte außen nur teilweise und innen nicht besichtigt werden. Nachfolgende Beschreibung gründet daher auf erfolgter Außenbesichtigung, vorhandenen Plan- und Baugesuchsunterlagen und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.
Gebäudeform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes 1-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach, vermuteter Bühne im Dachspitz, 2 Quergiebel und Türmchen im Süden.
Art der Baulichkeit	Massivbauweise.
Bruttogrundfläche	Ca. 555 qm
Baujahr	Ca. 2004, 2005.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.
Restnutzungsdauer	63 Jahre.
Derzeitige Nutzung	Vermutlich als Wohnhaus eigengenutzt.
Bauzustand	Von außen guter und neuwertiger Zustand. Innerer Ausbauzustand nicht bekannt. Es wird von einem fertiggestellten inneren Zustand ausgegangen.
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Von außen keine erkennbar, innen nicht bekannt.

Baubeschreibung

Außenwände	Massive Ziegelwände, 36,5 cm stark.
Innenwände	Massive Ziegelwände.
Dachkonstruktion	Satteldach mit Walm als zimmermannsmäßige Pfettendach-Holzkonstruktion mit 2 Ebenen (DG + Spitz). Quergiebel nach Osten und Westen. 2 Spitzgaupen nach Osten. Im Süden Turm in 8-eck Form mit Spitzdach. Im EG überdachter Eingang mit ziegelgedecktem Satteldach.
Dachdeckung	Engobierte rotbraune Biberschwanzziegeldeckung.
Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken vermutet.
Geschosstreppen	Massive Stahlbetontreppe, Belag nicht bekannt, vermutlich Betonwerkstein, Naturstein oder Fliesen.
Fassade	Putz gestrichen, vermutlich baujahresgemäßer Wärmeschutz.
Fenster	Holz/Alufenster mit PVC-Rollläden.
Besondere Bauteile	Überdachung der Terrasse und des südlichen Balkons, 2 Quergiebel, 2 Gaupen. Balkon nach Süden, Turm im Süden. Überdachter Eingang EG. Der kleine Balkon nach Westen ist in der Bruttogrundfläche des Wohnhauses enthalten.
Außenanlagen	Südlicher Gartenbereich nach Google-Earth Fotos mit großer Rasenfläche, einzelnen Büschen, Geräteschuppen im Süden und begrünter Erdwall im Westen. Terrassenbereich vermutlich befestigt.

Technische Installationen	**Heizung**	Vermutlich Holz-Zentralheizung vorhanden.
	Elektroinstallation	Baujahresgemäße Installation vermutet.
	Sanitärinstallation	Siehe Beschreibung der Wohnung.

3. Scheuer 1 im Nordosten

Allgemein

Das Gebäude konnten außen nur teilweise und innen nicht besichtigt werden.

Nachfolgende Beschreibung gründet daher auf erfolgter Außenbesichtigung, vorhandenen Plan- und Baugesuchsunterlagen und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Gebäudeform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein großes vermutlich nicht oder nur teilunterkellertes Gebäude mit Satteldach und großem gebäudelangen abgeschleppten Vordach nach Westen zum Hof hin.
Im EG der Scheuer befinden sich vermutlich verschieden hohe und zum Teil massive Einbauten.
Die Decken bzw. der Fußboden vom OG müsste von daher verschiedene Fußbodenhöhen haben.

Raumanzahl

Nicht bekannt, vermutlich 1 hohe Tenne und ca. 5 niedrigere Abstellräume, Maschinenräume, Geräteräume.

Im OG/DG vermutlich großer Bühnenraum, Zugang vermutlich über Leiter, vermutlich verschiedene Fußbodenhöhen.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise vermutet, im DG vermutlich Holzfachwerk.

Bruttogrundfläche

Scheuerteil EG + OG ca. 825 qm
nach vorhandenem Lageplan.

Nutzfläche

Erdgeschossfläche ca. 370 qm.

Baujahr + Baugesuche

Nicht bekannt, vermutlich älter wie 1950.

Es liegen keine Bauakten über die Scheune vor.

Renovierungen

Von außen keine wesentlichen Renovierungen ersichtlich.

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre.

Restnutzungsdauer 15 Jahre angenommene Restnutzungsdauer.

Derzeitige Nutzung Vermutlich eigengenutzt als Scheuer mit Abstell-/ Geräteräumen.

Bauzustand Von außen dem Alter entsprechender komplett sanierungsbedürftiger Bauzustand mit hohem Unterhaltungsrückstand.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges Zahlreiche Putzschäden und alter Anstrich.
Alte Fenster, alte Dachziegeldeckung.
Insgesamt alter und sanierungsbedürftiger Zustand (s. Fotos).
Es besteht vermutlich erheblicher Unterhaltungsanstau.

Baubeschreibung

Außenwände	Massiv vermutet, evtl. auch Fachwerkteile.
Innenwände	Massive Ziegelwände vermutet, teilweise auch Fachwerk.
Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit gebäudelangem auskragenden Vordach.
Dachdeckung	Alte Dachziegeldeckung mit Flickstellen.
Geschossdecken	Holzbalkendecken und teilweise massive Decken vermutet, vermutlich verschiedene Höhen.
Geschosstreppen	Vermutlich keine Treppen vorhanden, sondern in der Tenne senkrechte Holzleitern.

	Fassade	Alter Putz mit altem Anstrich, kein Vollwärmeschutz.
	Fenster	Vermutlich alte einfach verglaste Holz- oder Stahlfenster.
	Türen, Tore	1 hohes Schiebetor aus Holz im Süden nach Westen, ca. 4 niedrigere Holztore nach Westen.
Technische Installationen	**Heizung**	Vermutlich keine Heizung vorhanden.
	Elektroinstallation	Vermutlich alte Installation vorhanden.
	Sanitärinstallation	Vermutlich nicht vorhanden.

4. Scheuer 2 im Nordwesten

Allgemein	Das Gebäude konnten außen nur teilweise und innen nicht besichtigt werden. Nachfolgende Beschreibung gründet daher auf erfolgter Außenbesichtigung, vorhandenen Plan- und Baugesuchsunterlagen und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.
Gebäudeform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein großes vermutlich nicht oder nur teilunterkellertes Gebäude mit Satteldach. Im EG der Scheuer befinden sich vermutlich verschiedene Räume als massive Einbauten.
Raumanzahl	Nicht bekannt, im EG vermutlich mehrere Abstellräume und Geräteräume. Im OG/DG vermutlich großer Bühnenraum, Zugang vermutlich über Leiter.
Art der Baulichkeit	Massivbauweise vermutet, im DG vermutlich Holzfachwerk.
Bruttogrundfläche	Scheuerteil EG + OG ca. 810 qm nach vorhandenem Lageplan.
Nutzfläche	Erdgeschossfläche ca. 365 qm.
Baujahr + Baugesuche	Nicht bekannt, vermutlich älter wie 1950. Es liegen keine Bauakten über die Scheune vor.
Renovierungen	Von außen keine wesentlichen Renovierungen ersichtlich.
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre.

Restnutzungsdauer	15 Jahre angenommene Restnutzungsdauer.	
Derzeitige Nutzung	Vermutlich eigengenutzt als ehemaliges Stall/Scheuergebäude mit Abstell-/Geräteräumen.	
Bauzustand	Von außen dem Alter entsprechender sanierungsbedürftiger Bauzustand mit Unterhaltungsrückstand.	
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Altes Klinkermauerwerk mit Ausblühungen. Alte Fenster. Insgesamt wohl alter Zustand (s. Fotos). Es besteht vermutlich Unterhaltungsanstau.	
Baubeschreibung	**Außenwände**	Massive Klinkerziegelwände, im Dachbereich evtl. auch Fachwerkteile.
	Innenwände	Massive Ziegelwände vermutet, evtl. auch Fachwerk.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Anthrazite Dachziegeldeckung.
	Geschossdecken	Holzbalkendecken oder massive Decken vermutet.
	Geschosstreppen	Vermutlich keine Treppen vorhanden, sondern senkrechte Holzleitern.
	Fassade	EG sichtbares altes rotbraunes Klinkermauerwerk nach Osten und Westen. Nördlicher Giebel mit Schieferplattenverkleidung. An den Längsseiten im Osten und Westen im OG Holzverkleidung.

	Fenster	Vermutlich alte einfach verglaste Stahlfenster.
	Türen, Tore	2 Holztore auf der Ostseite. Keine großen oder hohe Tore vorhanden.
Technische Installationen	**Heizung**	Vermutlich keine Heizung vorhanden.
	Elektroinstallation	Vermutlich alte Installation vorhanden.
	Sanitärinstallation	Vermutlich nicht vorhanden.

5. Geräteschuppen (Flachdachanbau) im Nordwesten

Allgemein

Massive Bauweise, vermutlich Flachdach in Holzkonstruktion mit Wellplattendeckung (evtl. asbesthaltig).
Wände verputzt und gestrichen.
1 Garagentor im Norden.

Baujahr	Nicht bekannt, vermutlich vor 1950
Bruttogrundfläche	ca. 113 qm
Nutzfläche	ca. 100 qm
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre angenommen

Überbau

Das nordwestliche Eck des Flachdachgebäudes ragt auf das benachbarte und hier nicht zu bewertende Flst. 2076/3 mit einer Fläche von ca. (3 x 2,5) 2 = 3,75 qm über.

Von einer Überbaurente ist nichts bekannt.
Es wird von einem geduldeten Überbau ausgegangen.

6. Schuppen im Süden

Allgemein

Bauart nicht bekannt, vermutlich Holzbauweise.
Ziegelgedecktes Satteldach.

Baujahr	Nicht bekannt, vermutlich nach 1960
Bruttogrundfläche	ca. 46 qm
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	20 Jahre angenommen

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN / BÜRORÄUME

1. Beschreibung der Einheiten im ursprünglichen Wohnhaus/Bürogebäude

Lage der Einheiten

Im Erdgeschoss befinden sich Büroräume und der Heizungsraum.

Die Wohnung befindet sich vermutlich im gesamten Obergeschoss des Hauses mit vermuteten ausgebauten Räumen im DG und Bühne Spitz.

Ein Untergeschoss ist nicht vorhanden.

Eine Abgeschlossenheit der Büroräume und der Wohnräume ist nicht gegeben, da offenes Treppenhaus und mittige Diele.

Größe der Einheit

Das Gebäude hat nach eigener Flächenberechnung nach vorhandenen Plänen folgende Wohn- und Nutzfläche (ohne Terrasse OG):

Büroflächen EG	ca.	83 qm
Nutzfläche EG (Heizung)	ca.	20 qm
Gesamte Nutzfläche EG	ca.	103 qm
Wohnfläche OG	ca.	100 qm
Wohn/Nutzfläche DG	ca.	81 qm
Gesamte Wohn/Nutzfläche OG + DG	ca.	181 qm
Bühnenfläche Dachspitz	ca.	35 qm
Gesamte Wohn- und Nutzfläche (ohne Terrasse)	ca.	319 qm

Anzahl der Räume
(nach Planunterlagen)

Erdgeschoss
1 überdachter Eingang außen
1 breite Diele bis zur Südwand des Hauses mit hinterem offenen Treppenaufgang
3 Büroräume beiderseits der Diele
1 Heizungsraum

Obergeschoss
1 breite Diele mit offenem Treppenhaus
1 Gastraum
1 Kinderzimmer
1 Abstellraum
1 schmales Bad/WC
1 Elternschlafzimmer
1 kleiner nicht bezeichneter Raum in Verlängerung der Diele

	Dachgeschoss Aufgrund der 1994 eingebauten 5 Dachgaupen vermutlich ausgebaut mit ca. 4 Zimmern und Treppenhaus/Diele (Grundrissplan nicht vorhanden). Dachspitz Bühne vermutet, Zugang vermutlich über Bodentreppe.
Kellerräume	Kein Untergeschoss vorhanden.
Vermietungssituation	Vermutlich komplett eigengenutzt.
Grundrissgestaltung	Einfach und nicht mehr zeitgemäß. Kein Balkon, aber vermutlich ebenerdige Terrasse vorhanden. Keine abgeschlossene Einheiten, da offene Treppenhäuser und Zugang zu den Wohnräumen über die mittige Diele der Büroräume im Erdgeschoss.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden, Osten und Westen. Im Süden ist der Wohnhausanbau angebaut.
Garage/Stellplatz	Keine Garagen vorhanden. Stellplatzmöglichkeiten in der Scheuer. Ausreichende Pkw-Abstellmöglichkeiten auf dem großen nördlichen Hof vorhanden.
Ausstattungsstandard	Die vorhandene Ausstattung (Wand-, Decken, Bodenbeläge, Türen) sind nicht bekannt. Es wird von einem 1994 renovierten Ausbauzustand ausgegangen.
Gesamteindruck	Innen nicht bekannt.
Vermietbarkeit	Kann aufgrund des nicht bekannten inneren Zustands nicht eingeschätzt werden.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	Mittelmäßig - schwierig, aufgrund der Größe und Eigenart des Objekts als ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, der abgelegenen Lage in Niedernzell sowie des nicht bekannten Zustands des Objekts.

2. Beschreibung der Wohnung im Wohnhausanbau von 2005

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im größten Teil des Erdgeschosses und im gesamten Dachgeschoss des Hauses mit Kellerräumen im UG, Heizungsraum im EG und vermuteter Bühne im Spitz.

Größe der Wohnung

Das Gebäude hat nach eigener Flächenberechnung nach vorhandenen Plänen folgende Wohn- und Nutzfläche (ohne Terrassen):

Wohnfläche EG	ca.	105 qm
Nutzfläche EG (Heizung)	ca.	27 qm
Gesamte Wohn-/Nutzfläche EG	ca.	132 qm
Wohnfläche DG	ca.	118 qm
Gesamte Wohnfläche EG + DG	ca.	223 qm
Nutzfläche UG	ca.	139 qm
Nutzfläche Dachspitz/Bühne	ca.	16 qm
Gesamte Nutzfläche UG, EG, Spitz	ca.	182 qm
Gesamte Wohn- und Nutzfläche (ohne Terrassen EG)	ca.	405 qm

Anzahl der Räume
(nach Planunterlagen)

Erdgeschoss
1 überdachter Hauseingang im Osten
1 von außen zugänglicher Heizungsraum
1 von außen zugänglicher schmaler Holzlagerraum

Wohnung Erdgeschoss
1 Treppenhaus mit Eingangsflur
1 WC-Raum neben dem Treppenhaus
1 Flur/Gang
1 großes Wohnzimmer
1 Terrasse nach Westen, vermutlich mit Überdachung
1 Essküche mit halbem 8-Eck-Erker im Südosten
1 Speis
1 Terrasse nach Süden
1 Terrasse nach Westen, vermutlich mit Überdachung

Dachgeschoss
1 Treppenhaus mit Luftraum
1 Flur/Gang
1 großes Bad mit Eckbadewanne, Duschwanne, WC und Doppelwaschtisch
1 Dusche/WC mit Duschwanne, Handwaschbecken und WC
1 Kinderzimmer mit halbem 8-Eck-Erker im Südosten
1 großes Schlafzimmer
1 langer überdachter Balkon vor dem Schlafzimmer mit Überdachung
1 großer Hobbyraum
1 Abstellraum
1 kleiner Balkon nach Westen

Dachspitz
Bühne vermutet (kein Grundriss vorhanden)
Zugang vermutlich über Bodentreppe

Kellerräume

1 Treppenhaus mit Flur
1 Flur/Gang
1 Vorratsraum
1 Lagerkeller
1 Werkstatt
2 Hobbyräume

Vermietungssituation

Vermutlich komplett eigengenutzt.

Grundrissgestaltung

Großzügig und individuell, allerdings schmale Flure.

Belichtung

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Osten, Süden und Westen.
Im Norden ist das Wohnhaus/Bürogebäude angebaut.

Garage/Stellplatz	Keine Garagen vorhanden. Stellplatzmöglichkeiten in der Scheuer. Ausreichende Pkw-Abstellmöglichkeiten auf dem großen nördlichen Hof vorhanden.
Ausstattungsstandard	Die vorhandene Ausstattung (Wand-, Decken, Bodenbeläge, Türen) sind nicht bekannt. Es wird ein fertiggestellter baujahresgemäßer Ausbauzustand in mittlerem bis gehobenen Standard unterstellt.
Gesamteindruck	Innen nicht bekannt.
Vermietbarkeit	Sehr gut.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist ein aktueller katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt.

Die Grundstücksgröße beträgt nach Grundbuch für

Flst. 2077	Niedernzell 4	84 a 29 qm.

Nach Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Östlicher Landkreis Biberach in Laupheim liegen die derzeitigen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 in Niedernzell wie folgt:

Für den bebauten Bereich in Niedernzell ist keine explizite Bodenrichtwertzone ausgewiesen worden wie z. B. in Gutenzell.

Klickt man im Internet auf der Bodenrichtwertkarte Boris BW auf das Flst. 2077, erscheinen auf der linken Seite 6 Bodenrichtwert-Vorschläge wie folgt:

BRW Zone Nr.	Bezeichnung	Bodenrichtwert €/qm	Entwicklungszustand	Art der Nutzung
88600800	Bauerwartungsland Wohnen	20,00	Bauerwartungsland	Wohnbaufläche
88600900	Bauflächen im Außenbereich	70,00	Baureifes Land	Wohnbaufläche Außenbereich
88600901	Landwirtschaftliche Betriebsfläche im Außenbereich (gem. § 35 BauGB)	25,00	Baureifes Land	Gewerbliche Bauflächen landwirtschaftliche Produktion
88600500	Ackerlandflächen	4,50	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Acker
88600501	Grünlandflächen	3,20	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Grünland
88600600	Waldflächen (ohne Baumbestand)	0,80	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Forstwirtschaftliche Fläche

Der **Bodenrichtwert** zum **31.12.2020** betrug für gemischt bebaute Ortsteile von Gutenzell (hierzu zählt z.B. Niedernzell) **€ 50,00/qm**.

Das zu bewertende Flst. 2077 ist differenziert zu betrachten:

Grundsätzlich liegt das Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB (s. auch Bebauungsplan und Bebaubarkeit).

Die nördliche Hälfte des Grundstücks ist gemischt bebaut mit 2 großen Scheunen und 2 aneinander gebauten Wohnhäusern (nach Flurstücksnachweis 3.848 m² Wohnbaufläche).

Der südliche Teil ist außer einem dort stehenden Schuppen unbebauter Garten zum Wohnhaus (nach Flurstücksnachweis 3.079 m² Grünland) und ein mit Büschen und Bäumen bewachsener Erdwall (nach Flurstücksnachweis 1.502 m² Gehölz).

Lt. Auskunft des Landratsamt Biberach ist das Gebiet als Dorfgebiet einzuschätzen.
Eine weitere maßvolle Wohnbebauung würde sich dort einfügen, wobei die Fragen nach Immissionsschutz und Rücksichtnahme gegenüber den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bestehen bleiben.

Diese Belange müssten in einer Bauvoranfrage geklärt werden.

Ebenso müsste die Erschließung des südlich noch unbebauten Grundstückteils geklärt werden (intern oder Anschluss an die Kreisstraße).

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannten Aspekte wird der Bodenwert des Flst. 2077 nun wie folgt eingeschätzt:

<u>Bebaute Fläche im Norden (ca. 4.640 qm)</u>

Da das Wohnhaus auch den Hof im Norden und den Garten im Süden nutzt und somit keine genaue Zuordnung von Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Betriebsfläche und Gartenfläche möglich/sinnvoll ist, wird für eine **bebaute Fläche** von ca. 60 m x 77 m (oder 8.429 qm ./. 3.789 qm) = 4.640 qm (= bereits veranlagte Fläche) ein **Mischpreis** von **€ 50,00/qm** angesetzt. Dies entspricht in etwa dem Mittelwert der beiden Bodenrichtwerte € 70,00 (Wohnhaus) und € 25,00 (landwirtschaftliche Betriebsfläche).

<u>Begrünter Erdwall und westlicher Garten (ca. 1.380 qm)</u>

Der nordwestliche **Garten** sowie der vorhandene begrünte **Erdwall** im Westen (ca. 115 m x 12 m) = 1.380 qm wird mit einem Preis von **€ 25,00/qm** angesetzt. Bezgl. dieser Fläche wird davon ausgegangen, dass diese nicht mehr bebaut und erschließungsbeitragsmäßig auch nicht mehr veranlagt wird.

<u>Gartenland bzw. unbebautes Bauland im Süden (ca. 2.409 qm)</u>

Ausgehend vom Bodenrichtwert von € 70,00/qm für Wohnbebauung abzgl. eines Risikoabschlags von 25 - 30 % (hier 28,5 %) für die erwähnten Problematiken Immissionsschutzradius und Erschließung an die K 7580 errechnet sich für den **unbebauten südlichen Gartenteil** ebenfalls ein Preis von **€ 50,00/qm**.

Somit errechnet sich der gesamte angemessene Bodenwert für Flst. 2077 wie folgt:

<u>Bebaute Fläche im Norden</u>			
4.640 qm x € 50,00/qm		=	€ 232.000,00
Bodenwert bebaute Fläche im Norden			€ 232.000,00
<u>Westlicher Garten mit Erdwall</u>			
1.380 qm x € 25,00/qm		=	€ 34.500,00
Bodenwert westlicher Garten mit Erdwall			€ 34.500,00
<u>Unbebautes Garten- bzw. Bauland im Süden</u>			
2.409 qm x € 50,00/qm		=	€ 120.450,00
. /. Erschließungskosten (siehe nächste Seite)	-	=	€ 20.000,00
Bodenwert unbebauter südlicher Grundstücksteil			€ 100.450,00
Summe Bodenwert Flst. 2077 € 232.000,00 + 34.500,00 + 100.450,00		=	€ 366.950,00
Gesamter Bodenwert Flst. 2077 gerundet			**€ 367.000,00**

Erschließungskosten

Die noch nicht veranlagte Fläche hat eine Größe von 3.789 qm.

Abzgl. des begrünten Erdwalls mit westlichem Garten (1.380 qm) verbleibt eine (evtl. noch bebaubare) und veranlagte Fläche von ca. **2.409 qm** x € 1,25 (Nutzungsfaktor) = ca. **3.011 qm Nutzungsfläche**.

Bei Bewertung als Bauland sind für diese Fläche noch die dann anfallenden zukünftigen Erschließungskosten in Abzug zu bringen.

Diese betragen wie folgt:

Abwasserbeitrag

Kanal (€ 3,42) + Klärwerk (€ 0,97) = € 4,39/qm x 3.011 qm	=	€	13.218,29

Wasserversorgungsbeitrag

€ 1,99 + 7 % MwSt. (€ 0,14) = € 2,13/qm x 3.011 qm	+ =	€	6.413,43
Summe Erschließungskosten für südlichen Baulandanteil		€	19.631,72
Geschätzte Erschließungskosten für südlichen Baulandanteil gerundet		**€**	**20.000,00**

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex für Wohngebäude 167,6 und für gewerbliche Betriebsgebäude 171,2 (2010 = 100) 3. Quartal 2022 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche

Folgende Bruttogrundflächen liegen vor:

Altes Wohnhaus/Bürogebäude	ca.	455 qm
Wohnhausanbau	ca.	555 qm
Scheune 1 Nordosten	ca.	825 qm
Scheune 2 Nordwesten	ca.	810 qm
Flachdachanbau im Norden	ca.	113 qm
Schuppen im Süden	ca.	46 qm

Normalherstellungskosten

Wohnhaus/Bürogebäude

Es wird von einem ausgebautem Dachgeschoss und einer Wärmedämmung des Dachgeschosses ausgegangen.

Gebäudetyp 1.31 (nicht unterkellert, 2-geschossig, Dachgeschoss ausgebaut, Bühne im Spitz)

Standardstufe 1 ca. 27 % Standardstufe 2 ca. 47 % Standardstufe 3 ca. 26 %

Endhaus (angebaut)

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus/Bürogebäude = **€ 745,00/cbm BGF**

Wohnhausanbau

Gebäudetyp 1.01 (unterkellert, 1-geschossig, Dachgeschoss ausgebaut, Bühne im Spitz)

Standardstufe 2 ca. 4 % Standardstufe 3 ca. 75 % Standardstufe 4 ca. 21 %

Endhaus (1 Seite angebaut)

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhausanbau = **€ 815,00/cbm BGF**

Scheuer 1 + 2

Gebäudetyp landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude

Gebäudestandard 3, 4, 5, im Mittel 4

Normalherstellungskosten 2010 Scheunen = **€ 270,00/cbm BGF**

Flachdachanbau im Norden

Normalherstellungskosten 2010 Flachdachgebäude in Anlehnung an Normalherstellungskosten für Garagen in Massivbauweise, Flachdach in Holzkonstruktion mit Wellplattendeckung.

Normalherstellungskosten Flachdachgebäude, angebaut = **€ 400,00/cbm BGF**

Schuppen im Süden

Vermutlich Holzbauweise mit ziegelgedecktem Satteldach.

Normalherstellungskosten Schuppen angenommen **€ 300,00/qm BGF**

Fiktives Baujahr Wohnhaus/Bürogebäude

Ursprüngliches Baujahr vermutlich vor 1940.

1994 vermutlich umfassende Renovierungen (Fenster, Fassadenanstrich, Dachdeckung mit Gaupen, evtl. Dachausbau).

Fiktives Baujahr: Gewählt 1972

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Ausgehend vom fiktiven Baujahr 1972 ist folgender Modernisierungsgrad gegeben:

Punkte nach Umfang und Alter der vorhandenen Modernisierungen.

	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (1994)	4,0	2,0
Modernisierung Fenster (1994)	2,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2,0	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder	2,0	0,5
Modernisierung Heizungsanlage	2,0	0,0
Modernisierung Innenausbau Decken, Boden, Türen, Treppen (DG 1994 vermutet)	2,0	1,0
Summe		5 Punkte

5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerer Modernisierungsgrad

Wertermittlungsjahr	2022	
. /. fiktives Baujahr	- 1972	
Gebäudealter	50 Jahre	Modernisierungsgrad 5 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 5 Punkten bei einem fiktiven Baujahr von 1972:

Bei 50 Jahre Alter und 4 Punkte nach Tabelle: 33 Jahre Restnutzungsdauer
Bei 50 Jahre Alter und 8 Punkte nach Tabelle: 41 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 50 Jahre Alter und 5 Punkte = (1 x 8) 4 = 2,0 + 33 = 35

Angenommene Restnutzungsdauer Wohnhaus/Bürogebäude gerundet 35 Jahre

1. Bauzeitwert Wohnhaus/Bürogebäude

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus/Bürogebäude in €/qm BGF			€	745,00
Normalherstellungskosten 2022 = $\frac{745{,}00 \text{ €} \times 167{,}6}{100}$		=	€	1.248,62
Normalherstellungskosten Wohnhaus/Bürogebäude gerundet			€	1.250,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus/Bürogebäude 445 qm x € 1.250,00		=	€	556.250,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile				
- 5 Dachgaupen	€ 30.000,00			
- Eingangstreppe mit Überdachung	€ 12.000,00			
- Terrassenüberdachung	€ 5.000,00	+ =	€	47.000,00
Neuwert Wohnhaus/Bürogebäude			€	603.250,00
. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom fiktiven Baujahr 1972, alter Bausubstanz, vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 35 Jahren = 56,25 %		- =	€	339.328,13
Bauzeitwert altes Wohnhaus/Bürogebäude			€	263.921,87
Bauzeitwert altes Wohnhaus/Bürogebäude gerundet			**€**	**264.000,00**

2. Bauzeitwert Wohnhausanbau

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhausanbau in €/qm BGF			€	815,00
Normalherstellungskosten 2022 = $\frac{815{,}00 \text{ €} \times 167{,}6}{100}$		=	€	1.365,94
Normalherstellungskosten Wohnhausanbau gerundet			€	1.365,00
Normalherstellungskosten Wohnhausanbau 555 qm x € 1.365,00		=	€	757.575,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile				
- Giebelbalkon	€ 10.000,00			
- 2 Dachgaupen	€ 12.000,00			
- Zuschlag für 2 Quergiebel	€ 20.000,00			
- Zuschlag für Erkerturm	€ 20.000,00			
- Eingangsvordach	€ 10.000,00			
- Balkon- und Terrassenüberdachungen	€ 10.000,00	+ =	€	82.000,00
Neuwert Wohnhausanbau			€	839.575,00
. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2005 und einer Restnutzungsdauer von 63 Jahren = 21,25 %		- =	€	178.409,69
Bauzeitwert Wohnhausanbau			€	661.165,31
Bauzeitwert Wohnhausanbau gerundet			**€**	**661.000,00**

3. Bauzeitwertermittlung Scheuer 1 im Nordosten

Zugrunde liegt der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude 171,2 (2010 = 100)
3. Quartal 2022 des statistischen Bundesamtes.

Die Bruttogrundfläche für die Scheuer 1 beträgt gemäß eigener überschlägiger Berechnung nach den vorhandenen Lageplänen ca. **825 qm** bei Nutzung von 2 Ebenen (EG + OG/DG).

Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude, wenig technische Anlagen

Normalherstellungskosten 2010 ca. € 270,00/qm BGF

Normalherstellungskosten 2010 Scheuer 1 in €/qm BGF			€	270,00
Normalherstellungskosten 2022 = $\frac{270{,}00 \text{ €} \times 171{,}2}{100}$			€	462,24
Normalherstellungskosten Scheuer 1 gerundet			€	465,00
Normalherstellungskosten Scheuer 1	825 qm x € 465,00	=	€	383.625,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile				
- Vordach ca. 115 qm x € 80,00/qm	+	=	€	9.200,00
Neuwert Scheuer 1			€	392.825,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr vor 1960 und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 15 Jahren = 75 %	-	=	€	294.618,75
Vorläufiger Bauzeitwert Scheuer 1			€	98.206,25
Vorläufiger Bauzeitwert Scheuer 1 gerundet			**€**	**98.000,00**

4. Bauzeitwertermittlung Scheuer 2 im Nordwesten

Zugrunde liegt der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude 171,2 (2010 = 100) 3. Quartal 2022 des statistischen Bundesamtes.

Die Bruttogrundfläche für die Scheuer 1 beträgt gemäß eigener überschlägiger Berechnung nach den vorhandenen Lageplänen ca. **810 qm** bei Nutzung von 2 Ebenen (EG + OG/DG).

Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude, wenig technische Anlagen

Normalherstellungskosten 2010 ca. € 270,00/qm BGF

Normalherstellungskosten 2010 Scheuer 2 in €/qm BGF			€	270,00
Normalherstellungskosten 2022 = $\frac{270{,}00 \text{ €} \times 171{,}2}{100}$			€	462,24
Normalherstellungskosten Scheuer 2 gerundet			€	465,00
Normalherstellungskosten Scheuer 2	810 qm x € 465,00	=	€	376.650,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile, keine ersichtlich	+	=	€	0,00
Neuwert Scheuer 1			€	376.650,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr vor 1960 und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 15 Jahren = 75 %	-	=	€	282.487,50
Vorläufiger Bauzeitwert Scheuer 1			€	94.162,50
Vorläufiger Bauzeitwert Scheuer 1 gerundet			**€**	**94.000,00**

5. Bauzeitwertermittlung Flachdachanbau im Nordwesten

Zugrunde liegt der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude 171,2 (2010 = 100) 3. Quartal 2022 des statistischen Bundesamtes.

Die Bruttogrundfläche für den Flachdachanbau beträgt gemäß eigener überschlägiger Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs ca. **113 qm**.

Gebäudetyp Garage in Massivbauweise mit Flachdach in Holzkonstruktion, angebaut.

Standardstufe 4

Normalherstellungskosten Flachdachanbau **€ 400,00/qm BGF**

Normalherstellungskosten 2010 Flachdachanbau in €/qm BGF			€	400,00
Normalherstellungskosten 2022 = $\frac{400{,}00 \text{ €} \times 171{,}2}{100}$			€	684,80
Normalherstellungskosten Flachdachanbau gerundet			€	685,00
Normalherstellungskosten Flachdachanbau 113 qm x € 685,00		=	€	77.405,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile, keine	+	=	€	0,00
Neuwert			€	77.405,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 15 Jahren = 70 %	-	=	€	54.183,50
Vorläufiger Bauzeitwert Flachdachanbau			€	23.221,50
Vorläufiger Bauzeitwert Flachdachanbau gerundet			**€**	**23.000,00**

6. Bauzeitwertermittlung Schuppen im Garten

Zugrunde liegt der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude 171,2 (2010 = 100) 3. Quartal 2022 des statistischen Bundesamtes.

Die Bruttogrundfläche für den Schuppen beträgt gemäß eigener Berechnung nach den vorhandenen Lageplänen ca. **46 qm**.

Angenommene Normalherstellungskosten Schuppen **€ 300,00/qm BGF**

Normalherstellungskosten 2010 Schuppen in €/qm BGF			€	300,00
Normalherstellungskosten 2022 = $\frac{300{,}00 \text{ €} \times 171{,}2}{100}$			€	513,60
Normalherstellungskosten Schuppen gerundet			€	515,00
Normalherstellungskosten Schuppen	46 qm x € 515,00	=	€	23.690,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile, keine bekannt	+	=	€	0,00
Neuwert			€	23.690,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren = 60 %	-	=	€	14.214,00
Vorläufiger Bauzeitwert Schuppen			€	9.476,00
Vorläufiger Bauzeitwert Schuppen gerundet			**€**	**9.500,00**

7. Zusammenstellung des Sachwertes

Bauzeitwert Wohnhaus/Bürogebäude			€	264.000,00
Bauzeitwert Wohnhausanbau			€	661.000,00
Bauzeitwert Scheuer 1 im Nordosten			€	98.000,00
Bauzeitwert Scheuer 2 im Nordwesten			€	94.000,00
Bauzeitwert Flachdachgebäude im Nordwesten			€	23.000,00
Bauzeitwert Schuppen im Garten			€	9.500,00
Bauzeitwert angenommenes Gewächshaus			€	500,00
Summe Bauzeitwerte			€	1.150.000,00
+ Außenanlagen psch. 5 %	+	=	€	58.000,00
Gesamter Bauzeitwert mit Außenanlagen			€	1.208.000,00
+ gesamter Bodenwert Flst. 2077	+	=	€	367.000,00
Vorläufiger Sachwert			€	1.575.000,00
Berücksichtigung der Marktlage, Marktanpassung				
Marktabschlag von ca. 35 % (s.a. Begründung Marktabschlag Pkt. 2.3)	-	=	€	551.000,00
Vorläufig marktangepasster Sachwert			€	1.024.000,00
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale				
. /. Wertabschlag aufgrund des nicht bekannten Zustands der Wohnhäuser und der damit verbundenen Risiken (Ausbauzustand, Standard, Abnutzungen, Bauschäden etc.) Psch. ca. 5 % vom Bauzeitwert	-	=	€	46.000,00
. /. Wertabschlag für notwendigsten Reparatur- und Sanierungsanstau Scheuergebäude psch.	-	=	€	30.000,00
Sachwert gesamtes Flst. 2077			€	948.000,00
Sachwert gesamtes Flst. 2077 gerundet			**€**	**950.000,00**

8. Begründung der Marktanpassung

Gesicherte Marktab- oder Zuschlagdaten für **landwirtschaftliche Höfe** in dieser Lage und Größenordnung liegen in der Literatur nicht vor.

Nach Tabellen von Sprengnetter liegen folgende ältere Vergleichsdaten vor.

Aufgegebene landwirtsch. Hofstellen in bebauten Ortslagen, Bodenwertniveau € 50,00/qm

Vorläufiger Sachwert € 500.000,00 Sachwertfaktor 0,58 = Marktabschlag ca. 42 %.

Bei hier vorhandenem vorläufigen Sachwert von € 1.605.000,00 ist ein deutlich höherer Marktabschlag vorzunehmen.

Allerdings haben die Immobilienpreise in den letzten Jahren stark angezogen, was wiederum einen Zuschlag rechtfertigt. Der Preisanstieg im Immobilienbereich betrifft aber hauptsächlich gute Wohn- und Kapitalanlegerprojekte in Ballungszentren. Aufgrund der vorhandenen Preissteigerungen ist aber in jedem Fall ein niedrigerer Marktabschlag bzw. ein Marktzuschlag anzusetzen.

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorliegender Aspekte wird folgende Korrektur des **Marktabschlags** für angemessen angesehen:

Früherer Marktanpassungsfaktor ca. 0,58 =	- 42 %
Zusätzlicher Abschlag aufgrund des hohen vorläufigen Sachwertes von 1,6 Mio.	- 28 %
Zuschlag wegen bisherigen Preissteigerungen bis 2022 ca.	+ 40 %
Abschlag wegen abgelegener Lage des Grundstücks in Niedernzell und nahe an landwirtschaftlichen Gehöften sowie der damit verbundenen Risikohaftigkeit einer weiteren Bebauungsmöglichkeit aufgrund der Geruchsimmissionenrichtlinien (GIRL)	- 15 %
Zuschlag aufgrund des villenartigen Charakters des Grundstück mit 2 Wohnhäusern, dem Wohnhausanbau davon als neuwertiges Gebäude in architektonisch repräsentativem Villenstil	+ 15 %
Vorläufiger objektspezifischer Marktabschlag als landwirtschaftliche Hofstelle	- 30 %
Abschlag wegen aktueller konjunktureller Lage (steigende Zinsen, hohe Warmkosten, stark nachlassende Nachfrage nach Immobilien)	- 5 %
Aktueller Marktabschlag als landwirtschaftliche Hofstelle	**35 %**

Plausibilitätsprüfung

Nachfolgend wird untersucht, welche Marktanpassung sich ergibt, wenn man als Vergleichsobjekt ein **Einfamilienhausgrundstück** oder ein **gewerbliches Grundstück** zugrunde legt:

Von dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach in Laupheim liegen (noch) keine Sachwertfaktoren vor. Aus diesem Grunde wurden hilfsweise Daten aus dem Grundstücksmarktbericht Bad Schussenried und dem Verwaltungsraum Biberach (Maselheim) verwendet.

Grundstücksmarktbericht Bad Schussenried

Marktanpassung nach Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte

Nach dem Grundstücksmarktbericht von Bad Schussenried liegen folgende Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte vor.

Sachwertfaktor bei Bodenrichtwert	€ 50,00	ca. 0,64
Sachwertfaktor bei vorläufigem Sachwert	1,6 Mio.	ca. 0,53
Marktabschlag Gewerbeobjekte nach Grundstücksmarktbericht Bad Schussenried =		ca. 47 %

Marktanpassung nach Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern

Nach dem Grundstücksmarktbericht von Bad Schussenried liegen folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vor.

Sachwertfaktor bei Bodenrichtwert	€ 50,00	ca. 0,90
Sachwertfaktor bei vorläufigem Sachwert (höchster angegebener Wert in der Tabelle)	€ 600.000,00	ca. 0,98
Abschlag für vorläufigen Sachwert von	€ 1,6 Mio.	- ca. 0,25
Sachwertfaktor bei vorläufigem Sachwert (geschätzt)	€ 1,6 Mio.	ca. 0,73
Marktabschlag Einfamilienhäuser nach Grundstücksmarktbericht Bad Schussenried =		ca. 27 %

Marktanpassung nach Sachwertfaktoren für Gewerbe und Wohnen

Mittelwert gewerblicher und wohnlicher Sachwertfaktor Bad Schussenried (0,53 + 0,73) 2 =	ca. 0,63
oder (47 % + 27 %) 2 =	37 %

Marktabschlag nach Grundstücksmarktbericht Bad Schussenried = 37 %

Grundstücksmarktbericht Verwaltungsraum Biberach, Maselheim

Marktanpassung nach Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht Verwaltungsraum Biberach (Maselheim)

Bei vorläufigem Sachwert von € 650.000,00 ca. (höchster angegebener Wert in der Tabelle)	1,06
Abschlag für vorläufigen Sachwert von 1,6 Mio.	- 0,25
Sachwertfaktor bei vorläufigem Sachwert von 1,6 Mio. (geschätzt)	0,86
Marktabschlag Einfamilienhaus nach Grundstücksmarktbericht Maselheim =	14 %

Marktanpassung Maselheim für Gewerbeobjekte

Der Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser liegt in Maselheim (0,86) aufgrund der Nähe zur Kreisstadt Biberach ca. 0,13 höher wie der Sachwertfaktor von Einfamilienhäusern in Bad Schussenried (ca. 0,73).

Rechnet man diese Differenz auf einen Sachwertfaktor für Gewerbeobjekte in Maselheim um, ergibt sich folgender Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor Gewerbe Bad Schussenried	0,53
Zuschlag für Gewerbe Maselheim	+ 0,13
Sachwertfaktor Gewerbe Maselheim	0,66
= Marktabschlag Gewerbeobjekte Maselheim =	34 %

Marktanpassung nach Sachwertfaktoren für Gewerbe und Wohnen

Mittelwert gewerblicher und wohnlicher Sachwertfaktor Maselheim (0,66 + 0,86) 2 =	0,76
oder (14 % + 34 %) 2 =	24 %

Marktabschlag nach Grundstücksmarktbericht Verwaltungsraum Biberach = 24 %

Marktanpassung nach beiden Grundstücksmarktberichten Bad Schussenried + Maselheim

Mittelwert Marktabschlag nach Grundstücksmarktberichten Bad Schussenried und Maselheim (37 % + 24 %) 2 = 30,5 gerundet	- 30 %
Objektspezifischer Sachwertfaktor:	
Abschlag wegen abgelegener Lage	- 15 %
Zuschlag aufgrund Villencharakter	+ 15 %
Vorläufiger objektspezifischer Marktabschlag nach Sachwertfaktoren umliegender Grundstücksmarktberichte	30 %
Abschlag wegen aktueller konjunktureller Lage (steigende Zinsen, hohe Warmkosten, stark nachlassende Nachfrage	- 5 %
Aktueller Marktabschlag nach umliegenden Sachwertfaktoren	**35 %**

Resümee

Beide Betrachtungsweisen führen zum gleichen **Marktabschlag** von ca. **35 %**, der in der Sachwertermittlung angesetzt wird.

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein über 8.400 qm großes gemischt bebautes Grundstück in Ortslage von Niedernzell, einem kleinen dörflichen Ortsteil ca. 3 km nördlich von Gutenzell.

Das Grundstück ist mit 2 großen Scheunen, einem Flachdachanbau, 2 aneinander gebauten Wohnhäusern und einem Schuppen im Garten bebaut. Nach Westen zur Straße befindet sich ein bewachsener Erdwall.

Objekte dieser Art werden i.d.R. nach dem Sachwert ermittelt, da sie in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 950.000,00.**

Gesicherte Marktab- oder Zuschlagdaten für **landwirtschaftliche Höfe** in dieser Lage und Größenordnung liegen derzeit in der Literatur nicht vor.

Aus diesem Grunde wurden ältere Vergleichsdaten nach Tabellen von Sprengnetter für **aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen in bebauten Ortslagen** hinzugezogen und auf die heutige Zeit umgerechnet einschließlich Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale.

Da es sich um eine gemischt genutztes Objekt handelt (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) in landwirtschaftlicher emissionsbelasteter Lage mit großem Bauvolumen und hohem Unterhaltungsaufwand sind die Preise in diesem Segment bei weitem nicht so gestiegen wie bei den gefragten Immobilien Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen etc.

Zur Unterstützung erfolgte die Anpassung an die Marktlage zusätzlich auch in Anlehnung an umliegende Grundstücksmarktberichte, wobei als Vergleichsobjekt die Daten von **Einfamilienhausgrundstücken** und **Gewerbeobjekten** zugrunde gelegt wurden.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 18.10.2022** auf

Euro 950.000,00.

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen:
Nellingen, den 23.12.2022

Der Sachverständige

AUSSENFOTOS VON NORDOSTEN

Blick von Nordosten, Pfeile Grundstück Niedernzell 4, rechts 2 Scheuergebäude

Östliches Scheuergebäude von Nordosten

Blick von Nordosten, Pfeile Grundstück Niedernzell 4, mit 2 Scheuergebäuden

AUSSENFOTOS VON NORDEN

Östliches Scheuergebäude von Norden

Östliches Scheuergebäude mit Vordach nach Westen

AUSSENFOTOS VON NORDEN

Ostseite Grundstück mit Randbepflanzung, rechts Scheuergebäude

AUSSENFOTOS VON NORDEN

Holzunterstand im Norden, hinten westliches Scheuergebäude

Flachdachanbau (Geräteschuppen) im Nordwesten

Hof im Norden, hinten Wohnhaus

AUSSENFOTOS VON NORDEN

Westliches Scheuergebäude mit Flachdachanbau von Nordosten

Hof mit Wohnhaus von Norden

Östliches Scheuergebäude mit Vordach von Westen

AUSSENFOTOS VON NORDEN

Westliches Scheuergebäude von Nordosten, rechts Flachdachanbau

Nördlicher Hof und Wohnhaus

AUSSENFOTOS VON NORDEN

Nordseite Wohnhaus/Bürogebäude mit überdachtem Eingang

Hof mit Scheuergebäude und Wohnhaus von Nordwesten

AUSSENFOTOS

Östliches und westliches Scheuergebäude von Nordwesten, vorne Flachdachanbau

Scheuergebäude mit Flachdachanbau

Nordwestlicher Garten

Nördlicher Grundstücksbereich von Westen, Pfeil westliches Scheuergebäude

AUSSENFOTOS VON WESTEN

Westliches Scheuergebäude und Garten im Nordwesten, links Flachdachanbau

Westseite Grundstück mit Randbepflanzung, Pfeil westliches Scheuergebäude

Westseite Grundstück mit Randbepflanzung, Pfeil westliches Scheuergebäude

AUSSENFOTOS VON WESTEN

Westliches Scheuergebäude von Westen, links Flachdachanbau

Alte Westfassade vom westlichen Scheuergebäude

AUSSENFOTOS VON WESTEN

Westliches Scheuergebäude mit Randbepflanzung von Westen

Mittige und südliche Westseite Grundstück

Mittige Westseite Grundstück

Westseite Grundstück mit Randbepflanzung

AUSSENFOTOS VON WESTEN

Mittige und südliche Westseite Grundstück mit Erdwall

Südseite Grundstück mit Randbepflanzung auf dem Erdwall

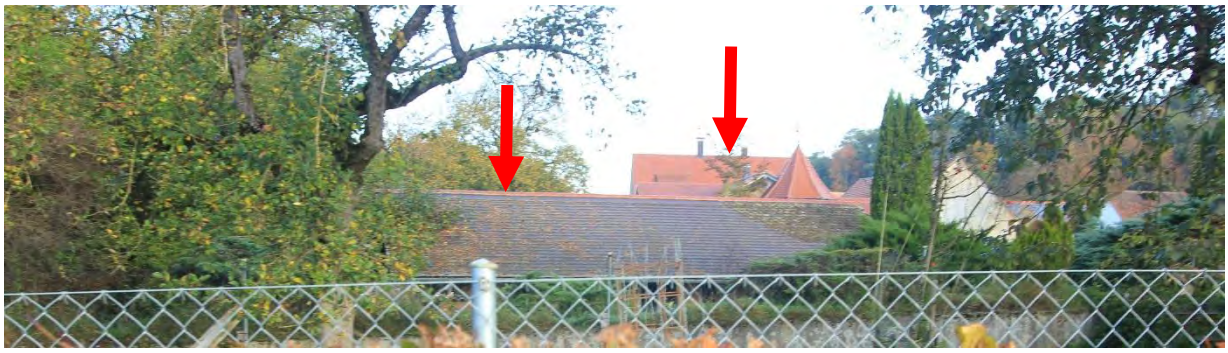
Südwestlicher Eckbereich Grundstück mit Randbepflanzung und Erdwall

AUSSENFOTOS

Grundstück von Süden

Südliche Randbepflanzung Grundstück

AUSSENFOTOS VON SÜDEN



Pfeile Dächer des südlichen Schuppens und des Wohnhauses

Südliche Randbepflanzung, Pfeil rechts Wohnhaus

Pfeil Dach des südlichen Schuppens und Randbepflanzung im Westen

AUSSENFOTOS VON SÜDEN

Vorne Dach des südlichen Schuppens, hinten Dach des Wohnhausanbaus mit Türmchen

Südliche Randbepflanzung, dahinter Wohnhausanbau und Wohnhausdach

AUSSENFOTOS VON OSTEN

Blick von Osten, Pfeil Wohnhausanbau, rechts östliche Scheuer

Pfeile südlicher Garten, rechts Wohnhausanbau

Grundstück mit Wohnhausanbau und Wohnhaus von Osten

AUSSENFOTOS VON OSTEN

Grundstück mit Wohnhausanbau und Wohnhaus von Osten, Pfeil südlicher Garten

Ostseite Wohnhausanbau und Wohnhaus

Ostseite östliche Scheuer, links Wohnhaus

AUSSENFOTOS VON OSTEN

Ostgiebelseite nördlicher Wohnhausteil

Östliche Scheuer

AUSSENFOTOS VON OSTEN

Ostseite Wohnhausanbau und Wohnhaus

AUSSENFOTOS VON OSTEN

Ostseite südlicher Wohnhausanbau

AUSSENFOTOS VON NORDEN

Östliches Scheuergebäude von Norden

Westliches Scheuergebäude von Nordosten

Nördlicher Flachdachanbau

AUSSENFOTOS VON NORDEN

Nordseite Wohnhaus mit überdachtem Eingang

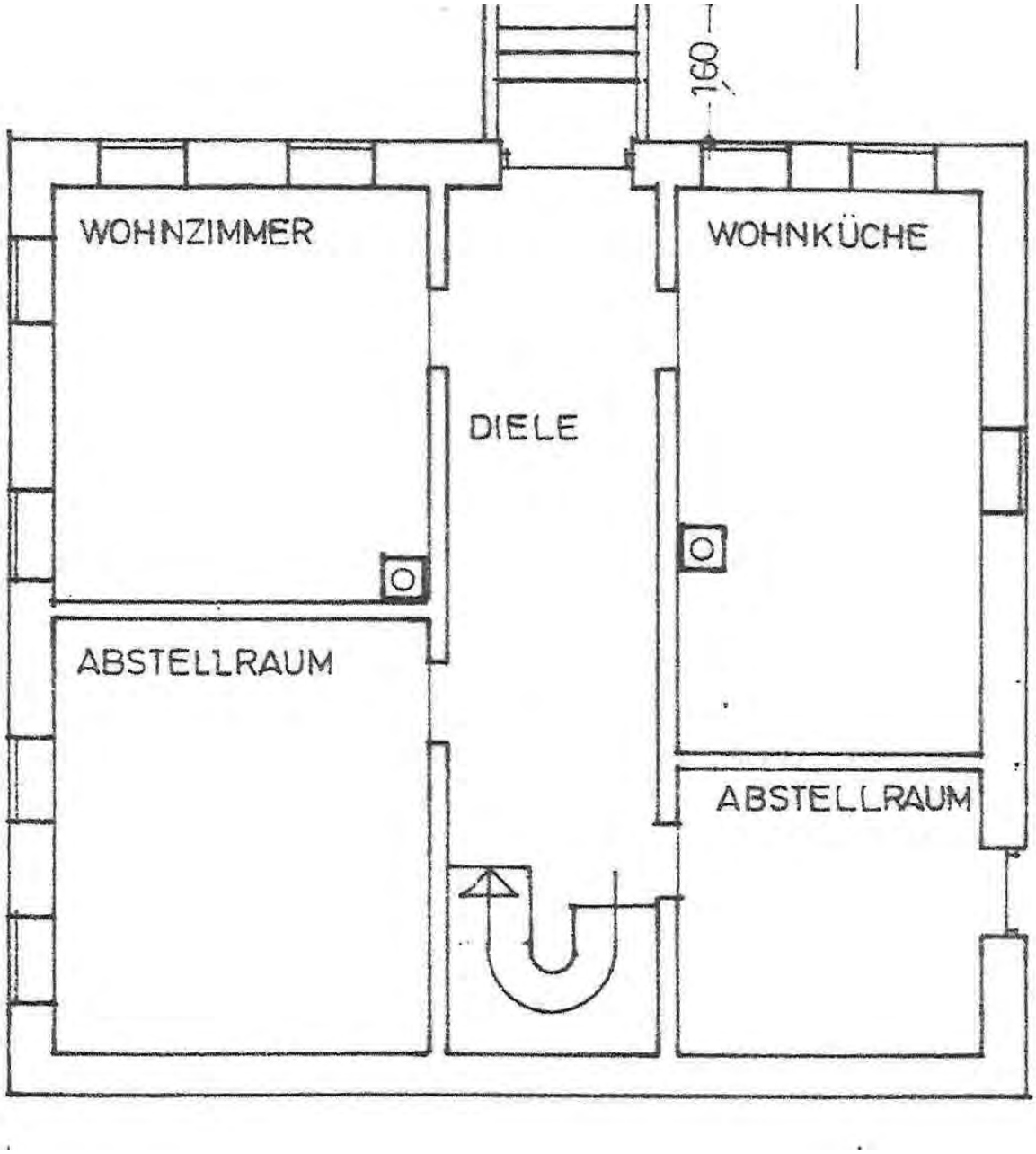
Überdachter Hauseingang mit Treppenaufgang

AUSSENFOTOS

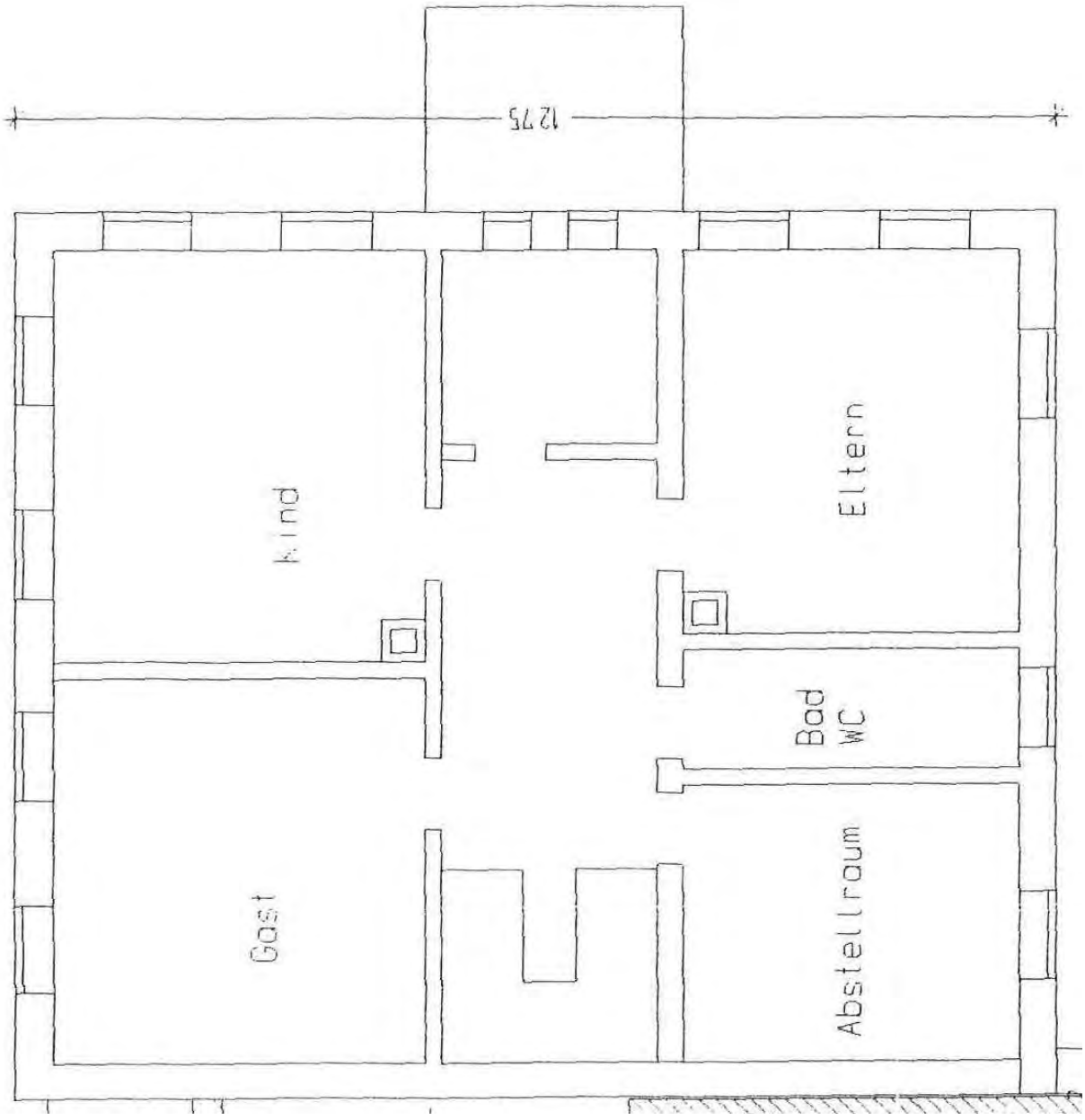
Überdachte Eingang zum Wohnhausanbau im Osten

ALTES WOHNHAUS/BÜROGEBÄUDE ERDGESCHOSS

AUFBAU DACHGAUBEN + EINGANGSÜBERDACHUNG BAUJAHR 1994

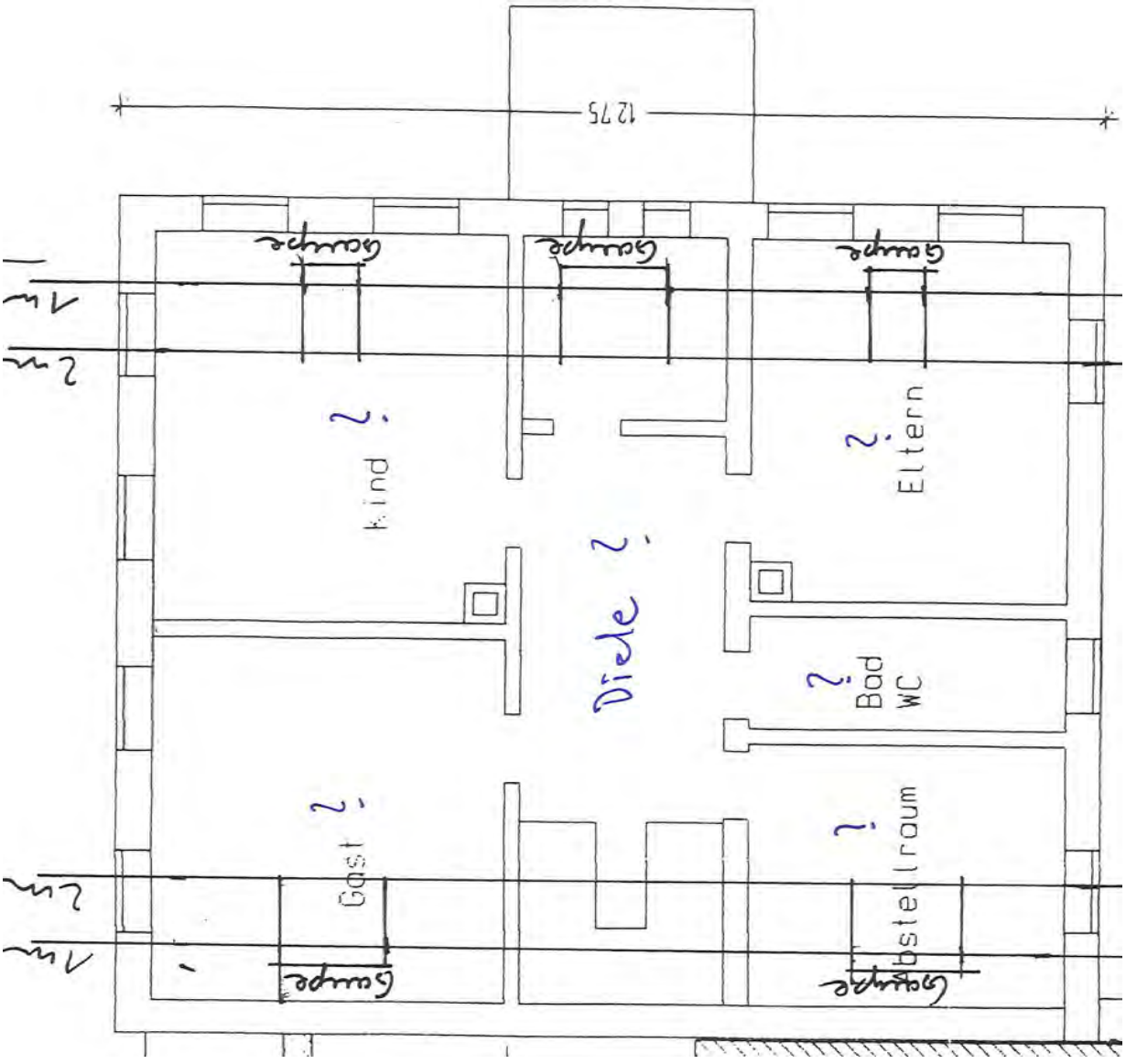


ALTES WOHNHAUS/BÜROGEBÄUDE OBERGESCHOSS



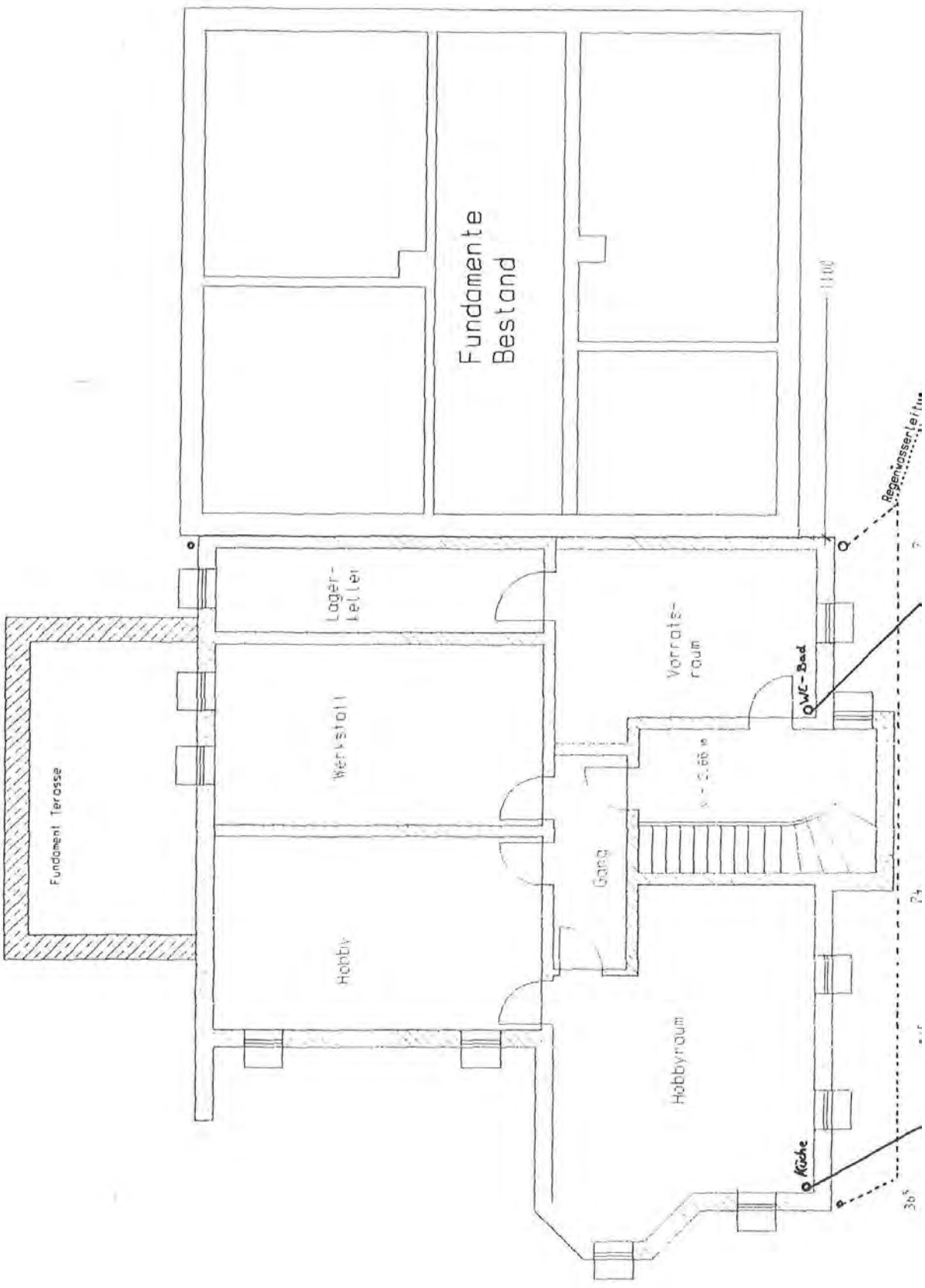
ALTES WOHNHAUS/BÜROGEBÄUDE

SYSTEMSKIZZE DACHGESCHOSS



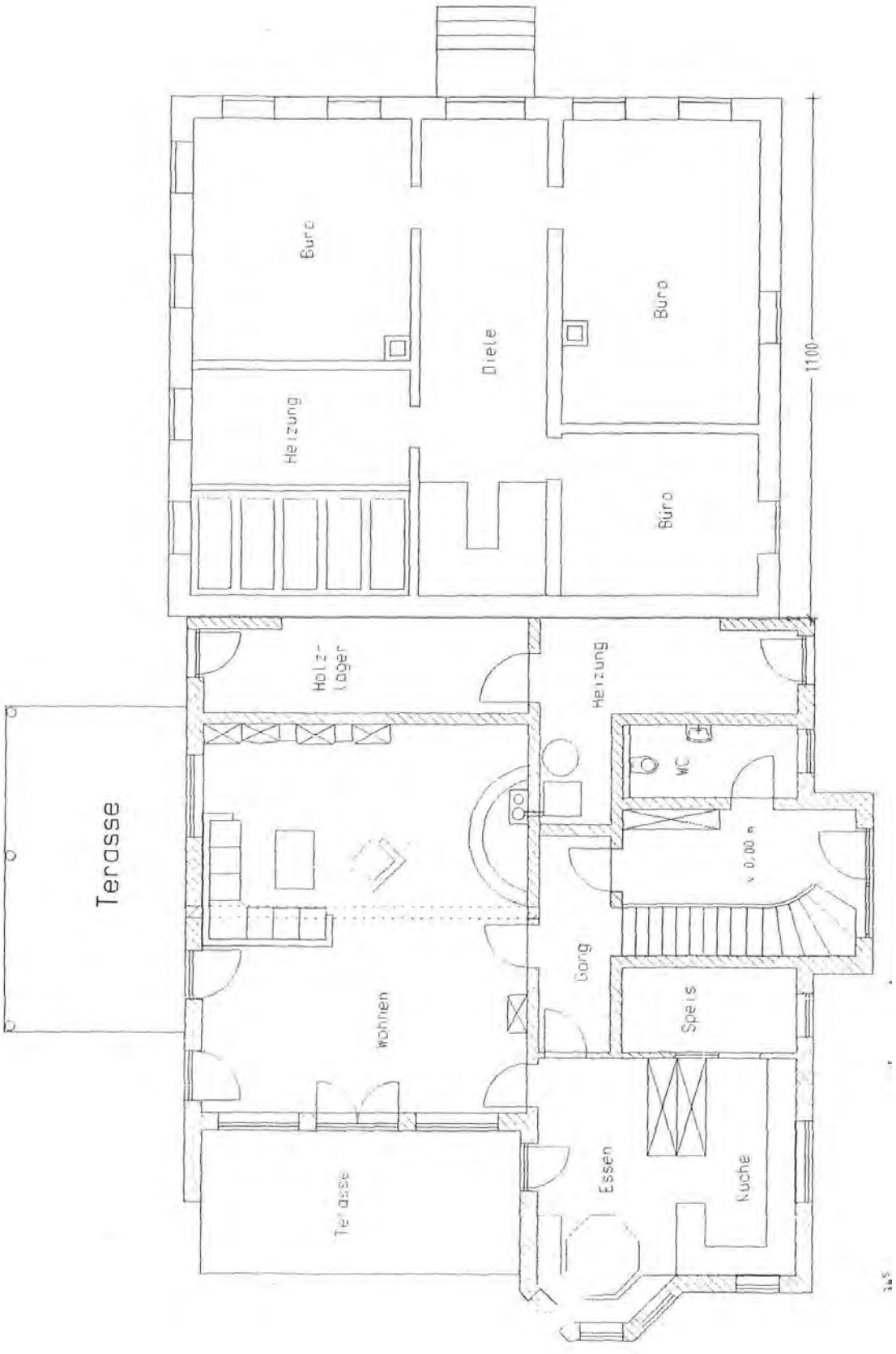
UNTERGESCHOSS

ANBAU EINES WOHNHAUS BAUJAHR 2005



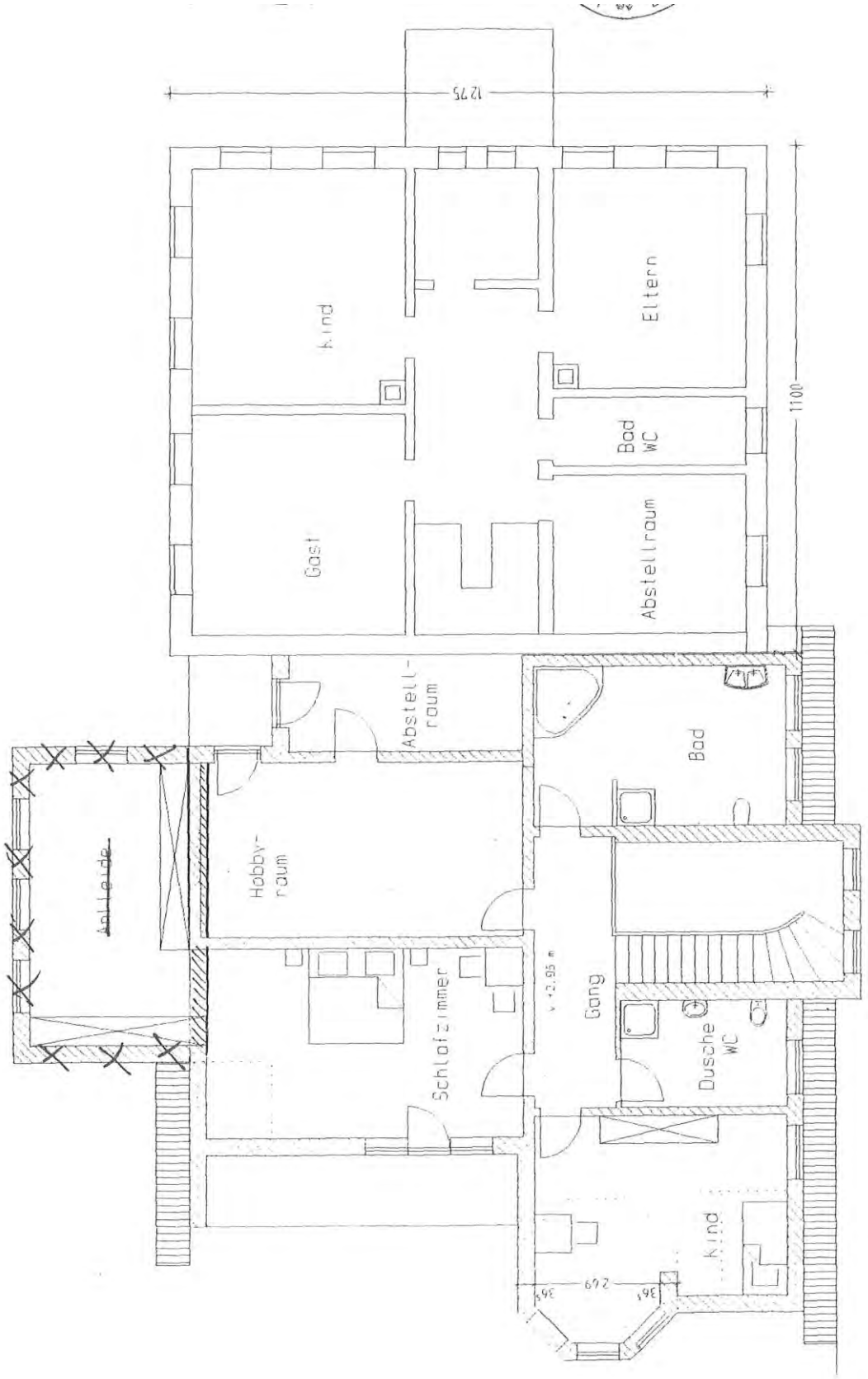
ERDGESCHOSS

ANBAU EINES WOHNHAUS BAUJAHR 2005



DACHGESCHOSS

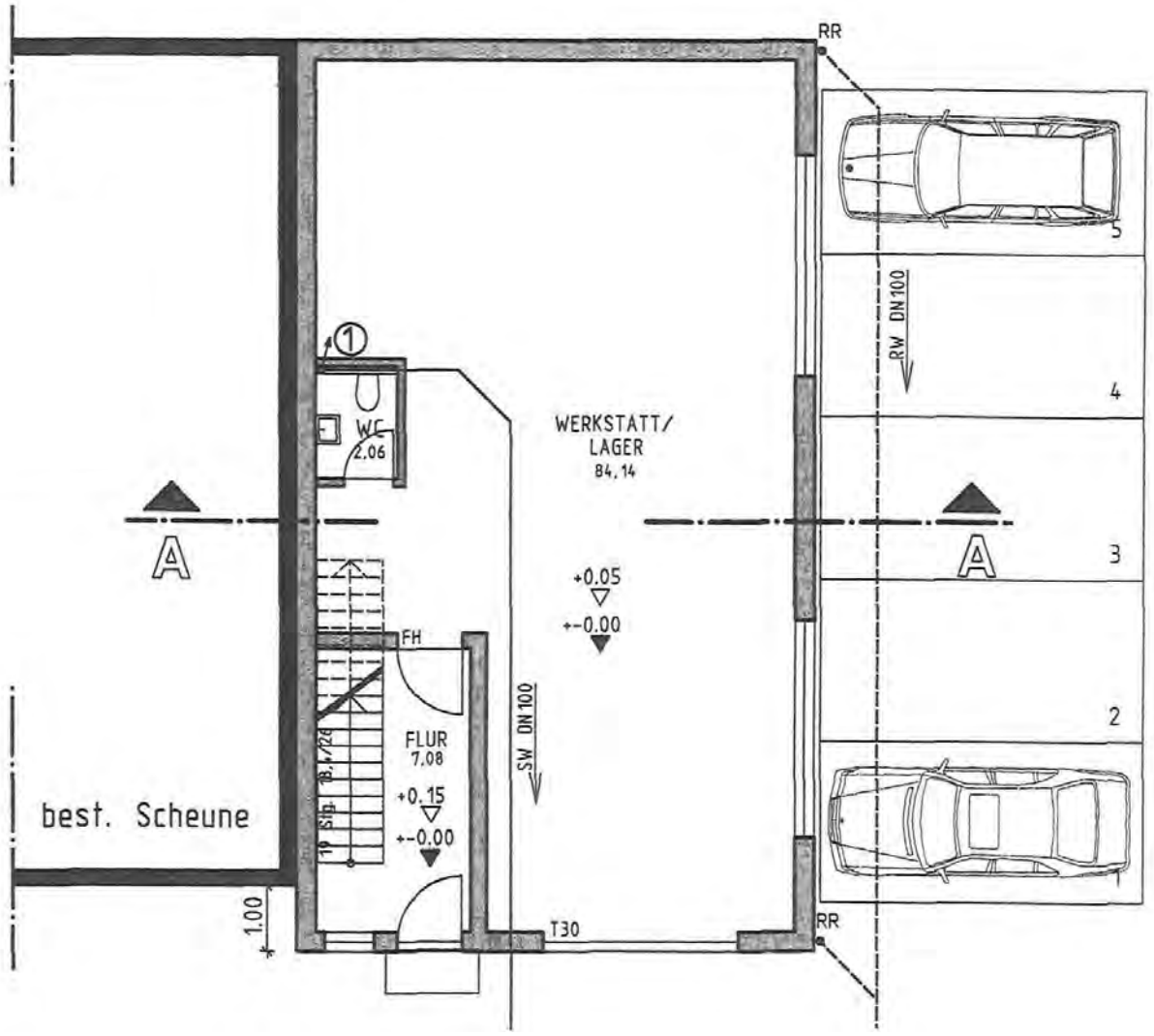
ANBAU EINES WOHNHAUS BAUJAHR 2005



ERDGESCHOSS

NEUBAU EINER WERKSTATT MIT BÜRORÄUMEN BAUJAHR 2005

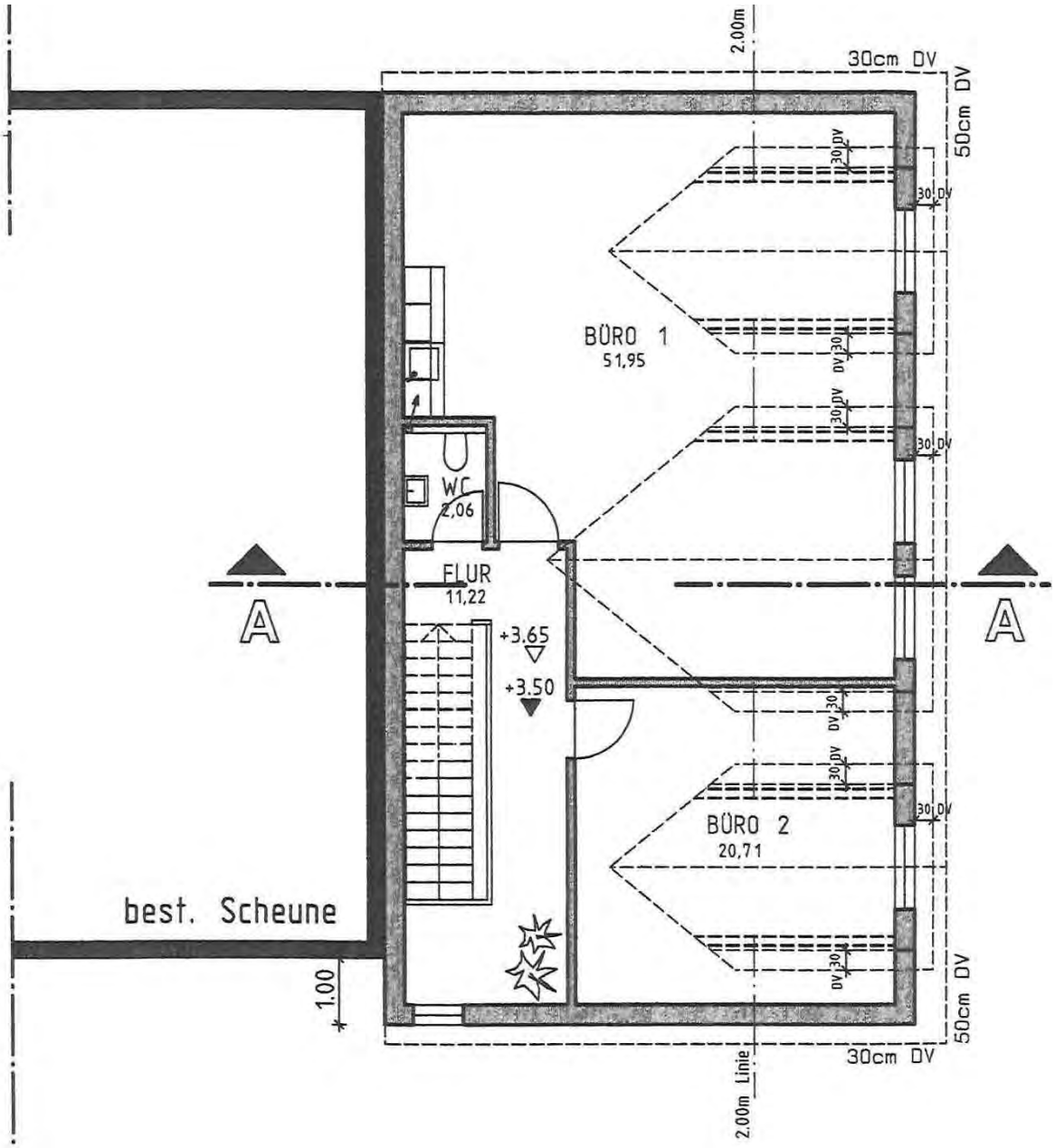
NICHT VORHANDEN !



DACHGESCHOSS

NEUBAU EINER WERKSTATT MIT BÜRORÄUMEN BAUJAHR 2005

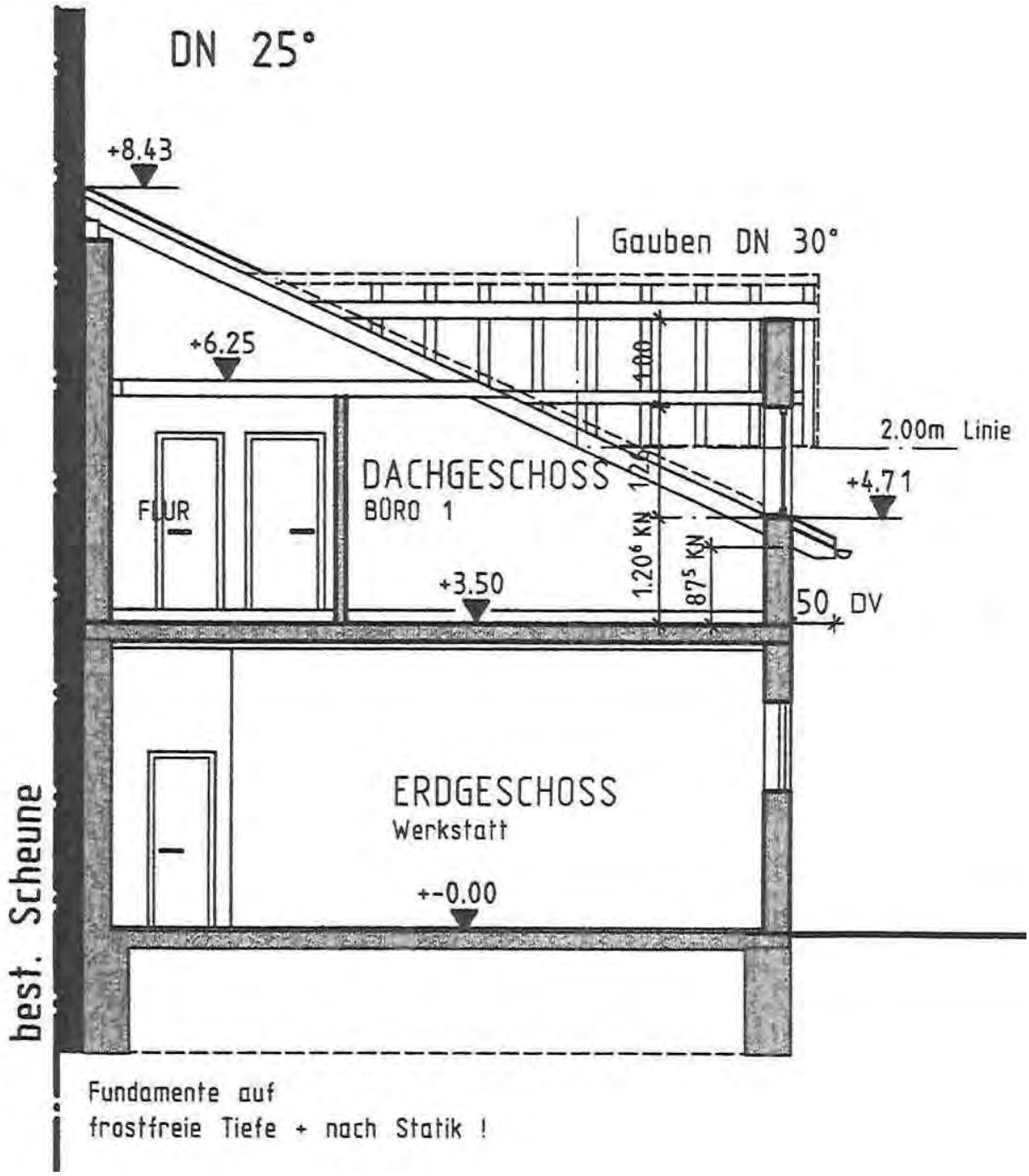
NICHT VORHANDEN !



SCHNITT

NEUBAU EINER WERKSTATT MIT BÜRORÄUMEN BAUJAHR 2005

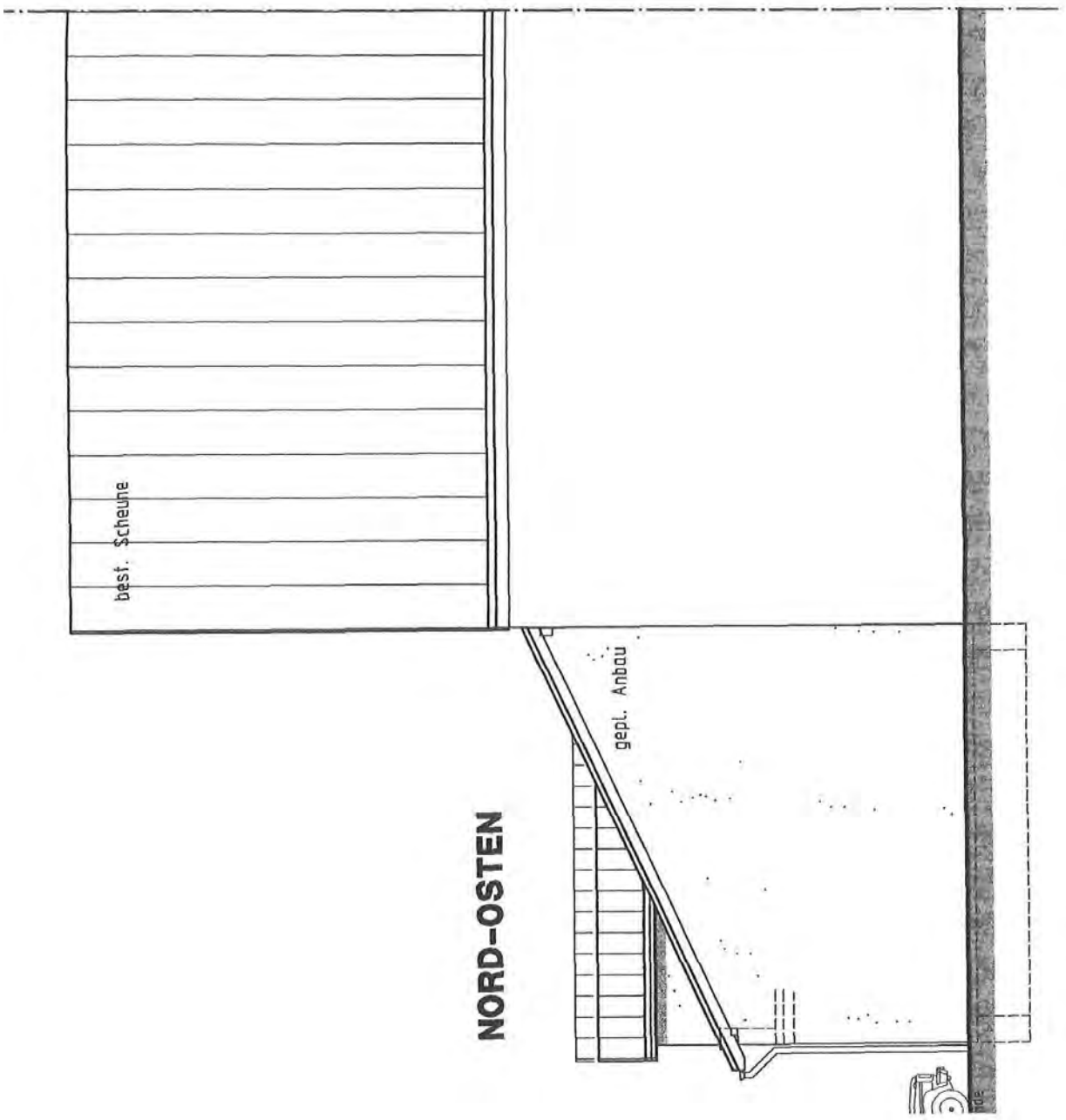
NICHT VORHANDEN !



ANSICHT NORDOSTEN

NEUBAU EINER WERKSTATT MIT BÜRORÄUMEN BAUJAHR 2005

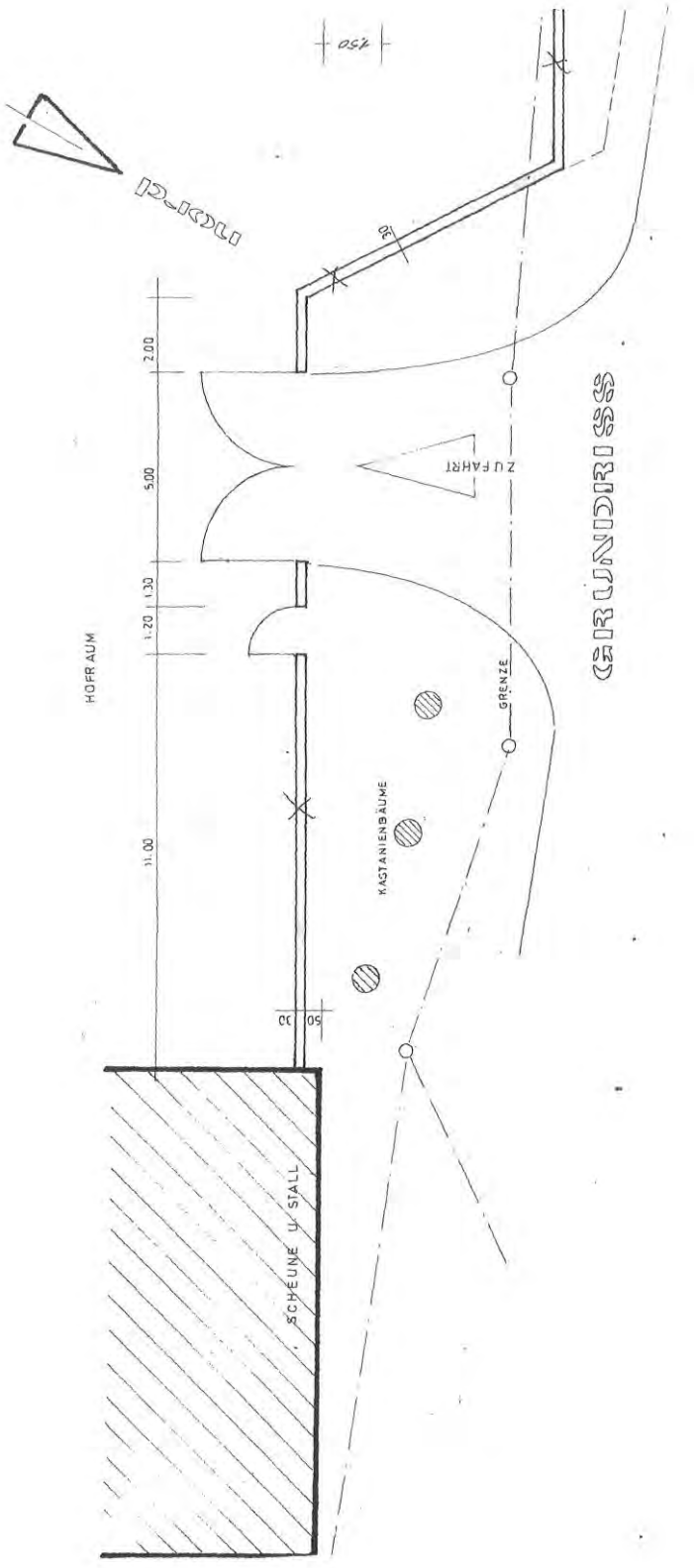
NICHT VORHANDEN !



GRUNDRISS

NEUBAU DUNGLEGE + MAISSILOANLAGE BAUJAHR 1982

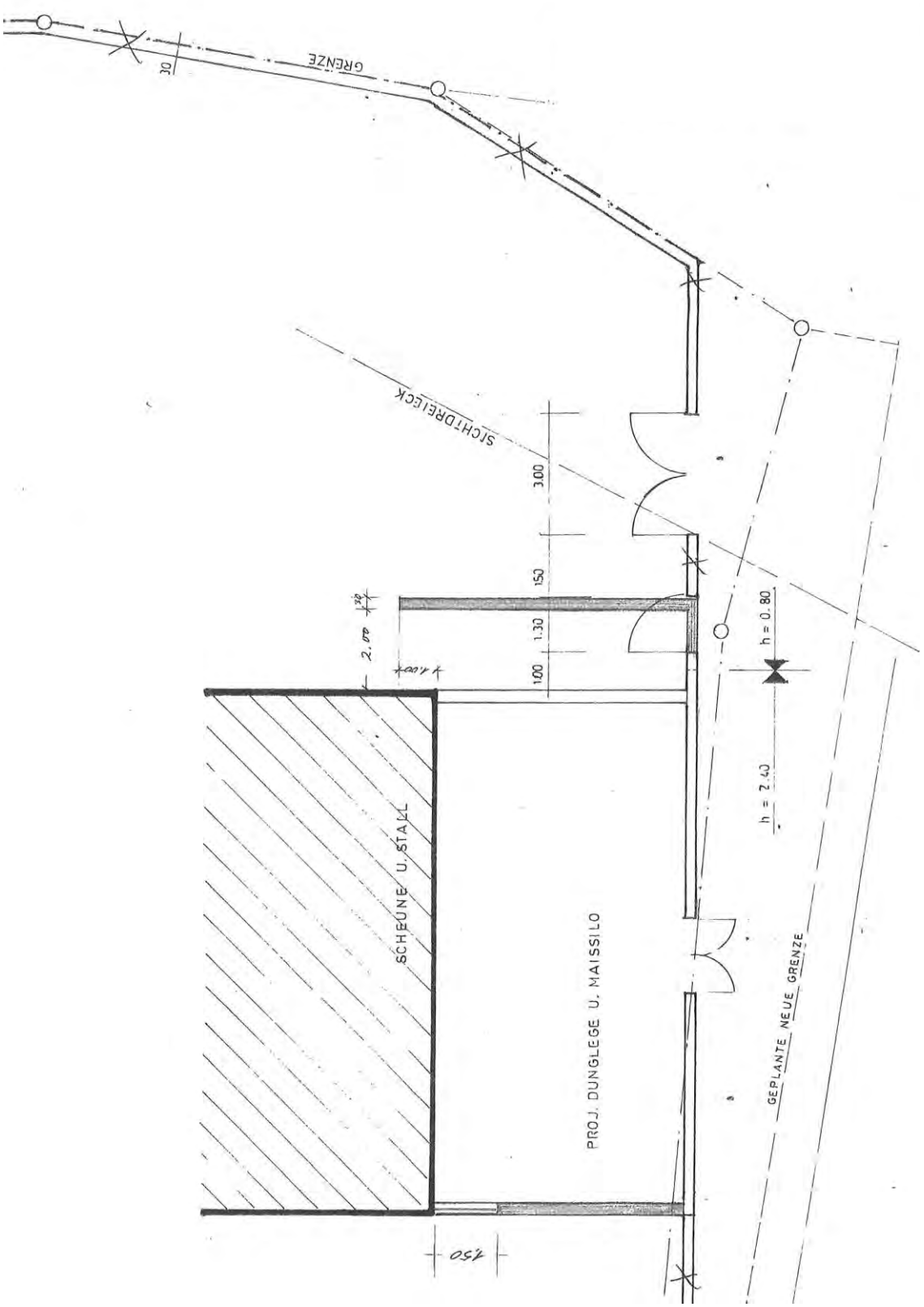
NICHT VORHANDEN !



HOFEINFRIEDUNG

NEUBAU DUNGLEGE + MAISSILOANLAGE BAUJAHR 1982

NICHT VORHANDEN !



Gutachten

22 09 68.2 BC

Verkehrswert

von 3 landwirtschaftlichen Grundstücken BV 17, 18, 19

BV 17	**Flst. 1818 Brühl**	**Weide mit Lagerplatz, Geräteschuppen und mehreren Unterstellschuppen**
BV 18	**Flst. 1822 Brühl**	**Weide mit Unland, Waldanteil und mehreren Unterstellschuppen**
BV 19	**Flst. 2010 Bergesch**	**Weide mit 2 Unterstellschuppen**

88484 Gutenzell-Hürbel

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach Alter Postplatz 4 88400 Biberach **2 K 13/22**
Eigentümer	als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Herrn
Wertermittlungsstichtag	18.10.2022

Verkehrswert BV 17	**Euro 140.000,00**
Verkehrswert BV 18	**Euro 15.000,00**
Verkehrswert BV 19	**Euro 24.000,00**

INHALTSVERZEICHNIS

I	**Allgemeine Angaben**	**Seite**	**3**
II	**Voraussetzung der Wertermittlung**	**Seite**	**4 - 5**
III	**Beschreibung des Grundstücks**	**Seite**	**6 - 17**
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 11
	3. Lage und Beschaffenheit der landwirt. Grundstücke	Seite	12 - 17
IV	**Wertermittlung**	**Seite**	**18 - 29**
	1. Bodenwert	Seite	18 - 28
	2. Verkehrswert	Seite	29
V	**Objektfotos**	**Seite**	**30 - 57**
VI	**Übersichtspläne und Lagepläne**	**Seite**	**58 - 72**
VII	**Flurstücksnachweise**	**Seite**	**73 - 78**

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach Alter Postplatz 4 88400 Biberach **2 K 13/22**
Objekt	3 landwirtschaftliche Grundstücke Gemarkung Gutenzell BV 17 Flst. 1818 Brühl, Weide mit Lagerplatz, Geräteschuppen mit mehreren Unterstellschuppen BV 18 Flst. 1822 Brühl, Weide mit Unland, Waldanteil und mehreren Unterstellschuppen BV 19 Flst. 2010 Bergesch, Weide mit 2 Unterstellschuppen und Graben 88484 Gutenzell-Hürbel
Eigentümer	, als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Herrn
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens auf Antrag des Insolvenzverwalters.
Objektbesichtigung	Am 18.10.2022 vom Gutachter alleine von außen.
Wertermittlungsstichtag	18.10.2022

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.

2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.

5. Die dem Gutachten beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.

6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.

13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ravensburg
Gemeinde	Gutenzell-Hürbel
Grundbuch von	Gutenzell
Grundbuchheft-Nr.	1090
Bestandsverzeichnis	**Lfd. Nr. 17** Karte SO 3762 Flst. 1818 3 ha 51 a 12 qm Brühl Landwirtschaftsfläche Betriebsfläche
	Lfd. Nr. 18 Karte SO 3762 Flst. 1822 79 a 91 qm Brühl Landwirtschaftsfläche
	Lfd. Nr. 19 Karte SO 3763 Flst. 2010 60 a 26 qm Bergesch Landwirtschaftsfläche Wasserfläche, Gebäude- und Freifläche
	Lfd. Nr. 21 zu 17 Wässerungsrecht siehe Serv. Buch S. 158 und 166.
	Bestand und Zuschreibungen Nr. 2-12, 14, 16 bereits gelöscht. Nr. 1, 13, 15, 17-21 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 26. Februar 2003.
	Zur lfd. Nr. 17, 19 Beschriebsänderung aufgrund VN 2012/4. Eingetragen am 07.01.2013.

Grundstücksgrößen

Flst. 1818	3 ha 51 a 12 qm
Flst. 1822	79 a 91 qm
Flst. 2010	60 a 26 qm

Grundstücksqualität

Landwirtschaftsfläche

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 17, 18, 19
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für

,

Illertissen-Betlinshausen,
Gesamtgut der Gütergemeinschaft.
Hat Gleichrang mit den Vorkaufsrechten lfd. Nr. 6 und 7 und Rang nach der Grundschuld Abt. III Nr. 1
Bezug: Bewilligung vom 29. Sept. 1977.
Eingetragen am 2. März 1978.

Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 17, 18, 19
Bedingtes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für

.

Hat Gleichrang mit den Vorkaufsrechten lfd. Nr. 5 und 7 und Rang nach der Grundschuld Abt. III Nr. 1
Bezug: Bewilligung vom 29. Sept. 1977.
Eingetragen am 2. März 1978.

Lfd. Nr. 7 zu BV Nr. 17, 18, 19
Bedingtes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für

Hat Gleichrang mit den Vorkaufsrechten lfd. Nr. 5 und 6 und Rang nach der Grundschuld Abt. III Nr. 1
Bezug: Bewilligung vom 29. September 1977.
Eingetragen am 2. März 1978.

Lfd. Nr. 11 zu BV Nr. 17
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (betr. Haltung einer Turm-Umspannstation und Hochspannungsleitung mit Benützungsrecht) für
Gebr. Miller, Elektrizitätsversorgung, Schwendi.
Bezug: Bewilligung vom 6. August 1986.
Eingetragen am 8. Oktober 1986.

Lfd. Nr. 19 zu BV Nr. 17
Fahrlast siehe Serv. Buch S. 129 (zulasten des ehem. Flst. 2119).
Aufgrund Flurbereinigung Gutenzell-Niedernzell Ord. Nr. 230 von Abt. II Nr. 3 hierher umgeschrieben am 16. August 2000.

Lfd. Nr. 20 zu BV Nr. 17
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betr. Haltung einer Abwasserleitung mit Benutzungsbeschränkung) für
Abwasserzweckverband Rottal, Burgrieden.
Bezug: Ersuchen des Flurbereinigungsamtes Riedlingen vom 2. Mai 2000, Ord. Nr. 230 Flurber. Gutenzell-Niedernzell, Lastenblatt.
Eingetragen am 16. August 2000.

Nr. 1-4, 8-10, 12-18 bereits gelöscht.
Nr. 5-7, 11, 19-20 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26. Februar 2003.

Lfd. Nr. 21 zu BV Nr. 17, 18, 19
Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. 23 Abs. 3,32 Abs. 1 und 2 InsO.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg
-Insolvenzgericht-
vom 13.7.2016 (AZ: 2 IN 652/15).
Eingetragen am 21.07.2016.

Lfd. Nr. 22 zu BV Nr. 17, 18, 19
Das **Insolvenzverfahren** ist eröffnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg vom 27.02.2017 (20 IN 652/15).
Eingetragen am 06.03.2017.

Lfd. Nr. 23 zu BV Nr. 17, 18, 19
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Biberach/Riß vom 21.04.2022 (2 K 13/22).
Eingetragen (021/400/2022) am 06.05.2022.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Gemeinde Gutenzell-Hürbel sind keine Baulasten eingetragen.

Eintragung im Altlastenkataster

Nicht eingesehen.

Anmerkungen :
Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.
Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

+

2. Lage und Beschaffenheit

2.1. Lage

Ortsbeschreibung	Die ländlich geprägte Gemeinde Gutenzell-Hürbel mit seinen Teilorten Gutenzell, Hürbel, Bollsberg, Dissenhausen, Niedernzell, Weitenbühl, Allmethofen, Freyberg, Sägmühle, Reinhard, Mittelweiler, Simmisweiler und Zilishausen hat ca. 1830 Einwohner und liegt an der oberschwäbischen Barockstraße im östlichen Landkreis Biberach, nahe der Landesgrenze zu Bayern.
Lage der Grundstücke	Das Flst. 2010 befindet sich östlich von Niedernzell, die Flurstücke 1818 + 1822 westlich von Niedernzell, einem kleinen Ortsteil von Gutenzell-Hürbel.

2.2. Verkehrsanbindung

Nahverkehr	Gutenzell-Hürbel ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.
Fernverkehr	**Bundesstraße B 312** nach Biberach liegt ca. 6 km südlich. **Autobahn A 7** liegt ca. 7 km östlich und ist über die Ausfahrten Altenstadt und Dettingen in ca. 10 Autominuten zu erreichen. **IC-Bahnanschluss** in Ulm. Regionaler Bahnanschluss in Altenstadt und Kellmünz. **Flughafen** Stuttgart (ca. 120 km) oder München (ca. 160 km).
Beurteilung der Verkehrsanbindung	sehr gut/**gut/durchschnittlich**/ungünstig

2.3. Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Ochsenhausen, ca. 6 km südwestlich.
Ortsmitte Gutenzell	Ca. 3 km.
Betreuung + Bildung	2 Kindergärten (Gutenzell, Hürbel) Grundschule Weiterführende Schulen in Ochsenhausen und Biberach.
Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten	Klosterkirche Barockkrippe Pfarrkirche St. Alban Sägmühle Eiberle Herrschaftsmühle Schloss Hürbel Wassertretbecken
Freizeiteinrichtungen	Zahlreiche Vereine Mehrzweckhalle Rad- und Wanderwege Nordic-Walking-Strecken Oberschwaben-Tourismus
Einkaufsmöglichkeiten	In Gutenzell-Hürbel nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, in den Teilorten kaum Einkaufmöglichkeiten vorhanden. In Ochsenhausen Einkaufsmöglichkeiten für den gehobenen Bedarf vorhanden.

3. Lage und Beschaffenheit der landwirtschaftlichen Grundstücke

Gemarkung Gutenzell Heft 1090

BV Nr. 17 Flst. 1818 Brühl, Landwirtschaftsfläche 3 ha 51 a 12 qm

Lage	Das Grundstück befindet sich im Westen von Niedernzell, einem Ortsteil von Gutenzell und grenzt mit dem östlichen Grundstückteil direkt an den Ortsrand.
Erschließung	Entlang des östlichen Grundstückteils verläuft nördlich ein halbbefestigter Schotterweg. Der westliche Grundstücksteil ist nur über das nördliche Nachbarflurstück 1817 zu erreichen.
Topographie	Das Gelände ist nach Augenschein eben.
Größe	3 ha 51 a 12 qm
Max. Abmessungen	ca. 400 m x 150 m
Zuschnitt	Das Grundstück teilt sich in einen östlich am Ortsrand gelegenen Teil und einen westlich gelegenen Grundstücksbereich auf, welche nur über eine schmale Stelle verbunden sind (siehe Lageplan).
Nutzung	Als Weide (Grünland) mit Lagerplatz im Nordosten mit Geräteschuppen + mehreren Unterstellschuppen.
Einstufung/Klassifizierung	32.068 qm als Grünland 3.044 qm als Lagerplatz
Wertzahlen	Grünland:

2.380 qm	GR	L	3 b 2	47/46
4.227 qm	GR	IS	2 b 2	43/43
4.774 qm	GR	L	3 b 2	45/44
7.393 qm	GR	L	3 b 2	44/43
13.294 qm	GR	L	3 b 2	48/48

Bodenschätzung

2.380 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 1095

4.227 qm Grünland (GR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 1818

4.774 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 2101

7.393 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 3179

13.294 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 6381

32.068 qm geschätzte Fläche
Gesamtertragsmesszahl 14574

Gebäude

Nach Flurstücksnachweis:

Gebäude für Vorratshaltung
Gebäude für Vorratshaltung

<u>Vorhandene Gebäude</u>

1 größerer Geräteschuppen aus Holz.
Ca. 3 größere überdachte Unterstände bzw. offene, überdachte Schuppen mit Blechdach, mehrere kleinere Unterstände.

Flächennutzungsplan

Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche.
Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts.

Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück liegt im westlichen Bereich in der Überschwemmungsgebietskarte (s. Plananhang). Dort ist HQ Extrem (über hundertjährige Überflutungsfläche) eingetragen, was sehr selten vorkommt.

Auch ist die restliche Fläche als geschützter Bereich bei HQ 100 schraffiert dargestellt (s. Plananhang).

Im Norden und Süden leichte Ausläufer von HQ 100.

Bebauungsplan

Keiner vorhanden.

BV Nr. 18 Flst. 1822 Brühl, Landwirtschaftsfläche (Wald) 79 a 91 qm

Lage

Das Grundstück befindet sich im Westen von Niedernzell, einem Ortsteil von Gutenzell, ca. 300 m vom Ortsrand entfernt.

Erschließung

Keine Wege zum Flst. 1822 erkennbar, Zugang über Nachbarflurstücke.

Südlich des Flst. 1822 verläuft der Weilergraben.

Topographie

Das Gelände ist nach Augenschein relativ eben, wobei der mittige Platz („Insel“) in einer unebenen Senke liegt.

Größe

79 a 91 qm

Max. Abmessungen

ca. 180 m x 60 m

Zuschnitt

Länglich und unregelmäßig (siehe Lageplan).

Nutzung

Als Weide für Rinder (Grünland) mit mittig tiefergelegenen, uneben bewachsenen Platz mit Wiese, Bäumen und Lagerfläche mit 2 Unterstellschuppen.

Im Süden Laubwald mit 2 Unterstellschuppen bzw. überdachte Mobile.

Die 3 Unlandbereiche befinden sich am nördlichen, westlichen und südlichen Randbereich des Grundstücks.

Der Waldanteil beinhaltet den südlichsten Teil des Flst. 1822.

Einstufung/Klassifizierung

5.892 qm als Grünland
1.770 qm als Unland, Vegetationslose Fläche
329 qm Laub- und Nadelholz

Wertzahlen

Grünland-Holzung-Unland:

329 qm	H			
376 qm	U			
502 qm	U			
882 qm	U			
2.410 qm	GR	IS	2 b 2	43/39
3.492 qm	GR	IS	3 b 3	28/25

Bodenschätzung

329 qm Holzung (H)

376 qm Unland (U)

502 qm Unland (U)

882 qm Unland (U)
(insgesamt 1.760 qm Unland)

2.410 qm Grünland (GR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 940

3.492 qm Grünland (GR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0° C bis 7,9° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 25, Ertragsmesszahl 873

5.902 qm geschätzte Fläche
Gesamtertragsmesszahl 1813

Flächenangaben

In oben aufgeführten Qm-Angaben sind bei der Bodenschätzung 10 qm weniger Unland und 10 qm mehr Grünland aufgeführt wie bei der Einstufung/Klassifizierung.

Flächennutzungsplan

Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche.
Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts.

Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück liegt in der Überschwemmungsgebietskarte (s. Plananhang).

Der westliche schmale Uferbereich an der „Rot“ ist mit HQ 10, HQ 50 und HQ 100 gekennzeichnet.

Im Norden und Süden leichte Ausläufe von HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser).

Die restliche Fläche ist mit HQ Extrem dargestellt und als geschützter Bereich bei HQ schraffiert (siehe Plananhang).

Bebauungsplan

Keiner vorhanden.

BV Nr. 19 Flst. 2010 Bergesch, Landwirtschaftsfläche 60 a 26 qm

Lage

Das Grundstück befindet sich ca. 100 m östlich von Niedernzell.

Erschließung

Halbbefestigter Schotterweg im Norden.

Topographie

Das Gelände steigt von Norden nach Süden an (Nordhang).

Größe

60 a 26 qm

Max. Abmessungen

ca. 130 m x 45 m

Zuschnitt

Länglich und rechteckig (siehe Lageplan).

Nutzung

Als Weide (Grünland) mit 2 Unterstellschuppen im Norden (im Lageplan ist nur 1 Unterstellschuppen dargestellt).
Entlang der nördlichen Grenze Graben vorhanden.

Einstufung/Klassifizierung

5.734 qm als Grünland
242 qm als Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (Holzunterstand)
50 qm als Graben

Tatsächliche Größe der 2 Holzunterstände (Gebäude- und Freifläche) ca. 360 qm: außerdem 1 qm Differenz zu den Wertzahlen. Tatsächliche Größe des Grünlands daher nur 5.616 qm.

Wertzahlen

Grünland:

46 qm	GR	L	2 b 2	51/50
1.260 qm	GR	L	2 b 2	51/50
(tatsächlich nur 1.141 qm)				
4.429 qm	GR	L	2 b 2	51/48

Bodenschätzung

46 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 23

1.260 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 630

4.429 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 2126

5.735 qm geschätzte Fläche
Gesamtertragsmesszahl 2779

Flächennutzungsplan

Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche.

Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts.

Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in der Überschwemmungsgebietskarte (s. Plananhang).

Bebauungsplan

Keiner vorhanden.

IV WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan der landwirtschaftlichen Flächen sind Ausschnitte aus den Flurkarten des Liegenschaftskatasters.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchheft 1090 wie folgt:

BV Nr. 17	Flst. 1818	Brühl	Weide	3 ha 51 a 12 qm
BVNr. 18	Flst. 1822	Brühl	Weide	79 a 91 qm
BVNr. 19	Flst. 2010	Bergesch	Weide	60 a 26 qm

Bodenrichtwerte und Bodenvergleichswerte

Raum Kreis Biberach

Nach Veröffentlichung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegen folgende Kaufwerte im Kreis Biberach vor (seit 2021 gibt es diese Veröffentlichungen nicht mehr):

Insgesamt	2020		€	4,09/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
Zum Vergleich:	2019		€	3,69/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2018		€	4,79/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 49
	2017		€	3,77/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2016		€	3,37/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2015		€	3,53/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2014		€	2,81/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 46
	2013		€	2,51/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 47
	2012		€	2,43/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 47
	2011		€	2,37/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2010		€	2,03/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2009	=	€	2,10/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 47
	2008	=	€	2,03/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 47
	2007	=	€	1,66/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2006	=	€	1,50/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48

Gemeinde Gutenzell/Hürbel

Nach Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Gemeinde Gutenzell (2020) und dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach (2022) liegen folgende Preise für landwirtschaftliche Grundstücke vor:

	zum 31.12.2020	zum 01.01.2022
Ackerland	€ 4,20/qm	€ 4,50/qm
Grünland	€ 3,00/qm	€ 3,20/qm
Waldfläche	€ 0,70/qm	€ 0,80/qm

Bodenrichtwert landwirtschaftliche Betriebsfläche im Außenbereich € 25,00/qm
(landwirtschaftlich bebaute Grundstücksteile im Ortsbereich Niedernzell)

Bezüglich der Bodenwerte für landwirtschaftliche Grundstücke lassen sich allgemein folgende Tendenzen erkennen:

- Insgesamt ließen sich für landwirtschaftliche Flächen aufgrund der allgemeinen landwirtschaftlichen Strukturkrise keine hohen qm-Preise mehr erzielen, mittlerweile haben die Preise aber aufgrund der Niedrigzinsphase wieder deutlich angezogen.

- Die Preise für Grünlandflächen liegen i.d.R. niedriger wie die für Ackerlandflächen, in letzter Zeit sind die Preise für Grünlandflächen aufgrund des Wegfalls der Milchbindung zudem nochmals gefallen.

- In Gegenden mit einem großen Umland an landwirtschaftlichen Flächen mit noch vielen sich in Betrieb befindlichen bäuerlichen Anwesen werden (vermutlich aufgrund der größeren Nachfrage und der Konkurrenzsituation) höhere Bodenpreise für landwirtschaftliche Grundstücke erzielt wie in Gegenden mit nur kleinem landwirtschaftlichem Umfeld und wenig in Betrieb stehenden Anwesen bzw. vielen stillgelegten Höfen, vermutlich weil die dort ansässigen Landwirte kein Interesse mehr an weiteren Zukäufen haben und man froh sein muss, wenn man überhaupt noch einen findet, der einem sein landwirtschaftliches Grundstück bewirtschaftet.

- Aufgrund der Förderung von nachwachsenden Rohstoffen für Treibstoffzwecke (Biosprit etc.) sind Ackerflächen wieder mehr gefragt.

Wertermittlung

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung Gutenzell.

In nachfolgender Wertermittlung jedes einzelnen Flurstücks werden diese nun

1. unter Zugrundelegung der vorhandenen Vergleichsbodenrichtwerte nach ihrer Lage, Topographie, Größe und Zuschnitt sowie ihrer Erreichbarkeit und Nutzung bewertet.

2. als zusätzliche Einflussgröße wird die **Bodenschätzung** nach dem Flurstücksnachweis des Liegenschaftskatasters herangezogen, die für Ackerlandflächen und Grünland folgende Kriterien einstuft:

Ackerlandflächen

Ackerschätzung mit Einstufung der:
- Bodenart
- Zustandsstufe (Leistungsfähigkeit)
- Entstehungsart
- Wertzahlen mit Bodenzahl und **Ackerzahl** (Ertragsverhältnis)

Grünland

Grünlandschätzung mit Einstufung der:
- Bodenart
- Bodenstufe (Leistungsfähigkeit)
- Klimastufe (mittlere Jahreswärme)
- Wasserverhältnisse
- Wertzahlen mit Grünlandgrundzahl und **Grünlandzahl** (Ertragsverhältnis)

Die Seite „Erläuterungen“ zur **Bodenschätzung** des Liegenschaftsbuches ist im Plananhang beigefügt.

Die Berücksichtigung der Bodenschätzung für die einzelnen Grundstücksanteile wurde früher wie folgt vorgenommen:

Der Qm-Preis der einzelnen Grundstücksanteile ermittelte sich bisher unter Berücksichtigung ihrer **Wertzahlen** (**Ackerzahl** oder **Grünlandzahl**) nach der Reichsbodenschätzung 1933, der **tatsächlichen Nutzung** und den so genannten **Kapitalisierungsfaktoren** (**Verkehrswertfaktoren**).

Der Verkehrswertfaktor für **Ackerlandgrundstücke** betrug (auf € bezogen) **400**.

Der Verkehrswertfaktor für **Grünlandgrundstücke** betrug (auf € bezogen) **300**.

Die Kapitalisierungsfaktoren sind jeweils auf 1 ha (= 10.000 qm) bezogen.

Diese Wertansätze sind jedoch heute nicht mehr aktuell, da die Preise für landwirtschaftliche Flächen aufgrund der lang anhaltenden Niedrigzinsphase mittlerweile deutlich gestiegen sind und es regional deutliche Preisunterschiede gibt.

Insofern werden die Wertzahlen (Ackerzahl, Grünlandzahl) nachfolgend lediglich als „Feinjustierung“ der vorliegenden Vergleichspreise verwendet.

Grundlage bzw. Ausgangspunkt sind die Bodenrichtwerte von Gutenzell und die durchschnittlichen Ertragsmesszahlen aus den Kaufwerten für landwirtschaftliche Grundstücke im Kreis Biberach vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.
Hier ist eine langjährige Ø **Ertragsmesszahl** von **48** (pro 100 qm) aufgeführt, die für den (mittleren) Bodenrichtwert von € 4,50/qm Ackerland und € 3,20/qm Grünland angesetzt wird.

Die Ertragsmesszahl von 48/ar entspricht einer Grünlandzahl oder Ackerzahl von 48 pro 100 qm.

Örtliche Anpassung

Ausgangspunkt ist also ein durchschnittlicher Ackerlandpreis von € 4,80/qm bei einer Ackerzahl von 48 und ein mittlerer Grünlandpreis von € 3,20/qm bei einer Grünlandzahl von 48.

Zurückgerechnet auf die Verkehrswertfaktoren pro Hektar ergeben sich demnach folgende **marktangepasste Kapitalisierungsfaktoren** für Ackerland und Grünland:

1. Ackerland

Ackerzahl 48 x Kapitalisierungsfaktor = € 4,50/qm

Kapitalisierungsfaktor = € 4,50/qm : 48 = 0,09375/qm

Kapitalisierungsfaktor pro ha = 0,09375/qm x 10.0000 qm = 937,5

Kapitalisierungsfaktor für Ackerland: 938

2. Grünland

Grünlandzahl 48 x Kapitalisierungsfaktor = € 3,20/qm

Kapitalisierungsfaktor = € 3,20/qm : 48 = 0,6666/qm

Kapitalisierungsfaktor pro ha = 0,6666/qm x 10.000 qm = 666,66

Kapitalisierungsfaktor für Grünland: 667

Bei den nachfolgend in Ansatz gebrachten Qm-Preisen wird sich nun an die vorgenannten Vergleichspreise angelehnt, wobei die Qm-Preise durch Berücksichtigung der vorhandenen Bodenschätzung (Ackerlandzahl, Grünlandzahl) noch angepasst („feinjustiert“) werden.

Für ortsnahe Lagen wird ein **Zuschlag** von **€ 0,05 – 0,20/qm** getätigt.

Für ortsferne, aber gut erreichbare Lagen wird weder ein Zuschlag noch ein Abschlag von getätigt, lediglich für schwierig erreichbare Lagen wird ein Abschlag vorgenommen.

Flächenanteile, die als **Unland** eingestuft sind, werden generell mit **€ 0,50 - € 1,00/qm** angesetzt.

Mit Holzunterständen bebaute Grundstücksteile (Lagerplatz) werden in diesem Fall mit **€ 5,00/qm** bis **€ 10,00/qm** angesetzt.

Für Überflutungsflächen in der Hochwassergefahrenkarte werden keine Abschläge vorgenommen, da HQ Extrem nur äußerst selten vorkommt und die Wertzahlen die Lage am Uferbereich bereits zum Teil berücksichtigen, da sie dort sehr niedrig sind.

Somit errechnen sich nun die angemessenen Bodenwerte der einzelnen Grundstücke wie folgt:

Gemarkung Gutenzell, Heft 1090

BV Nr. 17 Flst. 1818 Brühl, Landwirtschaftsfläche 3 ha 51 a 12 qm

Das zu bewertende Grundstück liegt unmittelbar westlich von Niedernzell (Ortsrand), zieht sich aber noch ca. 300 m weit nach Westen.
Der östliche Teil ist über eine halbgeschotterte Straße im Norden erreichbar, der westliche Teil nur über Nachbarflurstücke.

Die **Lagerfläche** im Nordosten (nach Flurstücksnachweis ca. 3.044 qm) am Ortsrand wird aufgrund ihrer Nähe zum Ort und der Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche sowie einer evtl. möglichen weiteren (landwirtschaftlichen) Bebaubarkeit zu einem Preis von **€ 10,00/qm** angesetzt. Für die restliche Fläche entfällt daher ein Zuschlag für ortsnahe Lage.

Qm-Preis nach Wertzahlen (Bodenschätzung) und Verkehrswertfaktor:

Nutzung des Flst. 1818:
32.068 qm als Grünland (örtlich marktangepasster Verkehrswertfaktor 667)
3.044 qm als Lagerplatz.

Grünlandzahl 46	x	667	:	10.000,00	=	€ 3,07/qm
Grünlandzahl 43	X	667	:	10.000,00	=	€ 2,87/qm
Grünlandzahl 44	x	667	:	10.000,00	=	€ 2,93/qm
Grünlandzahl 48	x	667	:	10.000,00	=	€ 3,20/qm
Zuschlag für ortsnahe Lage						€ 0,00/qm

Unter der Berücksichtigung der Lage, Topographie, Größe und Zuschnitts, sowie der Nutzung und Bodenschätzung des Grundstücks wird für die einzelnen Anteile folgender Qm-Preis für angemessen angesehen.

Grünland

2.380 qm (Grünlandzahl 46) x € 3,07/qm		=	€	7.306,60
4.227 qm (Grünlandzahl 43) x € 2,87/qm		=	€	12.131,49
4.774 qm (Grünlandzahl 44) x € 2,93/qm		=	€	13.987,82
7.393 qm (Grünlandzahl 43) x € 2,87/qm		=	€	21.217,91
13.294 qm (Grünlandzahl 48) x € 3,20/qm		=	€	42.540,80
			€	97.184,62
Landwirtschaftlicher Bodenwertanteil Flst. 1818 gerundet (entspricht einem durchschnittlichen qm-Preis von ca. € 3,03/qm)			€	97.200,00
+ landwirtschaftliche Lagerfläche 3.044 qm x € 10,00/qm		=	€	30.440,00
Gesamter Bodenwert Flst. 1818			€	127.640,00
Bodenwert Flst. 1818 gerundet (entspricht einem Ø Qm-Preis von € 3,65/qm)			€	128.000,00
+ Wertzuschlag Gebäude auf der Lagerfläche				
- Offene Unterstände	ca. 7.000,00			
- Geräteschuppen aus Holz	ca. 5.000,00			
	----------	+ =	€	12.000,00
Sachwert Flst. 1818 BV 17			**€**	**140.000,00**

BV Nr. 18 Flst. 1822 Brühl, Landwirtschaftsfläche 79 a 91 qm

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 300 m westlich von Niedernzell, direkt am Ortsrand und ist nur über Nachbarflurstücke erreichbar.

Die Unlandflächen liegen am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Grundstücks und sind weder für land- noch für forstwirtschaftliche Zwecke zu gebrauchen.
Es wird von den in der Bodenschätzung angegebenen 3 Unlandflächen mit insgesamt 1.760 qm Fläche ausgegangen.

Die mittige tiefergelegene, unebene und bewachsene Fläche mit einzelnen Lagerflächen ist bereits nur mit einer Grünlandzahl von 25 ausgewiesen und preislich somit niedriger bewertet. Hierin enthalten ist auch die Differenz von 10 qm mehr Unland (siehe Flurstücksnachweis).

Der **Waldanteil** wird in Anlehnung an die Waldbewertung der Flurstücke 2135 + 2131 (BV 13 + 20) des **Sachverständigen Klaus Traub** mit einem Qm-Preis (Boden- und Bestandswert) von **€ 1,10/qm** angesetzt.

Für die vorhandenen einfachen offenen Lagerunterstände wird nur ein geringer Zeitwert angesetzt, da schlecht erreichbar.

Qm-Preis nach Wertzahlen (Bodenschätzung) und Verkehrswertfaktor:

Nutzung des Flst. 1822:
5.902 qm nach Bodenschätzung als Grünland
(örtlich marktangepasster Verkehrswertfaktor 667)
1.760 qm als Unland
329 qm als Laub- und Nadelholz

Grünlandzahl 39	x	667	:	10.000,00	=	€	2,60/qm
Grünlandzahl 25	x	667	:	10.000,00	=	€	1,67/qm
Abschlag für schwierige Erreichbarkeit						€	0,05/qm
Bodenpreis Unland						€	0,50/qm

Unter der Berücksichtigung der Lage, Topographie, Größe und Zuschnitts, sowie der Nutzung und Bodenschätzung des Grundstücks wird für die einzelnen Anteile folgender Qm-Preis für angemessen angesehen.

Grünland

2.410 qm (Grünlandzahl 39) x € 2,55/qm		=	€	6.145,50
3.492 qm (Grünlandzahl 25) x € 1,62/qm		=	€	5.657,04
1.760 qm Unland x € 0,50/qm		=	€	880,00

Bodenwert Grünlandanteil		=	€	12.682,54
(entspricht einem Qm-Preis von e 1,72/qm)				
Bodenwert Waldanteil	329 qm x € 1,10/qm	=	€	361,90
(Boden- und Bestandswert)				---
			€	13.044,44
Boden- und Bestandswert Flst. 1822 gerundet			€	13.000,00
(entspricht einem Ø Qm-Preis von ca. € 1,63/qm)				
+ Zuschlag für offene Lager/Holzunterstände psch.		+ =	€	2.000,00

Sachwert Flst. 1822 BV 18			**€**	**15.000,00**

BV Nr. 19 Flst. 2010 Bergesch, Landwirtschaftsfläche 60 a 26 qm

Das zu bewertende Grundstück liegt an einem Nordhang ca. 100 m östlich vom Ortsrand Niederzell und ist über einen teilgeschotterten Feldweg erreichbar.

Die **Lagerfläche** im Tal im Norden wird mit einem psch. Preis von **€ 5,00/qm** in Ansatz gebracht. Da hier 2 Unterstände vorhanden sind und wegen der Differenz von 1 qm bei der Bodenschätzung wird von einer Lagerfläche von 360 qm und einer gesamten Grünfläche von 5.616 qm ausgegangen.

Der **Graben** wird mit **€ 0,50/qm** angesetzt.

Qm-Preis nach Wertzahlen (Bodenschätzung) und Verkehrswertfaktor:

Nutzung des Flst. 2010:
5.734 qm als Grünland (tatsächlich nur 5.616 qm)
(örtlich marktangepasster Verkehrswertfaktor 667)

242 qm als Gebäude- und Freifläche, tatsächlich ca. 360 qm Holzunterstandsfläche (Lagerfläche)

50 qm als Graben

Grünlandzahl 50	x	667	:	10.000,00	=	€	3,34/qm
Grünlandzahl 50	x	667	:	10.000,00	=	€	3,34/qm
Grünlandzahl 48	x	667	:	10.000,00	=	€	3,20/qm

Zuschlag für ortsnahe Lage ´ + = € 0,05/qm

Unter der Berücksichtigung der Lage, Topographie, Größe und Zuschnitts, sowie der Nutzung und Bodenschätzung des Grundstücks wird für die einzelnen Anteile folgender Qm-Preis für angemessen angesehen.

Grünland

46 qm (Grünlandzahl 50) x € 3,39/qm	=	€	155,94
1.141 qm (Grünlandzahl 50) x € 3,39/qm	=	€	3.867,99
4.429 qm (Grünlandzahl 48) x € 3,25/qm	=	€	14.394,25
Summe Grünlandanteil (entspricht einem Ø Qm-Preis von € 3,28/qm)		€	18.418,18
+ Bodenwert Graben 50 qm x € 0,50/qm	=	€	25,00
+ Bodenwert landwirtschaftliche Gebäude- und Freifläche Lagerfläche 360 qm x € 5,00/qm	=	€	1.800,00
Gesamter Bodenwert Flst. 2010 BV 19		€	20.243,18
Gesamter Bodenwert Flst. 2010 BV 19 gerundet (entspricht einem Ø Qm-Preis von ca. € 3,36/qm)		€	20.250,00
+ Zuschlag für 2 offene Lager/Holzunterstände Psch. € 2.000,00 + € 1.750,00	=	€	3.750,00
Sachwert Flst. 2010 BV 19		**€**	**24.000,00**

2. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um 3 landwirtschaftliche Grundstücke (größtenteils Grünland) in der Gemarkung Niedernzell, einem kleinen Ortsteil von Gutenzell im Kreis Biberach.

Auf allen 3 Grundstücken befinden sich Lagerplätze mit einfachen Holzunterständen, auf einem Grundstück zusätzlich ein großer Geräteschuppen aus Holzkonstruktion.

Landwirtschaftliche Grundstücke werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die Vergleichswerte ergeben sich aus den Verkäufen gleichartiger Grundstücke und spiegeln sich in den angegebenen Bodenrichtwerten wieder.

Weiterhin wurden (örtlich marktangepasste) Verkehrswertfaktoren (Kapitalisierungsfaktoren) auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung zur Ermittlung der Qm-Preise verwendet, welche die vorhandenen Bodenqualitäten (Leistungsfähigkeit) angemessen berücksichtigen.

Die vorhandene Bodenqualität eines Grundstücks wird durch seine Wertzahlen wiedergegeben.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für die beschriebenen Objekte zum **Wertermittlungsstichtag 18.10.2022** wie folgt:

BV	Flst.	Größe	Bezeichnung und Nutzung		Verkehrswert
Nr. 17	1818	35.112 qm	Brühl	**Weide mit Lagerplatz, Geräteschuppen und mehreren Unterstellschuppen**	**€ 140.000,00**
Nr. 18	1822	79.91 qm	Brühl	**Weide mit Unland, Waldanteil + mehreren Unterstellschuppen**	**€ 15.000,00**
Nr. 19	2010	6.026 qm	Bergesch	**Weide mit 2 Unterstellschuppen**	**€ 24.000,00**

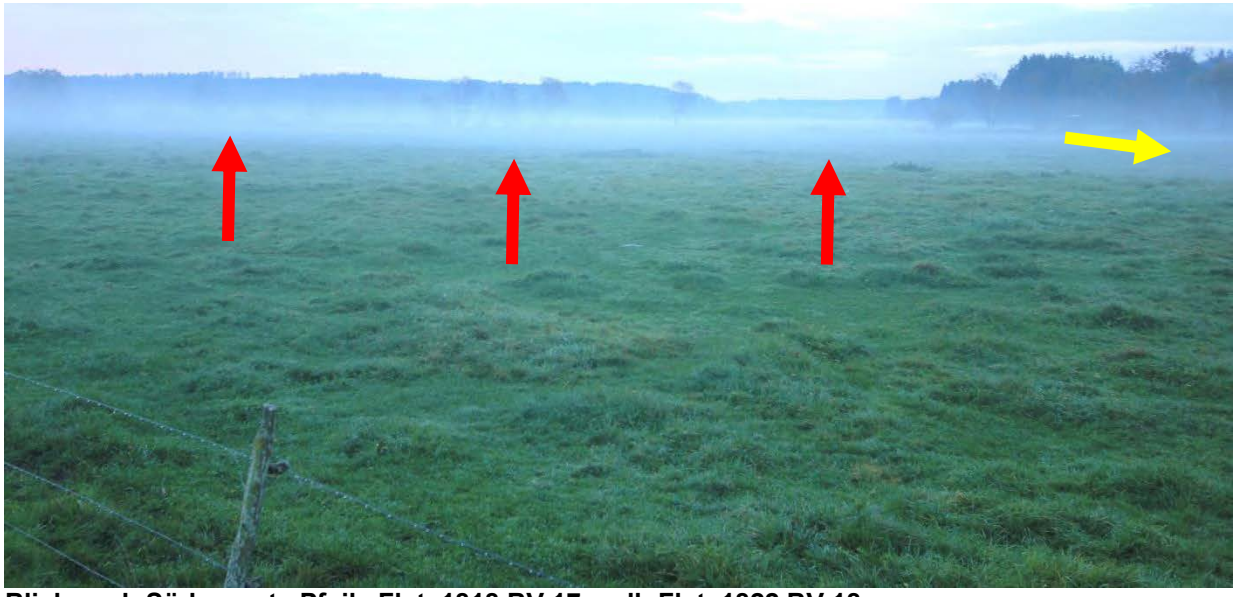
Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen :
Nellingen, den 23.12.2022

Der Sachverständige

FLURSTÜCKE 1818 BV 17 und 1822 BRÜHL BV 18

Blick nach Süden und Südwesten, rote Pfeile Flst. 1818 BV 17, gelb Flst. 1822 BV 18



Blick nach Süden, rote Pfeile Flst. 1818 BV 17, gelb Flst. 1822 BV 18

Blick nach Westen, rote Pfeile Flst. 1818 BV 17, gelb Flst. 1822 BV 18

Blick nach Südwesten, rote Pfeile Flst. 1818 BV 17, gelb Flst. 1822 BV 18

FLURSTÜCK 1822 BRÜHL BV 18

Blick nach Süden, rote Pfeile Flst. 1818 BV 17, gelb Flst. 1822 BV 18

Nördlicher Bereich von Flst. 1822 BV 18, links Unland

Nördlicher Bereich von Flst. 1822 BV 18, oben links Unland

FLURSTÜCK 1822 BRÜHL BV 18

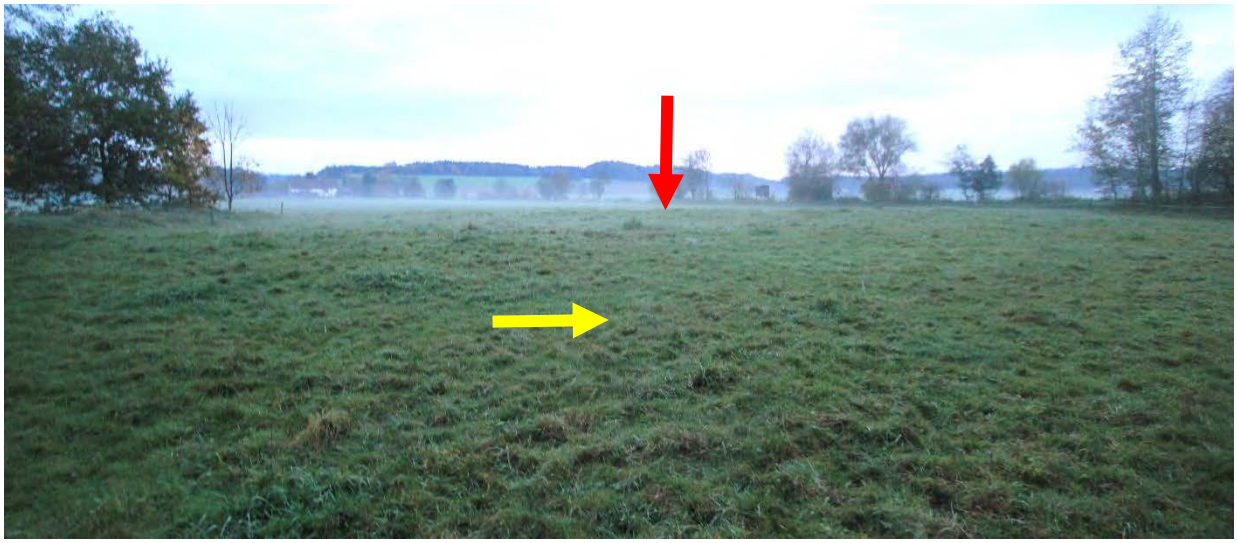
Westlicher Bereich von Flst. 1822 BV 18, rechts Unland

Westlicher Bereich von Flst. 1822 BV 18, Blick nach Osten

FLURSTÜCK 1822 BRÜHL BV 18

Blick nach Süden zum mittleren und südlichen Bereich von Flst. 1822 BV 18

Mittlerer Bereich von Flst. 1822 BV 18



Blick nach Osten, vorne südliche Wiese von Flst. 1822 BV 18, hinten Flst. 1818

FLURSTÜCK 1822 BRÜHL BV 18

Mittlere unebene und teils tiefergelegene „Insel“ mit Bäumen und Lagerfläche

Blick nach Süden zum südlichen Bereich von Flst. 1822 BV 18

Blick nach Westen zum Waldrand, vorne südliche Wiese von Flst. 1822 BV 18

FLURSTÜCK 1822 BRÜHL BV 18

Südlicher Waldbereich mit Unterstellschuppen auf Flst. 1822 BV 18 im Unlandbereich

Südliche Wiese von Flst. 1822 BV 18, Blick nach Norden zur „Insel“

Südlicher Waldbereich von Flst. 1822 BV 18

Begrenzender Bach (Weilergraben) im Süden

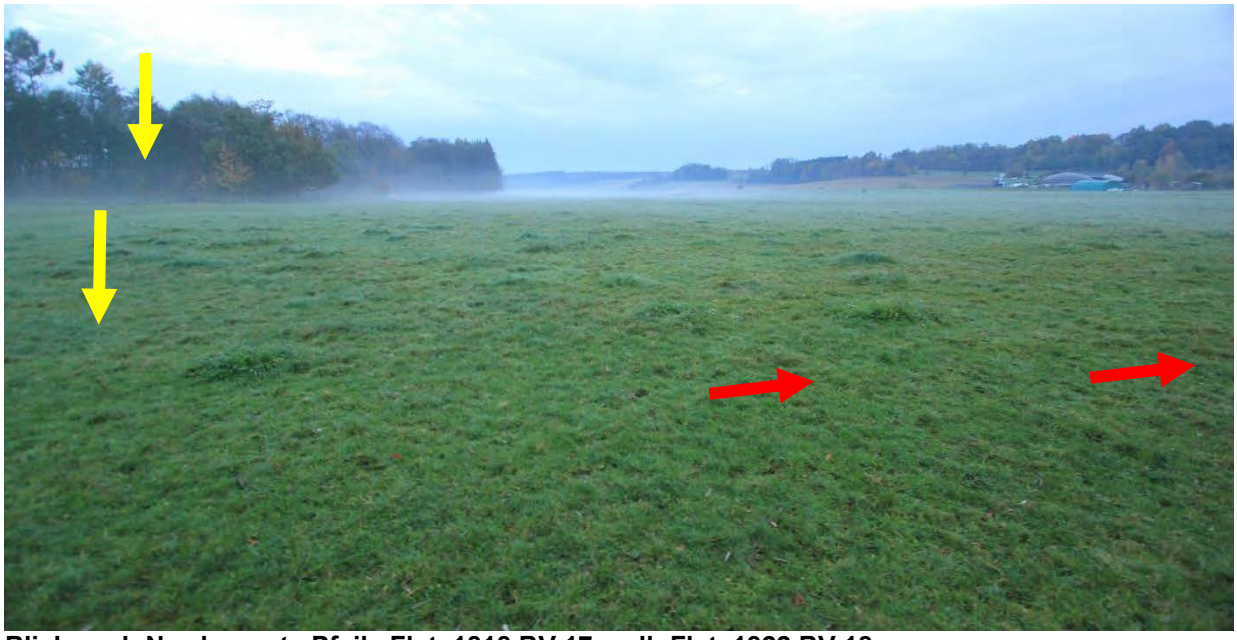
FLURSTÜCK 1822 BRÜHL BV 18

Blick von Südwesten nach Nordosten, rote Pfeile Flst. 1818 BV 17, gelb Flst. 1822 BV 18

Südliche Wiese von Flst. 1822 BV 18, Blick nach Norden und Nordosten zur „Insel“ (Pfeil)

Südliche Wiese von Flst. 1822 BV 18, Blick nach Westen zum Waldrand, Pfeil „Insel“

FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

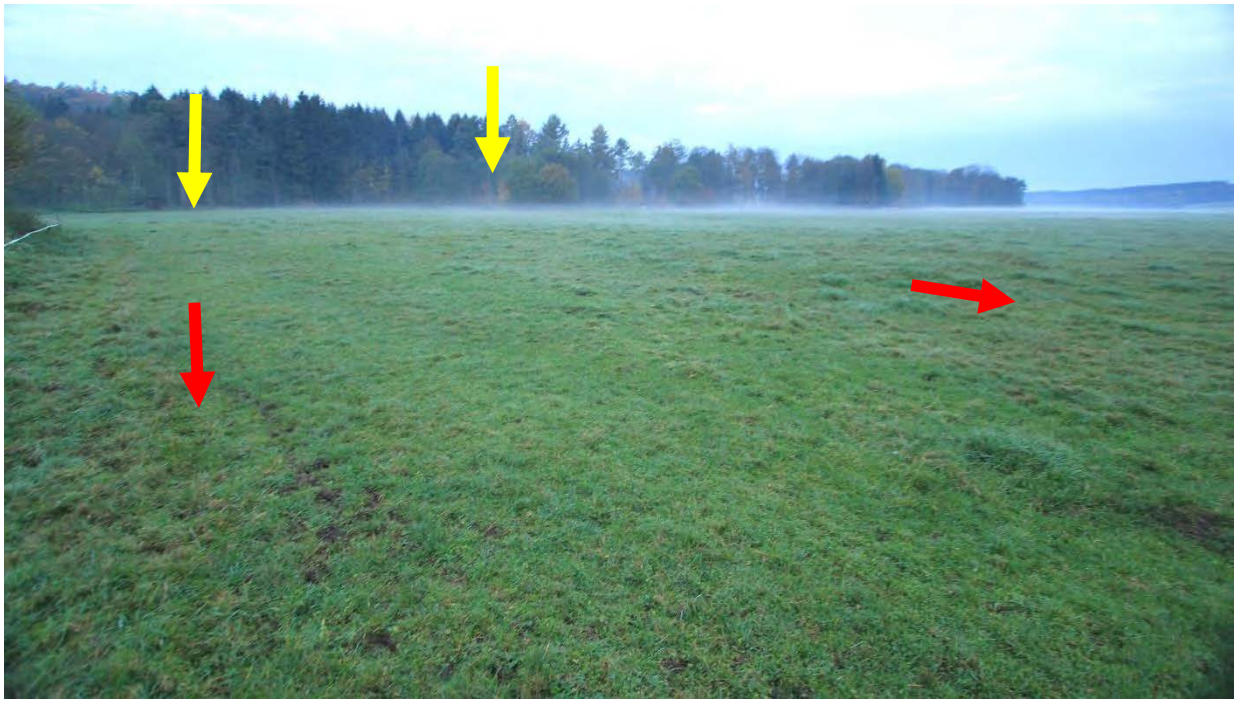


Blick nach Norden, rote Pfeile Flst. 1818 BV 17, gelb Flst. 1822 BV 18

Westlicher Bereich von Flst. Flst. 1818 BV 17

Mittlerer Bereich von Flst. Flst. 1818 BV 17

FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17



Blick nach Süden, rote Pfeile Flst. 1818 BV 17, gelb Flst. 1822 BV 18

Blick nach Norden

Blick nach Westen

Mittlerer Bereich von Flst. 1818 BV 17, Pfeil links östlicher Bereich BV 17

FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

Blick nach Norden, mittlerer Bereich BV 17

Blick nach Osten, mittlerer Bereich BV 17

Blick nach Osten, rechts Weilergraben

Blick nach Westen

Blick nach Westen, gelber Pfeil „Insel“ von Flst. 1822 BV 18, roter Pfeil Flst. 1818 BV 17 BV 17

FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

Östlicher Bereich von Flst. 1818 BV 17 von Südwesten, Pfeile Lagerplatz

Östlicher Bereich von Flst. 1818 BV 17 von Westen, Pfeile Lagerplatz

Nordöstlicher Bereich von Flst. 1818 BV 17 von Süden, Pfeile Lagerplatz

Nordöstlicher Bereich von Flst. 1818 BV 17 von Süden, Pfeile Lagerplatz

FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

Blick nach Norden, nordöstlicher Bereich von Flst. 1818 BV 17, Pfeile Lagerplatz

Östlicher Bereich von Flst. 1818 BV 17 von Westen, Pfeile Lagerplatz

Östlicher Bereich von Flst. 1818 BV 17 von Nordosten, roter Pfeil „Insel“ von BV 18

LAGERPLATZ FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

Unterstellgebäude im Osten

Unterstellgebäude im Osten

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

LAGERPLATZ FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

Östlicher Bereich von Flst. 1818 BV 17 von Norden

Östlicher Bereich von Flst. 1818 BV 17 von Nordwesten, vorne Lagerplatz

LAGERPLATZ FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17 von Nordwesten, rechts Nachbarflurstück

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

Westseite Unterstellgebäude auf dem Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

LAGERPLATZ FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

Nordseite Unterstellgebäude auf dem Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

LAGERPLATZ FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

Südseite Unterstellgebäude auf dem Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

Nordöstlicher Eckbereich von Flst. 1818

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17 mit Geräteschuppen

LAGERPLATZ FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17

Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17 mit Geräteschuppen

Lagerplatz im Nordosten von Flst. 1818 BV 17

Lagerplatz im Nordosten von Flst. 1818 BV 17

Holzlagerunterstände im Nordosten von Flst. 1818 BV 17

FLURSTÜCK 2010 BERGESCH BV 19

Blick nach Südosten, Pfeile Flurstück 2010 BV 19, unten 2 Unterstellschuppen

Nordöstlicher Unterstellschuppen

Nordwestlicher Unterstellschuppen

FLURSTÜCK 2010 BERGESCH BV 19

Blick nach Südosten, Pfeile Flurstück 2010 BV 19, unten 2 Unterstellschuppen

Flurstück 2010 von Westen, Pfeil links nordwestlicher Unterstellschuppen

Flurstück 2010 von Nordwesten

FLURSTÜCK 2010 BERGESCH BV 19

Nordwestlicher Unterstellschuppen von Westen

Nordostseite nordwestlicher Unterstellschuppen

Flurstück 2010 von Nordosten mit nordwestlicher Unterstellschuppen

FLURSTÜCK 2010 BERGESCH BV 19

Flurstück 2010 BV 19 von Norden, links und rechts Unterstellschuppen

Südwestseite nordöstlicher Unterstellschuppen

Nordostseite nordöstlicher Unterstellschuppen

FLURSTÜCK 2010 BERGESCH BV 19

Flurstück 2010 BV 19 mit nordöstlichem Unterstellschuppen von Norden

Nordöstlicher Unterstellschuppen

Flurstück 2010 BV 19 mit nordöstlichem Unterstellschuppen von Nordosten

FLURSTÜCK 2010 BERGESCH BV 19

Flurstück 2010 BV 19 von Nordosten

Nordostseite nordöstlicher Unterstellschuppen

Gutachten
22 09 68.3 BC

Verkehrswert

2 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
Gemarkung 88484 Gutenzell-Hürbel

BV 13 Flst. 2135 Langäcker Wiese mit Laubwaldstreifen
BV 20 Flst. 2131 Langäcker Mischwald mit Geräteschuppen + Freizeithütte

Gemarkung 88484 Gutenzell, Ortsteil Niedernzell

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach Alter Postplatz 4 88400 Biberach **2 K 13/22**
Eigentümer	als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Herrn
Wertermittlungsstichtag	18.10.2022

Verkehrswert BV 13	**Euro 12.200,00**
Verkehrswert BV 20	**Euro 9.000,00**

INHALTSVERZEICHNIS

I	**Allgemeine Angaben**	**Seite**	**3**
II	**Voraussetzung der Wertermittlung**	**Seite**	**4 - 5**
III	**Beschreibung der Grundstücke**	**Seite**	**6 - 13**
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 8
	2. Allgemeine Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 10
	3. Lage und Beschaffenheit der einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke	Seite	11 - 13
IV	**Wertermittlung**	**Seite**	**14 - 21**
	1. Bodenwert	Seite	13 - 20
	2. Verkehrswert	Seite	21
V	**Objektfotos**	**Seite**	**22 - 43**
VI	**Übersichtspläne Geoportal, Flächennutzungsplan, Hochwassergefahrenkarte**	**Seite**	**44 - 48**
VII	**Lagepläne Liegenschaftskataster**	**Seite**	**49 - 50**
VIII	**Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung**	**Seite**	**51 - 53**
IX	**Waldbewertung Klaus Traub**	**Seite**	**54 - 66**

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach Alter Postplatz 4 88400 Biberach **2 K 13/22**
Objekt	2 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke Grundbuch von Gutenzell, Ortsteil Niedernzell BV Nr. 13 Flst. 2135 Langäcker Wiese mit Laubwaldstreifen BV Nr. 20 Flst. 2131 Langäcker Mischwald mit Geräteschuppen und Freizeithütte Gemarkung 88484 Gutenzell, Ortsteil Niedernzell
Eigentümer	, als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Herrn
Waldwertgutachter	Forstbüro Klaus Traub Schwalbenweg 8 88436 Eberhardzell Tel.: 07355 92030 Fax: 07355 92031
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens auf Antrag des Insolvenzverwalters.
Objektbesichtigung	Am 18.10.2022 vom Gutachter alleine von außen.
Wertermittlungsstichtag	18.10.2022

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.

2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.

5. Die dem Gutachten beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.

6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.

13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ravensburg
Gemeinde	Gutenzell-Hürbel
Grundbuch von	Gutenzell
Grundbuchheft-Nr.	1090
Bestandsverzeichnis	**Lfd. Nr. 13** Karte SO 3762 Flst. 2135 53 a 42 qm Langäcker Landwirtschaftsfläche **BV lfd. Nr. 15 zu 13** Trepprecht sieh Serv. Buch S. 90. **Lfd. Nr. 20** Karte SO 3762 Flst. 2131 51 a 50 qm Langäcker Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Bestand und Zuschreibungen Nr. 2-12, 14, 16 bereits gelöscht. Nr. 1, 13, 15, 17-21 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen 26. Februar 2003. Zur lfd. Nr. 20 Beschriebsänderung aufgrund VN 2009/1. Ferner Flächenberichtigung: da Schreibfehler anlässlich GB-Eintrag bei Flurbereinigung: Fläche richtig: 51,50 ar. Eingetragen am 22.02.2010.
Grundstücksgrößen	Flst. 2135 53 a 53 qm Flst. 2131 51 a 50 qm
Grundstücksqualität	1 landwirtschaftliche Wiese mit Laubwaldstreifen im Außenbereich. 1 Waldfläche mit Geräteschuppen und Freizeithütte im Außenbereich

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 13, 20
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für

Gesamtgut der Gütergemeinschaft.
Hat Gleichrang mit den Vorkaufsrechten lfd. Nr. 6 und 7 und Rang nach der Grundschuld Abt. III Nr. 1
Bezug: Bewilligung vom 29. Sept. 1977.
Eingetragen am 2. März 1978.

Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 13, 20
Bedingtes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für

.

Hat Gleichrang mit den Vorkaufsrechten lfd. Nr. 5 und 7 und Rang nach der Grundschuld Abt. III Nr. 1
Bezug: Bewilligung vom 29. Sept. 1977.
Eingetragen am 2. März 1978.

Lfd. Nr. 7 zu BV Nr. 13, 20
Bedingtes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für

Hat Gleichrang mit den Vorkaufsrechten lfd. Nr. 5 und 6 und Rang nach der Grundschuld Abt. III Nr. 1
Bezug: Bewilligung vom 29. September 1977.
Eingetragen am 2. März 1978.

Nr. 1-4, 8-10, 12-18 bereits gelöscht.
Nr. 5-7, 11, 19-20 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26. Februar 2003.

Lfd. Nr. 21 zu BV Nr. 13, 20
Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. 23 Abs., 32 Abs. 1 und 2 InsO.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg -Insolvenzgericht- vom 13.7.2016 (AZ: 2 IN 652/15).
Eingetragen am 21.07.2016.

Lfd. Nr. 22 zu BV Nr. 13, 20
Das **Insolvenzverfahren** ist eröffnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg vom 27.02.2017 (20 IN 652/15).
Eingetragen am 06.03.2017.

Lfd. Nr. 23 zu BV Nr. 13, 20
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Biberach/Riß vom 21.04.2022 (2 K 13/22).
Eingetragen (021/400/2022) am 06.05.2022.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Gemeinde Gutenzell-Hürbel sind keine Baulasten eingetragen.

Hochwassergefahrenkarte

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich von Überflutungsflächen (siehe Plananhang).

Eintragung im Altlastenkataster

Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :
Zu evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.
Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müsste

2. Allgemeine Lage und Beschaffenheit

2.1. Lage

Ortsbeschreibung

Die ländlich geprägte Gemeinde Gutenzell-Hürbel mit seinen Teilorten Gutenzell, Hürbel, Bollsberg, Dissenhausen, Niedernzell, Weitenbühl, Allmethofen, Freyberg, Sägmühle, Reinhard, Mittelweiler, Simmisweiler und Zilishausen hat ca. 1830 Einwohner und liegt an der oberschwäbischen Barockstraße im östlichen Landkreis Biberach, nahe der Landesgrenze zu Bayern.

Lage der Grundstücke

Die Grundstücke befinden sich im Norden von Niedernzell, einem kleinen Teilort von Gutenzell-Hürbel und grenzen mit der nördlichen Grundstückskante an die K7580.

2.2. Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Gutenzell-Hürbel ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 312 nach Biberach liegt ca. 6 km südlich.

Autobahn A 7 liegt ca. 7 km östlich und ist über die Ausfahrten Altenstadt und Dettingen in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

IC-Bahnanschluss in Ulm.
Regionaler Bahnanschluss in Altenstadt und Kellmünz.

Flughafen Stuttgart (ca. 120 km) oder München (ca. 160 km).

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/**gut/durchschnittlich**/ungünstig

2.3. Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Ochsenhausen, ca. 6 km südwestlich.
Ortsmitte Gutenzell	Ca. 3 km.
Betreuung + Bildung	2 Kindergärten (Gutenzell, Hürbel) Grundschule Weiterführende Schulen in Ochsenhausen und Biberach.
Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten	Klosterkirche Barockkrippe Pfarrkirche St. Alban Sägmühle Eiberle Herrschaftsmühle Schloss Hürbel Wassertretbecken
Freizeiteinrichtungen	Zahlreiche Vereine Mehrzweckhalle Rad- und Wanderwege Nordic-Walking-Strecken Oberschwaben-Tourismus
Einkaufsmöglichkeiten	In Gutenzell-Hürbel nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, in den Teilorten kaum Einkaufmöglichkeiten vorhanden. In Ochsenhausen Einkaufsmöglichkeiten für den gehobenen Bedarf vorhanden.

3. Lage und Beschaffenheit der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

Gemarkung Gutenzell Heft 1090

BV Nr. 13 Flst. 2135 Langäcker, Landwirtschaftsfläche 53 a 42 qm

Lage	Das Grundstück befindet sich im Norden von Niedernzell, einem kleinen Ortsteil von Gutenzell, mit der südlichen Kante ca. 80 m vom Ortsrand entfernt. Im Norden grenzt die K 7580 ans Grundstück.
Erschließung	Kein direkter Straßen- oder Weganschluss vorhanden. Nur über Nachbarflurstücke erreichbar.
Topographie	Das Gelände steigt von Westen nach Osten an und fällt im Verlauf von Norden nach Süden.
Größe	53 a 42 qm
Max. Abmessungen	ca. 260 m x 15 m
Zuschnitt	Länglicher leicht gebogener Streifen (s. Lageplan).
Nutzung	Als Wiese (Grünland) mit Waldstreifen im Zusammenhang mit dem östlichen Nachbarflurstück 2133.
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftsfläche, Außenbereich. Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts.
Einstufung/Klassifizierung	3.817 qm als Grünland 816 qm Laubholz 709 qm Gehölz
Wertzahlen	Grünland-Holzung: 713 qm H 812 qm H 3.817 qm GR IS 1 b 2 50/43
Bodenschätzung	713 qm Holzung (H) 812 qm Holzung (H) 3.817 qm Grünland (GR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 1, Klimastufe 7,0° C bis 7,9° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 1641 3.817 qm geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 1641

BV Nr. 20 Flst. 2131 Langäcker, Landwirtschaftsfläche (Wald) 51 a 50 qm

Lage	Das Grundstück befindet sich im Norden von Niedernzell ca. 250 m vom Ortsrand entfernt. Im Norden grenzt die K 7580 ans Grundstück.
Erschließung	Von Norden ist ein Zugang mit alter Schranke von der K 7580 aus vorhanden. Im Süden verläuft ein geschotterter Feldweg am Grundstück vorbei.
Topographie	Das Gelände ist unterschiedlich gestaltet. Der südliche Teil mit größerem Geräteschuppen ist relativ eben. Ca. in der Mitte fällt es steil nach Norden in eine vermutlich ehemalige Kiesgrube ab. Auf dem Grund der Grube befindet sich ein Freizeitplatz mit einfacher Hütte.
Größe	51 a 50 qm
Max. Abmessungen	ca. 130 m x 44 m
Zuschnitt	Länglich, im Norden und Süden entlang der Straße und dem Feldweg unregelmäßig (siehe Lageplan).
Nutzung	Als Mischwald mit Geräteschuppen im Süden und einfacher Freizeithütte im Norden.
Geräteschuppen	Größerer älterer Geräteschuppen im Süden. Wände aus Wellpolyesterplatten, Tragwerk vermutlich Holzgebälk, Dach vermutlich Trapezblechplatten. Schiebetore aus Holz vorhanden.

Freizeithütte	Einfach zusammengebaute Hütte aus verschiedenen Materialien (Spanplatten etc.) mit Satteldach. Vermutlich ohne Baugenehmigung erstellt.
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftsfläche, Außenbereich. Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts.
Einstufung/Klassifizierung	4.575 qm als Gehölz 575 qm Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Wertzahlen	Keine.
Bodenschätzung	575 qm Nebenfläche des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft (NF) 4.575 qm Holzung (H) Gesamtertragsmesszahl 0

IV WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan der landwirtschaftlichen Flächen sind Ausschnitte aus den Flurkarten des Liegenschaftskatasters.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchheft 1090 wie folgt:

BV	**Nr. 13**	Flst. 2135	Langäcker	Wald	53 a 42 qm
BV	**Nr. 20**	Flst. 2131	Langäcker	Wald	51 a 50 qm

Bodenrichtwerte und Bodenvergleichswerte

Raum Kreis Biberach

Nach Veröffentlichung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegen folgende Kaufwerte im Kreis Biberach vor (seit 2021 gibt es diese Veröffentlichungen nicht mehr):

Insgesamt	2020	€	4,09/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
Zum Vergleich:	2019	€	3,69/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2018	€	4,79/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 49
	2017	€	3,77/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2016	€	3,37/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2015	€	3,53/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2014	€	2,81/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 46
	2013	€	2,51/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 47
	2012	€	2,43/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 47
	2011	€	2,37/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2010	€	2,03/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2009	€	2,10/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 47
	2008	€	2,03/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 47
	2007	€	1,66/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2006	€	1,50/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48

Gemeinde Gutenzell/Hürbel

Nach Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Gemeinde Gutenzell (2020) und dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach (2022) liegen folgende Preise für landwirtschaftliche Grundstücke vor:

	zum 31.12.2020	zum 01.01.2022
Ackerland	€ 4,20/qm	€ 4,50/qm
Grünland	€ 3,00/qm	€ 3,20/qm
Waldfläche	€ 0,70/qm	€ 0,80/qm

Bodenrichtwert landwirtschaftliche Betriebsfläche im Außenbereich € 25,00/qm
(landwirtschaftlich bebaute Grundstücksteile im Ortsbereich Niedernzell)

Bezüglich der Bodenwerte für landwirtschaftliche Grundstücke lassen sich allgemein folgende Tendenzen erkennen:

- Insgesamt ließen sich für landwirtschaftliche Flächen aufgrund der allgemeinen landwirtschaftlichen Strukturkrise keine hohen qm-Preise mehr erzielen, mittlerweile haben
  die Preise aber aufgrund der Niedrigzinsphase wieder deutlich angezogen.

- Die Preise für Grünlandflächen liegen i.d.R. niedriger wie die für Ackerlandflächen,
- in letzter Zeit sind die Preise für Grünlandflächen aufgrund des Wegfalls der Milchbindung zudem nochmals gefallen.

- In Gegenden mit einem großen Umland an landwirtschaftlichen Flächen mit noch vielen sich in Betrieb befindlichen bäuerlichen Anwesen werden (vermutlich aufgrund der größeren Nachfrage und der Konkurrenzsituation) höhere Bodenpreise für landwirtschaftliche Grundstücke erzielt wie in Gegenden mit nur kleinem landwirtschaftlichem Umfeld und wenig in Betrieb stehenden Anwesen bzw. vielen stillgelegten Höfen, vermutlich weil die dort ansässigen Landwirte kein Interesse mehr an weiteren Zukäufen haben und man froh sein muss, wenn man überhaupt noch einen findet, der einem sein landwirtschaftliches Grundstück bewirtschaftet.

- Aufgrund der Förderung von nachwachsenden Rohstoffen für Treibstoffzwecke (Biosprit etc.) sind Ackerflächen wieder mehr gefragt.

Wertermittlung

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung Gutenzell.

In nachfolgender Wertermittlung jedes einzelnen Flurstücks werden diese nun

1. unter Zugrundelegung der vorhandenen Vergleichsbodenrichtwerte nach ihrer Lage, Topographie, Größe und Zuschnitt sowie ihrer Erreichbarkeit und Nutzung bewertet.

2. als zusätzliche Einflussgröße wird die **Bodenschätzung** nach dem Flurstücksnachweis des Liegenschaftskatasters herangezogen, die für Ackerlandflächen und Grünland folgende Kriterien einstuft:

Ackerlandflächen

Ackerschätzung mit Einstufung der:
- Bodenart
- Zustandsstufe (Leistungsfähigkeit)
- Entstehungsart
- Wertzahlen mit Bodenzahl und **Ackerzahl** (Ertragsverhältnis)

Grünland

Grünlandschätzung mit Einstufung der:
- Bodenart
- Bodenstufe (Leistungsfähigkeit)
- Klimastufe (mittlere Jahreswärme)
- Wasserverhältnisse
- Wertzahlen mit Grünlandgrundzahl und **Grünlandzahl** (Ertragsverhältnis)

Die Seite „Erläuterungen“ zur **Bodenschätzung** des Liegenschaftsbuches ist im Plananhang beigefügt.

Die Berücksichtigung der Bodenschätzung für die einzelnen Grundstücksanteile wurde früher wie folgt vorgenommen:

Der Qm-Preis der einzelnen Grundstücksanteile ermittelte sich bisher unter Berücksichtigung ihrer **Wertzahlen** (**Ackerzahl** oder **Grünlandzahl**) nach der Reichsbodenschätzung 1933, der **tatsächlichen Nutzung** und den so genannten **Kapitalisierungsfaktoren** (**Verkehrswertfaktoren**).

Der Verkehrswertfaktor für **Ackerlandgrundstücke** betrug (auf € bezogen) **400**.

Der Verkehrswertfaktor für **Grünlandgrundstücke** betrug (auf € bezogen) **300**.

Die Kapitalisierungsfaktoren sind jeweils auf 1 ha (= 10.000 qm) bezogen.

Diese Wertansätze sind jedoch heute nicht mehr aktuell, da die Preise für landwirtschaftliche Flächen aufgrund der lang anhaltenden Niedrigzinsphase mittlerweile deutlich gestiegen sind und es regional deutliche Preisunterschiede gibt.

Insofern werden die Wertzahlen (Ackerzahl, Grünlandzahl) nachfolgend lediglich als „Feinjustierung“ der vorliegenden Vergleichspreise verwendet.

Grundlage bzw. Ausgangspunkt sind die Bodenrichtwerte von Gutenzell und die durchschnittlichen Ertragsmesszahlen aus den Kaufwerten für landwirtschaftliche Grundstücke im Kreis Biberach vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.
Hier ist eine langjährige Ø **Ertragsmesszahl** von **48** (pro 100 qm) aufgeführt, die für den (mittleren) Bodenrichtwert von € 4,50/qm Ackerland und € 3,20/qm Grünland angesetzt wird.

Die Ertragsmesszahl von 48/ar entspricht einer Grünlandzahl oder Ackerzahl von 48 pro 100 qm.

Örtliche Anpassung

Ausgangspunkt ist also ein durchschnittlicher Ackerlandpreis von € 4,80/qm bei einer Ackerzahl von 48 und ein mittlerer Grünlandpreis von € 3,20/qm bei einer Grünlandzahl von 48.

Zurückgerechnet auf die Verkehrswertfaktoren pro Hektar ergeben sich demnach folgende **marktangepasste Kapitalisierungsfaktoren** für Ackerland und Grünland:

1. Ackerland

Ackerzahl 48 x Kapitalisierungsfaktor = € 4,50/qm

Kapitalisierungsfaktor = € 4,50/qm : 48 = 0,09375/qm

Kapitalisierungsfaktor pro ha = 0,09375/qm x 10.0000 qm = 937,5

Kapitalisierungsfaktor für Ackerland: 938

2. Grünland

Grünlandzahl 48 x Kapitalisierungsfaktor = € 3,20/qm

Kapitalisierungsfaktor = € 3,20/qm : 48 = 0,6666/qm

Kapitalisierungsfaktor pro ha = 0,6666/qm x 10.000 qm = 667,66

Kapitalisierungsfaktor für Grünland: 667

Bei den nachfolgend in Ansatz gebrachten Qm-Preisen wird sich nun an die vorgenannten Vergleichspreise angelehnt, wobei die Qm-Preise durch Berücksichtigung der vorhandenen Bodenschätzung (Ackerlandzahl, Grünlandzahl) noch angepasst („feinjustiert“) werden.

Für ortsnahe Lagen wird ein **Zuschlag** von **€ 0,05 – 0,20/qm** getätigt.

Für ortsferne, aber gut erreichbare Lagen wird weder ein Zuschlag noch ein Abschlag von getätigt, lediglich für schwierig erreichbare Lagen wird ein Abschlag vorgenommen.

Flächenanteile, die als **Unland** eingestuft sind, werden generell mit **€ 0,50 - € 1,00/qm** angesetzt.

Mit Holzunterständen bebaute Grundstücksteile (Lagerplatz, Nebenfläche des Betriebs, Gebäude- und Freifläche) werden in diesem Fall aufgrund der Lage im Wald mit **€ 2,00/qm** angesetzt.

Dies gilt nicht für den Bereich mit der (vermutlich nicht genehmigten) Freizeithütte.

<u>Überschwemmungsgebiet</u>

Flächen im **Überschwemmungsgebiet** sind keine vorhanden.

Somit errechnen sich nun die angemessenen Bodenwerte der Grundstücke wie folgt:

Gemarkung Gutenzell-Hürbel, Heft 1090

BV Nr. 13 Flst. 2135 Langäcker, Landwirtschaftsfläche 53 a 42 qm

Das zu bewertende Grundstück steigt von Süden und Norden leicht an, fällt von Osten nach Westen steil ab und liegt mit der südlichen Kante ca. 80 m nördlich von Niedernzell, einem kleinen Ortsteil von Gutenzell und ist nur über Nachbarflurstücke erreichbar.

Qm-Preis nach Wertzahlen (Bodenschätzung) und Verkehrswertfaktor:

Nutzung des Flst. 2135:
3.817 qm als Grünland (Verkehrswertfaktor 667)

Grünlandzahl 43 x 667 : 10.000,00	=	€	2,87/qm
Zuschlag für ortsnahe Lage	+ =	€	0,00 qm
Abschlag für schwierige Erreichbarkeit	- =	€	0,10 qm

Unter der Berücksichtigung der Lage, Topographie, Größe und Zuschnitts sowie der Nutzung und Bodenschätzung des Grundstücks wird für die einzelnen Anteile folgender Qm-Preis für angemessen angesehen.

Grünland
3.817 qm (Grünlandzahl 43) x € 2,77/qm = € 10.573,09

Bodenwert Grünlandanteil Flst. 2135 gerundet **€ 10.570,00**
(entspricht einem durchschnittlichen Qm-Preis von ca. € 2,77/qm)

Waldwert Flst. 2135 nach **Gutachten Klaus Traub** (s. Anlage)

Bodenwert (1525 qm)	Flst. 2135	€ 760,00			
Bestandswert	Flst. 2135	€ 870,00			
Waldwertanteil	**Flst. 2131**		+ =	**€**	**1.630,00**
(entspricht einem Qm-Preis von ca. € 1,07/qm)					
Gesamter Boden- und Bestandswert Flst. 2135 BV 13				€	12.200,00
Gesamter Boden- und Bestandswert Flst. 2135 BV 13 ger.				**€**	**12.200,00**

BV Nr. 20 Flst. 2131 Langäcker, Waldfläche 51 a 50 qm

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 250 m nördlich vom Ortsrand von Niedernzell und ist über die asphaltierte K 7580 und einem geschotterten Feldweg erreichbar.

Bodenwert Waldanteil (4.575 qm)

Der **Bodenwertanteil** beträgt nach Gutachten mit dem **Forstsachverständigen Klaus Traub** aus Eberhardzell wie folgt:

4.575 qm x € 0,50/qm = € 2.287,50 gerundet **€ 2.290,00**.

Bestandswert Waldanteil

Das Grundstück ist nach Inaugenscheinnahme überwiegend mit gemischtem Laubwald und einzelnen Nadelbäumen bewachsen.

Nach Gutachten durch den **Forstsachverständigen Klaus Traub** beträgt der

Bestandswert dieses Waldgrundstückes ca. **€ 2.580,00.**

Dies entspricht einem Qm-Bestandspreis von ca. € 0,564/qm.

Waldwert Flst. 2131 nach **Gutachten Klaus Traub** (s. a. Anlage)

Bodenwert Flst. 2131 (4.575 qm)	=	€	2.290,00
Bestandswert Flst. 2131	=	€	2.580,00
Waldwertanteil Flst. 2131 (entspricht einem durchschnittlichen Qm-Preis von ca. € 1,065/qm)		**€**	**4.870,00**

Bodenwert restliche Nebenfläche des Betriebs (575 qm)

Lagerfläche 575 qm x € 2,00/qm	+ =	€	1.150,00
Gesamter Boden- und Bestandswert Flst. 2131		**€**	**6.020,00**
+ Wertzuschlag Geräteschuppen psch.	+ =	€	2.800,00
+ Wertzuschlag Freizeithütte psch.	+ =	€	200,00
Sachwert Flst. 2131		€	9.020,00
Sachwert Flst. 2131 BV 20 gerundet		**€**	**9.000,00**

2. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um zwei land- und forstwirtschaftliche Flurstücke Gemarkung Gutenzell, Ortsteil Niedernzell; davon 1 Wiese mit anteiligem Laubwaldstreifen und 1 Mischwaldgrundstück mit Geräteschuppen und Freizeithütte.

Landwirtschaftliche Grundstücke werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die Vergleichswerte ergeben sich aus den Verkäufen gleichartiger Grundstücke und spiegeln sich in den angegebenen Bodenrichtwerten wieder.

Mit berücksichtigt wurden auch die Preise aus dem Statistikbericht, Kaufwerte von landwirtschaftlichen Grundstücken im Kreis Neu-Ulm vom Bayerischen Landesamt für Statistik.

Weiterhin wurden die Verkehrswertfaktoren (Kapitalisierungsfaktoren) auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung zur Ermittlung der qm-Preise verwendet, welche die vorhandenen Bodenqualitäten (Leistungsfähigkeit) angemessen berücksichtigen.

Die vorhandene Bodenqualität eines Grundstücks wird durch seine Wertzahlen wiedergegeben.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für die beschriebenen Objekte zum **Wertermittlungsstichtag 18.10.2022** wie folgt:

BV	Flst.	Bezeichnung	Nutzung	Verkehrswert
Nr. 13	2135	Langäcker	Wiese mit Laubwaldstreifen	**€ 12.200,00**
Nr. 20	2131	Langäcker	Mischwald mit Geräteschuppen und Freizeithütte	**€ 9.000,00**

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen:
Nellingen, den 23.12.2022

Der Sachverständige

FLURSTÜCK 2135 LANGÄCKER BV 13

K 7580 von Nordosten, Pfeil Flst. 2135

K 7580 von Norden, Pfeil Flst. 2135

Blick von Nordwesten, Pfeil Flst. 2135

Blick von Westen, Pfeile Flst. 2135

Blick von Osten, Pfeile Wiese mit Baumreihe auf Flst. 2135, unten Kreisstraße 7580

Blick von Westen und Nordwesten, Pfeile Wiese mit Baumreihe auf Flst. 2135

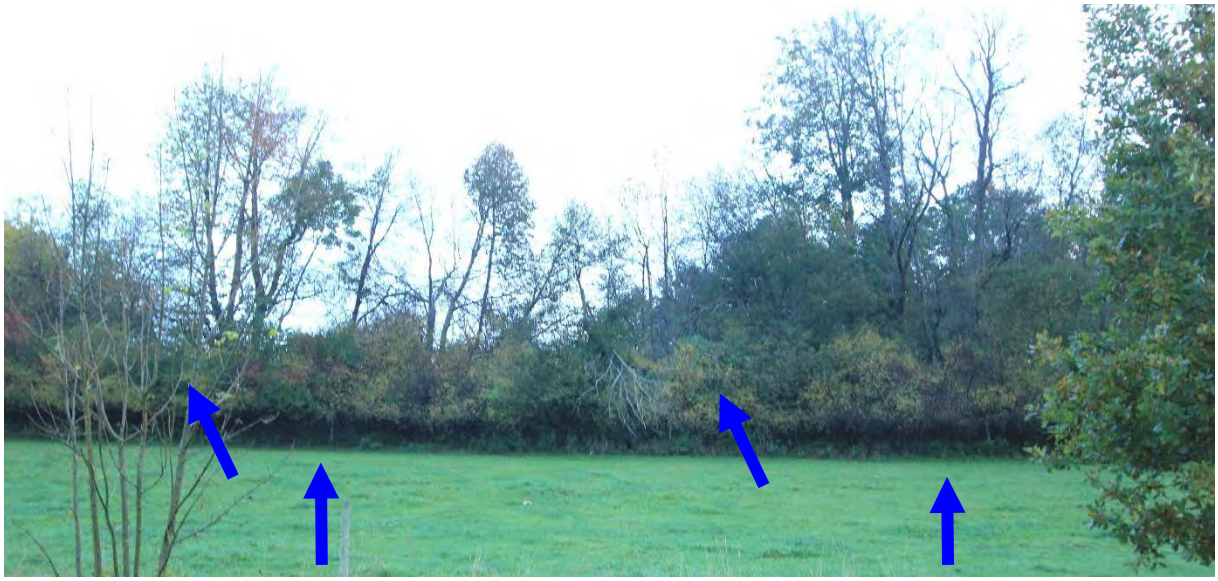
FLURSTÜCK 2135 LANGÄCKER BV 13

Blick von Nordwesten, Pfeile Wiese mit Baumreihe auf Flst. 2135, unten Kreisstraße 7580

Südlicher Bereich von Flst. 2135 mit Wiese und Baumreihe

Blick von Westen, Pfeile Wiese mit Baumreihe auf Flst. 2135, unten Kreisstraße 7580

FLURSTÜCK 2135 LANGÄCKER BV 13



Blick von Westen, Pfeile Wiese mit Baumreihe auf Flst. 2135

Blick von Südwesten, Pfeile Wiese mit Baumreihe auf Flst. 2135, links Kreisstraße 7580

Nördlicher Bereich, Pfeile Wiese mit Baumreihe auf Flst. 2135, links Kreisstraße 7580

FLURSTÜCK 2135 LANGÄCKER BV 13

Blick von Nordosten, Pfeile Baumreihe auf Flst. 2135, südlicher Streifen

Blick von Südosten, Pfeile Baumreihe auf Flst. 2135, nördlicher Streifen

Blick von Nordosten, Pfeile Baumreihe auf Flst. 2135, mittlerer Streifen

Blick von Südosten, Pfeile Baumreihe auf Flst. 2135

FLURSTÜCK 2135 LANGÄCKER BV 13

Blick von Südosten, Pfeile nördlicher Bereich der Baumreihe auf Flst. 2135

Blick von Osten zum nördlichen Bereich der Baumreihe auf Flst. 2135

Blick von Osten zum mittleren Bereich der Baumreihe auf Flst. 2135

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Blick von Westen, Pfeile Mischwald im Norden von Flst. 2131

Nördlicher Bereich von Flst. 2131 mit Mischwald, unten K7580, Pfeil links Zufahrt

Blick von Nordosten, Pfeile Mischwald auf Flst. 2131, rechts Kreisstraße 7580

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Blick von Südosten, nördlicher Bereich von Flst. 2131 mit Mischwald, rechts K7580

Blick von Nordosten zum östlichen Waldrand auf Flst. 2131

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Blick von Nordosten zum Mischwald auf Flst. 2131

Nordöstlicher Randbereich vom Mischwald von Flst. 2131

Gesamter östlicher Randbereich vom Mischwald von Flst. 2131

Blick von Osten, Pfeile Mischwald auf Flst. 2131

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Östlicher Waldrand von Südosten

Östlicher Waldrand

Blick von Südosten, Pfeile Mischwald von Flst. 2131

Südöstlicher Waldrand von Südosten

Östlicher Waldrand von Südosten

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Südöstlicher Eckbereich vom Mischwald auf Flst. 2131

Mischwald

Westseite Mischwald auf Flst. 2131

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Südlicher Eckbereich vom Mischwald auf Flst. 2131

Westlicher Waldrand von Flst. 2131 mit Mischwald, Pfeil rechts Geräteschuppen

Südwestlicher Waldrand von Flst. 2131 mit Mischwald, Pfeil links Geräteschuppen

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Geräteschuppen von Westen

Geräteschuppen von Südwesten

Südlicher Mischwald

Mischwald beim Geräteschuppen

Südseite Geräteschuppen

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Geräteschuppen von Südosten

Blick in den Geräteschuppen

Südlicher Zugang zum Mischwald

Ostseite Geräteschuppen

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Mischwald mit Geräteschuppen von Norden

Mischwald

Mischwald

Mischwald

Mischwald

Mischwald

Abhang mit Stufen

Abhang

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Ehemaliger Grubenbereich mit Freizeitfläche

Blick zum Abhang

Freizeitfläche im Norden

Wald im Norden

Futterstelle

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Freizeithütte im Norden

Freizeithütte mit Vorplatz im Norden

Freizeithütte mit Vorplatz

Mischwald und Abhang mit Futterstelle

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Freizeithütte von hinten

Nördlicher Grubenbereich

Weg nach Norden

Nordöstlicher Waldbereich mit Zugang bzw. Ausgang

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Geräteschuppen von Südosten

Zugang/Ausgang im Norden

Mischwald

Zugang/Ausgang im Norden

Zugang/Ausgang im Norden zur K 7580

Zugang bzw. Ausgang im Norden

FLURSTÜCK 2131 LANGÄCKER BV 20

Gesamter östlicher Waldrand

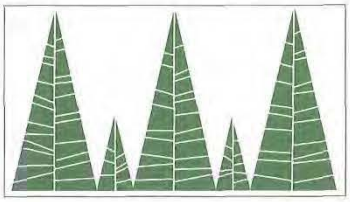
Östlicher Waldrand, nördlicher Bereich

Südöstlicher Waldrand

Mischwald

Südliche Spitze von Flst. 2131

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB



KLAUS TRAUB
FORSTBÜRO

Klaus Traub · Schwalbenweg 8 · D-88436 Eberhardzell
Telefon 07355/92030
Telefax 07355/92031

Dipl.-Ing. Roland Dittrich
Freier Sachverständiger

Steinbosstr. 51

89191 Nellingen

Forsteinrichtung
Waldbewertung
Betriebsgutachten
Beratung
Betreuung

Ihr Schreiben vom:	Ihre Zeichen:	Unsere Zeichen:	Datum:
			03.11.2022

WERTGUTACHTEN

über den Privatwald „ "

(Flurstücke 2131 und 2135 auf der Gemarkung Gutenzell)

1) Vorbemerkung

Das vorliegende Wertgutachten wurde im Auftrag des Sachverständigen Roland Dittrich (Steinbosstr. 51, 89191 Nellingen) gefertigt. Das Ergebnis soll in das von Herrn Dittrich für das Amtsgericht Biberach zu erstellende Gutachten einfließen.

Die Erhebung der für die Bewertung notwendigen Bestandesdaten fand in der 43. Woche 2022 statt.

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

2) Bestandesbeschreibung

Gemarkung Gutenzell

Flurstück 2131	**Gesamtfläche**	**0,5150ha**
	davon Gehölz	**0,4575 ha**
	davon Gebäude/Freifläche	**0,0575 ha**

im SO eben, nach NW hin unregelmäßig abfallend; ehemalige Kiesentnahmestelle; Grundstück grenzt im S an Feldweg, im N an Kreisstraße 7580 an; eingeschränkt befahrbar; mehrere Gebäude auf Freiflächen (Veranstaltungsräume); trockener bis mäßig frischer Standort;

Unterfläche a 04:	**Fläche**		**0,4575 ha**
	Dickung bis Altolz aus		Lbh 100 (Pa, Wei, Ei, Es,Ah, sLb) locker bis licht
	Alter		20 -80 / 40 baumweise ungleichaltrig
	dGz 100		4,5 Vfm/J/ha
	Güteklasse	Lbh	B 00 C 00, D 100
	B =		0,6
	Pflegerückstände		

Flurstück 2135	**Gesamtfläche**	**0,5150 ha**
	davon Gehölz	**0,1525 ha**
	davon Grünland	**0,3817 ha**

leicht nach W geneigt; im N an Kreisstraße angrenzend; im Süden eingeschränkt befahrbar:

Unterfläche a 03:	**Fläche**	**0,1525 ha**
	Dickung bis Altholzaus	Lbh 100 (Ei, Ah, Es, sLbh) locker bis licht; im Süden geschlossen
	Alter	20 - 80 / 50 baumweise ungleichaltrig
	dGz 100	4,5 Vfm/J/ha
	Güteklasse	B 00, C 20, D 80
	B =	0,7
	Pflegerückstände	

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

3) Berechnung des Bestandeswertes

Die Berechnung des Bestandeswertes wurde auf dem beiliegenden Berechnungsbogen mit Hilfe des EDV-Programms "SILVAL 5.0" der Bundesvermögensverwaltung vorgenommen. Die in die Bewertung eingegangenen Grundlagendaten sind den Berechnungsbögen zu entnehmen.

Somit errechnet sich für die beiden Flurstücke ein Wert von ca. **03.450,00 €**

Davon entfallen auf

Flurstück 2131 (Teilfläche)	**mit**	**0,4575 ha (nur Gehölz)**	**ca.**	**02.580,00 €**
Flurstück 2135 (Teilfläche)	**mit**	**0,1525 ha (nur Gehölz)**	**ca.**	**00.870,00 €**

4) Herleitung der Bodenwerte

Der Bodenwert wurde in Absprache mit den Forstbehörden im Anhalt an vergleichbare Standorte im Forstbezirk (Standort, Ertragslage, Topographie, Erschließung) bzw. im Anhalt an die Verkehrswerte der letzten Jahre auf 0,60 bis 1,00 €/qm, im Mittel auf 0,80 €/qm festgesetzt. Aufgrund der schwierigen topographischen und wirtschaftlichen Verhältnisse wurde dieser Wert jedoch gutachtlich um ca. 40% auf etwa 0,50 €/qm reduziert.

Somit errechnet sich für die beiden Flurstücke (nur Gehölz)

ein Bodenwert von ca. **03.050,00 €**

Davon entfallen auf

Flurstück 2131 (Teilfläche)	**mit**	**0,4575 ha (nur Gehölz)**	**ca.**	**02.290,00 €**
Flurstück 2135 (Teilfläche)	**mit**	**0,1525 ha (nur Gehölz)**	**ca.**	**00.760,00 €**

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

5) Gesamtwert

Der Gesamtwert der Flurstücke 2131 und 2135 (Nur Gehölz) auf der Gem. Gutenzell mit einer Gesamtfläche von 0,6100 ha beläuft sich danach auf **ca. 06.500,00 €**

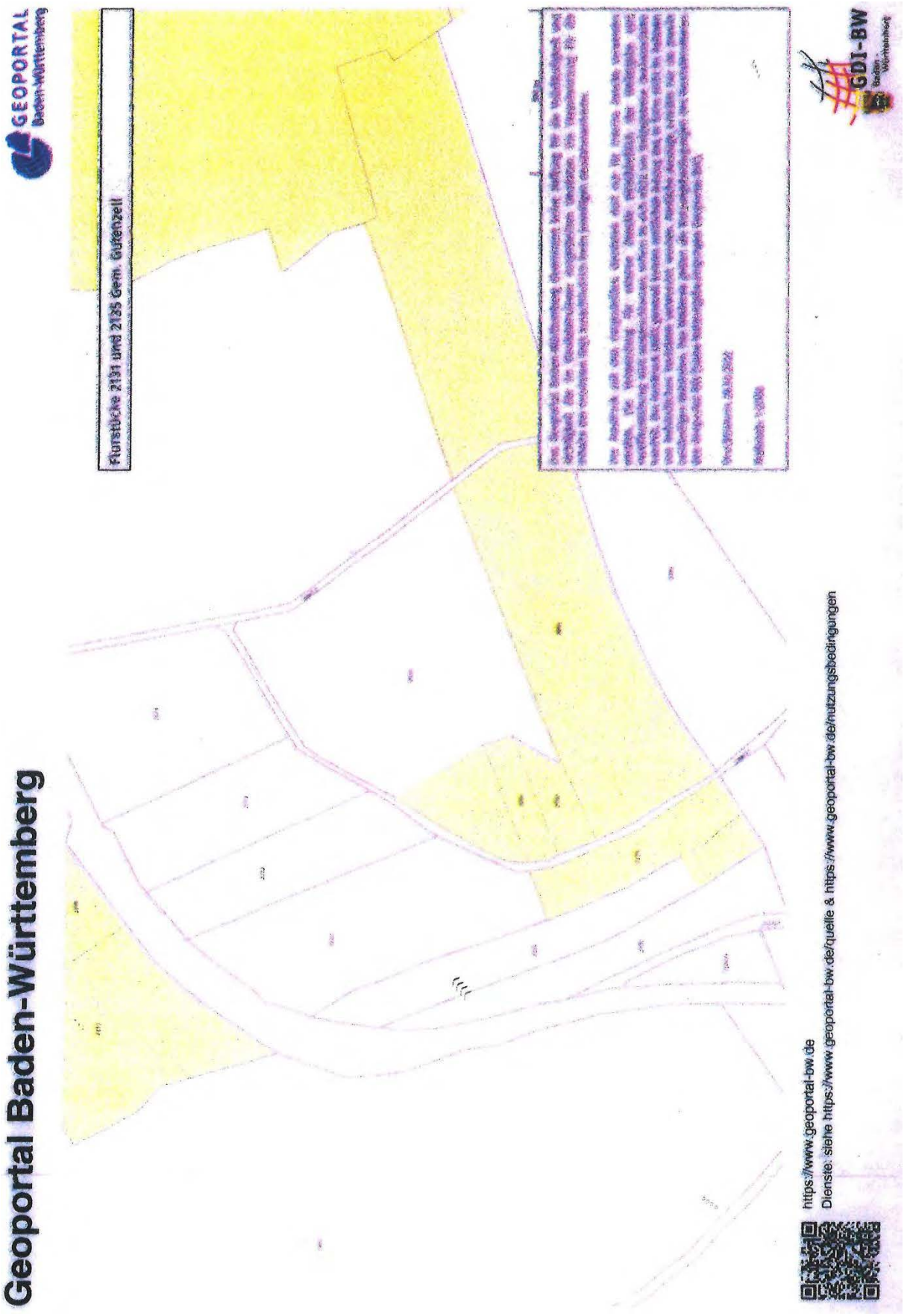
Davon entfallen auf

Flurstück 2131 (Teilfläche)	**mit**	**0,4575 ha (nur Gehölz)**	**ca.**	**04.870,00 €**
Flurstück 2135 (Teilfläche)	**mit**	**0,1525 ha (nur Gehölz)**	**ca.**	**01.630,00 €**

Eberhardzell, den 04. 11. 2022

FORSTSACHVERSTÄNDIGER KLAUS TRAUB
Schwalbenweg 8 · 88436 Eberhardzell
+49 7355 92030
Klaus.Traub@t-online.de

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB



WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

Zusammenfassung

Projektergebnisse

Projekt : **Waldbewertung**

Forstbüro Klaus Traub
Eigentümer: Blum

Stichtag: 31. Oktober 2022
Geschäftszeichen: G-2022-18

Gesamtfläche in ha: 0,6100

Waldort	Gemeinde,Gemark., Flur, Flurstück	Flächenart	Fläche [ha]	Bodenwert [€]	Abtriebswert [€]	Bestandeswert [€]	Wert Bestock. Gew. AW/BW [€]	Wert Gesamt Boden u. Bestock. [€]
	/ Gutenzell / / 2131	HB	0,4575	2.290,00	245,00	2.580,00	2.580,00	4.870,00
	/ Gutenzell / / 2135	HB	0,1525	760,00	415,00	870,00	870,00	1.630,00
Gesamtwerte:			**0,6100**	**3.050,00**	**660,00**	**3.450,00**	**3.450,00**	**6.500,00**

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

Bestandeswertermittlung

Projekt: Waldbewertung

Forstbüro	Klaus Traub	**Stichtag:**	31. Oktober 2022
Eigentümer:		**Geschäftszeichen:**	G-2022-18
Distrikt:		**Gemeinde:**	
Abt.:		**Gemarkung:**	Gutenzell
UAbt.:		**Flur:**	
UFl.:		**Flurstück:**	2131 (Teilfläche)
Bestand:			
		Baumart:	Laubholz (Pa, Wie, Ei, Es, Ah, Fi
Fläche in ha:	0,4575	**Alter:**	40

Bemerkungen:

Ertragstafel:	Esche, Wimmenauer 1919, schwache Durchforstung	
Sortentafel:	BASISTAFEL	
Ertragsklasse:	dGz 100: 4,5 Vfm/J/ha	
Umtriebszeit:	120 **Jahre**	
Holzmasse (U):	295,68 **Efm/ha**	369,60 **Vfm/ha**
Mittl. BHD (U):	32,1 **cm**	

Stammholz:	41 %
Industrieholz lang:	38 %
Schichtholz/ Industrieholz kurz:	14 %
X-/NV-Holz:	7 %

Durchschnittliche Messzahlprozente

Güte-klasse	Anteil [%]	Messzahl-prozent
A	0	
B	0	
C	0	
D	100	42

Preis Stammholz:	49,44	**€/Efm**
Preis IL-Holz:	50,00	**€/Efm**
Preis Schichtholz:	35,00	**€/Rm**

Lohnnebenkosten:		%	Kein EST verwendet
EST-Zuschlag (A):		%	
EST-Zuschlag (B):		%	

Bruttoerlös:	14.434,56	**€/ha**	
Erntekosten:	2.634,89	**€/ha**	
AU-Wert: (Au)	11.799,67	**€/ha**	
Bestockungsfaktor:	0,60		
Kulturkosten: (c)	7.500,00	**€/ha**	
Alterswertfaktor: (f)	0,433		
Bestandeswert: (B)	5.617,05	**€/ha**	**B = ((Au – c) * f + c) * B°**
Anteilfläche:	0,4575	**ha**	

Bestandeswert: **2.569,80** **€** Bestandeswertberechnung erfolgt nach Blume

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

Anlage 1: Bruttoerlös

Durchschnittspreise Stammholz

unentrindet / gerückt

Klasse	Anteil [%]	MZ	MZ [%]	Preis [€ / Efm]
LH 1a	0,0	34	144,6	49,15
LH 1b	0,0	40	122,9	49,15
LH 2a	4,0	60	75,4	45,22
LH 2b	11,0	80	56,5	45,22
LH 3a	11,0	95	54,8	52,10
LH 3b	7,0	110	47,4	52,10
LH 4	6,0	130	39,3	51,12
LH 5	2,0	160	32,6	52,10
LH 6	0,0	190	27,9	53,08
AS 1a		34	144,6	49,15
AS 1b		40	122,9	49,15
AS 2a		60	75,4	45,22
AS 2b		80	56,5	45,22
AS 3a		95	54,8	52,10
AS 3b		110	47,4	52,10
AS 4		130	39,3	51,12
AS 5		160	33,2	53,08
AS 6		190	27,9	53,08
Gesamt	**41,0**	**0**		**49,44**

Aufarbeitung: unentrindet

Entrindungskosten [€/Efm]:	
Preis Stammholz [€/Efm]:	**49,44**

Zusammenstellung der Bruttoerlöse

	Efm	Rm	€ / Efm	€	€ / ha
Stammholz	55,46	79,20	49,44	2.741,94	5.993,31
Industrieholz - lang	51,41	73,44	50,00	2.570,50	5.618,58
Schichtholz	18,94	27,06	50,00	947,10	2.070,16
zzgl. MwSt.	5,5 %			344,27	752,51
Bruttoerlös				**6.603,81**	**14.434,57**

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

Anlage 2: Erntekosten

EST - Grundlagen

LNK [%]	Verm. IL	Länge S [m]
EST A [%]	Aufarb.IL	Durchm. S [cm]
EST B [%]	Durchm. IL [cm]	Spaltst.-Ant. S [%]
Sonst.Aufw.[€/Efm]		Vorlief. S [Stufe]
		Setzen S [Stufe]
Entrind.-Zustand	Länge X [m]	
AS	Durchm. X [cm]	
AS Kurz/Lang		

Aufarbeitungskosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]	X [Rm]
Efm		0,00	0,00	5,41	14,88	14,88	9,47	8,12	2,71	0,00	51,41	27,06	1,93
€/Efm													
€		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Aufarbeitungskosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		127,17
€/Efm												0,00
€		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
											Summe Gesamt:	-
											Summe Gesamt / ha:	-

Rückekosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]
Efm	Laubholz	0,00	0,00	5,41	14,88	14,88	9,47	8,12	2,71	0,00	51,41	27,06
€/Efm	Laubholz	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
€	Laubholz	0,00	0,00	48,69	133,92	133,92	85,23	73,08	24,39	0,00	462,69	243,54

Rückekosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	Laubholz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		125,82
€/Efm	Laubholz	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00		9,58
€	Laubholz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1205,46
											Summe Gesamt:	1.205,46
											Summe Gesamt / ha:	2.634,89

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

Bestandeswertermittlung

Projekt: Waldbewertung

Forstbüro	Klaus Traub	**Stichtag:**	31. Oktober 2022
Eigentümer:		**Geschäftszeichen:**	G-2022-18
Distrikt:		**Gemeinde:**	
Abt.:		**Gemarkung:**	Gutenzell
UAbt.:		**Flur:**	
UFl.:		**Flurstück:**	2135 (Teilfläche)
Bestand:			
		Baumart:	Laubholz (Ei, Ah, Es, sLbh)
Fläche in ha:	0,1525	**Alter:**	50

Bemerkungen:

Ertragstafel:	Esche, Wimmenauer 1919, schwache Durchforstung	
Sortentafel:	BASISTAFEL	
Ertragsklasse:	dGz 100: 4,5 Vfm/J/ha	
Umtriebszeit:	120 **Jahre**	
Holzmasse (U):	295,84 **Efm/ha**	369,80 **Vfm/ha**
Mittl. BHD (U):	32,1 **cm**	

Stammholz:	41 %
Industrieholz lang:	38 %
Schichtholz/ Industrieholz kurz:	14 %
X-/NV-Holz:	7 %

Durchschnittliche Messzahlprozente

Güte-klasse	Anteil [%]	Messzahl-prozent
A	0	
B	0	
C	20	42
D	80	42

Preis Stammholz:	49,16	**€/Efm**
Preis IL-Holz:	50,00	**€/Efm**
Preis Schichtholz:	35,00	**€/Rm**

Lohnnebenkosten:		%	Kein EST verwendet
EST-Zuschlag (A):		%	
EST-Zuschlag (B):		%	

Bruttoerlös:	14.407,93	**€/ha**	
Erntekosten:	5.903,21	**€/ha**	
AU-Wert: (Au)	8.504,72	**€/ha**	
Bestockungsfaktor:	0,70		
Kulturkosten: (c)	7.500,00	**€/ha**	
Alterswertfaktor: (f)	0,546		
Bestandeswert: (B)	5.634,03	**€/ha**	**B = ((Au – c) * f + c) * B°**
Anteilfläche:	0,1525	**ha**	
Bestandeswert:	**859,19**	**€**	Bestandeswertberechnung erfolgt nach Blume

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

Anlage 1: Bruttoerlös

Durchschnittspreise Stammholz

unentrindet / gerückt

Klasse	Anteil [%]	MZ	MZ [%]	Preis [€ / Efm]
LH 1a	0,0	34	146,1	49,67
LH 1b	0,0	40	124,2	49,67
LH 2a	4,0	60	75,0	45,00
LH 2b	11,0	80	56,3	45,00
LH 3a	11,0	95	54,1	51,39
LH 3b	7,0	110	46,7	51,39
LH 4	6,0	130	39,6	51,52
LH 5	2,0	160	33,1	53,00
LH 6	0,0	190	28,5	54,23
AS 1a		34	146,1	49,67
AS 1b		40	124,2	49,67
AS 2a		60	75,0	45,01
AS 2b		80	56,3	45,01
AS 3a		95	54,1	51,39
AS 3b		110	46,7	51,39
AS 4		130	39,6	51,52
AS 5		160	33,6	53,80
AS 6		190	28,5	54,23
Gesamt	**41,0**	**0**		**49,16**

Aufarbeitung: unentrindet

Entrindungskosten [€/Efm]:	
Preis Stammholz [€/Efm]:	**49,16**

Zusammenstellung der Bruttoerlöse

	Efm	Rm	€ / Efm	€	€ / ha
Stammholz	18,50	26,40	49,16	909,46	5.963,67
Industrieholz - lang	17,15	24,49	50,00	857,50	5.622,95
Schichtholz	6,32	9,02	50,00	315,70	2.070,16
zzgl. MwSt.	5,5 %			114,55	751,12
Bruttoerlös				**2.197,21**	**14.407,91**

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

WALDWERTGUTACHTEN KLAUS TRAUB

Anlage 2: Erntekosten

EST - Grundlagen

LNK [%]	Verm. IL	Länge S [m]
EST A [%]	Aufarb.IL	Durchm. S [cm]
EST B [%]	Durchm. IL [cm]	Spaltst.-Ant. S [%]
Sonst.Aufw.[€/Efm]		Vorlief. S [Stufe]
		Setzen S [Stufe]
Entrind.-Zustand	Länge X [m]	
AS	Durchm. X [cm]	
AS Kurz/Lang		

Aufarbeitungskosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]	X [Rm]
Efm	Unternehmer	0,00	0,00	1,80	4,96	4,96	3,16	2,71	0,90	0,00	17,15	9,02	0,64
€/Efm	Unternehmer	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
€	Unternehmer	0,00	0,00	19,80	54,56	54,56	34,76	29,81	9,90	0,00	188,65	99,22	7,04

Aufarbeitungskosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	Unternehmer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		42,40
€/Efm	Unternehmer	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00		11,75
€	Unternehmer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		498,30
											Summe Gesamt:	498,30
											Summe Gesamt / ha:	3.267,54

Rückekosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]
Efm	Laubholz	0,00	0,00	1,80	4,96	4,96	3,16	2,71	0,90	0,00	17,15	9,02
€/Efm	Laubholz	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
€	Laubholz	0,00	0,00	16,20	44,64	44,64	28,44	24,39	8,10	0,00	154,35	81,18

Rückekosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	Laubholz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		41,95
€/Efm	Laubholz	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00		9,58
€	Laubholz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		401,94
											Summe Gesamt:	401,94
											Summe Gesamt / ha:	2.635,67

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.