

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
der unbebauten **Landwirtschaftsflächen**

in **88433 Schemmerhofen, Gemarkung Schemmerberg**
Flst. Nr. 280 undrben Gemarkung Altheim Flst. 1502

zum **Wertermittlungsstichtag 30.11.2024**
(Amtsgericht Biberach Aktenzeichen 2 K 19/24)

Verkehrswert: 24.000 EUR

Gutachten Nr.: 25-000008

Gutachter:

Gerhard Schelkle
ö.b.u.v. Sachverständiger CIS HypZert S

erstellt am 17. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis.....	5
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	7
2 Auftrag	8
3 Grundlagen der Wertermittlung	8
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	8
3.2 Bebauung und Grundlagen.....	8
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	9
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	9
4.2 Altlasten.....	10
4.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	10
5 Lagebeschreibung	11
5.1 Makrolage.....	11
5.2 Mikrolage.....	11
6 Beschreibung der Grundstücke	12
7 Bodenwertermittlung.....	15
8 Verkehrswert.....	17

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 01.08.2024.

Die zu bewertenden Grundstücke wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Ravensburg im Grundbuch von Schemmerberg, Althem geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	183	1	Schemmerberg		280	2.622,00
	260	1	Althem		1502	1.466,00

Gesamtfläche 4.088,00 m²
davon zu bewerten: 4.088,00 m²

Die Grundbuchdaten werden nur insoweit wiedergegeben, als diese für die Wertermittlung von Belang sind.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Blatt 183:

-
-
-
-
-
-
-

in Erbengemeinschaft

Blatt 260:

-
-
-
-
-
-

.04.1950

in Erbengemeinschaft

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befinden sich gemäß vorliegenden Grundbuchauszügen am Wert-ermittlungsstichtag folgende Eintragungen:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
183		1	280	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.	Die Eintragung besitzt keine Wertrelevanz.	0,00
260		1	1502	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.	Die Eintragung besitzt keine Wertrelevanz	0,00

4.2 Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor, es wurden bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen benannt, beim Ortstermin ergaben sich keine Verdachtsmomente. Die Bewertung geht von Altlastenfreiheit des Grundstücks aus.

Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude

Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

4.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Über in Abt. II beschriebene Rechte und Belastungen hinausgehende sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt liegen keine zusätzlichen Erkenntnisse vor.

5 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung: mittel

5.1 Makrolage

Die Gemeinde Schemmerhofen liegt im Landkreis Biberach (Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 29 km südwestlich von Ulm bzw. rd. 81 km südöstlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Schemmerhofen beherbergt rd. 8.700 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Iller die Funktion eines Kleinzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Schemmerhofen insgesamt ca. 4.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.563 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 162 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Schemmerhofen bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 4,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Biberach derzeit 2,6 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,3 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 105,6 Punkten für den Landkreis Biberach, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Schemmerhofen als wachsende, familiengeprägte und ländliche Gemeinde (Demographietyp 9) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Biberach den 29. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

5.2 Mikrolage

Das Grundstück Flst. Nr. 280 (Gemarkung Schemmerberg) liegt rund 450 m nördlich von Schemmerberg, im Gewinn "Mertesäcker".

Das Grundstück Flst. Nr. 1502 (Gemarkung Altheim) befindet sich rund 200 m westlich der Ortschaft Schemmerberg an der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Altheim, bereits auf Alheimer Gemarkung, die Gewinnbezeichnung ist "Grindel".

Verkehrslage

Schemmerhofen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B30 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A7 liegt allerdings erst rd. 32 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Dettingen a. d. Iller'. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene, ortseigene Regional-Bahnstation 'Schemmerberg' mit Anschluss an das Regional-Bahnnetz Donau-Iller (Linie: RS21). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,9 km zum Bahnhof 'Biberach (Riß)' bzw. rd. 71 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Stuttgart'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Flst. 280

Das Grundstück hat eine Fläche von 2.622 m², es wird als Ackerland genutzt, und weist einen keilförmigen Grundriss auf. Die Grundstückslänge entlang des Heuwegs beträgt rund 145 m bei einer durchschnittlichen Breite von ca. 18 m (variierend zwischen rund 9 m und 28 m). Die Fläche ist eben.

Laut Liegenschaftskataster beträgt die Ertragsmesszahl (EMZ) 1.521. Daraus ergibt sich eine Ackerzahl von: $1.521 / 2.622 \times 100 = 58$ als Maß der natürlichen Ertragskraft. Diese liegt für die gegebene Ackernutzung im überdurchschnittlichen Bereich (gegenüber den Referenzflächen).

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Flst. 1502

Das Grundstück hat eine Fläche von 1.466 m², es wird als Ackerland genutzt, und weist einen annähernd rechteckigen Grundriss auf. Die Grundstückslänge beträgt rund 80 m bei einer durchschnittlichen Breite von ca. 18 m. Die Fläche weist eine mittlere Hangneigung von rund 5° bis 7° in südwestliche Richtung auf, sie ist jedoch uneingeschränkt mit modernen Maschinen zu bewirtschaften.

Laut Liegenschaftskataster beträgt die Ertragsmesszahl (EMZ) 664. Daraus ergibt sich eine Ackerzahl von: $664 / 1.466 \times 100 = 45$ als Maß der natürlichen Ertragskraft. Diese liegt für die gegebene Ackernutzung im deutlich unterdurchschnittlichen Bereich (gegenüber den Referenzflächen).

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7 Bodenwertermittlung

Allgemein

Der Wert des Bodens ist auf Basis § 16 ImmoWertV zu ermitteln. Die Grundlage bilden vorhandene Richtwerte und Vergleichspreise.

Sofern vom Gutachterausschuss geeignete Vergleichspreise vorliegen, sind diese im Bodenrichtwert abzubilden. Richtwerte sind zur Bodenwertermittlung geeignet, wenn die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte

Der zuständige Gutachterausschuss "Östlicher Landkreis Biberach" bei der Stadt Laupheim für die Gemeinde Schemmerhofen, veröffentlicht Bodenrichtwerte für unbebaute Landwirtschaftsflächen jeweils auf Gemeindeebene. Zum Stichtag 01.01.2023 wurden in der Gemeinde Schemmerhofen Bodenrichtwerte für Ackerland von 5,50 €/m² und für Grünland von 4,00 €/m² festgesetzt.

Ableitung der Bodenwertansätze

Zur Ableitung der Wertansätze für die zu bewertenden Grundstücke wird primär eine Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses herangezogen. Dafür wurden Grundstücksverkäufe von Ackerflächen und Grünlandflächen der Gemeinde Schemmerhofen (alle Gemarkungen) aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 herangezogen.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung kommt zu folgendem Ergebnis:

Jahr	Gemarkung	Nutzung	Fläche	AZ/GZ	Preis €/m ²	Kaufpreis
2022	Ingerkingen	Acker	40.740	44	7,10	289.254
2022	Aufhofen	Acker	5.278	51	6,00	31.668
2022	Aufhofen	Acker	4.340	53	4,00	17.360
2023	Alberweiler	Acker	9.457	46	6,34	59.957
2023	Ingerkingen	Acker	4.618	56	7,50	34.635
2023	Ingerkingen	Acker	50.040	49	5,70	285.228
2024	Aßmannshardt	Acker	24.583	52	8,14	200.106
2024	Ingerkingen	Acker	7.938	55	6,99	55.487
2023	Schemmerberg	Grünland	10.119	45	4,00	40.476
2023	Schemmerberg	Grünland	5.199	47	4,00	20.796
2023	Langenschemmern	Acker	34.538	41	5,61	193.758
2023	Langenschemmern	Grünland	1.065	37	2,82	3.003
2023	Aufhofen	Grünland	29.479	42	4,00	117.916
2023	Schemmerberg	Grünland	7.592	42	3,92	29.761
2024	Schemmerberg	Grünland	2.881	45	3,11	8.960

In die Auswertung können Kauffälle von folgenden Gemarkungen einbezogen werden: Ingerkingen 4 Verkäufe, Aufhofen 3 Verkäufe, Alberweiler 1 Verkauf, Aßmannshardt 1 Verkauf, Langenschemmern 2 Verkäufe und Schemmerberg 4 Verkäufe - insgesamt konnten im Gemeindegebiet Schemmerhofen 15 Verkäufe ausgewertet werden. Von allen Verkäufen betrafen 9 Ackerland (es wurden 18,15 ha Ackerland verkauft) und 6 Grünland (es wurden 5,63 ha Grünland verkauft. Die gesamte verkaufte Fläche umfasst somit rund 24 ha. Die Verhältnisse innerhalb der unterschiedlichen Gemarkungen sind - sowohl was die natürlichen Verhältnisse als auch die Marktverhältnisse betrifft - absolut vergleichbar.

Die durchschnittliche Ackerzahl der verkauften Grundstücke lag bei 50 bei einer durchschnittlich verkauften Fläche von rund 2,02 ha, die durchschnittliche Grünlandzahl lag bei 43 bei einer im Schnitt verkauften Fläche von 1,13 ha.

Der Durchschnittspreis (d.h. jeder Verkaufspreis wird gleich gewertet) der verkauften Ackerflächen lag bei 6,38 €/m². Der gewogene durchschnittliche Preis lag bei 6,43 €/m²

Bei Grünland errechnet sich ein Durchschnittspreis von 3,64 €/m² und ein gewogener Durchschnittspreis von 3,92 €/m².

Als durchschnittliche Wertansätze werden im Folgenden - auf Basis der gewogenen Durchschnittspreise - für Ackerland 6,40 €/m² und für Grünland 3,90 €/m² angenommen.

Als durchschnittliche Böden werden solche mit einer Ackerzahl um 50 (48 bis 52) und einer Grünlandzahl um 43 (40 bis 45) definiert.

Ausgehend von den genannten Zahlen werden die vorläufigen Wertansätze in Abhängigkeit der natürlichen Ertragskraft (ausgedrückt in Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wie folgt zu Grunde gelegt:

Acker

AZ	Ansatz (€/m²)
<43	6,00
43 -47	6,20
48 - 52	6,40
53 - 57	6,60
>57	6,80

Grünland

GZ	Ansatz (€/m²)
40 - 45	3,90

Als weitere wertbestimmenden Faktoren sind im konkreten Fall zu berücksichtigen:

- Die Grundstücksgröße: am Grundstücksmarkt werden für größere Grundstücke Zuschläge bezahlt, für kleine Grundstücke sind entsprechend Abschläge vorzusehen

Es werden für die unterdurchschnittlich großen, zu bewertenden Grundstücke folgende Abschläge vorgenommen:

< 1 ha	-7,5%	(1)
< 0,25ha	-15%	(2)

- Die Hangneigung des Grundstücks Flst. Nr. 1502 wird mit einem pauschalen Abschlag von 3% (3) berücksichtigt.

Die Auswertung der zu bewertenden Grundstücke, und die Ableitung der individuellen Grundstückswerte kommt zu folgendem Ergebnis:

Flst. Nr.	Fläche	EMZ	AZ/GZ	Nutzung	vorl. Wert	Abschläge	Wertansatz
280	2622	1521	58	AL	6,80	(1)	6,46
1502	1466	664	45	AL	6,20	(2) (3)	5,11

Der **Bodenwert** der Wertermittlungsgrundstücke ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flst. 280 Acker, AZ 58	2.622	6,29					Nein	16.492
2	Flst. 1502 Acker, AZ 45	1.466	5,11					Nein	7.491

Bodenwert (gesamt)

23.983 EUR

8 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB der Grundstücke

in **88433 Schemmerhofen, Gemarkung Schemmerberg und Altheim**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Bodenwert zum **30.11.2024** auf:

24.000 EUR

davon Flst.Nr. 280 16.500 EUR
 davon Flst.Nr. 1.502 7.500 EUR

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Berg, den 17. Januar 2025

G. Schelke



Gerhard Schelke

ö.b.u.v. Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung
zertifizierter Immobiliengutachter nach DIN EN ISO/IEC 17024, HypZert S

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!