

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!**

Dr. Reinhard Funk
Diplom-Agraringenieur

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Rotweg 10

Tel.(07354) 933070, Fax (07354) 933071

88 453 Erolzheim-Bechtenrot

E-Mail: reinhard-funk@t-online.de

Gutachten

Aktenzeichen: 2 K 18/22

Verkehrswertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach - Vollstreckungsgericht
Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Gutachten	3
1.1 Auftrag	3
1.2 Vorbemerkungen/Ortstermin	3
1.3 Methode/Vorgaben bei der Verkehrswertermittlung	4
2. Angaben zum Bewertungsobjekt	5
3. Ermittlung Vergleichswerte	8
4. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 425	9
5. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 720	9
6. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 725	10
7. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 726	10
8. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 605	11
9. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 1495	12
10. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 23	13
11. Ergebnis	14

Verwendete Unterlagen:

- Gerichtsunterlagen/Grundbuchauszug
- Katasterauszug vom 12.02.2024 mit Lageplan Flst. Nr. 23, Gemarkung Alberweiler
- Bodenrichtwerte/Auskünfte Gemeinde Schemmerhofen
- Auskünfte aus Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Biberach und Laupheim
- Luftbild über fiona – Flächeninformation und Online-Antrag, Ministerium für Ländlicher Raum und Verbraucherschutz
- Boris BW – Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg
- Baugesetzbuch
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006)

Abkürzungen:

- qm = Quadratmeter
- € = EURO
- AL = Ackerland
- GL = Grünland
- Flst. = Flurstück
- Nr. = Nummer
- EMZ = Ertragsmesszahl
- FNP = Flächennutzungsplan

Anlagen:

- Bilder Ortstermin
- Grundbuchauszug
- Katasterauszug
- Lageplan Flst. Nr. 23

1. Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1. Auftrag

Das Amtsgericht Biberach – Vollstreckungsgericht - hat mit Schreiben vom 13.02.2024 und vom 01.03.2024 den Unterzeichner beauftragt, ein Gutachten zum Verkehrswert der nachfolgenden Flurstücke zu erstellen.

Auftragsumfang:

Landwirtschaftsflächen

Flst. Nr. 1495	Gemarkung Warthausen	Lage: Ried	Fläche: 4.322 qm
Flst. Nr. 23	Gemarkung Alberweiler	Lage: Bergstraße	Fläche: 2.059 qm
Flst. Nr. 425	Gemarkung Alberweiler	Lage: Hessenbühl	Fläche: 1.660 qm
Flst. Nr. 725	Gemarkung Alberweiler	Lage: Tannengrund	Fläche: 3.500 qm
Flst. Nr. 720	Gemarkung Alberweiler	Lage: Tannengrund	Fläche: 24.132 qm
Flst. Nr. 726	Gemarkung Alberweiler	Lage: Tannengrund	Fläche: 6.312 qm
Flst. Nr. 605	Gemarkung Aufhofen	Lage: Au	Fläche: 6.870 qm

1.2 Vorbemerkungen/Ortstermin

Nach Auswertung der vom Gericht zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich vorab folgender Sachstand:

- Bei allen Flurstücken handelt es sich – mit Ausnahme des Flst. Nr. 23 - um land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich.
- Für die Bewertung der Flurstücke ist ein Ortstermin erforderlich.

Dazu wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 06.03.2024 zum Ortstermin am 22.03.2024 um 14.00 Uhr vor der Ortsverwaltung Alberweiler geladen.

Teilnehmer: Dr. Funk
Ablauf: Besichtigung der Flurstücke, Einholung von Informationen

Feststellungen am Ortstermin:

- Die Flurstücke Nr. 425, 720, 725, 726 und 605 sind verpachtet. Schriftliche Pachtverträge von Seiten der Erbengemeinschaft gibt es nicht.
- Die Flurstücke Nr. 23 und 1495 sind nicht verpachtet.
- Auf keinem der Flurstücke gibt es Gebäude oder bauliche Anlagen
- Das Flurstück Nr. 23 liegt im Ortslage Alberweiler und ist eine Wiese/Obstbaumwiese
- Das Flurstück Nr. 1495 ist eine Waldfläche auf der Gemarkung Warthausen
- Die Flurstücke Nr. 425, 725 und 726 werden als Grünland genutzt
- Die Flurstücke Nr. 720 und 605 werden als Ackerland genutzt.
- Die am Ortstermin anwesenden Personen teilen mit, dass für die ehemalige Hofstelle auf Flurstück Nr. 24 ein anderer Sachverständiger ein Wertgutachten erstellt.

Wertermittlungsstichtag: 22.03.2024 (Ortstermin)

1.3 Methode/ Vorgaben bei der Verkehrswertermittlung

1. Nach §194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
2. Bei der Ermittlung des Bodenwerts können Bodenrichtwerte/Vergleichspreise herangezogen werden.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Ortstermin 22.03.2024 gewählt. Aus dem Gerichtsauftrag ergab sich kein Wertermittlungsstichtag bzw. es wird der aktuelle Verkehrswert angefragt.

Für die Bewertung wurden vom Vermessungsamt Biberach aktuelle Katasterauszüge für die beiden Flurstücke angefordert. Neben der Lage und Größe des Flurstücks gibt der Katasterauszug Auskunft über die Bodenart, Acker-/Grünlandzahl und die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ).

Die Ertragsmesszahl kann Werte von 0 bis 100 aufweisen und gibt Auskunft darüber, wie hoch die Wertigkeit/natürliche Ertragsfähigkeit des Flurstücks im Sinne der landwirtschaftlichen Nutzung ist. Je höher die Ertragsmesszahl, desto höherwertig ist das Flurstück im Sinne der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Landkreis Biberach liegt die EMZ für durchschnittliche Landwirtschaftsflächen bei 45-50.

Berechnung: $EMZ = \text{Fläche in qm} \times \text{Acker- bzw. Grünlandzahl} / 100$

Zudem wurde der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Schemmerhofen ausgewertet. Dort sind alle Flurstücke auf der Gemarkung Alberweiler und Aufhofen als Flächen der Landwirtschaft eingestuft. Zum Flurstück Nr. 23 in Innerortslage wurden ergänzende Informationen von der Gemeinde Schemmerhofen eingeholt.

Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Bodenwerts wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Dieses orientiert sich an vorhandenen Richtwerten und Vergleichspreisen zur Ermittlung des Bodenwertes. Es folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache den Wert besitzt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Preis zu erzielen ist. Dementsprechend sind Preise für vergleichbare Objekte zu ermitteln.

Basis für das Vergleichswertverfahren sind die Bodenrichtwerte und die Auswertung der Kaufpreissammlung der Jahre 2021-2023. Diese Werte sind entsprechend den örtlichen Verhältnisse (Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung,...) anzupassen.

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes aller Flurstücke herangezogen.

2. Angaben zu den Bewertungsobjekten

Makrolage der Grundstücke

Die Flurstücke liegen auf den Gemarkungen Alberweiler, Aufhofen und Warthausen. Bis auf die Waldfläche auf der Gemarkung Warthausen liegen alle Flurstücke auf dem Gemeindegebiet Schemmerhofen. Schemmerhofen ist eine selbstständige Gemeinde im nördlichen Teil des Landkreises Biberach mit den Ortsteilen Alberweiler, Altheim, Aßmannshardt, Ingerkingen und Schemmerberg. Die Gemeinde gibt auf ihrem Internetauftritt eine Einwohnerzahl mit 8.740 an und hat eine Fläche mit 5.020 ha.

In der Gemeinde Schemmerhofen sind Wirtschaft- und Gewerbebetriebe vorhanden. Aber auch die Landwirtschaft ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor.

Die Makrolage wird als durchschnittlich für Oberschwaben angesehen.

Mikrolage der Grundstücke

Die Flurstücke liegen mit Ausnahme von Flst. Nr. 23 im Außenbereich verteilt auf dem Gemeindegebiet Schemmerhofen bzw. Warthausen und sind über öffentliche Straßen und Wege anzufahren. Die Lage und die Zufahrtsituation sind ortsüblich und werden bei der Grundstücksbewertung berücksichtigt.

Laut FNP sind die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurstücke auch in den nächsten Jahren in diesem Sinne nutzbar. Gebäude und bauliche Anlagen gibt es auf diesen Flurstücken nicht. Im Bezug auf Immissionen sind keine dauerhaft störenden Auswirkungen wie zum Beispiel durch Lärm, Abgase oder Gerüche zu erwarten.

Die Mikrolage ist als durchschnittlich zu beschreiben.

Das Flurstück Nr. 23 liegt in Ortslage im Teilort Alberweiler. Das Grundstück ist eine Wiese/Obstbaumwiese ohne Bebauung. Die Umgebungsgrundstücke sind größtenteils bebaut. Zum Beispiel grenzt der Kindergarten Alberweiler an das Flurstück an.

Laut Grundbuchauszug vom 12.07.2022 gehört der Erbgemeinschaft auch das Flurstück Nr. 24, das direkt an das Flurstück Nr. 23 angrenzt. Aus dem zur Verfügung stehenden Lageplan und nach den Auskünften am Ortstermin besteht nur über das Flurstück Nr. 24 aktuell eine gesicherte Zufahrt zum Flurstück Nr. 23. Das Flurstück Nr. 23 kann ansonsten nicht direkt über öffentliche Wege/Straßen angefahren werden.

Zudem verweist die Gemeinde Schemmerhofen darauf, dass das Flurstück Nr. 23 baurechtlich nicht nutzbar ist und bisher keine Anschluss- und Erschließungsbeiträge festgesetzt wurden. Laut Gemeinde ist das Grundstück als Außenbereich im Innenbereich bewertet und kann nicht ohne weiteres bebaut werden. Ein Überfahrtsrecht in Form einer Baulast gibt es nicht. Ebenfalls keine Wasser- und Abwasserversorgung. Im Grundstück befindet sich eine grundbuchgesicherte Wasserleitung.

Grundbuchauszug

Laut den zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen ist für alle zu bewertenden Flurstücke in der zweiten Abteilung die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet.

Weiterhin bestehen für zwei Flurstücke noch nachfolgend aufgeführte Einträge im Grundbuch:

- Flurstück Nr. 23: Grunddienstbarkeit für Gebäude Nr. 31 bestehend aus einem Wasserleitungsrecht
- Flurstück Nr. 720: 109/852 tel – Anteil von Flst. 495 infolge Umgemarkung Flst. 720: Vormerkung des durch Ausübung eines Wiederkaufsrechtes bedingten Auflassungsanspruchs des Landes Baden-Württemberg

Baulasten/Altlasten

Am Ortstermin und nach Auskunft der Gemeinde Schemmerhofen ergeben sich keine Anhaltspunkte im Bezug auf Lasten.

Auflagen/Einschränkungen

Die Land- und Forstwirtschaftsflächen liegen laut dem aktuellen Stand der Fiona Antragskarten nicht in einem Wasserschutz-, Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Laut Fiona sind mit Ausnahme der Waldfläche auf der Gemarkung Warthausen (Flst. Nr. 1495) keine Biotope nach §30 und §33 (Bundesnaturschutzgesetz) auf diesen Flächen kartiert.

Bebauung

Auf allen Flurstücken gibt es keine Bebauung und baulichen Anlagen

Lage im Flächennutzungsplan

Von der Gemeinde Schemmerhofen wurde der aktuelle Flächennutzungsplan zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Hier ergibt sich folgende Sachstand:

Bei den Flurstücken handelt es sich mit Ausnahme von Flurstück Nr. 23 um Landwirtschaftsflächen im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB). Flurstück Nr. 23 wird als Außenbereich im Innenbereich von der Gemeinde Schemmerhofen beschrieben.

Verkehrs- und Geschäftslage

Die Verkehrs- und Geschäftslage der Land- und Forstwirtschaftsflächen ist ortsüblich. Die Verkehrslage von Flst. Nr. 23 ist über eine eigenständige Zufahrt nicht gegeben.

Bauauflagen/behördliche Auflagen

Weder am Ortstermin mit den Beteiligten noch beim Austausch mit der Gemeinde Schemmerhofen gab es Anhaltspunkte für Bauauflagen bzw. behördliche Auflagen. Der Sachverhalt wurde daraufhin nicht weiter geprüft.

Verdacht auf Hausschwamm

Nicht relevant, da keine Gebäude/baulichen Anlagen vorhanden.

Pachtverhältnisse

Für die Flst. Nr. 720, 725, 726, 605 und 425 bestehen mündliche Pachtverträge. Die Erbengemeinschaft hat nach Auskunft am Ortstermin keine schriftlichen Pachtverträge abgeschlossen. Die Flst. Nr. 23 und 1495 sind nicht verpachtet.

Sonstige Feststellungen

- ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht
- es handelt sich nicht um ein ein Wohnmietobjekt bzw. um einen Gewerbebetrieb
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Ein Energieausweis liegt nicht vor – ist nicht erforderlich

Beurteilung der Marktgängigkeit

Die Flurstücke werden als Landwirtschaftsflächen genutzt und sind am Stichtag auch zukünftig in dieser Form nutzbar. Die bestehenden mündlichen Pachtverträge wirken sich nicht wertbeeinflussend aus.

Zum Bewertungsstichtag ist eine gute Nachfrage nach Landwirtschaftsflächen gegeben.

Für das Flst. Nr. 23 wurde ein konkretes Kaufpreisangebot ermittelt.

Marktgängigkeit:	gut
Verpachtung/Vermietung:	gut
Drittverwendungsfähigkeit:	gegeben

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

3. Ermittlung Vergleichswerte

Für die Bewertung der Flurstücke können folgende Vergleichswerte ermittelt werden:

Bodenrichtwerte Gemeinde Schemmerhofen

Bodenrichtwerte der Gemeinde Schemmerhofen Stichtag 01.01.2023:

Ackerland:	5,50 €/qm	Aufhofen und Alberweiler
Grünland:	4,00 €/qm	Aufhofen und Alberweiler
Waldboden ohne Bewuchs:	1,00 €/qm	Aufhofen und Alberweiler
Bauerwartungsland:	24,00 €/qm	Alberweiler

Bodenrichtwert der Gemeinde Warthausen Stichtag 01.01.2023

Waldboden ohne Bewuchs: 1,00 €/qm

Auswertung Kaufpreissammlung Gemeinden Schemmerhofen und Warthausen

Im Mittel der Jahre 2021-2023 ergeben sich nach Auswertung der Kaufpreissammlung folgende Kaufpreise (korrigiert um Ausreißer):

Gemeinde Schemmerhofen:

Ackerland: Spanne 3,50 – 7,50 €/qm	Mittelwert: 5,26 €/qm
Grünland: Spanne 3,24 – 5,61 €/qm	Mittelwert: 4,14 €/qm

Gemeinde Warthausen:

Waldflächen Gesamtgemeinde: Spanne 1,30 – 3,30 €/qm Bodenwert und Bestand
2 Verkaufsfälle Wald in unmittelbarer Nähe zum Flst. Nr. 1485 mit 1,30 - 1,31 €/qm

Informationen am Ortstermin bzw. Auskunft Gemeinde Schemmerhofen

Am Ortstermin wurde von den Beteiligten berichtet, dass Teile der Erbengemeinschaft mit der Gemeinde in Kontakt standen bezüglich Verkauf Flst. Nr. 23 Bergstraße. Laut Gemeinde Schemmerhofen lag das Kaufpreisangebot bei 24 €/qm.

Weitere Kaufpreisangebote konnten nicht ermittelt werden.

4. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 425

Gemeinde:	Schemmerhofen	
Gemarkung:	Alberweiler	
Lage:	Hessenbühl	
Fläche:	1.660 qm	
Nutzung:	Grünland – Landwirtschaftsfläche im Außenbereich	
Bodenart:	nicht bekannt	
Ertragsmesszahl:	48 – durchschnittlich für Gemarkung Alberweiler	
Zuschnitt/Form:	eben, schmal, rechteckig, relativ kleines Grundstück, leicht geneigt nach Norden	
Belastungen:	ohne	
sonstiges:	im Gewann Hessenbühl gibt es eine Reihe von Flurstücken, die in Form und Nutzung ähnlich wie das Flst. Nr. 425 sind. Schmale, relativ lange Flurstücke, Nutzung zum Teil als Obstbaumwiese, Freizeitfläche.	
Zufahrt:	ortsüblich anzufahren über öffentliche Straßen und Feldwege	
Pacht:	aktuell verpachtet über mündlichen Pachtvertrag	
FNP:	nicht klassifiziert - Landwirtschaftsfläche	
Bewertung:	Für den Standort Hessenbühl ist das Flurstück Nr. 425 als durchschnittliches Grünland zu beschreiben.	
Wertansatz:	Bodenrichtwert mit 4,00 €/qm	
Verkehrswert:	1.660 qm x 4,00 €/qm =	6.640,00 €

5. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 720

Gemeinde:	Schemmerhofen	
Gemarkung:	Alberweiler	
Lage:	Tannengrund	
Fläche:	24.132 qm	
Nutzung:	Ackerland – Landwirtschaftsfläche im Außenbereich	
Bodenart:	lehmiger Sand	
Ertragsmesszahl:	45 – leicht unterdurchschnittlich für Gemarkung Alberweiler	
Zuschnitt/Form:	eben, rechteckig, gute Bewirtschaftungseigenschaften	
Belastungen:	Vormerkung eines Wiederkaufrechtes für die Landsiedlung	
sonstiges:	-	
Zufahrt:	ortsüblich anzufahren über öffentliche Straßen und Feldwege	
Pacht:	aktuell verpachtet über mündlichen Pachtvertrag	
FNP:	nicht klassifiziert - Landwirtschaftsfläche	
Bewertung:	Für den Standort Alberweiler ist das Flurstück Nr. 720 als leicht überdurchschnittliches Ackerland zu beschreiben. Von Nachteil ist die unterdurchschnittliche Ertragsmesszahl/Bodenqualität	
Wertansatz:	Bodenrichtwert mit 5,50 €/qm + 15% = 6,33 €/qm	
Verkehrswert:	24.132 qm x 6,33 €/qm =	152.756,00 €

6. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 725

Gemeinde:	Schemmerhofen	
Gemarkung:	Alberweiler	
Lage:	Tannengrund	
Fläche:	3.500 qm	
Nutzung:	Grünland – Landwirtschaftsfläche im Außenbereich	
Bodenart:	lehmiger Sand	
Ertragsmesszahl:	36 – deutlich unterdurchschnittlich für Gemarkung Alberweiler	
Zuschnitt/Form:	rechteckig, gute Bewirtschaftungseigenschaften, mittlere Neigung nach Norden	
Belastungen:	ohne	
sonstiges:	-	
Zufahrt:	ortsüblich anzufahren über öffentliche Straßen und Feldwege	
Pacht:	aktuell verpachtet über mündlichen Pachtvertrag	
FNP:	nicht klassifiziert - Landwirtschaftsfläche	
Bewertung:	Für den Standort Alberweiler ist das Flurstück Nr. 725 als unterdurchschnittliches Grünland zu beschreiben. Von Nachteil ist die sehr geringe Ertragsmesszahl/Bodenqualität.	
Wertansatz:	Bodenrichtwert mit 4,00 €/qm - 15% = 3,40 €/qm	
Verkehrswert:	3.500 qm x 3,40 €/qm =	11.900,00 €

7. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 726

Gemeinde:	Schemmerhofen	
Gemarkung:	Alberweiler	
Lage:	Tannengrund	
Fläche:	6.321 qm	
Nutzung:	Grünland – Landwirtschaftsfläche im Außenbereich	
Bodenart:	lehmiger Sand	
Ertragsmesszahl:	39 – unterdurchschnittlich für Gemarkung Alberweiler	
Zuschnitt/Form:	rechteckig, gute Bewirtschaftungseigenschaften, mittlere Neigung nach Norden	
Belastungen:	ohne	
sonstiges:	-	
Zufahrt:	ortsüblich anzufahren über öffentliche Straßen und Feldwege	
Pacht:	aktuell verpachtet über mündlichen Pachtvertrag	
FNP:	nicht klassifiziert - Landwirtschaftsfläche	
Bewertung:	Für den Standort Alberweiler ist das Flurstück Nr. 726 als unterdurchschnittliches Grünland zu beschreiben. Von Nachteil ist die geringe Ertragsmesszahl/Bodenqualität.	
Wertansatz:	Bodenrichtwert mit 4,00 €/qm - 10% = 3,60 €/qm	
Verkehrswert:	6.321 qm x 3,60 €/qm =	22.756,00 €

8. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 605

Gemeinde:	Schemmerhofen	
Gemarkung:	Aufhofen	
Lage:	Au	
Fläche:	6.870 qm	
Nutzung:	Ackerland – Landwirtschaftsfläche im Außenbereich	
Bodenart:	lehmiger Sand	
Ertragsmesszahl:	64 – überdurchschnittlich für Gemarkung Aufhofen	
Zuschnitt/Form:	eben, rechteckig, gute Bewirtschaftungseigenschaften	
Belastungen:	ohne	
sonstiges:	-	
Zufahrt:	ortsüblich anzufahren über öffentliche Straßen und Feldwege	
Pacht:	aktuell verpachtet über mündlichen Pachtvertrag	
FNP:	nicht klassifiziert - Landwirtschaftsfläche	
Bewertung:	Für den Standort Alberweiler ist das Flurstück Nr. 605 als überdurchschnittliches Ackerland zu beschreiben. Das Grundstück verfügt über eine sehr gute Ertragsmesszahl/Bodenqualität.	
Wertansatz:	Bodenrichtwert mit 5,50 €/qm + 20% = 6,60 €/qm	
Verkehrswert:	6.870 qm x 6,60 €/qm =	45.342,00 €

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

9. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 1495

Gemeinde: Warthausen
 Gemarkung: Warthausen
 Lage: Ried
 Fläche: 4.322 qm
 Nutzung: Waldfläche im Außenbereich
 Bodenart: Anmoor/Moorstandort mit sehr hohem Grundwasserstand
 Ertragsmesszahl: nicht bestimmt bei Waldboden
 Zuschnitt/Form: eben, rechteckig,
 Belastungen: Schutzgebiet, Kartierung als Biotope §30 und §33
 Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, sind gesetzlich geschützt
 sonstiges: Grenzverlauf am Ortstermin nicht eindeutig feststellbar
 Zufahrt: ortsüblich anzufahren über öffentliche Straßen und Feldwege bis zum Beginn des Waldgebiets.
 Waldweg zum Flurstück ist bei Nässe nur sehr eingeschränkt zu Befahren.
 Pacht: nicht verpachtet
 FNP: Waldfläche mit Schutzgebietsauflagen
 Bestand: Der vorhandene Bewuchs entspricht keinem Wirtschaftswald.
 Vorzufinden sind unter anderem Einzelbäume Fichte, Kiefer, Birke, aber auch Sträucher/Gebüsch und Teilflächen ohne Bestockung.
 Bewertung: Für Waldflächen am Standort Warthausen ist das Flurstück Nr. 1495 als unterdurchschnittliches Waldstandort zu beschreiben. Zum einen durch den Moorboden mit sehr hohem Grundwasserstand und zum anderen durch die Kartierung als §30 und §33 Biotop.
 Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt sich dies in deutlich geringeren Kaufwerten wie bei Wald auf mineralischen Böden ohne Biotopkartierung
 Wertansatz: zwei Vergleichswerte von Kauffällen in den letzten 3 Jahren von vergleichbaren Flächen in unmittelbarer Nähe zum Flurstück Nr.1495 mit 1,30/1,31 €/qm konnten ermittelt werden. Diese werden als sachgerecht zum Stichtag angesehen.
Verkehrswert: 4.322 qm x 1,31 €/qm = **5.662,00 €**

10. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 23

Gemeinde:	Schemmerhofen
Gemarkung:	Alberweiler
Lage:	Bergstraße
Fläche:	2.059 qm
Nutzung:	Wiese im Innenbereich Alberweiler
Bodenart:	nicht bekannt
Ertragsmesszahl:	48
Zuschnitt/Form:	eben, rechteckig
Belastungen:	Grunddienstbarkeit für Gebäude Nr. 31 bestehend aus einem Wasserleitungsrecht
sonstiges:	siehe nachfolgende Anmerkungen
Zufahrt:	keine öffentliche Zufahrt vorhanden, Überfahrrecht in Form einer Baulast nicht gegeben. Bisher erfolgt die Zufahrt über das Flurstück Nr. 24.
Pacht:	nicht verpachtet
FNP:	laut Gemeinde Schemmerhofen-Außenbereichsfläche im Innenbereich
Bewertung:	Fläche in Ortslage Alberweiler. Aktuelle Nutzung: Wiese/Pferdekoppel.

Ausgangssituation für die Bewertung:

- Auskünfte der Gemeinde Schemmerhofen: Das Flurstück kann aktuell nicht ohne weiteres bebaut werden und ist im Flächennutzungsplan Außenbereichsfläche im Innenbereich. Daher wurden bisher keine Anschluss- und Erschließungskosten festgesetzt. Das Flurstück ist daher nicht erschlossen im Bezug auf Wasser- und Abwasser. Von Seiten der Gemeinde gab es zumindest für eine Teilfläche ein Kaufpreisangebot mit 24,00 €/qm.
- Bisher erfolgte die Zufahrt zum Flurstück Nr. 23 über das Flurstück Nr. 24. Ob diese Zufahrt in Zukunft noch besteht, ist nicht gesichert. Weiterhin besteht eine Grunddienstbarkeit für ein Wasserleitungsrecht, das die Nutzung des Flurstück Nr. 23 einschränkt.
- Damit ist das Flurstück zum Bewertungsstichtag nicht als Bauland zu beschreiben aber durch die Innerortslage gegenüber Grünland/Wiese im Außenbereich privilegiert.
- Dies zeigt sich auch daran, dass die Gemeinde Schemmerhofen für zumindest einen Teil des Flurstücks ein Kaufpreisangebot mit 24 €/qm unterbreitet hat. Zum Vergleich: die Gemeinde Schemmerhofen/der Gutachterausschuss weist für Bauerwartungsland im Bereich Alberweiler einen Bodenrichtwert mit 24 €/qm aus.

Wertansatz: Abgeleitet aus der Innerortslage des Flurstücks und dem Kaufpreisangebot der Gemeinde Schemmerhofen wird ein Wert mit 24,00 €/qm als Vergleichswert angesetzt.

Verkehrswert: 2.059 qm x 24,00 €/qm =

49.416,00 €

11. Ergebnis

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 13.02.2024 und 01.03.2024 vom Amtsgericht Biberach beauftragt, den Verkehrswert der Flurstücke Nr. 23, 425, 720, 725 und 726 Gemarkung Alberweiler sowie der Flurstücke Nr. 605, Gemarkung Aufhofen und Flst. Nr. 1495, Gemarkung Warthausen zu ermitteln.

Wertermittlungsstichtag ist der 22.03.2024.

Der Unterzeichner schätzt den Verkehrswert wie folgt:

Flurstück Nr. 23, Gemarkung Alberweiler:	49.416,00 €
Flurstück Nr. 425, Gemarkung Alberweiler:	6.640,00 €
Flurstück Nr. 720, Gemarkung Alberweiler:	152.756,00 €
Flurstück Nr. 725, Gemarkung Alberweiler:	11.900,00 €
Flurstück Nr. 726, Gemarkung Alberweiler:	22.756,00 €
Flurstück Nr. 605, Gemarkung Aufhofen:	45.342,00 €
Flurstück Nr. 1495, Gemarkung Warthausen:	5.662,00 €

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



Erolzheim-Bechtenrot, den 20.04.2024

Dr. Reinhard Funk

Anlagen: Bilder, Grundbuchauszug, Katasterauszüge, Lageplan Flst. Nr. 23

Flurstück Nr. 23



Flurstück Nr. 425



Flurstück Nr. 720



Flurstück Nr. 725 und 726



Flurstück Nr. 605



Flurstück Nr. 1495



Flurstück Nr. 1495 - hoher Grundwasserstand



Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist unter