

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
23 12 69 BC**

Verkehrswert

**des landwirtschaftlichen Grundstücks im Außenbereich
Grundbuch Nr. 128 BV Nr. 8 Flst. 931 Oberer Esch
Gemarkung 88437 Maselheim-Laupertshausen**

**Grünland, Obstwiese und landwirtschaftliche Betriebsfläche
mit Lagerplatz, Zufahrt zum benachbarten Maschinenschuppen
und Anteilen von 2 Fahrsilos beim Aussiedlerhof Mittelschnaitbach**



Auftraggeber

**Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 25/23**

Eigentümer

Wertermittlungsstichtag

02.02.2024

Verkehrswert Flst. 931 Euro 50.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung der Grundstücke	Seite	7 - 13
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Allgemeine Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 10
	3. Lage und Beschaffenheit des landwirtschaftlichen Grundstücks	Seite	11 - 12
	4. Beschreibung Fahrsilos	Seite	13
	5. Außenanlagen	Seite	13
IV	Wertermittlung	Seite	14 - 25
	1. Bodenwert	Seite	14 - 22
	2. Sachwert	Seite	23
	3. Verkehrswert	Seite	24 - 25
V	Objektfotos	Seite	26 - 42
VI	Übersichtspläne, Katasterauszüge und Flurstücksnachweise	Seite	43 - 50
VII	Legende zur Flurkarte und Erläuterung zur Bodenschätzung	Seite	51 - 52

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 25/23

Objekt

Landwirtschaftliches Grundstück im Außenbereich
BV Nr. 8 Flst. 931 Oberer Esch

Grünland, Obstwiese und landwirtschaftliche Betriebsfläche mit Lagerplatz, Zufahrt zum benachbarten Maschinenschuppen und Anteilen von 2 großen Fahrsilos beim Aussiedlerhof Mittelschnaitbach

Gemarkung
88437 Maselheim-Laupertshausen, Mittelschnaitbach

Eigentümer

Mieter/Pächter

Nicht bekannt, vermutlich eigengenutzt.

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren
Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010, 2021
WertR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie
etc.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Objektbesichtigung

Am 02.02.2024 von außen.

Mit Schreiben vom 16.01.2024 wurde der Eigentümer um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf bis zur Festsetzung 30.01.2024 keine Reaktion seitens des Eigentümers erfolgte.

Daraufhin wurde das Objekt am 02.02.2024 vom Unterzeichner besichtigt.

Während der Besichtigung erschien der Eigentümer auf dem Grundstück, worauf sich der Unterzeichner dem Eigentümer vorstellte und im Beisein des Eigentümers auch die Betriebsfläche vor dem benachbarten Maschinenschuppen eingehend besichtigt und fotografisch dokumentiert werden konnte.

Wertermittlungstichtag

02.02.2024

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

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 beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten 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 Wertermittlungstichtag 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	Maselheim
Grundbuch von	Laupertshausen
Grundbuchblatt-Nr.	128
Flurstück	BV lfd. Nr. 8 Karte SO 4154 Flst. 931 60 a 06 qm Oberer Esch, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 6-7, 15-20, 22-27, 29 bereits gelöscht. Nr. 1-5, 8-14, 21, 28, 30 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 19. März 2004.
Grundstücksgröße	60 a 06 qm
Grundstücksqualität	Landwirtschaftliche Außenbereichsfläche mit Grünland, Obstwiese und landwirtschaftliche Betriebsfläche beim (Nachbar) Hof. Der benachbarte Hof in Mittelschnaitbach ist ebenfalls im Eigentum des Schuldners.
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 8 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 11.08.2023 (2 K 25/23). Eingetragen (RAV043/561/2023) am 08.09.2023.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Auf Flst. 931 keine Eintragungen vorhanden.

**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

Maselheim ist eine Dorfgemeinde ca. 5 km nord-östlich von Biberach und hat insgesamt ca. 4700 Einwohner.

Zu Maselheim gehören die Teilorte Äpfingen, Sulmingen, Laupertshausen und Heggbach.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich ca. 5 km südlich von Maselheim in der Gemarkung Laupertshausen; allerdings auch von Laupertshausen ca. 2,5 km südlich beim kleinen Aussiedlerhof Mittelschnaitbach im Außenbereich.

2.2. Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Maselheim ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesschnellstraße B 30** ist ca. 4 km entfernt.

Autobahn A 7 ist ca. 25 km entfernt.

IC-Bahnanschluss Richtung Stuttgart/Ulm/München in Ulm.

Regionalbahnhof in Biberach.

Flughafen Stuttgart (ca. 110 km) oder München (ca. 150 km).

Beurteilung der Verkehrsanbindung sehr gut/gut/durchschnittlich/**ungünstig**

2.3. Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Biberach und Ochsenhausen, ca. 10 km entfernt.

Ortsmitte Maselheim

Ca. 5 km.

Betreuung + Bildung

4 Kindergärten (Maselheim, Äpfingen, Lauperthausen, Sulmingen)

2 Grundschulen in Äpfingen und Maselheim.
Weiterführende Schulen in Biberach.

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Schloss Ellmannsweiler
Jakobusweg
Öchsle-Museumsbahn
Bücherei

Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Vereine
Spiel- und Sportplatz
Mehrzweckhalle
Naturfreibad Ellmannsweiler

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

3. Lage und Beschaffenheit des landwirtschaftlichen Grundstücks

Gemarkung Laupertshausen Heft 128

BV Nr. 8 Flst. 931 Oberer Esch, Landwirtschaftsfläche 60 a 06 qm

Lage

Das Grundstück befindet sich ca. 2,5 km südöstlich vom Teilort Laupertshausen im Außenbereich (Aussiedlerhof Mittelschnaitbach 2).

Erschließung

Grasschotterweg nordöstlich des Grundstücks.

Das Flst. 931 kann im Südwesten auch über das zugehörige benachbarte Hofgrundstück Mittelschnaitbach 2 (Aussiedlerhof), Flst. 933/2 erschlossen werden, welches wiederum über asphaltierte Nebenstraßen erschlossen wird.

Topographie

Das Gelände ist nach Augenschein relativ eben mit leichtem Gefälle von Norden nach Süden.

Größe

60 a 06 qm

Max. Abmessungen

ca. 156 m x 39 m

Zuschnitt

Länglich und ca. rechteckig mit schräg angeschnittenen Kanten (siehe Lageplan).

Nutzung

Unterschiedliche Nutzungen auf dem Grundstück vorhanden (s.a. „Lageplan Nutzungen“) und zwar wie folgt:

Grünland (Wiese) im Nordosten ca. **4.150 qm**

Obstwiese im Südwesten ca. **1.180 qm**
(als Lagerplatz zweckentfremdet)

Landwirtschaftliche **Betriebsfläche**
im Süden vor dem benachbarten
Maschinenschuppen mit Lagerfläche,
Zufahrtsfläche und Anteile von
2 großen Fahrsilos ca. **676 qm**

Flächennutzungsplan

Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung

5.858 qm als Grünland
148 qm als Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Wertzahlen

Nebenfläche
148 qm

Grünland-Acker
5.858 qm L 2 b 2 50/50

Bodenschätzung

148 qm Nebenfläche des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft (Nf)

5.858 qm Grünland-Acker (GRA), Bodenart Lehm (L),
Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9° C (b), Was-
serstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50,
Ertragsmesszahl 2929

5.858 qm geschätzte Fläche
Gesamtertragsmesszahl 2929

4. Beschreibung Fahrsilos

Allgemein

2 Fahrsilos in typischer Stahlbetonbauweise

Breite je ca. 7,50 m, Höhe geschätzt ca. 2,20 m

Anteilige Grundfläche auf Flst. 931

Fahrsilo 1 ca. 75 qm

Fahrsilo 2 ca. 65 qm

Gesamte Grundfläche ca. 140 qm

Baujahr

Nicht bekannt, vermutlich 2000er Jahre.

Gesamtnutzungsdauer

40 Jahre.

Restnutzungsdauer

20 Jahre angenommen.

5. Außenanlagen

Betriebsfläche

Lagerplatz auf der Betriebsfläche im Norden vor dem benachbarten Maschinenschuppen nur teilweise mit Betonpflasterfläche.

Größtenteils Naturboden, ohne Schotter, ohne Befestigungen.

IV WERTERMITTLUNG

1. Bodenwert

Die beigelegten Lagepläne der landwirtschaftlichen Fläche sind zum einen ein aktueller Ausschnitt aus den Flurkarten des Liegenschaftskatasters, zum anderen wurden diese dem Geoportal Bayern (Bayern-Atlas) entnommen.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchblatt 128 wie folgt:

BV 8	Flst. 931	Oberer Esch	60 a 06 qm
hiervon Wiese ca.			41 a 50 qm
hiervon Obstwiese ca.			11 a 80 qm
hiervon landwirtschaftliche Betriebsfläche ca.			06 a 76 qm

Bodenrichtwerte und Bodenvergleichswerte

a) Bodenrichtwerte Gemeinde Maselheim, Laupertshausen und Umgebung

Nach Veröffentlichung in BORIS Baden-Württemberg von dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Biberach Mitte bei der Stadt Biberach an der Riß liegen folgende Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft zum 01.01.2023 vor:

Laupertshausen	Acker	Grünland	Waldflächen (ohne Baumbestand)
01.01.2023	€ 3,60/qm	€ 3,10/qm	€ 1,00/qm
01.01.2022	€ 3,60/qm	€ 3,10/qm	€ 0,80/qm
Maselheim	Acker	Grünland	Waldflächen (ohne Baumbestand)
01.01.2023	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
01.01.2022	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 0,80/qm

Bodenrichtwerte Betriebsflächen Laupertshausen und Maselheim zum 01.01.2023

Landwirtschaftliche **Betriebsflächen** im Außenbereich **€ 30,00/qm**
(bei Höfen im Außenbereich)

Landwirtschaftliche **Wohnfläche** im Außenbereich **€ 60,00/qm**
(Aussiedlerhöfe)

Bodenrichtwerte aus der Umgebung

Folgende **Bodenrichtwerte** für landwirtschaftliche Grundstücke liegen in den benachbarten Gemeinden vor (siehe auch Übersichtskarten):

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

Bereich	Acker	Grünland	Wald (ohne Baumbestand)
Ochsenhausen-Reinstetten	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Ochsenhausen-Mittelbach	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Gutenzell	€ 4,50/qm	€ 3,20/qm	€ 0,80/qm
Hürbel	€ 4,50/qm	€ 3,20/qm	€ 0,80/qm
Edenbachen	€ 3,80/qm	€ 2,80/qm	€ 0,80/qm
Kirchberg a. d. Iller	€ 4,80/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Dettingen a. d. Iller	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Erolzheim	€ 4,50/qm	€ 2,50/qm	€ 0,80/qm
Kirchdorf a. d. Iller	€ 5,50/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Berkheim	€ 7,00/qm	€ 5,00/qm	€ 1,00/qm
Tannheim	€ 6,00/qm	€ 3,80/qm	€ 0,80/qm
Rot an der Rot	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Haslach	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Steinhausen a. d. Rottum	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 0,80/qm
Rottum	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 0,80/qm
Bellamont	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 0,80/qm
Ellwangen	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Füramoos	€ 4,00/qm	€ 3,00/qm	€ 1,00/qm
Eberhardzell	€ 4,00/qm	€ 3,00/qm	€ 1,00/qm
Fischbach	€ 3,60/qm	€ 2,60/qm	€ 1,00/qm
Ummendorf	€ 4,00/qm	€ 3,00/qm	€ 1,00/qm
Ringschnait	€ 5,70/qm	€ 3,70/qm	€ 1,00/qm
Lampertshausen	€ 3,60/qm	€ 3,10/qm	€ 1,00/qm
Maselheim	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Äpfingen	€ 4,50/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Mietingen	€ 6,00/qm	€ 3,50/qm	€ 1,00/qm
Schönebürg	€ 4,50/qm	€ 3,00/qm	€ 0,80/qm

b) Kaufwerte Raum Kreis Biberach nach Statistischen Landesamt Baden-Württemberg

Nach Veröffentlichung der **Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg** vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegen folgende Kaufwerte im Kreis Biberach vor (Werte wurden bisher nur bis 2020 veröffentlicht, neuere Kaufpreise liegen noch nicht vor).

Insgesamt	2020	€	4,09/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
Zum Vergleich:	2019	€	3,96/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 48
	2018	€	4,79/qm	bei einer Ertragsmesszahl/ar von 49
	2017	€	3,78/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

Anmerkung:

Vorgenannte Werte sind Durchschnittspreise von höherpreisigerem Ackerland- und niedrigpreisigerem Grünlandgrundstücken.

Die Tendenz zeigt stetige Preiserhöhungen ab 2010 mit z. T. exorbitanten Anstieg in den letzten Jahren, wobei aufgrund der gestiegenen Bauzinsen mittlerweile wohl ein Höchststand bzw. eine Stagnation (oder evtl. leichter Rückgang) angenommen werden kann.

Anmerkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenpreisen

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

Insgesamt ließen sich früher für landwirtschaftliche Flächen aufgrund der allgemeinen landwirtschaftlichen Strukturkrise keine hohen qm-Preise mehr erzielen, mittlerweile hatten die Preise aber aufgrund der Niedrigzinsphase wieder deutlich angezogen und in den letzten Jahren zum Teil exorbitante Steigerungen erfahren, weil neben Landwirten auch Kapitalanleger landwirtschaftliche Grundstücke erworben haben.

Die Preise für Grünlandflächen liegen i.d.R. niedriger wie die für Ackerlandflächen, zwischen- durch 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 wurden (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 hatten und man froh sein musste, wenn man überhaupt noch einen findet, der einem sein landwirtschaftliches Grundstück bewirtschaftet.

Nach den Vergleichszahlen der Vorjahre zu urteilen, zogen die Preise wieder stark an, insbesondere die Preise der Ackerland- und Waldgrundstücke, aber auch für Grünlandflächen.

Beim Ackerland hatte dies vermutlich seine Ursache durch den vermehrten Anbau von Getreidearten, die für die Herstellung von erneuerbaren Energien (Biodiesel, E10 etc.) verwendet werden.

Bei den Grünlandflächen liegt die Ursache wohl im immer höher werdenden Bedarf an Ausgleichsflächen für neue Baugebiete.

Die letztjährigen zum Teil exorbitanten Preiserhöhungen haben mit den o.g. landwirtschaftlichen Ursachen wohl nicht mehr zu tun, sondern basieren wohl auf der allgemeinen Kapitalflucht in Immobilien, um einer drohenden Inflation etwas entgegensetzen zu können.

Dieses Gebaren hat wohl auch die (ansonsten für Nichtlandwirte von wenig Interesse bekunden) Acker- und Grünlandgrundstücke erreicht.

Inwieweit dies Gebaren sich fortsetzen wird, kann derzeit nicht ermessen werden. Aufgrund der stark gestiegenen Bauzinsen ist aber bereits ein Nachlassen der Nachfrage zu verzeichnen.

Vorgehensweise der Wertermittlung, Berücksichtigung von Bodenwertzahlen

Die hier zu bewertenden Grundstücke liegen in der Gemarkung Laupertshausen.

In nachfolgender Wertermittlung jedes einzelnen Flurstücks werden diese nun

1. unter Zugrundelegung der vorhandenen Vergleichsbodenrichtwerte, aktuellen Verkaufspreisen und statistischen Durchschnittswerten, 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
- Bodensstufe (Leistungsfähigkeit)
- Klimastufe (mittlere Jahreswärme)
- Wasserverhältnisse
- Wertzahlen mit Grünlandgrundzahl und **Grünlandzahl** (Ertragsverhältnis)

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

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

Der Qm-Preis der einzelnen Grundstücksanteile ermittelte sich **früher** 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 früher (auf € bezogen) **400**.

Der Verkehrswertfaktor für **Grünlandgrundstücke** betrug früher (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.

Basispreise zur Ermittlung der Kapitalisierungsfaktoren

Als Basispreise werden 1. der Bodenrichtwert a) und 2. die durchschnittlichen Kaufwerte b) vom Statistikamt zugrunde gelegt, von denen ein durchschnittlicher Mittelwert gebildet wird.

Grundlage bzw. Ausgangspunkt sind also zum einen die

Bodenrichtwerte a) (Acker € 3,60/qm, Grünland € 3,10/qm), sowie die Kaufwerte b) für landwirtschaftliche Grundstücke im Kreis Biberach vom statistischen Landesamt Baden Württemberg (2020 € 4,09/qm), von denen ein **Mittelwert** gebildet wird.

b) Kaufwerte Kreis Biberach nach statistischem Landesamt Baden-Württemberg

Aufteilung des Kaufwertes in Acker und Grünlandpreise

Hier sind für Ackerland und Grünland (Mischpreis) als Kaufwerte **€ 4,09/qm** für **2020** (2019 noch € 3,96/qm, 2018 € 4,79/qm, 2017 € 3,78/qm) aufgeführt, bei einer **Ertragsmesszahl** von **48** (pro 100 qm).

Der **durchschnittliche Preis** der ab 2020 **letzten 6 Jahre** beträgt **€ 3,92/qm** bei einer durchschnittlichen **Ertragsmesszahl** von gerundet **48**.

Die Ertragsmesszahl von 50/ar entspricht einer Grünlandzahl oder Ackerzahl von 50 pro 100 qm und wird nachfolgend zugrunde gelegt, da zur Ermittlung der Kapitalisierungsfaktoren vom Mittelwert der 3 vorgenannten Vergleichspreise a), b), c) ausgegangen wird.

Da nur bis zum Jahr 2020 Vergleichspreise vorliegen, wird als Grundlage der Bewertung der **Durchschnittswert der letzten 4 Jahre 2017 - 2020 (€ 4,16/qm)** zugrunde gelegt.

Ausgangspunkt von a) ist also der **Mittelwert** von $(€ 4,09 + € 3,96 + € 4,79 + € 3,78) = 16,62 : 4 = € 4,16/\text{qm}$ gerundet **€ 4,15/qm**

Geht man davon aus, dass zwischen Grünland und Ackerlandgrundstücken Unterschiede und Spannen von ca. € 1,00 - € 2,00/qm ($\varnothing$ € 1,50/qm) liegen, errechnen sich (vom Mittelwert € 4,15/qm aus gesehen) folgende landwirtschaftliche Vergleichspreise für Grünland und Acker nach statistischem Bericht Baden-Württemberg:

b) Kaufwerte Kreis Biberach statistisches Landesamt

Grünland $\varnothing$ **€ 3,40/qm** ($€ 4,15 - € 0,75/\text{qm}$)
Acker $\varnothing$ **€ 4,90/qm** ($€ 4,15 + € 0,75/\text{qm}$)

Die weiteren zur Ermittlung der Kapitalisierungsfaktoren herangezogene Bodenwerte betragen wie folgt:

a) Bodenrichtwerte Laupertshausen

Grünland $\varnothing$ **€ 3,10/qm**
Acker $\varnothing$ **€ 3,60/qm**

Ermittlung des Mittelwerts **Grünland** als Basispreis

$(€ 3,40/\text{qm} + € 3,10/\text{qm}) : 2 = € 3,25/\text{qm}$ gerundet **€ 3,25/qm (Grünland)**

Ermittlung des Mittelwerts **Ackerland** als Basispreis

$(€ 4,90/\text{qm} + € 3,60/\text{qm}) : 2 = € 4,25/\text{qm}$ gerundet **€ 4,25/qm (Acker)**

Ermittlung der Kapitalisierungsfaktoren

Ausgangspunkt ist also ein durchschnittlicher

Ackerlandpreis von **€ 4,25/qm** bei einer **Ackerzahl** von **48**

und ein mittlerer

Grünlandpreis von **€ 3,25/qm** bei einer **Grünlandzahl** von **48**.

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

1. Kapitalisierungsfaktoren Ackerland

Ackerzahl 48 x Kapitalisierungsfaktor = € 4,25/qm

Kapitalisierungsfaktor = € 4,25/qm : 48 = 0,088542/qm

Kapitalisierungsfaktor pro ha = 0,088542/qm x 10.000 qm = 885,42

Kapitalisierungsfaktor für Ackerland 885

2. Kapitalisierungsfaktoren Grünland

Grünlandzahl 48 x Kapitalisierungsfaktor = € 3,25/qm

Kapitalisierungsfaktor = € 3,25/qm : 48 = 0,067708/qm

Kapitalisierungsfaktor pro ha = 0,067708/qm x 10.000 qm = 677,08

Kapitalisierungsfaktor für Grünland gerundet 677

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.

Überschwemmungsgebiet

Flächen im **Überschwemmungsgebiet** sind keine vorhanden.

Unlandgebiete

Flächen, welche als **Unland** eingestuft sind (Hecken, Gebüsch und Gestrüppstreifen, Baumreihen etc.) werden psch. mit **€ 0,50/qm** angesetzt.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert des **Grünlandanteils** des Grundstücks wie folgt:

Gemarkung Laupertshausen, Heft 128

BV Nr. 8 Flst. 931 Oberer Esch, Landwirtschaftsfläche 60 a 06 qm

Das zu bewertende Grundstück ist eben und liegt ca. 2,5 km südöstlich von Laupertshausen, einem Teilort von Maselheim und ist über einen Grasweg erreichbar.

Der Flächenanteil des Grünlands beträgt wie folgt:

Wiese ca.	4.150 qm
Obstwiese ca.	1.180 qm

Gesamter Grünlandanteil ca.	5.330 qm

Qm-Preis nach Wertzahlen (Bodenschätzung) und Verkehrswertfaktor:

Nutzung des Flst. 931:

5.330 qm als Grünland (Verkehrswertfaktor 677)
676 qm landwirtschaftliche Betriebsfläche

Grünlandzahl 50 x 677 : 10.000,00 = € 3,39/qm

Zuschlag für Hofnahe 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

5.330 qm (Grünlandzahl 50) x € 3,44/qm = € 18.335,20

Landwirtschaftliche Betriebsfläche

676 qm x € 30,00/qm + = € 20.280,00

Gesamter Bodenwert Flst. 931 € 38.615,20

Bodenwert Flst. 931 gerundet

€ 38.600,00

(entspricht einem durchschnittlichen Qm-Preis von ca. € 6,43/qm)

2. Sachwertermittlung Flst. 931 BV 8 mit Anteilen an 2 Fahrsilos

Baupreisindex (BPI)

Zugrunde liegt der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude **181,6** (2010 = 100) 4. Quartal 2023 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die **Bruttogrundfläche** für die Anteile an den **Fahrsilos** beträgt gemäß eigener Berechnung nach aktuellem Lageplan ca. **140 qm** (Anteil von Fahrsilo 1 + 2 auf Flst. 931).

Normalherstellungskosten (NHK) 2010

NHK Raufutter-Fahrsilo

Normalherstellungskosten 2010 ca. € 60,00 – 100,00/cbm Nutzraum

Normalherstellungskosten 2010 = Ø **80,00/cbm**

Höhe der Silos ca. 2,20 m (geschätzt)

Korrekturfaktor pro qm € 80,00 x 2,20 = € 176,00

Normalherstellungskosten 2010 Fahrsilo ger. € 175,00/qm BGF

Normalherstellungskosten 2010 Fahrsilo in €/qm BGF	€	175,00
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{175,00 \text{ €} \times 181,6}{100}$	€	317,80
Regionalfaktor x 1,0	€	317,80
Normalherstellungskosten Fahrsilo gerundet	€	318,00
Normalherstellungskosten Fahrsilo 140 qm x € 318,00	= €	44.520,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile keine	+ = €	0,00
Neuwert Fahrsilo	€	44.520,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren = 50 %	- = €	22.260,00
Bauzeitwert Fahrsilo	€	22.260,00
Bauzeitwert Fahrsilo gerundet	€	22.300,00
+ gesamter Bodenwert Flst. 931 BV 8	+ = €	38.600,00
Vorläufiger Sachwert	€	60.900,00
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale		
. /. Abzug wegen ungeklärter Nutzungsbefugnis bez. der Fahrsilos (Einfahrt zu den Fahrsilos befindet sich auf dem südlichen Nachbarflurstück) psch. 30 % vom Bauzeitwert der Fahrsilos	- = €	6.690,00
. /. Wertabschlag wegen ungeklärter Nutzung bez. der Zufahrt vor dem benachbarten Maschinenschuppen psch. ca.	- = €	4.000,00
Sachwert Flst. 931	€	50.210,00
Sachwert Flst. 931 BV 8 gerundet	€	50.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftliches Flurstück 931 im Außenbereich der Gemarkung Lauperthausen (liegt südöstlich von Maselheim) beim Aussiedlerhof Mittelschnaitbach.

Auf dem Grundstück befindet sich ein großer **Wiesenanteil** im Nordosten, eine **Obstbaumwiesenanteil** im Südwesten (mit Maschinen zugestellt) sowie eine landwirtschaftliche **Betriebsfläche** mit Zufahrt zu einem benachbartem Maschinenschuppen, Lagerplatz und 2 Anteilen an 2 Fahrsilos aus Beton, welche über das Nachbargrundstück (Aussiedlerhof) eingefahren werden.

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 Biberach vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg.

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.

Aufgrund der ungeklärten Rechtslage bezüglich der Nutzung der Fahrsilos (die Öffnungen bzw. Einfahrten zu den Silos liegen auf dem südlichen Nachbarflurstück) sowie der Nutzung der Zufahrt zum benachbartem Maschinenschuppen wurden angemessene Risikoabschläge getätigt.

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 **Wertermittlungstichtag 02.02.2024** auf

Euro 50.000,00.

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

Abgeschlossen:

Nellingen, den 28.02.2024

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTO

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

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

Roter Pfeil Flst. 931

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

Rote Pfeile Flst. 931, südlich davon Hof im Außenbereich

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

Flst. 931 von oben

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

Südwestliche Obstwiese mit Lagerplatz und Fahrsilos auf Flst. 931

FOTOS FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8



Blick von Osten, Pfeile Flst. 931



Blick von Osten, Pfeile Flst. 931



Blick von Osten/Südosten, Pfeile Flst. 931



Blick von Südosten, Pfeile Grünland auf Flst. 931

FOTOS FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8



Flst. 931 von Nordosten, hinten landwirtschaftlicher Hof, vorne Grünland



Nordöstlicher Grünlandbereich von Flst. 931 von Westen



Mittlerer Bereich von Flst. 931 von Nordosten, hinten Obstwiese, vorne Grünland

FOTOS FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8



Mittlerer Grünlandbereich von Flst. 931 von Nord/Nordwesten



Nordöstlicher Grünlandbereich von Flst. 931 von Westen



Südwestlicher Bereich von Flst. 931 von Nordosten, hinten Obstwiese mit Lagerplatz

FOTOS FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8



Südwestlicher Bereich von Flst. 931 von Norden, hinten Obstwiese, linker Pfeil Fahrsilo

Südwestlicher Bereich von Flst. 931 von Westen, Pfeile links Fahrsilos, rechts Obstwiese

Fahrsilos im Süden, rechts Obstwiese, hinten Hofgebäude auf dem Nachbargrundstück

FOTOS FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8



Obstwiese im Südwesten von Flst. 931 von Norden



Grünland auf Flst. 931 von Westen



Obstwiese mit Lagerplatz von Nord/Nordwesten

FOTOS FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8



Grünland auf Flst. 931 von Westen, rechts Obstwiese

Pfeil westlicher Obstwiesenbereich von Flst. 931, hinten Hof auf dem Nachbarflurstück

Südwestlicher Eckbereich von Flst. 931 mit Obstwiese von Nordwesten

FOTOS FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8

Obstwiese und Lagerplatz von Südwesten

Lagerplatz und Zufahrt (Pfeil) zum benachbarten Maschinenschuppen von Westen

Zufahrt Schuppen (Pfeil) und Lagerplatz im Südwesten

FOTOS FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8

Lagerplatz, hinten Obstbaumwiese

Obstwiese mit gelagerten PKW's, Geräten und Maschinen

Lagerplatz und Zufahrt (Pfeile) zum benachbarten Maschinenschuppen von Norden

FOTOS FAHRSILOS AUF FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8

Lagerplatz und Zufahrt (Pfeile) zum benachbarten Maschinenschuppen von Nord/Nordwesten

Fahrsilos 1 (vorne) und 2 (hinten) nordöstlich vom benachbarten Maschinenschuppen

FOTOS FAHRSILOS AUF FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8

Anteilige Fahrsilos 1 (vorne) und 2 (Pfeil) von Süden

Fahrsilos 1 (Pfeil unten) und 2 (Pfeil links) von Nordwesten

FOTOS FAHRSILOS AUF FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8

Fahrsilo 1 von Norden, links Fahrsilo 2

Fahrsilo 2 von Nordwesten, rechts Fahrsilo 1

FOTOS FAHRSILOS AUF FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8

Blick nach Nordosten zur Wiese, vorne rechts Fahrsilo 2

Blick von Nordosten zu den Fahrsilos 1 + 2 (Pfeile)



Obstwiese von Osten, links Lagerplatz und Fahrsilo 1 (Pfeil)

FOTOS AUF FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8



Grünland (Wiese) auf Flst. 931 von Osten



Wiese auf Flst. 931 von Südosten, hinten Obstwiese, Lagerplatz und Nachbarschuppen



Wiese auf Flst. 931 von Südosten, hinten Obstwiese und Nachbarschuppen

FOTOS GRÜNLAND AUF FLURSTÜCK 931 OBERER ESCH BV 8



Grünland (Wiese) auf Flst. 931 von Osten



Östliche Wiese auf Flst. 931 von Südosten



Wiese auf Flst. 931 von Ost/Südosten, Pfeil hinten Obstwiese

ÜBERSICHTSPLAN GEOPORTAL BW

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

LUFTBILD GEOPORTAL BW

BV 8 FLST. 931

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

LAGEPLAN GEOPORTAL BW

BV 8 FLST. 931

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

LAGEPLAN + LUFTBILD GEOPORTAL BW

BV 8 FLST. 931

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

LUFTBILD MIT GRENZEN GEOPORTAL BW

BV 8 FLST. 931

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

Obstwiese und Betriebsfläche von Flst. 931 im Südwesten

ÜBERSICHT LAGEPLAN NUTZUNGEN



AKTUELLER LAGEPLAN KATASTERAUSZUG BV 8 FLST. 931

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

FLURSTÜCKSNACHWEIS LIEGENSCHAFTSKATASTER

BV 8 FLST. 931

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

LEGENDE ZUR FLURKARTE

Legende zur Flurkarte



Flurstück - Flurstücksgrenze - Flurstücksnummer - Zusammengehörige Flurstücksteile - Nicht festgestellte Flurstücksgrenze - Abgemerkter Grenzpunkt - Grenzpunkt ohne Abmarkung - Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht auszuspeichern	Gebietsgrenze - Grenze der Gemarkung - Grenze der Gemeinde - Grenze des Landkreises - Grenze der kreisfreien Stadt
Gesetzliche Festlegung Bodenordnungswahlkreis	Tatsächliche Nutzung - Mehrfachfläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche bestimmter funktioneller Prägung - Industrie- und Gewerbefläche - Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche - Freizeit - Landwirtschaft, Ackerland - Landwirtschaft, Grünland - Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
Gebäude - Wohngebäude - Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe - Unterstation - Gebäude für öffentliche Zwecke - Gebäude mit Hausnummer - Ortsbezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut	- Wald - Gehölz - Fießgewässer - Stehendes Gewässer - Unentwässerte Fläche - Hallenboden - Sumpf - Moor - Schuttplatz / Bruchplatz - Wildpark - Flugverbot / Vogelzugverbot - Parkplatz - Campingplatz - Park
Geodätische Grundlage Ämtliches Lageferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System - UTM Bezugssystem ist ETRS89; Bezugswert: GRS80 mit G - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 3268969,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe 5383331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)	Hinweis Unsere ausführliche Legende finden Sie unter https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf oder schnell und einfach mit unserem QR-Code. Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht zulässig!

ERLÄUTERUNGEN ZU BODENSCHÄTZUNGSDATEN

Erläuterungen zu den Bodenschätzungsdaten

Gemäß § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätzG) ist Zweck der Bodenschätzung, für die Besteuerung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen einheitliche Bewertungsgrundlagen zu schaffen. Daneben dient die Bodenschätzung auch nichtsteuerlichen Zwecken, insbesondere der Agrarordnung, dem Bodenschutz und den Bodeninformationssystemen. Die Bodenschätzung umfasst die Untersuchung des Bodens nach seiner Beschaffenheit, die Beschreibung des Bodens in Schätzungsbüchern sowie die räumliche Abgrenzung in Schätzungskarten und die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse).

Die Daten der Bodenschätzung werden in Bayern durch die "Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS)" an den Finanzämtern erhoben. Sie schätzen die landwirtschaftlichen Grundstücke vor Ort und geben die Ergebnisse an die Bayerische Vermessungsverwaltung weiter.

Das Klassenzeichen des **Ackerlands** kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (1 – 7 mit Stufe 1 = höchste Ertragsfähigkeit)
- die Entstehung der Böden (z. B. D = Diluvialböden, LÖ = Lößböden)

Beispiel eines Klassenzeichens für **Acker**

L	4	D	55	1	50
Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	Bodenzahl		Ackerzahl
Klassenzeichen			Wertzahlen		

Das Klassenzeichen des **Grünlands** kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (I – III mit Stufe I = günstigste Stufe)
- das Klima (a – d mit a = günstigste Stufe)
- die Wasserverhältnisse (Wasserstufe) (1 – 5 mit 1 = beste Stufe)

Beispiel eines Klassenzeichens für **Grünland**

Mo	II	c	2	55	1	50
Bodenart	Zustandsstufe	Klima	Wasserstufe	Grünlandgrundzahl		Grünlandzahl
Klassenzeichen				Wertzahlen		

Den Klassen sind jeweils bestimmte **Wertzahlen** (bis 100) zugeordnet, die die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck bringen. Es sind dies bei **Ackerland** die Bodenzahl und Ackerzahl sowie bei **Grünland** die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl.

Aus der Fläche der Kulturart und der zugehörigen Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wird die auf ganze Zahlen gerundete **Ertragsmesszahl** abgeleitet.

$$\text{Ertragsmesszahl} = \text{Fläche (in m}^2\text{)} \times \text{Acker- bzw. Grünlandzahl} / 100$$

Beispielsweise ergibt sich für eine 12 500 m² große Fläche mit der Kulturart Ackerland und den Wertzahlen 60/57 eine Ertragsmesszahl von 12 500 (m²) x 57/100 = 7 125.