

**Architekt Dipl. Ing. FH
Georg Stiegeler**

**Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	1 K 11/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Landwirtschaftliches Grundstück FINr. 1683 Gemarkung Niederrieden, Nähe Otterwald 87767 Niederrieden
Wertermittlungsstichtag	10.09.2024
Ausfertigungsdatum	27.09.2024



Verkehrswert

343.000 €

Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	3
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	3
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	3
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	3
1.7	Ortsbesichtigung.....	4
1.8	Nutzung und Zubehör	4
1.9	Kaminkehrer	4
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	5
2.1	Grundbuchdaten Blatt 1184	5
2.2	Pachtvertrag	5
2.3	Baurecht	5
2.4	Denkmalschutz	5
2.5	Naturschutz.....	5
2.6	Kfz-Stellplatzpflicht.....	6
2.7	Abgabenrechtliche Situation.....	6
3	Lagebeschreibung	6
4	Grundstücksbeschreibung FINr. 1683.....	7
5	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	8
6	Wertermittlung	9
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	9
6.2	Bodenwert allgemein	10
6.3	Bodenwert FINr. 1683	10
6.4	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit	11
6.5	Verkehrswert.....	12
7	Anlagen	13
7.1	Übersichtslageplan	13
7.2	Ortsplan	14
7.3	Lageplan.....	15
7.4	Luftbildkarte	16
7.5	Fotos.....	17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das landwirtschaftliche Grundstück FlNr. 1683 in der Gemarkung Niederrieden, Nähe Otterwald, 87767 Niederrieden

Wertermittlungsstichtag	10.09.2024	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	10.09.2024	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 26.06.2024
Grundbuchauszug Blatt 1184, Ausdruck vom 11.06.2024
Pachtvertrag vom 06.04.2011
Lageplan M 1:1000 vom 02.08.2024
Flurkarte mit Digitalem Orthophoto vom 02.08.2024
Flächennutzungsplan Gemeinde Niederrieden
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024
Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Landkreis Unterallgäu aus Verkäufen von landwirtschaftlichen Grundstücken aus dem Zeitraum 2022 bis 2024
Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung
Auskünfte BayernAtlas-Plus betreffend Denkmal- und Naturschutz
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BAAnz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das

Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Freitag, 02. August 2024

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

Der Ortstermin musste wegen Gewitter und eintretendem Starkregen abgebrochen werden. Die Grundstücke wurden daher am Dienstag, den 10. September 2024 durch den Sachverständigen nochmals besichtigt.

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Grundstück ist verpachtet.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB und gewerbliches bzw. landwirtschaftliches Inventar i.S. des § 98 BGB habe ich bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Auf dem Grundstück befindet sich keine Feuerstätte.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten Blatt 1184

Grundbuchbezirk	Niederrieden
Blatt	1184
Gemarkung	Niederrieden
Bestandsverzeichnis Nr. 2	FINr. 1683, Nähe Otterwald, Größe 42.040 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	... und ... in Erbengemeinschaft
Zweite Abteilung Nr. 1	Grunddienstbarkeit (Stromfortleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2016/106 Gemarkung Gersthofen; gemäß Bewilligung vom 15.12.1958 URNr. 4554/1958
Zweite Abteilung Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1 K 11/24).
Dritte Abteilung	kein Eintrag

Erläuterung zu den Grundbuchdaten – zu Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Stromfortleitungsrecht): Die Eintragung bezieht sich auf eine oberirdische Hochspannungsleitung, die das Grundstück ausgehend von der Südostecke in westlicher Richtung auf eine Länge von ca. 238 m überspannt. Auf dem Grundstück befinden sich 5 Holzmasten.

Die Berechtigte der Grunddienstbarkeit darf gemäß Bewilligung vom 15.12.1958 die vorhandenen Stromversorgungsanlagen dauernd auf dem Grundstück belassen und die zum dauernden Betrieb und zur Unterhaltung der Starkstromleitungen notwendigen Begehungen und Fahrten (auch mit Kraft oder Gespann), Instandhaltungs- und Auswechslungsarbeiten vornehmen. Der Eigentümer des Grundstücks hat sich verpflichtet, alle Maßnahmen, welche den Bestand oder Betrieb der oben bezeichneten Anlagen gefährden könnten, zu unterlassen.

Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch die Grunddienstbarkeit eingeschränkt.

Die Berechnung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit erfolgt unter Pkt. 6.4.

2.2 Pachtvertrag

Das Grundstück ist laut vorliegendem Pachtvertrag wie folgt verpachtet:

Pächter	...
Pachtbeginn	01.01.2011
Vertragsdauer	unbefristeter Pachtvertrag
Pacht	ca. 476 €/ha/Jahr

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Naturschutz

Auf dem Grundstück sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen erfasst (Quelle: BayernAtlas-Plus). Ebenso befinden sich auf dem Grundstück keine Biotope.

2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Für das unbebaute Grundstück besteht keine Stellplatzpflicht.

2.7 Abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist aufgrund der Außenbereichslage abgabenrechtlich nicht veranlagt.

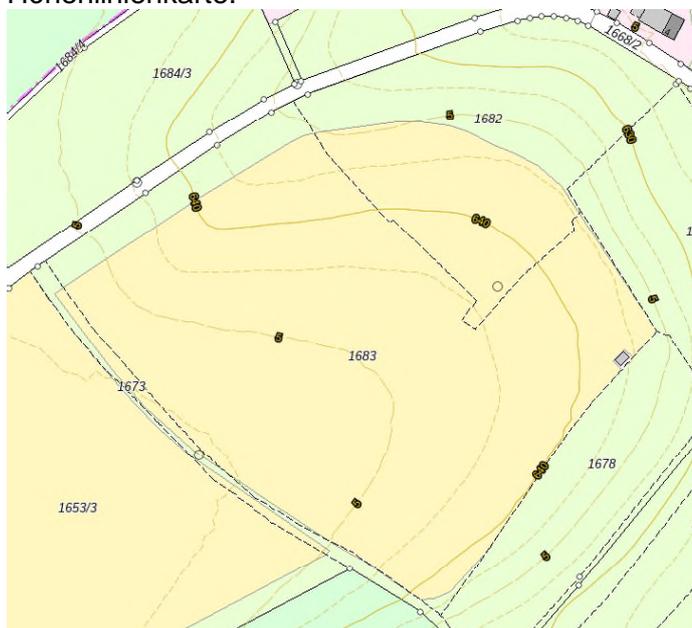
3 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Gebiet der Gemeinde Niederrieden im nordwestlichen Bereich des Landkreises Unterallgäu in der Nähe des Weilers Otterwald, ca. 3 km östlich der Gemeinde Niederrieden und ca. 9 km östlich der kreisfreien Stadt Memmingen.

Gemeinde Niederrieden, ca. 1.200 Einwohner, Weiler Otterwald mit 6 Anwesen. In Niederrieden befinden sich ein Kindergarten und ein Lebensmittelmarkt. Ansonsten sind in Niederrieden keine Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

4 Grundstücksbeschreibung FINr. 1683

Gemarkung	Niederrieden
Lagebezeichnung	Nähe Otterwald
Größe	42.040 m ²
Lage	Im Bereich Weiler Otterwald, ca. 3 km östlich von Niederrieden und ca. 5 km westlich von Egg a.d. Günz
Kulturart	Grünland-Acker
Tatsächliche Nutzung	38.911 m ² Ackerland 3.075 m ² Grünland 54 m ² Landwirtschaftliche Betriebsfläche
Zuschnitt	L-förmig, Breite ca. 155 bis 212 m, Tiefe ca. 65 m bis 277 m
Oberflächengestalt	Gelände fällt von der Nordwestecke bis zur Südostecke um ca. 12 m, Oberfläche nahezu eben und gut mäh- und maschinenfähig, Höhenlinienkarte:



Nachbargrundstücke	im Westen Ackerland und Grünland, sonst Grünland
Erschließung	zweiseitig über asphaltierte Ortsverbindungsstraße Egg-Niederrieden im Norden und gekiesten und mit Gras bewachsenem Wirtschaftsweg im Westen
Bodenschätzung	<p>22 815 m² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51, Grünlandzahl 49, Ertragsmesszahl 11179</p> <p>9 655 m² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 54, Grünlandzahl 54, Ertragsmesszahl 5214</p> <p>8 935 m² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 4468</p> <p>581 m² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 267</p> <p>Gesamtertragsmesszahl 21128</p>

Beschaffenheit	Grünland mit guter Ertragsfähigkeit, ackerfähiges Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit
Bewirtschaftungsgröße	ackerfähiges Grünland mit guter Größe, Grünland mit unterdurchschnittlicher und unwirtschaftlicher Bewirtschaftungsgröße
Grenzen	nur Nordgrenze entlang Straße abgemarkt, ansonsten sind die Grenzen nicht abgemarkt
Bebauung	baufälliger, abbruchreifer Holzschuppen mit Ziegeldeckung, Grundfläche ca. 27 m ²
Pachtvertrag	unbefristetes Pachtverhältnis
Baurecht	im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, es besteht kein Bebauungsplan und keine Bauerwartung
Entwicklungszustand	Fläche für die Landwirtschaft entsprechend § 3 (1) ImmoWertV 2021
Allgemeine Beurteilung	Grünland mit guter Ertragsfähigkeit und ackerfähiges Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit in Hanglage, wirtschaftlicher Bewirtschaftungsgröße und guter Erschließung

5 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Bei dem Grundstück handelt es sich um ackerfähiges Grünland (38.965 m²) mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit in Hanglage und um Grünland (3.075 m²) mit guter Ertragsfähigkeit in Hanglage. Das Grundstück ist gut mäh- und maschinenfähig. Das ackerfähige Grünland verfügt über eine gute und das Grünland über eine unterdurchschnittliche Bewirtschaftungsgröße.

Derzeit besteht eine rege Nachfrage nach Ackerland bzw. ackerfähigem Grünland. Die Verkäuflichkeit des Grundstücks ist als gut einzustufen.

6 Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.

Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die in Absatz § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert des unbebauten Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ein Gebäudewert ist nicht zu ermitteln, da der vorhandene Schuppen baufällig und abbruchreif ist.

6.2 Bodenwert allgemein

Der Wert des Bodens wird vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Gemäß § 24(2) ImmoWertV 2021 kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu Stand 01.01.2024 wird für landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Niederrieden wie folgt ausgewiesen:

- Grünland 3,50 €/m²
- Ackerland/ackerfähiges Grünland 8,80 €/m²

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu sind im Zeitraum von 2022 bis 2024 keine Vergleichspreise aus Verkäufen von landwirtschaftlichen Grundstücken in der Gemarkung Niederrieden gelistet. In den Nachbargemeinden Boos, Egg a.d. Günz und Lauben sind insgesamt 9 Verkäufe aus dem Zeitraum 2022 bis 2024 von Ackerlandgrundstücken gelistet. Die Kaufpreise für Ackerland bewegen sich in einer Spanne von 6,00 €/m² bis 14,12 €/m², Mittelwert 10,78 €/m². Die Kaufpreise liegen um 2 % bis 69 % und im Mittel 33 % über dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau Stand 01.01.2024. Es wurden durchgehend Kaufpreise erzielt, die über dem Bodenrichtwertniveau von Ackerland liegen. Als Basiswert für ackerfähiges Grünland wird daher der Bodenrichtwert für Niederrieden in Höhe von 8,80 €/m² zuzüglich einer Marktanpassung von 33 % = 8,80 x 1,33 = 11,70 €/m² zugrunde gelegt.

Für Grünland sind in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu im Zeitraum von 2022 bis 2024 in Niederrieden und in den oben genannten Nachbargemeinden keine Vergleichspreise von annähernd vergleichbaren Grünlandgrundstücken gelistet. Der Bodenwertermittlung für die Grünlandfläche wird daher der Bodenrichtwert in Höhe von 3,50 €/m² als Basiswert zugrunde gelegt.

6.3 Bodenwert FINr. 1683

Bei dem Grundstück handelt es sich um ackerfähiges Grünland (38.965 m²) mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit in Hanglage und um Grünland (3.075 m²) mit guter Ertragsfähigkeit in Hanglage. Das Grundstück ist gut mäh- und maschinenfähig. Das ackerfähige Grünland verfügt über eine gute und das Grünland über eine unterdurchschnittliche Bewirtschaftungsgröße.

Im vorliegenden Fall erfolgt beim ackerfähigen Grünland ein Abschlag vom Basiswert wegen einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit (-15 %) und der Hanglage (-15 %) sowie ein Zuschlag wegen der guten Bewirtschaftungsgröße (+ 5 %).

Beim Grünland erfolgt ein Abschlag vom Basiswert wegen der Hanglage (-10 %) und unwirtschaftlichen Bewirtschaftungsgröße (-5 %).

Basiswert ackerfähiges Grünland		11,70 €/m ²
- Abschlag Ertragsfähigkeit	-15%	-1,76 €/m ²
- Abschlag Hanglage	-15%	-1,76 €/m ²
+ Zuschlag Bewirtschaftungsgröße	5%	0,59 €/m ²
= Bodenwert ackerfähiges Grünland		8,77 €/m ²

Basiswert Grünland		3,50 €/m ²
- Abschlag Hanglage	-10%	-0,35 €/m ²
- Abschlag Bewirtschaftungsgröße	-5%	-0,18 €/m ²
= Bodenwert Grünland		2,97 €/m ²

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Merkmale:

Der vorhandene Schuppen ist baufällig und abbruchreif. Die geschätzten Abbruchkosten in Höhe von 3.000 € werden daher wertmindernd in Ansatz gebracht. Zudem erfolgt ein Abschlag in Höhe von 5.000 €, da das Grundstück dreiseitig nicht abgemarkt ist.

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit Grundbuch Abt. II Nr. 1 wird gesondert ermittelt.

Der Verkehrswert des Grundstücks FINr. 1683 ermittelt sich somit zu:

Flurnummer 1683	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
Ackerfähiges Grünland	38965 m ²	x	8,77 €/m ²	341.723 €
+ Grünland	3075 m ²	x	2,97 €/m ²	9.133 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
- Abbruchkosten Schuppen				- 3.000 €
- Wertminderung wegen fehlender Abmarkung				- 5.000 €
= Verkehrswert FINr. 1683				342.856 €
gerundet				343.000 €

6.4 Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit

Die Eintragung bezieht sich auf eine oberirdische Hochspannungsleitung, die das Grundstück ausgehend von der Südostecke in westlicher Richtung auf eine Länge von ca. 238 m überspannt. Auf dem Grundstück befinden sich 5 Holzmasten.

Die oberirdische Hochspannungsleitung mit den 5 Holzmasten durchschneidet das Grundstück. Dadurch besteht eine Verkleinerung und eine Formverschlechterung der Bewirtschaftungsfläche verbunden mit höheren Arbeits- und Maschinenkosten bei der Bearbeitung der Fläche.

Die Wertminderung wird in Höhe von 3 % des Bodenwertanteils des Ackerlands angesetzt.

Bodenwert Ackerland	341.723 €	
Wertminderung:	341.723 € x 3 % =	10.251 €
Wertminderung gerundet		10.000 €

6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

Der Verkehrswert ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert unbelastet	343.000 €
- Wertminderung Grunddienstbarkeit Grundbuch Abt. II Nr. 1	-10.000 €
= Verkehrswert mit Grundbuch Abt. II Nr. 1 belastet	333.000 €

Unter Berücksichtigung aller angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das landwirtschaftliche Grundstück FlNr. 1683 in der Gemarkung Niederrieden, Nähe Otterwald, 87767 Niederrieden

zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024

der Verkehrswert unbelastet zu: **343.000 €**

Die Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Stromfortleitungsrecht) beträgt 10.000 €.

Westerheim, den 27.09.2024

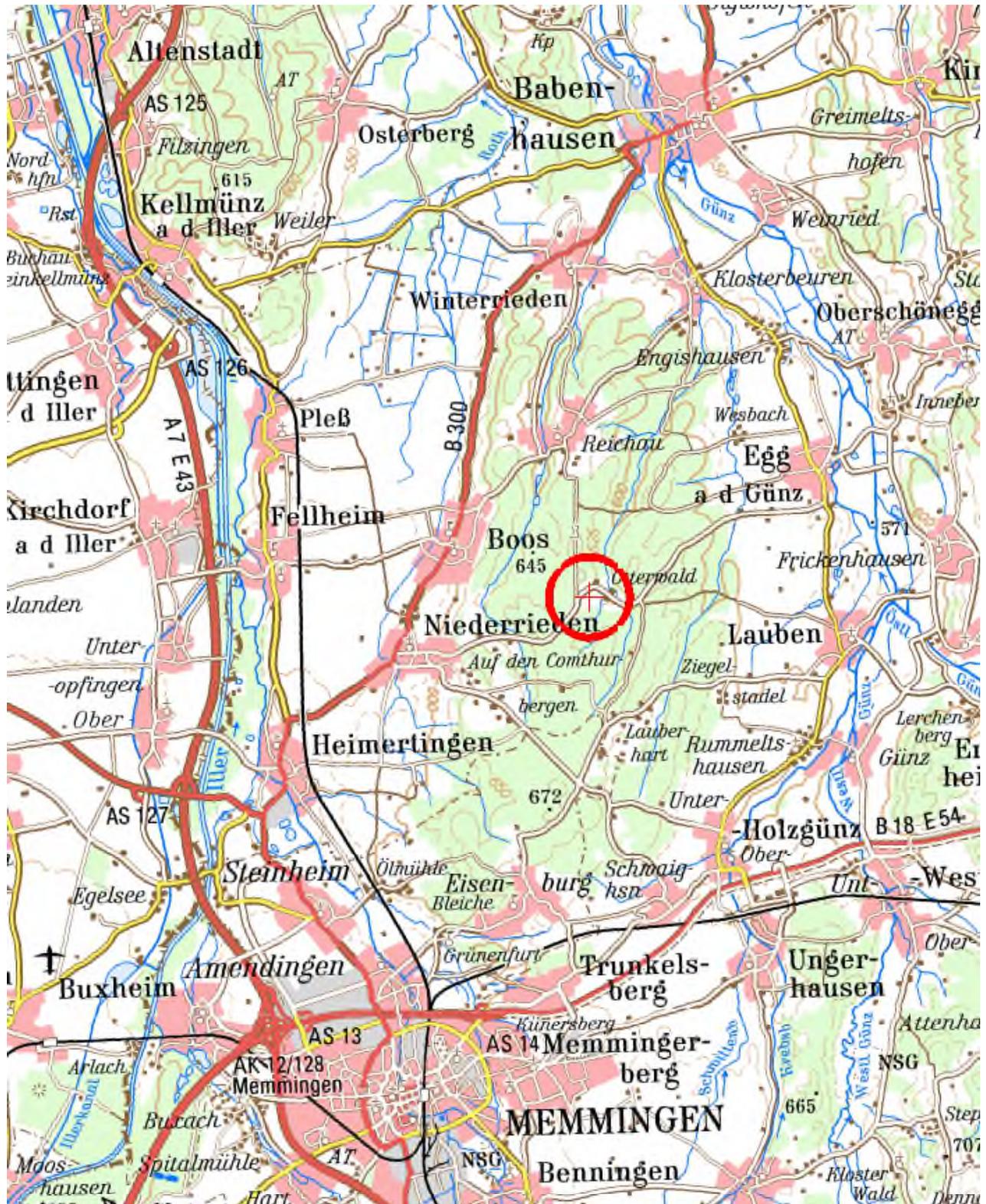


Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

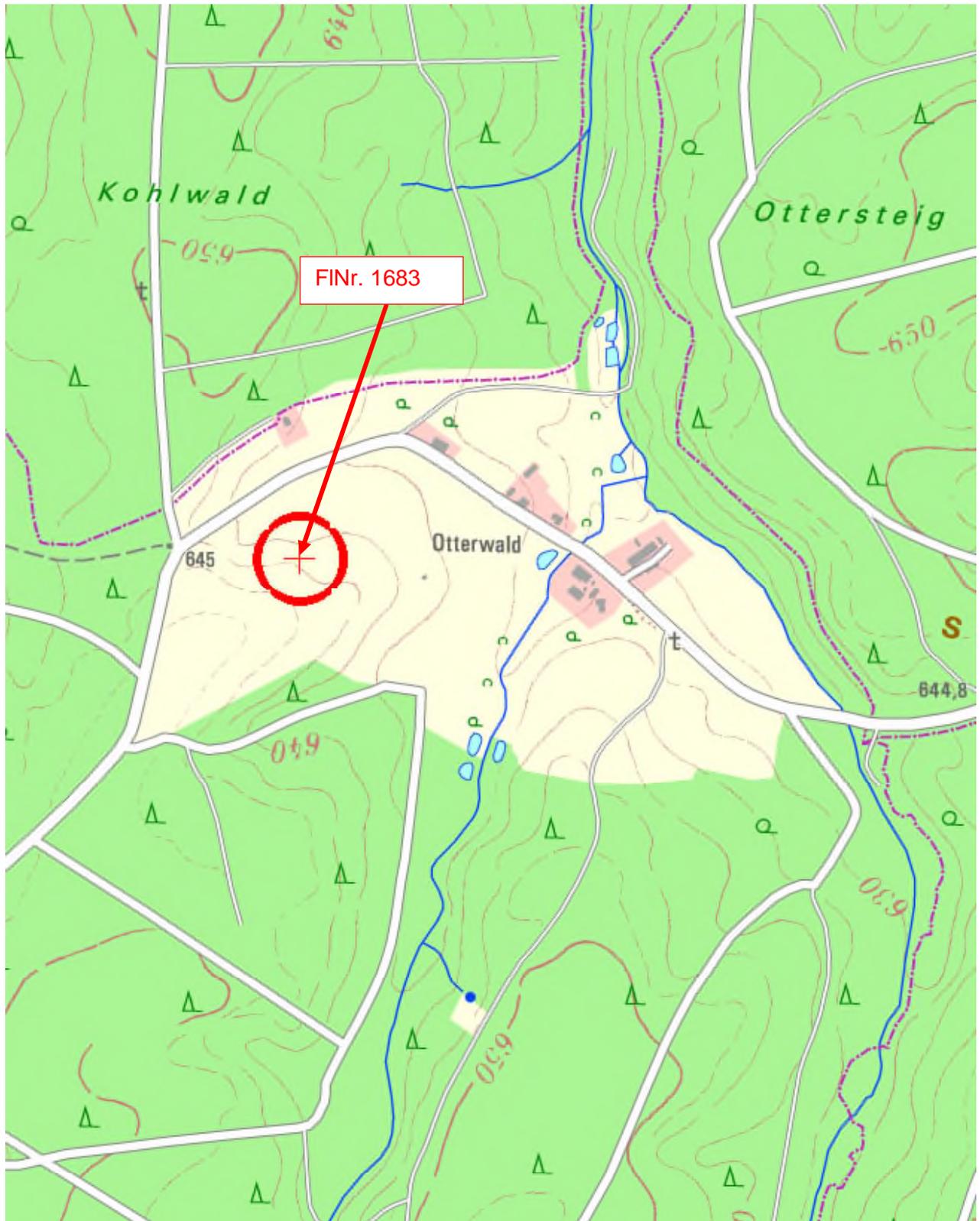
7 Anlagen

7.1 Übersichtslageplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

7.2 Ortsplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

7.3 Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen**
Bismarckstraße 1
87700 Memmingen

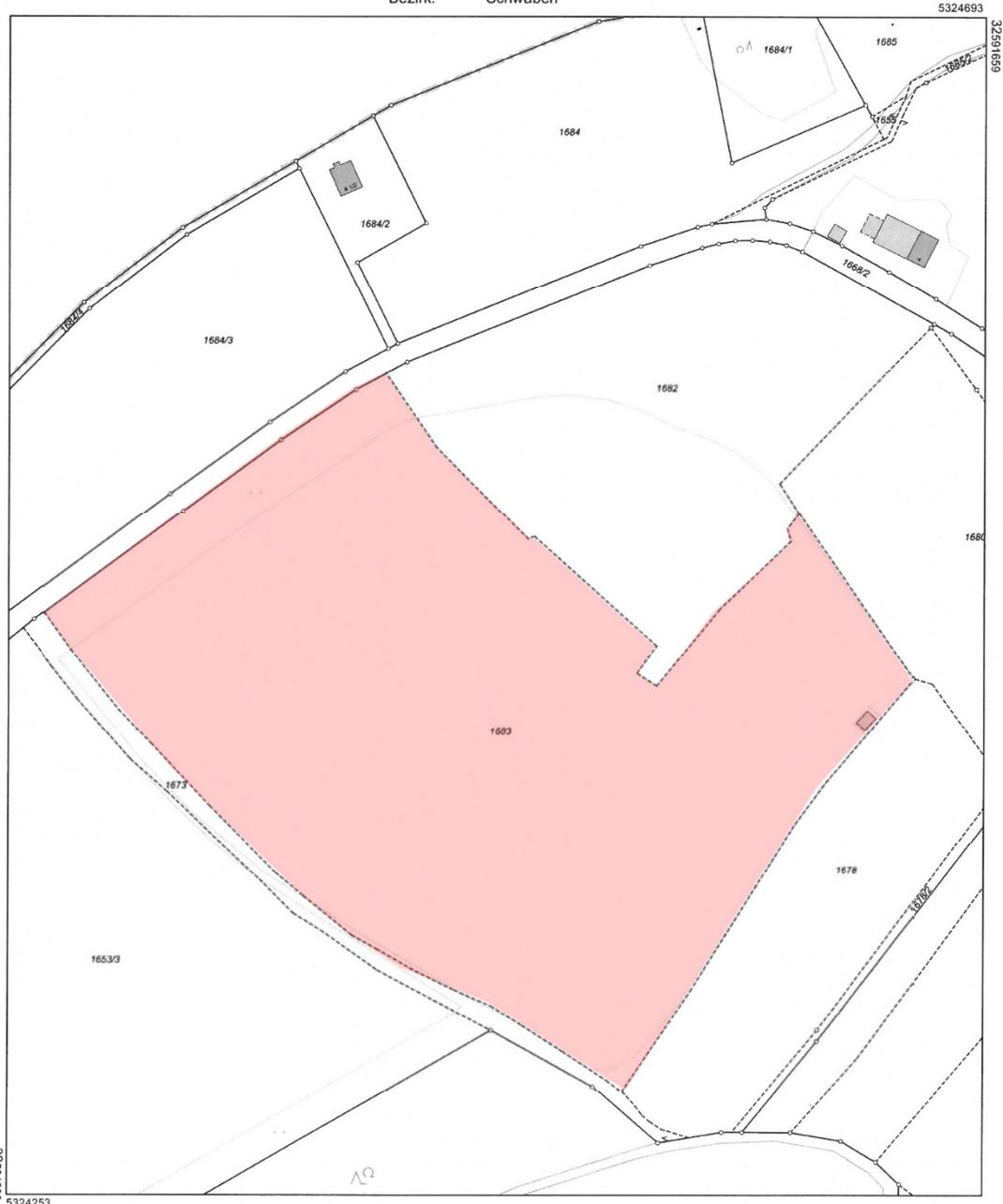
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

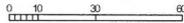
Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 02.08.2024

Flurstück: 1683
Gemarkung: Niederrieden

Gemeinde: Niederrieden
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

7.4 Luftbildkarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen
Bismarckstraße 1
87700 Memmingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2000

Erstellt am 02.08.2024

Flurstück: 1683
Gemarkung: Niederrieden

Gemeinde: Niederrieden
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 28.07.2022

7.5 Fotos

Bild 1 – Blick von Nordwestecke nach Osten



Bild 2 – Blick von südlicher Grundstücksecke nach Nordwesten



Bild 3 – Blick von südlicher Grundstückstecke nach Osten



Bild 4 – Blick von südöstlicher Grundstücksecke nach Westen



Bild 5 – Blick von nordwestlicher Grundstücksecke nach Südwesten



Bild 6 – Blick auf Hochspannungsleitung im Bereich westlicher Grenze



Bild 7 – Schuppen von Südosten



Bild 8 – Schuppen von Nordwesten



Bild 9 – Schuppen von innen

