

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

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

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	1 K 12/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Landwirtschaftliches Grundstück (Acker) FINr. 170 Gemarkung Innenberg, Nachtweide 87743 Egg
Wertermittlungsstichtag	09.08.2023
Ausfertigungsdatum	20.10.2023



Verkehrswert FINr. 170

145.000 €

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 223.....	5
2.2	Pachtverträge.....	5
2.3	Baurecht.....	5
2.4	Denkmalschutz.....	5
2.5	Naturschutz.....	6
2.6	Kfz-Stellplatzpflicht.....	6
2.7	Abgabenrechtliche Situation.....	6
3	Lagebeschreibung.....	6
3.1	Ortsangaben	6
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	6
3.3	Verkehrslage	6
4	Grundstücksbeschreibung FlNr. 170	7
5	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	7
6	Wertermittlung	8
6.1	Wertermittlungsverfahren	8
6.2	Bodenwert.....	9
6.3	Verkehrswert.....	11
7	Anlagen.....	12
7.1	Übersichtslageplan.....	12
7.2	Ortsplan	13
7.3	Lageplan	14
7.4	Luftbildkarte	15
7.5	Fotos	16

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 FINr. 170 in der Gemarkung Inneberg, Nachtweide, 87743 Egg

Wertermittlungsstichtag	09.08.2023	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	09.08.2023	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 11.07.2023
Grundbuchauszug Blatt 223, Ausdruck vom 16.05.2023
Lageplan M 1:1000 vom 15.07.2023
Digitales Orthophoto vom 18.10.2023
Flächennutzungsplan Gemeinde Egg
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2022
Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Landkreis Unterallgäu aus Verkäufen von landwirtschaftlichen Grundstücken aus dem Zeitraum 2021 bis 2023
Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung
Auskünfte BayernAtlas-Plus betreffend Denkmal- und Naturschutz
Auskünfte Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach-Mindelheim über Pächter

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BArz 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

Mittwoch, 09. August 2023

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

Der Schuldner hat an der Ortbesichtigung nicht teilgenommen und auch keine Auskünfte zu dem Grundstück erteilt.

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 223

Grundbuchbezirk	Inneberg
Blatt	223
Gemarkung	Inneberg
Bestandsverzeichnis Nr. 2	FINr. 170, Nachtweide, Landwirtschaftsfläche, Größe 21.932 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Memmingen-Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 12/23)

2.2 Pachtverträge

Das Grundstück ist laut Auskunft des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach-Mindelheim verpachtet an:

...

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Egg ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist dem Außenbereich § 35 BauGB zuzuordnen.

Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:



Legende:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild (Uferschutzstreifen)
- Bepflanzungsmaßnahmen sowie Entwicklung von Kleinstrukturen und Vegetationsbeständen zur Durchgrünung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (mit Entwicklungsrichtung)

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).

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

3.1 Ortsangaben

Gemeinde Egg a.d. Günz im Landkreis Unterallgäu, ca. 1.275 Einwohner, stark ländlich geprägter Ortsteil Inneberg. Im Hauptort Egg befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Allgemeinarztpraxis. Sonstige Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs und weiterführende Schulen befinden sich im ca. 6 km entfernten Babenhausen. Im Ortsteil Innenberg sind keine Infrastrukturreinrichtungen vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Lage im Außenbereich, keine Wohnlage und keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

In Egg und Inneberg normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

4 Grundstücksbeschreibung FINr. 170

Gemarkung	Inneberg
Lagebezeichnung	Nachtweide
Größe	21.932 m ²
Lage	ca. 250 m südlich vom Ortsrand des Ortsteils Inneberg
Kulturart	Grünland, Ackerland
Tatsächliche Nutzung	21.932 m ² Ackerland
Zuschnitt	L-förmig,
Oberflächengestalt	Breite ca. 105 bis 185 m, Tiefe bis zu 50 m Gelände fällt gleichmäßig von Westen nach Osten um bis zu 7 m, Oberfläche eben und gut mäh- und maschinenfähig
Nachbargrundstücke	im Norden Ackerland, sonst Grünland, Wassergraben (Weihergraben) im Osten auf eine Länge von 125 m, Wassergraben entlang Grundstücksgrenze zu FINr. 168 auf eine Länge von 40 m von Osten nach Westen verlaufend asphaltierter Weg im Osten, gekieste Wirtschaftswege im Westen und Osten
Erschließung	
Bodenschätzung	11.375 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9 ° - 7,0°C (b), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 5688, 10.557 Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe <(4), Diluvium (D), Bodenzahl 58, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 5279
Beschaffenheit	ackerfähiges Grünland bzw. Acker mit durchschnittlicher Ertrags- fähigkeit
Bewirtschaftungsgröße	gut
Grenzen	Grenzen sind abgemarkt
Bebauung	unbebaut
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	ackerfähiges Grünland mit durchschnittlicher Ertragsfähigkeit in leichter Hanglage, guter Bewirtschaftungsgröße, leicht unzweck- mäßigem Zuschnitt und guter Erschließung, Nutzungseinschränkung durch Gewässerrandstreifen entlang Weihergraben

5 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Bei dem Grundstück FINr. 170 handelt es sich um ackerfähiges Grünland mit durchschnittlicher Ertragsfähigkeit, guter Bewirtschaftungsgröße und guter Erschließung.
In Egg und den angrenzenden Gemeinden besteht eine rege Nachfrage nach Ackerland bzw. ackerfähigem Grünland. Das Grundstück ist als gut verkäuflich 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.

6.2 Bodenwert

Der Wert des Bodens wird vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 01.01.2022 wird für landwirtschaftliche Flächen in der Gemeinde Egg wie folgt ausgewiesen:

- Grünland	3,80 €/m ²
- Ackerland/ackerfähiges Grünland	5,40 €/m ²

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu sind folgende zeitnahe Verkäufe von Ackerland bzw. ackerfähigem Grünland in den Gemarkungen Inneberg, Egg, Oberschönegg, Dietershofen, und Kirchhaslach gelistet:

	Größe ca.	Datum	Nutzung	Kaufpreis/m ²	Anpassung	Vergleichspreis
A	17.000 m ²	2022	Acker	5,00 €	0,0%	5,00 €
B	40.000 m ²	2021	Acker	6,96 €	-7,5%	6,44 €
C	17.000 m ²	2022	Acker	8,88 €	0,0%	8,88 €
D	12.000 m ²	2022	Acker	6,50 €	5,0%	6,83 €
E	12.000 m ²	2021	Acker	6,50 €	2,5%	6,66 €
F	33.000 m ²	2023	Acker	11,75 €	-10,0%	10,58 €
G	11.000 m ²	2022	Acker	6,44 €	5,0%	6,76 €
Mittelwert						7,31 €

Die Vergleichspreise wurden hinsichtlich des Kaufzeitpunkts, der Größe und der Bonität angepasst, wobei für das Durchschnittsgrundstück eine Größe von 20.000 m², eine durchschnittliche Bonität und der Kaufzeitpunkt 2022/2023 unterstellt wird.

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt einen durchschnittlichen, angepassten Bodenwert von 7,31 €/m² bei einer Spanne von 5,00 €/m² bis 10,58 €/m². Der Bodenwertermittlung wird der durchschnittliche Bodenwert von 7,31 €/m² als Basiswert für Ackerland zugrunde gelegt.

Bei dem zu bewertenden Grundstück FINr. 170 handelt es sich um ackerfähiges Grünland mit durchschnittlicher Ertragsfähigkeit in leichter Hanglage, guter Bewirtschaftungsgröße, leicht unzweckmäßigem Zuschnitt und einem Gewässerrandstreifen. Vom Basiswert erfolgt ein Abschlag wegen leichter Hanglage in Höhe von 5 %, ein Abschlag wegen des unzweckmäßigen Zuschnitts in Höhe von 2,5 % und wegen des Gewässerrandstreifens in Höhe von 2,0 %.

Basiswert Ackerland/ackerfähiges Grünland	7,31 €/m ²
- leichte Hanglage	-5,0% -0,37 €/m ²
- unzweckmäßiger Zuschnitt	-2,5% -0,18 €/m ²
- Gewässerrandstreifen	-2,0% -0,15 €/m ²
= Bodenwert Grundstück FINr. 170	6,61 €/m ²

Weitere Anpassungen des Basiswerts sind nicht erforderlich.

Der Verkehrswert des Grundstücks FINr. 170 ermittelt sich somit zu:

Flurnummer 170	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]
ackerfähiges Grünland	21932 m ²	x	6,61 €/m ²
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt			- €
= Verkehrswert FINr. 170			144.971 €
gerundet			145.000 €

6.3 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.

Unter Berücksichtigung aller angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das

landwirtschaftliches Grundstück FINr. 170 (ackerfähiges Grünland)
Gemarkung Inneberg, Nachtweide, 87743 Egg

der Verkehrswert zu: **145.000 €**

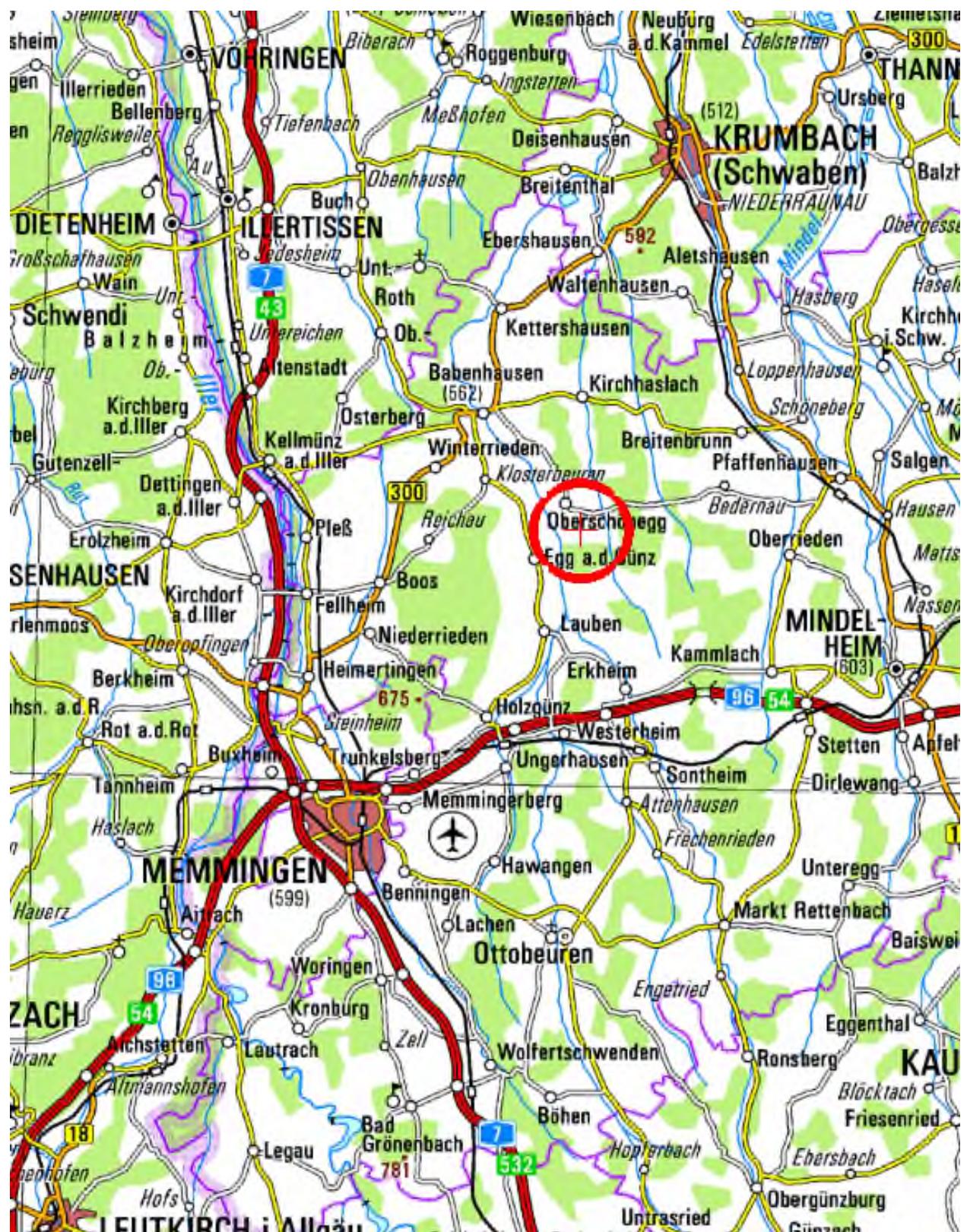
Westerheim, den 20.10.2023

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.

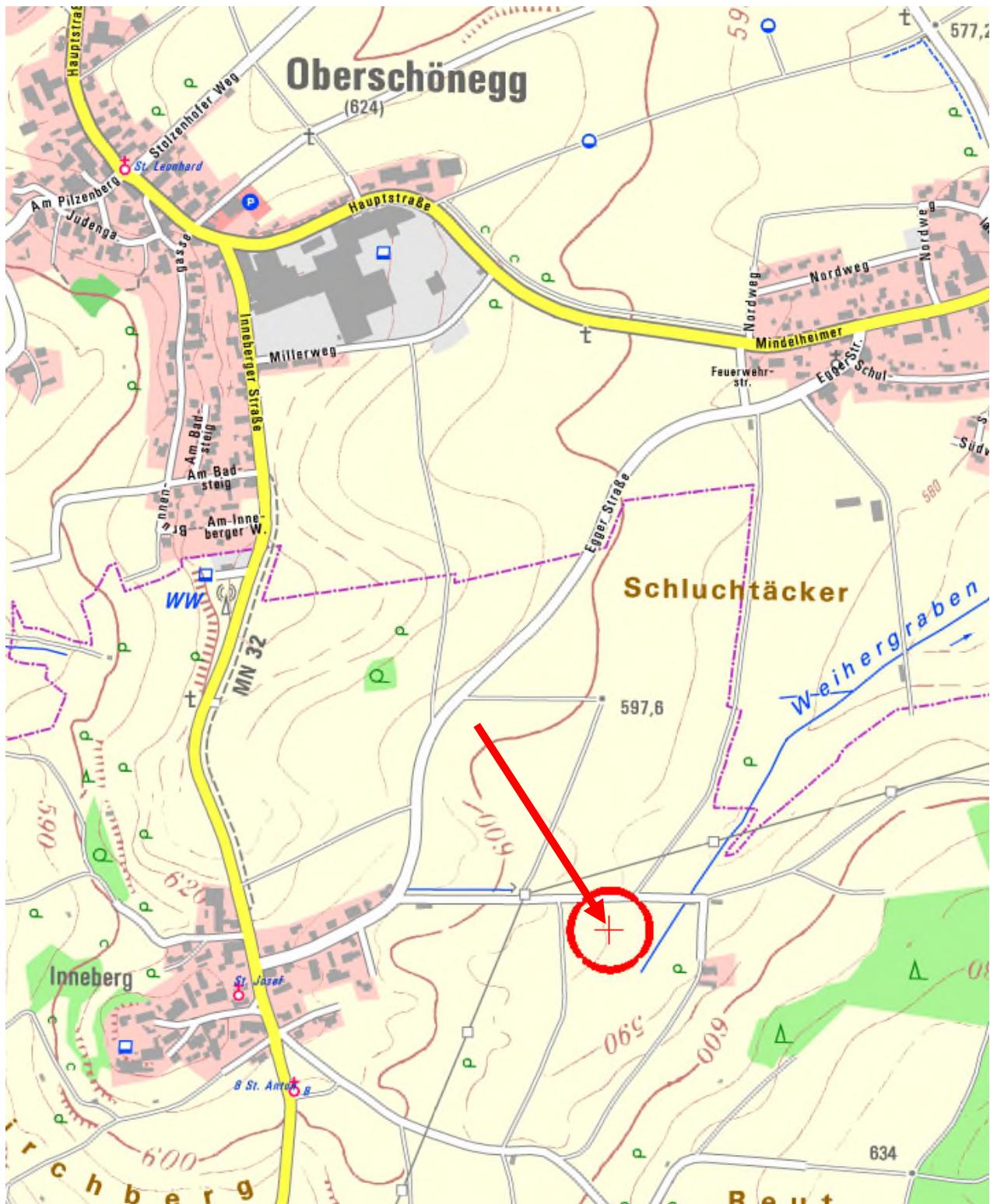
7 Anlagen

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

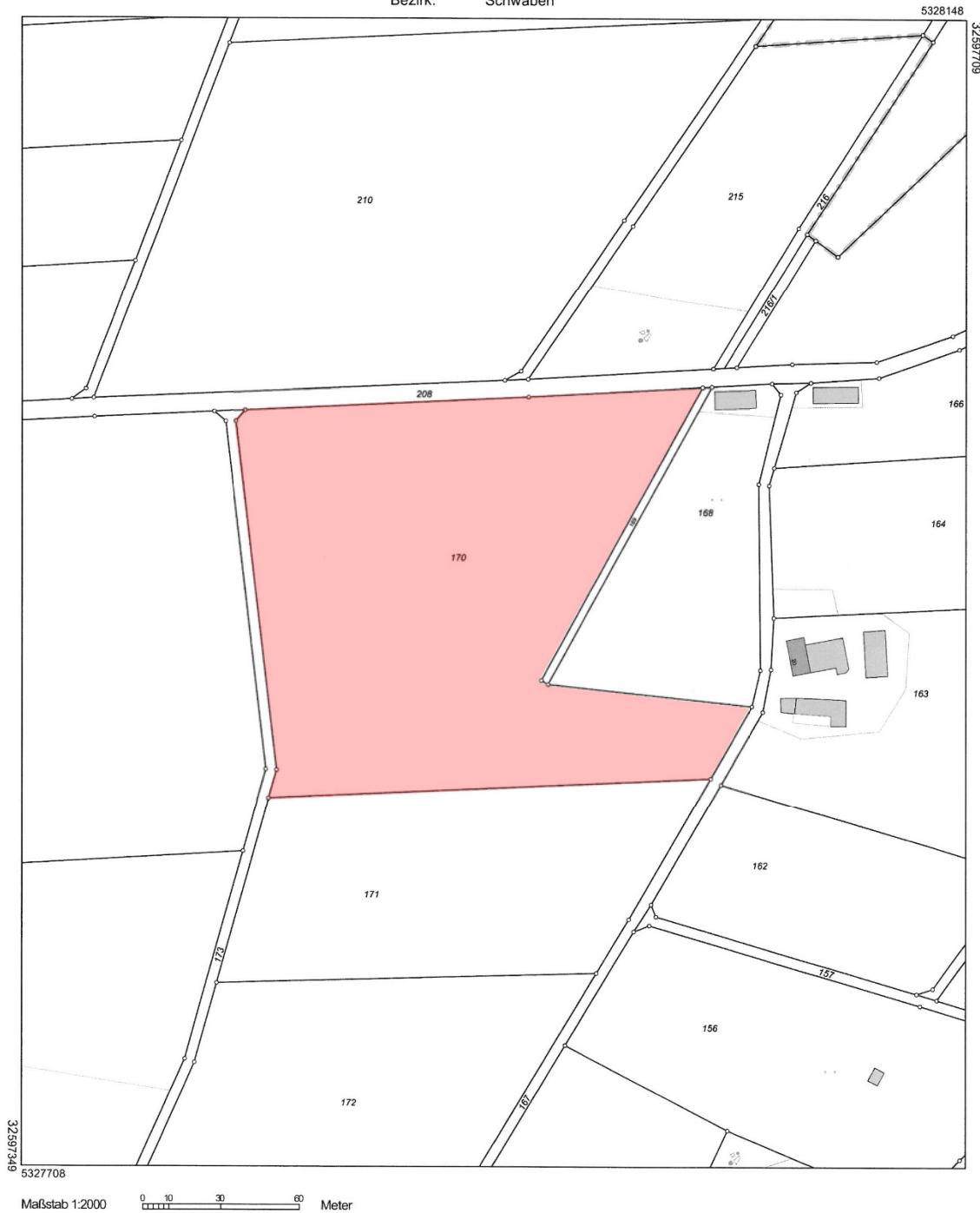
Flurstück: 170
Gemarkung: Inneberg

Gemeinde: Egg a.d.Günz
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 15.07.2023



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

Flurstück: 170
Gemarkung: Inneberg

Gemeinde: Egg a.d.Günz
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:1500

Erstellt am 18.10.2023



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

7.5 Fotos

Bild 1 – Blick von Südwestecke nach Osten



Bild 2 – Blick von Nordwestecke nach Osten



Bild 3 – Blick von Nordostecke nach Süden mit Blick auf
Weihergraben FINr. 169



Bild 4 – Blick von Südwestecke nach Westen

