

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

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

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	1 K 12/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Landwirtschaftliches Grundstück FINr. 1682 Gemarkung Niederrieden, Nähe Otterwald 87767 Niederrieden
Wertermittlungsstichtag	10.09.2024
Ausfertigungsdatum	27.09.2024



Verkehrswert

85.000 €

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.....	5
2.7	Abgabenrechtliche Situation.....	5
3	Lagebeschreibung	5
4	Grundstücksbeschreibung FINr. 1682.....	6
5	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	7
6	Wertermittlung	8
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	8
6.2	Bodenwert allgemein	9
6.3	Bodenwert FINr. 1682	9
6.4	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. 1682 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 (BAnz 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. 1	FINr. 1682, Nähe Otterwald, Größe 16.602 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	... I und ... in Erbengemeinschaft
Zweite Abteilung Nr. 3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1 K 12/24).
Dritte Abteilung	kein Eintrag

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.

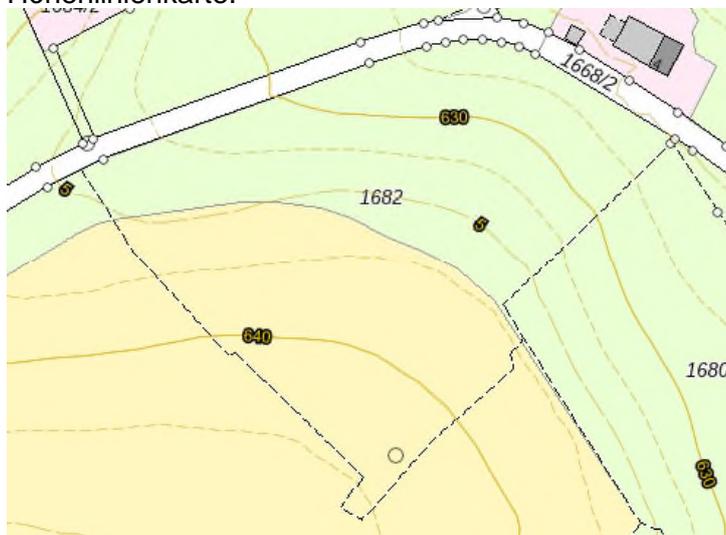
3 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Gebiet der Gemeinde Niederrieden im nördlichen 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. 1682

Gemarkung	Niederrieden
Lagebezeichnung	Nähe Otterwald
Größe	16.602 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	7.397 m ² Ackerland 9.205 m ² Grünland
Zuschnitt	Nahezu rechteckig, nach Nordosten spitz verlaufend, Breite ca. 70 bis 151 m, Tiefe ca. 150 m
Oberflächengestalt	Gelände fällt von der südlichen Grundstücksecke nach Norden um ca. 7 m und nach Osten um ca. 17 m, Oberfläche nahezu eben und mäh- und maschinenfähig, Höhenlinienkarte:



Nachbargrundstücke	im Westen Ackerland und Grünland, sonst Grünland
Erschließung	zweiseitig über asphaltierte Ortsverbindungsstraße Egg-Niederrieden
Bodenschätzung	12 247 m ² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 6124
	2 254 m ² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 58, Ertragsmesszahl 1307
	2 101 m ² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51, Grünlandzahl 49, Ertragsmesszahl 1029
	Gesamtertragsmesszahl 8460
Beschaffenheit	Grünland mit guter Ertragsfähigkeit, ackerfähiges Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit
Bewirtschaftungsgröße	Gesamtgröße durchschnittlich, Teilflächen Ackerland und Grünland jedoch unterdurchschnittlich und unwirtschaftlich
Grenzen	nur Nordgrenze und Ostgrenze entlang Straße abgemarkt, ansonsten sind die Grenzen nicht abgemarkt
Bebauung	nicht vorhanden
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 in Hanglage und ackerfähiges
Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit in
Hanglage, normale Erschließung, Teilflächen Ackerland und Grünland
jeweils mit unzuweckmäßigen Zuschnitt und unterdurchschnittlicher
Bewirtschaftsgröße

5 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Bei dem Grundstück handelt es sich um ackerfähiges Grünland (7.397 m²) mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit in Hanglage und um Grünland (9.205 m²) mit guter Ertragsfähigkeit in Hanglage. Das Grundstück ist mäh- und maschinenfähig, verfügt gesamt über eine durchschnittliche Grundstücksgröße, die Teilflächen Ackerland und Grünland jedoch jeweils über einen unzuweckmäßigen Zuschnitt mit unterdurchschnittlicher Bewirtschaftungsgröße. Derzeit besteht eine rege Nachfrage nach Ackerland bzw. ackerfähigem Grünland. Die Verkäuflichkeit des Grundstücks ist als mittel bis 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 das Grundstück unbebaut 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 €/m ² |
| - Ackerland/ackerfähiges Grünland | 8,80 €/m ² |

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 % = $8,80 \times 1,33 = 11,70$ €/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. 1682

Bei dem Grundstück handelt es sich um ackerfähiges Grünland (7.397 m²) mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit in Hanglage und um Grünland (9.205 m²) mit durchschnittlicher Ertragsfähigkeit in Hanglage. Das Grundstück ist mäh- und maschinenfähig, verfügt gesamt über eine durchschnittliche Grundstücksgröße, die Teilflächen Ackerland und Grünland jedoch jeweils über einen unzuweckmäßigen Zuschnitt mit unterdurchschnittlicher Bewirtschaftungsgröße.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abzug vom Basiswert beim ackerfähigen Grünland wegen der Ertragsfähigkeit (-10 %), wegen der Hanglage (-15 %) und der unwirtschaftlichen Bewirtschaftungsgröße (-5 %).

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

Basiswert Ackerland		11,70 €/m ²
- Abschlag Ertragsfähigkeit	-10%	-1,17 €/m ²
- Abschlag Hanglage	-15%	-1,76 €/m ²
- Abschlag Bewirtschaftungsgröße	-5%	-0,59 €/m ²
= Bodenwert Ackerland		8,18 €/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:

Wegen teilweise fehlender Abmarkung erfolgt ein Abschlag in Höhe von 3.000 €.

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind nicht erforderlich.

Flurnummer 1682	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
Ackerfähiges Grünland	7397 m ²	x	8,18 €/m ²	60.507 €
+ Grünland	9205 m ²	x	2,97 €/m ²	27.339 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
- Wertminderung wegen fehlender Abmarkung				- 3.000 €
= Verkehrswert FINr. 1682				84.846 €
gerundet				85.000 €

6.4 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.

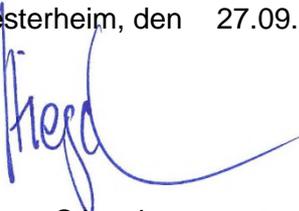
Unter Berücksichtigung aller angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das landwirtschaftliche Grundstück FINr. 1682 in der Gemarkung Niederrieden, Nähe Otterwald, 87767 Niederrieden

zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024

der Verkehrswert zu:

85.000 €

Westerheim, den 27.09.2024

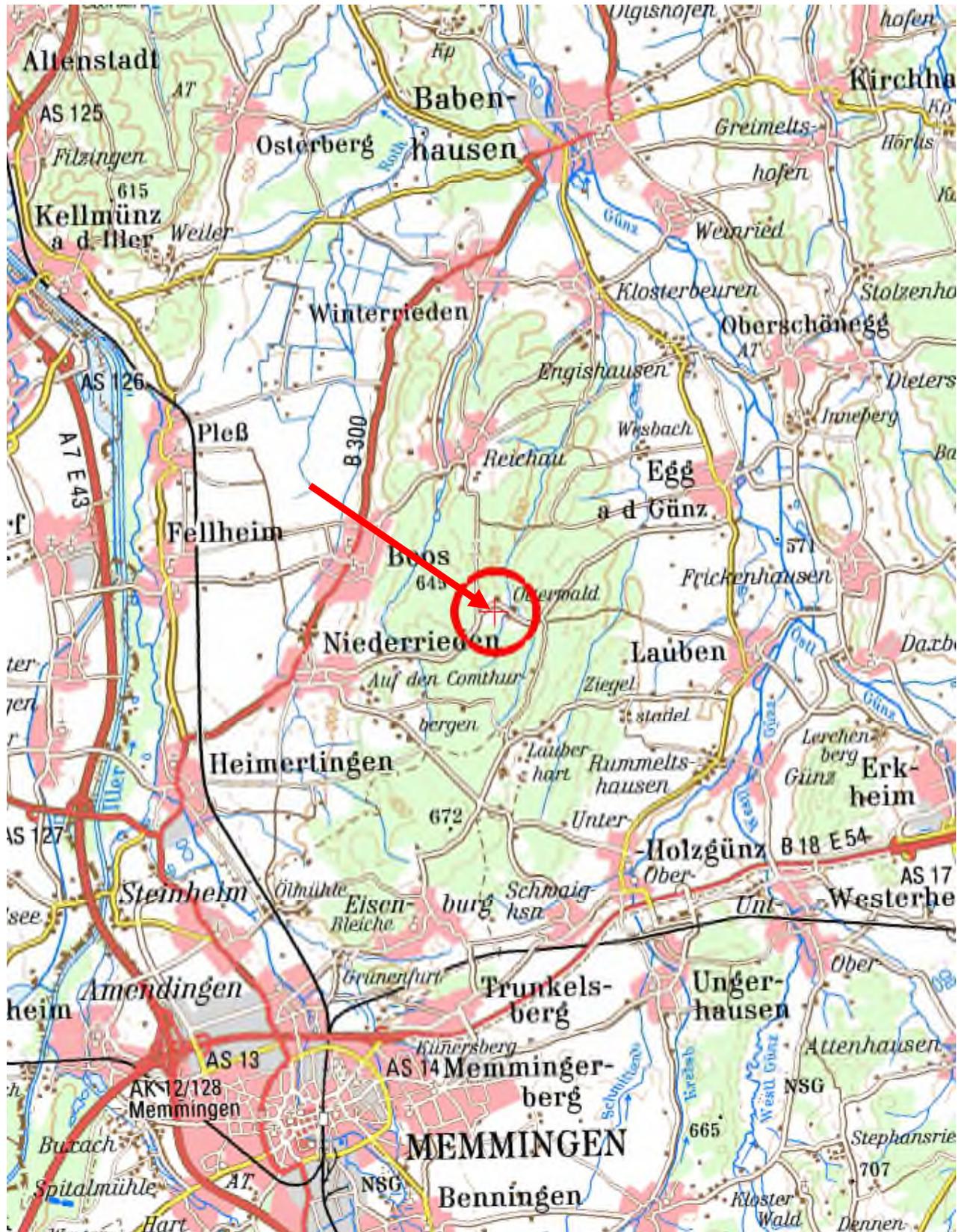


Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

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.

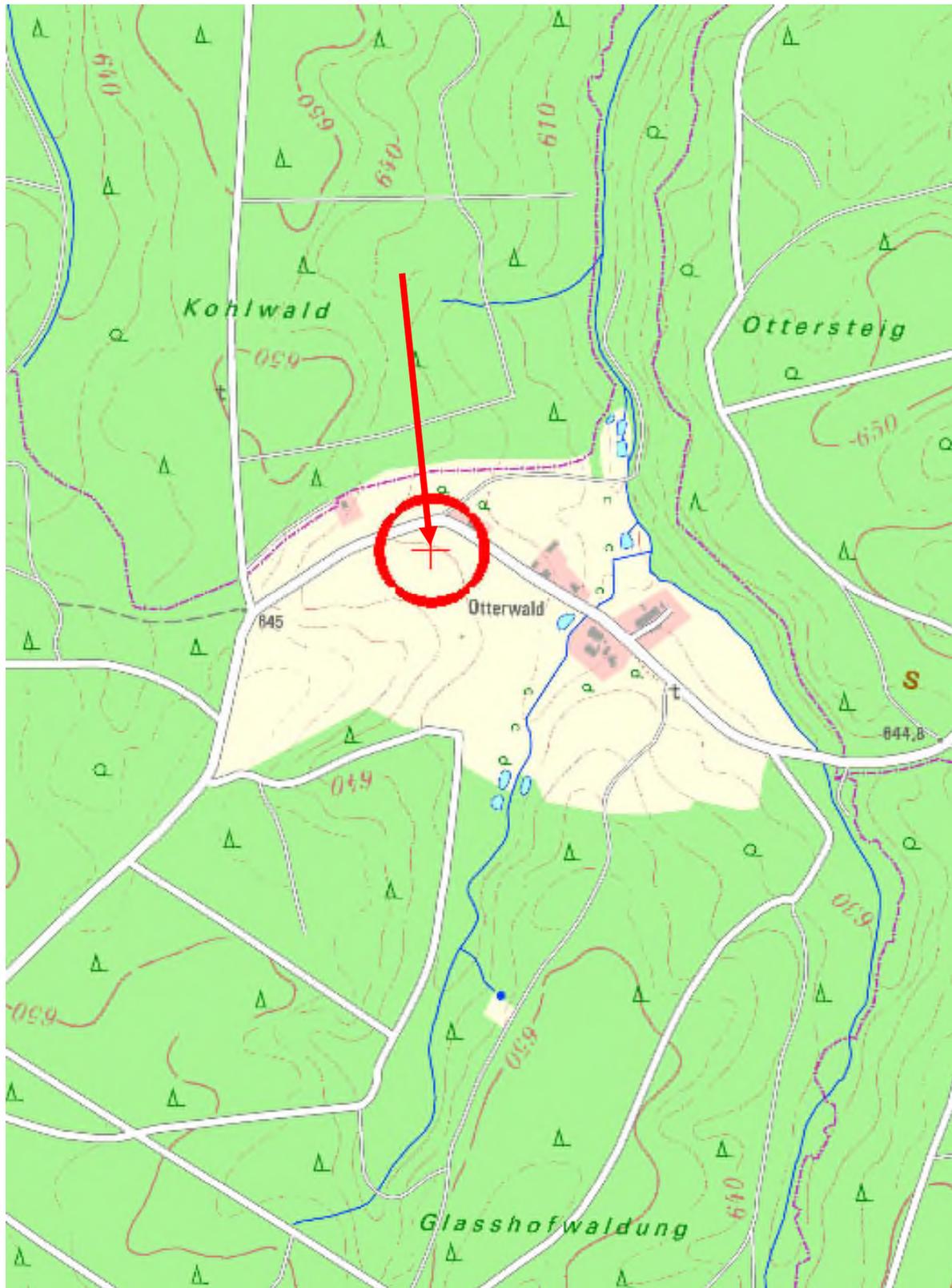
7 Anlagen

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

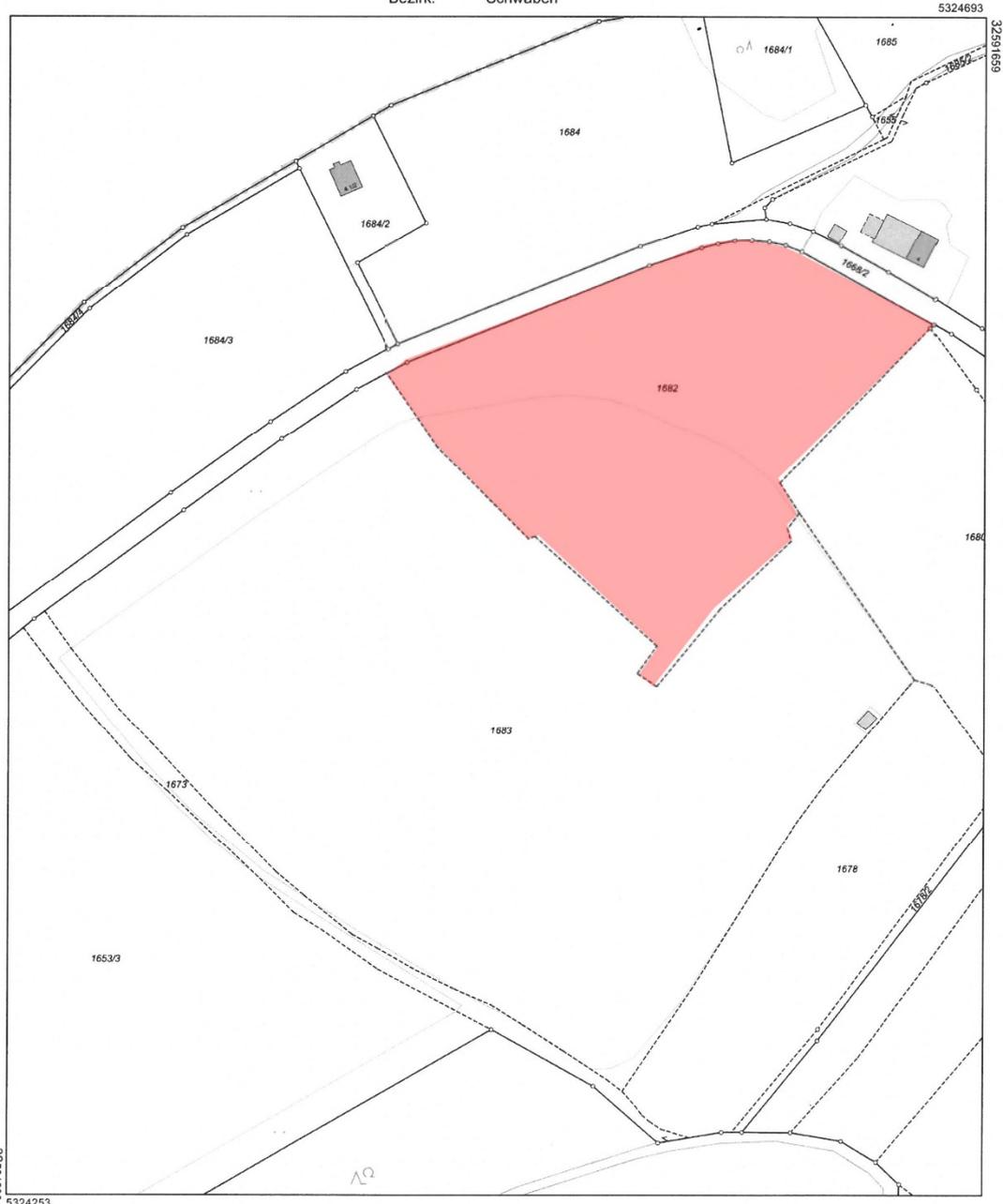
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 02.08.2024

Flurstück: 1683
Gemarkung: Niederrieden

Gemeinde: Niederrieden
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

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

7.5 Fotos

Bild 1 – Blick von Nordwestecke nach Osten



Bild 2 – Blick von Nordosten nach Westen



Bild 3 – Blick von Nordosten nach Südosten



Bild 4 – Blick von Nordostecke nach Westen

