

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

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

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	2 K 27/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Landwirtschaftliches Grundstück (Grünland) FINr. 961 Gemarkung Loppenhausen, Untere Auchtweide 87739 Breitenbrunn/Loppenhausen
Wertermittlungstichtag	06.10.2023
Ausfertigungsdatum	16.11.2023



Verkehrswert FINr. 305

70.000 €

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 1119.....	5
2.2	Pachtverträge.....	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
3.1	Ortsangaben	6
3.2	Wohn- und Geschäftslage	6
3.3	Verkehrslage.....	6
4	Grundstücksbeschreibung FINr. 961	7
5	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	7
6	Wertermittlung.....	8
6.1	Wertermittlungsverfahren	8
6.2	Bodenwert.....	9
6.3	Verkehrswert.....	10
7	Anlagen.....	11
7.1	Übersichtslageplan.....	11
7.2	Ortsplan	12
7.3	Lageplan	13
7.4	Luftbildkarte	14
7.5	Fotos.....	15

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das landwirtschaftliche Grundstück FINr. 961 in der Gemarkung Loppenhausen, Untere Auchtweide, 87739 Breitenbrunn

Wertermittlungsstichtag	06.10.2023	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	06.10.2023	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 11.08.2023
Grundbuchauszug Blatt 1119, Ausdruck vom 27.07.2023
Lageplan M 1:1000 vom 16.08.2023
Digitales Orthophoto vom 16.08.2023
Flächennutzungsplan Gemeinde Breitenbrunn
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 (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, 06. Oktober 2023

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Grundstück wird eigengenutzt und ist nicht 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 1119

Grundbuchbezirk	Loppenhausen
Blatt	1119
Gemarkung	Loppenhausen
Bestandsverzeichnis Nr. 3	FINr. 961, Untere Auchtweide, Landwirtschaftsfläche, Größe 17.620 m ²
Erste Abteilung Eigentümer
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Memmingen-Vollstreckungsgericht -, AZ: 2 K 27/23).

2.2 Pachtverträge

Es besteht kein Pachtverhältnis.

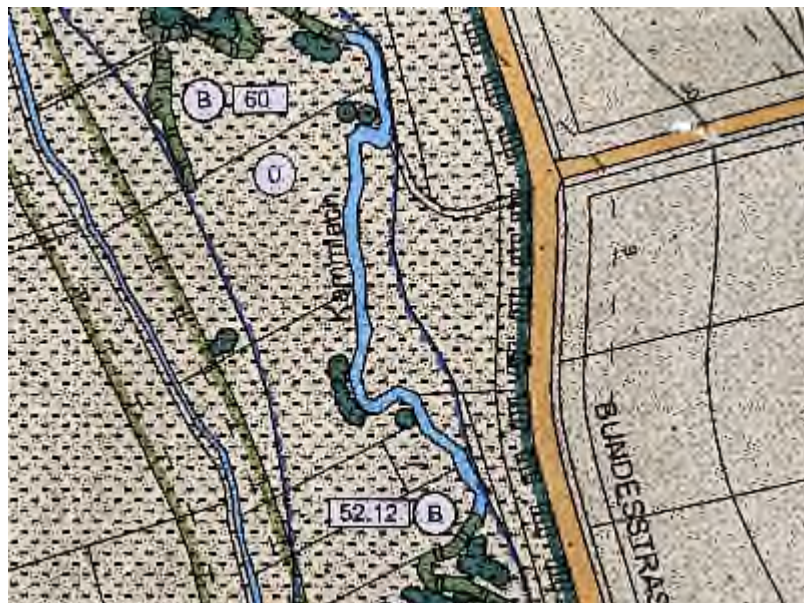
2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Breitenbrunn ist das Grundstück wie folgt ausgewiesen:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild, Ziel: Grundwasserschutz durch extensive Grünlandnutzung: Erstaufforstung nur im Einzelfall zulässig; Pflege und standortgerechte Ergänzung von Hangleitenwäldern
- Ü = Überschwemmungsgebiet

Es besteht kein Bebauungsplan.

Ausschnitt aus Flächennutzungsplan:



2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Naturschutz

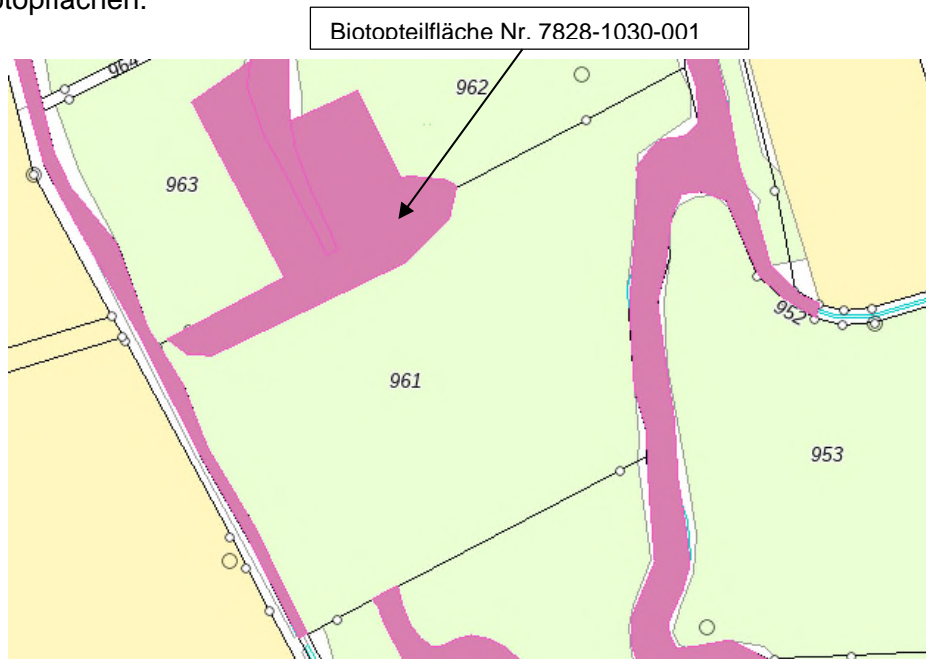
Auf dem Grundstück sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen erfasst (Quelle: BayernAtlas-Plus).

Eine Teilfläche von ca. 1.400 m² entlang der Nordgrenze ist als Biotop kartiert:

Biotopteilflächen Nr. 7828-1031-003, Nasswiesen und Grabenvegetation im Kammelthal nördlich Breitenbrunn, seggen- oder binsenreiche Nasswiesen.

Weitere Biotope befinden sich westlich und östlich des Grundstücks (natürliche und naturnahe Fließgewässer).

Übersicht Biotopflächen:



2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Für das landwirtschaftliche Grundstück besteht keine Stellplatzpflicht.

2.7 Abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist aufgrund der Außenbereichslage abgabenrechtlich nicht veranlagt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Gemeinde Breitenbrunn im Landkreis Unterallgäu, ca. 2.400 Einwohner, ländlich geprägter Ortsteil Loppenhausen mit ca. 1.000 Einwohnern. Im Ortsteil Loppenhausen befinden sich ein Kindergarten und ein Lebensmittelgeschäft. Die Grundschule befindet sich im Hauptort Breitenbrunn, weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Pfaffenhausen und Mindelheim.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Lage im Außenbereich, keine Wohnlage und keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Bahnanschluss Strecke Mindelheim-Krumbach in Loppenhausen, nächster Autobahnanschluss in ca. 22 km Entfernung

4 Grundstücksbeschreibung FINr. 961

Gemarkung	Loppenhausen
Lagebezeichnung	Untere Auchtweide
Größe	17.620 m ²
Lage	ca. 700 m nördlich vom Ortsrand des Ortsteils Loppenhausen
Kulturart	Grünland
Tatsächliche Nutzung	16.977 m ² Grünland, 563 m ² unkultivierte Fläche, 80 m ² Fließgewässer „Kammel“
Zuschnitt	nahezu rechteckig, östlicher Grenzverlauf unregelmäßig, Breite ca. 110 m, Tiefe ca. 127 m bis 200 m
Oberflächengestalt	Gelände fällt gleichmäßig von Westen nach Osten um ca. 1 m, Oberfläche eben und gut mäh- und maschinenfähig
Nachbargrundstücke	im Osten unregelmäßiger Bachlauf der Kammel, entlang Südgrenze Entwässerungsgraben, im Westen Bachlauf, entlang Nordgrenze offener und tlw. verrohrter Entwässerungsgraben, sonst Grünland und Ackerland
Erschließung	einseitig gekiester Wirtschaftsweg im Westen mit verrohrter Überfahrt zum Grundstück
Bodenschätzung	8.031 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9 ° - 7,0°C (b), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 34, Ertragsmesszahl 2731, 5.999 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9 ° - 7,0°C (b), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 45, Ertragsmesszahl 2700, 3.510 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9 ° - 7,0°C (b), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 1474, Gesamtertragsmesszahl 6907
Beschaffenheit	Grünland mit einfacher Ertragsfähigkeit, Nasswiese, Grasfilz, da Wiese im Jahr 2023 nicht gemäht wurde, Baumgruppe im mittleren südlichen Grundstücksbereich
Bewirtschaftungsgröße	durchschnittlich
Grenzen	Grenzen sind dreiseitig abgemarkt
Sonstiges	Überschwemmungen sind auf dem Grundstück bei Hochwasser der Kammel möglich.
Bebauung	Grundstück ist 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	Grünland mit einfacher Ertragsfähigkeit, durchschnittlicher Bewirtschaftungsgröße und normaler Erschließung

5 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Bei dem Grundstück FINr. 961 handelt es sich um Grünland mit einfacher Ertragsfähigkeit, durchschnittlicher Bewirtschaftungsgröße und ausreichender Erschließung.

Vergleichbare Grundstücke werden derzeit sowohl von Landwirten als auch von Nichtlandwirten zur Ausweisung als Ausgleichs- und Ersatzflächen nachgefragt. 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.

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 Breitenbrunn wie folgt ausgewiesen:

- Grünland 3,80 €/m²
- Ackerland/ackerfähiges Grünland 6,75 €/m²

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu sind nur zwei zeitnahe Verkäufe von vergleichbarem Grünlandstücken vorhanden. Die Kaufpreise sind stark abweichend und auch unter Berücksichtigung der geringen Anzahl der Kaufpreise für eine Ableitung des Verkehrswerts nicht geeignet. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert von Grünland abgeleitet.

Bei dem Grundstück FINr. 961 handelt es sich um Grünland mit einfacher Ertragsfähigkeit, durchschnittlicher Bewirtschaftungsgröße und ausreichender Erschließung. Der Bodenrichtwert bedarf einer Anpassung wegen der einfachen Ertragsfähigkeit um -10 % und eines Zuschlags aufgrund der hohen Nachfrage um + 15 %:

Bodenrichtwert Grünland		3,80 €/m ²
- einfache Ertragsfähigkeit	-10,0%	-0,38 €/m ²
+ hohe Nachfrage	15,0%	0,57 €/m ²
<hr/>		
= Bodenwert Grundstück FINr. 961		3,99 €/m ²
gerundet		4,00 €/m ²

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind nicht erforderlich.

Der Verkehrswert des Grundstücks FINr. 961 ermittelt sich somit zu:

FINr. 961	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
Grünland	17620 m ²	x	4,00 €/m ²	70.480 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
<hr/>				
= Verkehrswert FINr. 961				70.480 €
gerundet				70.000 €

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

landwirtschaftliche Grundstück FINr. 961 (Grünland) in der Gemarkung Loppenhausen,
Untere Auchtweide, 87739 Breitenbrunn

der Verkehrswert zu:

70.000 €

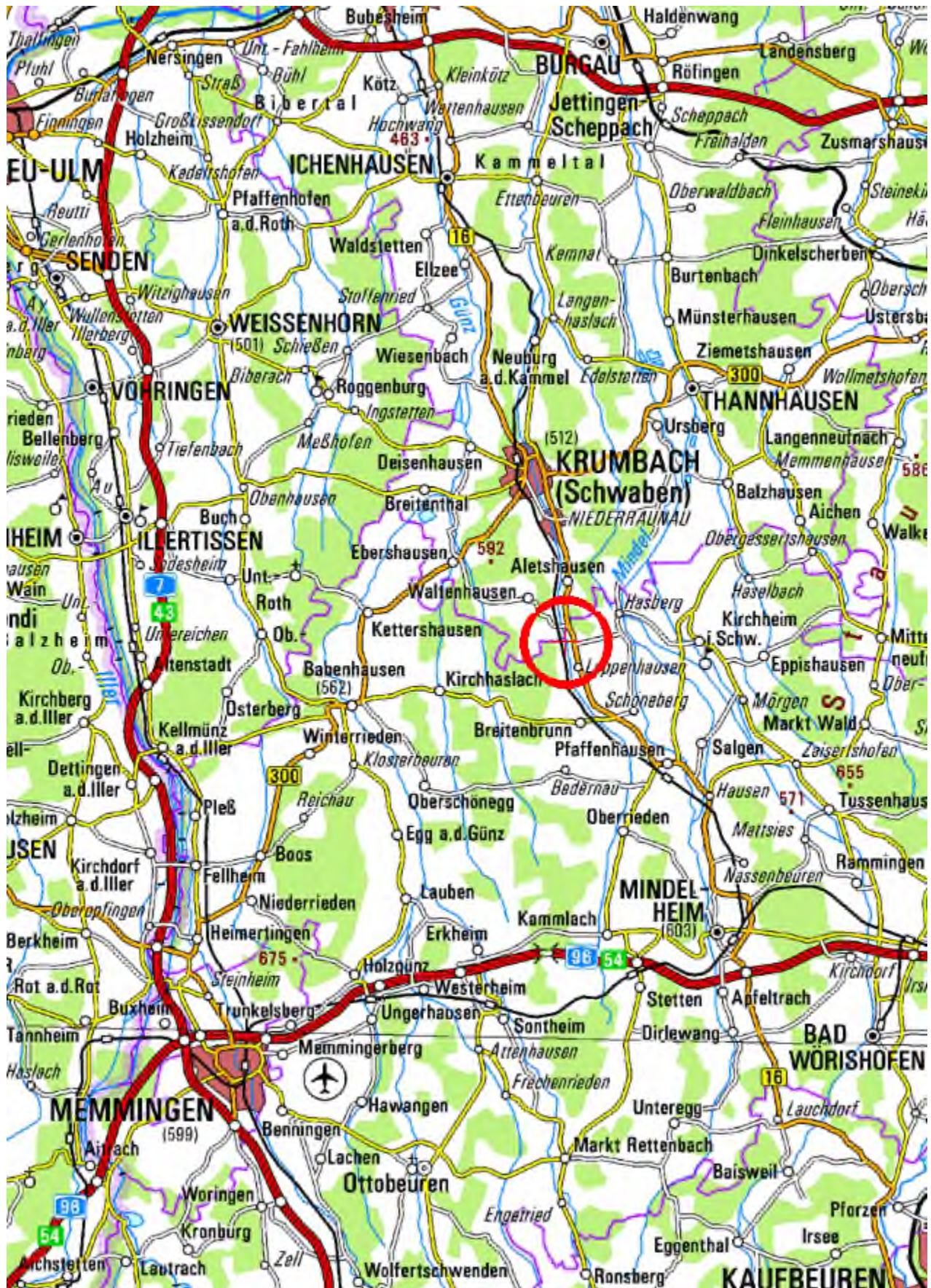
Westerheim, den 16.11.2023

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.

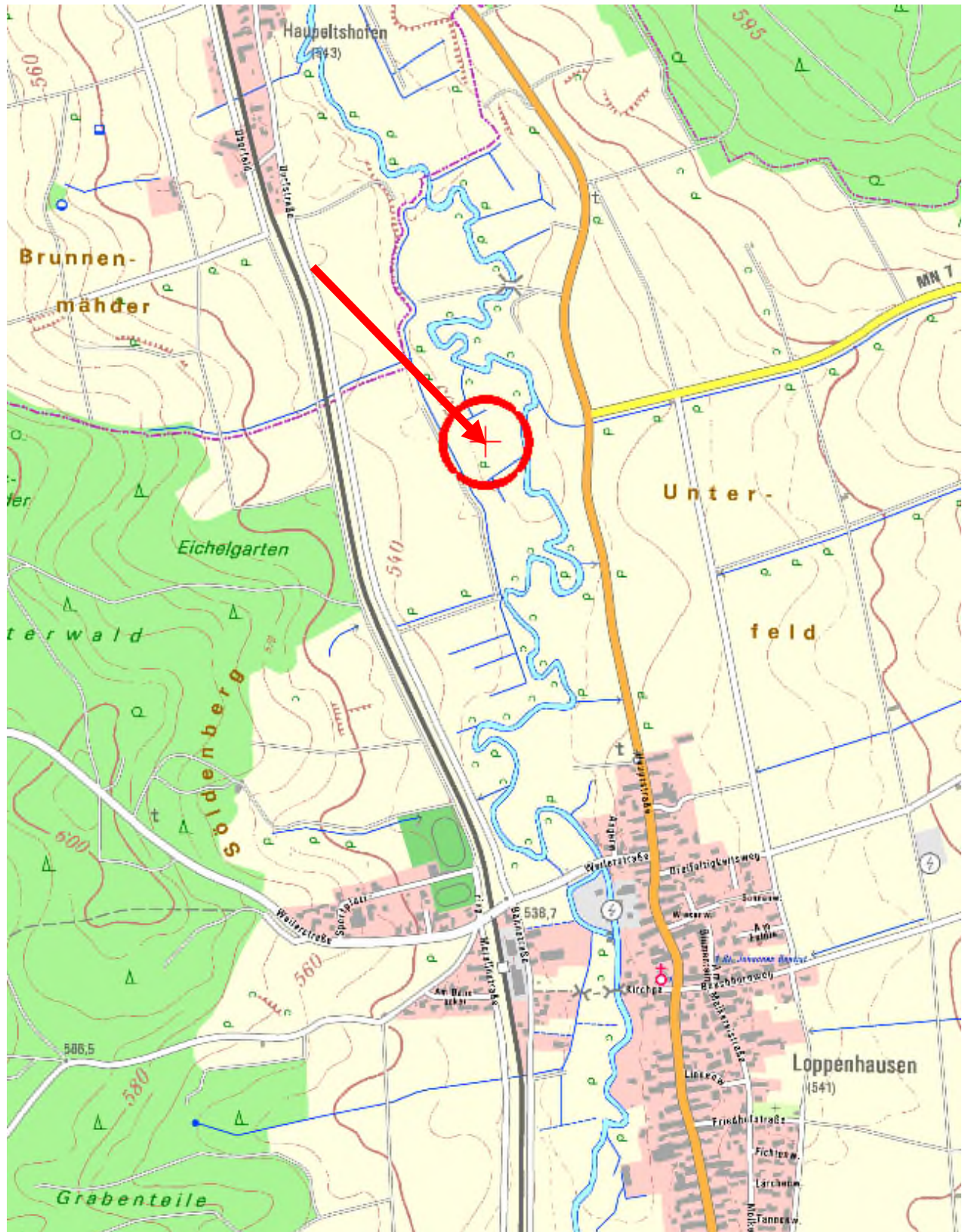
7 Anlagen

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 - Außenstelle Mindelheim -

Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 16.08.2023

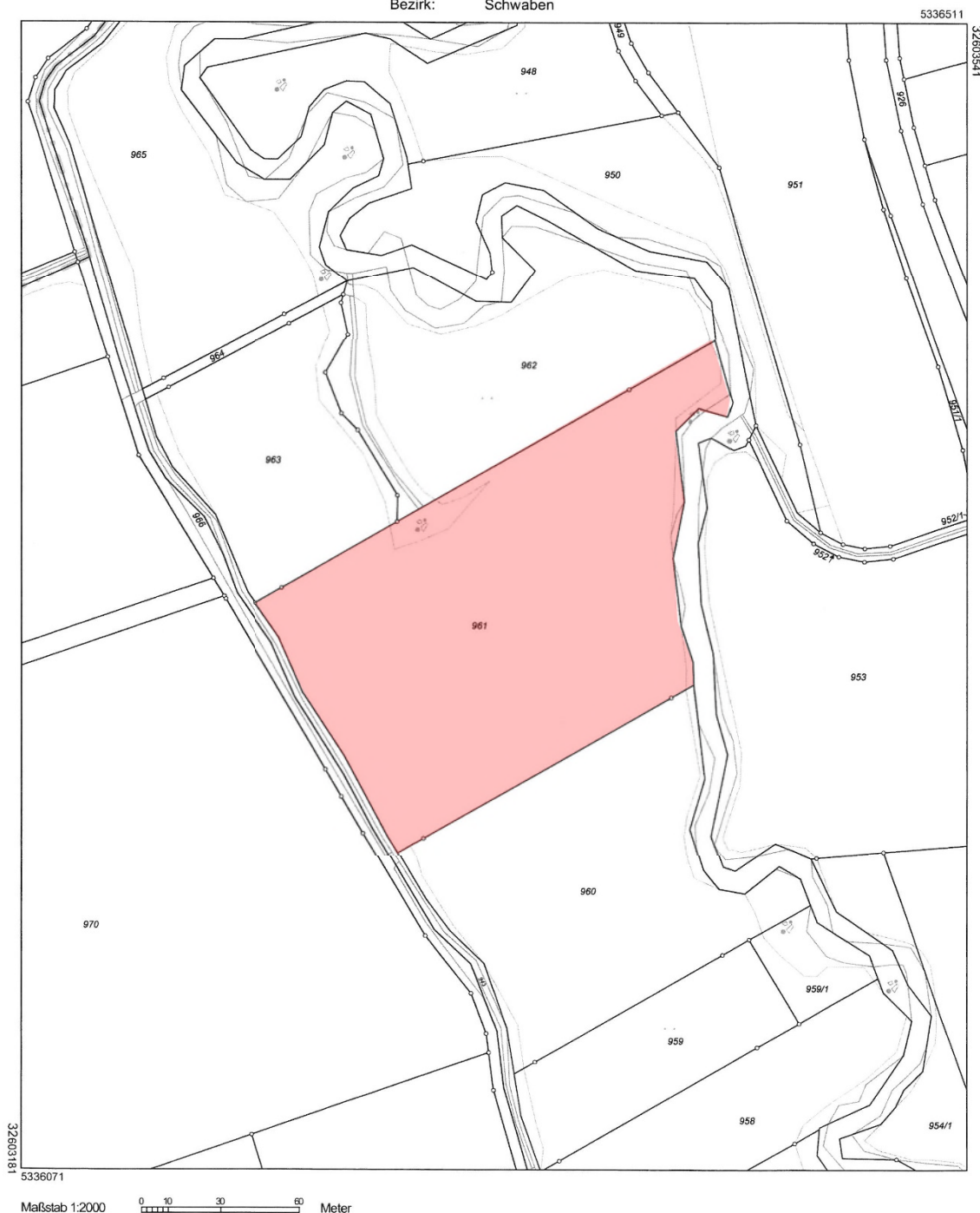
Flurstück: 961

Gemarkung: Loppenhausen

Gemeinde: Breitenbrunn

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.

7.4 Luftbildkarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -

Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitem Orthophoto 1:1500

Erstellt am 16.08.2023

Flurstück: 961
Gemarkung: Loppenhausen

Gemeinde: Breitenbrunn
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1500 0 10 20 40 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
A. Flurstückskarte vom 16.08.2023

7.5 Fotos

Bild 1 – Blick auf FINr. 961 von der Südwestecke nach Nordosten



Bild 2 – Blick auf Entwässerungsgraben entlang der Südostgrenze



Bild 3 – Blick auf FINr. 961 von der Südwestecke nach Nord-
westen entlang Nordwestgrenze und Bachlauf



Bild 4 – Blick auf FINr. 961 von der Nordwestecke nach Osten



Bild 5 – Blick auf FINr. 961 von Nordosten nach Südwesten,
Bachlauf der Kammel im Vordergrund

