

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung
Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftraggeber, Auftrag.....	4
1.2	Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag	4
1.3	Grundbuchauszug	5
1.4	Unterlagen und Literaturhinweise	6
1.5	Vermietung und Verpachtung	8
2.	Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes ...	9
2.1	Umfang des Bewertungsobjektes	9
2.2	Ortsbeschreibung und Erschließungszustand	9
2.3	Flurstücknachweis.....	12
3.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Bewertungsanlass	12
3.2	Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze	12
3.3	Allgemeines Grundstückspreisniveau	14
3.3.1	Wohnbauland	14
3.3.2	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	14
4.	Ableitung der Grundstücksqualität	18
5.	Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke.....	20
5.1	Flurstück 548/2, Gemarkung Bösenreutin	21
5.2	Flurstücke 547 und 546/7, Gemarkung Bösenreutin.....	26
5.3	Flurstück 546/2, Gemarkung Bösenreutin	30

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung
Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

5.4	Belastungen in Abteilung II des Grundbuches.....	42
6.	Lieferrechte, Prämienrechte	44
7.	Zusammenfassung	45
7.1	Auflistung der Wertungen	45
8.	Anlagen	46
I	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	
II	Luftbild	
III	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	
IV	Auszug aus dem Regionalplan	

Folgendes Gutachten besteht aus 46 Seiten, zuzüglich Anlagen insgesamt
50 Seiten

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Kempten wurde die Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für die Geschäftsnummer **K 14/23** angeordnet.

Sowohl Antragssteller als auch Antragsgegner können aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt werden. Der Antragssteller wird anwaltlich vertreten, der Antragsgegner nicht.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Bösenreutin Band 21, Blatt 999 eingetragenen Grundbesitzes, und ebenso der Wert des Zubehörs zu ermitteln.

Bei dieser Wertermittlung sind baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und notwendige Reparaturen, sowie Verkehrs- und Geschäftslage zu berücksichtigen.

Ebenso ist der Wert der beweglichen Gegenstände frei zu schätzen und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).

Die Unterzeichnende wurde mit Beschluss vom 17. August 2023, mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Die zur Erstattung des Gutachtens nötige Ortsbesichtigung der betroffenen Grundstücke fand am Dienstag, den 7. November 2023 in der Zeit ab 11.30 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahm neben der Unterzeichnenden mit einem Mitarbeiter, der Antragsteller ohne rechtlichen Vertreter teil. Weiterhin wurden die notwendigen Unterlagen beim Vermessungsamt in Immenstadt, und dem Gutachterausschuss des Landkreises Lindau eingeholt.

Als Wertermittlungstichtag ist auftragsgemäß der Jetztzeitpunkt (Tag der örtlichen Aufnahme), der

7. November 2023

maßgeblich anzusetzen.

1.3 Grundbuchauszug vom 09. 05. 2023

- Grundbuch von Bösenreutin, Band 21, Blatt 999 –

Erste Abteilung- Eigentümer

- Das Gutachten wird in einem Portal veröffentlicht, daher ist es an dieser Stelle aus Gründen des Datenschutzes nicht mehr möglich die Eigentümer namentlich aufzuführen. -

Zweite Abteilung, *Lasten und Beschränkungen*

Flurstück **546/2:**

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

- Je Kläranlagenbelassungs- und benutzungsrecht für die jeweiligen Eigentümer von Flurstück 546/3, 546/4, 546/5 und 546/6, eingetragen am 17. 10. 2002.

- Betretungs- und Aufenthaltsrecht für die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung), eingetragen am 01. 06. 1966

Flurstück **546/7**:

- Betretungs- und Aufenthaltsrecht für die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung), eingetragen am 01. 06. 1966

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen, vorwiegend in Kopie, zur Verfügung:

(in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigelegt)

- Luftbild
- Flurstücks- und Eigentümersnachweis vom Vermessungsamt Immenstadt vom 31. 10. 2023
- Grundbuchauszug vom 09. 05. 2023
- Regionalplan
- Richtwert und Kauffälle ab dem Jahr 2019 bis heute, vom Gutachterausschuss des Landkreises Lindau
- Auskünfte vom Bauamt der Gemeinde, FNP

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Literatur:

Es stand folgende einschlägige Fachliteratur bei dieser Wertermittlung zur Verfügung. Sie wird gegebenenfalls an den entsprechenden Stellen noch ergänzend zitiert.

- ▶ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 19. 5. 2010
- ▶ Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ralf Kröll, 1. Auflage 2001
- ▶ Prof. M. Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage 2007
- ▶ Handbuch des landwirtschaftlichen Sachverständigen, 22. Ergänzung 2021, Verlag Pflug und Feder, Hrsg. HLBS
- ▶ Friedrichs, Strotkamp, Gütter, Gartung, Immobilienbewertung in der Landwirtschaft, HLBS Heft 164, März 2002
- ▶ Bodenschätzung und Bodenbewertung, Pfeiffer, Sauer, Engel, Nutzung und Erhebung von Bodenschätzungsdaten
- ▶ Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage 2018, Herausgeberin Gabriele Bobka, Bundesanzeiger Verlag

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

1.5 Vermietung und Verpachtung

Gemäß Auskunft des Eigentümers zu ½ bei der Ortseinsicht sind die Grundstücke nicht schriftlich verpachtet.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

2. Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes

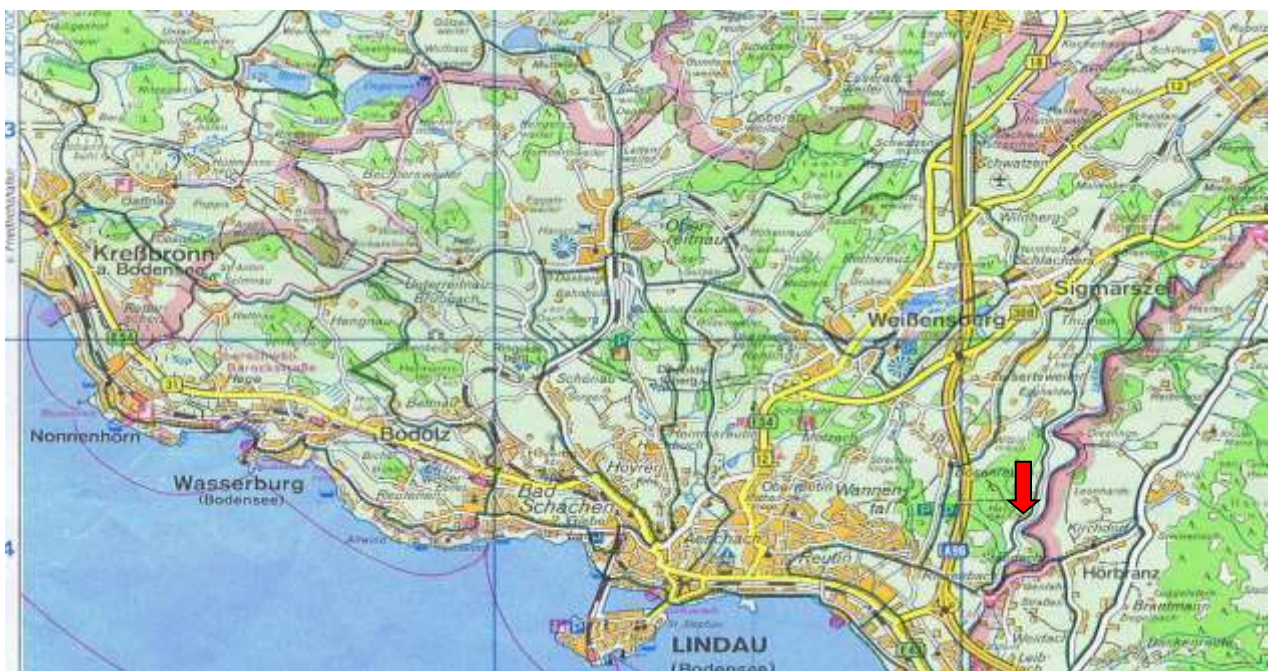
2.1 Umfang des Bewertungsobjektes

Im Rahmen dieser Wertermittlung sollen vier Flurstücke im Gemeindegebiet von Sigmarszell- Bösenreutin, Ortsteil Hangnach im Außenbereich bewertet werden. Drei Flurstücke bilden dabei ein gemeinsames Grundstück und auf Flurstück 546/2 befindet sich noch ein älterer Schopf/Kaltlager.

Gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan sind alle 4 Flurstücke als Fläche für die Landwirtschaft kartiert.

2.2 Ortsbeschreibung und Erschließungszustand

Sämtliche Flurstücke liegen um die Bebauung in Hangnach entlang der Leiblach, die die Grenze zu Vorarlberg in Österreich bildet.



- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Die Gemeinde Sigmarszell liegt im Landkreis Lindau, im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben, angrenzend an die kreisfreie Stadt Lindau. Die Gemeinde ist angeschlossen an die Grundschule Hergensweiler, sämtliche weiterführende Schulen finden sich im nahen Lindau.

Das Gemeindegebiet umfasst 1.600,8 ha, die Gemeinde hat insgesamt rund 3.000 Einwohner, aufgeteilt in insgesamt 30 Ortsteile und einige Einöden, und bildet gemeinsam mit Hergensweiler und Weißenberg die VG Sigmarszell. Das Gemeindegebiet grenzt noch nicht an den Bodensee, dieser liegt ungefähr 7 Kilometer entfernt. Das Pfarrdorf am Rand der Westallgäuer Landschaft teilt sich auf in insgesamt 3 Gemarkungen Bösenreutin, Niederstaußen und Sigmarszell, auf einer Höhe von 398 m bis 812 m ü. NN. Der Ortsteil Hangnach in welchem sich die zu bewertenden Flurstücke befinden liegt an der Leiblach, diese bildet die Landesgrenze zu Vorarlberg. Die Gemeinde ist sehr verkehrsgünstig erreichbar über die AS 3 der A 96.

2.3 Flurstücknachweis

Gemarkung: **Bösenreutin**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA ¹	Wertzahl	Fläche (m ²)
547	Steinhauser Feld, Grünland	Gr	60	3.658
548/2	Steinhauser Feld, Grünland	Gr	60	2.430
546/2	Nahe Leiblachstraße Hangnach, Grünland,	Gr	60	2.271
	Lagerfläche	GFL	----	2.320
546/7	Nahe Leiblachstraße Hangnach,	Gr	60	1.477

¹ Nutzungsart

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung
Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

	Grünland	
gesamt:	4 Flurstücke	12.156

Insgesamt eine zu bewertende Fläche in der Größenordnung von **1,2156 ha**.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Bewertungsanlass

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Vollstreckungsgericht den Grundstücks-
wert (Verkehrswert) des zur Versteigerung zur Auflösung der Gemeinschaft
beschlagnahmen Grundbesitzes, sowie den Wert der beweglichen Gegen-
stände, auf die sich die Zwangsversteigerung erstreckt, festzusetzen.

Es erging daher mit Datum vom 17. August 2023 Schätzungsbeschluss.

3.2 Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetz-
buch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010
enthalten.

In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt,
der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung
bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach
den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen
Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und
der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Ge-
genstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf
ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu
erzielen wäre. „

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Als das sachgerechte Verfahren zur Bewertung von unbebauten Grundstücken wird heute allgemein das Vergleichswertverfahren angesehen.

Dies regelt auch die neue ImmoWertV in § 16 Abs. 1 und 2 (Ermittlung des Bodenwertes)

„Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Abs. 1 S. 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden. „

§ 15 (1) ImmoWertV bestimmt die Ermittlung des Vergleichswertes.

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. „

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Aus dieser Preisvergleichsrechnung geht der **vorläufige Vergleichswert** hervor.

Unter Beobachtung des Marktes ist zu prüfen, ob und in welcher Höhe eine Marktanpassung zu erfolgen hat, relevant dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 (2), 1 ImmoWertV).

Weiterhin können auch Besonderheiten auf dem speziellen Grundstück nicht außer Acht gelassen werden, es sind somit auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (2), 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Daraus lässt sich letztendlich dann der **Verkehrswert** entwickeln.

3.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.2.1 Wohnbauland

Nachfolgend werden die vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten, beim Landratsamt in Lindau für die Gemeindeteil Bösenreutin zum maßgeblichen Festsetzungstichtag 1. Januar 2022 ermittelten Richtwerte für Baugrundstücke aufgeführt, einschließlich der Erschließung.

Hangnach	Außenbereichs-	220,00 €/m²
	satzung	
Bösenreutin Wohnbau	0,4	320,00 €/m²

3.2.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Lindau liegen für die Gemarkungen der Gemeinde Sigmarszell, sowie der angren-

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

zenden Stadt Lindau kaum verwertbare Kauffälle seit dem Jahr 2019 vor. Der Gutachterausschuss gibt zum 01. 01. 2022 einen Richtwert für landwirtschaftliche Nutzfläche in Höhe von **3,30 €/m²**, für das gesamte Gemeindegebiet von Sigmarszell und **3,50 €/m²** für Lindau heraus. Obstbauflächen liegen deutlich höher, beim 2 bis 4-fachen Wert von Grünland, gemäß Gutachterausschuss.

Ungefähr um das Jahr 2008 trat im Allgäuer Raum zunächst schleichend eine Trendwende ein, und die Preise begannen anzuziehen. Dies nicht homogen, sondern zunächst in Gebieten mit größeren Milchviehbetrieben, diese in vielen Fällen auch noch mit neu errichteten Biogasanlagen kombiniert. Milchviehbetriebe investierten in größere Stalleinheiten, dabei unterstützt von einer sehr guten Förderung in Bayern. Zudem auch Betriebe mit eher veralteten und unterdimensionierten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden aus der Milchviehhaltung ausstiegen um voll in die Biogaserzeugung zu investieren. Große Einheiten und Biogas erfordern Flächen für stark gestiegene Produktionseinheiten, am günstigsten eignen sich dafür große ackerfähige Schläge. Diese Entwicklung führte auch zu einem immer größerem Maschinenpotential, welches auf ebenen ackerfähigen Flächen am optimalsten eingesetzt ist. Damit stiegen genau in diesem Segment die Preise am stärksten an, das aus verschiedenen Gründen nicht optimal ackerfähige Grünland zog aber auf etwas gedrückterem Niveau nach, da kleinere landwirtschaftliche Betriebe aus Kostengründen gezwungen waren, darauf auszuweichen. Allein die Viehweiden waren am wenigsten nachgefragt, und zogen nur auf niedrigerem Niveau im Trend leicht mit. Dies ändert sich jetzt mit der aktuellen Problematik der Nährstoffbilanzen, da auch dieser Art Flächen für das Einhalten der GV- Grenze in voller Höhe zählen. So findet man heute moorige Flächen, oder auch schlecht befahrbare Grundstücke mit Kaufpreisen in den

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Sammlungen der Gutachterausschüsse die vor wenigen Jahren noch undenkbar waren. Seit einigen Jahren werden in diesen Sammlungen auch die Ertragsmesszahlen aufgeführt, so dass zusätzlich das Ertragspotential verglichen werden kann.

Der aktuelle Einfluss der Energiekrise kann in diesen Zahlen aber noch nicht vollumfänglich enthalten sein, dazu liegen zu wenige wirklich aussagekräftige Zahlen vor. Bei Gebrauchsimmobilien geht die Nachfrage deutlich zurück, und damit haben auch die Preise angefangen zu sinken. Ob dies im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen auch der Fall sein wird, ist immer noch nicht wirklich abzusehen, zumindest in weniger attraktiven Gegenden, wo sehr viele Betriebe bereits aufgegeben haben könnte es dazu kommen. Die Hinweise darauf verdichten sich, aber der zu bewertende Standort dürfte sich darin weniger einreihen, da von dieser Entwicklung die nicht landwirtschaftlichen Immobilien im Gemeindegebiet bisher kaum tangiert sind. Nachdem die in den letzten Jahren gestiegenen Preise für landwirtschaftliche Flächen hauptsächlich ihre Ursache am zu geringen Angebot am Markt hatten, könnten jetzt mehr Flächen an den Markt kommen. Ein größeres Angebot dürfte zumindest zu keinem weiteren Anstieg der Preise führen.

Von den Gutachterausschüssen wird bei der Herausgabe der Daten darauf verwiesen, dass Werte aus der Kaufpreissammlung nur der vorliegenden Wertermittlung dienen können, und nicht zu einer weitergehenden Veröffentlichung geeignet sind. Zur Vermeidung der Identifikation der Kauffälle durch Ortskundige, kann das vorliegende Datenmaterial im Folgenden nicht detailliert aufgeführt werden.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Aus dem vorliegenden aktuellen Datenmaterial errechnet sich für das Gemeindegebiet von Sigmarszell für ackerfähiges Grünland/Ackerland ein

Vergleichswert in Höhe von: 4,00 €/m²

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Grundstückes werden durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge vom Bodenwert berücksichtigt.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

4 Ableitung der Grundstücksqualität

Qualifizierung der Grundstücke

Die Qualifizierung des Grundstückes wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchstrichterlichen Rechtsprechung vorgenommen. Dabei ist aber auch die Lage und die Situationsgebundenheit des zu qualifizierenden Grundstücks zu berücksichtigen bzw. von herausragender Bedeutung.

„Die Art des Grundstücks, seine Qualifizierung (z. B. als Rohbauland) ist von wesentlicher Bedeutung für die Bewertung und den Preis des Grundstücks als Bauland, Rohbauland, landwirtschaftlich genutztes Gelände usw. bildet in der Regel den Ausgangspunkt für seine Bewertung.

Jedoch hängt die Bewertung keineswegs ausschließlich von dieser Qualifizierung ab. Vielmehr wird daneben die Lage des Grundstücks in seiner konkreten Umgebung von entscheidender Bedeutung sein.

(BGH, 9. 11. 1959 in RdL 1960, S. 49).“

§ 2 ImmoWertV (Grundlagen der Wertermittlung)

„Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen. „

Qualitätsbestimmung

Die zu bewertenden Grünlandgrundstücke entlang der Leiblach liegen absolut im Außenbereich mit dem Zusatz einer Tallage, die von einer Bebauung freizuhalten ist. Der Regionalplan weist auch keinerlei entsprechende Vorbehaltsflächen aus. Zudem befinden sich auf den Flurstücken entlang der Leiblach auch als FFH-Flächen ausgewiesene Grundstücksbereiche.

Das zu bewertende Grünland wird einschließlich der Lagerfläche daher als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich qualifiziert, gemäß § 5 (1) ImmoWertV:

Entwicklungszustand:

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. „

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

5. Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke



Das Vergleichswertverfahren ist die Regelmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Wert durch Vergleich mit den Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke eingeschätzt. Es kann in Form eines direkten oder indirekten Preisvergleiches durchgeführt werden. Beim direkten Preisvergleich stimmen die Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Beim indirekten Preisvergleich bestehen gewisse Unterschiede, jedoch können deren Wirkungen auf die Vergleichspreise bzw. den Wert des Bewertungsgrundstückes durch Zu- oder Abschläge so korrigiert werden, dass noch ein sachlich vertretbarer Vergleich möglich wird.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

5.1 Flurstück 548/2, Gemarkung Sigmarszell



- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-



Bezeichnung: 548/2	Steinhauser Feld
Größe:	2.430 m ²
Lage:	zwischen Leiblach und Leiblacherstraße
Nutzung:	Wiese, Wildbewuchs und Freizeitgrundstück
Ausformung:	länglich unregelmäßig von der Leiblach geformt
Nachbargrundstücke:	Leiblach, Straße, Grünland, Wald/Verbuschung
Zuwegung:	sehr gut über asphaltierte öffentliche Straße
Oberflächengestalt:	eben bis leicht abgeböschd zur Leiblach
Bewirtschaftungsgröße:	weniger wirtschaftlich
Klasse, Bonität:	ISIA ₁ , Grünlandgrundzahl 65, Grünlandzahl 60
Belastung:	keine bekannt
Bebauung:	nur im Bereich der Privilegierung möglich, es finden sich einige Holzbauten des derzeitigen Nutzers auf dem Grundstück, diese müssen bei Beendigung der

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Nutzung entfernt werden.

Planerische Darstellung: im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche in Tallage ausgewiesen

Zustand, Qualität: Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit unterdurchschnittlicher wirtschaftlicher Größe. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, lehmiger Sandboden der besten Zustandsstufe 1 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie die beste Wasserstufe ebenfalls eins.

Die Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit 60 landwirtschaftlich gebietstypisch gesehen als gut zu betrachten, die Skala geht beim Grünland von 0 bis 88, beim Acker von 0 bis 100. Die Klimastufe „a“ entspricht 8° C durchschnittliche Jahreswärme. Die Grünlandgrundzahl, eine Verhältniszahl zwischen 7 und 88, wird entsprechend der Bodenzahl mit Hilfe des Grünlandschätzungsrahmens festgelegt. Im Gegensatz zur Bodenzahl wird mit der Grünlandgrundzahl das regionale Klima bereits berücksichtigt. Für die gesamte klassifizierte Fläche wurde eine noch über der Bodenzahl liegende Grünlandgrundzahl mit 65 ermittelt. Die Zufahrt ist als sehr gut zu bezeichnen, so kann die Fläche direkt von der entlanglaufenden Straße angefahren werden. Das gesamte Grundstück ist als Grünland klassifiziert, da aber seit etwa 20 Jahren keine landwirtschaftliche Nutzung mehr durchgeführt wurde, ist das Gelände verbuscht und auch teilweise zugewachsen. Seit Jahren

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

wird das Gelände ohne Pachtvertrag als Hobbygrundstück genutzt, im Rahmen dieser Nutzung wurde viel gerodet und wieder freigeschnitten.



Der Pächter hat eine ganze Reihe von Hütten aufgestellt, diese befinden sich in dessen Besitz und sind nicht Gegenstand der Wertermittlung. Laut Miteigentümer müssen sie zum Ende der Nutzung auch entfernt werden. Auf dem Flurstück sind, wohl auch bedingt durch das Verwachsen des Grundstückes ein ganzer Streifen des Flurstückes FFH kartiert.

Bewertung:

Das Ertragspotential des lehmigen Sandbodens ist gemäß Ausweisung als gut anzusehen, die ebene bis leicht zum Fluss abfallende Topographie ist gut befahrbar.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Das Grundstück wird zum Bewertungsstichtag eindeutig als Freizeitgrundstück genutzt, mit einer sehr ansprechenden Lage entlang des Grenzflusses Leiblach. Allerdings dürfte in den Sommermonaten mit einer deutlichen Mückenplage zu rechnen sein.



Die kleinen Hütten wären eigentlich nur im Rahmen der Privilegierung zulässig, müssten aber bei einem Nutzerwechsel entfernt werden, Bestandschutz besitzen sie nicht.

Die Grundstücksgröße wäre für eine rein landwirtschaftlich genutzte Fläche relativ unwirtschaftlich, aber die Grundstücke wurden früher gemeinsam landwirtschaftlich genutzt, und gemeinsam ist diese Fläche deutlich günstiger zu betrachten. Der Abschlag dafür muss, auch weil das Grundstück im Bereich Freizeit genutzt wird, relativiert werden.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -

Ableitung vom **Vergleichspreis:**

Vergleichspreis **4,00 €/m²**

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße	- 5 %	- 0,200 €/m ²
Zufahrt	+ 10 %	+ 0,400 €/m ²
idyllische Lage, Freizeitnutzung	+ 75 %	+ 3,000 €/m ²
FFH-Kartierung und Teile des Flurstückes total verbuscht	- 30 %	- 1,200 €/m ²
Bodenwert		6,00 €/m²

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

$$2.430 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 = 14.580,00 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 548/2 beträgt: 14.500 €

5.2 Flurstücke 547 und 546/7, Gemarkung Sigmarszell



- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-



- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung
Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Bezeichnung:	547 und Steinhauser Feld 546/7
Größe:	3.658 m ² + 1.477 m ² = 5.135 m²
Lage:	zwischen Leiblach und Leiblacherstraße
Nutzung:	Wiese, Wildbewuchs und Gartengrundstück
Ausformung:	länglich unregelmäßig von der Leiblach geformt
Nachbargrundstücke:	Leiblach, Straße, Grünland, Wald/Verbuschung
Zuwegung:	sehr gut über asphaltierte öffentliche Straße
Oberflächengestalt:	eben bis leicht abgeöschert zur Leiblach
Bewirtschaftungsgröße:	unterdurchschnittlich
Klasse, Bonität:	ISIA ₁ , Grünlandgrundzahl 65, Grünlandzahl 60
Belastung:	Betretungs- und Aufenthaltsrecht für die BRD
Bebauung:	im Gartenbereich kleine Gewächshäuser
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche in Tal- lage ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche mit unterdurchschnittlicher wirtschaftlicher Größe. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, lehmiger Sandboden der besten Zustandsstufe 1 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie die beste Wasserstufe ebenfalls eins.

Die Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit 60 landwirtschaftlich gebietstypisch gesehen als gut zu betrachten. Für die gesamte klassifizierte Fläche wurde eine noch über der Bodenzahl liegende Grünlandgrundzahl mit 65 ermittelt. Die Zufahrt ist als sehr gut zu bezeichnen, so kann die Flä-

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -

che direkt von der entlanglaufenden Straße angefahren werden. Das Grundstück wird teilweise als Grünlandgenutzt, dies betrifft Flurstück 547 komplett, Flurstück 546/7 ist teilweise in den Garten der folgenden Bebauung einbezogen, es ist mit einem Betretungs- und Aufenthaltsrecht belegt.



Bewertung:

Flurstück 547:

Ableitung vom **Vergleichspreis:**

Vergleichspreis 4,00 €/m²

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße	- 5 %	- 0,200 €/m ²
Zufahrt	+ 10 %	+ 0,400 €/m ²
Nähe zur Bebauung, Freizeitnutzung	+ 20 %	+ 0,800 €/m ²

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung
Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -

FFH-Kartierung	- 5 %	- 0,200 €/m ²
Bodenwert		4,80 €/m²

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

$$3.658 \text{ m}^2 \times 4,80 \text{ €/m}^2 = 17.558,40 \text{ €}$$

Flurstück 546/7:

Ableitung vom **Vergleichspreis:**

Vergleichspreis 4,00 €/m²

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße	- 5 %	- 0,200 €/m ²
Zufahrt	+ 10 %	+ 0,400 €/m ²
Gartennutzung	+ 75 %	+ 3,000 €/m ²
FFH-Kartierung	- 5 %	- 0,200 €/m ²
Bodenwert		10,00 €/m²

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

$$1.477 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 10.339,00 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 547 beträgt 17.500 €, für Flurstück 546/7
sind es 10.300 €.

5.3 Flurstück 546/2, Gemarkung Sigmarszell

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-



- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-



Bezeichnung: 546/2	Steinhauser Feld
Größe:	4.591 m ²
Lage:	zwischen Leiblach und Leiblachstraße
Nutzung:	2.271 m ² Grünland und 2.320 m ² Lagerfläche
Ausformung:	etwas unregelmäßig viereckig
Nachbargrundstücke:	Leiblach, Straße, Grünland, Bebauung
Zuwegung:	sehr gut über asphaltierte öffentliche Straße
Oberflächengestalt:	eben
Bewirtschaftungsgröße:	für die Nutzung ordentlich
Klasse, Bonität:	ISIA ₁ , Grünlandgrundzahl 65, Grünlandzahl 60
Belastung:	Betretungs- und Aufenthaltsrecht für die BRD, Klär- anlagenbelassungs- und benutzungsrecht
Bebauung:	kleine gemauerte Lagerhalle
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche in Tallage

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

ausgewiesen

Zustand, Qualität: Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Die Grünlandfläche ist analog klassifiziert wie die drei vorherigen Flurstücke, gut die Hälfte der Fläche wurde als Lagerfläche befestigt. Weiterhin befindet sich eine kleine Lagerhalle auf dem Gelände im Außenbereich entlang der Leiblach. Die Befestigung der Lagerfläche und die kleine Lagerhalle entstammen einer früheren Bebauung auf dem benachbarten Gelände. Es soll sich um ein Ferienhaus mit angegliederter Pferdehaltung gehandelt haben. Auf der Wiese im nördlichen Bereich war der ehemalige Reitplatz, und die 1 ½ stockige Lagerhalle diente zum Lagern von Maschinen und Geräte, sowie im OG als Stroh und Dürrfutterlager.



- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Datieren dürfte sich das Gebäude auf die sechziger bis siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts. Ein Anschluss an die Stromleitung des Hauptgebäudes war ursprünglich vorhanden, und Leitungen auf Putz sind im Gebäude noch existent. Aber mit dem Abriss dieses Gebäudes besteht keine Leitungsverbindung mehr für das Lagergebäude.



Das Gebäude ist massiv gemauert und verputzt, der Dachüberstand des Satteldaches wurde Richtung Norden um 3 Sparren als Unterstand verlängert. Dachrinnen und Fallrohre sind beschädigt oder fehlen ganz, die Dachdeckung besteht aus Bibern, das Dach ist nicht verschalt. Um das Gebäude verläuft als Befestigung ein mehr oder weniger breiter Glattstrich.

Das Gebäude wird von den Eigentümern jeweils zur Hälfte genutzt, bei der Ortseinsicht konnte nur der nördliche Teil eingesehen werden. Dieser besitzt keine hofseitige Spitzgaube und auch keine Vordachverlängerung in Rich-

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

tung Leibleich, weiterhin auch kein Holzlager unter einem angeschifften Pultdach hofseitig, wie der südliche Gebäudeteil.



- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

An der südlichen Seite wurde analog der Dachüberstand verlängert und eine Holzaußentreppe führt ins OG, bzw. zum Holzbalkon auf Holzstützen. Hier dürfte früher eine Art Reiterstübchen gewesen, bzw. geplant worden sein, Eingangstüre und Fenster wurden nicht eingebaut, das Holzgeländer am Balkon ist defekt und kaum mehr vorhanden.

Die Belichtung im Gebäude erfolgt über verschiedene einfach verglaste Fenster oder bereits ausgetauschte Kunststofffenster, sowie Glasbausteinen Richtung Leiblach. Zutritt erfolgt über verschiedene Holztüren und zweiflügelige Holztore, Metalltüre, im OG fehlt die Absturzsicherung der alten Holztüre. Die Innenbesichtigung konnte nur im nördlichen Teil durchgeführt werden. Es handelt sich um zwei Räume im EG mit Durchgang ohne Türe, und im Anschluss zum Übergang in den südlichen Teil einer FH-Türe. Der Boden besteht aus Rohbeton, die gemauerten Wände sind größtenteils verputzt. Oberhalb der eingezogenen Holzdecke liegt die ehemalige O-berterne, zu erreichen über eine einfache Holzterppe. Die Trennwand des nördlichen Teiles zum südlichen ist nach oben unvollständig und nicht verputzt, ebenso nicht verputzt ist der Kniestock.

Insgesamt besitzt das Gebäude eine ganze Reihe von Reparaturstau und ist in die Jahre gekommen. Der Scheibenputz der Außenfassade ist an vielen Stellen brüchig und abgeblättert, die alten Fenster teilweise defekt. Im Inneren ergeben sich unverputzte Stellen, die Regenrinnen sind beschädigt oder fehlen ganz, in diesem Bereich ist das Dach auch in Mitleidenschaft gezogen, und vieles mehr. Es handelt sich aber nicht um ein Wohngebäude, sondern um ein Zweckgebäude welches sich an einem Standort befindet der von Bebauung freizuhalten ist. Somit ist diesem Gebäude auch ein gewisser Wert zuzuordnen, der hier im Rahmen einer Sachwertermittlung im Folgenden ermittelt wird.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Bewertung:

Der Ansatz der Bewertung dieser Grundstücksfläche liegt etwas höher als bei den drei anderen Flurstücken, obwohl die Ausweisung im FNP und die Klassifizierung der Fläche identisch sind. Gut die Hälfte der Fläche ist mehr oder weniger wasserdurchlässig als Lagerfläche befestigt, es lagern zudem eine ganze Reihe von Baumaterialien und Holz auf der Fläche. Laut Auskunft gehören diese Gegenstände nicht zum Grundstück, und sind daher nicht als Zubehör zu betrachten. Die FFH-Kartierung ist nur marginal an der Böschung zur Leiblach. Für die Lagerfläche wird ein Zuschlag von 200 % erhoben, allerdings halbiert im Folgenden, da es sich nur um die Hälfte der Fläche handelt.

Dem Stadel werden mit Umgriff rund 400 m² Grundstücksfläche zugeordnet. Diese bebaute Fläche besitzt außer der Zufahrt keinerlei weitere Erschließung, daher wird auf einen Ansatz im unteren Bereich mit dem 4-fachen des landwirtschaftlichen Vergleichswertes, umgerechnet 16,00 €/m² abgestellt.

Ableitung vom Vergleichspreis:

Vergleichspreis 4,00 €/m²

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße	-/+ 0 %	- 0,000 €/m ²
Zufahrt	+ 10 %	+ 0,400 €/m ²
½ Fläche Lagerfläche	+ 100 %	+ 4,000 €/m ²
FFH-Kartierung	- 5 %	- 0,200 €/m ²
Bodenwert		8,20 €/m²

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

$$4.591 \text{ m}^2 - 400 \text{ m}^2 = 4.191 \text{ m}^2 \times 8,20 \text{ €/m}^2 = 34.366,20 \text{ €}$$

Bewertung des Lagergebäudes:

Sachwertberechnung:

Basierend auf diese Gebäudestandards der NHK 2010 wird die kleine Lagerhalle nicht abgeleitet von gewerblichen Lagerhallen, da die Angaben zur Ausstattung überhaupt nicht zum Gebäude passen. Eingeteilt wird sie in landwirtschaftliche Mehrzweckhallen und dabei in die einfachste und niedrigste Stufe 3 mit einem Ansatz von 230 €/m², zuzüglich 15 €/m² für technische Anlagen.

1. Basisansatz

Die Stufe 3 geht eher von Holzständerbauweise aus, das Gebäude ist massiv gemauert, so dass noch ein Zuschlag erforderlich wird, dieser errechnet sich als Mittel zwischen den Standardstufen 3 und 4, oder rund 243,00 €/m².

Der Zuschlag muss für die nicht vorhandenen technischen Anlagen ohne Stromversorgung wegfallen. Es ergeben sich daraus **243,00 €/m²**.

Der Wert gilt als Basis für das Jahr 2010, so dass er noch auf den Stichtag zu indizieren ist. Der Stadel besitzt eine bebaute Fläche, nach Aufmaß von rund 160 m².

2. Angepasster Kostenkennwert:

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -

Kostenkennwert	243,00 €/m ²
x	x
Korrekturfaktor Grundrissart	1,20
x	
Baupreisindex Wertermittlungstichtag	1,630
/	/
Baupreisindex 2010 (Basis 2010=100)	1,000
=	=
angepasster Kostenkennwert	475,30 €/m²

Insgesamt besitzt der Feldstadel eine Bruttogrundfläche von **160 m²**

3. Herstellungskosten des Lagergebäudes zum Stichtag:

160 m ² BGF x	Kostenkennwert	475,30 €/m ² =	76,048,00 €
nicht erfasste Bauteile	keine	=	-
Herstellungskosten des	Gebäudes	=	76.048 €

4. Alterswertminderung

§ 23 ImmoWertV

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wert-

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

minderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. „

Restnutzungsdauer = GND- (tatsächliches) Alter der Anlage.

Hierbei können aber noch Anpassungen, entweder für Modernisierungen, oder auch für unterlassene Instandhaltung zur Anwendung kommen. Die NHK 2010 geben lediglich 30 Jahre +/- 10 Jahre als Gesamtlebensdauer an.

Die Orientierungswerte für landwirtschaftliche Betriebsgebäude aus der NHK 2010 erscheinen in diesem Fall nicht zielorientiert, es wird von einer praxisorientierten Restnutzungsdauer als Lagerfläche von 40 % gerechnet.

Herstellungskosten des Gebäudes	=	76.048 €
Alterswertminderung linear	- 60 % =	- 45.628,80 €
Sachwert Stadel	=	30.419 €

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hierunter sind zusätzliche Erträge, Baumängel, Instandhaltungsrückstau, wirtschaftliche Überalterung bedingt durch bautechnische Schwächen (technische Ausstattung, nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung), Funktionsstörungen, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder besondere Grundstücksmerkmale zu verstehen.

Es wurden bereits Schäden beschrieben, daher ist der ermittelte Wert noch um 40 % bis 50 %, im Mittel 45 %, oder 13.689 € zu kürzen um die angenommene Restlebensdauer auch erreichen zu können.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung
Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

30.419 € - 13.689 € = 16.730 €

6. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, mögliche Belastungen

Als Außenanlagen ist der befestigte Lagerplatz (im Bodenwert berücksichtigt) vorhanden, weitere Anschlüsse bestehen nicht. Verunreinigungen oder Altlasten drängten sich augenscheinlich nicht auf.

7. Marktanpassung

nicht relevant, da eine Nutzung als Kaltlager möglich ist.

8. Bodenwert

Dieser wurde mit $16,00 \text{ €/m}^2 \times 400 \text{ m}^2 = 6.400 \text{ €}$ errechnet

9. Marktangepasster Sachwert

Bodenwert	6.400 €
Sachwert Stadel	16.730 €
= vorläufiger gerundeter Sachwert	23.130 €
abzüglich Marktanpassung	enthalten
abzüglich objektspez. Grundstücksmerkmale	enthalten
ergibt gerundeten Verkehrswert:	23.130 €

Der Sachwert des Kaltlagers, einschließlich Bodenwert beträgt **23.130 €**.

Zusammenführung der Werte:

34.366,20 € + 23.130 € = **57.496,20 €**

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Der Verkehrswert für Flurstück 546/2 beträgt 57.500 €

5.4 Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

Flurstück 546/2:

- Je Kläranlagenbelassungs- und benutzungsrecht für die jeweiligen Eigentümer von Flurstück 546/3, 546/4, 546/5 und 546/6, eingetragen am 17. 10. 2002.
- Betretungs- und Aufenthaltsrecht für die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung), eingetragen am 01. 06. 1966

Es sind zwei Rechte in Abteilung II eingetragen, einmal ein Betretungsrecht für die BRD aus dem Jahr 1966 wegen der Grenze zu Österreich. Mit den heutigen Schengen Regelungen dürfte dies aber noch lediglich eine Verschmutzung des Grundbuches darstellen. Weiterhin die Sicherung der vierten Stufe der Abwasserentsorgung im Außenbereich der benachbarten vier bebauten Flurstücke. Zudem sind auch noch Reste der ehemaligen Abwasserentsorgung des früheren Gebäudes vorhanden, diese sind aber nicht dinglich gesichert. Es handelt sich um einen Eingriff in das Grundstück und die Eigentümer von 4 Flurstücken haben jederzeit einen Zutritt, bzw. können auch Erneuerungen vornehmen.

Recht Nr. 1: $57.500 \text{ €} \times 0,25 \% = 143,75 \text{ €}$, die Minderung beträgt **145,00 €**

Recht Nr. 5: $57.500 \text{ €} \times 2,5 \% = 1.437,50 \text{ €}$, die Minderung beträgt **1.450,00 €**

Flurstück 546/7:

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung
Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

- Betretungs- und Aufenthaltsrecht für die Bundesrepublik Deutschland
(Bundesfinanzverwaltung), eingetragen am 01. 06. 1966

Recht Nr. 1: $10.300 \text{ €} \times 0,25 \% = 25,75 \text{ €}$, die Minderung beträgt **25,00 €**

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

6. Lieferrechte, Prämienrechte

Bezüglich Lieferrechten könnte bis vor Kurzem nur ein Milchkontingent in Frage gekommen sein, nachdem aber die Quote im Jahr 2015 ausgelaufen war, erübrigt sich diese Frage.

Die Flächenprämien sind an eine aktive Bewirtschaftung zum Stichtag 2004 geknüpft, und damit bei dem Grundstück dem Bewirtschafter zuzuordnen. Das Flurstück war zum Stichjahr nicht verpachtet und stand brach, somit können keine derartigen Prämien vorhanden sein.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung
Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

7. Zusammenfassung

7.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung: **Bösenreutin**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m ²)	Verkehrswert
547	Steinhauser Feld, Grünland	3.658	17.500 €
548/2	Steinhauser Feld, Grünland	2.430	14.500 €
546/2	Nahe Leiblachstraße Hangnach, Grünland,	2.271	57.500 €
	Lagerfläche	2.320	
546/7	Nahe Leiblachstraße Hangnach, Grünland	1.477	10.300 €
gesamt:	4 Flurstücke	12.156	99.800 €

Insgesamt erhält man einen unbelasteten Verkehrswert für die Grundstücke
in Höhe von:

99.800 €

In Worten:

Neunundneunzigtausendachthundert Euro

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung
Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -
-

Vorstehendes Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen und ohne
persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Pfefferhof, den 16. November 2023

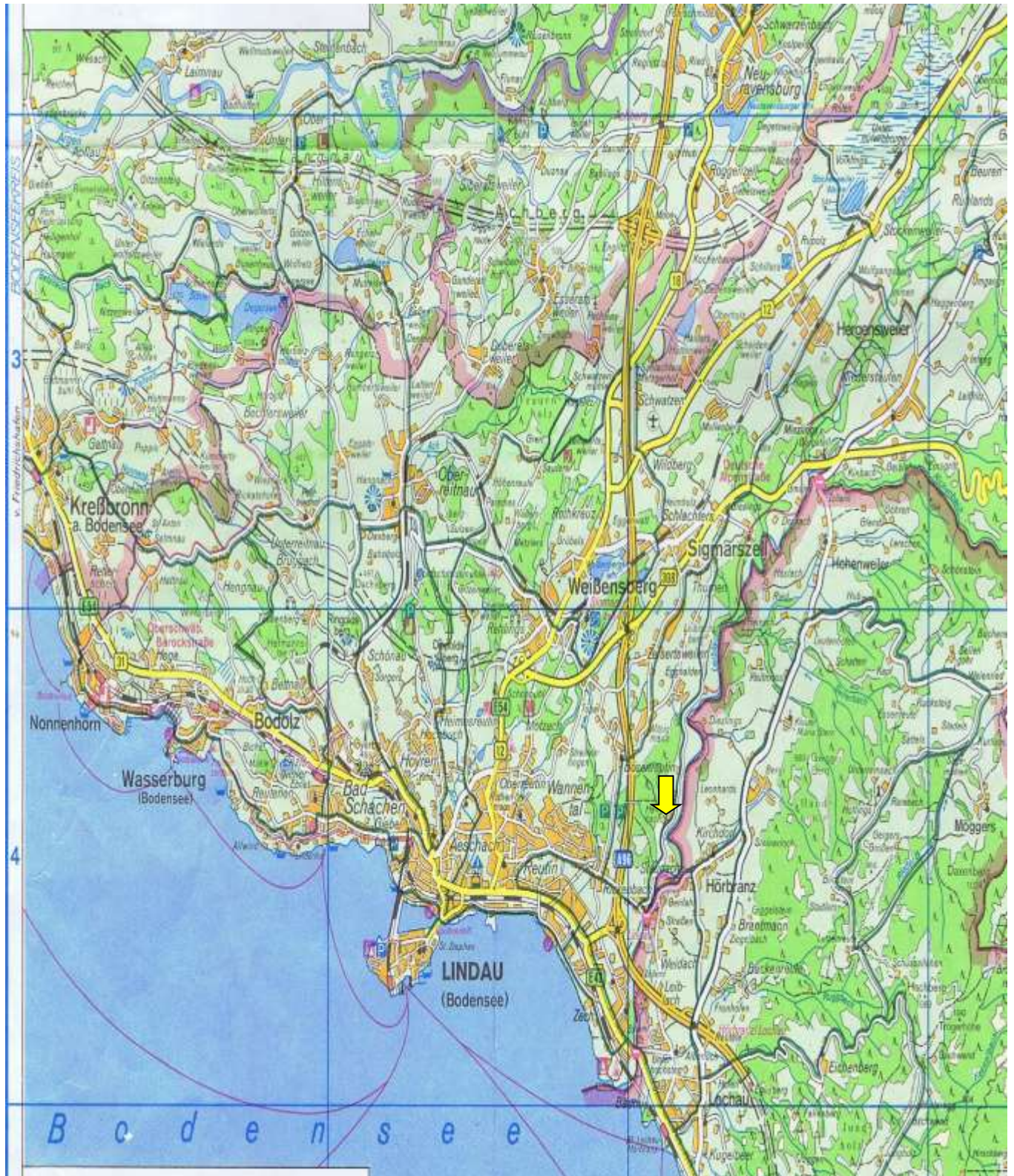
Dipl. Ing. agr. Linda Breining

8. Anlagen

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Luftbild
- III Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- IV Auszug aus dem Regionalplan

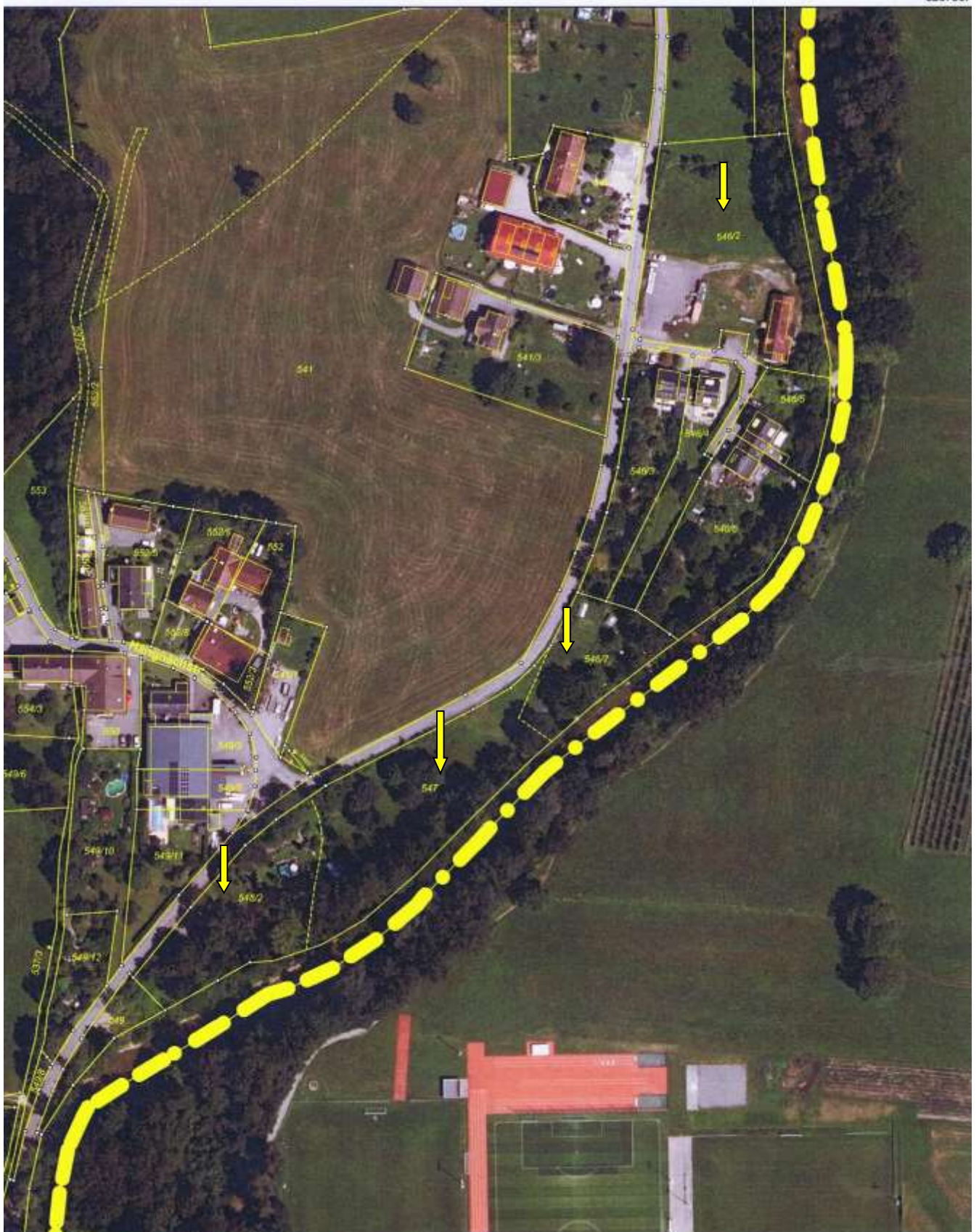
- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



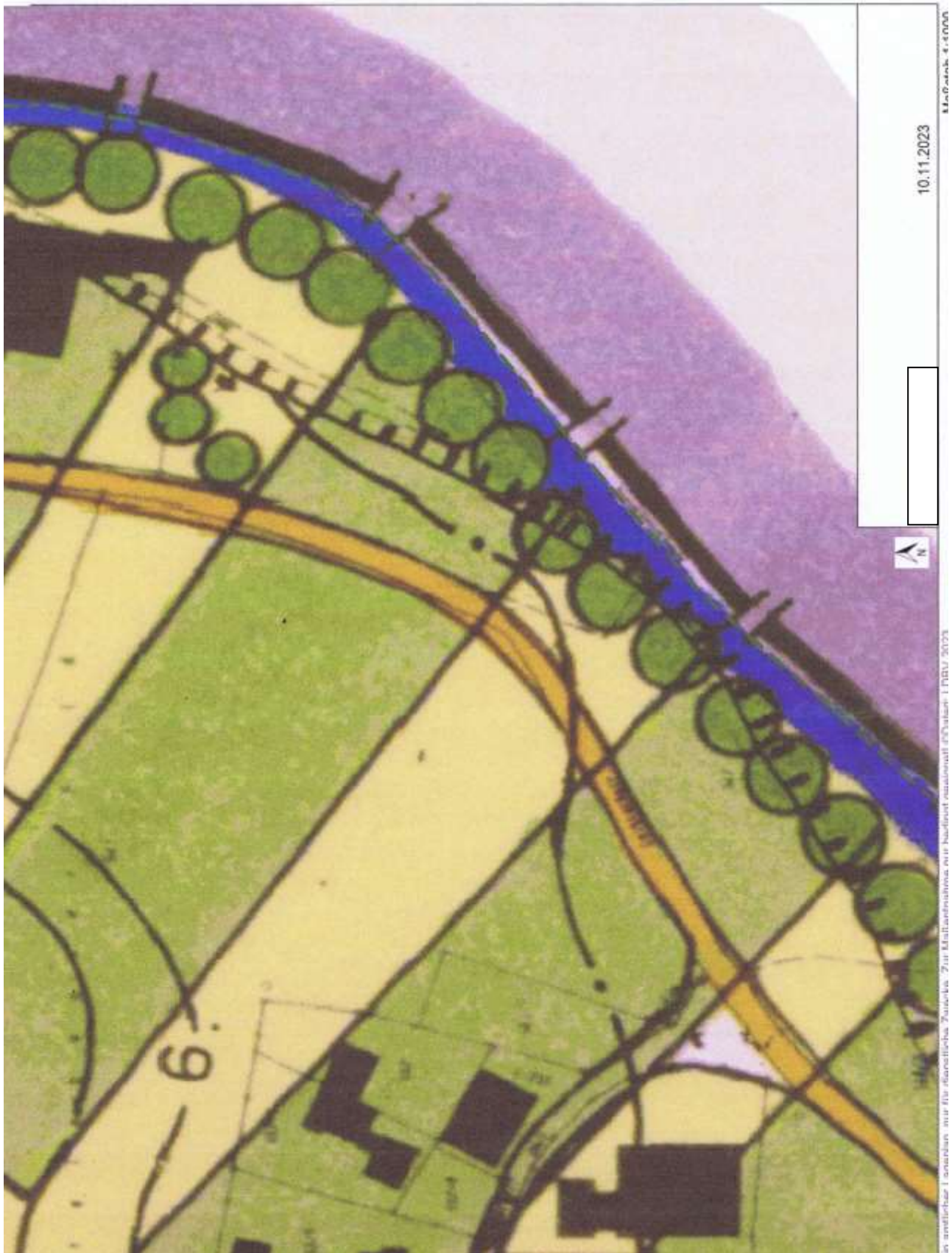
- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -

II Luftbild



- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarszell, Landkreis Lindau -

III Auszug aus dem Flächennutzungsplan



- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Bösenreutin, Gemeinde Sigmarzell, Landkreis Lindau -

IV Auszug aus dem Regionalplan

