Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

Dipl. Ing. agr. Linda Breining

87463 Pfefferhof 1

✆ 0175 8080523

✉ 08374/589857

linda.breining@allgaeu.org

Von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellte und beeidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke, Aufsichtsbehörde IHK Schwaben. Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise Unter- und Oberallgäu, sowie der Städte Kempten und Kaufbeuren.

Verkehrswertermittlung

Nr. 569/24

Bewertungsobjekt:

Flurstück 2557/15, Gemarkung Schwangau

Stichtag:

Jetztzeitpunkt, 29. November 2024

Auftraggeber, Geschäftsnummer:

Amtsgericht Kaufbeuren, K 25/24

Zweck des Gutachtens:

Vorlage beim Vollstreckungsgericht

Fertigung Nr. 1

Dietmannsried, den 16. Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 4

1.1 Auftraggeber, Auftrag 4

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag 5

1.3 Grundbuchauszug 5

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise 6

1.5 Vermietung und Verpachtung 7

2. Bewertungsobjekt 8

2.1 Umfang 8

2.2 Äußere Lage und Ortsbeschreibung 8

2.3 Innere Lage und Erschließungszustand 8

2.4 Flurstücknachweis 9

3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes 10

3.1 Bewertungsanlass 10

3.2 Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze 10

3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau 12

3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen 12

4. Wertermittlung 14

4.1 Bewertung von Flurstück 2557/15, Gemarkung Schwangau 15

5. Zusammenfassung 21

5.1 Auflistung des Ergebnisses 21

6. Anlagen 22

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild

Der Gutachtentextteil II umfasst insgesamt 24 Seiten, einschließlich 2 Seiten Anlagen

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Kaufbeuren wurde die Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für die Geschäftsnummer **K 25/24** angeordnet.
Die namentliche Aufführung der Antragssteller als auch der Antragsgegner kann aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr durchgeführt werden. Sowohl die Antragsstellerin als auch die Antragsgegnerin werden anwaltlich vertreten.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Schwangau Band 82, Blatt 2844 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 27. September 2024 mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag

Die Ortsbesichtigung des landwirtschaftlichen Grundstückes fand am Freitag, den 29. November 2024 ab 14.45 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahmen neben der Unterzeichnenden und einem Mitarbeiter kein weiterer Personenkreis teil.
Außerdem wurden Erhebungen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt in Marktoberdorf und beim Vermessungsamt Marktoberdorf durchgeführt.

Als Stichtag wird der Tag der örtlichen Aufnahme, der

29. November 2024

festgelegt.

1.3 **Grundbuchauszug** übermittelt vom Amtsgericht

- Grundbuch von Schwangau, Band 82, Blatt 2844, Amtsgericht Kaufbeuren

Erste Abteilung- ***Eigentümer***

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

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- keine wertrelevanten Eintragungen

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen zur Verfügung:
(zum Teil in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigefügt)

- Luftbild (DOP) mit Flurstückgrenzen, Gemarkung Schwangau, vom 14. 10. 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14. 10. 2024
- Grundbuchauszug in Kopie
- Richtwertliste und aktuelle Kauffälle vom Gutachterausschuss

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,
23. Ergänzung 2023, 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

1.5 Vermietung und Verpachtung

Das Grünland ist ersichtlich ordnungsgemäß bewirtschaftet, laut telefonischer Auskunft besteht aber kein Pachtvertrag, das Grundstück ist daher kurzfristig verfügbar. Das Flurstück wird gemeinsam mit den anderen Grundstücksstreifen von den Landwirten gemeinsam genutzt.

2. Bewertungsobjekt

2.1 Umfang

Der Bewertung bezieht sich auf eine Grünlandfläche in der Gemarkung Schwangau, eine landwirtschaftliche Bebauung ist nicht vorhanden.

2.2 Äußere Lage und Ortsbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan komplett als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen.

2.3 Innere Lage und Erschließungszustand

Die Fläche ist von der Verbindungsstraße vom Waltenhofen nach Brunnen, der Forggenseestraße sehr gut zu erreichen. Durch das Grundstück verläuft ein öffentlicher geschotterter Geh- und Radweg mit Durchfahrt für landwirtschaftlichen Verkehr, der auch die hinteren Bereiche des Flurstückes gut erschließen kann.

- Verkehrswert des Flurstückes 2557/15, Gemarkung Schwangau,
- Gemeinde Schwangau, Landkreis Ostallgäu –

2.4 Flurstücknachweis gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemarkung: **Schwangau**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA[1]	Wertzahl	Fläche (m²)
2557/15	Langenberg, Grünland	Gr	Ø 35,5	4.045
gesamt:	**1** Flurstück			**4.045**

[1] Nutzungsart

3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Bewertungsanlass

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Vollstreckungsgericht den Grundstückswert (Verkehrswert) des zur Versteigerung zur Auflösung der Gemeinschaft beschlagnahmten Grundbesitzes, sowie den Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Zwangsversteigerung erstreckt, festzusetzen.
Es erging daher mit Datum vom 27. September 2024 Schätzungsbeschluss.

3.2 Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. „

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. „

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.

3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen

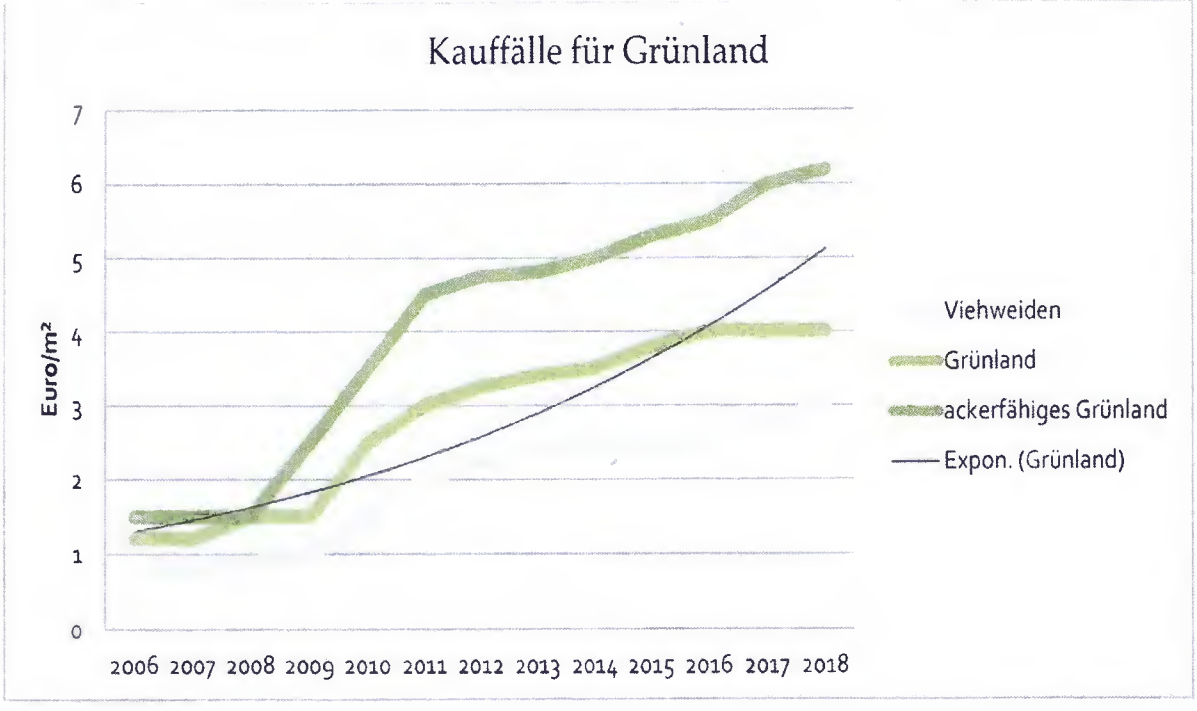
Der Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu gibt zum 01. 01. 2024 folgende Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet von Schwangau, sowie im angrenzenden Halblech heraus:

Stadt/Gemeinde Angabe €/m²	Streuwiesen	Feuchtwiesen	landwirtschaftliche Grünfläche
Schwangau	-----	-----	6,50
Halblech	-----	-----	5,50

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 Veröf-

fentlichung geeignet sind. Zur Vermeidung der Identifikation der Kauffälle durch Ortskundige, kann das vorliegende Datenmaterial hier nicht detailliert aufgeführt werden.

Folgend eine Tabelle für die Allgäuer Landkreise, aus einer Fülle von zusammengestelltem Datenmaterial aus den Sammlungen der Gutachterausschüsse:



[2]

Aus dem vorliegenden aktuellen Datenmaterial errechnet sich für das Gemeindegebiet von Schwangau für Grünland mit gutem Ertragspotential und vergleichbar Ackerflächen im nördlichen Landkreis ein

Vergleichswert in Höhe von: 6,50 €/m²

[2] Spezialimmobilien, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage aus 2018, Publikation: Bewertung landwirtschaftlicher Flächen, Dipl. Ing. agr. Linda Breining

4. Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstückes

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.

4.1 Bewertung von Flurstück 2557/15, Gemarkung Schwangau

Das Flurstück ist Bestandteil einer größeren Anzahl von Grundstücksstreifen, die von der Verbindungsstraße vom Waltenhofen nach Brunnen, der Forggenseestraße, bis hin zum Forggensee-Rundweg (Gehweg) reichen. Durch diese Grundstücksstreifen verläuft ein geschotterter Geh- und Radweg mit eigener Flurnummer, und durchschneidet sämtliche einzelne Flurstücke. Im an sich ebenen Gelände ragt der namengebende Langenberg in voller Länge auf, wohl ein Relikt der Eiszeit, eine Seitenmoräne. Bewirtschaftet werden diese Flurstücke gemeinsam, aber durch den Langenberg unterteilt in insgesamt drei Bereiche. Einmal das ebene Grünland ab der Forgenseestraße bis hin zum geschotterten Weg quer durch das Grundstück, dahinter ragt der so gut wie gar nicht befahrbare Langenberg auf.

Dieser ist komplett eingezäunt und wird als Viehweide genutzt, was auch die „Kuhwegele“ und das verbliebene Wasserfass deutlich zeigen.

Dahinter folgt der dritte Abschnitt die ebene Grünlandfläche bis zum See.

Damit könnte der zu bewertende Flurstückstreifen mit bereits relativ unwirtschaftlicher Grundstücksgröße, kaum allein mit in drei Bereichen unterteilte völlig unterschiedliche Bestandteile bewirtschaftet werden.

Bezeichnung: 2557/15	Langenberg
Größe:	**4.045 m²**
Lage:	abgehend von der Forggenseestraße bis zum Forgensee- Rundweg
Nutzung:	4.045 m² Grünland
Ausformung:	länglicher Streifen, vom Geh- und Radweg durchschnitten
Nachbargrundstücke:	Straße, geschotterte Wege, Grünland, Viehweide, Forggensee

Zuwegung:	gesichert über Forgenseestraße und dem durchschneidendem Geh- und Radweg, frei für Landwirtschaft
Oberflächengestalt:	2 Bereiche eben, 1 Bereich inhomogen ansteigend zur Halde, nicht befahrbar.
Bewirtschaftungsgröße	auch gesamt betrachtet weniger wirtschaftlich
Klasse, Bonität:	eingeteilt in 5 klassifizierte Stufen, $LIIb_2$, $LMob_3$, $LIIIb_2$, Grünlandgrundzahlen 20 bis56, durchschnittliche Grünlandzahl 35,5.
Belastung:	keine bekannt
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Beim Bewertungsobjekt handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit etwas unwirtschaftlicher Größe und Zuschnitt. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehmboden und lehmiger Moorboden, aber in der Hauptsache dem größten Abschnitt Lehmboden der Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe fast durchgängig zwei, ein kleiner Abschnitt drei. Die durchschnittliche Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit rund 35,5 landwirtschaftlich gebietstypisch gesehen als etwas gedrückt zu betrachten, die Skala geht beim Grünland von 0 bis 88, beim Acker von 0 bis 100. Die Klimastufe „b“ entspricht 7 ° bis 7,9° C Jahresdurchschnitt.

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 den Hauptanteil (2.081 m²) der klassifizierten Fläche wurde eine über der Grünlandzahl liegende Grünlandgrundzahl mit 56 ausgewiesen, für die kleineren Abschnitte vorrangig im Bereich der Halde Langenberg 30 und 25, für zwei Abschnitte wurde eine solche gar nicht klassifiziert. Bei zwei Abschnitten besteht die Bodenstufe auch lediglich aus Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden. Die Zufahrt zu den drei verschiedenen Bewirtschaftungsabschnitten ist jeweils gut geregelt, allerdings besteht die Problematik, dass diese Abschnitte für eine eigenständige Bewirtschaftung des Flurstückes zu unwirtschaftlich klein ausfallen.

Bewertung:

Im Folgenden wird der Verkehrswert der Fläche im Rahmen einer Ableitung vom Vergleichswert ermittelt.

Vergleichspreis Grünland **6,50 €/m²**

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße, unterteilt in 3 Abschnitte	- 30 %	- 1,950 €/m²
durchschnittliche Ertragsfähigkeit	- 10 %	- 0,650 €/m²
Anteil Viehweide	- 10 %	- 0,650 €/m²
geregelte gute Zufahrt, zwei Abschnitte	+ 15 %	+ 0,975 €/m²

- Verkehrswert des Flurstückes 2557/15, Gemarkung Schwangau,
- Gemeinde Schwangau, Landkreis Ostallgäu –

ebene Geländeverhältnisse	
landwirtschaftlicher Bodenwert	4,225 €/m²
Bodenwert, gerundet	**4,20 €/m²**

4.045 m² x 4,20 €/m² = **16.989,00 €**

Der Verkehrswert für Flurstück **2557/15** beträgt: 17.000 €

5. Zusammenfassung

5.1 Auflistung des Ergebnisses

Gemarkung: **Schwangau**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m²)	Verkehrswert
2557/15	Langenberg, Grünland	4.045	17.000 €
gesamt:	**1** Flurstück	**4.045**	**17.000 €**

- Verkehrswert des Flurstückes 2557/15, Gemarkung Schwangau,
- Gemeinde Schwangau, Landkreis Ostallgäu –

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

Pfefferhof, den 16. Dezember 2024

Dipl. Ing. Linda Breining
Von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellte und beeidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und landwirtschaftlicher Grundstücke.
Pfefferhof

Dipl. Ing. agr. Linda Breining

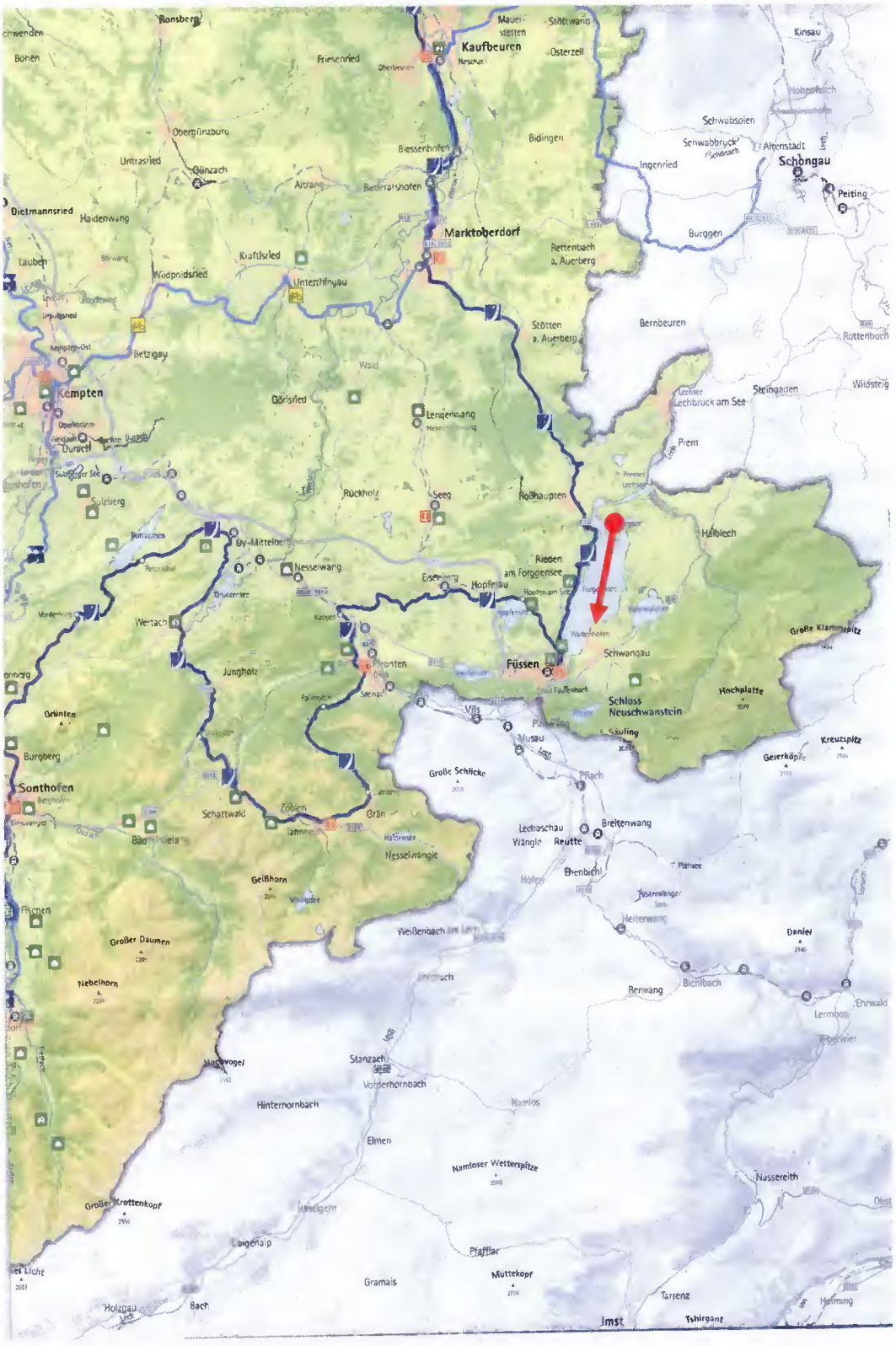
6. Anlagen

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild

- Verkehrswert des Flurstückes 2557/15, Gemarkung Schwangau,
- Gemeinde Schwangau, Landkreis Ostallgäu –

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



II Luftbild

ung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
tnahme nur bedingt geeignet.
latum Luftbild: 18.07.2022