

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung
Maierhöfen, Gemeinde Maierhöfen, 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.....	10
3.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.1	Bewertungsanlass	11
3.2	Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze	11
3.3	Allgemeines Grundstückspreisniveau	13
3.3.1	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	13
4.	Ableitung der Grundstücksqualität	17
5.	Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstückes	19
5.1	Bewertung der Flurstücke 887 und 887/2, Gem. Maierhöfen	20
5.2	Bewertung der Flurstücke 883, 885, 886 und 899, Gemarkung Maierhöfen	25
5.3	Bewertung des Flurstückes 928/3, Gemarkung Maierhöfen.....	39

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

6.	Lieferrechte, Prämienrechte	43
7.	Zusammenfassung	44
7.1	Auflistung der Wertungen	44
8.	Anlagen	45
I	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	
II	Luftbild (dop)	

Folgendes Gutachten besteht aus 45 Seiten, zuzüglich Anlagen insgesamt
47 Seiten

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Maierhöfen, Gemeinde Maierhöfen, 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 28/22 angeordnet.

Sowohl die Antragssteller als auch der Antragsgegner können aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt werden.

Sowohl die Antragssteller als auch der Antragsgegner werden anwaltlich vertreten.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Maierhöfen Band 28, Blatt 811 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 12. Dezember 2022, mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag

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

Die zur Erstattung des Gutachtens nötige Ortsbesichtigung der betroffenen Grundstücke fand am Montag, den 20. Februar 2023 in der Zeit ab 11.30 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahmen neben der Unterzeichnenden mit einem Mitarbeiter die Beteiligten, sowie die rechtliche Vertreterin des Antragsgegners teil. Weiterhin wurden die notwendigen Unterlagen beim Vermessungsamt in Immenstadt, und dem Gutachterausschuss des Landkreises Lindau eingeholt.

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

20. Februar 2023

maßgeblich anzusetzen.

1.3 Grundbuchauszug vom 02. 09. 2022

- Grundbuch von Maierhöfen, Band 28, Blatt 811, Amtsgericht Lindau –

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*

Flurstücke 885 und 886:

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

- Wasserleitungsrecht für die Stadtgemeinde Isny, eingetragen am 7. November 1910.

Flurstück 899:

- Wasserleitungsrecht für die Stadtgemeinde Isny, eingetragen am 23. August 1892.

- Bauverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 901/3, eingetragen am 15. Juni 1978.

- Bauverbot für Freistaat Bayern, eingetragen am 15. Juni 1978.

- Bauverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 901/4, eingetragen am 12. Juni 1978.

- Bauverbot für Freistaat Bayern, Gleichrang mit Nr. 5, 6 und 7, eingetragen am 15. Juni 1978.

Flurstück 828/3:

- Quellfassungs-Wasserbezugs- Wasserleitungsrecht nebst Nebenrechten für die Stadtgemeinde Isny, auf Grund urfürdenklicher Verjährung (Ersturkunde 17. Dezember 1903), eingetragen am 18. Juli 1892.

„Die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Verfahrens außer Betracht, und werden gesondert ausgewiesen. „

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

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

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

(in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigelegt)

- Luftbild vom 24. 01. 2023
- Bestandsnachweise mit Bodenschätzung vom Vermessungsamt Immenstadt, datiert 24. 01. 2023
- Richtwerte und Kauffälle ab dem Jahr 2020 bis heute, vom Gutachterausschuss des Landkreises Lindau und dem Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu
- FNP

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

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

- ▶ 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

1.5 Vermietung und Verpachtung

Die Flurstücke werden aktuell ersichtlich ordnungsgemäß bewirtschaftet, die Pächteradressen liegen dem Gericht vor. Es handelt sich durchwegs nur um mündliche Verträge, so dass keine lange wertmindernde Pachtdauer besteht.

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

2. Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes

2.1 Umfang des Bewertungsobjektes

Im Rahmen dieser Wertermittlung sollen insgesamt 7 Flurstücke im Gemeindegebiet von Maierhöfen im Außenbereich zwischen und um die Weiler Ehrhafts und Birkach bewertet werden. Auf 5 Flurstücken stehen keine Gebäude oder bauliche Anlagen, die als Grünland genutzten Flächen sind nicht eingefriedet. Auf den Flurstücken 885 und 886 befinden sich landwirtschaftliche Anlagen und ein Stadel.

Gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan sind die Flurstücke als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.2 Ortsbeschreibung und Erschließungszustand

Die zu bewertenden Objekte in Form von landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Maierhöfen, im Außenbereich nahe der Weiler Ehrhafts und Birkach.

Die Westallgäuer Gemeinde Maierhöfen liegt im Landkreis Lindau, Regierungsbezirk Schwaben. Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt 17,93 km², bei insgesamt verstreuten 35 Gemeindeteilen, und ist Bestandteil der Verwaltungsgemeinschaft Argental. Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt auf einer Höhe von 745 bis 1068 m ü NN und besitzt knapp 1.600 Einwohner. Die Gemeinde am nördlichen Ende des Argentals ist die nördlichste im Landkreis Lindau und grenzt direkt an Baden-Württemberg, dem Stadtge-

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

biet von Isny, sowie an den Landkreis Oberallgäu. Maierhöfen ist auch über die B 12 sehr verkehrsgünstig zu erreichen.

2.3 Flurstücksnachweis

Gemarkung: **Maierhöfen**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA ¹	Wertzahl	Fläche (m ²)
883	Lehenacker, Grünland,	Gr	51	2.583
	Weg	Weg	----	328
885	Lehenacker, Grünland	Gr	51	5.860
886	Lehenacker, Grünland,	Gr	Ø 45	21.350
	gemischte Nutzung	GFL	----	150
887	Lehenacker, Grünland,	Gr	51	28.673
	Weg,	Weg	----	110
	gemischte Nutzung	GFL	----	41
887/2	Lehenacker, Weg,	Weg	----	602
	Grünland	Gr	52	32
899	Lehenacker, Grünland	Gr	Ø 46	11.597
928/3	Hinterhalden, Grünland,	Gr	Ø 41	11.305
	Wald,	H	----	398
	Gehölz	Gebüsch	----	317
gesamt:	7 Flurstücke			83.346

¹ Nutzungsart

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Maierhöfen, Gemeinde Maierhöfen, 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 beschlagnahmten Grundbesitzes, sowie den Wert
der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Zwangsversteigerung er-
streckt, festzusetzen.

Es erging daher mit Datum vom 12. Dezember 2022 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 Maierhöfen, Gemeinde Maierhöfen, 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 Maierhöfen, Gemeinde Maierhöfen, 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.

3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Lindau liegen für die Gemarkungen der Gemeinde Maierhöfen kaum verwertbare Kauffälle seit Beginn der aktuellen Krise vor. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen geht aktuell zurück. Das Steigen der Preise in den letzten Jahren war aber vor allem dem zu geringen Angebot bei großer Nachfrage geschuldet. Ein genereller Trend lässt sich aber noch nicht erkennen, dafür liegt ein viel zu geringes Zahlenmaterial vor.

Der Gutachterausschuss gibt zum 1. 1. 2022 einen Richtwert für Grünland in Höhe von **3,20 €/m²** für das Gemeindegebiet von Maierhöfen heraus. Dieser Richtwert wird seit Jahren unverändert fortgeschrieben, so dass auch auf Werte aus dem direktangrenzenden Oberallgäu, sowie dem ebenfalls angrenzenden Gebiet der Stadt Isny zurückgegriffen werden muss, um eine bessere Aktualität der Vergleichspreise bekommen zu können.

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

Von den Gutachterausschüssen² 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, darf das vorliegende Datenmaterial nicht detailliert aufgeführt werden.

Im Vergleich der Allgäuer Landkreise nehmen die Gemeinden im südlichen Oberallgäu, bzw. auch direkt angrenzend des Landkreises Lindau, und damit nahezu der südlichsten Region der gesamten Bundesrepublik Deutschland eine gewisse Sonderstellung ein.

Bei den vorliegenden Kauffällen wurde daher auf derartige Flächen zurückgegriffen. Befahrbares Grünland mit ordentlich bis gutem Ertragspotential ist im Vergleich zum nördlichen Landkreis deutlich seltener vorzufinden, und kommt auch weniger an den Markt. Entsprechend können derartige Verkäufe deutlich über Ackerflächen im nördlichen Landkreis liegen, ohne dass sich hier noch eine echte Rentabilität daraus ableiten lassen könnte. Aber auch reine absolute Grünlandflächen deren Topographie und Ertragsfähigkeit deutlich darunterliegen, liefern Kaufpreise wie sie im nördlichen Landkreis im direkten Vergleich nicht zu erzielen wären. Dies resultiert sicherlich daran, dass im ganz südlichen Allgäu der Schwerpunkt beim Tourismus liegt, und viele landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb neben der Gästevermietung wirtschaften. Hierbei können die Betriebe sich auf relativ sichere Zusatzeinkommen verlassen, welche die Haupterwerbsbetriebe im Norden nicht haben. Diese sind allein angewiesen auf Einnahmen der

² die Unterzeichnende ist Mitglied der Gutachterausschüsse Unter- Oberallgäu und der Städte Kempten und Kaufbeuren

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

landwirtschaftlichen Erzeugung die den Schwankungen des Marktes direkt unterworfen sind. Weiterhin lässt sich beobachten, dass die Grundstücksgröße auf die Preisfindung einen weitaus geringeren Einfluss darstellt, als dies im nördlichen Landkreis der Fall ist. Auch die Problematik der immer strengeren Grenzen bei der Nährstoffbilanz wirken sich preissteigernd aus, da auch ungünstigere Flächen für das Einhalten der GV Grenze in voller Höhe zählen, einzige Ausnahme die Wasserschutzzonen I und II. Seit einigen Jahren werden in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse auch die Ertragsmesszahlen aufgeführt, so dass auch das Ertragspotential verglichen werden kann. Der Großteil der vorhandenen Kauffälle lag hier im unteren Bereich.

Der aktuelle Einfluss der Energiekrise kann in diesen Zahlen aber noch nicht enthalten sein, dazu liegen noch zu wenige 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 ebenfalls der Fall sein wird ist noch nicht wirklich abzusehen. Aber es gibt Hinweise darauf, dass es eintreten könnte. Nachdem die in den letzten Jahren gestiegenen Preise für landwirtschaftliche Flächen hauptsächlich ihre Ursache am zu geringen Angebot aber Markt hatten, könnten jetzt mehr Flächen an den Markt kommen. Ein größeres Angebot dürfte zumindest zu keinem weiteren Anstieg der Preise führen.

Aus dem vorliegenden Datenmaterial errechnet sich für das Gemeindegebiet von Maierhöfen für absolutes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 3,00 €/m²

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

Aus dem vorliegenden Datenmaterial errechnet sich für das Gemeindegebiet von Maierhöfen für ertragreiches ebenes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 4,20 €/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 Maierhöfen, Gemeinde Maierhöfen, Landkreis Lindau -
-

4 Ableitung der Grundstücksqualität

Qualifizierung der Grundstücke

Die Qualifizierung der Grundstücke wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchstrichterlichen Rechtsprechung vorgenommen. Dabei ist aber auch die Lage und die Situationsgebundenheit des jeweils 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 Maierhöfen, Gemeinde Maierhöfen, Landkreis Lindau -
-

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

Qualitätsbestimmung

Die Flurstücke grenzen auch teilweise direkt an Hofstellen im Außenbereich, die Bebauung derer ist allein an eine Privilegierung (§ 35 BauGB) gebunden, eine zukünftige Höherwertigkeit ist somit auszuschließen. Für den Weiler Ehrhafts liegt keine Außenbereichssatzung vor.

Daher wird das gesamte zu bewertende Grünland 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 Maierhöfen, Gemeinde Maierhöfen, 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 Maierhöfen, Gemeinde Maierhöfen, Landkreis Lindau -
-

5.1 Bewertung der Flurstücke 887 und 887/2, Gemarkung Maierhöfen



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



Bezeichnung:	887 Lehenacker
Größe:	28.824 m ²
Lage:	das Flurstück umrahmt die ehemals dazugehörige Hofstelle in Ehrhafts
Nutzung:	28.713 m ² Grünland und 110 m ² Wegefläche
Ausformung:	die Hofstelle umrandend
Nachbargrundstücke:	Hofstellen, Grünland, asphaltierte Wege, Wald
Zuwegung:	sehr gut über asphaltierte Wege
Oberflächengestalt:	ansteigend teils wellig, aber befahrbar
Bewirtschaftungsgröße	gut, aber vom Weg durchschnitten
Klasse, Bonität:	LIIb ₂ , Grünlandgrundzahl vorrangig 58, durchschnittliche Grünlandzahl 52
Belastung:	keine bekannt

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

Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV



Flurstück 887/2, Nach Birkach mit 602 m² Wegefläche und 32 m² Grünland stellt den asphaltierten Zufahrtsweg, der die beiden Grünlandstreifen von Flurstück 887 teilt.

Beurteilung:

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit guter wirtschaftlicher Größe aber durchschnitten vom Weg. Dieser besitzt kein eingetragenes Wegerecht für die beiden obenliegenden Anwesen, aber die Eigentümer

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

dieser Anwesen haben die Asphaltierung bezahlt, und könnten bei einer Sperrung ein Notwegerecht beantragen. Die Zufahrt des Richtung Birkach ansteigenden Grundstückes ist gut gesichert. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden der Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens). Das Gesamtgrundstück ist in zwei verschiedentlich klassifizierte Zonen unterteilt, wobei eine davon nur sehr klein ist. Die Wasserstufe beträgt durchgängig zwei.

Die Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit durchschnittlich 52 landwirtschaftlich, gebietstypisch gesehen, als ordentlich bis gut zu betrachten, die Skala geht beim Grünland von 0 bis 88, beim Acker von 0 bis 100. Die Klimastufe „b“ entspricht 7,0 bis 7,9° C im 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 die gesamte klassifizierte Fläche wurden insgesamt 2 Grünlandgrundzahlen ermittelt, diese bewegen sich mit 57 und 58 nicht weit auseinander, aber nahezu die gesamte Fläche besitzt die Ausweisung 58. Die Topographie ist ansteigend und teilweise wellig aber größtenteils befahrbar.

Bewertung:

Das Ertragspotential des Lehm Bodens ist gemäß Ausweisung als relativ gut anzusehen, die Grundstücksgröße auch für das Gebiet betrachtet wirtschaftlich. Eine Zufahrt ist sehr gut gesichert, die Ertragsfähigkeit gut klassifiziert, allerdings würden Topographie, Zuschnitt und Durchschneidung einer Ackernutzung entgegenstehen.

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

Vergleichspreis ackerfähiges Grünland, **4,20 €/m²**
Flurstück 887

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße, Zufahrt	+ 5 %	+ 0,210 €/m ²
Topographie, Durchschneidung, Zu- schnitt	- 10 %	- 0,420 €/m ²
Bodenwert		3,990 €/m ²
Bodenwert, gerundet		4,00 €/m²

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

$$28.824 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{115.296,00 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert für das Flurstück 887 beträgt: 115.000 €

Bezüglich der Wegefläche 887/2 hat diese eigentlich nur Nutzen für die beiden Anlieger, Jedermann kann damit relativ wenig anfangen, sie kann daher nur mit einem $\frac{1}{4}$ des Wertes in Höhe von 1,00 €/m² eingestuft werden, obwohl sie die gleiche Ertragsfähigkeit wie das klassifizierte Grünland besitzt.

$$634 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{634,00 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert für das Flurstück 887/2 beträgt: 600 €

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

5.2 Bewertung der Flurstücke 883,885, 886 und 889, Gem. Maierhöfen



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

Die vier Flurstücke bilden ein gemeinsames Grundstück direkt unterhalb der Verbindungsstraße.



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

Die Flurstücke 885 und 886 liegen gegenüber der letzten Hofstelle (Fremdgrundstück), und beinhalten die Reste der davor abgebrannten Hofstelle.



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

Bezeichnung:	885 und 886 Lehenacker
Größe:	5.860 m ² + 21.500 m ² = 27.360 m²
Lage:	unterhalb der Verbindungsstraße von Ehrhafts
Nutzung:	27.210 m ² Grünland und 150 m ² GFL-Fläche
Ausformung:	unregelmäßiger Streifen zwischen Straße und Bach, wobei der Bach Flurstück 886 komplett bis oben zur Straße umrahmt
Nachbargrundstücke:	Bebauung, Grünland, asphaltierte Wege, Bach
Zuwegung:	sehr gut über asphaltierte Wege
Oberflächengestalt:	abfallend Richtung Bach, teilweise größere Bodenwellen
Bewirtschaftungsgröße	gut
Klasse, Bonität:	13.490 m ² LIIB ₂ , 4.991 m ² , LIIIB ₂ , 8.804 m ² LMOB ₂ Grünlandgrundzahlen von 45 bis 57, durchschnittliche Grünlandzahl 46
Belastung:	Wasserleitungsrecht
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Es handelt sich ebenfalls um landwirtschaftliche Nutzfläche, gemeinsam betrachtet mit guter wirtschaftlicher Größe.

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

Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, knapp die Hälfte der Fläche Lehm Boden der Zustandsstufe 2, aber 13.795 m² deutlich schlechter mit der Bodenstufe drei, bzw. lehmiger Moorboden der Zustandsstufe Misch- und Schichtböden, sowie künstlich veränderte Böden.

Die Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit durchschnittlich 46 deutlich schlechter, wobei knapp die Hälfte der Fläche vergleichbar Flurstück 877 ausfällt, aber die leicht größere andere Hälfte zum Bach hin nur eine durchschnittliche Grünlandzahl von 41 besitzt, und zudem Grünlandgrundzahlen von 44 und 45. Der Bachverlauf zieht sich von unten bis oben zur Verbindungsstraße, erkenntlich auch an Nässeanzeigern wie Binsen. Die Topographie ist abfallend mit größeren Bodenwellen und auch moorig entlang des Baches. Auf dem Gelände findet sich noch ein größerer Schwarznussbaum, und die Reste der ursprünglichen Hofstelle ohne Wohnhaus mit angebauten Stallungen, dieses war im Herbst 1968 abgebrannt.



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

Die beiden zusammengebauten ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude dürften, anhand des Mauerwerkes in Form von Natursteinen, mindestens 150 Jahre alt sein, vermutlich auch älter. Unter einem Pultdach findet sich der Maschinenstadel mit hochgezogenem verputzen Fundament und bretterschaltem Holzständeraufsatz. Das Pultdach ist mit Dachblech eingedeckt, der Hallenboden besteht aus Schotter, die Erschließung aus 2 Rolltoren mit holzgefülltem Metallrahmen und einer Holztüre. Es folgt eine Werkstatt mit Aufsatz unter einem Satteldach, gedeckt mit roten Ziegeln der Firma Meindl. Besichtigt konnte nur das EG werden, das von einer Außentreppe aus Holz erreichbare OG/Dachspitz wurde nicht besichtigt. Im Innenraum sind einige Erneuerungen, ein altes Fenster wurde durch ein Isolierglasfenster aus Holz ersetzt. Der Betonboden ist mit gepressten Holzplatten belegt, die Holzdecke besitzt Isolierung und Brandschutz. Es wurde vor einigen Jahren ein Feststoffofen eingebaut, das einfache Kaminrohr verläuft nach außen. Es besteht ein Stromanschluss zum Nachbarn, laut Auskunft mit eigenem Zähler. Die verputzen Wände sind mehr oder weniger dem Alter geschuldet rissig. Dieses Gebäudeensemble liegt auf Flurstück 886, auf Flurstück 885 findet sich noch ein kleines Holzständergebäude, mit einer äußerlichen Erscheinung als Plumpsklo und Holzlager. Die Zufahrt zum Rest der früheren Hofstelle erfolgt über das nahezu unbefestigte Grünland.

Bewertung:

Das Ertragspotential des Bodens ist zweigeteilt wie bereits aufgeführt wurde. Eine Zufahrt ist für beide Flurstücke sehr gut gesichert, bezüglich der Gebäude- und Freifläche der Reste der ehemaligen Hofstelle besitzen die beiden Flurstücke aber eine wirtschaftliche Einheit. Nachdem keine Land-

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

wirtschaft mehr betrieben wird, dürfte auch die Privilegierung im Außenbereich erloschen sein. Gemäß § 35 BauGB sind derartige Gebäude nach Aufgabe der Landwirtschaft eigentlich im Außenbereich zu entfernen. Einen Bestandsschutz besitzen sie nicht, ein Ersatzbau in Form eines Wohnhauses ist nicht möglich. Daher wird die GFL-Fläche wertmäßig dem Grünland zugeschlagen und den alten Gebäuden kein Wert mehr zugeordnet. Sämtliche Maschinen und Geräte befinden sich im Eigentum des Antraggegners und sind daher nicht zu bewerten. Das Grundstück wird wegen seiner Topographie und auch teilweise nasserem, moorigen Geländebedingungen vom Wert von absolutem Grünland abgeleitet. Im Vergleich sind hier aber die Höhe der Zu- und Abschläge, andere als dies bei der Ableitung von ackerfähigem Grünland der Fall wäre, da von einem anderen Niveau ausgegangen wird.



Vergleichspreis absolutes Grünland,

3,00 €/m²

Flurstücke 885 und 886

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

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße, Zufahrt	+ 10 %	+ 0,300 €/m ²
ertragsfähigere Grundstückshälfte	+ 30 %	+ 0,900 €/m ²
Topographie, Moorboden mit unregelmäßigem Bachverlauf, Zuschnitt	- 20 %	- 0,600 €/m ²
Bodenwert		3,600 €/m ²
Bodenwert, gerundet		3,60 €/m²

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

$$27.360 \text{ m}^2 \times 3,60 \text{ €/m}^2 = 98.496,00 \text{ €}$$

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 886 beträgt: 77.500 €

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 885 beträgt: 21.000 €

Bewertung Recht Nr. 1 in Abteilung II Grundbuch:

- Wasserleitungsrecht für die Stadtgemeinde Isny, eingetragen am 7. November 1910.

Ein unterirdisches Wasserleitungsrecht greift so gut wie gar nicht in die landwirtschaftliche Produktion ein, mit Ausnahme von Störungsfällen, wo die Leitung freigelegt werden müsste.

Es verbleibt aber in jedem Fall eine Verschmutzung des Grundbuches, zudem auch Dritte gefühlt in das Grundstück eingreifen können (Störungsfall). Dafür werden 0,25 % der Grundstückswerte für marktgerecht erachtet, oder rund 200 € für Flurstück 886 und 50 € für Flurstück 885.

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

Die Flurstücke 883 und 899 vervollständigen das gesamte Grundstück.



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

Flst. 899



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

Bezeichnung:	883 und 889 Lehenacker
Größe:	2.911 m ² + 11.597 m ² = 14.508 m²
Lage:	unterhalb der Verbindungsstraße von Ehrhafts
Nutzung:	Grünland und Wegefläche
Ausformung:	unregelmäßiger Streifen zwischen Straße und Bach, wobei der Bach Flurstück 886 komplett bis oben zur Straße umrahmt
Nachbargrundstücke:	Bebauung, Grünland, asphaltierte Wege, Grünweg, Bach
Zuwegung:	Flst. 833 gut über asphaltierte Wege, Flst. 899 über Grünweg
Oberflächengestalt:	abfallend Richtung Bach, teilweise größere Bodenwellen
Bewirtschaftungsgröße	wirtschaftlich
Klasse, Bonität:	LIIB ₂ , LMob ₂ Grünlandgrundzahlen von 45 und 57, durchschnittliche Grünlandzahl 46
Belastung:	Flst. 899: Wasserleitungsrecht und Bauverbote
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Es handelt beim Abschluss des Gesamtgrundstückes ebenfalls um landwirtschaftliche Nutzfläche, gemeinsam betrachtet mit guter wirtschaftlicher Größe.

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

Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, etwas mehr als die Hälfte der Fläche Lehm Boden der Zustandsstufe 2, sowie auch hier ein deutlich schlechter Abschnitt lehmiger Moorboden der Zustandsstufe Misch- und Schichtböden, sowie künstlich veränderte Böden.

Die Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit durchschnittlich 46 deutlich schlechter, wobei mehr als die Hälfte der Fläche vergleichbar Flurstück 877 ausfällt, aber der Rest nur eine Grünlandzahl von 40 besitzt, und zudem eine Grünlandgrundzahl von 45.



Der wellige Bachverlauf bildet im unteren Bereich die Grenze, hier zeigen sich deutlich die moorigen Geländebeziehungen. Bezüglich Flurstück 883 liegt hier die asphaltierte Zufahrt zum Nachbaranwesen auf dem Grundstück, laut Ausweisung vom Vermessungsamt sind davon insgesamt 328 m² Grundstücksfläche betroffen. Laut Auskunft gibt es für diesen Überbau keinerlei Vereinbarungen, gemäß Ausweisung im Luftbild wären für diese Zu-

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

fahrt abgemarkte Wegeverläufe vorhanden gewesen, diese wurden aber nicht genutzt. Dieser Wegeverlauf greift deutlich in die Bewirtschaftung des Flurstückes ein, und erschwert diesen.

Bei Flurstück 899 sind entlang der Bebauung 3 Abstandsflächenübernahmen vorhanden, der Eintrag dieser dinglichen Sicherungen werden noch extra ausgewiesen, aber ein möglicher Zuschlag für die Nähe zur Bebauung wird dadurch verhindert.

Bewertung:

Es wird von dem errechneten Ansatz der Flurstücke 885 und 886 ausgegangen, aber wegen des Überbaus und des in diesem Bereich auch sehr welligen Bachverlaufes, mit entsprechend negativen Auswirkung auf die Bewirtschaftung mit einem Gesamtabschlag in Höhe von 10 %, auf rund 3,25 €/m² Ansatz für die Grundstücksfläche.

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

$$14.508 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ €/m}^2 = 47.151,00 \text{ €}$$

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 883 beträgt: 9.500 €

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 889 beträgt: 37.600 €

Bewertung Recht Nr. 2 in Abteilung II Grundbuch:

Flurstück 899:

- Wasserleitungsrecht für die Stadtgemeinde Isny, eingetragen am 23. August 1892.

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

Ein unterirdisches Wasserleitungsrecht greift so gut wie gar nicht in die landwirtschaftliche Produktion ein, mit Ausnahme von Störungsfällen, wo die Leitung freigelegt werden müsste.

Es verbleibt aber in jedem Fall eine Verschmutzung des Grundbuches, zudem auch Dritte gefühlt in das Grundstück eingreifen können (Störungsfall). Dafür werden 0,25 % des Grundstückswertes für marktgerecht erachtet, oder rund 100 € für Flurstück 899.

Bewertung Rechte Nr. 5-8 in Abteilung II Grundbuch:

- Bauverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 901/3, eingetragen am 15. Juni 1978.
- Bauverbot für Freistaat Bayern, eingetragen am 15. Juni 1978.
- Bauverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 901/4, eingetragen am 12. Juni 1978.
- Bauverbot für Freistaat Bayern, Gleichrang mit Nr. 5, 6 und 7, eingetragen am 15. Juni 1978.

Bauverbote können in Grundstückswerte sehr stark eingreifen, aber hier handelt es sich um einen Außenbereich, der eigentlich von einer nicht privilegierten Bebauung freizuhalten ist. Diese Nähe zur Bebauung weckt aber meist Erwartungen, auch wenn diese sich oftmals nicht erfüllen. Daher wird eine Wertminderung in Höhe von 5 % für die insgesamt 4 Eintragungen als marktorientiert angesehen. Damit ergibt sich ein Wertansatz in Höhe von rund 1.900 €, oder 475 € pro Recht.

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

5.3 Bewertung des Flurstückes 928/3, Gemarkung Maierhöfen



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

Bezeichnung: 928/3	Hinterhalden
Größe:	12.020 m ²
Lage:	nahe den Anlagen des Skiclubs Isny
Nutzung:	11.305 m ² Grünland, 398 m ² Wald, 317 m ² Gehölz
Ausformung:	Streifen zwischen Wald und Halde
Nachbargrundstücke:	Grünland, Wald, Anlagen des Skiclubs
Zuwegung:	nicht gesichert, nach öffentlichem Schotterweg Grünweg entlang des Waldes, aber ohne gesichertes Fahrrecht
Oberflächengestalt:	eben bis ansteigend zur Halde, teilweise nicht befahrbar
Bewirtschaftungsgröße	ordentlich
Klasse, Bonität:	LMob ₂ , LIIIb ₂ , LIIb ₂ , Grünlandgrundzahlen 45, 46 und 55, durchschnittliche Grünlandzahl 40
Belastung:	Quellfassungs- und Wasserbezugsrecht
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Der Grundstücksstreifen besteht wieder hauptsächlich aus als Grünland klassifizierter Fläche, lediglich am Waldrand sind wenige Traufbäume und Gebüsch.

Die durchschnittliche Grünlandzahl ist mit lediglich 40 nicht sehr hoch, die Topographie teilweise sehr ungünstig, der Boden vorrangig lehmiger Moor-

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

boden der Bodenstufe Misch- und Schichtböden, sowie künstlich veränderte Böden. Die Topographie ist im ebenen Bereich moorig und zur Halde hinauf teils nicht befahrbar, weiterhin ist der Zufahrtsweg über den Grünweg nicht gesichert und damit eigentlich nicht vorhanden. Über das Grünland führt auch die gespurte und befestigte Loipe des Skivereines, Absprachen oder finanzieller Ausgleich wurden nicht vereinbart.

Bewertung:

Für das Grundstück wird vom Vergleichswert für absolutes Grünland ausgegangen, darauf aber noch ein Abschlag in Höhe von 20 % auf die fehlende gesicherte Zufahrt und die Topographie, sowie dem Anteil an verbuschtem Randstreifen, oder **2,40 €/m²**.

$$12.020 \text{ m}^2 \times 2,40 \text{ €/m}^2 = \mathbf{28.848 \text{ €}}$$

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 928/3 beträgt: 28.800 €

Bewertung Recht Nr. 3 in Abteilung II Grundbuch:

- Quellfassungs-Wasserbezugs- Wasserleitungsrecht nebst Nebenrechten für die Stadtgemeinde Isny, auf Grund urfürdenklicher Verjährung (Ersturkunde 17. Dezember 1736), eingetragen am 18. Juli 1892.

Es handelt sich um ein sehr altes Wasserbezugsrecht, die Anlagen dafür sind längst abgebaut, eine Ausweisung der Wasserschutzzone I und II liegt nicht vor. Somit bezieht die Stadt Isny kein Wasser mehr von dem Flurstück.

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

Es verbleibt aber in jedem Fall eine Verschmutzung des Grundbuches. Dafür werden 0,25 % des Grundstückswertes für marktgerecht erachtet, oder rund 70 € für Flurstück 928/3.

- Verkehrswert von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Maierhöfen, Gemeinde Maierhöfen, 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. Die Prämie hängt nicht am Flurstück.

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

7. Zusammenfassung

7.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung: **Maierhöfen**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m ²)	Verkehrswert €
883	Lehenacker, Grünland,	2.583	9.500
	Weg	328	
885	Lehenacker, Grünland	5.860	21.000
886	Lehenacker, Grünland,	21.350	77.500
	gemischte Nutzung	150	
887	Lehenacker, Grünland,	28.673	115.000
	Weg,	110	
	gemischte Nutzung	41	
887/2	Lehenacker, Weg,	602	600
	Grünland	32	
899	Lehenacker, Grünland	11.597	37.600
928/3	Hinterhalden, Grünland,	11.305	28.800
	Wald,	398	
	Gehölz	317	
gesamt:	7 Flurstücke	83.346	290.000 €

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

290.000 €

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

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

Pfefferhof, den 4. März 2023

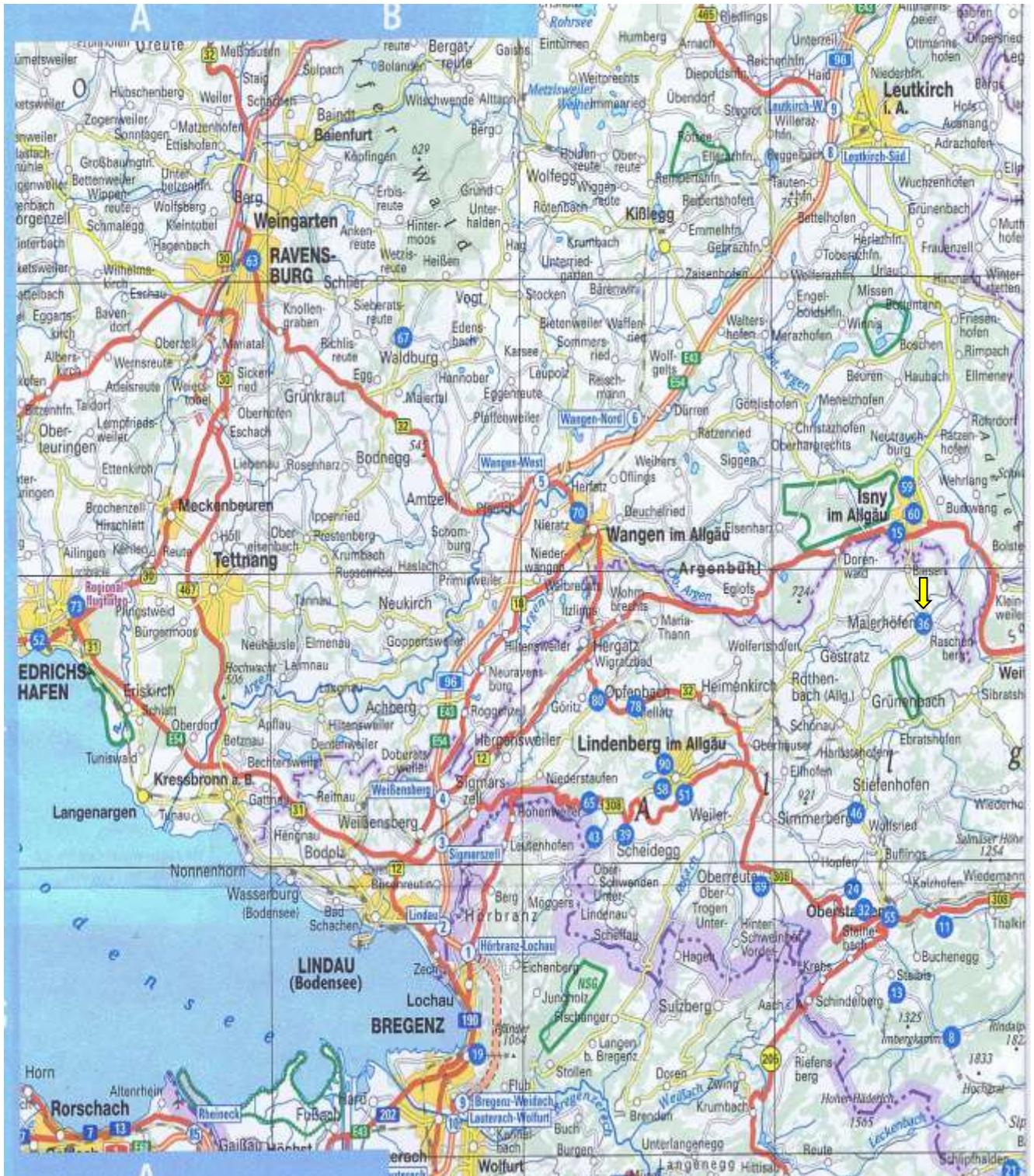
Dipl. Ing. agr. Linda Breining

8. Anlagen

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Luftbild mit Grundstücksgrenzen

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

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



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

II Luftbild mit Grundstücksgrenzen

