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.

Wertermittlung

Nr. 700/26

Bewertungsobjekt:

Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee

Stichtag:

Jetztzeitpunkt, 25. Februar 2026

Auftraggeber, Geschäftsnummer:

Amtsgericht Kaufbeuren, K 30/25

Zweck des Gutachtens:

Vorlage beim Vollstreckungsgericht

Fertigung Nr. 1

Dietmannsried, den 20. März 2026

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 15

4.1 Bewertung von Flurstück 392, Gemarkung Irsee 16

4.2 Bewertung von Flurstück 343, Gemarkung Irsee 21

- Verkehrswert der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –

---

5. Zusammenfassung 27

5.1 Auflistung des Ergebnisses 27

6. Anlagen 28

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild mit Grundstücksgrenzen

III Auszug aus dem Regionalplan

IV Auszüge aus der Verordnung über das Wasserschutzgebiet vom Markt Irsee vom 20. 09. 2007

V Auszug aus dem Bebauungsplan

Der Gutachtentextteil umfasst insgesamt 36 Seiten, einschließlich 8 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 30/25** angeordnet.
Die namentliche Aufführung der Antragssteller als auch der Antragsgegner kann aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr durchgeführt werden. Sowohl die Antragssteller als auch der Antragsgegner werden nicht anwaltlich vertreten.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Irsee Band 36, Blatt 1459 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 2. Dezember 2025 mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag

Die Ortsbesichtigung der landwirtschaftlichen Grundstücke fand am Mittwoch, den 25. Februar 2026 ab 12.00 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahmen neben der Unterzeichnenden und einem Mitarbeiter, ein Antragsteller mit Ehefrau teil.
Außerdem wurden Erhebungen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt in Marktoberdorf, beim Vermessungsamt Marktoberdorf, beim Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Pforzen, und der Baubehörde beim Landratsamt durchgeführt.

Als Stichtag wird der Tag der örtlichen Aufnahme, der

25. Februar 2026

festgelegt.

1.3 **Grundbuchauszug** vom 25. 08. 2025, übermittelt vom Amtsgericht

- Grundbuch von Irsee, Band 36, Blatt 1459, 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 Irsee, vom 10. 02. 2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10. 02. 2026
- Grundbuchauszug in Kopie
- Richtwertliste und aktuelle Kauffälle vom Gutachterausschuss
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Kartierung Wasserschutzgebiet

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, Flurstück 392 ist ersichtlich ordnungsgemäß bewirtschaftet, laut Auskunft eines Antragstellers wird das Grundstück seit vielen Jahren ohne schriftlichen Pachtvertrag genutzt, das Grundstück ist daher kurzfristig verfügbar. Das Flurstück 343 wird gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücksstreifen ohne Pachtvertrag genutzt, und ist ebenfalls kurzfristig verfügbar.

2. Bewertungsobjekt

2.1 Umfang

Die Bewertung bezieht sich auf zwei Grünlandflächen in der Gemarkung Irsee, eine landwirtschaftliche Bebauung ist nicht vorhanden.

2.2 Äußere Lage und Ortsbeschreibung

Die im Rahmen dieses Gutachten zu bewertenden landwirtschaftlichen Flächen liegen relativ dorfnah vom Markt Irsee und dessen Sportanlagen, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben. Die Gemeinde war Jahrhunderte geprägt vom im Jahr 1182 gegründeten Kloster Irsee, und besitzt eine Gemeindegröße von 17,44 km², welche sich entlang der Hangkante zwischen 700 und 800 m ü NN erstreckt. Die Gemeinde bestehend aus dem Hauptort sowie den Ortsteilen Oggenried, Wieler, Eiberg, Haslach, Bickenried und Alm mit gemeinsam rund 1.600 Einwohnern, bildet gemeinsam mit Pforzen und Rieden die Verwaltungsgemeinschaft Pforzen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt 1.179 ha, davon 863 ha Grünland, es befinden sich auch noch landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe auf dem Gemeindegebiet, vorrangig mit Rinderhaltung. Insgesamt 188 Hektar landwirtschaftliche Fläche sind als Wasserschutzgebiet südwestlich des Hauptortes ausgewiesen.

2.3 Innere Lage und Erschließungszustand

Beide Grundstücke sind sehr gut erschlossen über die Eggenthaler Straße und der Abzweigung Langweg, bzw. unterhalb der Sportanlagen.



2.4 **Flurstücknachweis** gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemarkung: **Irsee**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA[1]	Wertzahl	Fläche (m²)
343	Nähe Langweg, Garten	Gr	nicht klas-sifiziert	140
392	Schlachtbichel, Grünland	Gr	58	17.020
gesamt:	**2** Flurstücke			**17.160**

[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 2. Dezember 2025 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

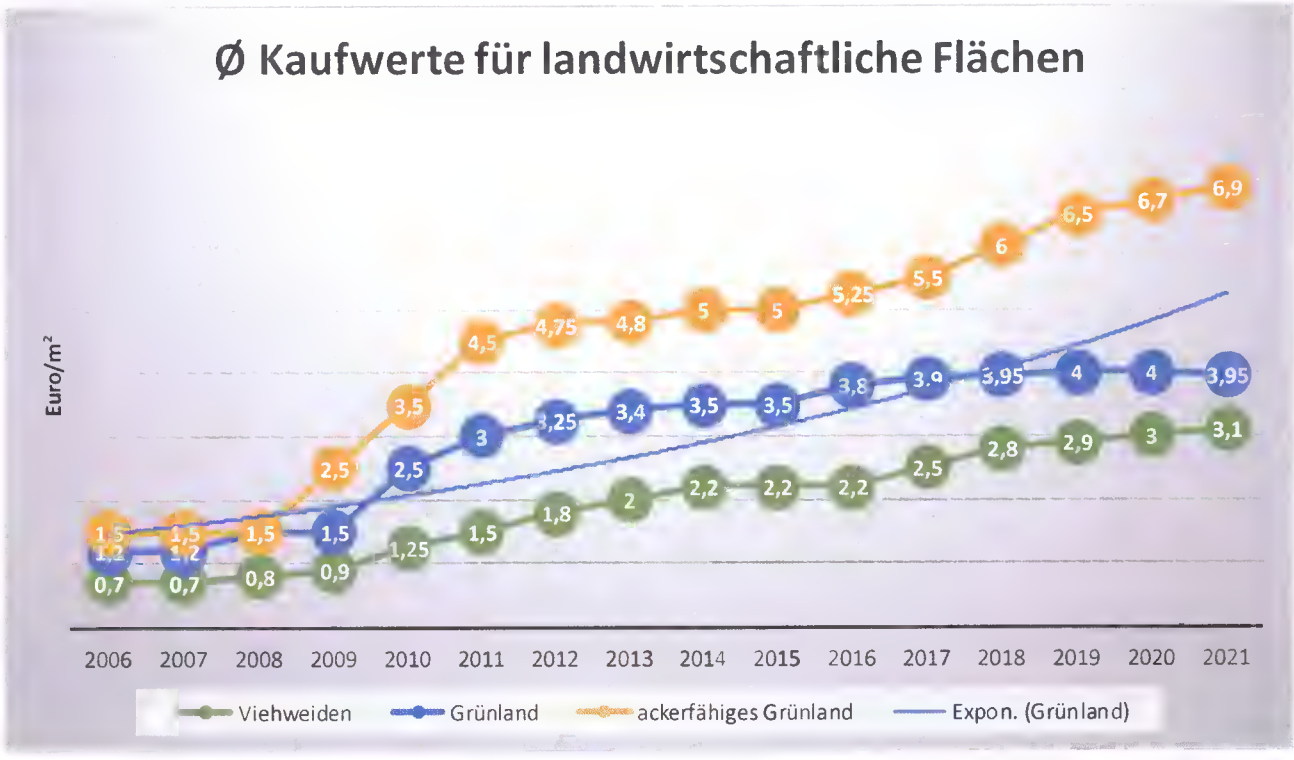
Der Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu gibt zum 01. 01. 2024 folgende Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet von Irsee heraus:

Stadt/Gemeinde Angabe €/m²	landwirtschaftliche Grünfläche	Acker
Irsee	8,00	8,50

In den letzten Jahren war im Bereich der Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen sehr viel Bewegung nach oben, vor allem die Energiediskussion und die Flächenverknappung, verstärkt durch den immensen Bedarf der wettbewerbsverzerrend geförderten Biogasanlagen, ließen die Nachfrage zum Teil deutlich ansteigen. Daneben wurde der Markt auch durch Nach-

frage aus dem nichtlandwirtschaftlichen Raum zusätzlich angeheizt. Bei der Entwicklung eines Vergleichspreises müssten daher ältere Werte entsprechend prozentual angepasst werden.

Folgend eine Sammlung von Kauffällen aus den Allgäuer Landkreisen:



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 hier nicht detailliert aufgeführt werden.

- Verkehrswert der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –

Aus dem vorliegenden aktuellen Datenmaterial errechnet sich für das Gemeindegebiet von Irsee für Grünland mit gutem Ertragspotential, in der Höhe vergleichbar Ackerflächen ein

Vergleichswert in Höhe von: 8,00 €/m²

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

4. 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 der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –

4.1 Bewertung von Flurstück 392, Gemarkung Irsee





- Verkehrswert der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –



Bezeichnung: 392	Schlachtbichel
Größe:	**17.020 m²**
Lage:	am Feldweg unterhalb der Sportstätten
Nutzung:	Grünland
Ausformung:	Streifen abgehend vom Feldweg Richtung Halde
Nachbargrundstücke:	Grünland, Feldweg, verbuschte, bewaldete Halde, Wasserschutzzone I, Sportanlagen
Zuwegung:	gesichert über gut ausgebauten Feldweg
Oberflächengestalt:	nahezu eben
Bewirtschaftungsgröße	ordentlich bis gut
Klasse, Bonität:	LIb_2, Grünlandgrundzahl 60, Grünlandzahl 58.
Belastung:	Wasserschutzzone II
Bebauung	keine

- Verkehrswert der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –

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 wirtschaftlicher Größe und Zuschnitt. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehmboden der besten Zustandsstufe 1 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe durchgängig zwei. Die Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit 58 landwirtschaftlich gebietstypisch gesehen als gut 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 die klassifizierte Fläche wurde eine noch über der Grünlandzahl liegende Grünlandgrundzahl mit 60 ausgewiesen.

Das Flurstück liegt in der Wasserschutzzone zwei, die entsprechenden Einschränkungen finden sich in der Anlage. Die Topographie, Zuschnitt und die Zufahrt sind gut, das Flurstück liegt relativ nahe des Hauptortes.

Bewertung:

Die nahezu ebene Grünlandfläche besitzt eine deutlich über reinem Grünland liegende Ertragsfähigkeit. Sowohl Zufahrt, Topographie als auch Zuschnitt würden eine Ackerfähigkeit gut ermöglichen. Dies verhindert aber die Satzung der Wasserschutzzone, nachdem ausdrücklich für die Zone II ein Umbruch verboten ist, zudem darf die Grünlandfläche auch nicht beweidet werden. Eine mineralische Düngung ist aber möglich, so dass das Potential der Fläche genutzt werden kann. Ebenfalls ausgeschlossen ist eine Beweidung der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Im Gemeindegebiet unterscheiden sich die beiden Richtwerte für Grünland und für Acker nur geringfügig, der Richtwert für Grünland liegt im Vergleich relativ hoch. Das Wasserschutzgebiet liegt fast in der Größenordnung von zweihundert Hektar, so dass diese Flächen ebenso zur landwirtschaftlichen Produktion benötigt werden. Nachdem mineralisch gedüngt werden kann, und im Gebiet die notwendigen Niederschläge vorhanden sind, kann mit einem entsprechen-

dem Ertragspotential kalkuliert werden. Der Spitalhof Kempten hat in einer langjährigen Studie belegt, dass ertragsfähiges Grünland mit 5 Schnitten im Jahr, teilweise noch über Ackerflächen liegen kann. Das Verbot einer Beweidung stellt hier keine große Einschränkung dar, da es sich um keine Hofanschlussfläche handelt, und die Ertragsfähigkeit und die Topographie sicherlich über der einer reinen Weidefläche liegen.

Im Folgenden wird der Verkehrswert der Fläche im Rahmen einer Ableitung vom Vergleichswert ermittelt. Es wird vom Vergleichspreis von Grünland ausgegangen, daher sind die folgenden Anpassungen durchzuführen.

Vergleichspreis Grünland **8,00 €/m²**

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße, Zuschnitt	+ 2,5 %	+ 0,200 €/m²
Ertragsfähigkeit analog Ackerfläche	+ 10 %	+ 0,800 €/m²
Umbruchverbot, keine Beweidung, räumliche Nähe Zone I	- 15 %	- 1,200 €/m²
geregelte gute Zufahrt, gute Topographie	+ 5 %	+ 0,400 €/m²
landwirtschaftlicher Bodenwert		8,200 €/m²
Bodenwert, gerundet		**8,20 €/m²**

17.020 m² x 8,20 €/m² = **139.564,00 €**

Der Verkehrswert für Flurstück **392** beträgt: 140.000 €

4.2 Bewertung von Flurstück 343, Gemarkung Irsee





- Verkehrswert der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –

Bezeichnung: 343	Nähe Langweg
Größe:	**140 m²**
Lage:	unterhalb Bebauung Alter Sportplatz
Nutzung:	Grünland, Schrebergarten
Ausformung:	schmaler Streifen Nähe des Weges zur Wertstoffinsel dem Langweg
Nachbargrundstücke:	weitere schmale Grünlandstreifen, ursprüngliche Krautgärten, heute Freizeitnutzung, Innenbereichsbebauung, Langweg.
Zuwegung:	zwischen Zufahrt über Langweg liegt Flurstück 335 somit besteht keine direkte Verbindung, Grünweg an der anderen Seite des Flurstückes mit direkter Verbindung.
Oberflächengestalt:	ganz leicht Richtung Bebauung ansteigend
Bewirtschaftungsgröße	kleinerer Krautgarten
Klasse, Bonität:	nicht klassifiziert
Belastung:	Wasserschutzzone III
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im Bebauungsplan Nr. 4 Irsee Süd ausgewiesen als Privater Krautgarten: Erhalt der Bäume und Sträucher, Grabelandnutzung, Gartenhütten mit maximal 1,5 m² Grundfläche zulässig
Zustand, Qualität:	beplante Fläche gemäß § 30 BauGB

Beurteilung:

Beim kleinen Grundstücksstreifen handelt es sich um einen ehemaligen Krautgarten, schmale zusammenhängende Grundstücksstreifen, die früher dem Anbau von Salat und Gemüse für die Dorfbevölkerung dienten. Naturgemäß hatten viele Eigentümer jeweils nur einen Streifen im Besitz, ausreichend für den Bedarf einer Familie. Ab der Nachkriegszeit wurde die Notwendigkeit derartiger Grundstücke immer geringer, in vielen Fällen werden diese Streifen im Bereich der Landwirtschaft gemeinsam und damit wirtschaftlicher genutzt, für eine einzelne rein landwirtschaftliche Nutzung sind sie unwirtschaftlich. Dementgegen der vorliegende Fall, hier werden die Flurstücke weiterhin im Freizeitbereich genutzt.



Es hat sich so eine Art Schrebergärten entwickelt, indem die Streifen von ihren Besitzern bewirtschaftet werden. Eine ganze Reihe besitzt kleine Hüt-

ten oder weitere kleine bauliche Unterstände, auf dem zu bewertenden Flurstück 343, Gemarkung Irsee ist allerdings keine Holzhütte vorhanden.
Dem Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft liegt keine eigentliche Satzung vor, es wird auf das Landratsamt verwiesen. Auf Nachfrage ist hier der Bebauungsplan Nr. 4, Irsee Süd maßgeblich (in der Anlage enthalten) in welchem auch die Krautgärten überplant wurden.

5.6 [redacted] Private Krautgärten: Erhalt der Bäume und Sträucher, Grabelandnutzung, Gartenhütten mit max. 1,5 m² Grundfläche zulässig, siehe Begründung Ziffer 6.5.

6.5 Geländeabgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Geländeunterschiede innerhalb des Grundstücks sind mit sanften Böschungen auszugleichen; zum Nachbarn ohne Absatz und künstliche Böschung anschließen.

Die Krautgärten liegen in der Wasserschutzzone drei, hier gibt es dafür auch strikte Beschränkungen, eine absolut gesicherte Abwasserentsorgung ist Voraussetzung.

Bewertung:

Das kleine Grundstücksstreifen kann nicht als rein landwirtschaftliche Fläche bewertet werden, da die Größe viel zu unwirtschaftlich ist und die Arbeitsbreite vieler landwirtschaftlicher Anbaugeräte deutlich über den schmalen Zuschnitt der Grundstücksbreite hinausgeht. Zudem liegt das Grundstück im Bereich eines Bebauungsplanes und ist unter § 30 BauGB zu betrachten. Es wird im Rahmen von Freizeitaktivitäten genutzt, aber aktuell ist auch die Nachfrage nach kleineren Grundstücken zum Eigenanbau wieder deutlich im Trend gestiegen. Daher wird das Flurstück wertmäßig in der Größenordnung als begünstigtes, bzw. besonderes Agrarland angesehen,

allerdings in einem ordentlichen Bereich wegen des Planungsrechtes und der Zulassung einer kleinen Hütte.

Der frühere § 4 (2) WertV, „Besonders Agrarland“ wurde mit der Einführung neuerer ImmoWertV überholt, in dem der § 5 regelt:

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

In der Realität gibt es diese Flächen aber noch, sie werden nur nicht mehr gesondert qualifiziert.

“Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft” sind LN, die über die reine land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus nach objektiven Gesichtspunkten auch für eine anderweitige Nutzung oder Funktion in Betracht kommen, ohne dass es dabei einer Änderung der zulässigen Nutzung bedarf.
Voraussetzung dafür ist, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich derartiger Grundstücke besteht und für die Grundstücke eine Entwicklung zu einer Bauerwartung auf absehbare Zeit nicht erkennbar ist. Die besondere Lagegunst der Flächen ergibt sich hauptsächlich im Umland der städtebaulich genutzten oder der zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen, für die eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit aufgrund der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) oder der tatsächlichen Situationsmerkmale (z.B. landschaftlich schöne Umgebung oder gute Verkehrsverhältnisse) zumindest zu erwarten ist (Ausstrahlungsbereich).

Insgesamt kann der Wert je nach Umständen ein Vielfaches von dem für reines Agrarland, bei ansonsten gleicher Beschaffenheit ausmachen. Die Höherwertigkeit muss durch Zuschläge zum Wert für landwirtschaftliche Nutzflächen berücksichtigt werden.

Die Grundstücksfläche ist mit 140 m² relativ gering, und dennoch lässt der Bebauungsplan eine komplette Nutzung eines Krautgartens mit kleiner Hütte zu. Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen werden bei unwirtschaftlichen Grundstücksgrößen Abschläge erhoben. Hier ist es ähnlich wie bei einem Baugrundstück, wo der Preis bei kleineren Grundstücken pro Quadratmeter höher ist als bei größeren, da sich eine Nutzung auch mit weniger Quadratmetern verwirklichen lässt.

Derartige Flächen werden mit dem 3- bis 7-fachen von landwirtschaftlicher Nutzfläche bewertet. Hier angesiedelt im Mittelfeld und trotz der Beplanung nicht mit dem oberen Ansatz, da das Grundstück in der Wasserschutzzone III liegt. Es sind zum Beispiel auch nur Gewächshäuser mit geschlossenem Entwässerungssystem zulässig.

8,00 €/m² x 5 = 40 €/m²

140 m² x 40,00 €/m² = **5.600 €**

Der Verkehrswert für Flurstück **343** beträgt: 5.600 €

5. Zusammenfassung

5.1 Auflistung der Ergebnisse

Gemarkung: **Irsee**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m²)	Verkehrswert
343	Nähe Langweg, Garten	140	5.600 €
392	Schlachtbichel, Grünland	17.020	140.000 €
gesamt:	**2** Flurstücke	**17.160**	**145.600 €**

- Verkehrswert der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –

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

Pfefferhof, den 20. März 2026



Dipl. Ing. agr. Linda Breining

6. Anlagen

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild mit Grundstücksgrenzen

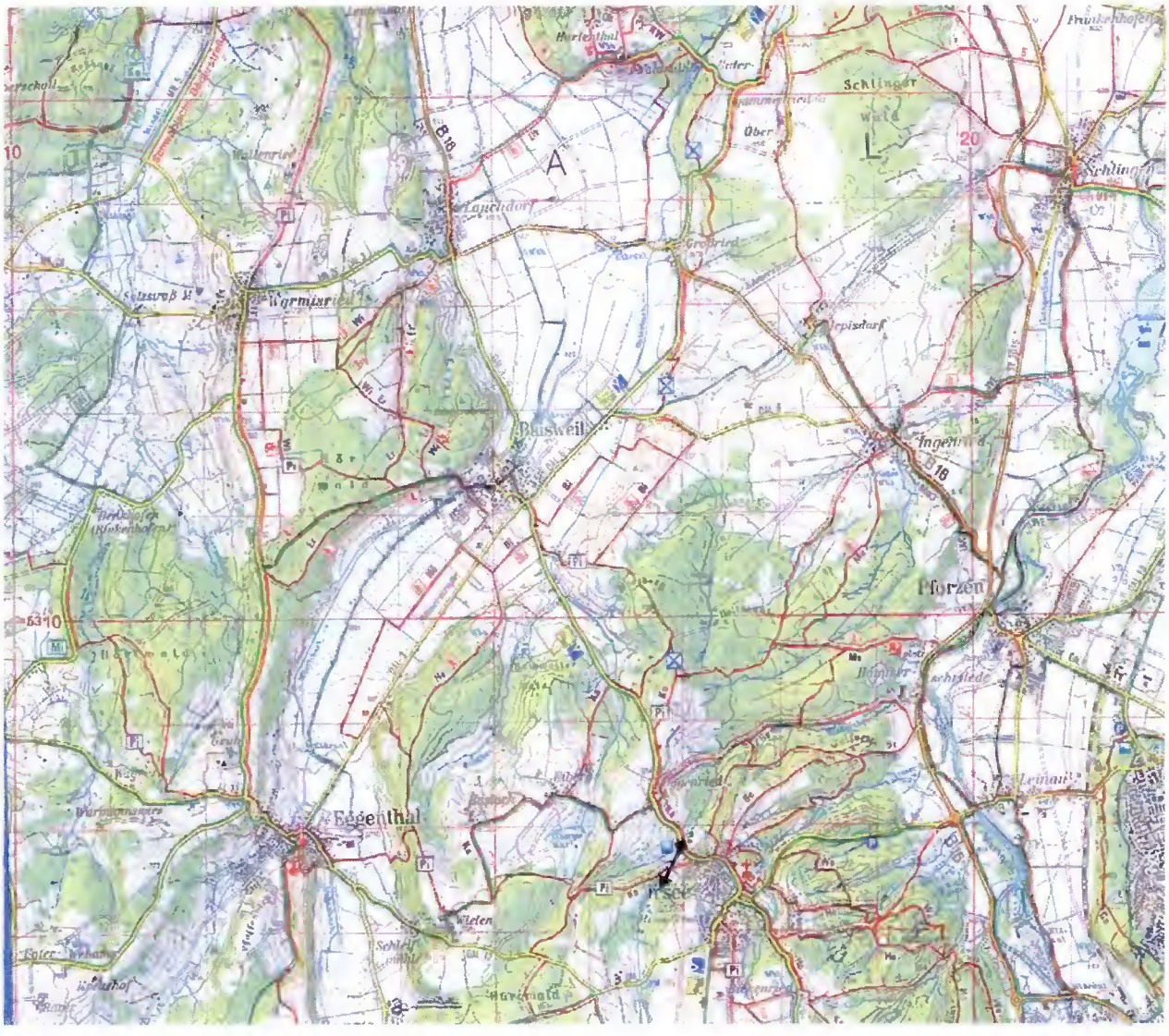
III Auszug aus dem Regionalplan

IV Auszüge aus der Verordnung über das Wasserschutzgebiet vom Markt Irsee vom 20. 09. 2007

V Auszug aus dem Bebauungsplan

- Verkehrswert der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



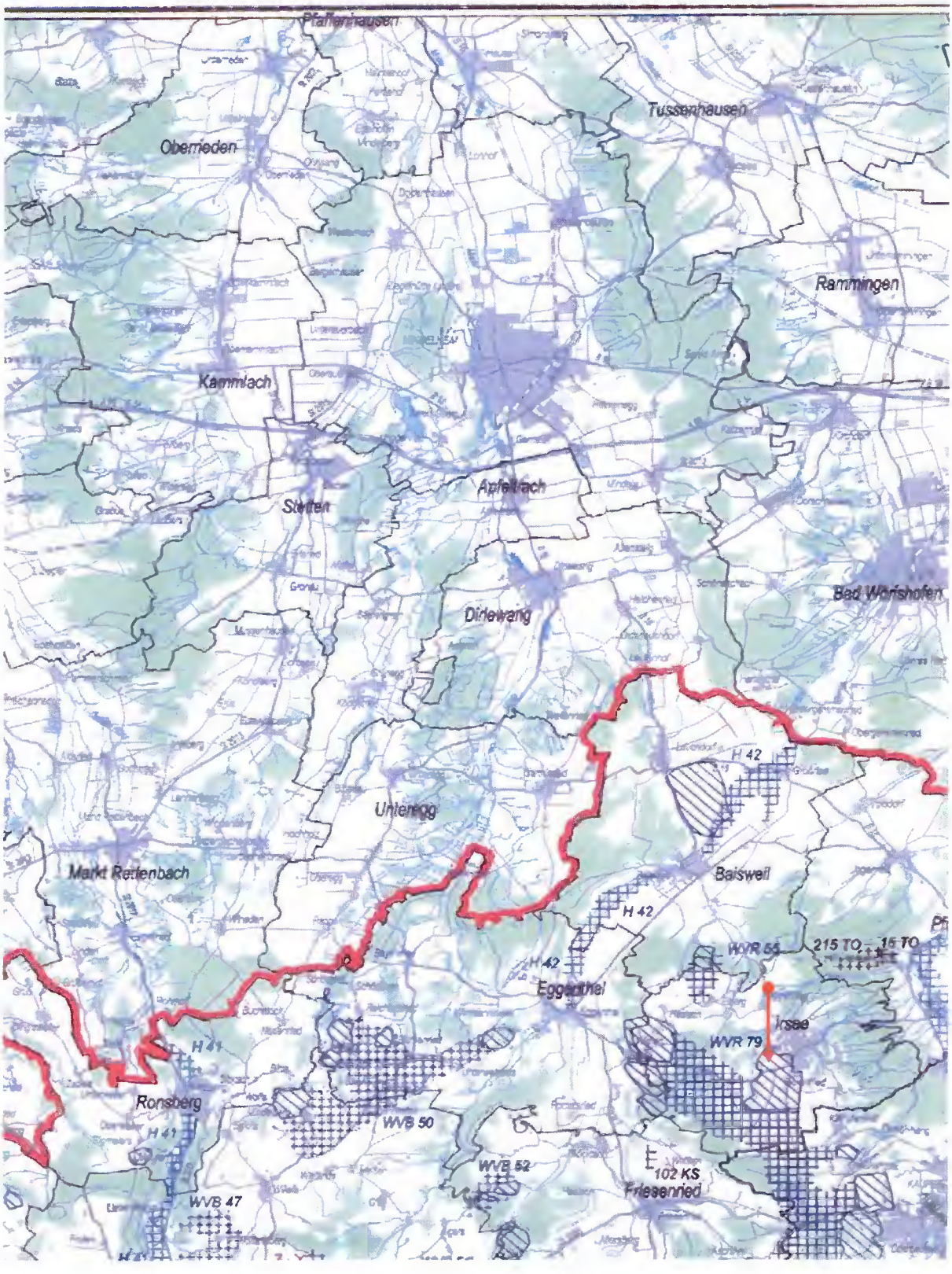
- Verkehrswert der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –

II Luftbild



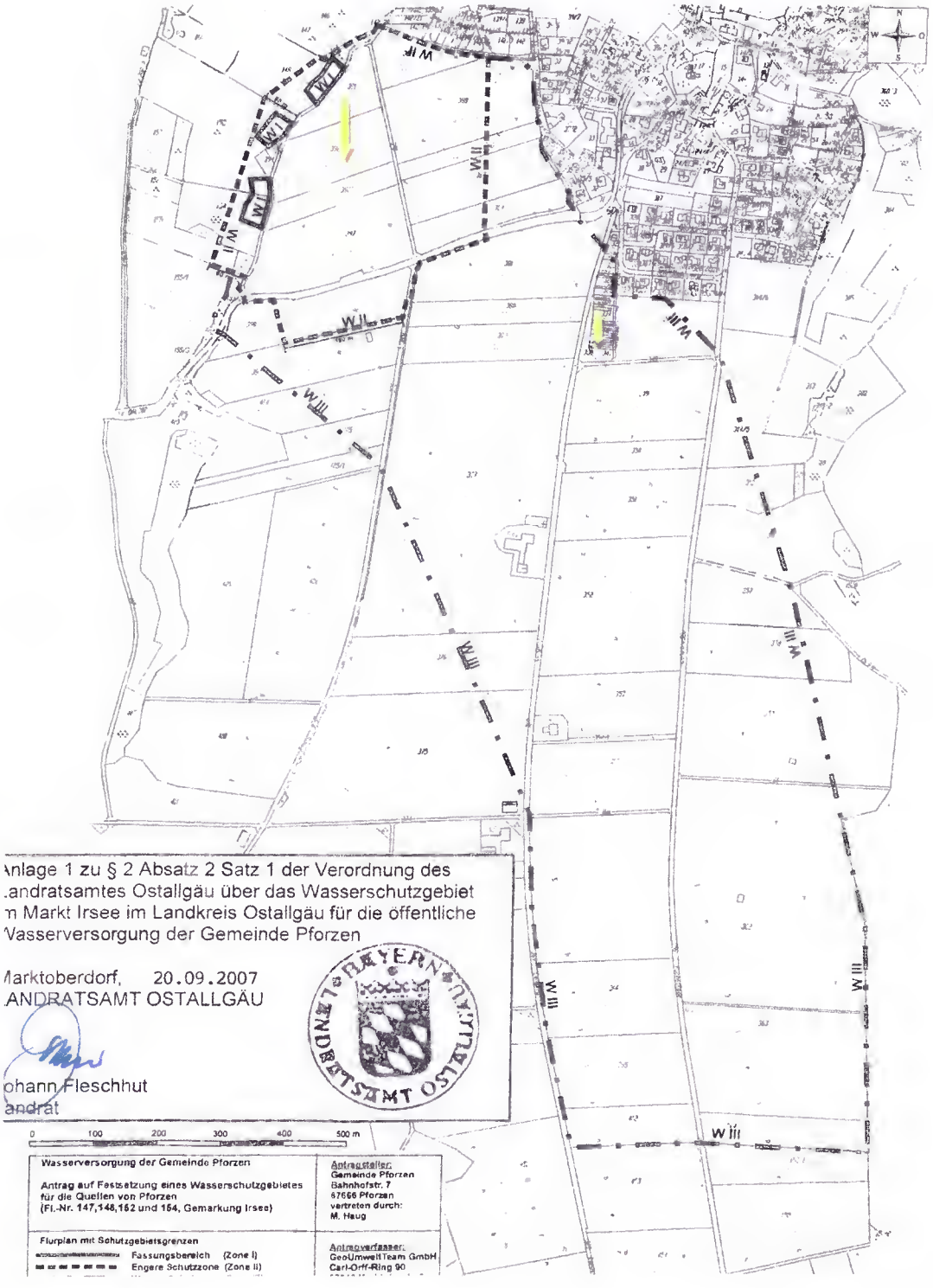
- Verkehrswert der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –

III Auszug aus dem Regionalplan



IV Auszüge aus der Verordnung über das Wasserschutzgebiet vom Markt Irsee vom 20. 09. 2007

Ausfertigung



		in der weiteren Schutzzone	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III	II
6.2	Düngen mit sonstigen organischen und mineralischen Stickstoffdüngern (ohne Nr. 6.3)	nur zulässig, wenn die Stickstoffdüngung in zeit- und bedarfsgerechten Gaben erfolgt, – auf Grünland entsprechend der Düngeverordnung (DüV)in der jeweils geltenden Fassung jedoch nicht – auf abgeernteten Flächen ohne unmittelbar folgenden Zwischen- oder Hauptfruchtanbau, – auf Ackerland vom 01.10. bis 15.02. (ausgenommen Festmist in Zone III), – auf Brachland	
6.3	Ausbringen oder Lagern von Klärschlamm, klärschlammhaltigen Düngemitteln, Fäkalschlamm oder Gärsubstrat bzw. Kompost aus zentralen Bioabfallanlagen	v e r b o t e n	
6.4	Ganzjährige Bodendeckung durch Zwischen- oder Hauptfrucht	erforderlich, soweit fruchtfolge- und witterungsbedingt möglich. Eine wegen der nachfolgenden Fruchtart unvermeidbare Winterfurche darf erst ab 15.11. erfolgen.	
6.5	Lagern von Festmist, Sekundärrohstoffdünger oder Mineraldünger auf unbefestigten Flächen	verboten, ausgenommen Kalkdünger; Mineraldünger und Schwarzkalk nur zulässig, sofern gegen Niederschlag dicht abgedeckt	v e r b o t e n
6.6	Gärfutterlagerung außerhalb von ortsfesten Anlagen	nur zulässig in allseitig dichten Foliensilos bei Siliergut ohne Gärsafterwartung sowie Ballensilage	v e r b o t e n
6.7	Beweidung, Freiland-, Koppel- und Pferchtierhaltung	nur zulässig auf Grünland ohne flächige Verletzung der Grasnarbe (siehe Anlage 2, Ziffer 5) oder für bestehende Nutzungen, die unmittelbar an vorhandene Stallungen gebunden sind	v e r b o t e n
6.8	Wildfutterplätze und Wildgatter zu errichten	---	v e r b o t e n
6.9	Anwendung von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen oder zur Bodenentseuchung	v e r b o t e n	
6.10	Beregnung landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen	nur zulässig nach Maßgabe der Beregnungsberatung oder bis zu einer Bodenfeuchte von 70 % der nutzbaren Feldkapazität	v e r b o t e n
6.11	landwirtschaftliche Dräne und zugehörige Vorflutgräben anzulegen oder zu ändern	nur zulässig für Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen	

		in der weiteren Schutzzone	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III	II
6.12	besondere Nutzungen im Sinne von Anlage 2, Ziffer 6 neu anzulegen	nur Gewächshäuser mit geschlossenem Entwässerungssystem zulässig	v e r b o t e n
6.13	Rodung, Kahlschlag größer als 3 000 m² oder eine in der Wirkung gleichkommende Maßnahme (siehe Anlage 2, Ziffer 7)	n i c h t z u l ä s s i g (ausgenommen bei Kalamitäten)	
6.14	Nasskonservierung von Rundholz	v e r b o t e n	
6.15	Umbruch von Grünland	---	v e r b o t e n

- Verkehrswert der Flurstücke 343 und 392, Gemarkung Irsee,
- Markt Irsee, Landkreis Ostallgäu –

V Auszug aus dem Bebauungsplan



In Kraft getreten am 13. November 2004

Satzung des Marktes Irsee
für den Bebauungsplan „Irsee Süd II"
in der Fassung vom 19.10.2004

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) ,

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Irsee folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rande der bebauten Ortslage von Irsee zwischen dem Langweg und der Hochstrasse sowie entlang der südlichen Grenze der Wohnbebauung südlich des Säulingweges.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur Nr.: 38/23, 320/9, 320/10 Feldweg, 320/13 TF Säulingweg, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348 Weg, 456 TF Hochstrasse,369 TF Langweg der Gemarkung Irsee.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 29.054 m².

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht neben diesem Satzungstext aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.10.2004. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 19.10.2004 beigefügt.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Irsee Süd II" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Markt Irsee, 13. Nov. 2004 2004

Foldenauer, Johann, Zweiter Bürgermeister

(Siegel)