Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 4

1.1 Auftraggeber, Auftrag 4

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag 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 13

3.3.1 Wohnbauland 13

3.3.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen 13

4. Ableitung der Grundstücksqualität 17

5. Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke 19

5.1 Flurstück 301, Gemarkung Wohmbrechts 20

5.2 Belastungen in Abteilung II des Grundbuches 42

6. Lieferrechte, Prämienrechte 29

7. Zusammenfassung 30

7.1 Auflistung der Wertungen 30

8. Anlagen 31

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild

III Katasterkarte

IV Auszüge aus der Bauleitplanung

V Auszug aus dem Regionalplan

Folgendes Gutachten besteht aus 31 Seiten, zuzüglich Anlagen insgesamt 38 Seiten

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Kempten wurde die Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für die Geschäftsnummer **K 32/23** angeordnet.
Sowohl Antragssteller als auch Antragsgegner können aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt werden. Der Antragssteller wird anwaltlich vertreten, von den Antragsgegnern ebenfalls einer.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Wohmbrechts Band 29, Blatt 997 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 24. Juli 2024, mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag

Die zur Erstattung des Gutachtens nötige Ortsbesichtigung des betroffenen Grundstückes fand am Mittwoch, den 28. August 2024 in der Zeit ab 11.30 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahm neben der Unterzeichnenden mit einem Mitarbeiter, der Antragsteller und die Antragsgegner ohne rechtliche Vertreter teil. Weiterhin wurden die notwendigen Unterlagen beim Vermessungsamt in Immenstadt, und dem Gutachterausschuss des Landkreises Lindau eingeholt. Der Antragssteller stellte zusätzlich umfangreiche Unterlagen über das Grundstück in Kopie zur Verfügung

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

28. August 2024

maßgeblich anzusetzen.

1.3 Grundbuchauszug vom 24. 07. 2024

- Grundbuch von Wohmbrechts, Band 29, Blatt 997 –

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***

- Gasversorgungsleitungsrecht für die Thüga Aktiengesellschaft, München, eingetragen am 04. 10. 2001

- Wasserleitungsrecht für Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe Sigmarszell, eingetragen am 27. 10. 2011

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen, vorwiegend in Kopie, zur Verfügung:
(in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigefügt)

- Luftbild
- Katasterkarte
- Flurstücks- und Eigentümernachweis vom Vermessungsamt Immenstadt vom 09. 08. 2024
- Grundbuchauszug vom 24. 07. 2024
- Regionalplan
- Richtwert und Kauffälle ab dem Jahr 2019 bis heute, vom Gutachterausschuss des Landkreises Lindau
- Auskünfte vom Bauamt der Gemeinde, FNP
- Vertrag mit der Thüga in Kopie
- Urkunde zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit der Wasserversorgung in Kopie
- Pachtvertrag in Kopie

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,
24. 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

Der Pachtvertrag liegt in Kopie vor, er datiert vom 15. 01. 2016 und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine der beiden Parteien mindestens 3 Monate vor Ablauf des Wirtschaftsjahres schriftlich kündigt. Damit ist das Flurstück nicht langfristig in einen Pachtvertrag gebunden.

2. Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes

2.1 Umfang des Bewertungsobjektes

Im Rahmen dieser Wertermittlung sollen ein Flurstück im Gemeindegebiet von Hergatz, Ortsteil Wohmbrechts im Außenbereich bewertet werden.

2.2 Ortsbeschreibung und Erschließungszustand

Das Flurstück liegt im Bereich der Kreuzung zwischen der B 12 und der B 32, angrenzend an das Gewerbegebiet, im Anschluss an die Futtertrocknung.

Die Gemeinde Hergatz liegt im Landkreis Lindau, im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben, etwa 20 km vor der kreisfreien Stadt Lindau. Die Bundesstraße 12 bildet die Ortsdurchfahrt (Lindauer Straße) der Gemeinde. Das Gemeindegebiet umfasst 18,79 Quadratkilometer, die Gemeinde hat insgesamt rund 2.500 Einwohner, aufgeteilt in zwei Ortsteile Wohmbrechts und Maria-Thann und weitere 19 Gemeindeteile, der Sitz der Gemeinde liegt in Wohmbrechts.
Die Gemeinde ist sehr verkehrsgünstig erreichbar über die B 12 und B 32, und besitzt einen eigenen Bahnhof.

2.3 Flurstücknachweis

Gemarkung: **Wohmbrechts**

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Wohmbrechts, Gemeinde Hergatz, Landkreis Lindau -

Flurstück	Lage, Gebäude	NA[1]	Wertzahl	Fläche (m²)
301	Leiblachfeld, Grünland	Gr	60	9.936
gesamt:	**1** Flurstück			**9.936**

Insgesamt eine zu bewertende Fläche in der Größenordnung von **0,9936 ha.**

[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 24. Juli 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.

3.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.2.1 Bauland

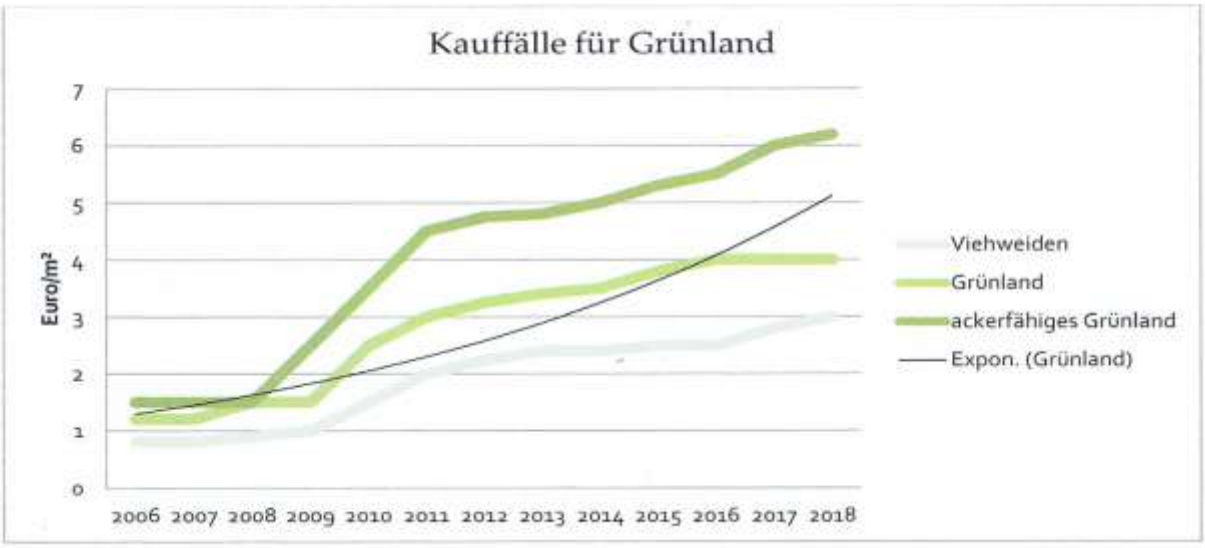
Nachfolgend werden die vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten, beim Landratsamt in Lindau für die Gemeinde Hergatz4 zum maßgeblichen Festsetzungsstichtag 1. Januar 2024 ermittelten Richtwerte für Baugrundstücke aufgeführt, einschließlich der Erschließung.

Bauland im Außenbereich, gemischte Bauflächen	**63,00 €/m²**
Gewerbe, Au, interkommunales Gewerbegebiet	**75,00 €/m²**

3.2.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Lindau liegen für die Gemarkungen der Gemeinde Hergatz, kaum verwertbare Kauffälle seit dem Jahr 2019 vor. Der Gutachterausschuss gibt zum 01. 01. 2024 einen Richtwert für landwirtschaftliche Nutzfläche in Höhe von **3,10 €/m²,** für das gesamte Gemeindegebiet von Hergatz heraus. Obstbauflächen liegen deutlich höher, beim 2 bis 4-fachen Wert von Grünland, gemäß Gutachterausschuss.

Folgend eine Tabelle für landwirtschaftliche Flächen, die gesammelten Kauffälle stammen vorrangig aus dem südlichen Bayerisch Schwaben[2]**:**



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 ei-

[2] Spezialimmobilien, Bundesanzeiger Verlag, Publikation:
Bewertung landwirtschaftlicher Flächen, Dipl. Ing. Linda Breining

ner 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 die stark gestiegene Produktion, 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 gefragt, und zogen nur auf niedrigerem Niveau im Trend leicht mit. Dies ändert sich jetzt mit der aktuellen Problematik der Güllebilanzen, da auch dieser Art Flächen die geforderten Grenzen in der Energiebilanz einhalten zu können.

Von den Gutachterausschüssen[3] 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 die Veröffentlichung in öffentlichen Portalen, darf das vorliegende umfangreiche Datenmaterial hier leider nicht mehr detailliert aufgeführt werden.

[3] die Unterzeichnende ist Mitglied der Gutachterausschüsse Ober- und Unterallgäu und der Stadt Kempten

Ausgehend von den vorliegenden Kauffällen aus vergleichbaren Gebieten resultiert sich der Ansatz für Grünland aus Folgendem

Vergleichswert: 3,50 €/m²

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

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 Wertermittlungsstichtag (§ 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

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

Qualitätsbestimmung

Das zu bewertende Grünlandgrundstück entlang der B 12 liegt im Außenbereich direkt angrenzend an das Gewerbegebiet. In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 12/B 32- Teil 1“, Fassung vom 30. 06. 2016 ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Flurstück 301 wird 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. „

5. 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.

5.1 Flurstück 301, Gemarkung Hergatz






28/08/2024 11:52


28/08/2024 11:51

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Wohmbrechts, Gemeinde Hergatz, Landkreis Lindau -

Bezeichnung: 301	Leiblachfeld
Größe:	**9.936 m²**
Lage:	in Wohmbrechts entlang der B 12, neben der Futtertrocknung
Nutzung:	Grünland
Ausformung:	länglicher Streifen entlang der B 12
Nachbargrundstücke:	Grünland, B 12, Futtertrocknung
Zuwegung:	lediglich über kleine Einfahrt von der B 12 aus, über das benachbarte Grünland kein eingetragenes Recht zum Zufahrtsweg.
Oberflächengestalt:	ansteigend bis stark ansteigend zur B 12
Bewirtschaftungsgröße:	mittelmäßig
Klasse, Bonität:	LIIa$_1$, Grünlandgrundzahl 67, Grünlandzahl 60
Belastung:	Wasserleitungsrecht, Gasleitungsrecht dinglich gesichert
Bebauung:	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im ortangrenzenden Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit höchstens mittelmäßiger Größe. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehmboden der mittleren Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie die beste Wasserstufe 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 67 ermittelt. Die Zufahrt ist geregelt, so kann die Fläche direkt von der entlanglaufenden Bundesstraße, die allerdings sehr stark befahren ist, lediglich an einer ausgewiesenen Stelle angefahren werden.



Die Topographie der Fläche ist allerdings nicht ideal, sie steigt zur Bundesstraße mehr oder weniger stark an, und ist im Bereich hinter der Futter-

trocknung mit heute üblicher Maschinengröße sehr schlecht bis gar nicht befahrbar.



Die Grünlandfläche grenzt direkt an das Gewerbegebiet ist aber aktuell im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes wäre nicht ausgeschlossen, allerdings ist die Topographie dafür auch nicht unbedingt günstig. Günstig dagegen die Lage direkt zwischen B 12 und B 32. Die Bauleitplanung der Gemeinde schließt eine zukünftige Einbeziehung des Flurstückes im Rahmen des Gewerbegebietes nicht aus, aktuell beinhaltet sie diese aber nicht, auch nicht als Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Bewertung:

Die landwirtschaftliche Fläche liegt direkt am Gewerbegebiet, die Ausweisung im FNP bietet aber kein Potential auf Höherwertigkeit. Derartige Flächen liegen dennoch im Wert über der reinen landwirtschaftlichen Nutzfläche, und werden als begünstigtes, bzw. besonderes Agrarland bezeichnet.

“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).
Die untere Wertgrenze bildet der Basiswert rein landwirtschaftlich genutzter Flächen, hier als Ausgangspunkt der Vergleichspreise mit 3,50 €/m². Die obere Wertgrenze liegt am Beginn des Bauerwartungslandes untersten Erwartungsgrades, minus mindestens 1 %. Da beim Grundansatz von keiner Bauerwartung ausgegangen wird, kann der Wert nicht die Höhe des Bauerwartungslandes unterster Erwartungsstufe erreicht haben, er muss naturgemäß darunterliegen. Nach Gerardy/Möckel/Troff beginnt die Bauerwartung bei etwa 15 % des Wertes von baureifem Land ohne Erschließung.

Der Ausgangsbodenwert leitet sich hier ab von der direkt angrenzenden Bebauung mit einem Richtwert von 75,00 €/m² davon 30,00 €/m² für die Erschließung abgezogen, nicht höher, da eine Straßenanschließung vorhanden ist, und die Zugänge für die weitere Erschließung in räumlicher Nähe liegen.

45,00 €/m² x (15 % - 1 %) = 6,30 €/m²

Somit liegt die Wertspanne für begünstigtes Agrarland ohne potenzielle Bauerwartung bei 3,50 €/m² bis 6,30 €/m², die Differenz beträgt 2,80 €/m². Aussagekräftige Kauffälle für besonderes Agrarland liegen in der Kaufpreissammlung nicht vor.

Der Zuschlag für die Begünstigung wird innerhalb einer Werteskala von 1 bis 100 Punkten gefunden, wobei 1 bis 35 für gering, 36 bis 70 für mittel und 71 bis 100 für höhere Begünstigung stehen. Auch ohne Ausweisung im FNP ist die Lage des Grundstückes direkt an die Bebauung angrenzend, so dass zumindest die Stufe des geringen Balkens im höheren Bereich mit 30 in Frage kommen sollte. Allerdings wegen der Topographie und der Verengung des Marktes auf die Gemeinde etwas gemindert um 15 % auf rund 25.

Begünstigung	**Punkte**	**Einstufung**	**Wertspanne**	**Differenz**	**Zuschlag**
gering	1- 35	25	3,50 €/m²	0,2800	7,00 €/m²
mittel	36 - 70			0,2800	
hoch	71 - 100		6,30 €/m²	0,2800	
Differenz			2,80 €/m²		

Daraus ergibt sich ein Aufschlag auf das Grünland in Höhe von 7,00 €/m², zuzüglich dem Vergleichspreis von 3,50 €/m² ein Ausgangswert in Höhe von 10,50 €/m² für besonderes Agrarland ohne baldige Bauerwartung. Dies entspricht einem 3-fachen Wert von reiner landwirtschaftlicher Nutzfläche, und ist daher als marktgerecht anzusehen. Es ergibt sich insgesamt ein Ansatz in Höhe von **10,50 €/m²** für die Grundstücksfläche.

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

9.936 m² x 10,50 €/m² = 104.328,00 €

Der Verkehrswert für Flurstück **301** beträgt: 104.000 €

5.2 Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

- Gasversorgungsleitungsrecht für die Thüga Aktiengesellschaft, München, eingetragen am 04. 10. 2001

- Wasserleitungsrecht für Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell, eingetragen am 27. 10. 2011

Es sind zwei Rechte in Abteilung II eingetragen, einmal ein Wasserleitungsrecht, und weiter eine Gasleitung. Für beide Rechte liegen die Verträge aus der Grundakte vor, die Wasserleitung verläuft mit ihren beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 2 Metern direkt entlang der B 12. Die Gasleitung quert das Grundstück, allerdings beinhaltet der Vertrag, dass bei einer mög-

lichen zukünftigen Höherwertigkeit die Leitung auf Kosten des Betreibers verlegt wird.

Es handelt sich um einen Eingriff in das Grundstück und die Eigentümer der Rechte haben jederzeit einen Zutritt, bzw. können auch Erneuerungen vornehmen. Den größeren Einfluss hat die querende Gasleitung, aber hier könnte eine Verlegung in Frage kommen, so dass sich der wertmindernde Einfluss verringert, die Wasserleitung ist deutlich länger als die Gasleitung. Für beide Rechte wird analog ein Ansatz in Höhe von 0,5 % angesetzt.

Recht Nr. 17: 104.000 € x 0,5 % = 520,00 €, die Minderung beträgt **500 €**

Recht Nr. 21: 104.000 € x 0,5 % = 520,00 €, die Minderung beträgt **500 €**

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 allen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken den Bewirtschaftern zum Stichtag zuzuordnen.

7. Zusammenfassung

7.1 Auflistung der Wertungen

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m²)	Verkehrswert
301	Leiblachfeld, Grünland	9.936	104.000 €
gesamt:	**1** Flurstück	**9.936**	**104.000 €**

Insgesamt erhält man einen unbelasteten Verkehrswert für das Grundstück in Höhe von:

104.000 €

In Worten:

Einhundertviertausend Euro

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

Pfefferhof, den 23. September 2024

Dipl. Ing. agr. Linda Breining

8. Anlagen

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild

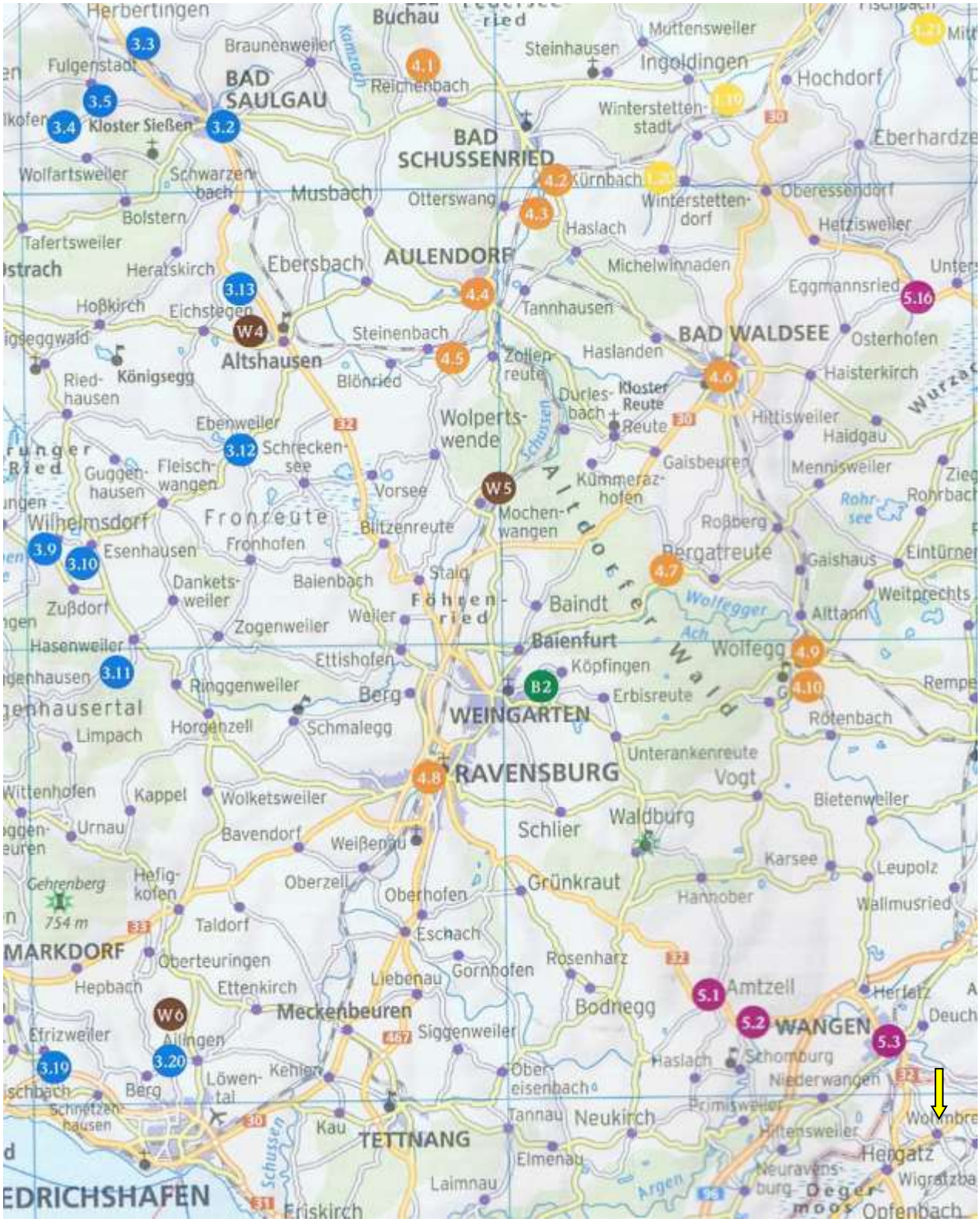
III Katasterkarte

IV Auszüge aus der Bauleitplanung

V Auszug aus dem Regionalplan

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Wohmbrechts, Gemeinde Hergatz, Landkreis Lindau -

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Wohmbrechts, Gemeinde Hergatz, Landkreis Lindau -

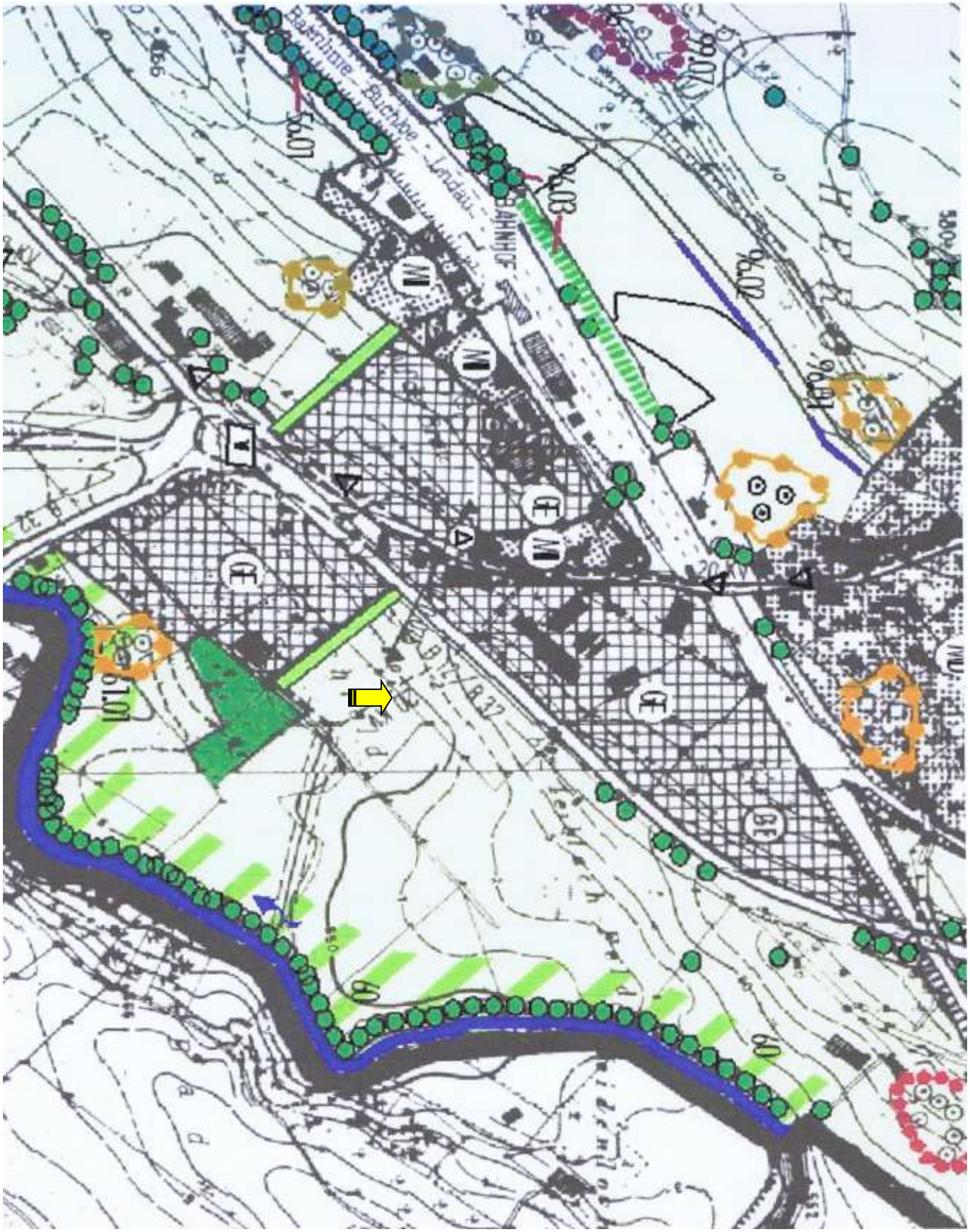
II Luftbild

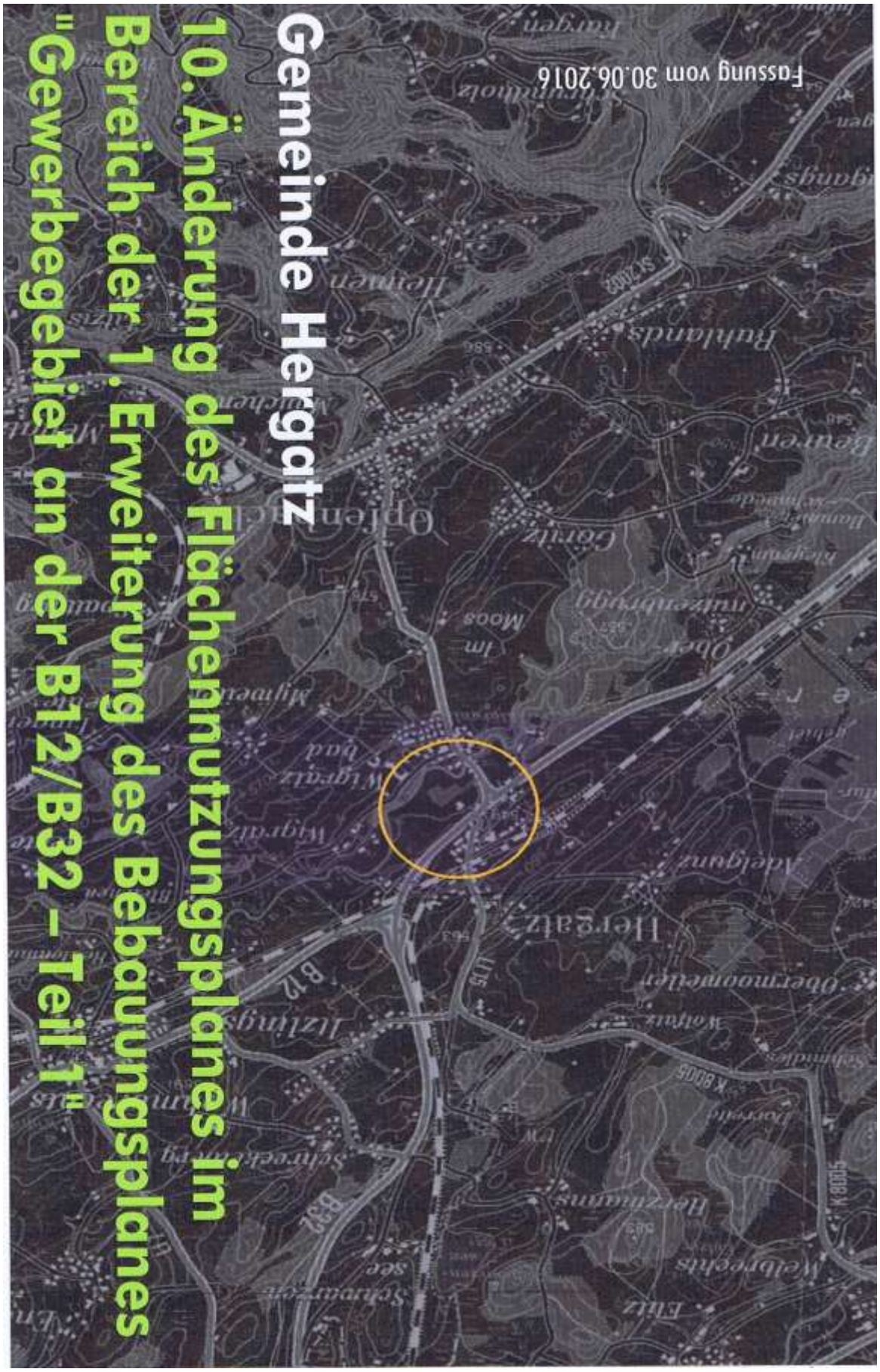


III Katasterkarte

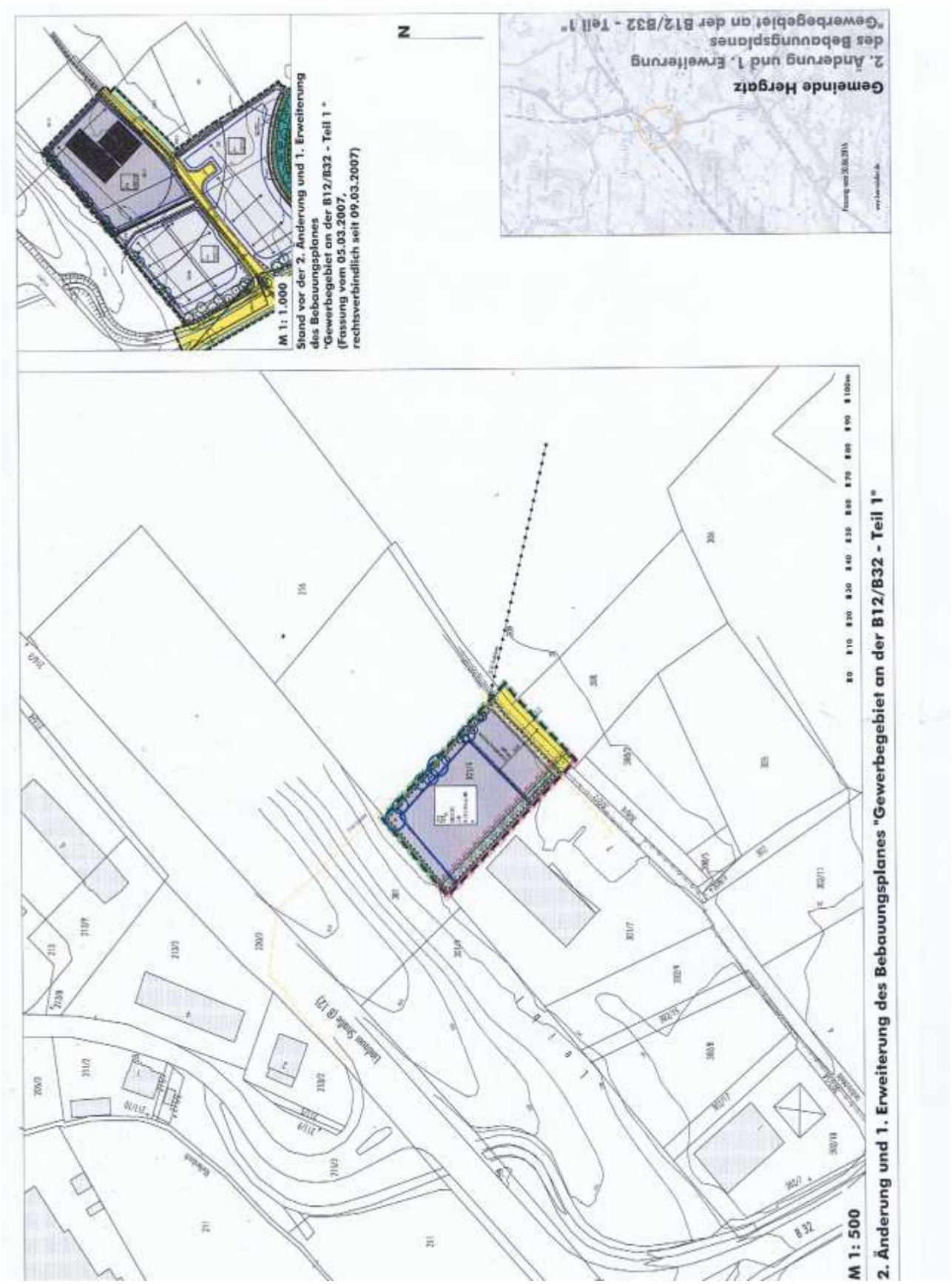


IV Auszüge aus der Bauleitplanung




Gemeinde Hergatz
10. Änderung des Flächennutzungsplanes im
Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet an der B12/B32 – Teil 1"
Fassung vom 30.06.2016

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Wohmbrechts, Gemeinde Hergatz, Landkreis Lindau -



V Auszug aus dem Regionalplan

