

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

## *Inhaltsverzeichnis*

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Vorbemerkungen .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1       | Auftraggeber, Auftrag.....   | 4         |
| 1.2       | Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag .....   | 5         |
| 1.3       | Grundbuchauszug .....  | 5         |
| 1.4       | Unterlagen und Literaturhinweise.....  | 6         |
| 1.5       | Vermietung und Verpachtung .....   | 8         |
| <br>      |  |           |
| <b>2.</b> | <b>Bewertungsobjekt.....</b>   | <b>9</b>  |
| 2.1       | Umfang .....   | 9         |
| 2.2       | Äußere Lage und Ortsbeschreibung .....   | 9         |
| 2.3       | Innere Lage und Erschließungszustand.....  | 10        |
| 2.4       | Flurstücknachweis.....   | 10        |
| <br>      |  |           |
| <b>3.</b> | <b>Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>                        | <b>12</b> |
| 3.1       | Bewertungsanlass .....   | 12        |
| 3.2       | Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze .....   | 12        |
| 3.3       | Allgemeines Grundstückspreisniveau .....   | 14        |
| 3.3.1     | Landwirtschaftliche Nutzflächen.....   | 14        |
| <br>      |  |           |
| <b>4.</b> | <b>Grundstücksbeschreibung und Ermittlung der<br/>jeweiligen Verkehrswerte .....</b> | <b>18</b> |
| 4.1       | Flurstück 1513/3, Gemarkung Rettenberg .....   | 19        |
| 4.2       | Flurstück 892/2, Gemarkung Vorderburg .....  | 22        |

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

|       |   |           |
|-------|---|-----------|
| 4.2.1 | Gesonderte Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II..... | 24        |
| 5.    | <b>Lieferrechte, Prämienrechte .....</b>                    | <b>26</b> |
| 6.    | <b>Zusammenfassung .....</b>                                | <b>27</b> |
| 6.1   | Auflistung der Wertungen .....                              | 27        |
| 7.    | <b>Anlagen .....</b>  | <b>28</b> |
| I     | Ausschnitt aus der Übersichtskarte                          |           |
| II    | Luftbilder  |           |

Das Gutachten umfasst insgesamt 31 Seiten, einschließlich 3 Seiten Anlagen

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Kempten wurde die Zwangsvollstreckung zur Auflösung der Gemeinschaft für die Geschäftsnummern K 26/22, und K 43/22 angeordnet, diese wurden gemäß Beschluss vom 21. April 2023 verbunden, führend ist dabei das Verfahren **K 43/22**.

Die namentliche Aufführung der Antragssteller als auch Antragsgegner kann aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr durchgeführt werden. Eine der Parteien ist anwaltlich vertreten, auch an dieser Stelle können rechtliche Vertreter nicht namentlich aufgeführt werden.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Rettenberg, Blatt 3495 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).

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

Die Unterzeichnende wurde mit dem Beschluss vom 03. November 2022 und dem ergänzenden Beschluss vom 24. April 2023 mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

## **1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag**

Die Ortsbesichtigung der beiden Flurstücke fand am Donnerstag, den 30. März 2023 ab 11.00 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahmen neben der Unterzeichnenden und einem Mitarbeiter, der Antragssteller mit Begleitung teil.

Außerdem wurden Erhebungen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt in Sonthofen, beim Vermessungsamt Immenstadt, Außenstelle Kempten durchgeführt.

Als Stichtag wird der Tag der örtlichen Aufnahme, der

**30. März 2023**

festgelegt.

## **1.3 Grundbuchauszug vom 07. 07. 2022**

- Grundbuch von Rettenberg, Blatt 3495, Amtsgericht Sonthofen -

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. -

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

## Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

### Flurstück 892/2:

- Quellfassungs-und Wasserleitungsrecht samt Nebenrechten für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 751, Gemarkung Vorderburg, eingetragen am 19. Mai 1971.

## 1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen zur Verfügung:

(zum Teil in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigelegt)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Gemarkung Rettenberg, vom 24. 1. 2023
- Luftbild (DOP) mit Flurstücksgrenzen, Überfliegung vom 17. 07. 2022
- Pachtvertrag in Kopie
- Grundbuchauszug in Kopie vom 7. und 19. 7. 2022
- Auskünfte aus der Grundakte
- Richtwertliste und aktuelle Kauffälle vom Gutachterausschuss
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### Literatur:

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

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, 20. Ergänzung 2021, Verlag Pflug und Feder, Hrsg. HLBS
- ▶ Friedrichs, Strotkamp, Gütter, Gartung, Immobilienbewertung in der Landwirtschaft, HLBS Heft 164, März 2002
- ▶ Bodenschätzung und Bodenbewertung, Pfeiffer, Sauer, Engel, Nutzung und Erhebung von Bodenschätzungsdaten
- ▶ Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage 2018, Herausgeberin Gabriele Bobka, Bundesanzeiger Verlag

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

### **1.5 Vermietung und Verpachtung**

Das landwirtschaftliche Grundstück erscheint durchwegs ordnungsgemäß bewirtschaftet, bei der Ortseinsicht wurde ein schriftlicher Pachtvertrag für das Gericht übergeben, die Pachtdauer ist aktuell abgelaufen, es besteht kein Pachtverhältnis mehr.



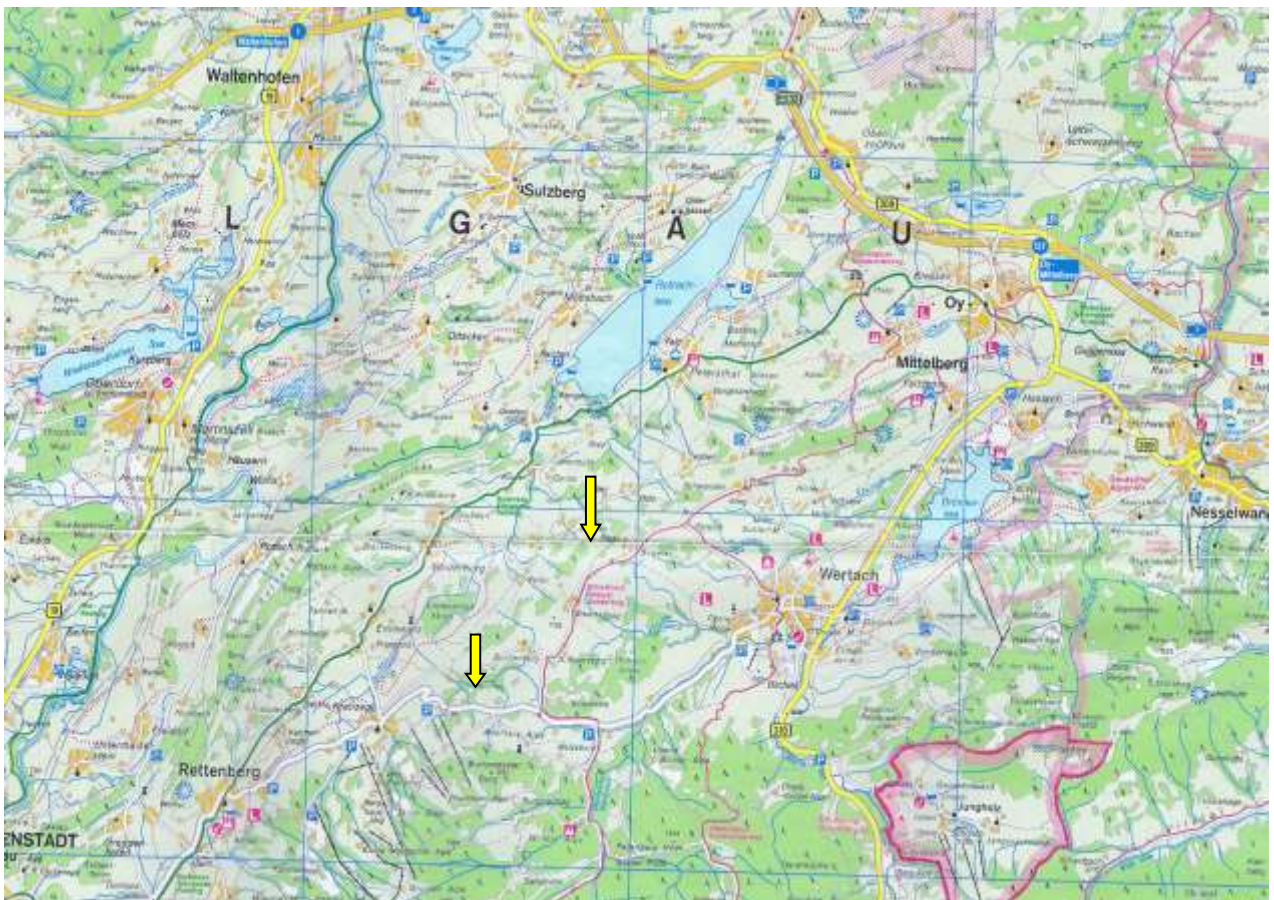
- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

## 2. Bewertungsobjekt

### 2.1 Umfang

Die Bewertung bezieht sich auf insgesamt 2 Flurstücke jeweils eines seitlich des Weilers Reichen, auf der Gemarkung Rettenberg, und in räumlicher Nähe zu Batzers auf der Gemarkung Vorderburg der Gemeinde Rettenberg. Die Flurstücke liegen nicht in räumlicher Nähe zueinander und bilden auch kein gemeinsames Grundstück.

### 2.2 Äußere Lage und Ortsbeschreibung





- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

Die Bewertungsobjekte liegen im Außenbereich der Gemeinde Rettenberg, die beiden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich nahe Reichen, bzw. Batzers.

Die Gemeinde Rettenberg lokalisiert sich im südlichen Teil des Landkreises Oberallgäu, Sitz des Landkreises Oberallgäu ist die Stadt Sonthofen.

Die Gemeinde liegt 750 m – 1.738 m über dem Meeresspiegel, die Größe des Gemeindegebietes beträgt insgesamt 60,16 km<sup>2</sup>. Rettenberg setzt sich aus den Altgemeinden Untermaiselstein, Rettenberg und Vorderburg zusammen und besitzt rund 4.200 Einwohner.

### 2.3 Innere Lage und Erschließungszustand

Die beiden Flurstücke liegen durchwegs im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan komplett als Fläche der Land-und Forstwirtschaft ausgewiesen. Die Zufahrt zu Flurstück 1513/3 ist durch einen Feldweg gesichert, Flurstück 892/2 liegt nahe der öffentlichen Zufahrtsstraße, es besteht aber keine direkte Verbindung.

### 2.4 Flurstücknachweis

Gemarkung: **Rettenberg**

| Flurstück | Lage, Gebäude  | NA <sup>1</sup> | Wertzahl | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|----------------|-----------------|----------|--------------------------|
| 1513/3    | Wank, Grünland | Gr              | 37       | 2.350                    |

---

<sup>1</sup> Nutzungsart

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

---

**gesamt:** 1 Flurstück

**2.350**

Gemarkung: **Vorderburg**

| Flurstück      | Lage, Gebäude | NA <sup>2</sup> | Wertzahl | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|---------------|-----------------|----------|--------------------------|
| 892/2          | Esch, Wald    | H               | ----     | 520                      |
| <b>gesamt:</b> | 1 Flurstück   |                 |          | <b>520</b>               |

---

<sup>2</sup> Nutzungsart

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

### 3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Bewertungsanlass

Gemäß § 74 a ZVG hat das Vollstreckungsgericht den Grundstückswert (Verkehrswert) des zur Versteigerung beschlagnahmten Grundbesitzes, sowie den Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Zwangsversteigerung zur Aufteilung der Gemeinschaft erstreckt, festzusetzen.

Es erging daher mit Datum vom 3. November 2022 Schätzungs- und am 21. April 2023 Ergänzungsbeschluss.

#### 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. „

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

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 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

---

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 Oberallgäu gibt zum 1. 1. 2022 folgende Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen in Rettenberg heraus:

| Stadt/Gemeinde<br>Angabe €/m <sup>2</sup> | Topographie und Zuschnitt eignet sich nur für Grünlandnutzung | ackerfähiges, im südlichen Landkreis ebenes Grünland |
|---|---|--|
| <b>Rettenberg</b>                         | 2,90 €/m <sup>2</sup>   | 5,50 €/m <sup>2</sup>                                |

Von den Gutachterausschüssen wird bei der Herausgabe der Daten darauf verwiesen, dass Werte aus der Kaufpreissammlung nur der vorliegenden Wertermittlung dienen können, und nicht zu einer weitergehenden Veröf-

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

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

Insgesamt liegen für die Gemarkungen von Rettenberg seit dem 1. Januar 2019 bis heute insgesamt 19 verwertbare Kauffälle vor, davon jeweils 4 aus den Gemarkungen Vorderburg und Untermaiselstein, sowie alle übrigen aus Rettenberg, der Mittelwert aller Kauffälle beträgt 3,25 €/m<sup>2</sup>, der Median liegt bei 2,75 €/m<sup>2</sup>. Zur zusätzlichen Absicherung der Bewertung werden auch Kauffälle aus der näheren Umgebung herangezogen. Die Unterzeichnende war an der Bildung der Richtwerte beteiligt, in diese flossen die vorhandenen Kauffälle ein, so dass der daraus abgeleitete Richtwert nahezu maßgeblich sein sollte.

Im Vergleich der Allgäuer Landkreise nehmen die Gemeinden im oder angrenzend des südlichen Oberallgäus, und damit der südlichsten Region der gesamten Bundesrepublik Deutschland eine gewisse Sonderstellung ein. Dieser Effekt lässt sich ebenfalls etwas im angrenzenden Landkreis Ostallgäu erkennen, allerdings existieren dort auch viel Moorgebiete, wie sie in der Häufigkeit im Landkreis Oberallgäu, allein im Gemeindegebiet von Oy-Mittelberg vergleichbar zu finden sind. Bei den vorliegenden Kauffällen sind auch einige derartige Flächen enthalten. 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

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

Kaufpreise wie sie im nördlichen Landkreis im direkten Vergleich nicht zu erzielen wären. Dies resultiert sicherlich daran, dass im südlichen Landkreis 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 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 preisstigernd aus, da auch ungünstigere Flächen für das Einhalten der GV Grenze in voller Höhe zählen, einzige Ausnahme die Wasserschutz-zonen I und II. Allerdings könnten gerade größere Betriebe aus dem Unterland als Käufer auftreten, da sie mit dem Ankauf dieser Flächen auch ihre Nährstoffbilanz im heimatlichen Betrieb verbessern können. Dies kommt besonders dort zum Tragen, wo teuer investierten Kuhplätzen wegen einer zu hohen GV-Zahl der Leerstand droht.

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 keine, oder viel 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 auch der Fall sein wird ist noch nicht wirk-



- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

lich abzusehen, und es kommt auch immer auf die jeweiligen Konstellationen an. Nachdem die in den letzten Jahren gestiegenen Preise für landwirtschaftliche Flächen hauptsächlich ihre Ursache am zu geringen Angebot am Markt hatten, könnten jetzt mehr Flächen an den Markt kommen. Ein größeres Angebot dürfte zumindest zu keinem weiteren Anstieg der Preise führen.

Aus dem gesichert vorliegenden Datenmaterial, welches auch für die Bildung der neuen Richtwerte zum 1. 1. 2022 maßgeblich war, errechnet sich aktuell für das Gemeindegebiet von Rettenberg für absolutes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 2,90 €/m<sup>2</sup>

für ertragreicheres eher ebenes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 5,50 €/m<sup>2</sup>

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

#### 4. Grundstücksbeschreibung und Ermittlung der Verkehrswerte



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 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

#### 4.1 Flurstück 1513/3, Gemarkung Rettenberg



- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Bezeichnung:</b>             | 1513/3 Wank   |
| <b>Größe:</b>                   | 2.350 m <sup>2</sup>  |
| <b>Lage:</b>                    | Seitlich von Reichen am wasserführenden Graben                        |
| <b>Nutzung:</b>                 | Grünland  |
| <b>Ausformung:</b>              | vom Graben und Feldweg geformt  |
| <b>Nachbargrundstücke:</b>      | Grünland, Bachverlauf/Graben, Feldweg, Gemeindestraße                 |
| <b>Zuwegung:</b>                | über Feldweg gesichert  |
| <b>Oberflächengestalt:</b>      | eben  |
| <b>Bewirtschaftungsgröße</b>    | unterdurchschnittlich   |
| <b>Klasse, Bonität:</b>         | LMob <sub>2</sub> , Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 37             |
| <b>Belastung:</b>               | keine bekannt   |
| <b>Bebauung</b>                 | keine   |
| <b>Planerische Darstellung:</b> | im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen                 |
| <b>Zustand, Qualität:</b>       | Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV |

### **Beurteilung:**

Es handelt sich um eine ebene landwirtschaftliche Nutzfläche, mit einer auch für das Gebiet unterdurchschnittlicher Größe. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden der mittleren Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe zwei. Die Grünlandzahl ist mit durchgängig 37 landwirtschaftlich gesehen für das Gebiet kaum mittelmäßig

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

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 zu bewertende Fläche wurde diese Grundzahl mit besseren 42 klassifiziert.

Die Zufahrt ist gesichert, so kann die Fläche direkt vom Feldweg angefahren werden, allerdings nur im vorderen Bereich und nicht wo der Graben die Grenze zieht.

### **Bewertung:**

Je nachdem welcher Vergleichswert gewählt wird, sind die folgenden Anpassungen anders gewichtet. Kommt der Wert für absolutes Grünland zum Tragen, muss die Grundstücksgröße kaum nach unten angepasst werden und ein Zuschlag für Ertragsfähigkeit ist marktgerecht. Anders sieht es beim Vergleichswert für gutes ebenes Grünland aus, hier wären in mehreren Bereichen deutliche Abschläge vorzunehmen, letztendlich treffen sich beide Ansätze in der Mitte.

Vergleichswert absolutes Grünland **2,90 €/m<sup>2</sup>**

Zu-/Abschläge:

|                             |        |                          |
|-----------------------------|--------|--------------------------|
| Ertragspotential            | + 10 % | + 0,290 €/m <sup>2</sup> |
| Topographie                 | + 10 % | + 0,290 €/m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße, Zuschnitt | - 5 %  | - 0,145 €/m <sup>2</sup> |
| Bodenwert                   |        | 3,335 €/m <sup>2</sup>   |



- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

---

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Bodenwert, gerundet</b> | <b>3,35 €/m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------|-----------------------------|

$$2.350 \text{ m}^2 \times 3,35 \text{ €/m}^2 = 7.872,50 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für das Flurstück 1513/3 beträgt:

7.900 €

#### 4.2 Flurstück 892/2, Gemarkung Vorderburg



Esch, mit insgesamt lediglich 520 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, abschüssiger Waldboden mit nur wenig Bestand, und keiner direkten Verbindung zur öffentlichen Straße.

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

**Bewertung:**

Die Bewertung dieses Flurstückes wurde in schriftlicher Form in dieses Gutachten übernommen um aus Kostengründen nicht ein weiteres Gutachten des Forstsachverständigen Maier erstellen zu müssen. Der folgende Wertansatz entstammt allein der Bewertung des dafür beauftragten Forstsachverständigen Maier, bei 100 % Schutzwald und keiner direkten Zufahrt.

$$520 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = 520,00 \text{ €}$$

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 892/2 beträgt:

500 €



- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

#### 4.2.1 Gesonderte Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II

##### Bewertung von Recht Nr. 1 in Abteilung II Grundbuchblatt 3495:

Flurstück 892/2:

- Quellfassungs- und Wasserleitungsrecht samt Nebenrechten für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 751, Gemarkung Vorderburg, eingetragen am 19. Mai 1971.



Dieses stellt in jedem Fall eine Verschmutzung des Grundbuches dar, zudem auch Dritte in das Grundstück eingreifen können. Das Quellfassungs- und Wasserleitungsrecht bezieht sich auf die Fassung des vom Berg herablaufenden Wassers, welches zur Versorgung eines weiter untenliegenden Anwesens dient.

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

Insgesamt werden 10 % des Flurstückwertes für marktgerecht erachtet, oder rund **50,00 €** für Flurstück 892/2.

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

## 5. Lieferrechte, Prämienrechte

Bezüglich Lieferrechten könnte bis vor einigen Jahren nur ein Milchkontingent in Frage gekommen sein, nachdem aber die Quote im Jahr 2015 endgültig ausgelaufen war, fällt damit dieser Punkt weg.

Die Flächenprämien sind an eine aktive Bewirtschaftung zum Stichtag 2004 geknüpft, und damit bei allen Grundstücken dem Pächter zuzuordnen. Bei Pachtende gehen die Prämien mit dem Pächter, der diese auch an der Börse veräußern kann, es ergibt sich daraus ebenfalls kein weiterer Wertansatz der an der Fläche hängen könnte.

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

## 6. Zusammenfassung

### 6.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung: **Rettenberg**

| Flurstück      | Lage, Gebäude      | Fläche (m²)  | Verkehrswert € |
|----------------|--------------------|--------------|----------------|
| 1513/3         | Wank, Grünland     | 2.350        | 7.900          |
| <b>gesamt:</b> | <b>1 Flurstück</b> | <b>2.350</b> | <b>7.900</b>   |

Gemarkung: **Vorderburg**

| Flurstück      | Lage, Gebäude      | Fläche (m²) | Verkehrswert € |
|----------------|--------------------|-------------|----------------|
| 892/2          | Esch, Wald         | 520         | 500            |
| <b>gesamt:</b> | <b>1 Flurstück</b> | <b>520</b>  | <b>500</b>     |

Insgesamt erhält man einen Verkehrswert für die 2 Flurstücke, gemäß Auftrag nicht gerundet, in Höhe von:

8.400 €

- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

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

Pfefferhof, den 5. Mai 2023



Dipl. Ing. agr. Linda Breining

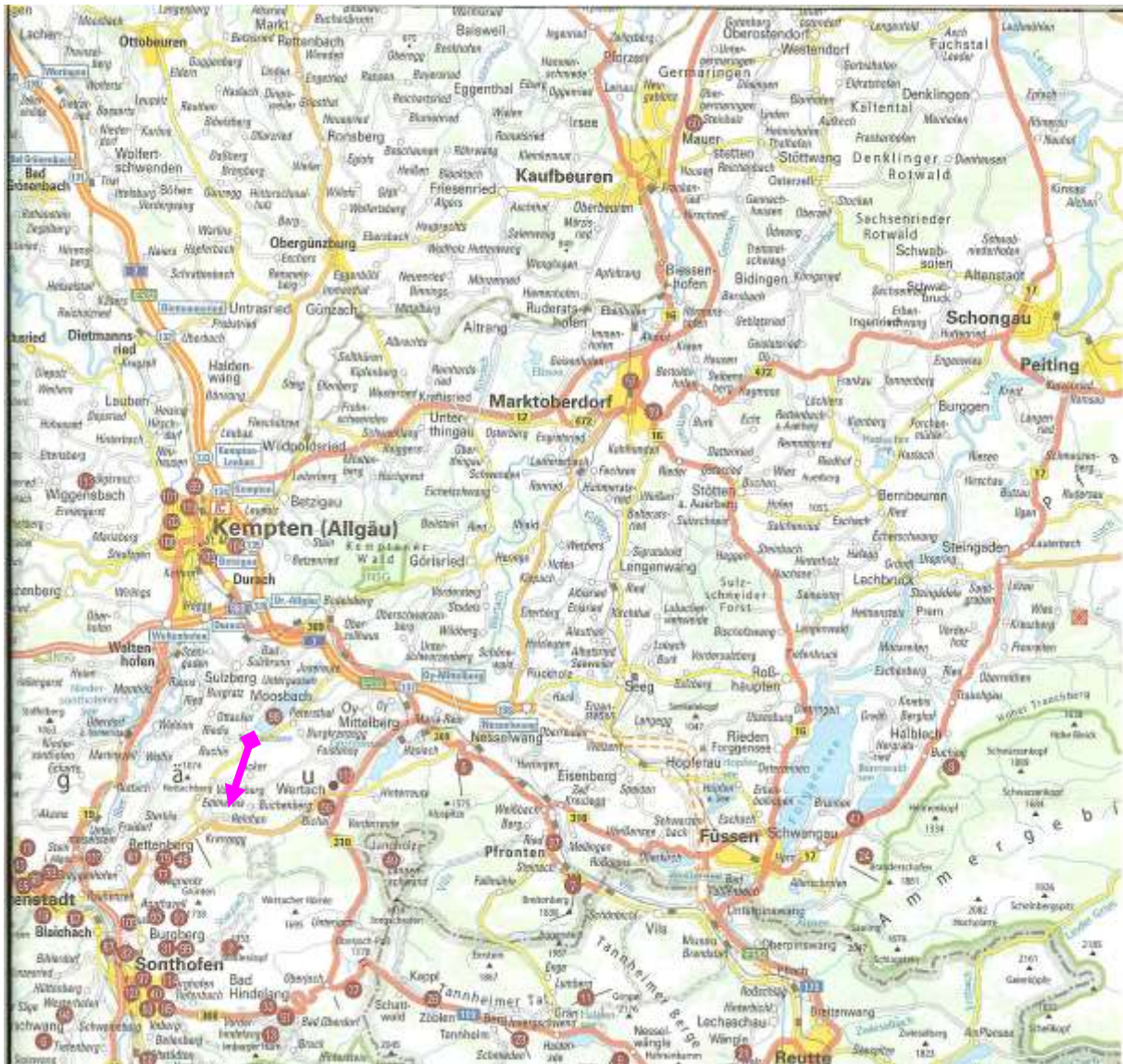
## 7. Anlagen

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Luftbilder



- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

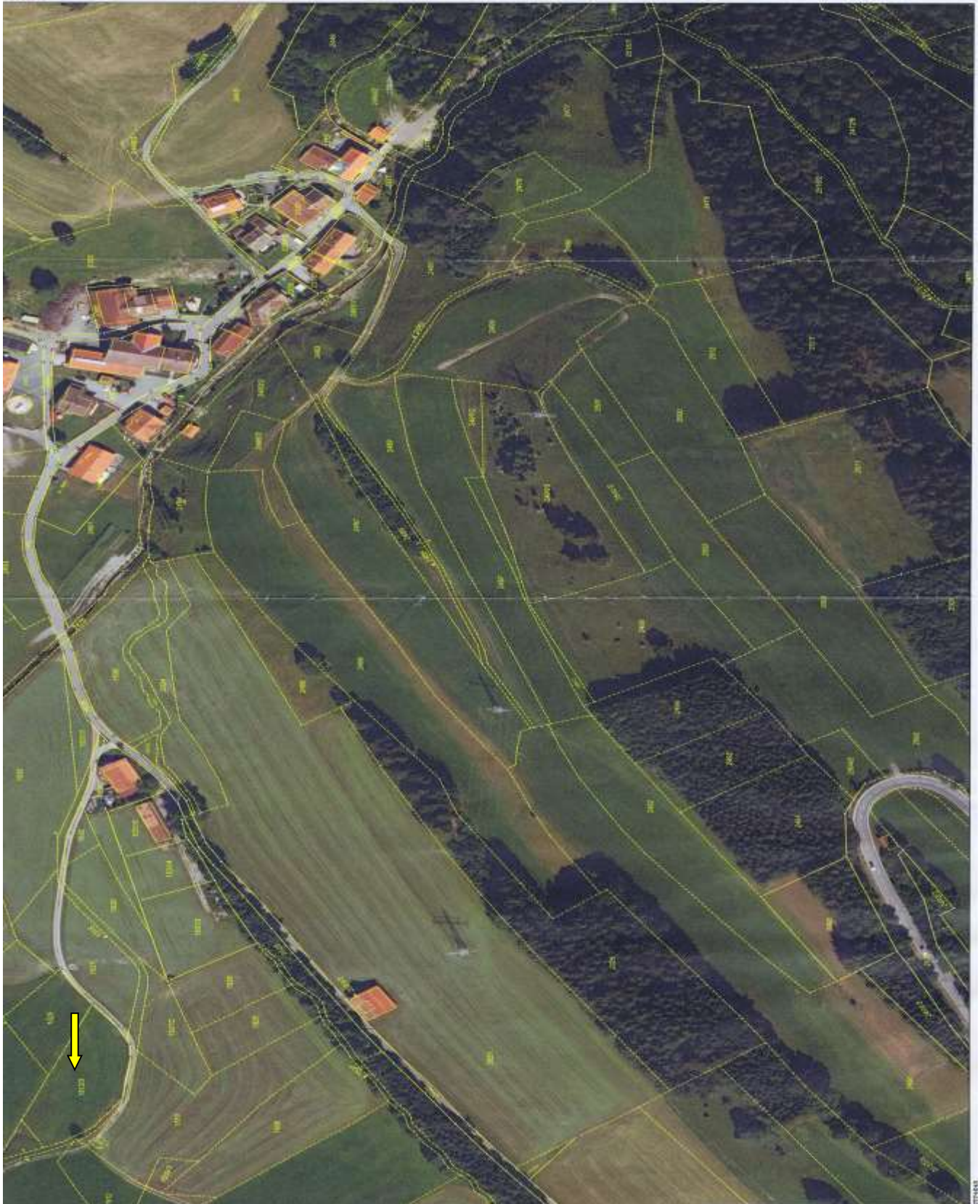
## I Ausschnitt aus der Übersichtskarte





- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

## II Luftbilder





- Verkehrswert von 2 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

