

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland
in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftraggeber, Auftrag.....	4
1.2	Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag	5
1.3	Grundbuchauszug	5
1.4	Unterlagen und Literaturhinweise.....	7
1.5	Vermietung und Verpachtung	9
2.	Bewertungsobjekt.....	10
2.1	Umfang	10
2.2	Äußere Lage und Ortsbeschreibung	10
2.3	Innere Lage und Erschließungszustand.....	11
2.4	Flurstücknachweis.....	12
3.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes	14
3.1	Bewertungsanlass	14
3.2	Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze	14
3.3	Allgemeines Grundstückspreisniveau	16
3.3.1	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	16
4.	Bewertung der landwirtschaftlichen Flurstücke	20
4.1	Beschreibung und Bewertung des Gesamtgrundstückes	21
4.1.1	Aufteilung nach Klassifizierung	22
4.1.2	Beschreibung und Beurteilung der Geländebeziehungen	25

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland
in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

4.1.3	Bewertung des Grundstückes	33
4.1.4	Gesonderte Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II.....	34
4.1.5	Einzelausweisung der Flurstücke	37
5.	Lieferrechte, Prämienrechte	39
6.	Zusammenfassung	40
6.1	Auflistung der Wertungen	40
7.	Anlagen	42
I	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	
II	Luftbild	

Das Gutachten umfasst insgesamt 44 Seiten, einschließlich 2 Seiten Anlagen

- Verkehrswert von 14 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 44/22, K 45/22 und K 46/22 angeordnet, diese wurden gemäß Beschluss vom 21. April 2023 verbunden, führend ist dabei das Verfahren **K 46/22**.

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 3494 und 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 14 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 des landwirtschaftlichen Grundstückes 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 7. und 19. 07. 2022

- Grundbuch von Rettenberg, Blatt 3494, 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 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

Flurstücke 2501 und 2502/2:

- Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 2494, 2495 und 2496, eingetragen am 24. Juni 1931.
- Mastenerrichtungs- und Überspannungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2029, Gemarkung Sulzberg, eingetragen am 31. Oktober 1958.

Flurstück 2477:

- Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 2481/1, eingetragen am 11. Dezember 2018.
- Grunddienstbarkeit (Wasserrad-bzw. Wasserkraftwerkerrichtungs- und unterhaltungsrecht samt Nebenrechten) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 2481/1, eingetragen am 11. Dezember 2018.
- 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. -

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Flurstücke 2479 und 2481:

- Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 2481/1, eingetragen am 11. Dezember 2018.
- Grunddienstbarkeit (Wasserrad-bzw. Wasserkraftwerkerrichtungs- und unterhaltungsrecht samt Nebenrechten) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 2481/1, eingetragen am 11. Dezember 2018.

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
- Pachtverträge in Kopie
- Grundbuchauszüge in Kopie vom 7. und 19. 7. 2022
- Auszüge aus der Grundakte
- Richtwertliste und aktuelle Kauffälle vom Gutachterausschuss
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Literatur:

- Verkehrswert von 14 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 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

1.5 Vermietung und Verpachtung

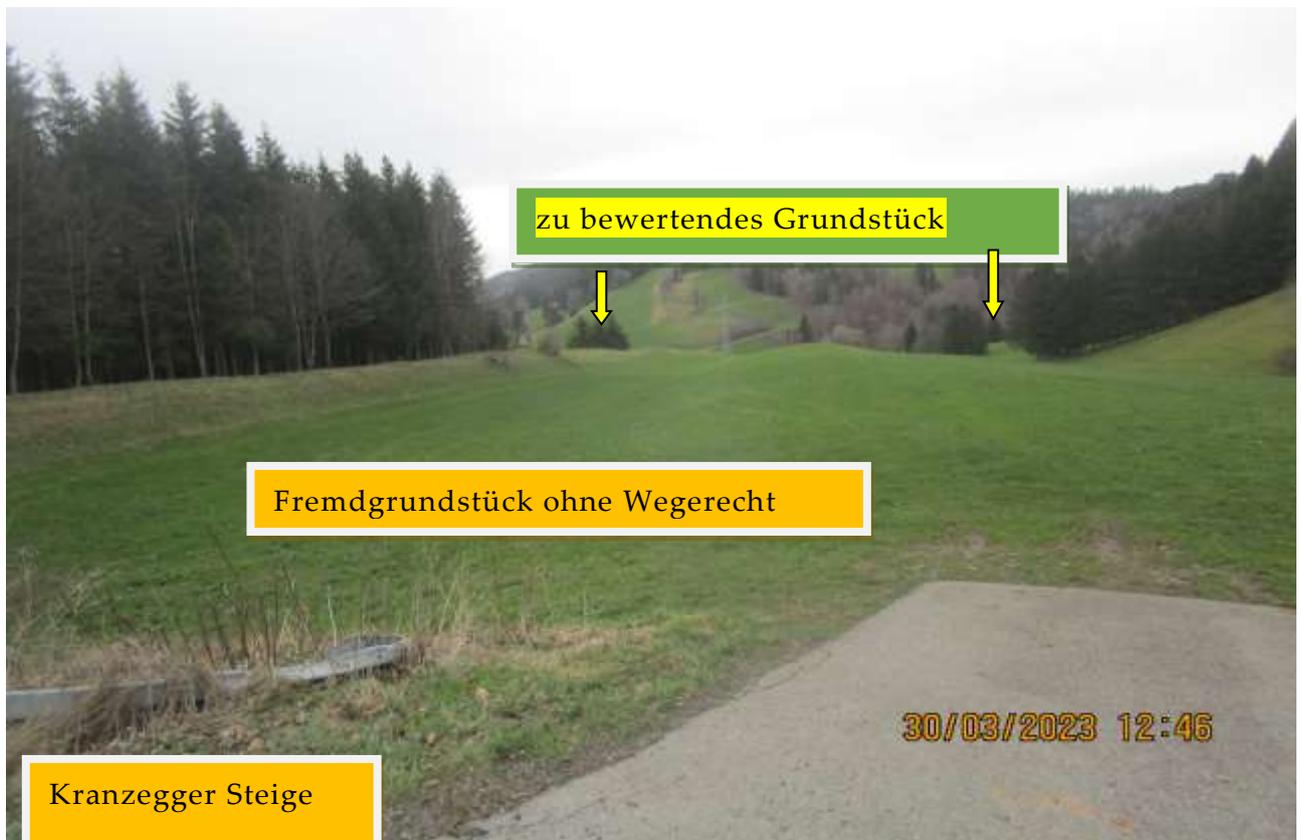
Das landwirtschaftliche Grundstück erscheint durchwegs ordnungsgemäß bewirtschaftet, bei der Ortseinsicht wurden schriftliche Pachtverträge für das Gericht übergeben, die Pachtdauer ist aktuell durchwegs abgelaufen, es besteht kein Pachtverhältnis mehr.

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

2. Bewertungsobjekt

2.1 Umfang

Die Bewertung bezieht sich auf insgesamt 14 Flurstücke oberhalb des Weilers Reichen, auf der Gemarkung Rettenberg der Gemeinde Rettenberg. Die Flurstücke liegen in räumlicher Nähe zueinander und bilden ein gemeinsames Grundstück, das nur über ein Flurstück von der öffentlichen Zuwegung (Straße und Feldweg) aus erreicht werden kann. Gesicherte weitere Zufahrten zum Grundstück sind nicht vorhanden, eine Eintragung im Alpverzeichnis besitzt der Gegend übliche Berg nicht.



2.2 Äußere Lage und Ortsbeschreibung

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-



Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich der Gemeinde Rettenberg, die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich oberhalb der ehemaligen Hofstelle, im Weiler Reichen des Ortsteiles Kranzegg.

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 km². Rettenberg setzt sich aus den Altgemeinden Untermaiselstein, Rettenberg und Vorderburg zusammen und besitzt rund 4.200 Einwohner.

2.3 Innere Lage und Erschließungszustand

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

Die zu bewertenden Flurstücke liegen durchwegs im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan komplett als Fläche der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Die Zufahrt ist nur an einer Stelle vom öffentlichen Weg aus gesichert. Nach der öffentlichen Straße in Reichen muss der Reichenbach überquert werden und dann liegt die Zufahrt auf einem relativ einfach ausgebauten geschotterten Feldweg mit eigener Flurstücknummer 2492 in die Höhe bis zum Flurstück 2499, bzw. könnte auch noch Flurstück 2512 erreicht werden. Ein Zugang direkt von der Kranzegger Steige wäre deutlich günstiger, aber es liegen Fremdgrundstücke dazwischen und ein überführender Feldweg besteht nicht.

2.4 Flurstücknachweis

Gemarkung: **Rettenberg**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA ¹	Wertzahl	Fläche (m ²)
2477	Schotthalden, Grünland,	Gr	36	3.768
	Wald,	H	----	3.470
	Fließgewässer	Wa	----	22
2478	Schotthalden, Grünland,	Gr	Ø 30	4.341
	Wald	H	----	3.089
2479	Schotthalden, Grünland,	Gr	36	1.157
	Wald	H	----	33
2480	Schotthalden, Grünland,	Gr	36	1.745
	Gebüsch	Gehölz	----	95

¹ Nutzungsart

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland
in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu -

2481	Schotthalden, Grünland,	Gr	18	2.360
	Wald	H	----	1.718
2497/2	Rochadel, Grünland	Gr	18	510
2498	Rochadel, Grünland	Gr	Ø 21,5	4.910
2498/3	Rochadel, Grünland	Gr	18	5.590
2499	Rochadel, Grünland,	Gr	39	5.186
	Gebüsch	Gehölz		64
2500	Einfang, Grünland	Gr	49	5.250
2501	Einfang, Grünland	Gr	49	1.400
2502/2	Einfang, Grünland	Gr	Ø 34,5	1.940
2512	Schotthalden, Grünland	Gr	Ø 30	2.280
2513	Schotthalden, Grünland,	Gr	36	2.070
	Wald	H	----	4.130
gesamt:	14 Flurstücke			55.128

- Verkehrswert von 14 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 14 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 14 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 Angabe €/m ²	Topographie und Zugschnitt eignet sich nur für Grünlandnutzung	ackerfähiges, im südlichen Landkreis ebenes Grünland
Rettenberg	2,90 €/m ²	5,50 €/m ²

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 14 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 €/m², der Median liegt bei 2,75 €/m². 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 14 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 preisstärker aus, da auch ungünstigere Flächen für das Einhalten der GV Grenze in voller Höhe zählen, einzige Ausnahme die Wasserschutzzonen 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 heimatischen 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 14 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 €/m²

für ertragreicheres eher ebenes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 5,50 €/m²

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

4. Bewertung der landwirtschaftlichen Flurstücke



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

4.1 Beschreibung und Bewertung des Gesamtgrundstückes



- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland
in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

4.1.1 Aufteilung nach Klassifizierung

1. Wertzahl 30 und höher

Flurstück	Lage, Gebäude	NA ²	Wertzahl	Fläche (m ²)
2477	Schotthalden, Grünland,	Gr	36	3.768
	Wald,	H	----	3.470
	Fließgewässer	Wa	----	22
2478	Schotthalden, Grünland,	Gr	Ø 30	4.341
	Wald	H	----	3.089
2479	Schotthalden, Grünland,	Gr	36	1.157
	Wald	H	----	33
2480	Schotthalden, Grünland,	Gr	36	1.745
	Gebüsch	Gehölz	----	95
2499	Rochadel, Grünland,	Gr	39	5.186
	Gebüsch	Gehölz		64
2500	Einfang, Grünland	Gr	49	5.250
2501	Einfang, Grünland	Gr	49	1.400
2502/2	Einfang, Grünland	Gr	Ø 34,5	1.940
2512	Schotthalden, Grünland	Gr	Ø 30	2.280
2513	Schotthalden, Grünland,	Gr	36	2.070
	Wald	H	----	4.130
gesamt:	10 Flurstücke			40.040

2. Wertzahl unter 30

² Nutzungsart

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland
in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

Flurstück	Lage, Gebäude	NA ³	Wertzahl	Fläche (m ²)
2481	Schotthalden, Grünland,	Gr	18	2.360
	Wald	H	----	1.718
2497/2	Rochadel, Grünland	Gr	18	510
2498	Rochadel, Grünland	Gr	Ø 21,5	4.910
2498/3	Rochadel, Grünland	Gr	18	5.590
gesamt:	4 Flurstücke			15.088

Insgesamt ist die Fläche mit einer Grünlandzahl von 30 bis 49 deutlich höher, damit ist eine ordentliche Weidehaltung gewährleistet, eine ganze Reihe des Grünlandes kann auch befahren und gemäht werden.



Auf Flurstück 2478 befand sich früher ein Viehstall, die Überreste sind heute

³ Nutzungsart

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

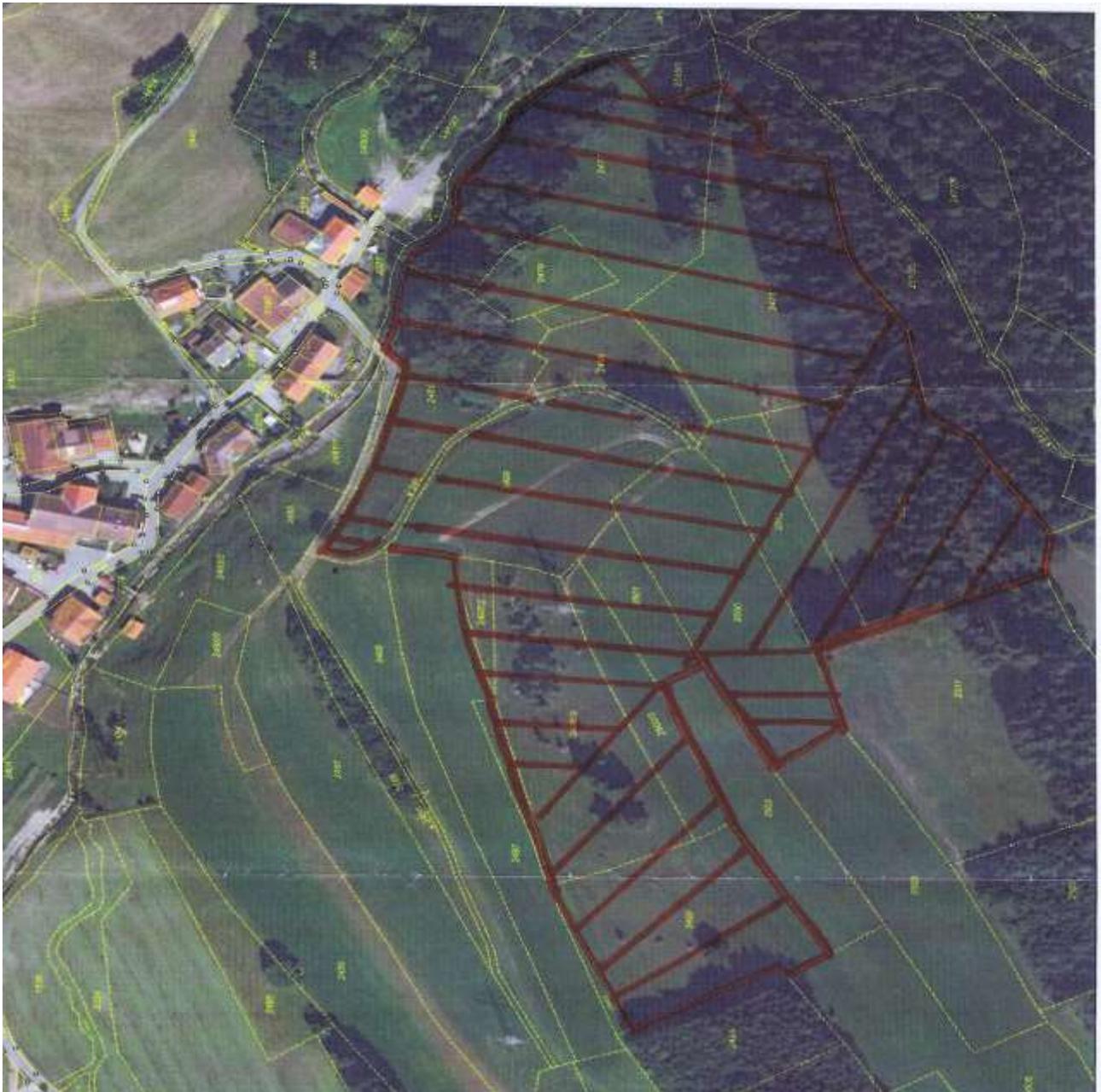
noch vorhanden.



- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Ein Wiederaufbau ist allerdings nur im Rahmen der Privilegierung möglich, ohne die Voraussetzung des § 35 BauGB kann nicht einmal ein einfacher Viehunterstand errichtet werden, zudem auch kein Bestandsrecht besteht.

4.1.2 Beschreibung und Beurteilung der Geländeverhältnisse



- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-



Ab der Zufahrtsstraße überquert der Feldweg mit eigener Nummer 2482 und laut Aussage öffentlicher Widmung den Reichenbach und steigt sehr einfach

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

befestigt als Grünweg mit etwas Schotterung langsam an. Unterhalb des zu bewertenden Flurstückes 2481, gabelt sich dieser Weg und verläuft anhand der Einzeichnung im Luftbild zwischen den Flurstücken 2481 und 2499. In der Realität sieht dieses allerdings ganz anders aus, hier befindet sich auf diesem Wegeverlauf lediglich ein kleiner Teil der Kehre und danach keinerlei Weg mehr, sondern der sehr einfache Grünweg verläuft auf dem zu bewertenden Flurstück 2499 weiter.

Eingezeichneter Verlauf des öffentlichen Weges:



Hierbei ist erkenntlich, dass sich der alte Wegeverlauf, der eindeutig im Kataster als eigenständiges Flurstück ausgewiesen ist in der Realität nicht mehr besteht und heute vor Ort auch kaum mehr erkennbar ist. Dieser eingezeichnete Wegeverlauf führte entlang der Oberkante der Halde zum Reichenbach von Flurstück 2481. Dabei handelt es sich vorrangig um relativ

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

steil abfallendes Grünland mit einer Bonität von nur 18, sowie bei dem weiteren topographisch noch ungünstigeren Gelände um Naturanflug von einfachen Gehölzen und Bäumen, wie bei derartigen Geländebeziehungen üblich.



Dieser eingetragene Wegeverlauf wurde sicher Jahrzehnte nicht mehr genutzt und ist auch vom Hangwasser völlig ausgewaschen. Nachdem oberhalb eine provisorische Wanne vom ehemaligen Pächter als Tränke aufgestellt wurde, muss sich in diesem Bereich eine natürliche Quelle/Wasserfassung befinden, wie auch das Rohr zeigt. Das gesamte Grundstück war lange Jahre verpachtet, der Pächter bewirtschaftete es gemeinsam mit den zur Kranzegger Steige folgenden Flurstücken, und nutzte daher diese Zufahrt zu seiner im Gesamten bewirtschafteten Fläche. In diesem Bereich

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

zeigen sich auch deutliche Trittschäden, Kuhwegele, darüber der Grünweg als Verlängerung ab der Kehre, im Luftbild erkennbar.



- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Die Westseiten der Flurstücke 2481 und 2477 fallen zum Reichenbach kräftig bis sehr kräftig ab, laut Auskunft des Forstsachverständigen handelt es sich dabei keinesfalls um einen Wirtschaftswald, sondern um einen sehr lichten Naturanflug ohne größere wirtschaftliche Bedeutung. Die Flurstücke 2477, 2479 und 2480 enthalten einen nicht unerheblichen Anteil an Grünland, das auch in vielen Bereichen befahrbar ist.



Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden der mittleren Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe ebenfalls zwei. Die Grünlandzahl ist mit durchgängig 36 landwirtschaftlich gesehen für das Gebiet noch als mittelmäßig 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

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

bereits berücksichtigt. Für die zu bewertende Fläche wurde diese Grundzahl mit noch deutlich besseren 48 klassifiziert. Die westlich folgenden Flurstücke 2478 und 2513 enthalten ebenfalls vergleichbares Grünland, aber entlang der Bewaldung zeigt sich ein Streifen mit deutlich nassen Geländebedingungen, erkennbar an den entsprechenden Zeigerpflanzen wie Seggen.



Diese Vernässung deutet daraufhin, dass auch der folgende Fichtenwaldstreifen deutlich nasse Geländebedingungen besitzt. Laut Auskunft der Grundstückseigentümer wurde dieser Wald nicht angepflanzt, sondern entstammt ebenfalls Naturanflug. Ziel auf dem Grundstück war es immer so viel als möglich Fläche freizuhalten, und als Grünland nutzen zu können. Lediglich die topographisch zu ungünstigen Bereiche sind zugewachsen. Gemäß Rücksprache mit dem Forstsachverständigen bestehen für den bewaldeten Streifen keine Auflagen wie Biotopkartierung, etc.

Nördlich anschließend folgen die Flurstücke 2500, 2501 und 2502/2 mit rund 8.600 m² und der besten Klassifizierung, Grünlandzahlen 49 und 39.

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-



Das Grünland mit dem geringsten Ertragspotential befindet sich auf den Flurstücken 2481, 2497/2, 2498 und 2498/3.



- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Die Grünlandzahlen liegen vorrangig bei lediglich 18 bis 21,5, bei der schlechtesten Bodenstufe drei. Die Topographie ist ebenfalls sehr ungünstig, nicht befahrbar mit Gehölznestern an komplett ungünstigen Stellen. Allerdings helfen auch dieser Art Flächen die Nährstoffbilanz eines Betriebes zu verbessern, da der bewaldete Teil der rund 1,5 ha lediglich 1.700 m² beträgt.

4.1.3 Bewertung des Grundstückes

Bezüglich der Bewertung der 14 Flurstücke können diese wegen der Beschränkung der Zuwegung nur gemeinsam betrachtet werden. Es folgt aber im Anschluss noch eine Einzelwertausweisung aus rein verfahrenstechnischen Gründen.

Es handelt sich nicht um eine eingetragene Alpe, sondern um die landwirtschaftliche Nutzfläche eines ehemaligen Milchviehbetriebes in Reichen, damit besteht auch kein Recht auf die Errichtung einer Alphütte. Stallungen oder Unterstände können nur im Rahmen der Privilegierung errichtet werden. Bezüglich der Ertragsfähigkeit liegt der größere Teil der Fläche in einem Bereich über dem üblicherweise bei Alpen vorkommenden Ertragsniveau, zudem das Klima noch in b klassifiziert wurde und nicht in c.

Im Bewirtschaftungsinteresse lag über die Jahrzehnte das Freihalten der nutzbaren Grünlandfläche um den Viehbestand über den Winter bekommen zu können. Die nur leicht mit Naturanflug bewachsene Halde zum Reichenbach birgt dafür kaum wirtschaftlichen Nutzen, beim Fichtenbewuchs auf dem deutlich weniger steilen aber dafür vernässten Bereich könnte eher etwas an Bestand gewonnen werden. Die Werbung wäre ordentlich durchzuführen, der bestehende Zufahrtsweg müsste allerdings für eine Holzabfuhr besser ausgebaut werden, da er seit Jahrzehnten kaum benötigt und ver-

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

nachlässigt wurde. Damit kann der vorhandene Bestand den Wertausgleich zum Grünland eigentlich kaum ausgleichen, für die Gehölznester und bewaldete Flächenbestandteile ist ein Abschlag vorzunehmen.

Vergleichswert absolutes Grünland 2,90 €/m²

Zu-/Abschläge:

Ertragspotential	+ 20 %	+ 0,580 €/m ²
Topographie	+ 5 %	+ 0,145 €/m ²
bewaldete ungünstige Gelände- hältnisse	- 15 %	- 0,435 €/m ²
Grundstücksgröße	+ 15 %	+ 0,435 €/m ²
Bodenwert		3,625 €/m ²
Bodenwert, gerundet		3,65 €/m²

55.128 m² x 3,65 €/m² = **201.217 €**

Der unbelastete Verkehrswert für das gesamte Grundstück beträgt:

201.000 €

4.1.4 Gesonderte Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II

Bewertung von Recht Nr. 1 in Abteilung II Grundbuchblatt 3494:

Flurstücke 2501 und 2502/2:

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

- Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 2494, 2495 und 2496, eingetragen am 24. Juni 1931.

Dieses stellt in jedem Fall eine Verschmutzung des Grundbuches dar, zudem auch Dritte in das Grundstück eingreifen können. Das Fahrrecht bezieht sich auf bewaldete Grundstücke und damit auf eine Holzabfuhr die in der Regel nicht während der Vegetation durchgeführt wird, daher ist der Eingriff nicht zu gravierend

Insgesamt werden 0,5 % des Flurstückwertes für marktgerecht erachtet, oder rund 30,00 € für Flurstück 2501, 40,00 € für Flurstück 2502/2.

Bewertung Recht Nr. 2 in Abteilung II Grundbuch:

- Mastenerrichtungs- und Überspannungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2029, Gemarkung Sulzberg, eingetragen am 31. Oktober 1958.

Auch hier ist die Verschmutzung des Grundbuches gegeben und weiterhin liegt eine oberirdische Leitung, sowie ein großer Strommast auf dem Grundstück. Somit stellt der Strommast und die Überspannung des Geländes eine Beeinträchtigung dar.

Damit werden 1,0 % der betroffenen Flurstückwerte für marktgerecht erachtet, oder rund 55,00 € für Flurstück 2501, 75,00 € für Flurstück 2502/2.

Bewertung von Recht Nr. 2 und 3 in Abteilung II Grundbuchblatt 3495:

Flurstück 2479 und 2480:

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

- Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 2481/1, eingetragen am 11. Dezember 2018.
- Grunddienstbarkeit (Wasserrad-bzw. Wasserkraftwerkerrichtungs- und unterhaltungsrecht samt Nebenrechten) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 2481/1, eingetragen am 11. Dezember 2018.

Hierbei kann am Reichenbach ein Wasserrad betrieben werden, zudem ist auch für die Zuleitungen eine dingliche Sicherung verzeichnet. Die Eintragung betrifft die Möglichkeit einer Errichtung, zum Zeitpunkt der Ortseinsicht bestand aber noch Wasserrad am Reichenbach. Neben der Verschmutzung des Grundbuches handelt es sich um einen möglichen Eingriff in die beiden Flurstücke, daher werden 2 % für die beiden Rechte als marktgerecht erachtet, oder rund 90,00 € für Flurstück 2479, 140,00 € für Flurstück 2480. Damit jeweils die Hälfte pro Recht, oder 45,00 €, bzw. 70,00 €.

Bewertung von Recht Nr. 3 und 4 in Abteilung II Grundbuchblatt 3494:

Flurstück 2477:

- Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 2481/1, eingetragen am 11. Dezember 2018.
- Grunddienstbarkeit (Wasserrad-bzw. Wasserkraftwerkerrichtungs- und unterhaltungsrecht samt Nebenrechten) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 2481/1, eingetragen am 11. Dezember 2018.

Hierbei kann am Reichenbach ein Wasserrad betrieben werden, zudem ist auch für die Zuleitungen eine dingliche Sicherung verzeichnet. Die Eintra-

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

gung betrifft die Möglichkeit einer Errichtung, zum Zeitpunkt der Ortseinsicht bestand aber noch Wasserrad am Reichenbach. Neben der Verschmutzung des Grundbuches handelt es sich um einen möglichen Eingriff in die beiden Flurstücke, daher werden 2 % für die beiden Rechte als marktgerecht erachtet, oder rund 570,00 € für Flurstück 2477. Damit jeweils die Hälfte pro Recht, oder 285,00 €.

4.1.5 Einzelausweisung der Flurstücke

1. Wertzahl 30 und höher

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m ²)	Verkehrswert
2477	Schotthalden	7.260	28.510 €
2478	Schotthalden	7.430	29.180 €
2479	Schotthalden	1.190	4.670 €
2480	Schotthalden	1.840	7.230 €
2499	Rochadel	5.250	20.620 €
2500	Einfang	5.250	20.620 €
2501	Einfang	1.400	5.500 €
2502/2	Einfang	1.940	7.620 €
2512	Schotthalden	2.280	8.950 €
2513	Schotthalden	6.200	24.350 €
gesamt:	10 Flurstücke	40.040	157.250 €

2. Wertzahl unter 30

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland
in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m ²)	Verkehrswert
2481	Schotthalden	4.078	11.820
2497/2	Rochadel, Grünland	510	1.480 €
2498	Rochadel, Grünland	4.910	14.240 €
2498/3	Rochadel, Grünland	5.590	16.210 €
gesamt:	4 Flurstücke	15.088	43.750 €

- Verkehrswert von 14 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 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

6. Zusammenfassung

6.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung **Rettenberg**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m ²)	Verkehrswert
2477	Schotthalden	7.260	28.510 €
2478	Schotthalden	7.430	29.180 €
2479	Schotthalden	1.190	4.670 €
2480	Schotthalden	1.840	7.230 €
2499	Rochadel	5.250	20.620 €
2500	Einfang	5.250	20.620 €
2501	Einfang	1.400	5.500 €
2502/2	Einfang	1.940	7.620 €
2512	Schotthalden	2.280	8.950 €
2513	Schotthalden	6.200	24.350 €
gesamt:	10 Flurstücke	40.040	157.250 €

Gemarkung **Rettenberg**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m ²)	Verkehrswert
2481	Schotthalden	4.078	11.820
2497/2	Rochadel, Grünland	510	1.480 €
2498	Rochadel, Grünland	4.910	14.240 €
2498/3	Rochadel, Grünland	5.590	16.210 €
gesamt:	4 Flurstücke	15.088	43.750 €

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Insgesamt erhält man einen Verkehrswert für die 14 Flurstücke, die ein gemeinsames Grundstück in einer wirtschaftlichen Einheit bilden, in Höhe von:

201.000 €

- Verkehrswert von 14 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 3. Mai 2023



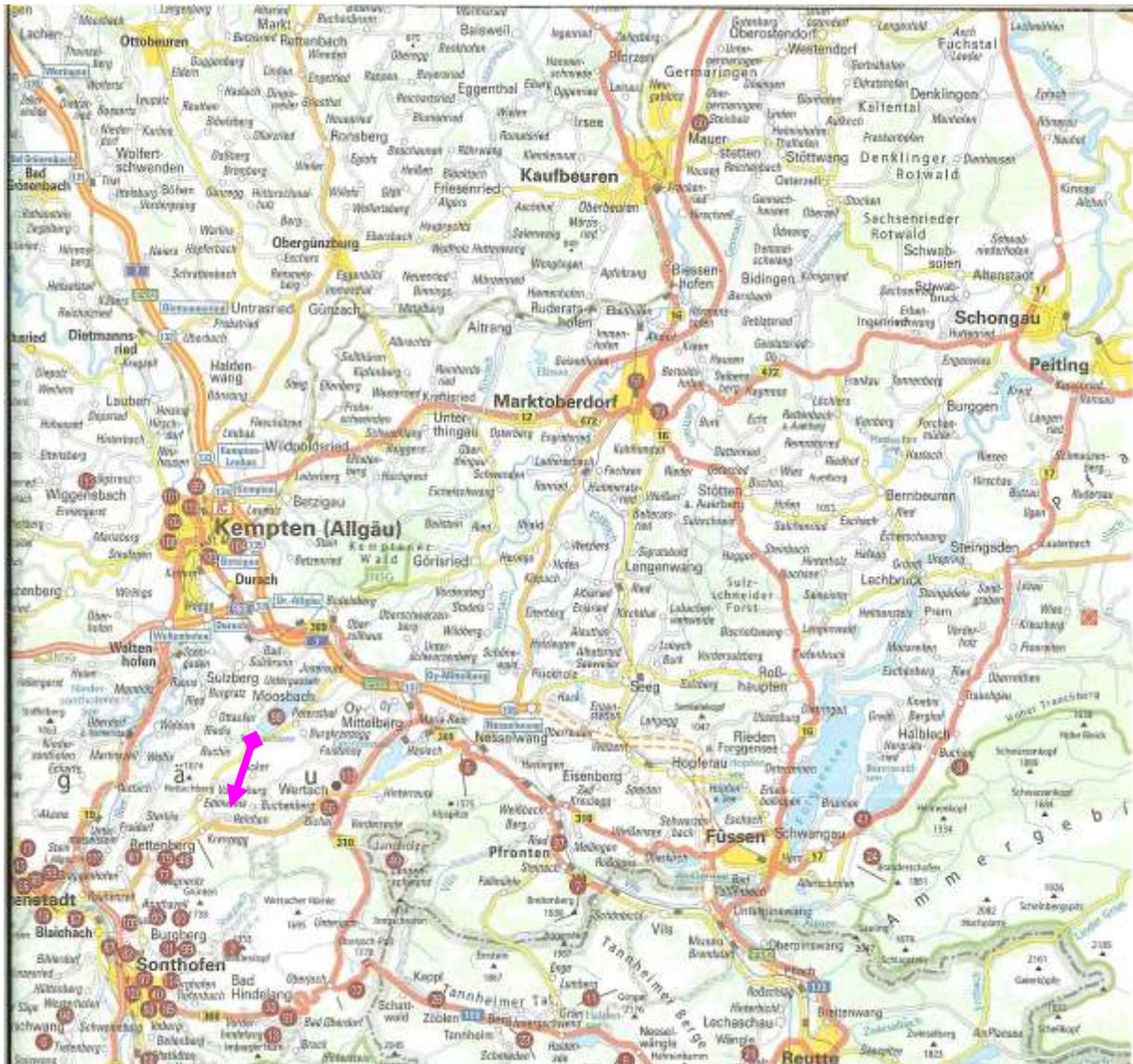
Dipl. Ing. agr. Linda Breining

7. Anlagen

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Luftbild

- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



- Verkehrswert von 14 Flurstücken, Gemarkung Rettenberg, Grünland in der Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu –

II Luftbild

