- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 4
1.1 Auftraggeber, Auftrag 4
1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag 5
1.3 Grundbuchauszug 5
1.4 Unterlagen und Literaturhinweise 6
1.5 Vermietung und Verpachtung 7

2. Bewertungsobjekt 8
2.1 Umfang 8
2.2 Äußere Lage und Ortsbeschreibung 8
2.3 Innere Lage und Erschließungszustand 9
2.4 Flurstücknachweis 9

3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes 11
3.1 Bewertungsanlass 11
3.2 Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze 11
3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau 13
3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen 13

4. Wertermittlung 17
4.1 Bewertung von Flurstück 2741, Gemarkung Schneidbach 18

5. Zusammenfassung 23

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

5.1 Auflistung des Ergebnisses 23

6. Anlagen 24

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild des Flurstückes 2741

Der Gutachtentextteil umfasst insgesamt 26 Seiten, einschließlich 2 Seiten Anlagen

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

---

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Kaufbeuren wurde die Zwangsvollstreckung für die Geschäftsnummer **K 52/25** angeordnet.

Die namentliche Aufführung des Antragsstellers als auch der Antragsgegner kann aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr durchgeführt werden. Sowohl die Antragsstellerin als auch die Antragsgegner werden nicht anwaltlich vertreten, für den Grundbesitz besteht Insolvenzverwaltung.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Schneidbach Band 22, Blatt 732 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 19. Januar 2026 mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag

Die zur Erstattung des Gutachtens nötige Ortsbesichtigung des zu bewertenden landwirtschaftlichen Grundbesitzes fand am Mittwoch, den 29. April 2026 ab 13.00 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahmen neben der Unterzeichnenden und einem Mitarbeiter die beiden Antragsgegner teil. Weiterhin wurden die noch zusätzlich notwendigen Unterlagen beim Vermessungsamt Marktoberdorf, dem Bauamt der Gemeinde, sowie dem Landratsamt Ostallgäu, Geschäftsstelle Gutachterausschuss eingeholt.

Als Stichtag der Ermittlung des Verkehrswertes wird auftragsgemäß der Jetztzeitpunkt, der Tag der Ortseinsicht, der

29. April 2026

festgelegt.

1.3 Grundbuchauszug vom 20. 01. 2026

- Schneidbach, Band 22, Blatt 732, Amtsgericht Kaufbeuren, Zweigstelle Füssen

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 des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- keine wertrelevanten Eintragungen -

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen zur Verfügung:
(zum Teil in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigefügt)

- Luftbild mit eingetragenen Flurstückgrenzen, Überfliegung vom 11. 08. 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21. 04. 2026
- Grundbuchauszug in Kopie vom 20. 01. 2026
- Auszug aus der Datensammlung des Gutachterausschusses Ostallgäu, Richtwerte

Literatur:

Es stand folgende einschlägige Fachliteratur bei dieser Wertermittlung zur Verfügung. Sie wird gegebenenfalls an den entsprechenden Stellen noch ergänzend zitiert.

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV)

vom 19. 5. 2010

- Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ralf Kröll, 1. Auflage 2001

- Prof. M. Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage 2007

- Handbuch des landwirtschaftlichen Sachverständigen,
23. Ergänzung 2023, Verlag Pflug und Feder, Hrsg. HLBS

- Friedrichs, Strotkamp, Gütter, Gartung, Immobilienbewertung in der Landwirtschaft, HLBS Heft 164, März 2002

- Bodenschätzung und Bodenbewertung, Pfeiffer, Sauer, Engel, Nutzung und Erhebung von Bodenschätzungsdaten

- Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage 2018, Herausgeberin Gabriele Bobka, Bundesanzeiger Verlag

1.5 Vermietung und Verpachtung

Das Grünland, Flurstück 2741 wird ersichtlich bewirtschaftet, laut Auskunft der Antragsgegner ist das Grundstück ohne schriftlichen Pachtvertrag verpachtet, das Grundstück ist daher kurzfristig verfügbar.

2. Bewertungsobjekt

2.1 Umfang

Die Bewertung bezieht sich auf eine Grünlandfläche in der Gemarkung Schneidbach in der Größenordnung von 1,5077 Hektar, eine landwirtschaftliche Bebauung ist nicht vorhanden.

2.2 Äußere Lage und Ortsbeschreibung

Die im Rahmen dieses Gutachten zu bewertende landwirtschaftliche Fläche liegt entlang des Hertinger Weges, Markt Nesselwang, Ortsteil Wank im Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben.

Der Markt Nesselwang stellt eine selbständige Gemeinde im Landkreis Ostallgäu dar, gemeinsam mit seinen Ortsteilen besitzt die Gemeinde rund 3.800 Einwohner, bei einer Gemeindefläche von 2.954 ha.
Der anerkannte Luftkurort liegt zwischen 867 m und 1.624 m über NN, in der Tourismusgemeinde mit 17 Gemeindeteilen sind zahlreiche Freizeit- und Sportanlagen vorhanden. Es gibt ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und eine gute örtliche Infrastruktur.
Die Gemeinde Nesselwang besitzt eine eigene Anschlussstelle an die A 7, die frühere B 309 wurde zur Staatsstraße 2520 zurückgestuft, so dass der Verkehr im Ort deutlich zurückgegangen ist.

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –



2.3 Innere Lage und Erschließungszustand

Das Flurstück 2741 liegt dem Hertinger Weg an, und ist über Ortsausgang Wank, aber auch über den Hauptort sehr gut zu erreichen.

2.4 **Flurstücknachweis** gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemarkung: **Schneidbach**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA[1]	Wertzahl	Fläche (m²)
2741	Krüme, Grünland	Gr	Ø 37,5	15.077

[1] Nutzungsart

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

---

gesamt:	**1** Flurstück	**15.077**

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

---

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 19. Januar 2026 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. „

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

Als das sachgerechte Verfahren zur Bewertung von unbebauten Grundstücken wird heute allgemein das Vergleichswertverfahren angesehen.
Dies regelt auch die neue ImmoWertV in § 16 Abs. 1 und 2 (Ermittlung des Bodenwertes)
„Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Abs. 1 S. 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden. „

§ 15 (1) ImmoWertV bestimmt die Ermittlung des Vergleichswertes.

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. „

Aus dieser Preisvergleichsrechnung geht der **vorläufige Vergleichswert** hervor.

Unter Beobachtung des Marktes ist zu prüfen, ob und in welcher Höhe eine Marktanpassung zu erfolgen hat, relevant dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 (2), 1 ImmoWertV).
Weiterhin können auch Besonderheiten auf dem speziellen Grundstück nicht außer Acht gelassen werden, es sind somit auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (2), 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.
Daraus lässt sich letztendlich dann der **Verkehrswert** entwickeln.

3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Gutachterausschüsse der Landkreise Ostallgäu und dem angrenzenden Oberallgäu geben zum 01. 01. 2026 folgende Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen heraus:

Stadt/Gemeinde Angabe €/m²	Topographie und Zuschnitt eignet sich nur für Grünlandnutzung	ackerfähiges, im südlichen Landkreis ebenes Grünland
Nesselwang		5,90
Oy-Mittelberg	2,50	5,80

Von den Gutachterausschüssen wird bei der Herausgabe der Daten darauf verwiesen, dass Werte aus der Kaufpreissammlung nur der vorliegenden

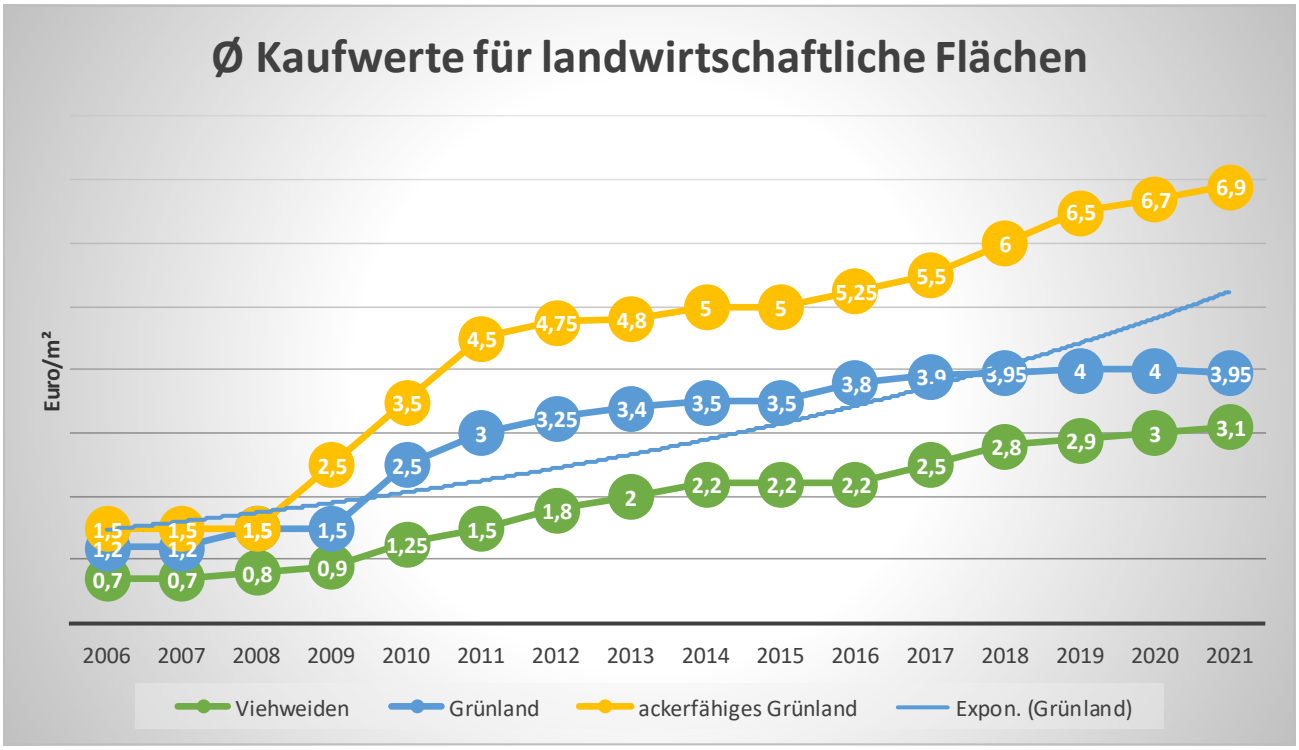
Wertermittlung dienen können, und nicht zu einer weitergehenden Veröffentlichung geeignet sind. Zur Vermeidung der Identifikation der Kauffälle durch Ortskundige, kann das vorliegende Datenmaterial hier nicht detailliert aufgeführt werden.

Insgesamt liegen für das Gebiet eine ganze Reihe von verwertbaren Kauffällen vor, so zum Beispiel für das angrenzende Oy-Mittelberg aus den Jahren 2024 und 2025 insgesamt 17 Kauffälle in einer Spanne von 1,80 €/m² bis 6,69 €/m².

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 im südlichen Ostallgäu erkennen, allerdings existieren dort um die Seen auch Moorgebiete, die wieder anders zu betrachten sind. Befahrbares Grünland mit ordentlich bis gutem Ertragspotential ist im Vergleich zum nördlichen Landkreis deutlich seltener vorzufinden, und kommt auch kaum an den Markt. Entsprechend können derartige Verkäufe deutlich über Ackerflächen im nördlichen Landkreis liegen, ohne dass sich hier noch eine echte Rentabilität daraus ableiten lassen könnte. Aber auch reine absolute Grünlandflächen deren Topographie und Ertragsfähigkeit deutlich darunterliegen, liefern Kaufpreise wie sie im nördlichen Landkreis 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 preissteigernd aus, da auch ungünstigere Flächen für das Einhalten der GV- Grenze in voller Höhe zählen, die einzige Ausnahme stellen die Wasserschutzzonen I und II dar. Seit einigen Jahren werden in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse auch die Ertragsmesszahlen aufgeführt, so dass ebenfalls das Ertragspotential verglichen werden kann. Der Großteil der vorhandenen Kauffälle lag hier im unteren Bereich.

Folgend eine Sammlung von Kauffällen aus den Allgäuer Landkreisen:



- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

Aus dem vorliegenden Datenmaterial, welches auch für die Bildung der neuen Richtwerte im Jahr 2026 maßgeblich war, errechnet sich für das Gemeindegebiet des Marktes Nesselwang für absolutes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 2,50 €/m²

für ertragreiches ebenes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 5,90 €/m²

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

4. 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.

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

4.1 Bewertung von Flurstück 2741, Gemarkung Schneidbach





- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –



Bezeichnung: 2741	Krüme
Größe:	**15.077 m²**
Lage:	Kreuzung
Nutzung:	Grünland
Ausformung:	unregelmäßiges Viereck zwischen zwei asphaltierten Feldwegen
Nachbargrundstücke:	Grünland, Hausener Straße, Radweg, Bebauung im Außenbereich, öffentlicher Weg
Zuwegung:	gesichert über Hertinger Weg und öffentlichem Feldweg
Oberflächengestalt:	unterschiedlich von eben bis leicht ansteigend und befahrbar bis zu nicht befahrbarer Halde am nördlich und westlichem Grundstücksrand

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

Bewirtschaftungsgröße	wirtschaftlich
Klasse, Bonität:	LIIb$_2$, Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 46 und 4.121 m² lSIIb$_2$, Grünlandgrundzahl nicht klassifiziert, Grünlandzahl 15.
Belastung:	keine bekannt
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV



Beurteilung:

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

Beim Bewertungsobjekt handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit wirtschaftlicher Größe und befahrbarer Topographie, mit Ausnahme des Abschnittes der nicht befahrbaren Halde von insgesamt 4.121 m² an zwei Grundstücksseiten. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehmboden der mittleren Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe zwei und weiterhin für die Halde lehmiger Sand. Die Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit durchschnittlich 37,5 landwirtschaftlich gebietstypisch gesehen als etwas unterdurchschnittlich zu betrachten, die Skala geht beim Grünland von 0 bis 88, beim Acker von 0 bis 100. Die Klimastufe „b“ entspricht 7 ° bis 7,9° C Jahresdurchschnitt. Wobei der befahrbare Abschnitt in der Größe von 10.955 m² eine Grünlandzahl von 46 aufweist, und die 4.121 m² der Halde mit nur 15 den Durchschnitt hinunterzieht.
Die Grünlandgrundzahl, eine Verhältniszahl zwischen 7 und 88, wird entsprechend der Bodenzahl mit Hilfe des Grünlandschätzungsrahmens festgelegt. Im Gegensatz zur Bodenzahl wird mit der Grünlandgrundzahl das regionale Klima bereits berücksichtigt. Für die klassifizierte Fläche wurde für den größeren Teilbereich eine Grünlandgrundzahl mit 52 ausgewiesen, für die Halde wurde keine Grünlandgrundzahl klassifiziert.
Die Zufahrt ist sehr gut gesichert, das Flurstück liegt dem Hertinger Weg an.

Bewertung:

Nahezu ¾ der Grünlandfläche sind befahrbar und besitzen eine noch ordentliche Ertragsfähigkeit.

Im Folgenden wird der Verkehrswert der Fläche im Rahmen einer Ableitung vom Vergleichswert ermittelt. Es wird vom Vergleichspreis für ackerfähiges

Grünland ausgegangen, es sind noch die folgenden Anpassungen durchzuführen.

Vergleichspreis ackerfähiges Grünland **5,90 €/m²**

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße, Zuschnitt	+ 5 %	+ 0,295 €/m²
¼ nicht befahrbare ertragsarme Halde	- 25 %	- 1,475 €/m²
geregelte gute Zufahrt	+ 5 %	+ 0,295 €/m²
landwirtschaftlicher Bodenwert		5,015 €/m²
Bodenwert, gerundet		**5,00 €/m²**

15.077 m² x 5,00 €/m² = **75.385,00 €**

Der Verkehrswert für Flurstück **2741** beträgt: 75.500 €

4.2 Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

Es liegen keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vor.

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

---

5. Zusammenfassung

5. 1 Auflistung der Ergebnisse

Gemarkung: **Schneidbach**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m²)	Verkehrswert
2741	Krüme, Grünland	15.077	75.500 €
gesamt:	**1** Flurstück	**15.077**	**75.500 €**

Der Verkehrswert des Flurstückes **2741**, Gemarkung Schneidbach beträgt:

75.500 €

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

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

Pfefferhof, den 25. Juni 2026



Dipl. Ing. agr. Linda Breining

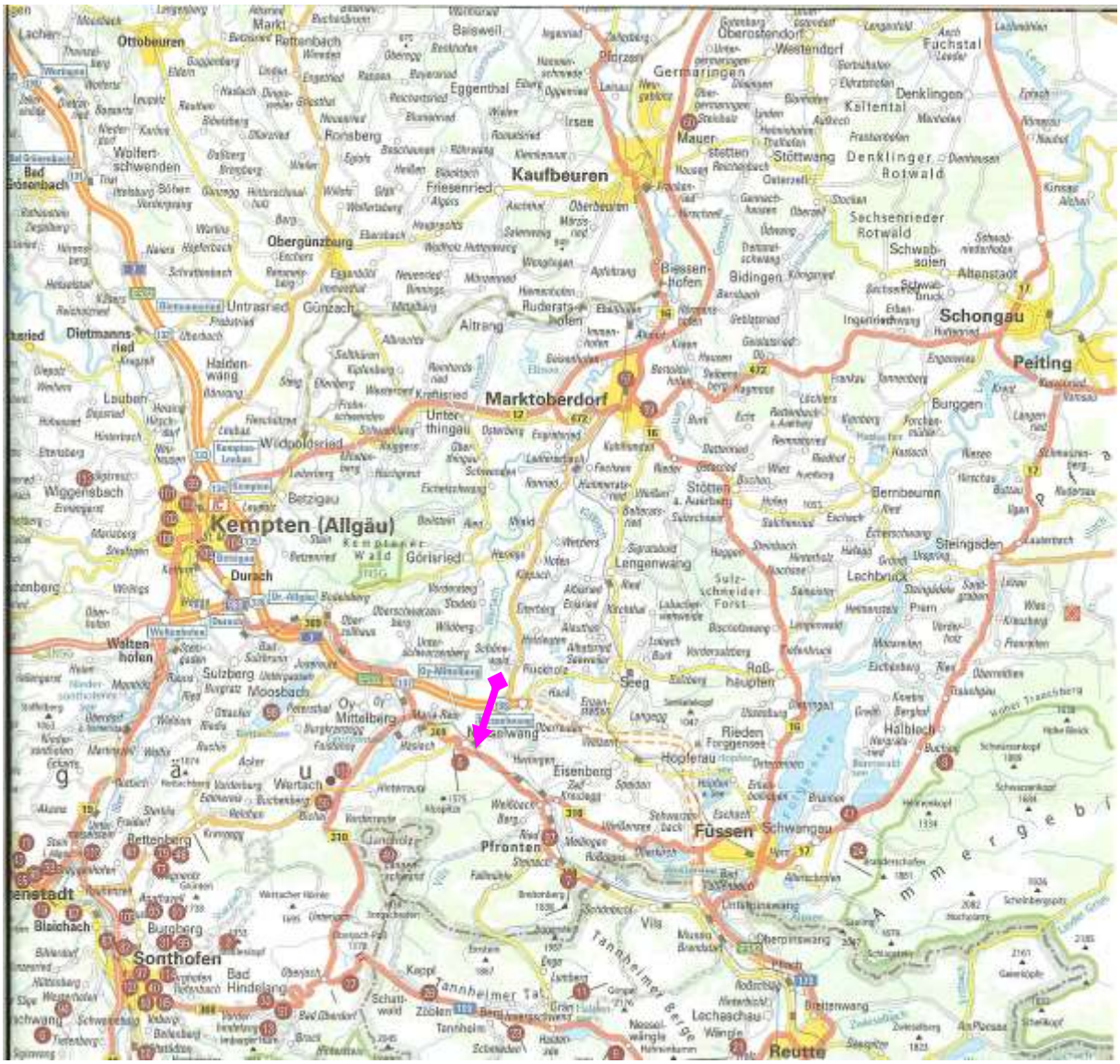
6. Anlagen

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild des Flurstückes 2741

- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



- Verkehrswert des Flurstückes 2741, Gemarkung Schneidbach,
- Markt Nesselwang, Landkreis Ostallgäu –

II Luftbild des Flurstückes 2741

