

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, 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.....	6
1.5	Vermietung und Verpachtung	8
2.	Bewertungsobjekt.....	9
2.1	Umfang des Bewertungsobjektes, Gebäudeplan	9
2.2	Äußere Lage und Ortsbeschreibung	11
2.3	Innere Lage und Erschließungszustand.....	12
2.4	Flurstücknachweis.....	12
2.5	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	14
2.6	Beschreibung und Lage der landwirtschaftlichen Grundstücke...28	
3.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes	29
3.1	Bewertungsanlass	29
3.2	Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze	29
3.3	Wahl der Wertermittlungsverfahren	34
3.4	Allgemeines Grundstückspreisniveau	37
3.4.1	Bauland	37
3.4.2	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	37

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

4.	Wertermittlung	41
4.1	Bewertung der Hofstelle in Riedis 6, Flst. 2170 und 2173	41
4.1.1	Bodenwert des Hofstellengrundstückes, Flst. 2170 und 2173	41
4.1.2	Ermittlung der Gebäudewerte	45
4.1.3	Verkehrswert des Flurstückes 2173, Gemarkung Petersthal	51
4.1.4	Verkehrswert des Flurstückes 2170, Gemarkung Petersthal	52
4.2	Bewertung der weiteren landwirtschaftlichen Grundstücke	52
4.2.1	Flurstück 2172/1, Gemarkung Petersthal	52
4.2.2	Flurstücke 2172 und 2291, Gemarkung Petersthal	55
4.2.3	Flurstücke 2303 und 2303/1, Gemarkung Petersthal	62
5.	Zusammenfassung	73
5.1	Auflistung der Wertungen	73
6.	Anlagen	75
I	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	
II	Luftbild	
III	Planzeichnung aus dem Jahr 1962	
VI	Bestandswerte	

Das Gutachten umfasst insgesamt 79 Seiten, einschließlich 3 Seiten Anlagen

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Kempten wurde die Zwangsvollstreckung zur Auflösung der Gemeinschaft für die Geschäftsnummer **K 10/22** angeordnet.

Die namentliche Aufführung der Antragssteller als auch Antragsgegner kann aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr durchgeführt werden. Beide Parteien sind anwaltlich vertreten, auch an dieser Stelle werden die rechtlichen Vertreter nicht namentlich aufgeführt.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Petersthal, Blatt 1300 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 dem Beschluss vom 08. Dezember 2022 mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag

Die Ortsbesichtigung der landwirtschaftlichen Grundstücke fand am Dienstag, den 21. März 2023 ab 11.00 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahmen neben der Unterzeichnenden und einem Mitarbeiter, der Antragssteller und die Antragsgegner teil. Weiterhin auch der ö. b. u. v. Forstsachverständige Dipl. Forstwirt Michael Schraudy zur Bewertung der Waldflächen.

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

21. März 2023

festgelegt.

1.3 Grundbuchauszug vom 10. 05. 2022

- Grundbuch von Petersthal, Blatt 1300, Amtsgericht Kempten (Allgäu) -

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

Flurstück **2291:**

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

- Wasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2121, Stgde. Untermaiselstein, eingetragen am 30. August 1926.

Flurstück 2303:

- Geh-und Fahrrecht in der Winterzeit (15. 10. bis 15. 04.), für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2295, eingetragen am 14. Januar 1998.
- Geh-und Fahrrecht in der Winterzeit (15. 10. bis 15. 04.), für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2296, eingetragen am 14. Januar 1998.

Flurstücke 2303 und 2303/1:

- Wasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2121, Stgde. Untermaiselstein, eingetragen am 11. März 1954.

zugunsten Flurstück 2173:

- Wasserbezugs-und leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2173 an Flurstück 2254, Gemarkung Petersthal, eingetragen am 17. 04. 1991.

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen zur Verfügung:

(zum Teil in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigelegt)

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

- o Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Gemarkung Petersthal, vom 16. 1. 2023
- o Luftbild (DOP) mit Flurstücksgrenzen, Überfliegung vom 17. 07. 2022
- o Pachtverträge in Kopie
- o Grundbuchauszug in Kopie vom 10. 5. 2022
- o Auskünfte aus der Grundakte
- o Richtwertliste und aktuelle Kauffälle vom Gutachterausschuss
- o Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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, 20. Ergänzung 2021, Verlag Pflug und Feder, Hrsg. HLBS

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

▶ 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

Die landwirtschaftlichen Grundstücke erscheinen durchwegs ordnungsgemäß bewirtschaftet, laut Vorlage der Antragsgegner wurden schriftliche Pachtverträge für das Gericht übergeben, die Pachtdauer ist abgelaufen und verlängert sich jährlich.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

2. Bewertungsobjekt

2.1 Umfang des Bewertungsobjektes, Gebäudeplan

Die Bewertung bezieht sich auf insgesamt 7 Flurstücke in und nahe des Weilers Riedis, auf der Gemarkung Petersthal der Gemeinde Oy-Mittelberg. Die Flurstücke liegen in räumlicher Nähe zueinander bilden teilweise ein gemeinsames Grundstück, auch gemeinsam mit bewaldeten Bereichen, diese werden vom Forstsachverständigen bewertet.

Das Hofstellengrundstück liegt südlich in Riedis im Außenbereich, zugeordnet dem Weiler Riedis in der Gemeinde Oy-Mittelberg. Der Hauptbestandteil der landwirtschaftlichen Flächen wurden seit der Aufgabe der Landwirtschaft im Jahr 1989 verpachtet.

Der Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen wird wie folgt aufgelistet:

Ensemble aus:

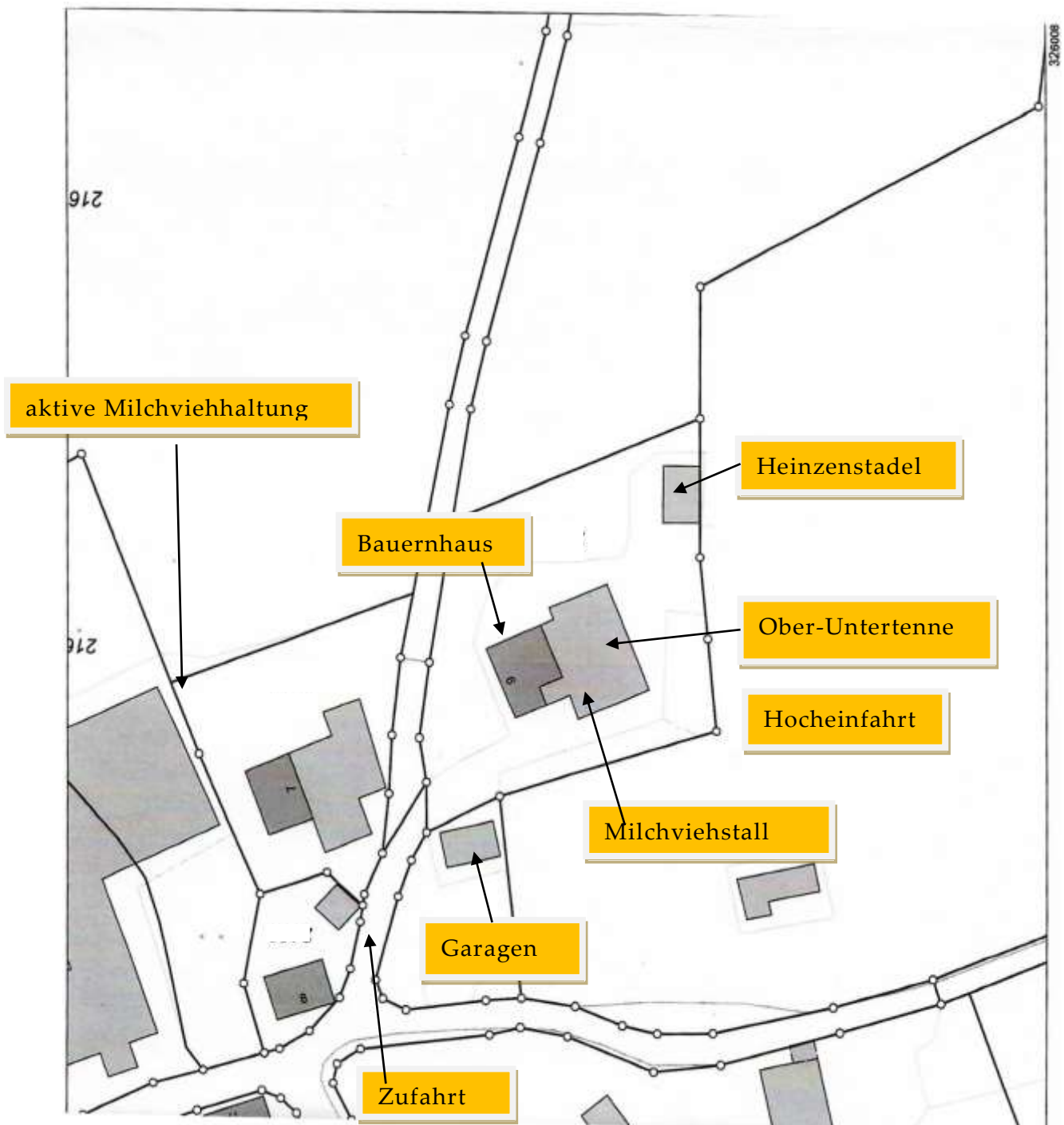
- Bauernhaus
- angeschiffter Anbau an der Nordseite
- Milchviehstall
- Werkstatt und Jungviehstall
- Tenne mit Unter- und Obertenne und Widerkehr mit kleiner Hocheinfahrt
- offene niedrige Remise unterhalb der Untertenne

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

Einzelgebäude

- separater zweistöckiger Heizenstadel
- Garagengebäude

Gebäudeplan



- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

2.2 Äußere Lage und Ortsbeschreibung



Oy- Mittelberg ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Oberallgäu, gemeinsam mit seinen Ortsteilen besitzt die Gemeinde rund 4.650 Einwohner, bei einer Gemeindefläche von 6.019 ha.

Oy - Mittelberg liegt zwischen 900 m und 1.100 m über NN, in der Gemeinde ist eine Schule, Kindergarten, Mehrzweckhalle und vielfältige weitere Sportanlagen vorhanden. Es gibt ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und eine gute örtliche Infrastruktur. Die Anzahl der Gästebetten liegt nahezu in der Höhe der Einwohnerzahl, die Gemeinde verfügt über eine Vielzahl touristischer Einrichtungen.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

Weiterführende Schulen und Krankenhäuser sind in der Stadt Kempten oder in der Stadt Sonthofen vorhanden.

Die Gemeinde Oy - Mittelberg ist über die A 7 und die B 309 sehr zentral zu erreichen.

2.3 Innere Lage und Erschließungszustand

Die zu bewertenden landwirtschaftlichen Flurstücke liegen durchwegs im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan komplett als Fläche der Land-und Forstwirtschaft ausgewiesen. Die Hofstelle liegt in Riedis, dieser Weiler situiert sich verteilt um seine Kapelle im Außenbereich.

Die jeweilige Zuwegung wird unter Punkt 4 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Flurstücke aufgeführt.

2.4 Flurstücknachweis

Gemarkung: **Petersthal**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA ¹	Wertzahl	Fläche (m ²)
2170	In Riedis, Grünland,	Gr	nicht geschätzt	460
	gemischte Nutzung,	GFL	----	157
	Gehölz	Gebüsch	----	106

¹ Nutzungsart

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

2172	Mühlsteig, Grünland,	Gr	27,5	8.345
	Wald	H	----	141
2172/1	Mühlsteig, Grünland	Gr	50	13.934
2173	Riedis 6, Grünland,	Gr	nicht ge-	1.063
			schätzt	
	gemischte Nutzung,	GFL	----	1.493
	Gehölz	Gebüsch	----	177
2291	Mühlsteig, Grünland,	Gr	Ø 34	7.526
	Wald,	H	----	166
	Weg	Weg	----	48
2303	Bodum, Grünland,	Gr	36	9.089
	Wald,	H	----	7.298
	Fließgewässer,	Wa	----	185
	Fläche gemischter Nutzung,	GFL	----	146
	Gehölz	Gebüsch	----	92
2303/1	Bodum, Grünland,	Gr	25	5.462
	Wald,	H	----	2.208
	Gehölz	Gebüsch	----	262
gesamt:	7 Flurstücke			58.358

Insgesamt wären damit an Fläche zu bewerten: 5,8258 ha

Nachdem das Flurstück **2303** aber einen sehr hohen Anteil an Waldfläche besitzt, die sich zudem als zusammenhängende Waldfläche mit den vom Forstsachverständigen zu bewertenden Flurstücken darstellt, fallen gemäß Aufmaß vor Ort insgesamt **7.700 m²** Grundstücksfläche in dieses Segment. Dieser Flächenanteil findet sich im Gutachten des Forstsachverständigen und die hier zu bewertende Fläche verringert sich auf: **50.658 m²**

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

2.5 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen



Bauernhaus

Das Bauernhaus ist vermietet und konnte nicht von Innen eingesehen werden, anders die angebauten Wirtschaftsgebäude, die Garage und die Stadel, hier war durchwegs eine Innenbesichtigung möglich.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-



Der genaue Ursprung des Bauernhauses ist nicht bekannt, er dürfte aber mindestens 300 bis 350 Jahre zurückliegen, wenn auch nicht durchgängig an diesem Standort, und in der vorliegenden baulichen Ausführung. Ursprünglich kann es auch nicht auf dieser Hofstelle gestanden haben, sondern es wurde um oder in Folge des Jahres 1800 im Rahmen der Vereinödung umgesetzt. Eine früher vorherrschende Besiedelung in Form von Streusiedlungen mit oft starker Besitzersplitterung, Flurzwang und Weidedienstbarkeit erschwerte den Betrieb der Landwirtschaft. Zur Verbesserung von Arbeits- und Produktionsbedingungen wurde Mitte des 16. Jahrhunderts in Schwaben die Vereinödung, eine Art früher Flurbereinigung eingeführt. Diese erreichte das südliche Oberallgäu aber erst relativ spät, ab dem Jahr 1800, die letzte wurde im angrenzenden Ortsteil Mittelberg im Jahr 1879 durchgeführt. So beteiligten sich im nahen Wertach 128 Teilnehmer an dieser Vereinödung, die Flächen zusammenlegte und diese in der Regel nahe oder um

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

die dazugehörige Hofstelle gruppierte. Nachdem es topographisch kaum möglich war dies für alle Teilnehmer um eine dorfnaher Hofstelle herum durchzuführen, wurden die vorrangig gestrickten Häuser auf Pferdefuhrwerke verladen, und kurzerhand wieder an einer neuen Hofstelle inmitten des zusammengefassten dazugehörigen landwirtschaftlichen Grundes, aufgestellt. Diese Vereinödung war im Grunde genommen die Überführung von Parzellen in ein anderes Nutzungsrecht, und der alte Hof des Ausbauers musste komplett versetzt werden, was bei Fachwerk oder wie hier gestrickten Häusern sehr gut durchführbar war.

Das eigentliche Bauernhaus, ein Querflurhaus (Grundriss Mitterstallbau) mit traufseitiger Erschließung, besitzt aus Fichtenholz gestrickte Wände. Diese bestehen aus, auf rechteckigen Querschnitt gebrachten Hölzern, die waagrecht aufeinanderliegen, und an den Ecken und Wandanschlüssen ineinander verzahnt sind. In einigen Abständen (< 1 Meter) werden diese Hölzer mittels Dohlen miteinander verbunden. Die Verzahnung an den Kanten sorgt auch für den Namen dieser Bauart „Strick oder Schloss“. Das Bauernhaus wurde gestrickt, bei einer vor Ort geschätzten Wandstärke von 28 cm. Ein Blockbau könnte selbstverständlich unverputzt bleiben, allerdings wurde hier sicherlich die Wetterseite mittels Schutzschild gegen Abwitterung abgedeckt. Vermutlich zum Zeitpunkt des Ab- und Neuaufbau wurden die Holzwände verputzt, um eine nach damaliger Auffassung schönere und solidere Wandoptik zu erhalten. Möglicherweise auch weil die damalige Obrigkeit meist forderte, die Stubenstöcke nach einem erfolgten Ausbau zu mauern. Indiz dafür dürfte auch der Kellerraum unterhalb der Südseite sein, dieser konnte nur von außen durch die einfach verglasten Fensteröffnungen eingesehen werden. Gemauert wurde dieser mit Natursteinen, gebietstypisch Nagelfluh, ebenso der direkt daran anschließende ehemalige Hühner-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

stall. Das wie früher üblich geschützt an der Ostseite liegende Bauernhaus ist laut Auskunft in seiner derzeitigen Form gesamt als Blockbau errichtet. Bei der Hangbebauung besteht die Unterkellerung lediglich an der Südseite, das restliche Gebäude ist nicht unterkellert. Die alte Substanz, auch Allgäuer Dreiraumwürfel genannt, ist derartig gedreht, dass das ehemalige Hus (Flur und Küche) quer zum First läuft, mit dem nahezu ebenerdigen Eingang an der nördlichen Traufseite. Im 19. Jahrhundert erfolgten in der Regel Verbreiterungen, die vor allem aus landwirtschaftlichen Gründen, mit der Spezialisierung auf Milchvieh hervorging. Damit verlor auch das ursprüngliche Hus seine Küchenfunktion, und verblieb als bis zu 3 Metern breiter Flur mit Treppenaufgang, welcher stallseitig die einläufige Treppe in das OG aufnahm. Eine Verbreiterung ist auch hier erkennbar, und zusätzlich an deren nördlichen Seite ein angeschiffter einstöckiger Anbau, vermutlich ehemals konzipiert als Austrag.



- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Im Zeitverlauf wurde beim zu bewertenden Bauerhaus giebelseitig ein Haupteingang neu angelegt, und in Verbindung könnte der Treppenaufgang der in der Regel geradläufigen Holztreppe ebenfalls verlegt worden sein. Dagegen spricht allerdings die Anordnung der Fensteröffnungen, und der Plan im EG zum Einbau des Kamins. Hieraus lässt sich erkennen, dass der Flur der früher in die dazu offene Küche führte noch identisch vorhanden ist, und auch die Aufgangstreppe trotz geänderten Haupteingangs weiterhin beinhaltet. Dadurch wird die Herleitung aus dem Allgäuer Dreiraumwürfel noch untermauert.

Der noch vorhandene Milchviehstall ist in seiner heutigen Form mit der Erhöhung um die Obertenne entstanden. Am Widerkehr mit Hocheinfahrt erkennbar bestand das Gebäudeensemble ursprünglich nur aus einem Stockwerk. Ebenfalls das alte Bauernhaus wurde bei der Erhöhung einbezogen und das Obergeschoss aufgesetzt (unterschiedliche Höhen in EG und OG). Ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stieg der Platzbedarf in der Milchviehhaltung, und den vorhandenen Untertennen wurde eine Obertenne aufgesetzt und in den meisten Fällen wie auch hier, eine Zufahrt für diese Obertenne in Form einer Hocheinfahrt im Gelände angelegt.

Nachdem im Milchviehstall noch eine Holzdecke vorhanden ist, im ehemaligen Rossstall, später Jungviehstall aber bereits eine Preußische Kappe, kann die Entstehung des Milchviehstalles in seiner jetzigen Form etwas eingegrenzt werden. Nachdem die Preußischen Kappen wegen des deutlich verbesserten Brandschutzes um 1860 bis 1870 auf breiterer Basis auch im Rahmen der Landwirtschaft aufgekommen waren, ist der Stall davor zu datieren. Ein weiteres Indiz liefern die äußerlich gut erkennbaren tiefen Mauer-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

schäden der an den Stall direkt angeschlossenen, und mit Futterluken verbundenen Untertenne.



Nachdem die Vereinödung relativ spät im südlichen Oberallgäu angekommen war, kann der mit Natursteinen gemauerte Unterbau der Wirtschaftsgebäude auf 1830 bis 1880 eingegrenzt werden.

Einteilung Bauernhaus, bei fehlender Innenbesichtigung ohne Gewähr, allein analog vergleichbarer Objekte und Bauplan aus 1962 vom EG:

UG: Teilunterkellerung der südlichen Seite, Kellerraum, Hühnerstall

EG: Flur mit geradläufigem Treppenaufgang, Küche, Speis, WC/Bad neben Eingangsbereich des verlegten Haupteinganges, Wohnzimmer, Schlafzimmer

OG: Sohler mit Treppenabgang, 4 Kammern/Schlafzimmer

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

DG: laut Auskunft nicht ausgebauter Bühnenraum

Wohnfläche, gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie² (WMR) und unter Einbezug der Wohnwertfaktoren.

Ohne Innenbesichtigung und Wohnflächenangabe in der Planung kann diese nicht angegeben werden. Die Deckenhöhen sind zu niedrig, abgeleitet 2,00 m im EG und bis 2,10 m im OG, und können damit auch nicht dieser Richtlinie entsprechen.

Gebäudekonstruktion:

Baugrund: gemäß klassifiziertem Grünland Lehmboden

Fundamente: Naturstein, bzw. direkt aufgesetzte Konstruktion

Außenwände: in der südlichen Teilunterkellerung Natursteinwände außen Scheibenputz und gestrichen, dann als Aufsatz gesteckte Holzwände, vor einigen Jahren neu verputzt und gestrichen (weiß mit relativ breitem grau abgesetzten Sockel)

Innenwände: Holzwände, keine gemauerte Brandwand, nur Holztrennwand mit Verbindungstüre vom EG und OG aus.

Geschossdecken: Fehlbodendecken aus Holz

Treppen: geradläufige Holztreppen mit Holzgeländer

Türen: Haupteingangstüre aus Holz mit Lichtausschnitt und Holzgesims, einfache Holztüre beim nördlichen Eingang, Innentüren ebenfalls aus Holz

² Sprengnetter, 2. Auflage, Richtlinie und Kommentar

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Fenster:	insgesamt alles Holzfenster aus mehreren Etappen, die ältesten aus alten Allgäuer Kastenfenstern mit Vorfens-tern bestehend, und die jüngsten 3 ungefähr aus dem Jahr 1980 stammend, Holzfenster, die beiden Scheiben zum Öffnen, kein Isolierglas. Grüne Läden aus Holz in Funktion, braun gestrichene Holzlaibung.
Decken:	Holzdecken mit und ohne Beläge
Fußböden:	nicht bekannt, aus vergleichbaren Objekten Holzrie-men mit unterschiedlichen Belägen
Innenwände:	Holzwände mit Belägen
Raumhöhen:	konnten nicht vermessen werden, im Verhältnis zum Alter gesetzt, EG ungefähr 2,00 m und OG 2,10 m.
Heizung:	laut Auskunft und Plan des Kamineinbaus größerer Feststoffofen mit Herd in der Küche, angeschlossen laut Auskunft an einen 120 l Boiler und 2 Heizkörper, 1 Einzelofen mit Öl, Elektroboiler.
Sanitär:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	ohne Innenbesichtigung nicht bekannt, Leitungen auf Holz oder unter Kabelschächten
Dachkonstruktion:	Satteldach, Pfettendach, Dachstuhl wurde im Jahr 1920 ersetzt und 1991 überarbeitet, laut optischen Anblick verschalt, Sparren verstärkt und ausgerichtet
Dachdeckung:	Braas Betonsteine, Taunuspferne, naturrot, unbesan-det, Dachrinnen und Fallrohre, 1 blechverkleidetes ein-zügiges Kamin über Dach.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

angebaute Wirtschaftsgebäude



- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Die Herleitung und das Alter der direkt angebauten Wirtschaftsgebäude wurde bereits ausführlich beschrieben. Die landwirtschaftliche Anlage für 16 Milchkühe zuzüglich Nachzucht steht nach Aufgabe der Landwirtschaft bereits seit mehreren Jahrzehnten leer.



Der Unterbau wurde massiv mit Natursteinen gemauert, der Aufsatz besteht komplett aus bretterschalter Holzständerbauweise. Die sehr alte Allgäuer Aufstallung besteht neben den Außenmauern fast gänzlich aus Holz, Holzdielen als Boden, dazu eine Holzdecke als Abtrennung zur nach oben offenen Obertenne. Die Raufe zeigt zur mit Futterluken unterbrochenen Wand zur Untertenne, die Jauchenrinne führte die Jauche der ehemaligen Festentmistung zur einer kleinen Grube neben dem Stall. Belichtung erfolgt über einfach verglaste Holzfenster, Zugang über Stalltüren aus Holz. Weiterhin das als Jungviehstall zuletzt genutzte Abteil mit einer Preußi-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

schen Kappe. Deren Gesamtlebensdauer ist längst überholt, und die Eisenträger bereits deutlich vom Rost geschädigt sind, eine Standsicherheit ist nicht mehr zu garantieren. Ein nach oben offenes Holzsilos findet sich im Bereich der vom Boden bis zum Dach offenen Tenne. Weiterhin führt eine Holzterapie zur Obertenne, die auch von der Hocheinfahrt aus mit Futter bestückt werden konnte. Die Größe und Tragfähigkeit dieser Hocheinfahrt ist noch angepasst an deren Errichtung, als Pferdefuhrwerke noch im Einsatz waren. Die Tragfähigkeit der Eisenträger ab Geländekante bis zum Gebäude kann auch nicht mehr garantiert werden.

Heinzenstadel



Dieser alte zweistöckige Feldstadel ist auch mindestens ein Jahrhundert alt, bretterschalte Holzständerbauweise auf Natursteinuntersatz. Das EG be-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

steht aus Holzboden und Holzdecke, der Aufgang zum OG erfolgt über eine schmale relativ steile Holzterrasse, der Zugang erfolgt über ein Holztor. Im unteren Bereich wurde ein Teil der Holzdecke des EG, und ebenso im Holzschindeldach herausgeschnitten um einen Traktorunterstand ohne Tor zu ermöglichen. Das Satteldach ist mit Tonsteinen belegt, der Niederschlag wird von der Regenrinne mit Fallrohr abgeleitet.

Garagengebäude



Dieses Garagengebäude findet sich im vorderen Bereich der Hofstelle zur öffentlichen Straße hin, aber nicht auf demselben Flurstück, sondern auf Flurstück 2170. Laut Auszug aus der Baugenehmigung entstammt dieses aus dem Oktober 1978 und ist damit gut vier Jahrzehnte alt, und damit das jüngste Gebäude auf der Hofstelle.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Es handelt sich um eine massive Bauweise, das Gebäude wurde mit 24 cm Ziegel-, im Hang Zementsteinen errichtet und außen mit Spritzwurf verputzt und gestrichen. Zusätzlich wurde wegen eines ursprünglich geplanten weiteren Aufbaus auf das Gebäude ein Ringanker eingebracht. Im Inneren durchgängiger Betonboden, die Decke besteht aus Holz, ohne durchgängige Verbretterung, das Pultdach ist holzverschalt und mit Braas Frankfurter Betonpfannen belegt, und wird von einer Regenrinne entwässert. Insgesamt 3 mechanische Garagentore in holzgefüllter Metallrahmenkonstruktion sorgen für die Erschließung, im Inneren befinden sich aber keine Trennwände der drei Stellplätze. Es besteht ein Stromanschluss und Leitungen auf Putz, sowie ein kleiner Sicherungskasten. Der Vorplatz wurde wie die Zufahrt zum Eindachhofgebäude asphaltiert. Die bebaute Fläche beträgt rund 65 m², die Nutzfläche 55,5 m², bei 266 m³ umbautem Raum.

Außenanlagen:

- Versorgungsleitungen
- Zufahrt durchgängig asphaltiert
- Grasgarten

Bauschäden und Baumängel:

- die Ursubstanz des Bauernhauses ist zum Stichtag mindestens 250 Jahre alt, die einzig bekannte Modernisierung lag im Jahr 1962 mit dem Einbau des Kamines. Weiterhin aber die Außenfassade vor einigen Jahren komplett neu verputzt und gestrichen, sowie das Dach überarbeitet. Dies fällt aber nicht unter eine Modernisierung, sondern ist als

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Renovierungsmaßnahme zu betrachten. Im vorliegenden Fall stellt es eher eine rein optische Verbesserung dar, und geht allerdings damit auch eine Schicksalsgemeinschaft mit einer sehr alten verbrauchten Bausubstanz ein.

- die älteren bis sehr alten Holzfenster sind kaum in der Lage etwas zu dämmen, auch keine gute Bilanz können die 28 bis 30-er Holzwände, ohne ergänzende Dämmung bieten. Mit dem Feststoffofen in der Küche und der einzigen Ergänzung in Form eines Öleinzelo-fens ist das Gebäude nur schwerlich zu beheizen. Zudem für zwei verschiedene Brennstoff nur ein ein-züiges Kamin vorhanden ist, gebraucht würde ein zweizüiges.
- zum Zustand der Innenräume kann ohne Innenbesichtigung keinerlei Aussage getroffen werden
- der Zuschnitt der Innenräume ist bezüglich des EG über eine Planzeichnung aus dem Jahr 1962 bekannt, und soll laut Aussage auch nicht geändert worden sein. Dieser Plan belegt die Herleitung aus dem Allgäuer Dreiraumwürfel, mit einem Anbau und einer Verbreiterung und kann mit einem heute üblichen Wohnkomfort nicht verglichen werden.
- in der aktuellen Energiediskussion entspricht das Bauernhaus absolut nicht auch nur den geringsten Ansprüchen. Bei einem Besitzerwechsel müssten innerhalb von zwei Jahren sämtliche Fenster ausgetauscht und die Decke zum DG abgedämmt werden. Dieser Kostenaufwand

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

würde aber längst nicht ausreichen, und der sinnvolle Einbau einer Wärmepumpe ist kaum vorstellbar.

- die direkt angebauten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sind baulich und technisch völlig verbraucht, und sollten freigelegt werden, was ebenfalls mit einem hohen Kostenaufwand verbunden ist.

2.6 Beschreibung und Lage der landwirtschaftlichen Grundstücke

Das Anwesen ist direkt mit dem südlich folgenden Grünlandgrundstück verbunden, und bildet gemeinsam mit weiteren Flurstücken ein zusammenhängendes Grundstück in südlicher Richtung abfallend zur Rottach. Dazu kommen zwei weitere Flurstücke auf der anderen Seite der Rottach, die nicht vom Hofstellengrundstück aus erreicht werden können. Beschreibung und Bewertung unter Punkt 4.2 dieser Wertermittlung.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, 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 8. Dezember 2022 Schätzungsbeschluss.

3.2 Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze

Die Grundlagen einer Wertermittlung sind in § 2 der ImmoWertV festgelegt:

„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.“

Die Wertermittlung hat zu einem Stichtag zu erfolgen, dies regeln die §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 der ImmoWertV 2010 wie folgt:

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

- (1) „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. „

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand:

- (1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- (2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören **insbesondere** der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Absatz 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Absatz 3), die Lage-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

merkmale (§ 6 Absatz 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6).

Verkehrswert:

Bei dem Begriff „Verkehrswert“ handelt es sich um einen in § 194 BauGB eindeutig definierten technischen Begriff der Wertermittlung, der auch in der Praxis einen unmissverständlichen Sinngehalt hat. Soll nach dem Vertrag zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ein Verkehrswertgutachten erstellt werden, so bedeutet das, dass der Gutachter als Unternehmer zur Erfüllung des Werksvertrages die Verfahren nach der WertV anwenden muss.³

§ 194 BauGB: „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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 8 Abs. 1 ImmoWertV:

³ Zimmermann, P.: „Verbindlichkeit des Verfahrens der Verkehrswertermittlung für Grundstücke nach den Vorschriften des BauGB und der WertV 88. Der Sachverständige, Heft 5/92, S. 113 ff.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

„Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren **unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit** zu ermitteln.“

Grundlagen der Bodenbewertung

Der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen sind bei bebauten Grundstücken getrennt zu ermitteln.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Verkehrswertes bieten die für das Grundstück oder die wesentlich gleichartigen Grundstücke in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise.⁴

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke vorrangig und ohne Berück-

⁴ Pr. OVG, Urteil vom 10.6.1910

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

sichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren 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 (vgl. § 16, Abs. 1 ImmoWertV).

Ermittlung des Vergleichswerts:

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 vergleichbaren 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 (§ 15 ImmoWertV).

Grundlagen für die Gebäudebewertung

Die **ImmoWertV § 8, Abs. 2** nennt für Gebäude folgende geeignete Bewertungsverfahren:

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

1. Vergleichswertverfahren (Preisvergleichsrechnung)
2. Sachwertverfahren (Substanzwertberechnung)
3. Ertragswertverfahren (Renditeberechnung)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich besonders für den Bodenwert, wie bereits oben ausgeführt. Bei Gebäuden liegen häufig nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise vor.

Daher stehen für die Bewertung von Gebäuden sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

3.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Bodenwerte werden in der Regel, so auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung, nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der **Sachwert** des Objektes ergibt sich aus dem Boden- und dem Bauwert der aufstehenden Gebäude. Der Bauwert setzt sich zusammen aus den reinen Baukosten, den Außenanlagen und den Kosten der besonderen Betriebs-einrichtungen. Dabei ist zunächst der aktuelle Neubauwert (Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag) zu ermitteln. Grundlage hierfür sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten), mit der jeweils angesetzten Einheit zu multiplizieren. Normalherstellungskosten entsprechen genau den Kosten, die für den Neubau eines Gebäudes oder baulichen Anlage aufzubringen wären. In den jeweiligen Ansätzen nicht enthaltene Bauteile oder Vorrichtungen sind gesondert durch entsprechende marktübliche Zuschläge zu er-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

gänzen. Weiterhin enthalten die Normalherstellungskosten alle Nebenleistungen bei einem Neubau, die sogenannten Baunebenkosten. Diese stehen für Baupläne, sowie für Aufwendungen an Behörden für Prüfung und Genehmigung des jeweiligen Vorhabens.

Diese ermittelten Normalherstellungskosten sind mittels Baupreisindex auf den speziellen Stichtag der Wertermittlung umzurechnen. Weiterhin wird eine Alterswertminderung auf diese Normalherstellungskosten angewendet, diese ist abhängig von einer gebäudetypischen Gesamtnutzungsdauer (wirtschaftliche Nutzungsdauer), und einer sich aus dem Alter des zu bewertenden Objektes ergebende Restlebensdauer. Dabei ist, außer in zu begründenden Ausnahmen, von einer linearen Abnutzung des zu bewertenden Bauwerks auszugehen. (vgl. auch § 21- 23 ImmoWertV)

Die Ermittlung des **Ertragswertes** erfolgt unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 17 der **ImmoWertV 2010**.

„(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitali-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

sierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen, oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der, mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen, auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

3. Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen. „

Der Reinertrag errechnet sich aus dem um die Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag. Dieser Rohertrag wird errechnet aus einer am Markt möglichen Nutzung und daraus erzielbaren Erträgen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis und laufenden Betriebskosten.

Bezüglich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren anzuwenden, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Eine besondere Form der Ermittlung des Bodenwertes ist das Liquidationswertverfahren gemäß § 16 (3) ImmoWertV, bei diesem Verfahren wird der Wert vom freigelegten Bodenwert abgeleitet.

„Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind, oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

3.4 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.4.1 Bauland

Der Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu gibt als maßgeblich zum Stichtag herausgegebene Richtwerte zum 1. 1. 2022 für Mischgebiet in Petersthal **175,00 €/m²** (MFH) und **200,00 €/m²** (EFH) heraus. Beide Werte verstehen sich einschließlich der kompletten Erschließung nach BauGB und KAG. Weiterhin als Außenbereichszone **100,00 €/m²** (MFH) und **115,00 €/m²** (EFH).

3.4.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

Der Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu gibt zum 1. 1. 2022 folgende Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen heraus:

Stadt/Gemeinde Angabe €/m ²	Topographie und Zugschnitt eignet sich nur für Grünlandnutzung	ackerfähiges, im südlichen Landkreis ebenes Grünland
Oy-Mittelberg	2,50 €/m ²	4,90 €/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 Veröffentlichung 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 Oy-Mittelberg seit dem 1. Januar 2019 bis heute insgesamt 30 verwertbare Kauffälle vor, davon zwei aus der Gemarkung Petersthal, sowie die weiteren größtenteils aus Mittelberg. Der Mittelwert aller Kauffälle beträgt 4,15 €/m², der Median liegt bei 4,43 €/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.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

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 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 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 preissteigernd aus, da auch ungünstigere Flächen für das Einhalten der GV Grenze in voller Höhe zählen, einzige Ausnahme die Wasserschutzzonen I und II. Seit einigen Jahren werden in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse auch die Ertragsmesszahlen aufgeführt, so dass auch das Ertragspotential

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

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 wirklich abzusehen. Aber die Hinweise darauf verdichten sich, dass es eintreten könnte. 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 für das Gemeindegebiet von Oberstaufen für absolutes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 2,50 €/m²

für ertragreiches ebenes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 4,90 €/m²

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

4. Wertermittlung

4.1 Bewertung der Hofstelle in Riedis 6, Flurstücke 2170 und 2173

Flurnummer **2173**, Riedis 6 mit insgesamt 2.733 m², gemäß aktuellem Kataster 1.493 m² Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft, Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, 1.063 m² Grünland und 177 m² Gehölze.

Flurnummer **2170**, In Riedis mit 723 m² Grundstücksfläche, davon 157 m² Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft, Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, 460 m² Grünland und 106 m² Gehölze.

Umgriffe der Katasterkarten haben aber keinerlei baurechtliche Auswirkungen, und grenzen lediglich Nutzungen voneinander ab. Es müssen daher bei der Bewertung die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort berücksichtigt werden.

4.1.1 Bodenwert der Hofstellengrundstücke, Flurstücke 2170 und 2173

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Zur Ermittlung des Bodenwertes können anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 13 Absatz 2 WertV).

Bodenrichtwerte sind nach § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen Beiträgen freie Grundstücke. Sie beziehen sich aber in der Regel auf den Innenbereich, und nicht auf den hier

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

durchgängig vorhandenen Außenbereich. Der zuständige Gutachterausschuss hat aber auch Richtwerte für den Außenbereich, unter der Bezeichnung Weiler, herausgegeben.

Der Gutachterausschuss Oberallgäu gibt für Oy-Mittelberg einen Bodenrichtwert von 175,00 €/m² (ebf) für Innenbereichsgrundstücke in Petersthal an. Der zuständige Gutachterausschuss gibt für das Gebiet ausdrücklich auch einen Außenbereichswert heraus. Ein solcher Wert sollte die Besonderheiten der Weiler vollumfänglich enthalten, auch die besonderen Situationen wie als Beispiel ohne Kanalanschluss mit eigener Anlage, sowie die großen Umgriffe, bebaut oft mit alten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden deren Restnutzung abgelaufen, und eine Umnutzung als Gewerbestandort in den meisten Fällen nicht möglich ist. Darin enthalten aber auch das Wohnhaus mit seinem Bestandsrecht im Außenbereich.



- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Hier liegt kein Anschluss an die Kanalisation vor, aber eine ordnungsgemäße 4. Stufe in Form einer Pflanzenkläranlage, so dass die volle Erschließung adäquat vorhanden ist. Der Außenbereichsrichtwert beträgt auf die Hofstelle zugeschnitten 100,00 €/m².

Bewertung:

Der Richtwert unterscheidet nicht, ob Lage und Zufahrt sehr gut sind, sondern ist eher als ein Mittelwert zu betrachten. Hier handelt es sich um eine Einzellage auf der Anhöhe, mit gut gesicherter Zufahrt und derzeit einem kompletten Anschluss an die öffentlichen Versorgungssysteme. Wobei die Wasserversorgung in Riedis auf die Dauer nicht mehr die notwendigen Laborwerte aufweisen kann, und der Anschluss an das Fernwasser als Alternative gesehen wird. Augenblicklich wurde hier noch keine definitive Entscheidung getroffen, aber alleine der Anschluss an diese Leitung soll mit 30.000 € pro Anwesen in Riedis veranschlagt werden. Für Riedis 6 besteht zudem ein eingetragenes Wasserrecht am Flurstück 2254, Gemarkung Petersthal. Beim Brunnen auf der Hofstelle war bei der Ortseinsicht feststellbar, dass auch Wasser kommt. Dieses kann aber nicht als Trinkwasser verwendet werden, da das Grünland von Flurstück 2254 organisch gedüngt wird. Laut Auskunft kann es in trockenen Sommern auch zu einem kurzzeitigen Versiegen kommen.

Weiterhin ein nicht verbaubarer Blick auf den Rottachtobel und vor allen Dingen direkter Bergblick, einziger Nachteil der Lage stellt die aktive Milchviehhaltung auf der gegenüberliegenden Straßenseite dar. Daher wird bei der trotz der Krise anhaltend überhitzten Nachfrage nach Alleinlagen mit Panoramablick ein Zuschlag in Höhe von 50 % als marktgerecht erachtet,

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

aber wegen der landwirtschaftlichen Immissionen in direkter Nachbarschaft und der möglichen Kosten für den Anschluss des Ortsteiles an das Fernwasser auf 25 % halbiert. Nachdem für den Außenbereich ein Richtwert vorliegt, beinhaltet dieser in der Regel einen größeren Umgriff somit wird für das eigentliche Hofstellengrundstück **2173** die im Kataster angegebene Fläche der gemischten Nutzung, mit Ausnahme der Fläche zum Heinzenstadel angenommen, oder rund 1.100 m².

Bodenwert der Gebäude- und Freifläche:

$$1.100 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ €/m}^2 \times (+ 25 \%) = \mathbf{137.500 \text{ €}}$$

Für die restliche Fläche in der Höhe von 1.633 m², bestehend aus dem umgebenden Grünland und einigen Gehölzen, wird der 5-fache Wert landwirtschaftlicher Fläche (Mittel der beiden Vergleichswerte) angenommen

$$1.633 \text{ m}^2 \times 3,70 \text{ €/m}^2 \times 5 = \mathbf{30.210 \text{ €}}$$

Gesamtbodenwert des Flurstückes 2173: 137.500 € + 30.210 € = **167.710 €**

Bezüglich Flurstück **2170** handelt es sich um die ehemalige Hausbuind auf welcher das Garagengebäude der Hofstelle errichtet wurde. Weiterhin wird das Grünland mit Ziegen und einem kleinen mobilen Stall bewirtschaftet. Dies wird analog als Arrondierung mit dem 5-fachen landwirtschaftlicher Nutzfläche, hier aber nicht vom Mischwert sondern vom Ansatz für gutes Grünland abgeleitet.

$$723 \text{ m}^2 \times 4,90 \text{ €/m}^2 \times 5 = \mathbf{17.714 \text{ €}}$$

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

Weiterhin die umgebende landwirtschaftliche Fläche, die die Hofstelle komplett südlich Richtung Rottach arrondiert, allerdings liegt dieses Grünland bereits auf Flurstück 2172/1 und wird im Rahmen der weiteren landwirtschaftlichen Flächen bewertet. Es muss aber an dieser Stelle darauf verwiesen werden, dass die Pflanzenkläranlage des Bauernhauses bereits auf diesem Flurstück liegt und damit einen wichtigen Beitrag zur Erschließung der Hofstelle birgt und mit Flurstück 2173 eine wirtschaftliche Einheit bildet.

4.1.2 Ermittlung der Gebäudewerte

Die Ermittlung eines Gebäudesachwertes kann bei einer derartig unterschiedlichen, und teilweise sehr alten Bausubstanz keinen wirklichen Sinn mehr ergeben. Es wird daher wie bei Bauernhäusern meist der Fall davon ausgegangen, dass im Ursprung der Nutzen im Vordergrund steht und weniger eine eher individuell ausgerichtete Ausstattung eines Ein-oder Zweifamilienhauses. Unter diesem Aspekt sollte auf den Ertragswert abgestellt werden.

Bezüglich eines Ertragswertes kann die mögliche Miethöhe ohne Innenbe-
sichtigung schwerlich kalkuliert werden, es liegt aber ein aktuell gültiger Mietvertrag vor. Die Kaltmiete für die im Vertrag angegebenen 100 m² Wohnfläche beträgt 300,00 € Kaltmiete, 3.600 €/anno.

Ermittlung des Ertragswertes des Gebäudes		
Bauteil:	Bauernhaus	
Bewertungsstichtag	21. 3. 2023	
Baujahr/Alter	fiktiv 1800	85 Jahre
tats. Nutzungsdauer	100 Jahre	

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu -

Restnutzungsdauer	15 Jahre		
Bodenwert	1.100 qm à	125,00 €	137.500,00 €
Ermittlung der Jahresrohmiere in €			
Wohn- und/oder Nutzfläche			
100,00 qm x	3,00 €/qm x 12		3.600,00 €
Jahresrohmiere insges.			3.600,00 €
./. Bewirtschaftungskosten			
Betriebskosten	2,00 % d. Jahresmiere	72,00	
Verwaltungskosten	2,00 % d. Jahresmiere	72,00	
Instandhaltungskosten	8,00 % d. Jahresmiere	288,00	
Mietausfallwagnis	8,00 % d. Jahresmiere	288,00	
insgesamt	20,00 % d. Jahresmiere	720,00	720,00 €
Reinertrag d. Objektes insges.			2.880,00 €
./. Anteil d. Grundstückes			
am Reinertrag %	2,10 v. Bodenwert	137.500,00	2.887,50 €
Reinertrag des Gebäudes			(7,50) €
Ermittlung des Ertragswertes d. Gebäudes	Zinssatz %	2,10	
(7,50) € x	12,7537 (Kapitalis.)		(95,65) €
zzgl. Wert d. Grund und Boden			137.500,00 €
abzgl. Instandsetzungskosten, Kosten d. Herstellung einer Vermietbarkeit			
		./.	€
abzgl. Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
		./.	€
Wert des Grundstückes n. d. Ertragswertverfahren			137.404,35 €

Die Berechnung zeigt, dass der Gebäudeertragswert negativ ausfällt und das Gebäude in seinem derzeitigen Zustand keinen ausweisbaren Ertrag mehr aufbringen kann. Laut gesetzlicher Regelung müssten bei einem Besitzer-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

wechsel, von welchem die Verkehrswertdefinition eigentlich methodisch ausgeht, innerhalb von 2 Jahren nach Grundbucheintrag mehrere energetische Verbesserungen durchgeführt werden. Es sind dies der Austausch sämtlicher Fenster, und die Dämmung des Gebäudes nach oben zum Dachgeschoss. Nachdem sich hier aber an der gesamten mit den Wirtschaftsgebäuden verbundenen Giebelseite nur eine Holzwand befindet, müsste diese Giebelseite ebenfalls erneuert werden um den gesetzlichen Vorgaben entsprechen zu können. Die alten Wirtschaftsgebäude sollten sowieso abgebrochen werden, somit wäre diese Giebelwand automatisch angefallen. Die Freilegungskosten werden bei derartigen Objekten in dieser Lage aber kaum gerechnet. Der Ansatz des Ertragswertes verbleibt daher allein beim Bodenwert.

Der Gebäudeertragswert einschließlich Bodenwert beträgt **137.500 €**

Weiterhin Bestandteil ist das Garagengebäude aus dem Jahr 1978 auf Flurstück 2170.

Sachwertberechnung:

Basierend auf diese Gebäudestandards der NHK 2010 wird die Einzelgarage aus dem Jahr 1978 eingeteilt als Massivbau in die mittlere Standardstufe 4, mit einem Ansatz von 485 €/m² BGF, darin enthalten auch der zusätzliche Ringanker.

1. Basisansatz

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

Die Angabe aus der NHK 2010 wird hier ohne weitere Anpassungen übernommen. Der Wert gilt allerdings als Basis für das Jahr 2010, so dass er noch auf den Stichtag zu indizieren ist. Das Garagengebäude besitzt eine bebaute Fläche gemäß Bauplan von 64,84 m², oder rund **65 m²**.

2. Angepasster Kostenkennwert:

Kostenkennwert	485,00 €/m ²
x	x
Korrekturfaktor Grundrissart	1,00
x	
Baupreisindex Wertermittlungsstichtag	1,717
/	/
Baupreisindex 2010 (Basis 2010=100)	1,000
=	=
angepasster Kostenkennwert	832,75 €/m²

Insgesamt besitzt der Feldstadel eine Bruttogrundfläche von **65 m²**

3. Herstellungskosten des Feldstadels zum Stichtag:

65 m ² BGF x	Kostenkennwert	832,75 €/m ² =	54,128,75 €
nicht erfasste Bauteile	keine	=	-
Herstellungskosten des	Gebäudes	=	54.130 €

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

4. Alterswertminderung

§ 23 ImmoWertV

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. „

Restnutzungsdauer = GND- (tatsächliches) Alter der Anlage.

Hierbei können aber noch Anpassungen, entweder für Modernisierungen, oder auch für unterlassene Instandhaltung zur Anwendung kommen. Es wird von einer praxisorientierten Restnutzungsdauer als nutzbares Garagegebäude ohne ersichtliche größere Mängel mit ausreichender Zufahrtshöhe in Höhe von 40 % gerechnet.

Herstellungskosten des Gebäudes	=	54.130 €
Alterswertminderung linear	- 60 % =	- 32.478,00 €
Sachwert Garage	=	21.652 €

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hierunter sind zusätzliche Erträge, Baumängel, Instandhaltungsrückstau, wirtschaftliche Überalterung bedingt durch bautechnische Schwächen (tech-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

nische Ausstattung, nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung), Funktionsstörungen, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder besondere Grundstücksmerkmale zu verstehen. Derartiges drängt sich aber nicht auf, so dass keine Anpassungen notwendig werden. Im Gegenteil es wird noch ein Zuschlag für den ordentlichen Zustand des Gebäudes in Höhe von 10 % erhoben, damit erhöht sich dieser auf **23.817 €**.

6. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, mögliche Belastungen

Als Außenanlagen ist die gut asphaltierte Zufahrt vorhanden, sowie ein Stromanschluss mit einfacher Absicherung. Diese Befestigung der Zufahrt liegt aber fast ausschließlich auf Flurstück 2173 und ist daher hier nicht zu berücksichtigen. Verunreinigungen oder Altlasten drängten sich augenscheinlich nicht auf.

7. Marktanpassung

- nicht relevant, da eine ordnungsgemäße Nutzung möglich ist.

8. Bodenwert

Dieser wurde bereits in Höhe von **17.714 €** errechnet.

9. Marktangepasster Sachwert

Bodenwert	17.717 €
-----------	----------

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

Sachwert Stadel	23.817 €
= vorläufiger gerundeter Sachwert	41.534 €
abzüglich Marktanpassung	enthalten
abzüglich objektspez. Grundstücksmerkmale	enthalten
ergibt gerundeten Verkehrswert:	41.500 €

Der Sachwert des Garagengebäudes, einschließlich Bodenwert, beträgt **41.500 €**.

4.1.3 Verkehrswert des Flurstückes 2173, Gemarkung Petersthal

Die Bewertung setzt sich zusammen aus dem Gebäudeertragswert und der restlichen Fläche:

$$137.500 \text{ €} + 30.210 \text{ €} = 167.420 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 2173 beträgt **168.000 €**

Zugunsten dieses Flurstückes ist an Flurstück 2235, Gemarkung Petersthal eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die Grundakte mit der Bestellung vom 12. 4. 1991 liegt vor. Darin wird dem Flurstück ein Wasserbezugsrecht eingeräumt, dieses räumt ein, dass auch künftig das auf Flurstück 2235 vorkommende Wasser (laut Angabe drei Wasserquellen) gefasst werden darf. Weiterhin kann auch zu diesem Zweck jederzeit dieses Grundstück betreten werden.

Bezüglich des Wertes dieses Rechtes wurde der Geschäftswert mit umgerechnet rund 2.700 € angegeben. Die Wasserpreise sind seit dieser Zeit stark gestiegen, aber es handelt sich nicht um Trinkwasser da keine diesbezügliche

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

chen Auflagen auf dem dienenden Grundstück vereinbart wurden. Die Problematik in Riedis mit der eigenen Wasserversorgung hängen ebenfalls an nicht einzuhaltenden Werten. Daher wird die Anpassung auf den Geschäftswert auf 50 % begrenzt, damit beträgt der kalkulierte Wert dieser eingetragenen Wasserversorgung rund **4.000 €**.

4.1.4 Verkehrswert des Flurstückes 2170, Gemarkung Petersthal

Der Wert dieses Flurstückes bemisst sich aus dem Gebäudesachwert einschließlich des Bodenwertes.

Der Verkehrswert für Flurstück 2170 beträgt **41.500 €**

4.2 Bewertung der weiteren landwirtschaftlichen Grundstücke

4.2.1 Flurstück 2172/1, Gemarkung Petersthal



- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –



Bezeichnung: 2172/1	Mühlsteig
Größe:	13.934 m ²
Lage:	unterhalb der Hofstelle bis zum Weg
Nutzung:	Grünland
Ausformung:	unregelmäßig breiter Streifen
Nachbargrundstücke:	Grünland, Hofstelle, Zufahrtsweg
Zuwegung:	über Straße und öffentlichen Weg gut gesichert
Oberflächengestalt:	abfallend mit Ausnahme einiger Wellen befahrbar
Bewirtschaftungsgröße	Gegend üblich gut
Klasse, Bonität:	LIIB ₁ , Grünlandgrundzahl 59, Grünlandzahl 50
Belastung:	keine bekannt
Bebauung	Pflanzenkläranlage
Planerische Darstel-	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewie-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

lung: sen

Zustand, Qualität: Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Es handelt sich um eine Richtung Rottach mehr oder weniger abfallende landwirtschaftliche Nutzfläche, mit einer für das Gebiet gut wirtschaftlicher Größe, vor allem auch im Verbund betrachtet. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden der mittleren Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe eins. Die Grünlandzahl ist mit durchgängig 50 landwirtschaftlich gesehen für das Gebiet noch als gut 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 noch deutlich besseren 59 klassifiziert. Die Zufahrt ist als gut zu bezeichnen, so kann die Fläche direkt von dem entlanglaufenden befestigten Feldweg angefahren werden. Das Grundstück liegt komplett im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es besteht ein Pachtvertrag der aber längstens abgelaufen ist, und sich jährlich verlängert. Damit ist das landwirtschaftliche Grünland auch kurzfristig frei verfügbar.

Bewertung:

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

Die landwirtschaftlichen Flächen auf dem relativ großen Gemeindegebiet von Oy-Mittelberg sind sehr unterschiedlich ausgestaltet und setzen sich zusammen aus ebenen Lagen, und vorrangig hügeligen bis hin zu Flächen mit sehr ungünstiger Topographie, bzw. moorige Standorte. Daher sind die im Anteil geringeren befahrbaren Lagen eher gesucht und rar, zudem die Ertragsfähigkeit meist deutlich besser ausfällt. Bezüglich der Grundstücksgröße wäre diese im nördlichen Landkreis als gängige Größe anzusehen, im südlichen Landkreis sind die Grundstücksgrößen oftmals deutlich geringer, und die vorliegenden Kauffälle im Schnitt relativ kleiner.

Vergleichswert ackerfähiges Grünland **4,90 €/m²**

Zu-/Abschläge:

Ertragspotential, Zufahrt	+ 5 %	+ 0,245 €/m ²
Topographie	+/- 0 %	+ 0,490 €/m ²
direkter Hofanschluss	+ 25 %	+ 1,225 €/m ²
Grundstücksgröße	+ 5 %	+ 0,245 €/m ²
Bodenwert		6,615 €/m ²
Bodenwert, gerundet		6,60 €/m²

13.934 m² x 6,60 €/m² = **91.965 €**

Der Verkehrswert für Flurstück 2172/1 beträgt: **92.000 €**

4.2.2 Flurstücke 2172 und 2291, Gemarkung Petersthal

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-



- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Bezeichnung: 2172	Mühlsteig
Größe:	8.486 m ²
Lage:	direkt anschließend an Flurstück 2172/1
Nutzung:	Grünland und 141 m ² Waldrand
Ausformung:	unregelmäßiger Streifen westlich des Weges
Nachbargrundstücke:	Grünland, Wald, Zufahrtsweg, oberhalb der Rottach
Zuwegung:	über öffentlichen Weg gesichert
Oberflächengestalt:	abfallend, wellig, einige Felsbrocken, nicht durchgängig befahrbar
Bewirtschaftungsgröße	ordentlich, in Verbindung mit 2172/1 gut wirtschaftlich
Klasse, Bonität:	LIIb ₃ , Grünlandgrundzahl 48 und ein Abschnitt ohne diese Klassifizierung, durchschnittliche Grünlandzahl 27,5
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

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –



Bezeichnung: 2291	Mühlsteig
Größe:	7.740 m ²
Lage:	von Flurstück 2172/1 vom Weg abgetrennt
Nutzung:	7.526 m ² Grünland, 166 m ² Waldrand, 48 m ² Weg
Ausformung:	unregelmäßiger Streifen unterhalb des Weges
Nachbargrundstücke:	Grünland, Wald, Zufahrtsweg, oberhalb der Rottach
Zuwegung:	über öffentlichen Weg gesichert
Oberflächengestalt:	abfallend, wellig, einige Felsbrocken, nicht durchgängig befahrbar
Bewirtschaftungsgröße	kaum ordentlich
Klasse, Bonität:	LIIB ₃ , Grünlandgrundzahl 48 und ein Abschnitt ohne diese Klassifizierung, durchschnittliche Grünlandzahl

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

	34
Belastung:	Stromleitung mit einem größeren Mast unterhalb des Weges, aber noch nicht in Abteilung II eingetragen, Wasserableitungsrecht
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen

**Beurteilung:**

Es handelt sich um zwei mehr oder weniger Viehweiden Richtung Rottach, abfallende landwirtschaftliche Nutzfläche, unterhalb und seitlich von Flurstück 2172/1. Die ehemals zusammenhängende Fläche ist lediglich vom Weg voneinander abgeschnitten. Die Topographie ist deutlich schlechter, vor allem bei Flurstück 2291, ebenfalls auch die Ertragsfähigkeit mit durchschnitt-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

lich 29,5, bzw. 34 für Flurstück 2291. Die vor Ort bestehende Stromleitung auf Flurstück 2291 ist augenblicklich noch nicht eingetragen und die Entschädigung dafür auch noch nicht ausbezahlt.

Bewertung:

Es wird im Folgenden vom Vergleichswert für absolutes Grünland ausgegangen, allerdings müssen hier die Anpassungskriterien völlig anders ausgestaltet werden. Auch wird ein kleiner Anteil von Waldrand oder Weg hier durchgerechnet, wie bei vielen vorliegenden Kauffällen ablesbar. Vom Forstsachverständigen wurde für die Solitärbäume ein Bestandswert in Höhe von 811 € ermittelt (Anlage VI).

Flurstück 2172:

Vergleichswert absolutes Grünland 2,50 €/m²

Zu-/Abschläge:

Ertragspotential, gesicherte Zufahrt	+ 7,5 %	+ 0,188 €/m ²
Topographie	+/- 0 %	+ 0,000 €/m ²
direkter Hofanschluss	+ 15 %	+ 0,375 €/m ²
Grundstücksgröße	+ 5 %	+ 0,125 €/m ²
Bodenwert		3,18 €/m ²
Bodenwert, gerundet		3,20 €/m²

$$8.486 \text{ m}^2 \times 3,20 \text{ €/m}^2 + 811 \text{ €} = 27.966 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 2172 beträgt: 28.000 €

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

Flurstück 2291:

Vergleichswert absolutes Grünland 2,50 €/m²

Zu-/Abschläge:

Ertragspotential, gesicherte Zufahrt	+ 10 %	+ 0,250 €/m ²
Topographie, Beschattung	- 10 %	- 0,250 €/m ²
Hofnähe	+ 10 %	+ 0,250 €/m ²
Grundstücksgröße	+ 5 %	+ 0,125 €/m ²
Bodenwert		2,875 €/m ²
Bodenwert, gerundet		2,90 €/m²

$7.740 \text{ m}^2 \times 2,90 \text{ €/m}^2 = \mathbf{22.446 \text{ €}}$

Der unbelastete Verkehrswert für Flurstück 2291 beträgt: 22.500 €

Bewertung Recht Nr. 1 in Abteilung II Grundbuch:

- Wasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2121, Stgde. Untermaiselstein, eingetragen am 30. August 1926.

Dieses stellt in jedem Fall eine Verschmutzung des Grundbuches dar, zudem auch Dritte in das Grundstück eingreifen können. Weiterhin darf Wasser über das Grundstück bezogen werden, es soll aber heute keine Bedeutung mehr haben. Insgesamt werden 0,25 % des Grundstückswertes für marktgerecht erachtet, oder rund 55 €.

- Mastenerrichtungs- und Überspannungsrecht, noch nicht eingetragen aber bereits gebaut.

Hier steht die komplette Entschädigungssumme noch aus, so dass diese mit der Belastung gegengerechnet werden kann.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

4.2.3 Flurstücke 2303 und 2303/1, Gemarkung Petersthal



Bezeichnung:	2303 Bodum
Größe:	16.810 m ²
Lage:	auf der gegenüberliegenden Seite der Rottach
Nutzung:	8.687 m ² Grünland, 7.700 m ² Wald, 185 m ² Rottach, 146 m ² GFL-Fläche, 92 m ² Gehölz
Ausformung:	unregelmäßiger Streifen mit Einkerbung entlang Rottach, Ausläufer ins reine Waldgebiet
Nachbargrundstücke:	Grünland, Gemeindeweg, Rottach, Wald, weitere Sommerstätte
Zuwegung:	über Feldweg gesichert
Oberflächengestalt:	abfallend zur Rottach, teils wellig

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Bewirtschaftungsgröße	Grünland ordentlich
Klasse, Bonität:	LIIB ₂ , Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 36
Belastung:	nicht eingetragene Stromleitung, 2 Geh- und Fahrrechte in der Winterzeit, Wasserableitungsrecht
Bebauung	Sommerstall
Planerische Darstellung:	im FNP als land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV



- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-



- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –



Das Flurstück wurde im Gegensatz zu den anderen Flurstücken mit der schlechteren Klimastufe „c“ klassifiziert, 6,9° bis 5,7°.

Bezeichnung: 2303/1	Bodum
Größe:	7.932 m ²
Lage:	auf der gegenüberliegenden Seite des Feldweges
Nutzung:	5.770 m ² Grünland, 1.900 m ² Wald, 262 m ² Gehölz
Ausformung:	unregelmäßiger Streifen entlang Feldweg
Nachbargrundstücke:	Grünland, Gemeindeweg, Wald, Sommerställe
Zuwegung:	über Feldweg gesichert
Oberflächengestalt:	ansteigend ab Feldweg, teils wellig mit felsigen Ausparungen
Bewirtschaftungsgröße	Grünland weniger wirtschaftlich
Klasse, Bonität:	LIIc ₂ , Grünlandgrundzahl keine Angabe, Grünland-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

	zahl 25
Belastung:	Wasserableitungsrecht
Bebauung	Sommerstall
Planerische Darstellung:	im FNP als land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Beides Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden der Zustandsstufe zwei, sowie Wasserstufe ebenfalls zwei. Die Jahresdurchschnittstemperatur wechselt hier von b des Flurstückes an der Rottach zu c auf der anderen Seite des Feldweges.

Die Grünlandzahl ist mit durchgängig 36 deutlich günstiger bei Flurstück 2303, auch die Grünlandgrundzahl liegt bei 50. Flurstück 2303/1 liegt nur noch bei einer Grünlandzahl von 25 und eine Grünlandgrundzahl wurde gar keine mehr angegeben. Weiterhin ist die Topographie auch deutlich schlechter und wird an einigen Punkten unterbrochen durch punktuelle Felsabstürze, die von Gebüsch und Gehölzen überwuchert sind.

Auf Flurstück 2303 befindet sich das früher als Sommerstall genutzte zweistöckige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Die senkrecht verbretterte Holzkonstruktion steht auf mit Nagelfluh (Naturbeton) massiv gemauerter Gründung. Bei beiden Flurstücken wurde das Verhältnis von Grünland zum Wald abweichend von der Angabe des Katasters zum tatsächlichen Aufmaß des Forstsachverständigen abgeändert.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-



Bedingt durch die Hangbebauung reicht diese mehr oder weniger in die Höhe.



Erschlossen ist das Gebäude im EG über einfache Holztüren und im OG über die kleine Hocheinfahrt mit Holzrolltor, bestehend aus einer Anböschung

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

und Metallträgern. Im EG befindet sich hauptsächlich der ehemalige Stall mit Holzboden und Jauchenrinne, die zu einer kleinen Grube führt. Darüber eine Holzdecke und die Obertenne als ehemaliges Futterlager, bestückt von der Hocheinfahrt. Das Satteldach ist ohne Schalung mit älteren Falzziegeln belegt, eine Regenrinne mit Fallrohr wurde angebracht.

Insgesamt müsste nach Aufgabe der Landwirtschaft das landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich abgebaut werden. Allerdings werden in der Regel im Oberallgäu derartige Maßnahmen nicht angeordnet. Aber ein Bestandsrecht besteht für dieses Gebäude außerhalb der Landwirtschaft ausdrücklich nicht. Für eine wirtschaftliche Nutzung im Rahmen der modernen Landwirtschaft ist das Gebäude aber völlig veraltet und nur als Viehunterstand geeignet. Daher ergibt sich kein Ansatz für das Gebäude, aber ein kleiner Aufschlag auf das Grundstück, da ein als Viehunterstand nutzbares Gebäude vorhanden ist.

Bewertung:

Flurstück 2303/1 enthält einen Anteil Wald, dieser wird von Dipl. Forstwirt Schraudy aufgenommen und vermessen. Im Anschluss wird dieser ermittelte Wert zum folgend berechneten Ansatz für das Grünland aufaddiert zum Gesamtwert. Bezüglich Flurstück 2303 findet sich eine größere Fläche innerhalb des vom Forstsachverständigen zu bewertenden zusammenhängenden Forstgrundstückes, diese 7.700 m² Wald finden sich im Gutachten des Forstsachverständigen. Die GFL-Fläche und das Fließgewässer wird mit dem Grünland durchgerechnet, ebenso die Gehölzfläche mit Bestandwert der Solitärbäume vom Forstsachverständigen, da es sich dabei lediglich um Umrandungen der Felsstücke handelt. Damit ist für die folgenden zwei Berech-

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

nungen für Flurstück 2303 eine Fläche von **9.110 m²** maßgeblich, für Flurstück 2303/1 sind es **7.932 m²**.

Flurstück **2303**:

Vergleichswert absolutes Grünland **2,50 €/m²**

Zu-/Abschläge:

Ertragspotential, gute Zufahrt	+ 10 %	+ 0,250 €/m ²
Topographie	+ 5 %	+ 0,125 €/m ²
Grundstücksgröße	+ 5 %	+ 0,125 €/m ²
Viehunterstand vorhanden	+ 10 %	+ 0,250 €/m ²
Bodenwert		3,25 €/m ²
Bodenwert, gerundet		3,25 €/m²

$$9.110 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ €/m}^2 = \mathbf{29.608 \text{ €}}$$

Für die Waldfläche in der Größenordnung von 7.700 m² wurde vom Forst-sachverständigen Schraudy kein Wert übermittelt, da dieser Flächenanteil in seiner gesonderten Wertermittlung enthalten ist.

Der unbelastete Verkehrswert für Flurstück 2303 ohne 7.700 m² Waldfläche beträgt: **29.600 €**

Bewertung Recht Nr. 2 in Abteilung II Grundbuch:

- Wasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2121/1, Stgde. Untermaiselstein, eingetragen am 11. März 1954.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

Dieses stellt in jedem Fall eine Verschmutzung des Grundbuches dar, zudem auch Dritte in das Grundstück eingreifen können. Weiterhin darf Wasser über das Grundstück bezogen werden, es soll laut Auskunft heute keine Bedeutung mehr haben, die entsprechende Grundakte liegt im Grundbuch auch nicht mehr vor.

Insgesamt werden 0,25 % des Grundstückswertes für marktgerecht erachtet, oder rund 75 €.

Bewertung Recht Nr. 6 in Abteilung II Grundbuch:

- Geh- und Fahrrecht in der Winterzeit (15. 10. bis 15. 04.), für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2295, eingetragen am 14. Januar 1998.

Bewertung Recht Nr. 7 in Abteilung II Grundbuch:

- Geh- und Fahrrecht in der Winterzeit (15. 10. bis 15. 04.), für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2296, eingetragen am 14. Januar 1998.

Dieses Recht hat auch nach dem Ausbau des Feldweges noch Bedeutung, da die Flurstücke 2295 und 2296 unterhalb an der Rottach liegen, und daher über Flurstück 2303 eine Zufahrt zu diesem öffentlichen Weg benötigen. Insgesamt werden 0,5 % des Grundstückswertes für marktgerecht erachtet, oder jeweils rund 150 € jeweils für Nr. 6 und Nr. 7.

- Mastenerrichtungs- und Überspannungsrecht, noch nicht eingetragen aber bereits gebaut.

Hier steht die komplette Entschädigungssumme noch aus, so dass diese mit der Belastung gegengerechnet werden kann.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

Flurstück 2303/1:

Vergleichswert absolutes Grünland 2,50 €/m²

Zu-/Abschläge:

gesicherte Zufahrt	+ 5 %	+ 0,125 €/m ²
Topographie, Beschattung, felsige Gehölznester	- 10 %	- 0,250 €/m ²
Ertragspotential	+ /- 0 %	+ 0,000 €/m ²
Grundstücksgröße	+ /- 0 %	+ 0,000 €/m ²
Bodenwert		2,375 €/m ²
Bodenwert, gerundet		2,40 €/m²

$7.932 \text{ m}^2 \times 2,40 \text{ €/m}^2 = 19.037 \text{ €}$

Für die Randbestockung der Landwirtschaftsfläche wurde vom Forstsachverständigen Schraudy als zusätzlicher Bestandwert übermittelt: **2.220 €**

$19.037 \text{ €} + 2.220 \text{ €} = 21.257 \text{ €}$

Der unbelastete Verkehrswert für Flurstück 2303/1 beträgt: 21.250 €

Bewertung Recht Nr. 2 in Abteilung II Grundbuch:

- Wasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2121/1, Stgde. Untermaiselstein, eingetragen am 11. März 1954.

Dieses stellt in jedem Fall eine Verschmutzung des Grundbuches dar, zudem auch Dritte in das Grundstück eingreifen können. Weiterhin darf Wasser

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

über das Grundstück bezogen werden, es soll aber heute keine Bedeutung mehr haben, eine diesbezügliche Leitung war auch vor Ort nicht erkennbar. Insgesamt werden 0,25 % des Grundstückswertes für marktgerecht erachtet, oder rund 50 €.

Bewertung Recht Nr. 6 in Abteilung II Grundbuch:

- Geh-und Fahrrecht in der Winterzeit (15. 10. bis 15. 04.), für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2295, eingetragen am 14. Januar 1998.

Bewertung Recht Nr. 7 in Abteilung II Grundbuch:

- Geh-und Fahrrecht in der Winterzeit (15. 10. bis 15. 04.), für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2296, eingetragen am 14. Januar 1998.

Diese Rechte haben mit dem Ausbau des Feldweges keine Bedeutung mehr, da die Flurstücke 2295 und 2296 unterhalb an der Rottach liegen, und daher lediglich über Flurstück 2303 eine Zufahrt zu diesem öffentlichen Weg benötigen. Anschließend kommt aber der Weg, so dass Flurstück 2303/1 auf der anderen Seite dieses Weges heute nicht mehr benötigt wird. Es kann sich daher keine Beeinträchtigung mehr ergeben, eine Verschmutzung des Grundbuches ist mit dem Wasserableitungsrecht bereits berücksichtigt.

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

5. Zusammenfassung

5.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung: **Petersthal**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m ²)	Verkehrswert €
2170	In Riedis, Grünland,	460	41.500
	gemischte Nutzung,	157	
	Gehölz	106	
2172	Mühlsteig, Grünland,	8.345	28.000
	Wald	141	
2172/1	Mühlsteig, Grünland	13.934	92.000
2173	Riedis 6, Grünland,	1.063	168.000
	gemischte Nutzung,	1.493	
	Gehölz	177	
2291	Mühlsteig, Grünland,	7.526	22.500
	Wald,	166	
	Weg	48	
2303	Bodum, Grünland,	8.687	29.600
	(- Wald,	7.700) ⁵	
	Fließgewässer,	185	
	Fläche gemischter Nutzung,	146	
	Gehölz	92	

⁵ Fläche hier nicht berücksichtigt, im Forstgutachten enthalten

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

2303/1	Bodum, Grünland,	5.770	21.250
	Wald,	1.900	
	Gehölz	262	
gesamt:	7 Flurstücke	50.658	402.250 €

Insgesamt erhält man einen Verkehrswert für die 7 Flurstücke, mit Ausnahme der Fläche des Wirtschaftswaldes von Flurstück 2303 in Höhe von 7.700 m², auftragsgemäß nicht zusätzlich gerundet:

402.250 €

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
-

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

Pfefferhof, den 3. April 2023



Dipl. Ing. agr. Linda Breining

7. Anlagen

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Luftbild
- III Planzeichnung aus dem Jahr 1962
- VI Bestandswerte

- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



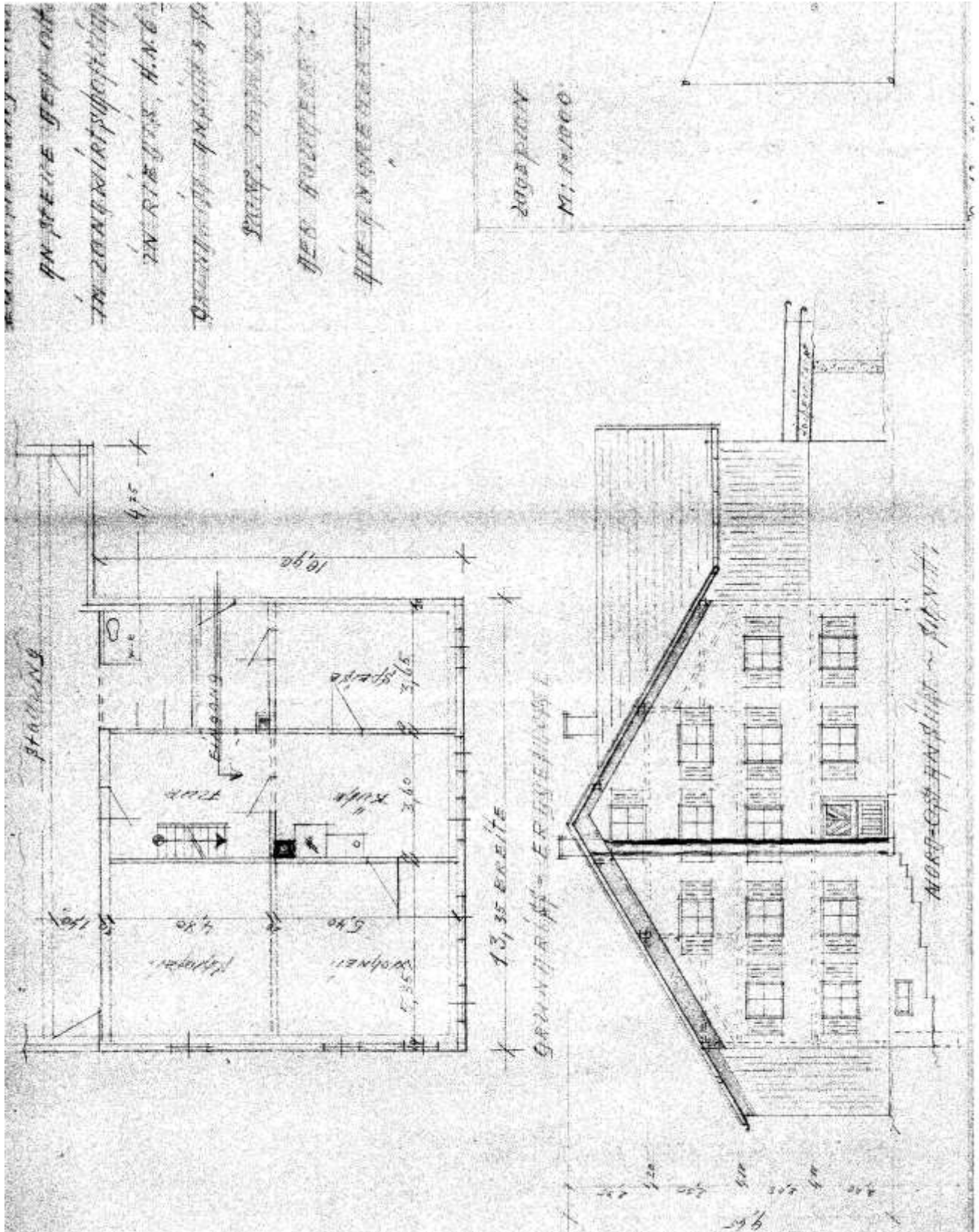
- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

II Luftbild



- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu -

III Planzeichnung aus dem Jahr 1962



- Verkehrswert von 7 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, Grünland mit Hofstelle in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

VI Bestandswerte

Anlage I.:		Festlegung und Zusammenstellung der Werte		
Waldort	Fläche (ha)	Alterswertfaktoren- verfahren (€)	Abtriebswert- verfahren (€)	Gesamt (€)
2303/1^t, Gem. Petersthal (Randbestockung Landwirtschaftsfläche)				
Bestand 0	0,1900		2.220 €	2.220 €
Summe	0,1900			2.220 €
Waldort	Fläche (ha)	Alterswertfaktoren- verfahren (€)	Abtriebswert- verfahren (€)	Gesamt (€)
2303^t, Gem. Petersthal (Solitär-Fichten, Landwirtschaftsfläche)				
Solitäre			289 €	289 €
Summe				289 €
Waldort	Fläche (ha)	Alterswertfaktoren- verfahren (€)	Abtriebswert- verfahren (€)	Gesamt (€)
2172^t, Gem. Petersthal (Randbestockung, Landwirtschaftsfläche)				
Solitäre			811 €	811 €
Summe				811 €