

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber, Auftrag .....	4
1.2	Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag .....	4
1.3	Grundbuchauszug .....	5
1.4	Unterlagen und Literaturhinweise.....	6
1.5	Vermietung und Verpachtung .....	7
<b>2.</b>	<b>Bewertungsobjekt.....</b>	<b>8</b>
2.1	Umfang .....	8
2.2	Äußere Lage und Ortsbeschreibung .....	8
2.3	Innere Lage und Erschließungszustand.....	9
2.4	Flurstücksnachweis .....	10
<b>3.</b>	<b>Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>	<b>11</b>
3.1	Bewertungsanlass .....	11
3.2	Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze .....	11
3.3	Allgemeines Grundstückspreisniveau .....	13
3.3.1	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	13
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>17</b>
4.1	Bewertung des Flurstückes 2254, Gemarkung Petersthal .....	18
4.2	Bewertung des Flurstückes 2237, Gemarkung Petersthal .....	24
4.3	Bewertung der Flurstücke 2230 und 2232, Gem. Petersthal.....	27

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

<b>5.</b>	<b>Lieferrechte, Prämienrechte .....</b>	<b>30</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>31</b>
6.1	Auflistung der Wertung .....	31
<b>7.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>32</b>
I	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	
II	Luftbild	

Das Gutachten umfasst insgesamt 34 Seiten, einschließlich 2 Seiten Anlagen

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Kempten wurde die Zwangsvollstreckung für die Geschäftsnummer **K 16/22** 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 20. Juli 2022, mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

### 1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

Die Ortsbesichtigung der landwirtschaftlichen Grundstücke fand am Mittwoch, den 21. September 2022 ab 11.30 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahmen neben der Unterzeichnenden und einem Mitarbeiter, der Antragssteller und die Antragsgegner teil.

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

Als Stichtag wird der Tag der örtlichen Aufnahme, der

**21. September 2022**

festgelegt.

### **1.3 Grundbuchauszug vom 8. 06. 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 **2254:**

- Wasserbezugs- und Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2121, eingetragen am 17. April 1991.

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

- Mastenerrichtungs- und Überspannungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 63/6, Gemarkung Rettenberg, eingetragen am 14. Januar 1998.

#### **1.4 Unterlagen und Literaturhinweise**

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen zur Verfügung:

(zum Teil in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigelegt)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Gemarkung Petersthal, vom 31. 8. 2022
- Luftbild (DOP) mit Flurstücksgrenzen, Überfliegung vom 27. 05. 2020
- Pachtverträge in Kopie
- Grundbuchauszug in Kopie vom 8. 6. 2022
- Richtwertliste und aktuelle Kauffälle vom Gutachterausschuss
- 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.

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

- 
- ▶ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 19. 5. 2010
  - ▶ Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ralf Kröll, 1. Auflage 2001
  - ▶ Prof. M. Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage 2007
  - ▶ Handbuch des landwirtschaftlichen Sachverständigen, 20. Ergänzung 2021, Verlag Pflug und Feder, Hrsg. HLBS
  - ▶ Friedrichs, Strotkamp, Gütter, Gartung, Immobilienbewertung in der Landwirtschaft, HLBS Heft 164, März 2002
  - ▶ Bodenschätzung und Bodenbewertung, Pfeiffer, Sauer, Engel, Nutzung und Erhebung von Bodenschätzungsdaten
  - ▶ Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage 2018, Herausgeberin Gabriele Bobka, Bundesanzeiger Verlag

## 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 geht bis zum 31. Dezember 2024, bzw. bis 31. 12. 2027.

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

## 2. Bewertungsobjekt

### 2.1 Umfang

Die Bewertung bezieht sich auf insgesamt 4 Flurstücke nahe des Weilers Riedis, auf der Gemarkung Petersthal der Gemeinde Oy-Mittelberg. Die Flurstücke liegen in räumlicher Nähe zueinander bilden aber kein gemeinsames Grundstück.

### 2.2 Äußere Lage und Ortsbeschreibung



- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

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.

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 Flurstücke liegen durchwegs im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan komplett als Fläche der Land-und Forstwirtschaft ausgewiesen. Die den Grundstücken nächstliegende Bebauung, der Weiler Riedis situiert sich verteilt um die Kapelle im Außenbereich.

Für die Flurstücke 2237 und 2254 ist die Zuwegung mittels Gemeindeverbindungsstraße und zusätzlich Feldweg für Flurstück 2237 sehr gut gesichert. Die beiden benachbarten ehemaligen Torfstiche 2230 und 2232 sind ab Feldweg nur über ein Fremdgrundstück im Winter zu erreichen. Ein ent-

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

sprechendes Fahrrecht soll vorhanden sein, eine Eintragung liegt aber nicht vor.

## 2.4 Flurstücksnachweis

Gemarkung: **Petersthal**

<i>Flurstück</i>	<i>Lage, Gebäude</i>	<i>NA<sup>1</sup></i>	<i>Wertzahl</i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>
<b>2254</b>	Riediser Moos, Grünland	Gr	50	14.509
<b>2237</b>	Riediser Moos, Grünland, Wald	Gr H	29 ----	3.254 1.520
<b>2230</b>	Riediser Moos, Torfstich	H	----	311
<b>2232</b>	Riediser Moos, Torfstich	H	----	251
<b>gesamt:</b>	<b>4 Flurstücke</b>			<b>19.845</b>

<sup>1</sup> Nutzungsart

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland 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 20. Juli 2022 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 von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

Als das sachgerechte Verfahren zur Bewertung von unbebauten Grundstücken wird heute allgemein das Vergleichswertverfahren angesehen.

Dies regelt auch die neue ImmoWertV in § 16 Abs. 1 und 2 (Ermittlung des Bodenwertes)

„Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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

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

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

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

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

Unter Beobachtung des Marktes ist zu prüfen, ob und in welcher Höhe eine Marktanpassung zu erfolgen hat, relevant dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 (2), 1 ImmoWertV).

Weiterhin können auch Besonderheiten auf dem speziellen Grundstück nicht außer Acht gelassen werden, es sind somit auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (2), 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Daraus lässt sich letztendlich dann der **Verkehrswert** entwickeln.

### 3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau

#### 3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Stadt/Gemeinde Angabe €/m <sup>2</sup>	Topographie und Zugschnitt eignet sich nur für Grünlandnutzung	ackerfähiges, im südlichen Landkreis ebenes Grünland
<b>Oy-Mittelberg</b>	2,50 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>

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

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

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

Insgesamt liegen für die Gemarkungen von Oy-Mittelberg seit dem 1. Januar 2019 bis heute insgesamt 17 verwertbare Kauffälle vor, davon einer aus der Gemarkung Petersthal, sowie 16 aus Mittelberg, der Mittelwert aller Kauffälle beträgt 3,65 €/m<sup>2</sup>, der Median liegt bei 4,27 €/m<sup>2</sup>. Zur zusätzlichen Absicherung der Bewertung werden auch Kauffälle aus der näheren Umgebung herangezogen. Die Unterzeichnende war an der Bildung der Richtwerte beteiligt, in diese flossen die vorhandenen Kauffälle ein, so dass der daraus abgeleitete Richtwert nahezu maßgeblich sein sollte.

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

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

tiert 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 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 es gibt Hinweise darauf, dass es eintreten könnte.

Nachdem die in den letzten Jahren gestiegenen Preise für landwirtschaftliche Flächen hauptsächlich ihre Ursache am zu geringen Angebot aber Markt hatten, könnten jetzt mehr Flächen an den Markt kommen. Ein größeres Angebot dürfte zumindest zu keinem weiteren Anstieg der Preise führen.

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

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 €/m<sup>2</sup>

für ertragreiches ebenes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 4,90 €/m<sup>2</sup>

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

#### 4. Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke



Das Vergleichswertverfahren ist die Regelmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Wert durch Vergleich mit den Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke eingeschätzt. Es kann in Form eines direkten oder indirekten Preisvergleiches durchgeführt werden. Beim direkten Preisvergleich stimmen die Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Beim indirekten Preisvergleich bestehen gewisse Unterschiede, jedoch können deren Wirkungen auf die Vergleichspreise bzw. den Wert des Bewertungsgrundstückes durch Zu- oder Abschläge so korrigiert werden, dass noch ein sachlich vertretbarer Vergleich möglich wird.

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

#### 4.1 Bewertung von Flurstück 2254, Gemarkung Petersthal



- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –



<b>Bezeichnung:</b> 2254	Riediser Moos
<b>Größe:</b>	14.509 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	entlang Gemeindeverbindungsstraße, oberhalb Riedis
<b>Nutzung:</b>	Grünland
<b>Ausformung:</b>	Streifen zwischen Feldweg und Gemeindeverbindungsstraße
<b>Nachbargrundstücke:</b>	aktive große Hofstelle, Grünland, Gemeindestraße, Feldweg, Wald
<b>Zuwegung:</b>	über entlanglaufende asphaltierte Straße gut gesichert
<b>Oberflächengestalt:</b>	leicht ansteigend ab Straße, durchwegs befahrbar
<b>Bewirtschaftungsgröße</b>	Gegend üblich gut
<b>Klasse, Bonität:</b>	LIIb <sub>2</sub> , Grünlandgrundzahl 55, Grünlandzahl 50
<b>Belastung:</b>	Leitungsrecht, Wasserbezugsrecht

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

---

<b>Bebauung</b>	keine
<b>Planerische Darstellung:</b>	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
<b>Zustand, Qualität:</b>	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

### Beurteilung:

Es handelt sich um eine nahezu ebene und gut befahrbare landwirtschaftliche Nutzfläche, mit einer für das Gebiet gut wirtschaftlicher Größe. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden der mittleren Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe ebenfalls zwei. 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 55 klassifiziert.

Die Zufahrt ist als gut zu bezeichnen, so kann die Fläche direkt von der entlanglaufenden asphaltierten Gemeindeverbindungsstraße angefahren werden.

Das Flurstück ist mit zwei Rechten dinglich belastet, einmal einem Stromleitungsrecht (Erdleitungskabel 20 KV) mit insgesamt 44 Meter Länge. Zum

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

---

zweiten mit einem Wasserbezugs- und Leitungsrecht, welches sich auf eine ehemalige Quelfassung bezieht. Diese wurde bei der Flurbereinigung eingeebnet. Laut Auskunft besteht die Leitung zum Flurstück 2173, Riedis 6 weiterhin. Es soll auch Wasser ankommen, allerdings wird auf die landwirtschaftliche Nutzfläche organischer Dünger aufgebracht, so dass sich das Wasser nicht als Trinkwasser eignen kann. Diese Rechte sind gemäß Auftrag gesondert im Anschluss zu bewerten



Das Grundstück liegt komplett im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es bestehen zwei Pachtverträge mit Landwirten, davon ist eine Teilfläche in der Größenordnung von 6.700 m<sup>2</sup> noch bis 31. 12. 2027 verpachtet, und die restliche Fläche

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

bis 31. 12. 2024. Damit ist das landwirtschaftliche Grünland nicht kurzfristig frei verfügbar.

### Bewertung:

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 gut befahrbaren Lagen 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. Die eingetragenen Rechte werden im Anschluss gesondert bewertet. Das Flurstück ist in zwei Jahren frei verfügbar, es wird daher kein Abschlag erhoben.

Vergleichswert ackerfähiges Grünland 4,90 €/m<sup>2</sup>

Zu-/Abschläge:

Ertragspotential, Zufahrt	+ 5 %	+ 0,245 €/m <sup>2</sup>
Topographie	+ 10 %	+ 0,490 €/m <sup>2</sup>
Nähe zur Bebauung	+ 10 %	+ 0,490 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	+ 5 %	+ 0,245 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert		5,88 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert, gerundet</b>		<b>5,90 €/m<sup>2</sup></b>

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

14.509 m<sup>2</sup> x 5,90 €/m<sup>2</sup> = **85.603 €**

Der unbelastete Verkehrswert für Flurstück 2254 beträgt: 85.600 €

### **Bewertung Recht Nr. 3 in Abteilung II Grundbuch:**

„- Wasserbezugs- und Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2173, eingetragen am 17. April 1991. „

Dieses stellt in jedem Fall eine Verschmutzung des Grundbuches dar, zudem auch Dritte in das Grundstück eingreifen können. Weiterhin darf Wasser von dem Grundstück bezogen werden, auch wenn im Recht keine Vermeidung von organischem Dünger vorgeschrieben wurde. Das Wasser könnte auch im Garten Benutzung finden, und für den Bezieher eine Kosteneinsparung generieren. Das Recht beinhaltet die Ableitung des Wassers, aber nicht die Kostenübernahme der Instandhaltung, somit ist der Eingriff nicht zu gravierend.

Insgesamt werden 1,0 % des Grundstückswertes für marktgerecht erachtet, oder rund **850 €**.

### **Bewertung Recht Nr. 5 in Abteilung II Grundbuch:**

- Mastenerrichtungs- und Überspannungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 63/6, Gemarkung Rettenberg, eingetragen am 14. Januar 1998.

Auch hier ist die Verschmutzung des Grundbuches gegeben und weiterhin liegt eine unterirdische Leitung, sowie ein Strommast auf dem Grundstück.

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

Diese wurde im Jahr 2003 von der Elektrizitäts-Genossenschaft Rettenberg entschädigt. Zukünftige Kosten, oder Umlegung der Leitung werden von der Genossenschaft getragen. Somit ist mit Ausnahme des Strommasts kaum eine größere Beeinträchtigung vorhanden.

Damit werden 0,5 % des Grundstückswertes für marktgerecht erachtet, oder rund 430 €.

#### 4.2 Bewertung von Flurstück 2237, Gemarkung Petersthal



**Bezeichnung:** 2237

Riediser Moos

**Größe:**

4.774 m<sup>2</sup>

**Lage:**

Am Feldweg, Abzweigung Gemeindeverbindungs-

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

---

	straße
<b>Nutzung:</b>	Grünland und etwas Wald
<b>Ausformung:</b>	abknickender Streifen
<b>Nachbargrundstücke:</b>	Grünland, Gemeindestraße, Feldweg, Wald
<b>Zuwegung:</b>	über Feldweg gesichert
<b>Oberflächengestalt:</b>	eben
<b>Bewirtschaftungsgröße</b>	unterdurchschnittlich
<b>Klasse, Bonität:</b>	LMob <sub>3</sub> , Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 29
<b>Belastung:</b>	keine bekannt
<b>Bebauung</b>	keine
<b>Planerische Darstellung:</b>	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
<b>Zustand, Qualität:</b>	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV



- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 



### **Beurteilung:**

Es handelt sich um eine ebene und gut befahrbare landwirtschaftliche Nutzfläche, mit weniger wirtschaftlicher Größe. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, lehmiger Moorboden der Zustandsstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden, sowie Wasserstufe drei. Die Grünlandzahl ist mit durchgängig 29 deutlich niedriger, die Grünlandgrundzahl liegt bei 36. Der Moorboden fühlte sich bei der Ortseinsicht deutlich nass an, die Pflanzensammensetzung spricht auch dafür. Neben dem Grünland befindet sich noch eine große Trauffichte solitär auf dem Grundstück, und im hinteren Bereich etwas Fichtenauswuchs. Der im Kataster angegebene Anteil dafür dürfte wegen der starken Beschattung des Luftbildes etwas geringer sein.

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

### Bewertung:

Der kleine Grünlandstreifen besitzt eine gedrückte Ertragsfähigkeit bei relativ nassen Bodenverhältnissen. Die Bewirtschaftungsgröße ist relativ unwirtschaftlich, der Anteil der bewaldeten Fläche, wird wie bei derartigen Grundstücken üblich durchgerechnet.

Vergleichswert ackerfähiges Grünland **4,90 €/m<sup>2</sup>**

Zu-/Abschläge:

Ertragspotential	- 15 %	- 0,735 €/m <sup>2</sup>
Topographie, Zufahrt	+ 10 %	+ 0,490 €/m <sup>2</sup>
Moorboden, Beschattung	- 20 %	- 0,980 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	- 5 %	- 0,245 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert		3,43 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert, gerundet</b>		<b>3,40 €/m<sup>2</sup></b>

$$4.774 \text{ m}^2 \times 3,40 \text{ €/m}^2 = 16.232 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 2237 beträgt: 16.200 €

### 4.3 Bewertung der Flurstücke 2230 und 2232, Gemarkung Petersthal

Hierbei handelt es sich um zwei kleine ehemalige Torfstiche, die nach Beendigung des Torfabbaus größtenteils sich selbst überlassen waren.

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 



- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

Riediser Moos mit 311 m<sup>2</sup> und 251 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die beiden ehemaligen Torfstiche liegen nahe beieinander, aber bilden kein gemeinsames Grundstück. Die Topographie ist eben, die Zufahrt ist über das benachbarte Grünland (Flurstück 2235) vom Feldweg aus ist nicht gesichert.

Flurstück 2230 besteht eher aus Fichten, vorrangig Traufbäume, sowie Erlen und Gebüsch. Flurstück 2232 aus Ebereschen, Birken, Gebüsch und Fichten.

### **Bewertung:**

Die Flurstücke werden im Vergleichswertverfahren bewertet, die Spanne der Kauffälle für derartige Torfstiche liegt bei 1,50 €/m<sup>2</sup> bis 2,50 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen sind in der Regel größer, eine direkte Zufahrt ist meist auch nicht schriftlich geregelt, die Topographie naturgemäß relativ eben. Auch ohne eingetragene Zufahrt sind die beiden Flurstücke im Vergleich relativ ordentlich über den Feldweg im Vergleich zu erreichen.

Es wird hier vom Mittelwert der Spanne, oder 2,00 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

$$311 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = 622 \text{ €}$$

$$251 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = 502 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 2230 beträgt 620 €, für das Flurstück 2232 sind es: 500 €

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

## 5. Lieferrechte, Prämienrechte

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

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

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

## 6. Zusammenfassung

### 6.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung: **Petersthal**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m <sup>2</sup> )	Verkehrswert
2254	Riediser Moos, Grünland	14.509	85.600 €
2237	Riediser Moos, Grünland, Wald	3.254 1.520	16.200 €
2230	Riediser Moos, Torfstich	311	620 €
2232	Riediser Moos, Torfstich	251	500 €
<b>gesamt:</b>	<b>4 Flurstücke</b>	<b>19.845</b>	<b>102.920 €</b>

Insgesamt erhält man einen Verkehrswert für die 4 Flurstücke in Höhe von, auftragsgemäß nicht zusätzlich gerundet:

102.920 €

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –
- 

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

Pfefferhof, den 26. September 2022



Dipl. Ing. agr. Linda Breining

## 7. Anlagen

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Luftbild

- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

## I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



- Verkehrswert von 4 Flurstücken, Gemarkung Petersthal, vorrangig Grünland in der Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu –

II Luftbild

