

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber, Auftrag .....	4
1.2	Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag .....	5
1.3	Grundbuchauszug .....	5
1.4	Unterlagen und Literaturhinweise.....	6
1.5	Vermietung und Verpachtung .....	7
<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>12</b>
3.1	Bewertungsanlass .....	12
3.2	Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze .....	12
3.3	Allgemeines Grundstückspreisniveau .....	14
3.3.1	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	14
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>17</b>
4.1	Bewertung des Flurstückes 285, Gemarkung Kraftisried, Geschäftsnummer K 6/25.....	18
4.2	Bewertung des Flurstückes 285/2, Gemarkung Kraftisried, Geschäftsnummer K 5/25.....	23
<b>5.</b>	<b>Lieferrechte, Prämienrechte .....</b>	<b>26</b>

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern **K 5/25** und **K 6/25** –
- 

<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>27</b>
6.1	Auflistung der Geschäftsnummern .....	27
<b>7.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>28</b>
I	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	
II	Luftbilder mit Flurstücksgrenzen	

Das Gutachten umfasst insgesamt 31 Seiten, einschließlich 3 Seiten Anlagen

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Kaufbeuren wurde die Zwangsvollstreckung für die Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 angeordnet.

Die namentliche Aufführung der Antragssteller als auch Antragsgegner kann aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr durchgeführt werden. Der Antragsgegner wird anwaltlich vertreten.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Kraftisried, Blatt 947 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 den Beschlüssen vom 27. Mai 2025 und 12. Juni 2025, mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

### 1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern **K 5/25** und **K 6/25** –
- 

Die Ortsbesichtigung der landwirtschaftlichen Grundstücke fand am Montag, 28. Juli 2025 ab 11.00 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahm neben der Unterzeichnenden und einem Mitarbeiter, der rechtliche Vertreter des Antragsgegners teil.

Außerdem wurden Erhebungen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt in Marktoberdorf, beim Vermessungsamt Marktoberdorf und beim Bauamt der Gemeinde Kraftisried durchgeführt.

Als Stichtag wird der Tag der örtlichen Aufnahme, der

**28. Juli 2021**

festgelegt.

### **1.3 Grundbuchauszug vom 19. 03. 2025**

- Grundbuch von Kraftisried, Blatt 947,  
Amtsgericht Kaufbeuren -

#### **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**

- keine wertrelevanten Eintragungen -

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

#### 1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen zur Verfügung:

(zum Teil in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigelegt)

- Luftbild (DOP) mit Flurstücksgrenzen, Gemarkung Kraftisried, vom 14. 07. 2025
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 14. 07. 2025
- Grundbuchauszug in Kopie vom 19. 03. 2025
- Richtwertliste und aktuelle Kauffälle vom Gutachterausschuss am Landratsamt in Marktoberdorf

#### 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

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern **K 5/25** und **K 6/25** –
- 

- ▶ Handbuch des landwirtschaftlichen Sachverständigen, 25. Ergänzung 2024, 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**

Beide landwirtschaftlichen Grundstücke werden ersichtlich ordnungsgemäß bewirtschaftet, und durchwegs als kurzfristig verfügbar anzusehen.

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

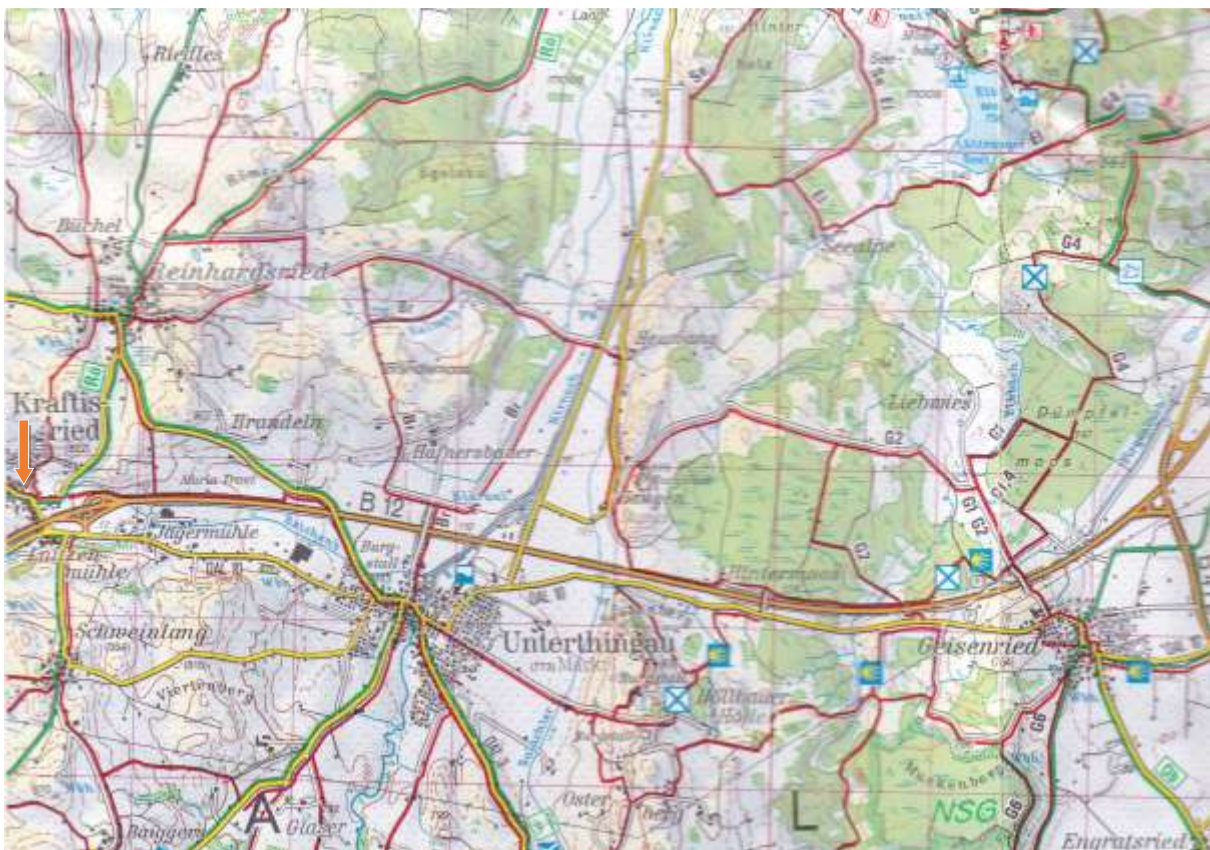
## 2. Bewertungsobjekt

### 2.1 Umfang

Die Bewertung bezieht sich auf insgesamt 2 einzeln auszuweisende Flurstücke auf der Gemarkung Kraftisried. Die beiden Flurstücke bilden eigentlich ein Grundstück, können aber topographisch bedingt nicht gemeinsam bewirtschaftet werden,

### 2.2 Äußere Lage und Ortsbeschreibung

Die Bewertungsobjekte liegen in Kraftisried oberhalb der Dorfstraße im Außenbereich.



- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

Die Gemeinde Kraftisried liegt im Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben, in der Region Allgäu. Das Gemeindegebiet liegt 788 m ü. NN bis 915 m ü. NN und besteht aus insgesamt 10 Gemeindeteilen. Auf einer gemeindlichen Fläche von 16,24 Quadratkilometer leben gut 900 Einwohner. Die Gemeinde ist Bestandteil der Verwaltungsgemeinschaft Unterthingau, bestehend aus den Gemeinden Görisried, Markt Unterthingau und Kraftisried mit einer Gesamtfläche von 84,66 km<sup>2</sup>, bei gut 5.000 Einwohnern. Verkehrstechnisch ist die Gemeinde in der Nähe der B 12 verkehrsgünstig erreichbar.

### 2.3 Innere Lage und Erschließungszustand

Die beiden zu bewertenden Flurstücke liegen hinter der auslaufenden Bebauung der Dorfstraße Richtung Wildpoldsried im Oberallgäu.



- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

Bezüglich Flurstück 285 führt ein Fahrstreifen direkt zur Dorfstraße, und erschließt damit das Flurstück.



Das Flurstück 285/2 grenzt direkt an das Flurstück 285, topographisch liegt dazwischen aber eine absolut nicht befahrbare Halde (Hangkante einer ehemaligen Kiesgrube), so dass keine Zufahrt über das Flurstück 285 mit Anschluss an die Dorfstraße möglich ist. Damit besitzt Flurstück 285/2 keine gesicherte Zufahrt, und kann lediglich über die Nachbargrundstücke ohne Fahrtrecht erreicht werden.

## 2.4 Flurstücksnachweis

Gemarkung: Kraftisried

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

Flurstück	Lage, Gebäude	NA <sup>1</sup>	Wertzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )
285	Nähe Dorfstraße, Grünland	Gr	55	11.048
285/2	Libori Wangenhalde, Grünland	Gr	34	7.280
<b>gesamt:</b>	<b>2 Flurstücke</b>			<b>18.328</b>

Insgesamt eine zu bewertende Fläche von 1,8328 ha.

---

<sup>1</sup> Nutzungsart

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

### 3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Bewertungsanlass

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Vollstreckungsgericht den Grundstücks- wert (Verkehrswert) des zur Versteigerung zur Auflösung der Gemeinschaft beschlagnahmten Grundbesitzes, sowie den Wert der beweglichen Gegen- stände, auf die sich die Zwangsversteigerung erstreckt, festzusetzen.

Es ergingen daher mit Datum vom 27. Mai 2025 und 12. Juli 2025 Schät- zungsbeschlüsse.

#### 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. „

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

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

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

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

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

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

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

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

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern **K 5/25** und **K 6/25** –
- 

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 Ostallgäu gibt zum 01. 01. 2024 für Grünland einen Richtwert von **5,00 €/m<sup>2</sup>** heraus, für Ackerflächen wurde aktuell kein Richtwert ermittelt. Für das Gebiet der direkt angrenzenden Gemeinde Untertingau sind es für Grünland **5,50 €/m<sup>2</sup>** und **6,50 €/m<sup>2</sup>** für ackerfähige Flächen. Für das ebenfalls angrenzende Wildpoldsried im Oberallgäu ergeben sich für Grünland **2,80 €/m<sup>2</sup>** und **6,00 €/m<sup>2</sup>** für ackerfähige Flächen.

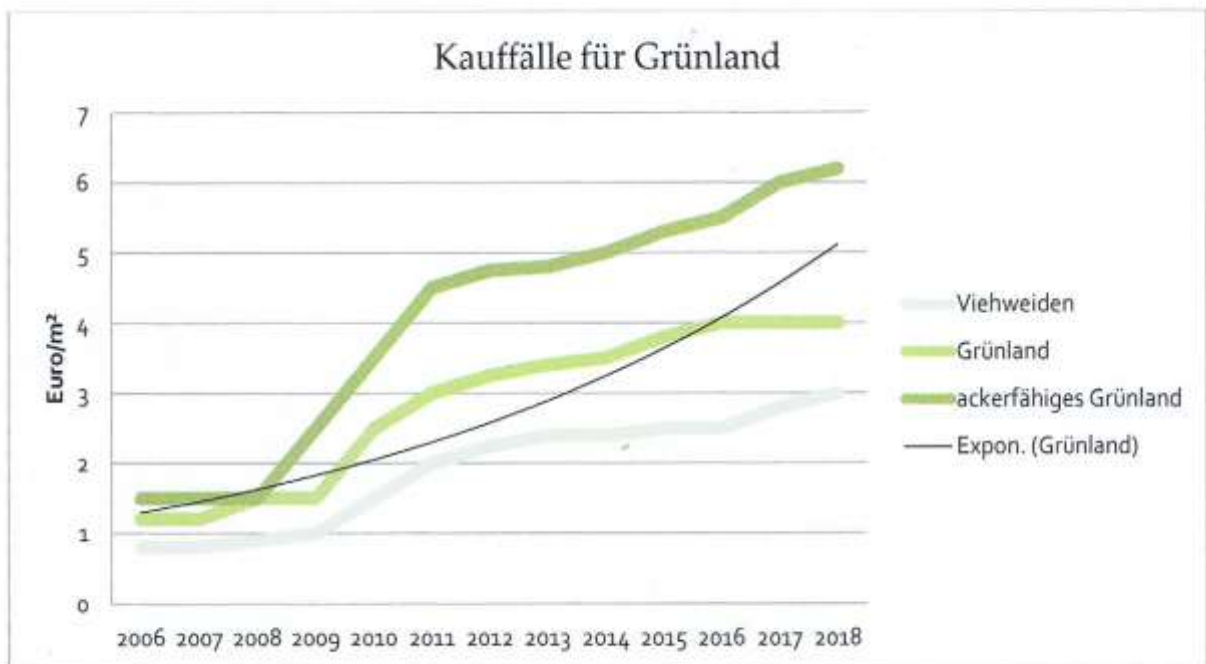
Von den Gutachterausschüssen<sup>2</sup> wird bei der Herausgabe der Daten darauf verwiesen, dass Werte aus der Kaufpreissammlung nur der vorliegenden Wertermittlung dienen können, und nicht zu einer weitergehenden Veröffentlichung geeignet sind. Zur Vermeidung der Identifikation der Kauffälle durch Ortskundige, kann das vorliegende Datenmaterial hier leider nicht mehr detailliert aufgeführt werden.

---

<sup>2</sup> die Unterzeichnende ist Mitglied des Gutachterausschusses Oberallgäu

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –

Folgend eine Tabelle für den Verlauf des Anstieges der Flächenpreise vorrangig aus dem Bewertungsgebiet, den Landkreisen aus dem Bayerischen Allgäu. Die gesammelten Kauffälle stammen vorrangig aus den Landkreisen **Unter- Ober- und Ostallgäu**<sup>3</sup>:



Ungefähr um das Jahr 2008 trat im Allgäuer Raum zunächst schleichend eine Trendwende ein, und die Preise begannen anzuziehen. Dies nicht homogen, sondern zunächst in Gebieten mit größeren Milchviehbetrieben, diese in vielen Fällen auch noch mit neu errichteten Biogasanlagen kombiniert. Milchviehbetriebe investierten in größere Stalleinheiten, dabei unterstützt von einer sehr guten Förderung in Bayern. Zudem auch Betriebe mit eher veralteten und unterdimensionierten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden aus der Milchviehhaltung ausstiegen, um voll in die Biogaserzeugung zu inves-

<sup>3</sup> Spezialimmobilien, Bundesanzeiger Verlag, Publikation: Bewertung landwirtschaftlicher Flächen, Dipl. Ing. Linda Breining

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

tieren. Große Einheiten und Biogas erfordern Flächen für die stark gestiegene Produktion, am günstigsten eignen sich dafür große ackerfähige Schläge. Diese Entwicklung führte auch zu einem immer größerem Maschinenpotential, welches auf ebenen ackerfähigen Flächen am optimalsten eingesetzt ist. Damit stiegen genau in diesem Segment die Preise am stärksten an, das aus verschiedenen Gründen nicht optimal ackerfähige Grünland zog aber auf etwas gedrückterem Niveau nach, da kleinere landwirtschaftliche Betriebe, aus Kostengründen gezwungen waren, darauf auszuweichen. Allein die Viehweiden waren am wenigsten gefragt, und zogen nur auf niedrigerem Niveau im Trend leicht mit. Dies änderte sich mit der aktuellen Problematik der Nährstoffbilanzen, da auch dieser Art Flächen für das Einhalten der GV-Grenze hilfreich sind, und helfen können mehr Kuhplätze zu besetzen.

In den letzten Jahren ist aber auch ein Trend zu betrachten, nachdem immer mehr Nachfrage aus dem nicht landwirtschaftlichen Bereich, wie Ausgleichsflächen oder Kapitalanlagen dazukommen.

Aus dem vorliegenden Datenmaterial errechnet sich für das zu bewertende Gebiet für Grünland ein:

Vergleichswert in Höhe von: 4,80 €/m<sup>2</sup>

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

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

#### 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. Gemäß Auftrag soll aus verfahrenstechnischen Gründen für jedes Flurstück mit einer neuen Seite angefangen werden, beide Flurstücke sind gesondert auszuweisen und zu bewerten.

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

**4.1 Bewertung von Flurstück 285, Gemarkung Kraftisried, Geschäftsnummer K 6/25**



- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 



<b>Bezeichnung:</b> 285	Nähe Dorfstraße
<b>Größe:</b>	11.048 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	direkt anschließend an das Anwesen Dorfstraße 25
<b>Nutzung:</b>	Grünland und Anteil an abfallender verbuschter Halde (Hangkante der ehemalige Kiesgrube, nicht im Kataster ausgewiesen).
<b>Ausformung:</b>	Streifen bis zur Halde mit schmalen Ausläufer zur Dorfstraße
<b>Nachbargrundstücke:</b>	Dorfstraße, Bebauung, Grünland
<b>Zuwegung:</b>	über einen Ausläufer direkt von der Dorfstraße aus
<b>Oberflächengestalt:</b>	ansteigend, aber befahrbar Richtung Süden, Halde durchgängig nicht befahrbar
<b>Bewirtschaftungsgröße</b>	ordentlich
<b>Klasse, Bonität:</b>	LIIb <sub>1</sub> , Grünlandgrundzahl 60, Grünlandzahl 55; Halde

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

	mit 782 m <sup>2</sup> LIIIb <sub>3</sub> , Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 34.
<b>Belastung:</b>	keine bekannt
<b>Bebauung</b>	keine
<b>Planerische Darstellung:</b>	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
<b>Zustand, Qualität:</b>	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV



### **Beurteilung:**

Zu bewerten ist eine ab der Bebauung des Anwesens 25 beginnende ansteigende landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden der Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe 1. Die Grünlandzahl ist mit 55 land-

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

wirtschaftlich gesehen für das Gebiet als ordentlich bis 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 Grünlandfläche liegt diese bei guten 60. Die Zufahrt ist gesichert über einen knapp 4 Meter breiten Grünlandstreifen zur Dorfstraße. Die Topographie ist ansteigend aber befahrbar und führt zur nicht befahrbaren Absturzkante (gut 4 Meter Höhenunterschied) der ehemaligen Kiesgrube. Die Grundstücksgröße ist für eine alleinige Grünlandbewirtschaftung noch wirtschaftlich. Die Fläche ist ohne überlangen Pachtvertrag kurzfristig verfügbar.

### **Bewertung:**

Anhand der guten Ertragsfähigkeit der Fläche muss hier ein Aufschlag zum absoluten Grünland erfolgen. Die Nähe zur Bebauung erfordert ebenfalls einen Aufschlag von 30 bis 40 %, im Mittel 35 %, der Bereich um die Halde (Absturzkante) wird prozentual zur Größe als Minderung betrachtet.

Vergleichspreis Grünland **4,80 €/m<sup>2</sup>**

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße, Zufahrt	+/- 0 %	- 0,000 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfähigkeit	+ 20 %	+ 0,960 €/m <sup>2</sup>
Anteil Halde	- 7 %	- 0,336 €/m <sup>2</sup>
Nähe zur Bebauung	+ 35 %	+ 1,680 €/m <sup>2</sup>

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern **K 5/25** und **K 6/25** –
- 

Bodenwert	7,104 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>7,10 €/m<sup>2</sup></b>

$$11.048 \text{ m}^2 \times 7,10 \text{ €/m}^2 = 78.440,80 \text{ €}$$

**K 6/25:** Der Verkehrswert für Flurstück 285 beträgt: 78.500 €

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

**4.2 Bewertung von Flurstück 285/2, Gemarkung Kraftisried, Geschäftsnummer K 5/25**



- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

<b>Bezeichnung:</b>	285/2 Libori Wangenhalde
<b>Größe:</b>	7.280 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	durch die Halde abgeschnitten von Flurstück 285
<b>Nutzung:</b>	Grünland und kleiner Anteil an abfallender verbuschter Halde (nicht im Kataster ausgewiesen).
<b>Ausformung:</b>	Streifen ab der Halde
<b>Nachbargrundstücke:</b>	Grünland, Halde, Gehölze
<b>Zuwegung:</b>	nur vom benachbarten Grünland aus, keine Zufahrt über Flurstück 285 möglich
<b>Oberflächengestalt:</b>	bis auf kleinem Anteil Halde eben
<b>Bewirtschaftungsgröße</b>	unterdurchschnittlich
<b>Klasse, Bonität:</b>	LIIIb <sub>3</sub> , Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 34.
<b>Belastung:</b>	keine bekannt
<b>Bebauung</b>	keine
<b>Planerische Darstellung:</b>	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
<b>Zustand, Qualität:</b>	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

### Beurteilung:

Diese landwirtschaftliche Nutzfläche wurde von der Hangkante einer ehemaligen Kiesgrube von Flurstück 285 abgeschnitten, Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden der Zustandsstufe 3 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe ebenfalls 3. Die Grünlandzahl liegt bei lediglich 34, Grünlandgrundzahl bei 38. Das Flurstück besitzt aktuell keinerlei Zufahrt und wird mit der angrenzenden Fläche ge-

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern **K 5/25** und **K 6/25** –
- 

meinsam bewirtschaftet. Es besteht die Möglichkeit einen Weg über die Halde anzulegen, dafür sollte aber auch Flurstück 285 einbezogen werden, baulich ist mit deutlichen Kosten und laufender Instandhaltung zu kalkulieren. Innerhalb des Flurstückes liegt ein kleines Fremdgrundstück. Die Grundstücksgröße ist etwas unterdurchschnittlich, die gedrückte Ertragsfähigkeit entspricht nahezu absolutem Grünland, daher nur ein geringer Abschlag.

### Bewertung:

Vergleichspreis Grünland 4,80 €/m<sup>2</sup>

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße	- 5 %	- 0,240 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfähigkeit, Fremdgrundstück	- 10 %	- 0,480 €/m <sup>2</sup>
Anteil Absturzkante, keine Zufahrt	- 30 %	- 1,440 €/m <sup>2</sup>
größtenteils eben	+ 5 %	+ 0,240 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert		2,880 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert, gerundet</b>		<b>2,90 €/m<sup>2</sup></b>

$$7.280 \text{ m}^2 \times 2,90 \text{ €/m}^2 = 21.112,00 \text{ €}$$

**K 5/25:** Der Verkehrswert für Flurstück 285/2 beträgt: 21.000 €

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

## 5. Lieferrechte, Prämienrechte

Bezüglich Lieferrechten könnte bis vor Kurzem nur ein Milchkontingent in Frage gekommen sein, nachdem aber die Quote im Jahr 2015 ausgelaufen war, erübrigt sich diese Frage.

Die Flächenprämien sind an eine aktive Bewirtschaftung zum Stichtag 2004 geknüpft, und damit bei allen Grundstücken dem Pächter/Bewirtschafter zuzuordnen. Bei Pachtende gehen die Prämien mit dem Pächter, der diese auch an der Börse veräußern kann, es ergibt sich daraus kein weiterer Wertansatz, da die Grundstücke vom Pächter und Prämieninhaber landwirtschaftlich genutzt werden.

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern **K 5/25** und **K 6/25** –
- 

## 6. Zusammenfassung

### 6.1 Auflistung der Geschäftsnummern

**K 5/25:** Der Verkehrswert für Flurstück 285/2 beträgt: 21.000 €

**K 6/25:** Der Verkehrswert für Flurstück 285 beträgt: 78.500 €

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 

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

Pfefferhof, den 4. August 2025

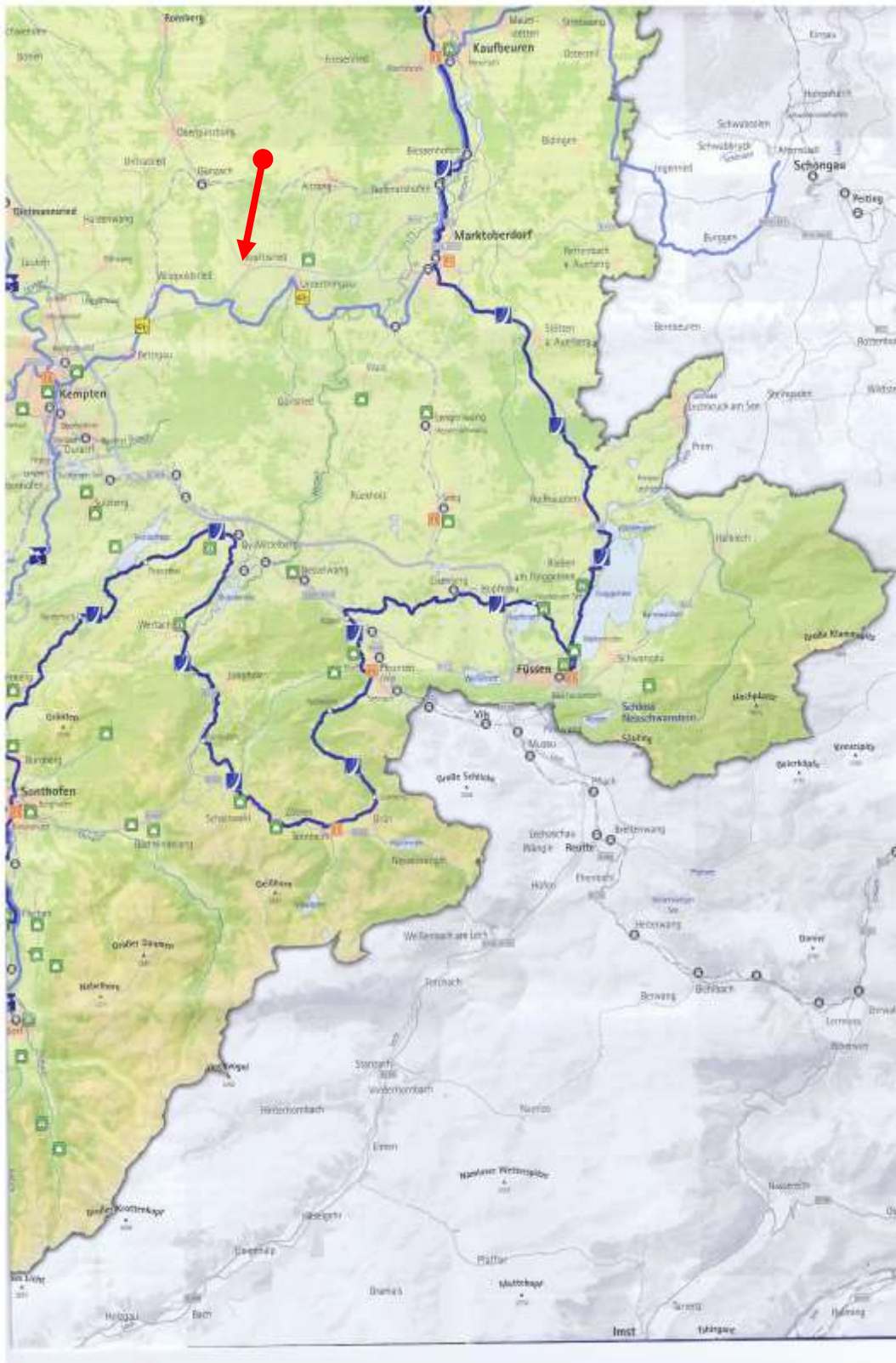


Dipl. Ing. agr. Linda Breining

## 7. Anlagen

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Luftbilder mit Flurstücksgrenzen

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –



## II Luftbilder mit Flurstücksgrenzen

- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –
- 



- Verkehrswerte von 2 Flurstücken, Gemarkung Kraftisried, Gemeinde Kraftisried, Geschäftsnummern K 5/25 und K 6/25 –

