Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 4

1.1 Auftraggeber, Auftrag 4

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag 2

1.3 Grundbuchauszug 5

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise 6

2. Beschreibung der Bewertungsobjekte 9

2.1 Umfang der Bewertungsobjekte 9

2.2 Vermietung und Verpachtung 10

2.3 Ortsbeschreibung und Erschließungszustand 10

2.4 Flurstücksnachweis 12

2.5 Beschreibung des zu bewertenden Bauernhauses mit Wirtschaftsgebäuden 13

2.6 Beschreibung und Lage der landwirtschaftlichen Flächen 27

3. Allgemeine Bewertungsgrundsätze/Bewertungsmethoden 28

3.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren 33

3.2 Bewertungsanlass 36

3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau 36

3.3.1 Wohnbauland/Gewerbe 36

3.3.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen 37

4. Wertermittlung.....40

4.1 Bewertung der Hofstelle Wank 10, K 45/25 40

4.1.1 Bodenwert des Hofstellengrundstückes.....41

4.1.2 Ermittlung der Gebäudewerte 44

4.1.3 Verkehrswert des Flurstückes 1078, Gemarkung Schneidbach.....47

4.2 Bewertung der arrondierenden landwirtschaftlichen Flächen 47

4.2.1 Flurstück 2818, Gemarkung Schneidbach, K 53/25.....48

4.2.2 Flurstück 2818, Belastungen in Abteilung II des Grundbuches....52

4.2.3 Flurstück 1214, Gemarkung Schneidbach, K 51/25.....54

4.2.4 Flurstück 1214, Belastungen in Abteilung II des Grundbuches....58

5. Zusammenfassung 59

5.1 Auflistung der Wertungen 59

6. Anlagen 60

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild der Hofstelle

III Katasterkarte mit Biotopkartierung

IV Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Gutachtentextteil besteht aus 60 Seiten, die zugehörigen Anlagen (4) befinden sich in der Anlage unter Teil 2, insgesamt 64 Seiten.

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Kaufbeuren wurde die Zwangsvollstreckung für die Geschäftsnummern **K 45/25, K 51/25** und **K 53/25** angeordnet. Die namentliche Aufführung der Antragssteller als auch der Antragsgegner kann aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr durchgeführt werden. Sowohl die Antragsstellerin als auch die Antragsgegner werden nicht anwaltlich vertreten, für den Grundbesitz besteht Insolvenzverwaltung.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Schneidbach Band 22, Blatt 732 eingetragenen Grundbesitzes, und ebenso der Wert des Zubehörs zu ermitteln.

Bei dieser Wertermittlung sind baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und notwendige Reparaturen, sowie Verkehrs- und Geschäftslage zu berücksichtigen.

Ebenso ist der Wert der beweglichen Gegenstände frei zu schätzen und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).

Die Unterzeichnende wurde mit den Beschlüssen vom 19. Januar 2026, mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag

Die zur Erstattung des Gutachtens nötige Ortsbesichtigung des zu bewertenden landwirtschaftlichen Grundbesitzes fand am Mittwoch, den 29. April 2026 ab 13.00 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahmen neben der Unterzeichnenden und einem Mitarbeiter die beiden Antragsgegner teil. Weiterhin wurden die noch zusätzlich notwendigen Unterlagen beim Vermessungsamt Marktoberdorf, dem Bauamt der Gemeinde, sowie dem Landratsamt Ostallgäu, Geschäftsstelle Gutachterausschuss eingeholt. Eine Innenbesichtigung war komplett nicht möglich, da die Grundstückseigentümer keine Schlüssel mehr haben, und die Immobilie gut gesichert und verschlossen ist.

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

29. April 2026

festgelegt.

1.3 **Grundbuchauszug** vom 20. 01. 2026

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

Erste Abteilung- Eigentümer

- Das Gutachten wird in einem Portal veröffentlicht, daher ist es an dieser Stelle aus Gründen des Datenschutzes nicht mehr möglich die Eigentumsverhältnisse namentlich aufzuführen. -

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

Flurstück **2818**:

- Recht auf Auslegung und Unterhaltung eines Fernmeldekabels mit Nebenrechten, auszuüben wie am Einl. Flurstück 1229/2, für die Telekom Deutschland GmbH (früher Bundesrepublik Deutschland Deutsche Bundespost), eingetragen am 31. 10. 1967.

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den Markt Nesselwang, eingetragen am 12. 02. 2005.

Flurstück **1214**:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den Markt Nesselwang, eingetragen am 12. 02. 2005.

- keine weiteren wertrelevanten Eintragungen -

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

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

- Katasterkarte der Hofstelle vom 05. 09. 2022 im Maßstab 1: 1.000
- Luftbild mit eingetragenen Flurstückgrenzen, Überfliegung vom 11. 08. 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21. 04. 2026
- Grundbuchauszug in Kopie vom 20. 01. 2026
- Auszug aus der Datensammlung des Gutachterausschusses Ostallgäu, Richtwerte
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Baueingabe
- Genehmigungsbescheid vom 24. 05. 2023
- Brandschutznachweis vom 19. 12. 2022
- Bauplanmappe

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,
24. 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

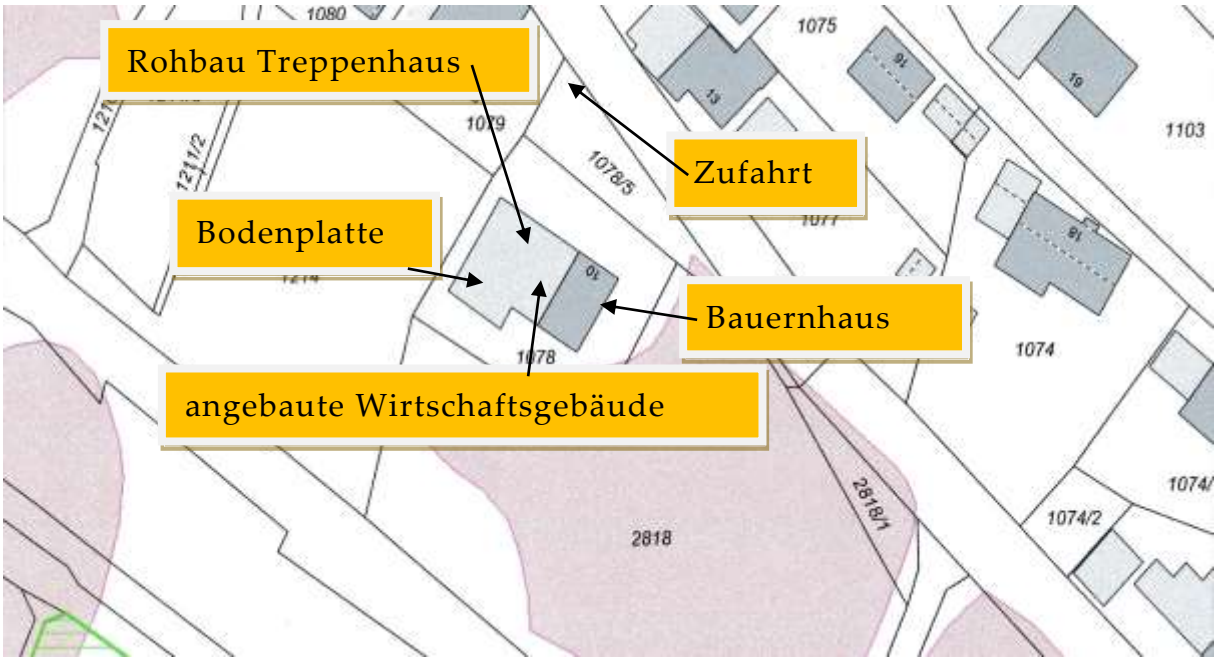
- Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage 2018, Herausgeberin Gabriele Bobka, Bundesanzeiger Verlag

2. Beschreibung der Bewertungsobjekte

2.1 Umfang der Bewertungsobjekte

Der Bewertungsumfang des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens beinhaltet ohne Forstgrundstücke insgesamt 3 Flurstücke, mit einem Flächenumfang von 0,7258 ha. Es handelt sich neben der Gebäude- und Freifläche vorrangig um landwirtschaftliche Fläche, durchwegs Grünland.
Das bebaute Flurstück 1048 ist in der Geschäftsnummer K **45/25** enthalten, Flurstück 1214 beinhaltet die Geschäftsnummer **K 51/25**, und Flurstück 2818 die Geschäftsnummer **K 53/25**.

Das Hofstellengrundstück liegt innerhalb des Ortsteiles Wank im Innenbereich, zugeordnet der Gemeinde Nesselwang. Die beiden landwirtschaftlichen Flurstücke sind eigengenutzt und nicht verpachtet.



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

Ensemble aus:

- ehemaliges Bauernhaus
- umgebauter Milchviehstall mit aufgesetzter Obertenne
- unvollständiger Anbau mit Treppenhaus und anschließender Bodenplatte

Erschließung:

- Strom
- Wasserversorgung Wank
- öffentliche Zufahrtsstraße
- Telefon
- Anschluss an Abwasserkanal

2.2 Vermietung und Verpachtung

Bei der Ortseinsicht bestand bezüglich der Gebäude und baulichen Anlagen durchwegs Leerstand.
Das arrondierende Grünland wird augenblicklich nicht landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Ortsbeschreibung und Erschließungszustand

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der ehemaligen Hofstelle Wank 10 mit umgebendem Grünland, 87484 Nesselwang -

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



Innere Lage und Erschließungszustand

Der Gebäudeumgriff des zu bewertenden Anwesens befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich, im Dorf Wank direkt unterhalb der Staatsstraße 2520, der Außerfernbahn Richtung Reute, und kann von der asphaltierten Ortsstraße über Gemeindegrund angefahren werden.
Das (Wohn)-Gebäude ist mit Straßenanschluss, Strom, Telefon, privater Wasserversorgung und Kanal erschlossen.

2.4 Flurstücksnachweis

Gemarkung: **Schneidbach**

Flurstück	Lage, Gebäude	Nutzungsart	Wertzahl[1]	Gesamtfläche (m²)
1078	Wank 10, Gebäude- und Freifläche, Wohngebäude	GFW	----	984
1214	Nähe Wank, Grünland,	Gr	27	2.164
	Weg	Weg	----	69
2818	Äußere Wiesen, Grünland	Gr	27	4.041
gesamt:	**3** Flurstücke			**7.258**

[1] soweit klassifiziert

2.5 Beschreibung des zu bewertenden Anwesens, K 45/25

Das gesamte Gebäudeensemble konnte nicht von Innen eingesehen werden, die folgende Beschreibung erfolgt allein vom äußeren Anschein.

Bauernhaus



Der genaue Ursprung des Bauernhauses ist nicht bekannt, er dürfte aber mindestens 200 bis 250 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 Besitzzersplitterung, 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 diese Gegend aber erst relativ spät, die letzte wurde im Bereich des angrenzenden Mittelberg, Landkreis Oberallgäu im Jahr 1879 durchgeführt. So beteiligten sich zum Beispiel im folgenden Wertach 128 Teilnehmer an dieser Vereinödung die Flächen zusammenlegte, und diese in der Regel nahe oder um die dazugehörige Hofstelle gruppierte. Nachdem es topographisch kaum möglich war dies für alle Teilnehmer um eine dorfnahe 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 möglicherweise auch gestrickt sehr gut durchführbar war. Dies führte im Rahmen der Vereinödung zur Bildung von Einzelgehöften, Streusiedlungen oder wie vorliegend Ortsteilen.

Das eigentliche Bauernhaus, ein Querflurhaus (Grundriss Mitterstallbau) mit traufseitiger Erschließung. Das EG wurde mit Natursteinen gemauert, der Aufsatz besteht aus Holzständerbauweise, möglicherweise auch gestrickt. Die alte Substanz, auch Allgäuer Dreiraumwürfel genannt, ist derartig gedreht, dass das ehemalige Hus (Flur und Küche) quer zum First läuft, mit dem ebenerdigen Eingang an der südlichen Traufseite. Im 19. Jahrhundert erfolgten in der Regel Verbreiterungen, die vor allem aus landwirtschaftli-

chen Gründen, mit der Spezialisierung auf Milchvieh hervorging. Der Wohntrakt war ursprünglich auch nur einstöckig und wurde durch den Bedarf in der Milchviehhaltung und der Erhöhung der Obertenne mit dem OG um die vorletzte Jahrhundertwende aufgestockt.



Vom ehemaligen Hus bestand ein direkter Übergang zum Milchviehstall, der massiv gemauert wurde, direkt darüber die ehemalige Obertenne. Laut Auskunft wurden bereits in den siebziger Jahren die ehemaligen Wirtschaftsgebäude teilweise in das Wohnhaus einbezogen, und die Giebelwand bis zum OG mit Ziegelreichsformat gemauert.

Einteilung Bauernhaus, eine Innenbesichtigung konnte mangels Schlüssel nicht durchgeführt werden, folgende Angaben entstammen lediglich der vorgelegten Bauplanung, und konnten nicht vor Ort überprüft werden:

UG: nicht unterkellert

EG: durchgängiger Flur mit beidseitig traufseitigem Zugang (ehemaliges Hus), Küche, Speis, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit kleinem Flur (ehemaliger Austrag), Bad, Lagerraum.

OG: abknickender Flur mit Treppenaufgang, Schlafzimmer mit Übergang zur Küche (kleiner Verbindungsflur), 2 Kinderzimmer, kleineres Zimmer, weiteres Schlafzimmer, Bad, WC.

DG: Treppenaufgang, wenige Trennwände, keine Einteilung



Wohnfläche, gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie[2] (WMR) und unter Einbezug der Wohnwertfaktoren.
Eine Wohnfläche auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) erstreckt sich definitionsgemäß nur auf Wohnflächen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu ermitteln sind. Nachdem vor Ort keine Maßnahme möglich war, werden die folgenden Angaben allein aus der Eingabeplanung abzüglich 3 % Putz entnommen.
Die Raumhöhen betragen gemäß Brandschutzplanung im Rohbaumaß 2,25 Meter und liegen damit unter der Richtlinie, so dass mit Faktor 0,9 die Wohnfläche nach unten anzupassen ist.
Im EG ergeben sich 122,10 m², im OG sind es 115,66 m², abzüglich 3 % und multipliziert mit 0,9 verbleiben einschließlich der Flure rund **207,5 m²**.

Gebäudekonstruktion:

Baugrund:	Tonboden (klassifiziert vom umgebenden Grünland)
Fundamente:	das Bauernhaus sitzt direkt auf dem Erdreich
Außenwände:	im EG Bruchsteine, verputzt, darauf aufgesetzt Holzständer, Giebelwand Richtung Anbau nicht verputztes Ziegelmauerwerk. Teilweise wurden die Bruchsteine im EG ersetzt durch noch nicht verputzte Kalksandsteine. Die ehemaligen Abdeckplatten aus Asbest wurden entfernt, es verbleibt die alte Halterung aus Holz.
Innenwände:	Mauerwerk verputzt, Fachwerk
Geschossdecken:	alte Holzfehlböden

[2] Sprengnetter, 2. Auflage, Richtlinie und Kommentar

Treppen:	geradläufige Holztreppen, Außenaufgang zum Balkon im OG
Türen:	Holztüren und Zargen, massive schwarze Alueingangstüre mit mittig schmalem Lichtausschnitt.
Fenster:	3-fach verglaste Isolierglasfenster im EG in weißem Kunststoffrahmen, vorwiegend die Obergeschosse mit schwarzem Metallrahmen
Decken:	Holzdecken mit und ohne Beläge
Fußböden:	Holzriemen mit verschiedenen Belägen
Innenwände:	nicht bekannt
Raumhöhen:	laut Planung 2,25 m Rohbaumaß
Heizung:	laut Auskunft keine Zentralheizung, pro Geschoss ein Feststoffofen, teilweise elektrische Fußbodenheizung, Pelletofen im DG
Sanitär:	Wasseranschluss und Kanal, Ausstattung nicht bekannt, laut Plan pro Geschoss ein Bad und im OG zusätzlich ein WC.
Elektroinstallation:	nicht bekannt, Einspeisung mit Dachständer
Dachkonstruktion:	Satteldach, Pfettendach mit relativ auskragendem Vordach
Dachdeckung:	Eternitplatten auf nicht verschalter Lattung, zwei mit verzinktem Blech verkleidete Kamine über Dach.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes:

Besondere Bauteile:

- Holzbalkon (teilweise abgestützt) und steiler Außenaufgang aus Holz



Belichtung und Besonnung:

- gut

Außenanlagen:

- Versorgungsleitungen
- teilweise offene Terrassen mit Waschbetonplatten
- mit Betonsteinen angefangener Pool, Wasser steht, nicht fertiggestellt



Bauschäden und Baumängel (Einschränkung keine Innenbesichtigung):



- die Ursubstanz des Bauernhauses ist zum Stichtag mindestens 200 bis 250 Jahre alt, und wurde im Ursprung noch mit Bruchsteinen direkt ohne Fundamente auf feuchtem Untergrund errichtet. Es zeigen sich Abplatzungen und auch Risse an der Außenmauer.

- die ausgetauschten Fenster und weiteren Glastüren/Elementen sind größtenteils nicht komplett eingeputzt, sondern vor allem im EG nur ausgeschäumt.



- es zeigen sich sehr viele Schäden an der Fassade, die Holzhalterung der ehemaligen Verkleidung ist ebenfalls noch vorhanden.

- die Abdeckung am First im Bereich der früheren Wirtschaftsgebäude ist defekt und vor allem undicht.



- die Deckenhöhen entsprechen nicht heutigen Körpergrößen.

- keine zentrale Heizmöglichkeit und Warmwasserbereitung.

- der Zuschnitt der Räume entspricht noch den Verhältnissen mit Anpassungen an den Bedarf von bäuerlichen Familien.

- die Standfähigkeit des Balkons aus Holz, und des einfachen Aufganges in Form einer Holztreppe kann nicht mehr garantiert werden, gemäß Bauplanmappe ist ein Ersatz bereits genehmigt.

- an der freien östlichen Firstseite läuft das Wasser auf dem Tonboden nicht ab und drückt in das Gebäude, defekte oder fehlende Drainagen.

- es lagert sehr viel Altmaterial/Baumaterial um das Gebäude, vorrangig auf der Terrasse an der südöstlichen Seite des ehemaligen Bauernhauses, diese ist komplett zugestellt.

- es sind weitere sehr viele kleine und große Mängel vorhanden, die sich auch als Folge des Alters, aber auch durch die weniger fachlich ausgeführten baulichen Eingriffe naturgemäß einstellen mussten. Es sind dies Risse, Putzabplatzungen, übermäßiges Abnützen und Materialermüdung, das Bauernhaus erscheint von außen als verbraucht.

Anbau:



Mit Genehmigung vom 24. Mai 2023 konnte ein Anbau mit einem Treppenhaus im Rohbauzustand begonnen werden.
Die Bauplanmappe (328/23) weist das Bauvorhaben aus als: „Einbau von vier Ferienwohnungen in eine bestehende Hofstelle und Anbau einer Außentreppe an Bestand“.
Diese Genehmigung läuft noch bis zum 24. Mai 2027 und sollte vor Ablauf verlängert werden, da sie ansonsten unwirksam wird.



Neben dem Treppenhaus mit der betonierten am Ausgang teilgewendelten Treppe schließt sich die Bodenplatte für den geplanten Neubau der vier Ferienwohnungen direkt an. Diese betonierte Bodenplatte enthält auch bereits Leitungsverläufe und eine Sterodur Außendämmung, eine Unterkellerung

besteht auf dem relativ nassen Untergrund nicht, und ist auch nicht in der genehmigten Bauplanung enthalten.





Der Überbeton wurde direkt neben der Bodenplatte entsorgt, und lagert noch auf dem Gelände. Die begonnenen Bauarbeiten des geplanten Neubaus sind seit dem Jahr 2023 frei der Witterung ausgesetzt, auch in diesem Bereich lagern eine ganze Reihe von Baumaterialien, Holz, Abfall, etc. frei im Gelände.

Gesamtbeurteilung der Gebäude Wank 10:

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine alte landwirtschaftliche Hofstelle, deren aktive Landwirtschaft bereits vor Jahrzehnten aufgegeben wurde. Im Bereich von Stall und Tenne soll auch bereits Wohnraum entstanden sein, der ehemalige Tennengiebel wurde dafür auch bis Oberkante des OG ausgemauert. Ohne Innenbesichtigung kann dies aber nicht überprüft werden, ebenso nicht der tatsächliche Zustand im Bauernhaus.
Bezüglich des geplanten Neubaus ist lediglich der Rohbau des Treppenhauses und die Bodenplatte errichtet, die seit Baubeginn ohne Schutz frei der Witterung ausgesetzt sind. Die Baugenehmigung läuft am 24. Mai 2027 aus, laut Auskunft des Bauamtes wäre für den Innenbereich ohne Verlängerung auch eine weitere Bauplanung möglich. Dies wäre eigentlich sinnvoller, da vier Ferienwohnungen direkt entlang der Außerfernbahn und der folgenden frequentierten Staatsstraße wirtschaftlich am Markt weniger gesucht erscheinen.
Auf dem gesamten Gelände lagert eine Vielzahl von Materialien, Bauschutt, Altholz und Restbeton, auch auf der südöstlichen Grundstücksecke die Biotop kartiert ist, welche zu entsorgen sind.

2.6 Beschreibung und Lage der landwirtschaftlichen Grundstücke

Das Anwesen wird westlich und östlich arrondiert von zwei direkt anschließenden Grundstücken, Flurstück **2818**, Gemarkung Schneidbach, **K 53/25** und Flurstück **1214**, Gemarkung Schneidbach, **K 51/25**. Beschreibung und Bewertung unter Punkt 4.2 dieser Wertermittlung.

3. Allgemeine Bewertungsgrundsätze/ Bewertungsmethoden

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert (Gemeine Wert) des landwirtschaftlichen Betriebes zu ermitteln.

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:

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

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 ImmoWertV 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:

„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.

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

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 Berücksichtigung 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

[4] Pr. OVG, Urteil vom 10.6.1910

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 heranziehen, 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:

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.

3.1 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 Betriebseinrichtungen. 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 ergänzen. 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 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzin-

sungsbetrags 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag nach § 20 anzuzinsen. „

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.

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.“

3.2 Bewertungsanlass

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Vollstreckungsgericht den Grundstückswert (Verkehrswert) des zur Versteigerung beschlagnahmten Grundbesitzes, sowie den Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Zwangsversteigerung erstreckt, festzusetzen.
Es erging daher mit Datum vom 19. Januar 2026 Schätzungsbeschluss.

3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.3.1 Wohnbauland

Der Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu gibt folgenden relevanten Richtwert zum 1. Januar 2026 heraus. Der angegebene Wert versteht sich vorrangig für baureifes Land, einschließlich der Erschließung.

Gebiet	**€/m²**
Wank	175,00

3.3.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen

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

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

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

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

Im Vergleich der Allgäuer Landkreise nehmen die Gemeinden im oder angrenzend des südlichen Oberallgäus, und damit der südlichsten Region der gesamten Bundesrepublik Deutschland eine gewisse Sonderstellung ein. Dieser Effekt lässt sich ebenfalls im südlichen Ostallgäu erkennen, allerdings existieren dort um die Seen auch Moorgebiete, die wieder anders zu betrachten sind. Befahrbares Grünland mit ordentlich bis gutem Ertragspotential ist im Vergleich zum nördlichen Landkreis deutlich seltener vorzufinden, und kommt auch kaum an den Markt. Entsprechend können derartige Verkäufe deutlich über Ackerflächen im nördlichen Landkreis liegen, ohne dass sich hier noch eine echte Rentabilität daraus ableiten lassen könnte. Aber auch reine absolute Grünlandflächen deren Topographie und Ertragsfähigkeit deutlich darunterliegen, liefern Kaufpreise wie sie im nördlichen Landkreis nicht zu erzielen wären. Dies resultiert sicherlich daran, dass im südlichen Landkreis der Schwerpunkt beim Tourismus liegt, und viele landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb neben der Gästevermietung wirtschaften. Hierbei können die Betriebe sich auf relativ sichere Zusatzeinkommen verlassen, welche die Haupterwerbsbetriebe im Norden nicht haben. Diese sind allein angewiesen auf Einnahmen der landwirtschaftlichen Erzeugung die den Schwankungen des Marktes direkt unterworfen sind. Weiterhin lässt sich beobachten, dass die Grundstücksgröße auf die Preisfindung einen weitaus geringeren Einfluss darstellt, als dies im nördlichen

Landkreis der Fall ist. Auch die Problematik der immer strengeren Grenzen bei der Nährstoffbilanz wirken sich preissteigernd aus, da auch ungünstigere Flächen für das Einhalten der GV- Grenze in voller Höhe zählen, die einzige Ausnahme stellen die Wasserschutzzonen I und II dar. Seit einigen Jahren werden in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse auch die Ertragsmesszahlen aufgeführt, so dass ebenfalls das Ertragspotential verglichen werden kann. Der Großteil der vorhandenen Kauffälle lag hier im unteren Bereich.

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

Vergleichswert in Höhe von: 2,50 €/m²

für ertragreiches ebenes Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 5,90 €/m²

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

4. Wertermittlung

4.1 Bewertung der Hofstelle in Wank 10

Flurnummer 1078, Wank 10 mit insgesamt 984 m², gemäß aktuellem Kataster Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft, Wohngebäude.
Umgriffe der Katasterkarten haben aber keinerlei baurechtliche Auswirkungen, und grenzen lediglich Nutzungen von einander ab. Es müssen daher bei der Bewertung die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort berücksichtigt werden.

Ehemaliges Hofgrundstück, mit Wohn- und umgebauten Wirtschaftsgebäuden bebaut, erschlossen über die Wank Ortsstraße, und eine Zufahrt auf gemeindlichem Grund, Flurstück 1078/5, daran anschließend Betonsteine auf dem zu bewertenden Flurstück 1078.



weitere Erschließung:

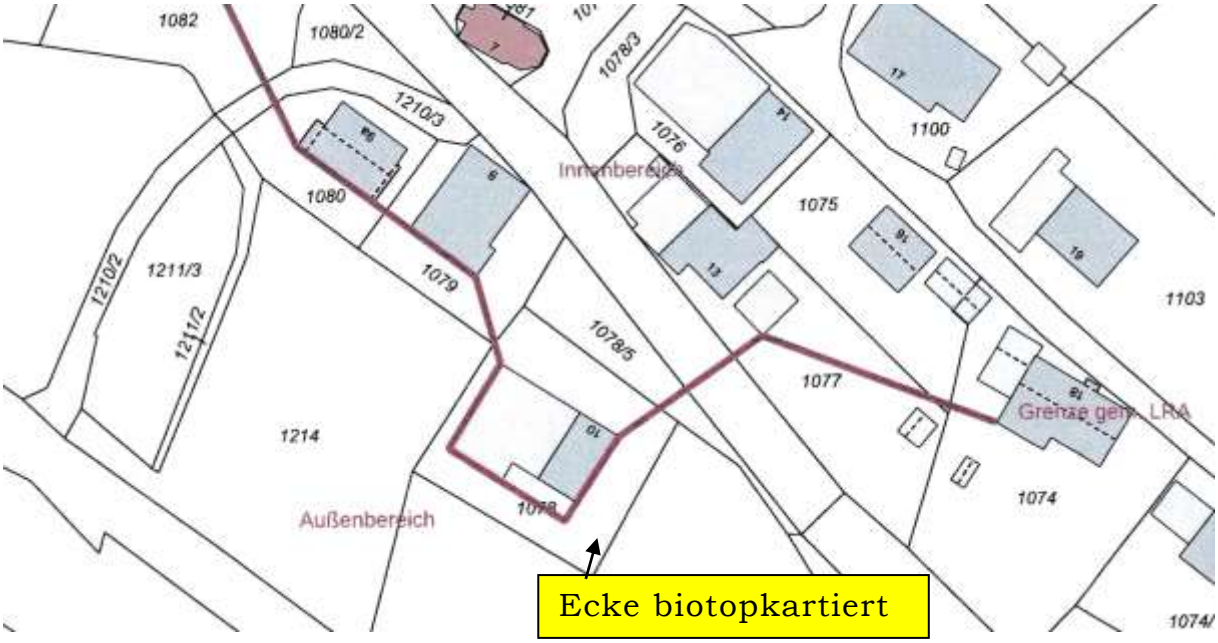
- Strom- und Telefonanschluss
- Anschluss an die Wasserversorgung Wank
- Anschluss an die Kanalisation

4.1.1 Bodenwert des Hofstellengrundstück

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 in der Regel auf den Innenbereich. Der benachbarte Gutachterausschuss hat aber auch Richtwerte für den Außenbereich, unter der Bezeichnung Weiler, herausgegeben.
Der Gutachterausschuss Ostallgäu gibt für Nesselwang, Ortsteil Wank einen Bodenrichtwert von 175,00 €/m² (ebf) für Innenbereichsgrundstücke in Wank an. Laut Auskunft des Bauamtes handelt es sich nach Ausweisung im Flächennutzungsplan um einen Innenbereich, welcher sich allerdings beschränkt auf die Gebäudeaußenmaße, einschließlich des genehmigten An-

baus, was dahinter liegt ist mit Ausnahme des Bereiches zur Straße hin, bereits Außenbereich.



Bewertung:

Aus baurechtlicher Sicht handelt es sich bei der Gebäudefläche um eine Bebauung im Innenbereich, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Grundstück liegt im Bereich eines gültigen Flächennutzungsplanes, aber ohne das Vorhandensein eines Bebauungsplanes, die Bebauung orientiert sich daher an der Nachbarbebauung. Rund 20 % des Flurstückes befindet sich im Außenbereich, teilweise auch biotopkartiert, auf diesen Bereich dreiseitig um den Gebäudeumgriff kann eine zukünftige Bebauung nicht ausgeweitet werden. Für das dörfliche Wank hat der Gutachterausschuss einen Ansatz von 175,00 €/m² als Richtwert festgesetzt.

Der Richtwert unterscheidet nicht, ob Lage und Zufahrt sehr gut sind, sondern ist eher als ein Mittelwert zu betrachten.

Bezüglich der GFW-Fläche wird diese vom Richtwert abgleitet, dieser beinhaltet die gesamte Erschließung, die auch vorhanden ist. Rund 20 % der Fläche befindet sich im Außenbereich, weiterhin liegt die Außerfernbahn in räumlicher Nähe, es ist mit entsprechenden Immissionen zu rechnen. Dementgegen handelt es sich um einen unverbaubaren Standort, in einer ansonsten ansprechenden Umgebung nahe des Hauptortes Nesselwang. Diese Effekte lassen sich gegenrechnen und sind teilweise auch im Richtwert bereits enthalten. Es sollte aber dennoch eine Marktanpassung, wegen Außenbereichsanteil und Biotopkartierung, von 10 % Abzug erfolgen.

Bodenwert der Gebäude- und Freifläche:

984 m² x 175,00 €/m² -10 % = **154.980 €**

4.1.2 Ermittlung der Gebäudewerte

Der Anbau wurde lediglich begonnen und ist frei der Witterung ausgesetzt, wodurch sich Schäden ergeben können zudem kommt, dass auf dem gesamten Gelände zu entsorgendes Material und Restbeton lagern, welche zu Entsorgungskosten führen. Die Baugenehmigung läuft noch bis Mai 2027, aber nach Ablauf wäre auch ein anderes Bauvorhaben im Innenbereich genehmigungsfähig. Insgesamt wird dem angefangenen Bauvorhaben kein Wert zugeteilt, auch nicht dem angefangenen Pool, gelegen im Außenbereich.

- Ermittlung des Verkehrswertes der ehemaligen Hofstelle Wank 10 mit umgebendem Grünland, 87484 Nesselwang -

Bezüglich des ehemaligen Bauernhauses konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, aber laut Auskunft war es bewohnt und auch eine Wohnung vermietet. Äußerlich lassen sich eine ganze Reihe von Schäden erkennen, die für eine Vermietbarkeit zu beheben wären, vor allem auch die Drainagen, damit kein Niederschlag mehr in das Gebäude drückt. Laut vorgelegter Planung ergibt sich insgesamt und einschließlich Flure eine Wohnfläche von 207,5 m². Anhand gestiegener Mieten kann unter der Berücksichtigung der nahen Bahnlinie von 9,00 €/m² ausgegangen werden, um diesen Ansatz zu erreichen muss zumindest in der Höhe von 900,00 €/m² Wohnfläche in das Gebäude investiert werden. Daraus ergibt sich folgende Ertragswertermittlung:

Ermittlung des Ertragswertes des Gebäudes							
Bauteil:		ehemaliges Bauernhaus					
Bewertungsstichtag		29. 4. 2026					
Baujahr/Alter	fiktiv	1975		50	Jahre		
tats. Nutzungsdauer		80	Jahre				
Restnutzungsdauer		30	Jahre				
Bodenwert		984	qm à		157,50 €	154.980,00	€
Ermittlung der Jahresrohmiete in €							
Wohn- und/oder Nutzfläche							
207,50	qm x	9,00	€/qm x 12			22.410,00	€
							€
Freifläche							
							€

Jahresrohmiete insges.				22.410,00 €
./. Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten	4,00	% d. Jahresm.	896,40	
Verwaltungskosten	2,00	% d. Jahresm.	448,20	
Instandhaltungskosten	8,00	% d. Jahresm.	1.792,80	
Mietausfallwagnis	5,00	% d. Jahresm.	1.120,50	
insgesamt	19,00	% d. Jahresm.	4.257,90	4.257,90 €
Reinertrag d. Objektes insges.				18.152,10 €
./. Anteil d. Grundstückes am Reinertrag %	3,00	v. Bodenwert	154.980,00	4.649,40 €
Reinertrag des Gebäudes				13.502,70 €
Ermittlung des Ertragswertes d. Gebäudes		Zinssatz %	3,00	
13.502,70 € x	19,6004	(Kapitalis.)		264.658,88 €
zzgl. Wert d. Grund und Boden				154.980,00 €
abzgl. Instandsetzungskosten, Kosten d. Herstellung einer Vermietbarkeit			207,5 m² x 900 €/m²	(186.750,00) €
abzgl. sonstige wertbeeinflussende Umstände			Rundung	111,12 €
Wert des Grundstückes n. d. Ertragswertverfahren				**233.000,00 €**

4.1.3 Verkehrswert des Flurstückes 1078, Gemarkung Schneidbach

Die Bewertung setzt sich zusammen aus Bodenwert und Gebäudewert, analog Ertragswertermittlung:

- Ermittlung des Verkehrswertes der ehemaligen Hofstelle Wank 10 mit umgebendem Grünland, 87484 Nesselwang -

Der Verkehrswert des ehemaligen Hofstellengrundstückes Wank 10 beträgt:

233.000 €

4.2 Bewertung der arrondierenden landwirtschaftlichen Flächen

4.2.1 Flurstück 2818, Gemarkung Schneidbach, K 53/25





Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der ehemaligen Hofstelle Wank 10 mit umgebendem Grünland, 87484 Nesselwang -



Bezeichnung: 2818	Äußere Wiesen
Größe:	**4.041 m²**
Lage:	arrondiert Wank 10 Richtung Osten, zwischen Graben entlang der Ortsstraße und Bahnlinie
Nutzung:	Grünland
Ausformung:	unregelmäßiges Viereck mit Verlängerung zwischen Hofstelle und Bahnstrecke
Nachbargrundstücke:	Grünland, Hofstelle, Dorfstraße, Bahnlinie
Zuwegung:	über Hofstelle und Feldweg
Oberflächengestalt:	nahezu eben
Klasse, Bonität:	TIIIc$_3$, Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 27

- Ermittlung des Verkehrswertes der ehemaligen Hofstelle Wank 10 mit umgebendem Grünland, 87484 Nesselwang -

Belastung:	Fernmeldekabelrecht, Kanalleitungsrecht, Biotopkartierung
Bewirtschaftungsgröße	unterdurchschnittlich
Bebauung	keine, Lagerung von verschiedenen Materialien
Planerische Darstellung im FNP:	Landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV.

Beurteilung:

Die landwirtschaftliche Fläche wurde als Grünland klassifiziert, Tonboden der Bodenstufe drei (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), durchwegs Wasserstufe ebenfalls drei. Die Grünlandgrundzahl beträgt durchgängig lediglich 30, die Grünlandzahl liegt mit 27 noch darunter. Die Skala geht von 0 bis 100 für Ackerflächen und beim Grünland von 0 bis 88. Die vorherrschende Klimastufe „c“ entspricht 6,9 bis 5,7 ° im Jahresdurchschnitt. Auf der Fläche lassen sich Feuchtpflanzen wie Seggen deutlich erkennen, dies spricht auch für die Ausweisung der Wasserstufe drei, etwa 80 % der Grundstücksfläche ist als Biotop kartiert. Die Grünlandfläche wurde in den letzten Jahren kaum mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet, und ist zudem auch mit einer ganzen Reihe von Altmaterialien und Holz zugestellt. Das Flurstück ist neben der Hofstelle auch über einen Feldweg erreichbar, aber letztendlich bildet das Flurstück eine wirtschaftliche Einheit mit Wank 10. Die Topographie ist gut befahrbar, zur Bahnlinie wurde aus Lärmschutzgründen ein kleiner Bodenwall, laut Auskunft Aushub in Folge der Baumaßnahmen, errichtet.

- Ermittlung des Verkehrswertes der ehemaligen Hofstelle Wank 10 mit umgebendem Grünland, 87484 Nesselwang -



Bewertung:

Es handelt sich um ebenes Grünland mit geregelter Zufahrt, allerdings mit etwas geringer Grundstücksgröße und vor allem feuchten Grundstücksverhältnissen, und Tonboden mit relativ geringer Ertragsfähigkeit. Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden im Anschluss gesondert ausgewiesen. Es wird vom Mittel zwischen dem absoluten und dem ackerfähigen Grünland als Vergleichspreis ausgegangen, umgerechnet **4,20 €/m²**. In diesem Ansatz sind Einschränkungen bereits enthalten, die folgenden Anpassungen werden darauf abgestellt.

Die Fläche besitzt direkten Hofanschluss zu Wank 10. Hofanschluss liegt vor, wenn die Fläche unmittelbar mit dem Hof/Gebäude verbunden ist, also

keine Flächen oder Wege im Eigentum anderer dazwischenliegen. Bei Hofanschlussflächen bestehen Vorteile in der laufenden Betriebsführung, Pferde wie auch andere Tiere können problemlos ein- und ausgetrieben werden.

Ein weiterer Vorteil von Hofanschlussflächen liegt in der besseren Überwachung. Die Diebstahlgefahr bei den Tieren, sowie die Beschädigungsgefahr zurückgelassener Maschinen sind geringer. Hofanschlussflächen lassen sich auch flexibler in den Ablauf einpassen als hofferne Flächen, da geringere Anfahrzeiten benötigt werden.

Umgebende landwirtschaftliche Nutzfläche zu einer Gebäude- und Freifläche im Außenbereich wird erfahrungsgemäß mit einem deutlichen Zuschlag bewertet. Im vorliegenden Fall sollen die Flurstücke jeweils einzeln bewertet werden, aber der Hofanschluss und die Nähe zur Innenbereichsbebauung können nicht außer Acht gelassen werden.

Vergleichspreis 1:1, Flurstück **2818** **4,20 €/m²**

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße, Zufahrt	- 5 %	- 0,210 €/m²
Biotopfläche, Vernässungen, zu entsorgendes Material	- 20 %	- 0,840 €/m²
Ertragsfähigkeit	- 5 %	- 0,210 €/m²
angrenzend an Innenbereich, Hofanschlussfläche	+ 150 %	+ 6,300 €/m²
Bodenwert		9,24 €/m²
Bodenwert, gerundet		**9,25 €/m²**

4.041 m² x 9,25 €/m² = **37.379 €**

Der unbelastete Verkehrswert des Flurstückes **2818** beträgt:

37.000 €

4.2.2 Flurstück 2818, Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

- Recht auf Auslegung und Unterhaltung eines Fernmeldekabels mit Nebenrechten, auszuüben wie am Einl. Flurstück 1229/2, für die Telekom Deutschland GmbH (früher Bundesrepublik Deutschland Deutsche Bundespost), eingetragen am 31. 10. 1967.

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den Markt Nesselwang, eingetragen am 12. 02. 2005.

Es sind drei Rechte in Abteilung II eingetragen, einmal ein Kanalleitungsrecht, und weiter zwei Fernmeldeleitungen. Wobei das Recht 1 den Vorgänger vom Recht 4 darstellt, hier wurde die Berechtigte Bundesrepublik Deutschland ersetzt durch Eintragung vom 9. 11. 2011 in Telekom Deutschland GmbH.
Es handelt sich um einen Eingriff in das Grundstück und die Eigentümer der Rechte haben jederzeit einen Zutritt, bzw. können auch Erneuerungen vornehmen.
Für die Rechte wird analog ein Ansatz in Höhe von 0,5 % angesetzt, wobei die Rechte 1 und 4 sich einen Ansatz teilen.

Recht Nr. 1: 37.000 € x 0,25 % = 92,50 €, die Minderung beträgt **95 €**

Recht Nr. 4: 37.000 € x 0,25 % = 92,50 €, die Minderung beträgt **95 €**

Recht Nr. 5: 37.000 € x 0,5 % = 185,00 €, die Minderung beträgt **185 €**

4.2.3 Flurstück 1214, Gemarkung Schneidbach, K 51/25





- Ermittlung des Verkehrswertes der ehemaligen Hofstelle Wank 10 mit umgebendem Grünland, 87484 Nesselwang -

Bezeichnung: 1214	Nähe Wank
Größe:	**2.233 m²**
Lage:	arrondiert Wank 10 Richtung Westen, zwischen Nachbarbebauung und Bahnlinie
Nutzung:	Grünland, geringe Wegefläche
Ausformung:	unregelmäßiges Viereck mit schmaler Verlängerung entlang der Bahnstrecke
Nachbargrundstücke:	Grünland, Bebauung, Feldweg, Bahnlinie
Zuwegung:	über Hofstelle und Feldweg
Oberflächengestalt:	nahezu eben
Klasse, Bonität:	TIIIc3, Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 27
Belastung:	Kanalleitungsrecht
Bewirtschaftungsgröße	unwirtschaftlich
Bebauung	keine, Lagerung von verschiedenen Materialien
Planerische Darstellung im FNP:	Landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV.

Beurteilung:

Die landwirtschaftliche Fläche wurde als Grünland klassifiziert, Tonboden der Bodenstufe drei (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), durchwegs Wasserstufe ebenfalls drei. Die Grünlandgrundzahl beträgt durchgängig lediglich 30, die Grünlandzahl liegt mit 27 noch darunter. Die Skala geht von 0 bis 100 für Ackerflächen und beim Grünland von 0 bis 88. Die vorherrschen-

de Klimastufe „c“ entspricht 6,9 bis 5,7 ° im Jahresdurchschnitt. Auf der Fläche lassen sich Feuchtezeigerpflanzen deutlich erkennen, dies spricht auch für die Ausweisung der Wasserstufe drei. Die Grünlandfläche wurde in den letzten Jahren kaum mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet, und ist zudem auch mit einer ganzen Reihe von Altmaterialien und Holz zugestellt. Das Flurstück ist neben der Hofstelle auch über einen Feldweg erreichbar, aber letztendlich bildet das Flurstück eine wirtschaftliche Einheit mit Wank 10, die Topographie ist gut befahrbar.



Bewertung:

Es handelt sich um ebenes Grünland mit geregelter Zufahrt, allerdings mit geringer Grundstücksgröße und vor allem feuchten Grundstücksverhältnissen, und Tonboden mit relativ gedrückter Ertragsfähigkeit. Die Belastung in

Abteilung II des Grundbuches wird im Anschluss gesondert ausgewiesen. Es wird vom Mittel zwischen dem absoluten und dem ackerfähigen Grünland als Vergleichspreis ausgegangen, umgerechnet **4,20 €/m²**. In diesem Ansatz sind Einschränkungen bereits enthalten, die folgenden Anpassungen werden darauf abgestellt.

Vergleichspreis 1:1, Flurstück 1214 **4,20 €/m²**

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße, Zufahrt	- 10 %	- 0,420 €/m²
Vernässungen, zu entsorgendes Material	- 10 %	- 0,420 €/m²
Ertragsfähigkeit	- 5 %	- 0,210 €/m²
angrenzend an Innenbereich, Hofanschlussfläche	+ 150 %	+ 6,300 €/m²
Bodenwert		9,45 €/m²
Bodenwert, gerundet		**9,45 €/m²**

2.233 m² x 9,45 €/m² = **21.102 €**

Der unbelastete Verkehrswert des Flurstückes **1214** beträgt:

21.000 €

4.2.4 Flurstück 2818, Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den Markt Nesselwang, eingetragen am 12. 02. 2005.

Es ist ein Recht in Abteilung II eingetragen, ein Kanalleitungsrecht.
Es handelt sich um einen Eingriff in das Grundstück und die Eigentümer des Rechtes haben jederzeit einen Zutritt, bzw. können auch Erneuerungen vornehmen.
Für das Recht wird analog ein Ansatz in Höhe von 0,5 % angesetzt.

Recht Nr. 5: 21.000 € x 0,5 % = 105,00 €, die Minderung beträgt **105 €**

5. Zusammenfassung

5.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung: **Schneidbach**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m²)	Verkehrswert
1078	Wank 10, Gebäude- und Freifläche, Wohngebäude	984	233.000 €
1214	Nähe Wank, Grünland,	2.164	21.000 €
	Weg	69	
2818	Äußere Wiesen, Grünland	4.041	37.000 €
gesamt:	**3** Flurstücke	**7.258**	**291.000€**

Insgesamt ergibt sich ein Gesamtwert in Höhe von:

291.000 €

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

Pfefferhof, den 23. Juni 2026

Dipl. Ing. agr. Linda Breining

6. A N L A G E N

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild der Flurstücke

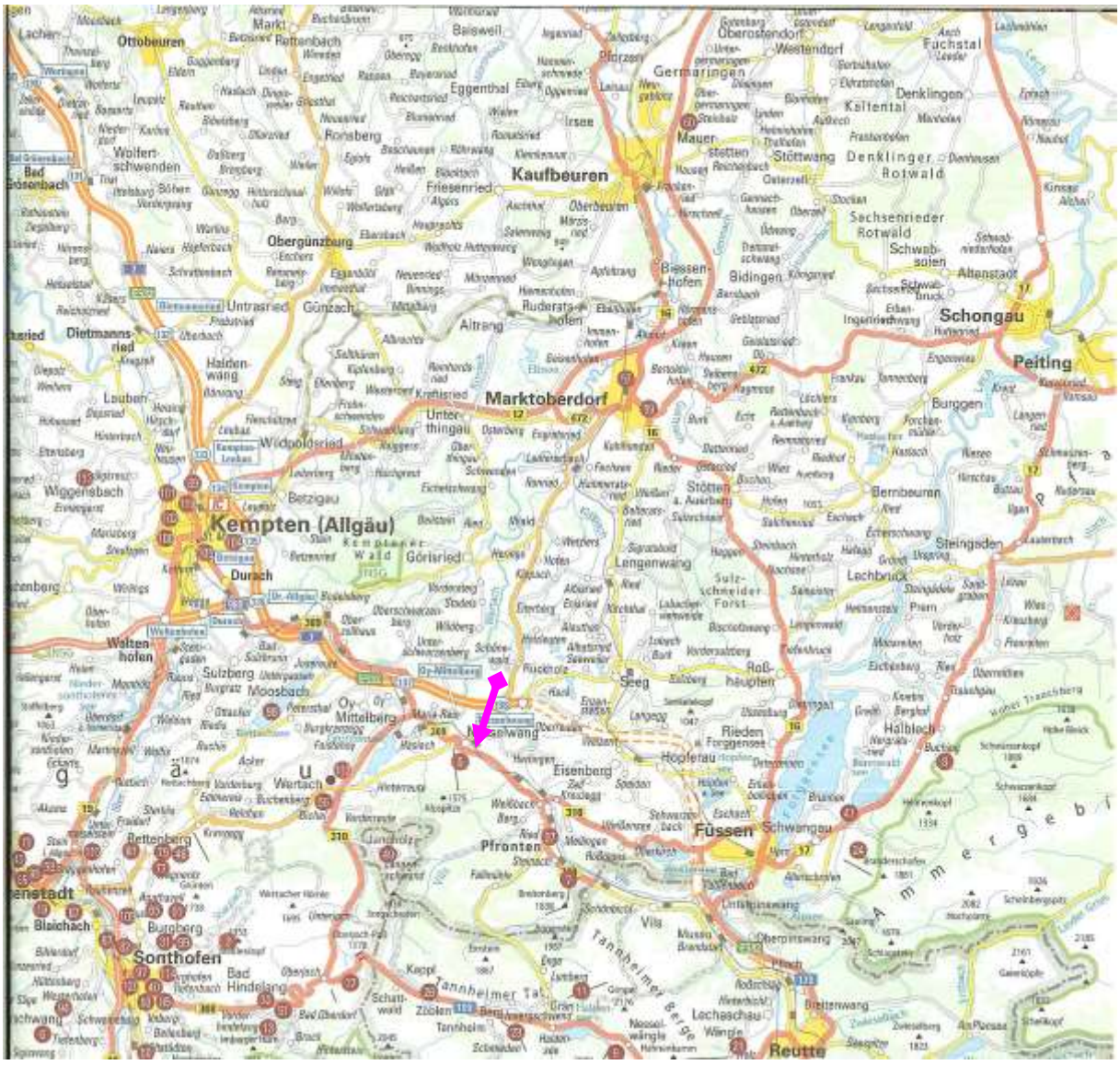
III Katasterkarte mit Biotopkartierung

IV Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der ehemaligen Hofstelle Wank 10 mit umgebendem Grünland, 87484 Nesselwang -

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



- Ermittlung des Verkehrswertes der ehemaligen Hofstelle Wank 10 mit umgebendem Grünland, 87484 Nesselwang -

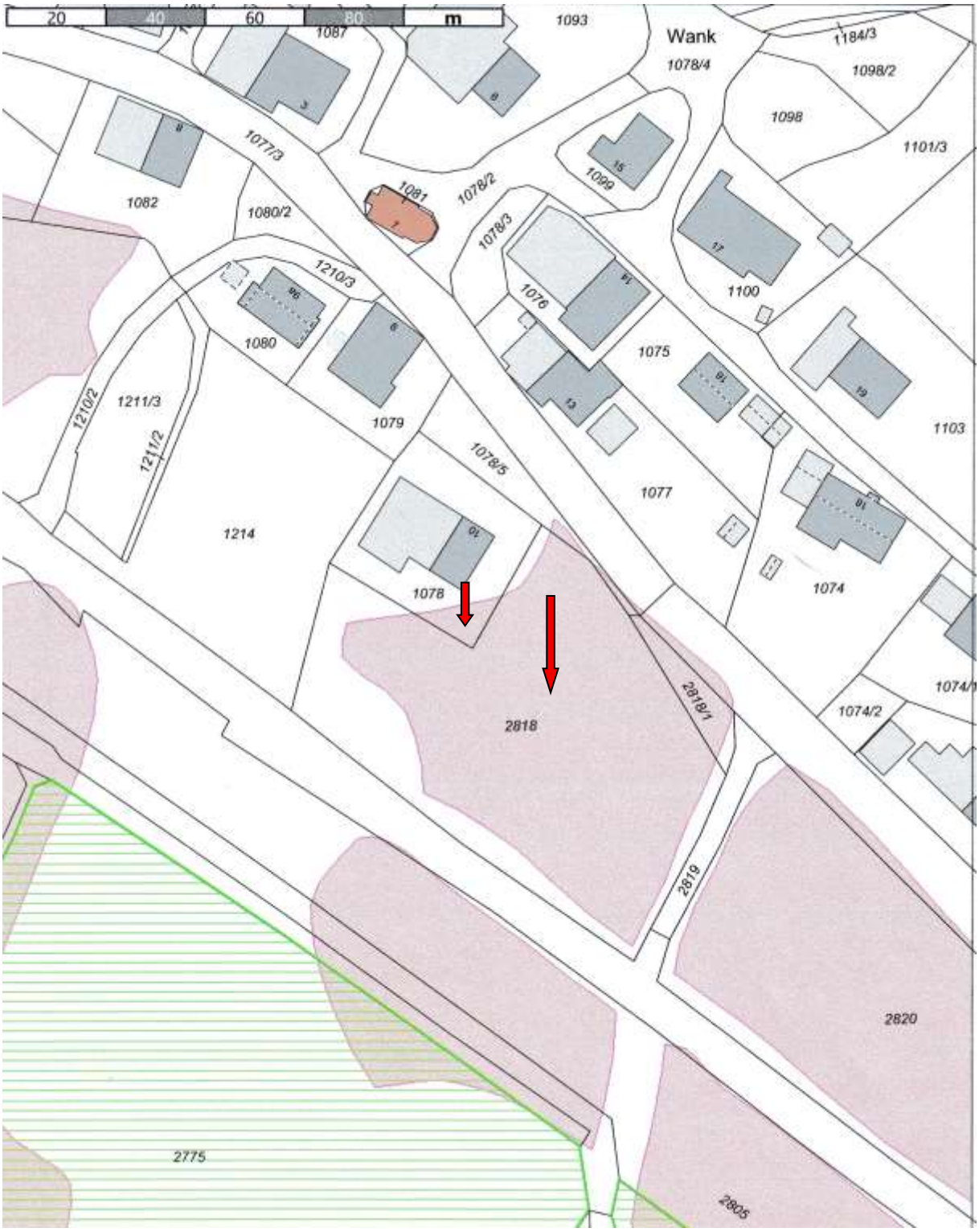
II Luftbild der Flurstücke



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der ehemaligen Hofstelle Wank 10 mit umgebendem Grünland, 87484 Nesselwang -

III Katasterkarte mit Biotopkartierung



IV Auszug aus dem Flächennutzungsplan

