

Verkehrswert-Gutachten

GA-Nr. 2442/23



Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht-
Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft
XXX ./ XXX
Az.: XXX

Bewertungsobjekt: **Flst.Nr. 8/3 Gemarkung Geisling**
Größe: 0,1899 ha

Objektart: Ackerland; ortsnahe Lage; guter Zuschnitt;
öffentliche Zuwegung; ebenes Gelände; überdurch-
schnittliche Bodenbonität; keine Bewirtschaftungs-
beschränkungen; als Landwirtschaftsfläche qualifi-
ziert

Wertermittlungsstichtag: 29.11.2023

Verkehrswert: **36.081 €**
(o. Abt. II d. GB)

Dieses Gutachten umfasst 36 Blätter.

anonymisierte Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftrag und Sachverhalt	3
1.2 Ortsbesichtigung	5
1.3 Beigezogene Unterlagen	5
2. GRUNDBUCHTEILAUSZUG	6
2.1 Bestandsverzeichnis	6
2.2 Erste Abteilung – Eigentümer	6
2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen	6
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
3.1 Standortverhältnisse von Geisling	7
3.2 Flurstücksnachweis	8
3.3 Grundstückskurzbeschrieb	9
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	10
4.1 Wertermittlungsgrundsätze	10
4.2 Qualifizierung	11
4.2.1 Rechtsgrundsätze	11
4.2.2 Qualitätsbestimmung	11
4.3 Kaufpreise	13
4.3.1 Auflistung der Vergleichspreise	13
4.3.2 Richtwerte landwirtschaftlicher Flächen	14
4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise	14
4.3.4 Kurzbeschrieb der Kaufpreisgrundstücke	15
4.3.5 Allgemeine Kaufpreisstatistik in der Land- und Forstwirtschaft	19
4.3.6 Aufbereitung der landwirtschaftlichen Kaufpreise	22
4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise	24
4.4 Wertfestsetzung	26
4.4.1 Allgemeine Wertfindung	26
4.4.2 Vorläufiger Bodenwert	26
4.4.3 Marktanpassung	27
4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
4.4.5 Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks	30
5. ZUSAMMENFASSUNG	31
Anhang 1 - Topographische Karte	32
Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte	34
Anhang 3 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes	35
Anhang 4 - Flächennutzungsplanausschnitt	36

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag und Sachverhalt

Das Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht – beauftragte den Unterzeichner mit Beschluss vom 04. Oktober 2023 zur Gutachtenserstattung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - Az.: XXX. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des im Grundbuch Amtsgericht Regensburg für Geisling in Blatt XXX vorgetragenen Grundstücks Fl.Nr. 8/3 Gemarkung Geisling (im Nachfolgenden auch Bewertungsobjekt genannt) gutachtlich zu ermitteln.

Beteiligte des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens sind:

XXX

XXX

gegen

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

Für die Qualitäts- und Wertverhältnisse ist der Zeitpunkt der Ortseinsicht, der 29. November 2023, maßgebend.

1.2 Ortsbesichtigung

Die für die Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde vom Unterzeichner nach rechtzeitiger schriftlicher Ladung aller Beteiligten am 29. November 2023 auf dem Bewertungsobjekt durchgeführt. Dabei war neben dem Unterzeichner XXX anwesend.

1.3 Beigezogene Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug des Amtsgerichts Regensburg – Geisling Blatt XXX –
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg
- Auskunft des Landratsamtes Regensburg über das Altlastenkataster
- Auskunft vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf über den Bewirtschaftungsstatus der zu bewertenden Fläche
- Einsicht in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfatter
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Landwirtschaft sowie aus der Bodenrichtwertkarte - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Regensburg
- Einsicht in die Datenauskunft des BayernAtlas-plus (passwortgeschützte Internetseite der Bayerischen Vermessungsverwaltung)
- Einschlägige Literatur und Rechtsprechung

2. GRUNDBUCHTEILAUSZUG

Geisling Blatt XXX, Stand 06.06.2023

2.1 Bestandsverzeichnis

Gmkg. Flst.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha
<i>Geisling</i>		
8/3	Nähe Hauptstraße; Landwirtschaftsfläche	0,1899

2.2 Erste Abteilung – Eigentümer

XXX

2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 8/4; gemäß Bewilligungen vom 20.07.2000 -URNr. 822- und vom 21.11.2000 -URNr. 1292- je Notar Eicher, Wörth a.d. Donau-; eingetragen am 06.12.2000

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- siehe topographische Karte Anhang 1 -

3.1 Standortverhältnisse von Geisling

Höhenlage	ca. 324 m ü. NN
Jahresniederschläge	ca. 650 mm
Jahresmitteltemperatur	7,5 - 8 °C
Klimaindex	30-35, noch trocken

Das betroffene Bewertungsobjekt liegt unmittelbar am südlichen Ortsrand der Ortschaft Geisling neben der Bundesstraße *B8*. Geisling gehört kommunalpolitisch zur Gemeinde Pfatter und liegt im Osten des Landkreises Regensburg nahe der Donau. Der betroffene Gemarkungsbereich befindet sich im Agrargebiet "Donautal" des Erzeugungsgebietes "Tertiär Hügelland, Gäu und Donautal".

Die Ortschaft Geisling ist durch die südlich vorbeiführende Bundesstraße *B8* und Ortsverbindungsstraßen gut erschlossen. Über die östlich der Ortschaft gelegene Donaubrücke ist die nordwestlich verlaufende Autobahn *A3* mit der Ausfahrt *104a Wörth a.d. Donau/Wiesent* anzufahren. Zusätzlich schließt die Ausfahrt *103 Rosenhof* ca. 7 km nördlich an die Bundesstraße *B8* an. Das Bewertungsobjekt selbst liegt im Süden der Ortschaft und ist durch grasige Wirtschaftswege anzufahren.

3.2 Flurstücksnachweis

Gmkg. Fl.Nr.	NA ¹	Teilfl. ha	Klasse	Wert- zahlen	EMZ ²	Fläche ha
<i>Geisling</i>						
8/3		<i>tatsächliche Nutzung lt. LK</i>				0,1899
	A	0,1811				
	U	0,0088				
	<i>Bodenschätzung</i>					
	A	0,1899	sL3D	66/63	1.196	

Eigentümer:

XXX

¹ NA = Nutzungsart (A = Ackerland, U = Unland)

² EMZ = Ertragsmesszahl

3.3 Grundstückskurzbeschreibung

- siehe Luftbild und Flurkarte Anhang 2 und Farbbilder Anhang 3 -

Flst.Nr. 8/3 – A, U – 0,1899 ha

unbewirtschaftetes Ackerlandgrundstück; nicht verpachtet; unmittelbar am südlichen Ortsrand von Geisling, nördlich der Bundesstraße B8 liegend; rechteckähnlicher Zuschnitt; Eingrenzung im Norden von Gartenland, im Osten von Ackerland und grasigem Weg, im Westen von Grünland und im Süden von grasigem Wirtschaftsweg mit anschließender Bundesstraße; öffentliche Zufahrt von vorbeschriebenen Wegen aus; ebenes Gelände; Boden als Acker geschätzt: sandiger Lehm mit einer Ackerzahl von 63; beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf Grundstück mit Ackerlandstatus hinterlegt; am äußersten nordöstlichen Grundstückseck tangiert von einer 20-kV-Hochspannungsüberlandleitung, jedoch diesbezüglich kein Eintrag in Abt. II im Grundbuch vorhanden

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 8/3 Gemarkung Geisling zu ermitteln. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall der Liquidationswert (Zerschlagungstaxe) festgestellt wird. Gegebenenfalls kann dieser Wert nicht als Grundlage für eine Auseinandersetzung der Gemeinschaft außerhalb dieses Verfahrens herangezogen werden. Hierzu wird auch auf das BGH-Urteil vom 7. Mai 1986 - IV b ZR 42/85 -³ hingewiesen.

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ist nach Möglichkeit durch Preisvergleich zu ermitteln (Vergleichswertverfahren im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV⁴). Dabei ist der Verkehrswert nach dem Preis unter Berücksichtigung des § 194 BauGB zu bestimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale der herangezogenen Vergleichsgrundstücke zu den Bewertungsobjekten sind entsprechend zu berücksichtigen (§ 25 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Gelingt es nicht, aus derselben Gemarkung Kaufwerte zu erfahren, in der das zu bewertende Grundstück liegt, so ist der Kreis der zum Vergleich heranzuziehenden Kaufwerte zu erweitern.

³ veröffentlicht in "Agrarrecht" - Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes; Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup; Ausgabe 9/1986, S. 258 ff

⁴ Immobilienwertermittlungsverordnung, gültig seit 01.01.2022

4.2 Qualifizierung

4.2.1 Rechtsgrundsätze

Die Qualifizierung des Grundstücks wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchst-richterlichen Rechtsprechung vorgenommen. Dabei ist aber auch die Lage und die Situationsgebundenheit des zu qualifizierenden Grundstücks zu berücksichtigen bzw. von herausragender Bedeutung.

"Die Art des Grundstücks, seine Qualifizierung (als Rohbauland usw.) ist von wesentlicher Bedeutung für die Bewertung und den Preis des Grundstücks im allgemeinen Marktverkehr. Die Qualifizierung eines Grundstücks als Bauland, Rohbauland, landwirtschaftlich genutztes Gelände usw. bildet in der Regel den Ausgangspunkt für seine Bewertung. Jedoch hängt die Bewertung keineswegs ausschließlich von dieser Qualifizierung ab. Vielmehr wird daneben die Lage des Grundstücks in seiner konkreten Umgebung von entscheidender Bedeutung sein (BGH, 9.11.1959 in RdL 1960, S. 49)."⁵

4.2.2 Qualitätsbestimmung

Der **Qualitätsstichtag** ist gleichsam dem Wertermittlungstichtag der 29. November 2023.

Die Gemeinde Pfatter verfügt über einen seit 17.05.1985 rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) (siehe Anlage 4). Das zu bewertende landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 8/3 Gemarkung Geisling (derzeitig brach liegend) ist darin als „Fläche der Landwirtschaft“ im Außenbereich dargestellt. Das Grundstück befindet sich in einer Lärmschutzzone zwischen der Ortsbebauung von Geisling und der südlich davon vorbeiführenden *Bundestraße B8*. Nach Aussage der Gemeinde Pfatter (Bauamt) gibt es im

⁵ Büchs - Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau - 1980, S. 480 -

Bereich des Bewertungsobjektes keine weiteren Planungsabsichten. Eine weitere bauliche Entwicklung sei wegen der vorhandenen Lärmschutzzone erschwert. Vorstehendes schließt jedoch nicht aus, dass eine Einzelbebauung auf Grundlage der Privilegierungen des § 35 BauGB möglich sein kann.

Entsprechend

- der Darstellung im Flächennutzungsplan,
- der fehlenden, weiterführenden Planungsabsicht der Gemeinde,
- der vorhandenen Lärmschutzzone und
- der tatsächlichen, örtlichen Begebenheiten

qualifiziert der Unterzeichner das Grundstück Fl.Nr. 8/3 Gemarkung Geisling nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV als „**Fläche der Landwirtschaft**“.

4.3 Kaufpreise

Der Unterzeichner hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Regensburg Kaufpreise sowie die aktuellen Richtwerte für Landwirtschaftsflächen (Ackerland) aus den Gemarkungen Geisling und Pfatter für die Jahre seit 2021 angefordert. Kauffälle, die mehrere unterschiedlich zu bewertende Flurnummern betreffen, werden vom Unterzeichner, soweit sie für die Auswertung herangezogen werden, aufgeteilt. Aus Gründen des Datenschutzes werden die zu den Kaufpreisen gehörenden Flurstücksnummern im Nachfolgenden nicht bekannt gegeben.

4.3.1 Auflistung der Vergleichspreise

Lfd. Nr.	Datum	NA ⁶	Fläche in m ²	Preis €/m ²
-------------	-------	-----------------	-----------------------------	---------------------------

Gemarkung Geisling

XXX

Gemarkung Pfatter

XXX

⁶ NA = Nutzungsart (A = Ackerland)

4.3.2 Richtwerte landwirtschaftlicher Flächen - Stand 01.01.2022 -

Gemeinde bzw. Ortsteil

Ackerland Grünland

XXX

4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise

Nach Auskunft der Landwirtschaftsverwaltung (AELF Regensburg-Schwandorf) hat das Bewertungsobjekt zum Stichtag *Ackerlandstatus*.

Die Vergleichspreise sind daraufhin zu prüfen, ob sie in den wichtigen wertbestimmenden Merkmalen erheblich von denen des Bewertungsobjektes abweichen. Des Weiteren müssen entsprechend § 7 ImmoWertV die Kaufpreise, die zur Wertermittlung herangezogen werden, dahingehend geprüft werden, ob sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Ausgeschieden wird der Kauffall⁷ mit der Lfd.Nr. 1. Bei diesem Kauffall handelt es sich um einen Grunderwerb vonseiten der Gemeinde für eine Gemeinbedarfsfläche. Nach Ansicht des Unterzeichners ist die von der Kommune beabsichtigte höherwertigere Nutzung, als die einer rein landwirtschaftlichen, entscheidend für den im Vergleich sehr hohen Kaufpreis.

⁷ Mehrfachnennungen möglich

Es verbleiben folgende Kauffälle:

Lfd. Nr.	Datum	NA	Fläche in m ²	Preis €/m ²
-------------	-------	----	-----------------------------	---------------------------

Gemarkung Geisling
XXX

Gemarkung Pfatter
XXX

4.3.4 Kurzbeschreibung der Kaufpreisgrundstücke

Für die Preisbildung landwirtschaftlicher Nutzflächen spielen die konkrete Lage (auch Höhenlage oder Hochwassergefährdung) der auf dem Markt angebotenen Grundstücke, der Zuschnitt, die Größe, die Zufahrtsmöglichkeit, die Hangneigung und vor allem auch die Bonität eine ganz entscheidende Rolle. Bei der konkreten Lage ist es von Bedeutung, ob ein Grundstück ortsnah liegt oder ob es sich im Umkreis einer Klein- oder Großstadt befindet. Auch ist die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken umso größer, je mehr „Entwicklungspotential“ lagebedingt gegeben ist. Dabei ist zu verstehen, dass gegebenenfalls durch das unmittelbare Angrenzen von weiteren gleichartigen Grundstücken die Chance auf größere zusammenhängende Flächen oder Bewirtschaftungseinheiten besteht. Auch bei einem Kauf durch Nichtlandwirte birgt dies die Chance auf höhere Pachteinahmen. Grundstücke, die sich innerhalb einer größeren, hinsichtlich der Bodenbonität homogenen Gewanne befinden, werden unabhängig von ihrer Größe vom Markt preislich höher eingeschätzt als Grundstücke (vor allem wenn sie kleinflächig sind) in Einzellage ohne Möglichkeit der Vergrößerung. Beim Zuschnitt sind das Seiten-Längen-Verhältnis und die Form als solche (z.B. unregelmäßiger, dreieck- oder trapezförmiger Zu-

schnitt) von großer Bedeutung. Formverbesserungen aufgrund von Flurbereinigungsmaßnahmen sind werterhöhend. Kleinstgrundstücke sind in der Regel nur für Nachbarn interessant. Große Grundstücke benötigen sehr potente Kaufinteressenten, um veräußert werden zu können. Grundstücke mit guten Bonitäten finden grundsätzlich eher einen Käufer als solche mit mäßiger oder schlechter Bonität. Insgesamt gesehen sind alle Kriterien, welche die Nutzungsmöglichkeit von landwirtschaftlichen Grundstücken beeinflussen, wertprägend.

So weit als möglich, vollzieht der Unterzeichner mit Hilfe des BayernAtlas-plus (passwortgeschützte Internetseite der Bayerischen Vermessungsverwaltung) die allgemeinen Wertkriterien der zum Vergleich geeigneten Vergleichsgrundstücke nach. Die Wertkriterien umfassen die Einordnung bzw. Bonitur der

- **Nutzung** (Acker (A) = **0**, Grünland (Gr) = **- 8**)
- **Anderweitige Nutzung** (bei A oder Gr: Flächenanteil einer anderweitigen (wertmindernden) Nutzung 0-5 % = **0**; 6-10 % = **-1**; 11-15 % = **-2**; 15-20 % = **-3**; > 20 % = **-4**)
- **Lage** (Ortsanschlussfläche = **+3**; sehr ortsnah = **+2**; ortsnah = **+1**; ortsforn = **0**)
- **Zuschnitt** (rechteckig = sehr gut **+2**; rechteckähnlich = gut **+1**; trapezförmig = mäßig **0**; dreieckähnlich = ungünstig **-1**; unförmig = schlecht **-2**; sehr unförmig = sehr schlecht **-3**)
- **Grundstücksgröße** (>5 ha = sehr gut **+2**; 2-5 ha = gut **+1**; 1-2 ha = unterdurchschnittlich **0**; 0,5-1 ha = schlecht **-1**; < 0,5 ha = sehr schlecht **-2**)
- **Zuwegung** (öffentlich = **+1**; öffentlich, jedoch bedingt nutzbar = **-1**; nicht öffentlich = **-2**; nicht vorhanden = **-3**)
- **Eingrenzung** (Erweiterung mehrseitig möglich = sehr gut **+2**; einseitig möglich = gut **+1**; allseits unmöglich, aber großes Grundstück = mäßig **0**; teils möglich mit Formverschlechterung = schlecht **-1**; allseits unmöglich = sehr schlecht **-2**)
- **Geländeneigung** (0-2 % = eben **+3**; 3-5 % = gering **+2**; 6-10 % = mäßig **+1**; 11-15 % = mittel **0**; 16-20 % = stark **-1**; 21-25 % = sehr stark **-2**; >25 % = extrem **-3**)
- **Bodengüte** (>80 = Spitzenbonität **+4**; 70-79 = sehr gut **+3**; 60-69 = überdurchschnittlich **+2**; 50-59 = gut **+1**; 40-49 = mittel **0**; 30-39 = mäßig **-1**; 20-29 = schlecht **-2**; 10-19 = sehr schlecht **-3**)
- **Bewirtschaftungsbeschränkungen** (je nach Vorhandensein und Ausprägung von Waldschatten, Leitungsmasten, Biotopkartierungen, Wasserschutzgebietszonen, Hochwassergefährdung, u.a.: keine **+1**; unerheblich **0**; vorhanden **-1**; erheblich **-2**; sehr erheblich **-3**)

Soweit Flurstücksnummern nicht mehr zuzuordnen sind, fanden hierbei offensichtlich Verschmelzungen oder Umschreibungen statt. Die genauen Verkaufsumstände sind unbekannt.

In *Tabelle 1* nimmt der Unterzeichner im Rahmen des Beschreibs der Vergleichsgrundstücke die Zuteilung der Wertkriterien vor. Hierbei wird auch das Bewertungsobjekt beschrieben.

Tabelle 1: Zuteilung der Wertkriterien

Lfd.Nr. Kaufpreisliste	Nutzung	Anderweitige Nutzung	Lage	Zuschnitt	Grundstücksgröße	Zuwegung	Eingrenzung	Geländeneigung	Bodengüte	Bewirtschaftungseinschränkungen	Summe
2	A	0	0	0	0	1	1	3	3	1	9
3	A	0	0	-1	-1	1	-2	3	0	-1	-1
4	A	0	0	1	1	1	1	3	0	1	8
5	A	0	0	2	0	1	2	3	0	1	9
6	A	0	0	2	0	1	1	3	0	1	8
7	A	0	0	2	1	1	2	3	1	1	11
8	A	0	0	1	-1	1	1	3	-1	-2	2
9	A	0	0	2	0	1	2	3	0	1	9
10	A	0	0	1	0	1	1	3	-1	-2	3
11	A	0	0	2	0	1	1	3	0	1	8
12	A	0	0	2	-1	1	2	3	0	-1	6
13	A	0	0	2	1	1	1	3	1	1	10
14	A	0	0	2	1	1	2	3	0	1	10
15	A	0	0	1	0	1	2	3	1	1	9
Bewertungsobjekt (Bew.-O); Fl.Nr. Gemarkung Geisling											
Fl.Nr. 8/3	A	0	2	1	-2	1	2	3	2	1	10

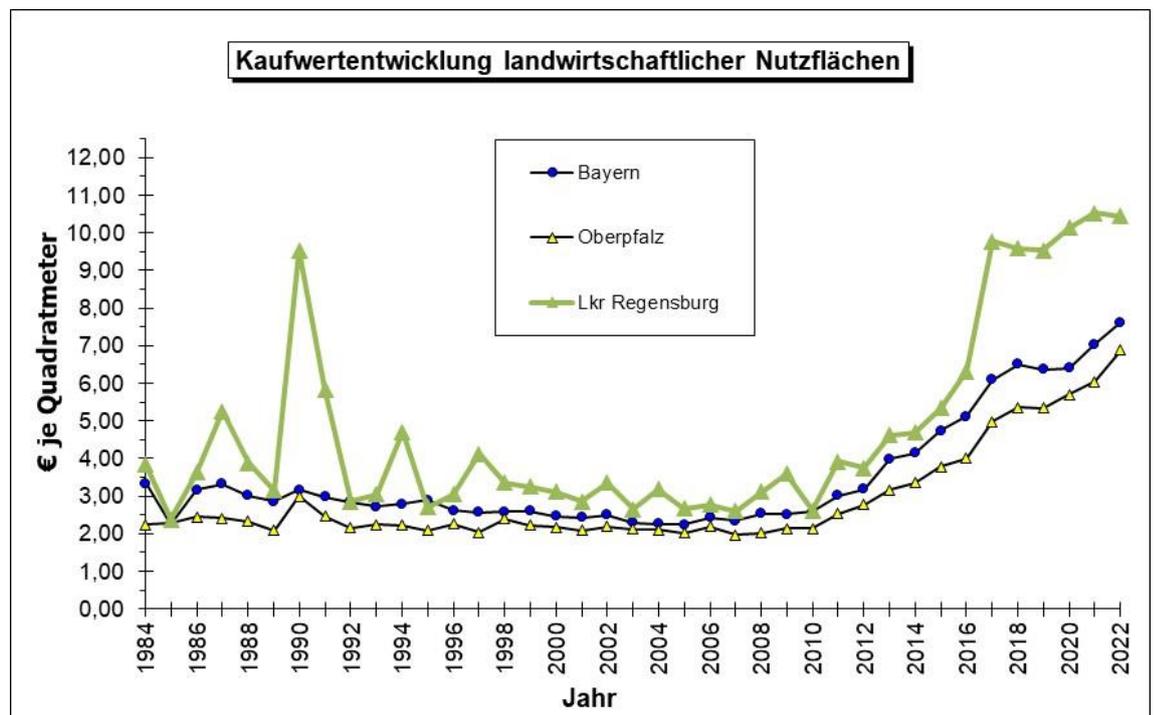
Die tatsächliche Gewichtung der Wertkriterien bei der Preisbildung der einzelnen Kauffälle kann sich zu oben aufgeführter Darstellung unterscheiden. Demnach stellt obige Methode der Bonitur und der Aufsummierung der einzelnen Wertkriterien eine Objektivierung des Unterzeichners dar, um eine Einordnung der Vergleichsgrundstücke vornehmen zu können.

4.3.5 Allgemeine Kaufpreisstatistik in der Land- und Forstwirtschaft

Seit den siebziger Jahren stiegen die Grundstückspreise in der Landwirtschaft rapide an. Dabei waren die höchsten Steigerungsraten bis etwa 1984 zu verzeichnen. Seit etwa 1987 gaben die Grundstückspreise, auch bedingt durch fehlende Großbaumaßnahmen, vielerorts wieder etwas nach. Von dem Jahr 2000 bis zu dem Jahr 2008 zeichnete sich über alle Ebenen hinweg insgesamt ein stagnierendes Kaufpreisniveau ab. Seit dem Jahr 2009 ist ein starker Kaufpreisanstieg auf Landes-, Bezirks- und Kreisebene für landwirtschaftliche Flächen erkennbar. Dieser Preisanstieg resultiert aus der zeitweisen Verbesserung der landwirtschaftlichen Situation (Biomasse, nachwachsende Rohstoffe etc.), einem gewissen Investitionsdrang hin zu krisensicheren Immobilien auf Grund der Finanzkrise und des bis vor kurzem einhergehenden niedrigen Zinsniveaus. Nach vorläufigem Anschein hat sich dieser Preisanstieg im Landkreis Regensburg seit dem Jahr 2017 abgeschwächt.

Das nachfolgende *Diagramm 1* zeigt die durchschnittliche Kaufwertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen in Bayern, in der Oberpfalz und im Landkreis Regensburg seit 1984.

Diagramm 1:



Quelle: Statistisches Bundesamt - Reihe 2.4 - Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz

Tabelle 2 zeigt in der untersten Zeile den Durchschnitt der jährlichen Preisveränderung für landwirtschaftliche Grundstücke der Jahre 2018 bis 2022 auf Kreis-, Bezirks- und Landesebene. Der Unterzeichner setzt für die Aufbereitung der Kauffälle im nachfolgenden Kapitel eine zeitliche Anpassung der Kaufpreise bis hin zum Gutachtenszeitpunkt in Höhe von jährlich 3 % fest.

Tabelle 2: Steigerungsrate der Kaufpreise für Landwirtschaftsflächen

Steigerungsrate der Kaufpreise zum Vorjahr								
Lkr Regensburg			Oberpfalz			in Bayern		
Jahr	Kaufpreis €/m ²	%	Jahr	Kaufpreis €/m ²	%	Jahr	Kaufpreis €/m ²	%
2018	9,5791		2018	5,3560		2018	6,4963	
2019	9,5247	-0,57%	2019	5,3429	-0,24%	2019	6,3649	-2,02%
2020	10,1350	6,41%	2020	5,6993	6,67%	2020	6,3986	0,53%
2021	10,5269	3,87%	2021	6,0479	6,12%	2021	7,0312	9,89%
2022	10,4463	-0,77%	2022	6,8747	13,67%	2022	7,6081	8,20%
Ø 2018 - 2022		2,24%	Ø 2018 - 2022		6,55%	Ø 2018 - 2022		4,15%

Quelle: Statistisches Bundesamt - Reihe 2.4 - Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz

4.3.6 Aufbereitung der landwirtschaftlichen Kaufpreise

Bei der Aufbereitung der Kaufpreise erfolgt eine zeitliche und eine sachliche Anpassung (Korrektur) selbiger hinsichtlich ihrer Unterschiede zu dem Bewertungsobjekt. Diese Anpassung der Kauffälle ist der *Tabelle 3* zu entnehmen⁸. Entsprechend der statistischen Entwicklung der landwirtschaftlichen Kaufpreise im Betrachtungsgebiet (siehe Kap. 4.3.5) wird eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3 % festgesetzt. In Relation zum Kaufalldatum ergibt sich rechnerisch somit eine entsprechende Preissteigerung zum Gutachtenszeitpunkt. Die Anpassung des Kaufpreises hinsichtlich der Grundstücksmerkmale (sachliche Anpassung) erfolgt zu denen der Bewertungsobjekte in 5 % Schritten der aufsummierten Wertkriteriendifferenz⁹.

Eine Korrektur der Vergleichspreise auf die eben beschriebene Weise setzt voraus, dass die Kaufpreise unter Berücksichtigung der diversen Wertkriterien zustande kommen. Da dies nicht immer der Fall ist, ist das Ergebnis einer solchen Korrektur nicht ohne vorhergehender Plausibilitätskontrolle zu übernehmen.

-
- ⁸ Hinsichtlich der ausgewiesenen Mittelwerte siehe Kap. 4.3.7
- ⁹ Exemplarische Berechnung am Kauffall Lfd.Nr. 2
(etwaige Rundungsfehler sind der tabellarischen Berechnung geschuldet)
Kaufpreis = 17,00 €/m²
Zeitdifferenz Kaufpreisdatum zu Gutachtenszeitpunkt = 135 Tage
Relation zum Jahr mal jährliche Preissteigerung mal Kaufpreis:
 $135/365 = 0,3699 * 3 \% = 0,0111$
 $17,00 \text{ €/m}^2 * 1,0111 = 17,19 \text{ €/m}^2$
- Summe Wertkriterien Bewertungsobjekt = 10 (*Tabelle 1*)
Summe Wertkriterien Kauffall Nr. 2 = 9 (*Tabelle 1*)
Differenz 10 - 9 = 1 mal 5 % mal zeitangepassten Kaufpreis:
 $1 * 5 \% = 5 \%$
 $17,19 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 18,05 \text{ €/m}^2$

Tabelle 3: Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt

Lfd.Nr. Kaufpreisliste	Kaufpreis	zeitliche Anpassung	+ sachliche Anpassung an das Bew.-O. Gemarkung Geisling
			Fl.Nr. 8/3
Lfd. Nr.	€/m ²	€/m ²	€/m ²
2	17,00	17,19	18,05
3	14,45	15,57	24,14
4	17,00	18,24	20,07
5	17,00	18,14	19,04
6	20,00	21,13	23,24
7	19,00	19,99	18,99
8	10,74	11,30	15,82
9	12,00	12,61	13,24
10	16,00	16,74	22,60
11	15,00	15,55	17,10
12	16,00	16,54	19,85
13	16,00	16,50	16,50
14	19,00	19,35	19,35
15	18,50	18,81	19,75
Arithm. Mittel	16,26	16,98	19,12
gew. arith. M.	17,01	17,72	19,04
Median	16,50	16,96	19,20
Modalwert	17,00	-	-

4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise

Die Kauffälle weisen unangepasst eine Preisspanne von 10,74 €/m² bis 20,00 €/m² auf. Zeitlich und sachlich an das Bewertungsobjekt angepasst ergibt sich eine Preisspanne von 13,24 €/m² bis 24,14 €/m².

Bei der statistischen Auswertung¹⁰ (siehe *Tabelle 3*) wird das arithmetische Mittel, das gewogene arithmetische Mittel, der Median sowie der Modalwert (soweit vorhanden) sowohl für die unangepassten als auch für die angepassten Kaufpreise berechnet.

Nochmals explizit dargestellt ergibt die Auswertung für die angepassten Kaufpreise an das Bewertungsobjekt folgendes Ergebnis:

-
- ¹⁰ Die folgenden drei Maße der zentralen Tendenz sind am gebräuchlichsten:
- **Mittelwert** ist das **arithmetische Mittel** der Verteilung. Es wird berechnet, indem eine Gruppe von Zahlen addiert und anschließend durch deren Anzahl dividiert wird. Beim **gewogenen arithmetischen Mittel** wird im vorliegendem Fall zunächst die Summe über die Vergleichspreisflächen, multipliziert mit den zugehörigen Preisen, gebildet und anschließend durch die Summe der Vergleichspreisflächen dividiert.
 - **Median** ist der Wert in der Mitte einer Zahlengruppe. Das heißt, dass die Werte einer Hälfte der Zahlen größer als der Median und die Werte einer Hälfte der Zahlen niedriger als der Median sind. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel, oft Durchschnitt genannt, ist der Median robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten).
 - **Modalwert** ist die am häufigsten vorkommende Zahl in einer Zahlengruppe. Mit der Funktion MODALWERT wird die zentrale Tendenz gemessen. Dabei handelt es sich um die Stelle im Zentrum einer Zahlengruppe bei einer statistischen Verteilung. Der Modalwert von 2, 3, 3, 5, 7 und 10 z. B. lautet 3.

Tabelle 4: Explizite Darstellung der Mittelwerte

	zeitliche + sachliche Anpassung an das Bew.-O. Gemarkung Geisling
	Basis-L
	€/m ²
Arithm. Mittel	19,12
gew. arith. M.	19,04
Median	19,20
Modalwert	-

Die Verwertbarkeit der verschiedenen Formen der Mittelwerte hängt stark von der Anzahl der Kauffälle ab. Des Weiteren können nicht alle preisbestimmenden Umstände aufgedeckt werden, womit der Anspruch auf Homogenität bezüglich der Grundgesamtheit nicht vollständig gegeben ist. Somit ist einer statistischen Auswertung bezüglich ihrer Aussagekraft grundsätzlich mit Vorsicht zu begegnen. Jedoch lässt im vorliegenden Fall die Vielzahl der Kauffälle eine Einordnung des Wertniveaus für Ackerland zu.

4.4 Wertfestsetzung

4.4.1 Allgemeine Wertfindung

Im Folgenden wird aufgrund der konkreten Lage, des Zuschnitts, der Nutzbarkeit und der allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt der Bodenwert des Grundstücks festgesetzt.

Der Unterzeichner hat darüber hinaus die Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zu beachten:

"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 der Grundstücke oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.4.2 Vorläufiger Bodenwert

Für das als **Fläche der Landwirtschaft** qualifizierte und als Ackerland genutzte Grundstück Fl.Nr. 8/3 Gemarkung Geisling setzt der Unterzeichner unter Anbetracht der in Kapitel 4.3 aufgeführten und ausgewerteten Kaufpreise einen vorläufigen Bodenwert von 19,00 €/m² fest.

Bei der Wertfestsetzung orientiert sich der Unterzeichner an den berechneten beziehungsweise angepassten Mittelwerten der Kaufpreise aus Kapitel 4.3.7.

Es ergibt sich folgender vorläufiger Verkehrswert:

Gemarkung Zeitlarn

Flst.Nr. 8/3 – A, U – 0,1899 ha

A $1.899 \text{ m}^2 * 19,00 \text{ €/m}^2 = 36.081 \text{ €}$

Vorläufiger Bodenwert

36.081 €

4.4.3 Marktanpassung

Bei der Ermittlung der vorläufigen Vergleichswerte sind bereits aktuelle Markteinflüsse im Rahmen der beigezogenen Kaufpreise berücksichtigt worden. Somit hält der Unterzeichner eine Marktanpassung nicht mehr für erforderlich.

4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfluss beimisst. Hierzu zählen:

- Allgemeine Wertkriterien und besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Über-/ unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Rechte und Belastungen

Allgemeine Wertkriterien und besondere Ertragsverhältnisse

Im Folgenden werden für das Bewertungsobjekt die Wertkriterien nochmal in Worten aufgeführt (siehe hierzu auch *Tabelle 1* auf S. 18 d. GA`s).

Gemarkung Geisling

Flst.Nr. 8/3 – A, U – 0,1899 ha

Ackerland; ortsnahe Lage; rechteckähnlicher Zuschnitt; sehr schlechte Grundstücksgröße; öffentliche Zuwegung; sehr gute Eingrenzung; ebenes Gelände; überdurchschnittliche Bodengüte; keine Bewirtschaftungseinschränkungen

Die allgemeinen Wertkriterien wurden bereits in Kap. 4.3.4 für das zu bewertende Grundstück berücksichtigt, indem die Vergleichspreise auf dessen Wertkriterien hin angepasst wurden. Der Unterzeichner nimmt dahingehend keine weitere Wertanpassung vor.

Bodenverunreinigungen

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen. Laut Auskunft des Landratsamtes Regensburg gibt es bei dem Bewertungsobjekt keine entsprechende Eintragung im Altlastenkataster. Der Unterzeichner kann hierfür jedoch keine Gewähr übernehmen.

Rechte und Belastungen

Abt. II des Grundbuches

Das Grundstück **Fl.Nr. 8/3 Gemarkung Geisling** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 8/4 belastet. Laut dem der Urkunde *URNr. 0822 vom 20. Juli 2000* beigefügten Lageplan, beschränkt sich das Geh- und Fahrrecht auf einen 4 m breiten Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Die im Grundbuch Abteilung II eingetragenen Belastungen mindern grundsätzlich den Verkehrswert des Grundbesitzes. In Form der Geh- und Fahrtfläche hat dieses Fahrrecht einen Einfluss auf die Bewirtschaftung und Ausnutzung des Grundstücks. Der Unterzeichner bemisst die Wertminderung des Grundstücks auf Grundlage der beeinträchtigten Fläche von ca. 85 m² pauschal auf **800 €**. Dies entspricht in etwa dem halben Verkehrswert der betroffenen Grundstücksfläche.

Langfristige Verpachtung

Das Grundstück ist nicht verpachtet. Laut Auskunft wird das Grundstück von einem der Grundstückseigentümer mitbewirtschaftet. Der Unterzeichner sieht von der Berechnung einer Verkehrswertminderung ab.

4.4.5 Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks*Gemarkung Geisling*Flst.Nr. 8/3 – A, U – 0,1899 ha

Vorl., marktangepasster Verkehrswert	36.081 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>800 €</u>
Verkehrswert	35.281 €
Verkehrswert o. Belastungen Abt. II d. GB	36.081 €

5. ZUSAMMENFASSUNG

Im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren XXX war der Verkehrswert des Grundstücks **Fl.Nr. 8/3 Gemarkung Geisling** zu ermitteln.

Zum Wertermittlungsstichtag 29. November 2023 (Tag der Ortseinsicht) ergibt sich folgender Verkehrswert (o. Abt. II d. GB):

36.081 €

(in Worten: sechsendreißigtausendeinundachtzig Euro)

Die Wertminderung aufgrund des in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Geh- und Fahrrechts bemisst der Unterzeichner auf rd.

800 €.

XXX, den 6. Dezember 2023

Der Sachverständige:

.....

XXX

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

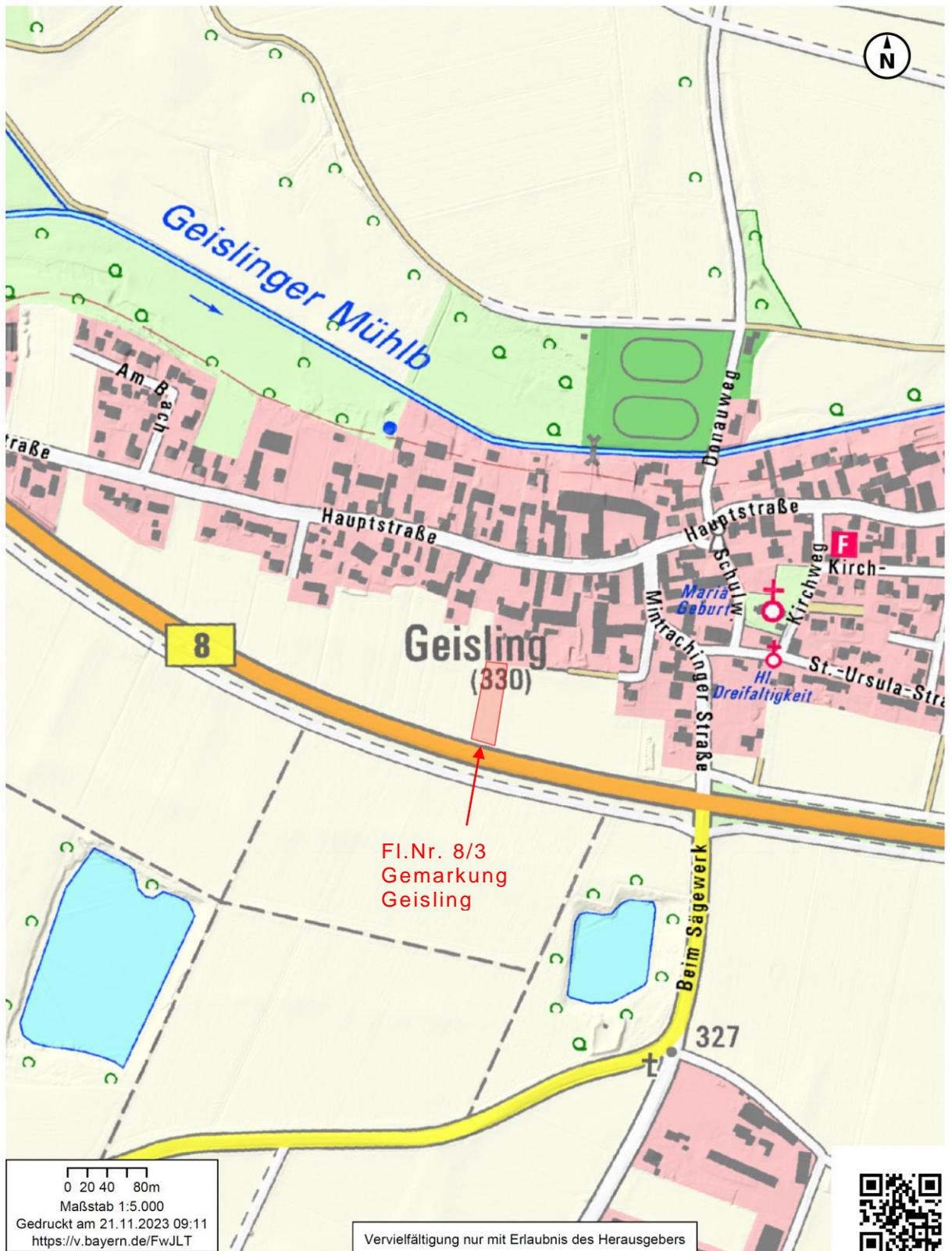
Anhang 1 - Topographische Karte

unmaßstäbliche Scandatei



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert), EuroGeographics

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 741/16



Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte

unmaßstäbliche Scandatei



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 741/16

Anhang 3 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes
(vom Unterzeichner aufgenommen beim Ortstermin am 29.11.2023)

Fl.Nr. 8/3 Gemarkung Geisling

1) Blick von Südosten nach Nordwesten



2) Blick von Norden nach Süden



Anhang 4 - Flächennutzungsplanausschnitt

(rechtskräftig seit dem 17.05.1985)

