



RUDOLF WEIGERT
Dipl. Ing. (FH)

**ÖFFENTLICH
BESTELLTER & BEEIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
LANDWIRTSCHAFTLICHE
BEWERTUNG, SCHÄTZUNG
SOWIE BRANDSCHÄDEN**

RUDOLF WEIGERT * HAIDAUER STRASSE 24 * 93102 PFATTER

07.03.2025

GA 450/24

GUTACHTEN

im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren

Anonymisierte Fassung

Az.: 1 K 61/23

Der zu bewertender Grundbesitz ist im Grundbuch des Amtsgerichts Cham -
Zweigstelle Kötzing -vorgetragen für Traidersdorf.

Dieses Gutachten umfasst 25 Seiten.

HAIDAUER STRASSE 24
D-93102 PFATTER

TELEFON: +49 (0) 9481-9401-0
FAX: +49 (0) 9481-9401-20
E-MAIL: info@sv-weigert.de

Inhaltsverzeichnis

Blatt

0.	VORBEMERKUNGEN	3
0.1	Auftrag	3
0.2	Ortsbesichtigung	3
0.3	Beigezogene Unterlagen	3
1.	SACHVERHALT	3
2.	TEILAUSZUG AUS DEM GRUNDBUCH VON TRaidERSDORF	4
3.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN.....	5
3.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	5
3.2	Übersicht aus Google Earth	6
3.3	Auszug aus der Flurkarte	6
3.4	Auszug aus der Flurkarte mit Orthofoto	9
3.5	Kurzbeschreibung	11
3.6	Bilder der zu bewertenden Flächen	14
4.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	16
4.1	Wertermittlungsgrundsätze	16
4.2	Qualitätsbestimmung.....	18
4.2.1	Rechtsgrundsätze	18
4.2.2	Qualifizierung	18
4.3	Kaufpreise und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise	19
4.4	Wertfestsetzung	21
5.	ZUSAMMENFASSUNG	24

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Gebrauch des Auftraggebers bestimmt. Die Nutzung des Gutachtens ist nur für Zwecke zulässig, die dem Auftrag entsprechen. Ohne schriftliche Erlaubnis des Sachverständigen darf es weder ganz noch auszugsweise veröffentlicht, noch Dritten für andere Zwecke zugänglich gemacht werden.

0. VORBEMERKUNGEN

0.1 Auftrag

Das Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- beauftragte den Unterzeichner mit dem Beschluss vom 18. Juli 2024 zur Gutachtenserstattung in vorbezeichneter Angelegenheit.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nr. 186, Fl.Nr. 195 und Fl.Nr. 196 Gemarkung Traidersdorf gutachterlich festzustellen.

Für die Qualitäts- und Wertverhältnisse ist, da nichts anderes angegeben, der Zeitpunkt der Gutachtenserstattung maßgebend.

0.2 Ortsbesichtigung

Die zur Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde vom Unterzeichner am 22. Oktober 2024 vorgenommen.

0.3 Beigezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch von Traidersdorf
- Flurkartenauszug für die zu bewertenden Grundstücke M 1:1.000
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Internetrecherchen zu Schutzgebieten etc.
- einschlägige Literatur und Rechtsprechung

1. SACHVERHALT

Das vorliegende Gutachten dient als Grundlage für das laufende Zwangsversteigerungsverfahren.

2. TEILAUZUG AUS DEM GRUNDBUCH VON TRAIDERSDORF

Stand: 26.09.2023

Bestandsverzeichnis

Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha a m ²
Gemarkung Traidersdorf		
186	Bügeläcker; Wiese	37 50
195	Bügeläcker; Ackerland, Wiese	24 90
196	Bügeläcker; Ackerland	30 70

Erste Abteilung -Eigentümer-

N.N.

Zweite Abteilung -Lasten und Beschränkungen-

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung ist angeordnet (Amtsgericht
Regensburg-Vollstreckungsgericht-, Az.: 1 K 61/23
eingetragen am 17.07.2023

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

3.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

vom 09.08.2024

Flst.Nr.	Nutzungs- art	Fläche [m²]	Klasse	EMZ	A-/Gr- zahl	Fläche [m²]
----------	------------------	----------------	--------	-----	----------------	----------------

Gemarkung Traidersdorf

186

lt. Bodenschätzung

Grünland	3.750	GrLIIIb3	1.088	34/29	3.750
----------	-------	----------	-------	-------	-------

Tatsächliche Nutzung

Grünland	3.750				3.750
----------	-------	--	--	--	-------

195

lt. Bodenschätzung

Ackerland	2.422	ASL5V	872	40/36	2.490
Grünland	28	GrLIIIb4	8	30/28	
ohne Wertung	40				

Tatsächliche Nutzung

Grünland	2.373				2490
Ackerland	77				
Weg	40				

196

lt. Bodenschätzung

Ackerland	3.070	ASL5V	1.105	40/36	3.070
-----------	-------	-------	-------	-------	-------

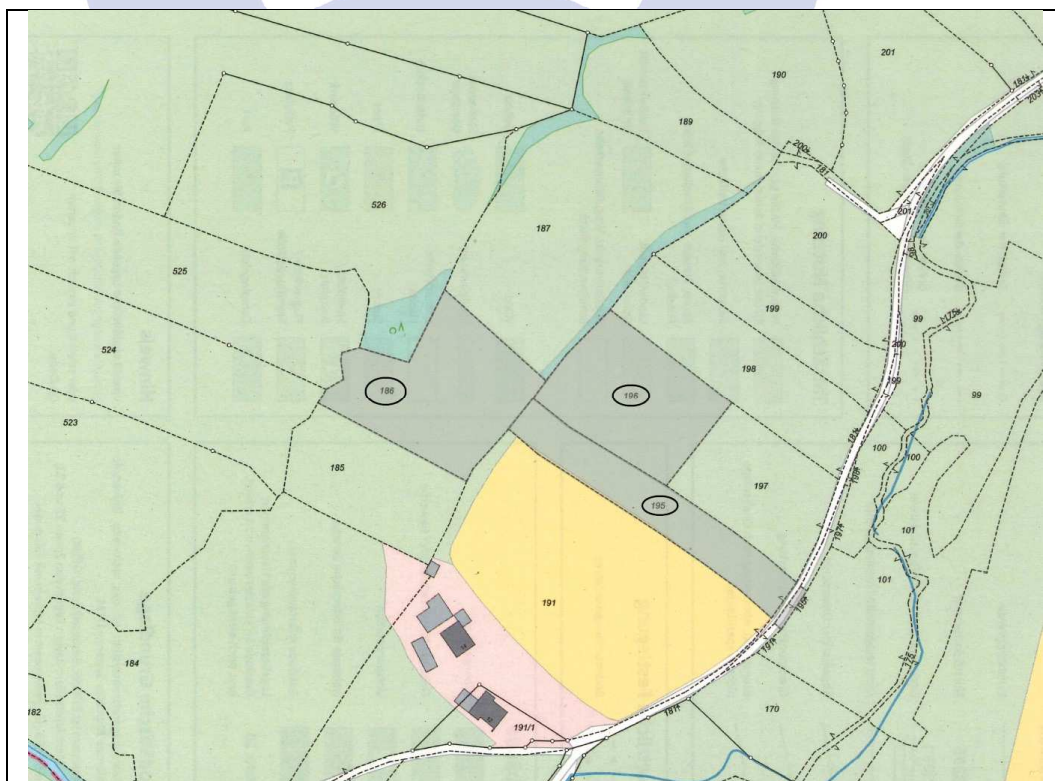
Tatsächliche Nutzung

Grünland	3.070				3.070
----------	-------	--	--	--	-------

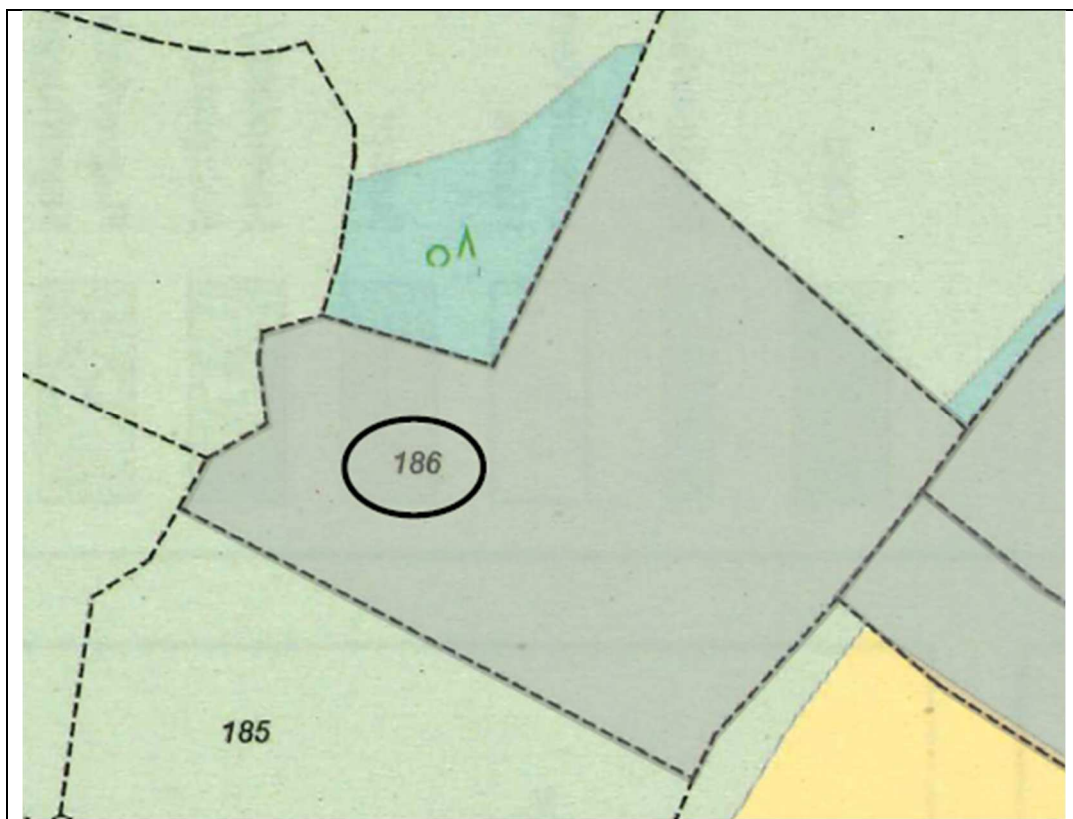
3.2 Übersicht aus Google Earth



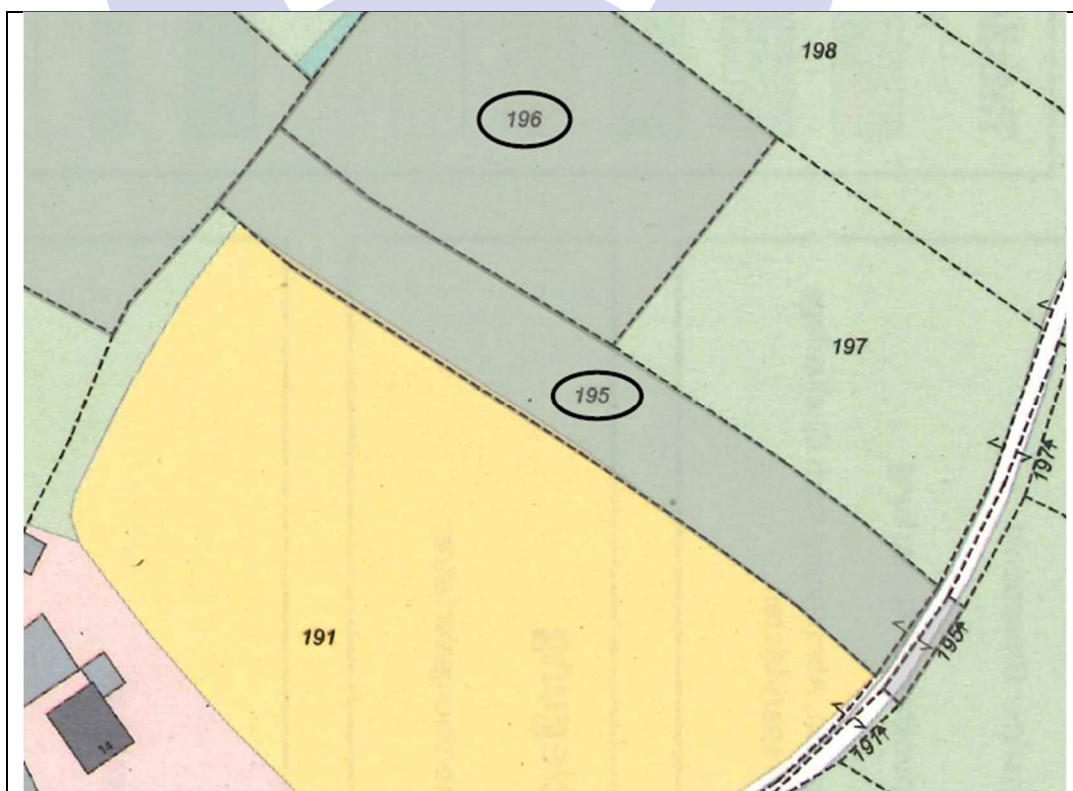
3.3 Auszug aus der Flurkarte Übersicht



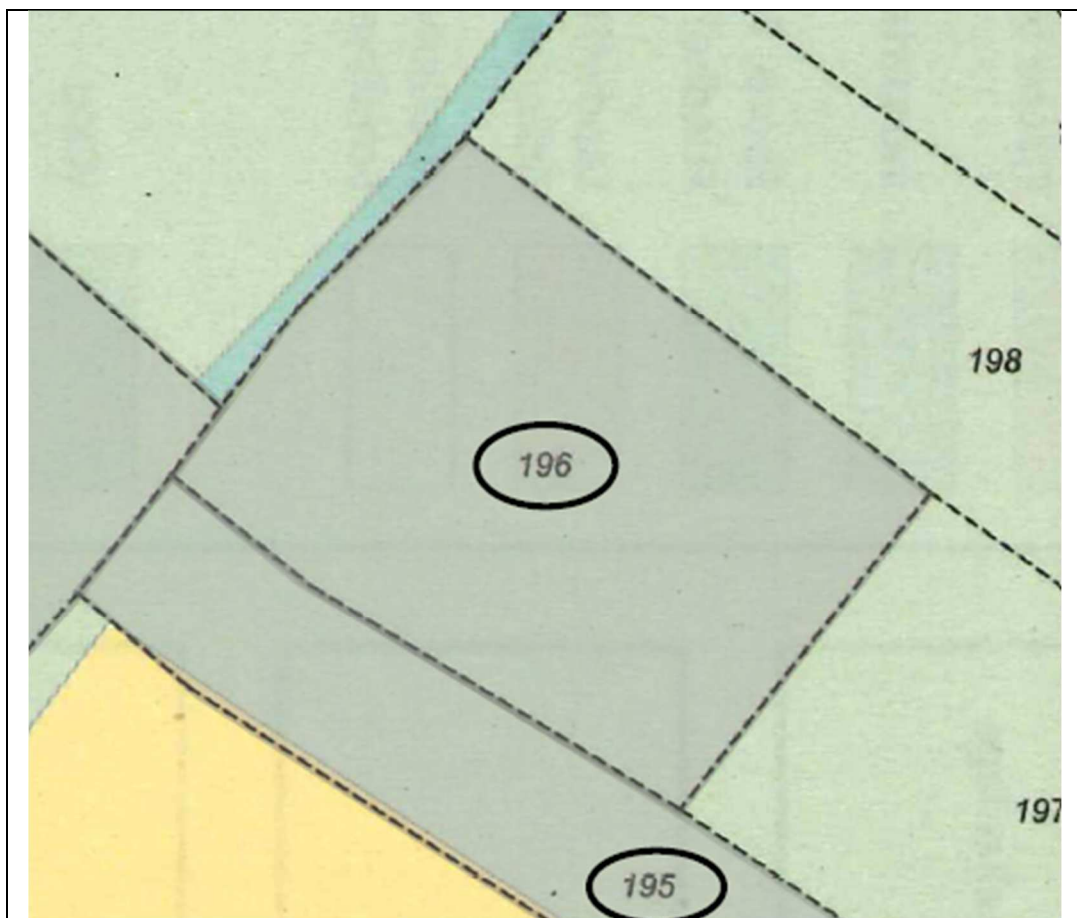
Flst.Nr. 186



Flst. Nr. 195



Flst.Nr. 196



3.4 Auszug aus der Flurkarte mit Orthofoto

Flst.Nr. 186



Flst.Nr. 195



Flst.Nr. 196



3.5 Kurzbeschreibung

		Beschreibung
1	Gemarkung	Traidersdorf
2	Flst.Nr.	186
3	Bewirtschafter	Nach Angaben liegt kein schriftlicher Pachtvertrag vor. Die Fläche ist von Jahr zu Jahr verpachtet.
4	Tatsächliche Nutzung	Grünlandnutzung
5	Lage - überregional - regional	Traidersdorf ist ein Ortsteil der Stadt Bad Kötzing, der rd. 6 km südöstlich liegt. Bad Kötzing selbst wiederum befindet sich rd. 15 km südöstlich der Kreisstadt Cham entfernt. Die Fläche selbst liegt wegemäßig rd. 800 m südwestlich der Ortschaft Traidersdorf in freier Flur.
6	Zuschnitt	vieleckig
7	Eingrenzung - Nordosten - Südosten - Südwesten - Westen	Grünland, teils Wald Grünland und Acker, teils mit Böschung entlang der Grenze Grünland Grünland
8	Zufahrt	von Traidersdorf aus über asphaltierte Wege, zuletzt über Grünland, eine eigene öffentliche Zufahrt.
9	Gelände	Das Grundstück hat eine leichte Tallage, insgesamt mit bis zu 5% nach Südwesten abfallend.
10	Bodentyp	Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
11	Bodenart	GrLIIIb3, 34/29
12	Vorgefundener Boden	mittelgründiger, teilweise auch tiefgründiger, grusiger Boden
13	Schutzgebiete	- Naturpark Oberer Bayerischer Wald - Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald
14	Dienstbarkeit	Keine Eintragungen
15	Sonstiges	Im westlichen Bereich teils starke Vernässung, mit anstehendem Wasser

		Beschreibung
1	Gemarkung	Traidersdorf
2	Flst.Nr.	195
3	Bewirtschafter	nach Angaben liegt kein schriftlicher Pachtvertrag vor. Die Fläche ist von Jahr zu Jahr verpachtet.
4	Tatsächliche Nutzung	Grünlandnutzung; Gemeindestraße durchschneidet die Fläche, Restfläche im Südosten als Böschung ausgestaltet.
5	Lage - überregional - regional	Traidersdorf ist ein Ortsteil der Stadt Bad Kötzing, der rd. 6 km südöstlich liegt. Bad Kötzing selbst wiederum befindet sich rd. 15 km südöstlich der Kreisstadt Cham entfernt. Das Grünland liegt wegemäßig rd. 750 m südwestlich der Ortschaft Traidersdorf in freier Flur.
6	Zuschnitt	rechteckförmig, langgezogen
7	Eingrenzung - Nordosten - Südosten - Südwesten - Nordwesten	Grünland asphaltierter Gemeindestraße, bzw. Grünland Acker Grünland
8	Zufahrt	von Traidersdorf aus über die Gemeindestraße.
9	Gelände	kuppenförmig von der Mitte aus nach beiden Seiten teilweise bis zu 10 % abfallend
10	Bodentyp	fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)
11	Bodenart	ASL5V, 40/36; Böschungsbereich: GrLIIIb4 30/28
12	Vorgefundener Boden	mittelgründig, teils tiefgründiger, grusiger Lehm
13	Schutzgebiete	- Naturpark Oberer Bayerischer Wald - Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald - Kleine Fläche im Südosten: Biotop -Baum- und Gebüsch-hecken (Nr. 6843-0201-013)
14	Dienstbarkeit	keine Eintragungen
15	Sonstiges	

		Beschreibung
1	Gemarkung	Traidersdorf
2	Flst.Nr.	196
3	Bewirtschafter	nach Angaben liegt kein schriftlicher Pachtvertrag vor. Die Fläche ist von Jahr zu Jahr verpachtet.
4	Tatsächliche Nutzung	Grünlandnutzung; wird offenbar mit Flst. Nr. 195 gemeinsam genutzt.
5	Lage - überregional - regional	Traidersdorf ist ein Ortsteil der Stadt Bad Kötzing, der rd. 6 km südöstlich liegt. Bad Kötzing selbst wiederum befindet sich rd. 15 km südöstlich der Kreisstadt Cham entfernt. Das Grünland liegt wegemäßig rd. 750 m südwestlich der Ortschaft Traidersdorf in freier Flur.
6	Zuschnitt	rechteckförmig
7	Eingrenzung - Nordosten - Südosten - Südwesten - Nordwesten	Grünland Grünland Grünland mit Bäumen und Gebüsch bestockte Böschungsfläche
8	Zufahrt	Zufahrt erfolgt über das Flst. Nr. 195, keine eigene öffentliche Zufahrt
9	Gelände	von der östlichen Grundstücksecke aus bis zu 13% nach Westen abfallend
10	Bodentyp	fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)
11	Bodenart	ASL5V, 40/36
12	Vorgefundener Boden	mittelgründig, teils tiefgründiger, grusiger Lehm
13	Schutzgebiete	- Naturpark Oberer Bayerischer Wald - Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald
14	Dienstbarkeit	Keine Eintragungen
15	Sonstiges	

3.6 Bilder der zu bewertenden Flächen



Flst.Nr. 186 Grünland (Blick nach Westen)



Flst.Nr. 186 vernässter Bereich im Westen (Blick nach Westen)



Flst.Nr. 195 Grünland (Blick nach Nordwesten)



Flst.Nr. 195 und 196 Grünland (Blick nach Südosten)

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Die Grundlagen für die Wertermittlung von unbebauten Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) und in den Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19) enthalten.

Die ImmoWertV 2021 ist in allen Gutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unmittelbar anzuwenden.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei verschiedene Verfahren zur Verfügung, die in § 6 der ImmoWertV 2021 aufgeführt sind. Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Dabei können für die Ermittlung des Verkehrswerts auch mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

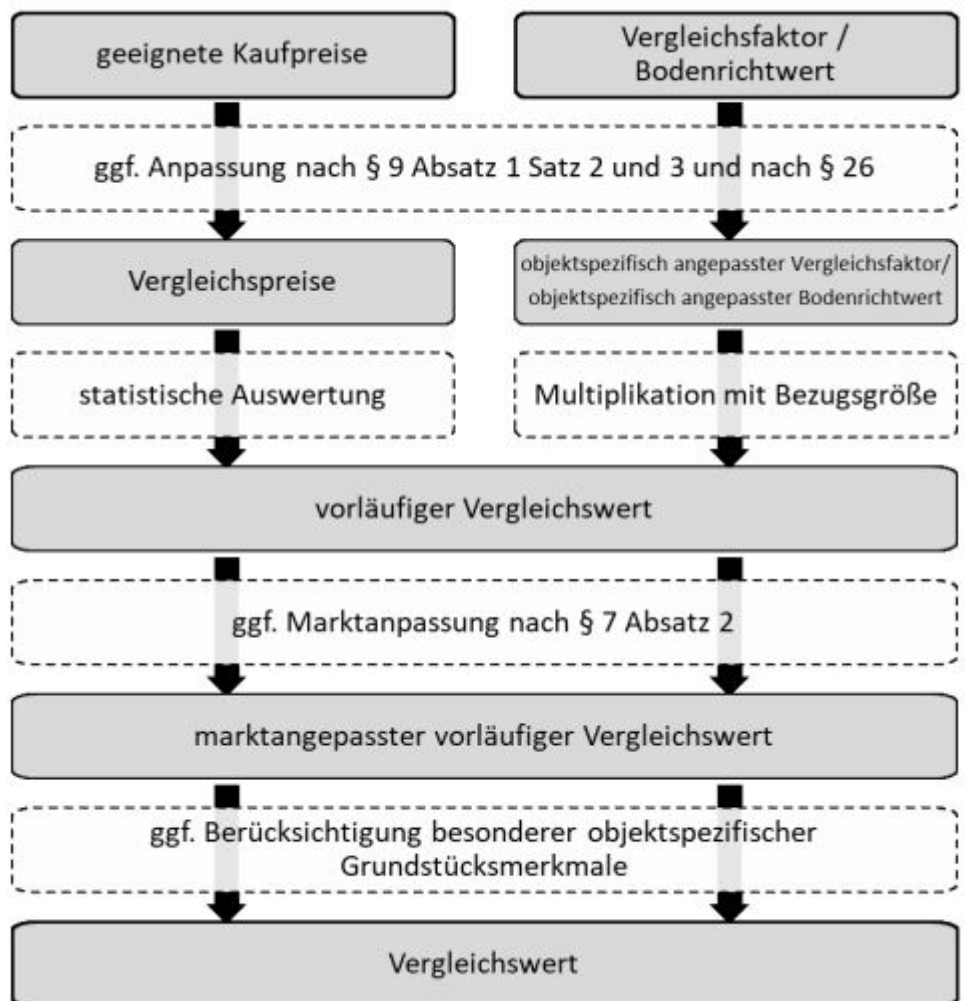
Der Verkehrswert unbebauter Flächen wird in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Nach § 24 ImmoWertV 2021 wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke, die mit dem bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Weiterhin regelt § 9 ImmoWertV 2021 die Eignung und Anpassung der Daten auch im Hinblick auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und die Herkunft der Daten.

Abweichungen der Kaufgrundstücke von dem zu bewertenden Grundstück sind durch Zu- oder Abschläge anzupassen. Aus der Gesamtbeurteilung ergibt sich dann der für die Wertfeststellung notwendige Vergleichspreis.

Stehen keine ausreichenden Vergleichspreise zur Verfügung, sind zur Wertfindung die örtlichen Bodenrichtwerte heranzuziehen. Auch der Bodenrichtwert muss aber noch objektspezifisch ausgewertet und entsprechend angepasst werden.

Zur Verdeutlichung wird nachfolgende Grafik aus der ImmoWertA § 24 eingefügt.



4.2 Qualitätsbestimmung

4.2.1 Rechtsgrundsätze

Die Qualifizierung der Grundstücke wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchstrichterlichen Rechtsprechung vorgenommen. Dabei sind aber auch die Lage und die Situationsgebundenheit der zu qualifizierenden Grundstücke 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)."*¹

4.2.2 Qualifizierung

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 186, Fl.Nr. 195 und Fl.Nr. 196 Gemarkung Traidersdorf befinden sich außerhalb der bebauten Ortschaft von Traidersdorf im Landkreis Cham.

Alle drei Flurstücke befinden sich in ländlicher Gegend, weisen keine Höherwertigkeit in Bezug auf eine absehbare Bebauungsmöglichkeit auf und sind als rein landwirtschaftlich genutzte Flächen zu qualifizieren.

¹ Büchs - Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau - 1980 - S. 480

4.3 Kaufpreise und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise

Der Unterzeichner war bemüht, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Cham Kaufpreise und Richtwerte über landwirtschaftliche Flächen für das aktuelle Jahr 2024 zu erfahren.

Aus Gründen des Datenschutzes werden in der folgenden Aufstellung keine den Kaufpreisen zugehörigen Flurstücknummern angeführt.

lfd. Nr.	Monat Jahr	NA	Gemarkung	Fläche ha a m ²	€/m ²	Bemerkung
1	07/23	Gr, H, Wa	Traidersdorf	98 50	1,83	LSG
2	10/24	Gr	Traidersdorf	86 22	4,00	LSG, FFH
3	10/24	Gr	Traidersdorf	27 60	3,00	LSG, FFH, Biotop
4	10/24	Gr, H	Traidersdorf	88 90	3,00	LSG, FFH, Biotop

Richtwerte landwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2024

Gemeindebereich

Bad Kötzting	Ackerland	5,00 €/m ²
	Grünland	3,70 €/m ²

Auswertung der Kaufpreise

Nach Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Cham gab es in der Gemarkung Traidersdorf in den letzten beiden Jahren einige Kaufvorgänge, die auch oben angeführt sind.

Insgesamt ist bei allen Flächen gleich, dass sie sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) befinden. Teils liegen 3 zusätzlich noch innerhalb von FFH-Gebieten und bei 2 sind Flächen als Biotop ausgewiesen.

Bei dem Kaufgrundstück der lfd. Nr. 1 handelt es sich um den Verkauf von 2 Grundstücken mit verschiedenen Nutzungen zwischen Traidersdorf und Bad Kötzting. Neben der Nutzungsart Grünland sind in der Kaufpreisliste noch zusätzlich Wald als Nutzung und ein Teil eines Fließgewässers mit angegeben. Zudem werden beide Flächen von einer 20 kV-Leitung überspannt.

Der Kaufvorgang unter der Nummer 2 beinhaltet ebenfalls eine Veräußerung von 2 Grundstücken. Während eines davon ca. 300 m südlich von Traidersdorf liegt, grenzt das Zweite von Beiden an die Staatsstraße 2132 Richtung Bad Kötzing an. Dieses Grundstück besitzt die Größe eines Bauplatzes und wird gemeinsam mit den angrenzenden Flächen als Grünland genutzt. Das Flurstück südlich von Traidersdorf wird zwar als Grünland bewirtschaftet, wäre aber durchaus auch als Acker nutzbar.

Das Kaufgrundstück der lfd. Nr. 3 befindet sich südwestlich der Ortschaft Traidersdorf in freier Flur und besitzt keine eigene öffentliche Zufahrt. Aufgrund der Tallage besteht auch eine verstärkte Vernässungsgefahr bei Niederschlägen. Auf einer Teilfläche ist ein Biotop ausgewiesen.

Die Kauflfläche Nr. 4 liegt noch etwas weiter westlich als das Kaufgrundstück Nr. 3. Beide Lagen sind aber vergleichbar. Die Nutzung teilt sich etwa hälftig auf Grünland und Wald auf. Die Grünlandfläche wird mit dem benachbarten Flurstück gemeinsam genutzt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die in den letzten beiden Jahren erfolgten Grundstückskäufe unterhalb des Bodenrichtwertes lagen.

Grundsätzlich sind die angeführten Kaufpreise und die Richtwerte für einen mittelbaren Preisvergleich geeignet.

4.4 Wertfestsetzung

Flst.Nr. 186 Gemarkung Traidersdorf

Das vieleckig geformte Grundstück befindet sich südwestlich der Ortschaft Traidersdorf in einer leichten Tallage und ist von der nächstgrößeren Bebauung rd. 750 m entfernt. Mit Ausnahme nur weniger Ackerflächen erfolgt die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld meist als Grünland. Auch die zu bewertende Fläche wird als Grünland genutzt.

Umgeben wird die Fläche im Süden von Ackerland, im Nordwesten von einer Biotopfläche (Feuchtwiesenkomplex) und ansonsten von Grünland. Die leichte Neigung der Fläche nach Westen hat, aufgrund der Geringfügigkeit keinen negativen Einfluss auf die Wertfindung.

Eine öffentliche Zufahrt besitzt das Grundstück nicht, weshalb die Zuwegung teils über eigene Flächen (Flst.Nr. 195) oder Fremdgrundstücke erfolgen muss. Von Traidersdorf ist aber zuerst die Anfahrt über eine asphaltierte Gemeindestraße und dann im Anschluss über Grünlandflächen möglich.

Die vieleckige Größe, die angrenzende Biotopfläche, die fehlende Zufahrt sowie die Vernässung im westlichen Bereich stellen für eine Bewirtschaftbarkeit keine positiven Wertungskriterien dar.

Der mittelgründige Boden der Fläche weist eine Grünlandzahl von nur 28 auf. In Verbindung mit dem Bodentyp „Gley und Schluff bis Lehm“ kann nur von einer mäßigen bis mittleren Bodenqualität gesprochen werden.

Das Grundstück ist nach Angaben von Jahr zu Jahr verpachtet.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Parameter wird vom Unterzeichner ein durchschnittlicher Wert von 2,75 €/m² für das Grundstück als angemessen erachtet.

$$3.750 \text{ m}^2 \times 2,75 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 10.313 \text{ €}$$

Flst.Nr. 195 Gemarkung Traidersdorf

Etwa 750 m südwestlich von Traidersdorf liegt das Grundstück Fl.Nr. 195 in freier Flur, weitab jeglicher Bebauung.

Es besteht zu der Fläche eine öffentliche Zufahrt über eine asphaltierte Gemeindestraße. Diese Straße durchschneidet das Grundstück im südöstlichen Bereich, so dass noch eine kleine Restfläche im Südosten verbleibt. Diese Restfläche setzt sich gemäß Einsicht in die ALKIS-Flurkarte aus einem Stück Wegeböschung und einem Stück der Gemeindestraße zusammen. Die große Fläche wird insgesamt als Grünland genutzt. Wegen des gleichen Niveaus des Grünlands und der Straße ist an fast allen Stellen eine Zufahrt ohne größere Probleme möglich.

Das Gefälle fällt von der Mitte aus nach Nordwesten und Südosten bis zu stellenweise 10 % ab.

Insgesamt wird die Fläche an allen Seiten von Grünland und stellenweise Feldgehölze begrenzt. Die geringe Größe und die schmale, langgezogene Form des Grundstücks stellen für eine Bewirtschaftbarkeit keine idealen Voraussetzungen dar.

Bei dem Bodentyp handelt es sich überwiegend um eine mittelgründige Braunerde aus sandig-grusigem Lehm. Die durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl liegt bei 36.

Nach Angaben besteht kein schriftlicher Pachtvertrag, so dass von einer jährlichen Verpachtung auszugehen ist. Die kleine, im Südosten als Biotop ausgewiesene Fläche wird nicht gesondert wertmäßig ermittelt, sondern findet Berücksichtigung im allgemeinen Bodenwert.

Für das Grundstück Fl.Nr. 125 wird unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren und Merkmale ein Bodenwert von 3,00 €/m² angesetzt.

$$2.490 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 =$$

$$7.470 \text{ €}$$

Flst.Nr. 196 Gemarkung Traidersdorf

Analog zu den beiden vorherig bewertenden Grundstücken liegt das Grundstück Fl.Nr. 196 Gemarkung Traidersdorf ebenfalls rd. 750 m südwestlich von Traidersdorf entfernt.

Die Fläche wird als Grünland genutzt. Gemeinsam mit dem Flurstück Nr. 195 bilden beide gemeinsam eine Wirtschaftseinheit.

Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücksnutzung ist, bedingt durch die geringe Größe, eine selbständige Bewirtschaftung mit einem höheren Aufwand verbunden als bei größeren Feldeinheiten.

Das Gelände fällt allgemein nach Westen ab. Eine Zuwegung ist nur über das Grundstück Fl.Nr. 195 möglich, da die Fläche selbst keine eigene öffentliche Zufahrt aufweist.

Gemäß der Reichsbodenschätzung besitzt das Grundstück nur eine mittlere Bonität. Dies wird auch bedingt durch den hohen Grusanteil im Boden. Als Bodentyp weist die Kartierung eine Braunerde aus Sand bis Grussand aus.

Wie bei den beiden vorhergehenden Flächen ist auch das Flurstück Nr. 196 nur von Jahr zu Jahr verpachtet.

Unter Würdigung aller angeführten Werteparameter, wie insbesondere Nutzung und Zuwegung, wird ein Wertansatz von rd. 3,00 €/m² für angemessen gehalten.

$$3.070 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = 9.210 \text{ €}$$

Zusammenfassung

Flst.Nr.	Fläche	Wert je m ²	Gesamtwert
186	3.750 m ²	2,75 €	10.313 €
195	2.490 m ²	3,00 €	7.470 €
196	3.070 m ²	3,00 €	<u>9.210 €</u>
			26.993 €

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Unterzeichner war im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt, den Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nr. 186, Fl.Nr. 195 und Fl.Nr. 196 Gemarkung Traidersdorf gutachtlich festzustellen.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale beläuft sich der Verkehrswert der vorgenannten Grundstücke zum Gutachtenszeitpunkt, den **07.03.2025**, auf rd.

27.000 €

(in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro)

