

Verkehrswert-Gutachten

GA-Nr. 2460/24

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht-
Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren
XXXXXX

Bewertungsobjekt: **Flst.Nr. 501 Gemarkung Dalking**
Größe: 3,3453 ha

Objektart: Ackerland und Grünland; ortsferne Lage; sehr schlechter Zuschnitt; öffentliche Zuwegung; mäßige Geländeneigung; mäßige Bodenbonität; unerhebliche Bewirtschaftungsbeschränkungen; als Landwirtschaftsfläche qualifiziert

Wertermittlungsstichtag: 28.01.2025

Verkehrswert: **150.500 €**
(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	4
1.3 Beigezogene Unterlagen	4
2. GRUNDBUCHTEILAUSZUG	5
2.1 Bestandsverzeichnis	5
2.2 Erste Abteilung – Eigentümer	5
2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen	5
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1 Standortverhältnisse von Dalking	6
3.2 Flurstücksnachweis	7
3.3 Grundstückskurzbeschrieb	8
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	9
4.1 Wertermittlungsgrundsätze	9
4.2 Qualifizierung	10
4.2.1 Rechtsgrundsätze	10
4.2.2 Qualitätsbestimmung	10
4.3 Kaufpreise	12
4.3.1 Auflistung der Vergleichspreise	12
4.3.2 Richtwerte landwirtschaftlicher Flächen	13
4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise	13
4.3.4 Kurzbeschrieb der Kaufpreisgrundstücke	15
4.3.5 Allgemeine Kaufpreisstatistik in der Land- und Forstwirtschaft	18
4.3.6 Aufbereitung der landwirtschaftlichen Kaufpreise	21
4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise	23
4.4 Wertfestsetzung	25
4.4.1 Allgemeine Wertfindung	25
4.4.2 Vorläufiger Bodenwert	25
4.4.3 Marktanpassung	26
4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
4.4.5 Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks	29
5. ZUSAMMENFASSUNG	30
Anhang 1 - Topographische Karte	31
Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte	33
Anhang 3 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes	34
Anhang 4 - Flächennutzungsplanausschnitt	36

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag und Sachverhalt

Das Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht – beauftragte den Unterzeichner mit Beschluss vom 21. November 2024 zur Gutachtenserstattung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren – XXX.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des im Grundbuch Amtsgericht Cham für Dalking in Blatt XXX vorgetragenen Grundstücks Fl.Nr. 501 Gemarkung Dalking (im Nachfolgenden auch Bewertungsobjekt genannt) gutachtlich zu ermitteln.

Beteiligte des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens sind:

XXX

Für die Qualitäts- und Wertverhältnisse ist der Zeitpunkt der Ortseinsicht, der 28. Januar 2025, maßgebend.

1.2 Ortsbesichtigung

Die für die Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde vom Unterzeichner nach rechtzeitiger schriftlicher Ladung per Einschreiben aller Beteiligten am 28. Januar 2025 auf dem Bewertungsobjekt durchgeführt. Dabei war neben dem Unterzeichner niemand anwesend.

1.3 Beigezogene Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug des Amtsgerichts Cham-Zweigstelle Furth i. Wald – Dalking Blatt XXX –
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham
- Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe bezüglich des Leitungsrechtes
- Auskunft des Landratsamtes Cham über das Altlastenkataster
- Auskunft vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham über den Bewirtschaftungsstatus der zu bewertenden Fläche
- Einsicht in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Landwirtschaft sowie aus der Bodenrichtwertkarte - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Cham
- Einsicht in die Datenauskunft des BayernAtlas-plus (passwortgeschützte Internetseite der Bayerischen Vermessungsverwaltung)
- Einschlägige Literatur und Rechtsprechung

2. GRUNDBUCHTEILAUSZUG**Dalking Blatt 847, Stand 22.10.2024****2.1 Bestandsverzeichnis**

Gmkg. Flst.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha
<i>Dalking</i>		
501	Bei Reisach; Ackerland	3,3453

2.2 Erste Abteilung – Eigentümer

XXX

2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

Rohr- und Kabelleitungsrecht und Schachterrichtungsrecht für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe, Sitz Cham, gemäß Flurbereinigungsplan Dalking; eingetragen am 28. Februar 1978.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, XXX); eingetragen am 22.10.2024.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- siehe topographische Karte Anhang 1 -

3.1 Standortverhältnisse von Dalking

Höhenlage	ca. 400 m ü. NN
Jahresniederschläge	ca. 1.000 mm
Jahresmitteltemperatur	7,0 - 7,5 °C

Das betroffene Bewertungsobjekt liegt unmittelbar nördlich der kleinen Ortschaft Reisach, ca. 1 km nordwestlich der Ortschaft Dalking. Beide Ortschaften gehören kommunalpolitisch zur Gemeinde Weiding und liegen im Osten des Landkreises Cham. Der betroffene Gemarkungsbereich befindet sich im Agrargebiet "Vorderer Oberpfälzer Wald" des Erzeugungsgebietes "Ostbayrisches Mittelgebirge".

Die Ortschaft Dalking ist durch die südlich vorbeiführende Bundesstraße *B20* die zwischen Cham und Furth im Wald verläuft sowie über Kreisstraßen gut erschlossen. Das Bewertungsobjekt selbst liegt nordwestlich der Ortschaft und ist durch eine Ortsverbindungsstraße und einen Wirtschaftsweg anzufahren.

3.2 Flurstücksnachweis

Gmkg. Fl.Nr.	NA ¹	Teilfl. ha	Klasse	Wert- zahlen	EMZ ²	Fläche ha
<i>Dalking</i>						
501	<i>tatsächliche Nutzung lt. LK</i>					3,3453
	A	1,9986				
	Gr	1,3028				
	FgN	0,0205				
	Vers.	0,0156				
	H	0,0078				
	<i>Bodenschätzung</i>					
	A	1,3376	sL4V	53/42	5.618	
	A	1,2653	SL4V	47/38	4.808	
	A	0,6873	SL4V	47/35	2.406	
	AGr	0,0033	sL4V	57/42	14	
	AGr	0,0027	SL4V	48/40	11	

Eigentümer:

XXX

¹ NA = Nutzungsart (A = Ackerland, Gr = Grünland, FgN = Fläche gemischter Nutzung, Vers. = Versorgungsanlage, H = Wald)

² EMZ = Ertragsmesszahl

3.3 Grundstückskurzbeschreibung

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

Flst.Nr. 501 – A, Gr – 3,3453 ha

überwiegend als Ackerland (19.986 m²), nördliche Grundstückshälfte als Grünland (12.452 m²) genutztes Grundstück mit einer Teilfläche gemischter Nutzung (205 m²), Wasserversorgungsanlage (156 m²) und kleinem Waldanteil (78 m²); keine Angaben zur Verpachtung; ca. 50 m nördlich der kleinen Ortschaft Reisach nordwestlich von Dalking liegend; unförmiger Zuschnitt mit rechteckigem Einschnitt entlang der Westgrenze durch bebautes Wohngrundstück; Eingrenzung im Norden von mitbewirtschaftetem Ackerland und Wald, im Osten von Wald und beschottertem Wirtschaftsweg, im Westen von asphaltiertem Weg und vorgenanntem bebauten Grundstück und im Süden von Grünlandgrundstück mit anschließender Wohnbebauung; öffentliche Zufahrt von vorbeschriebenen Wegen aus; Gelände im südlichen Teil eben, in der Mitte 10 %-iges Gefälle von Ost nach West und im nördlichen Teil fällt das Grundstück von Süden nach Norden mit 5 – 10 % ab; Boden als Acker und Acker-Grünland geschätzt: sandiger Lehm bis stark lehmiger Sand mit einer Ø Ackerzahl von 39; nach Angaben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf Grundstück größtenteils mit Ackerlandstatus hinterlegt, 1,2452 ha als Dauergrünland; lt. Abt. II im Grundbuch Rohr-, Kabelleitungs- und Schacht-errichtungsrecht für den *Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe*; lt. BayernAtlas-plus gesamtes Grundstück als *Landschaftsschutzgebiet*, *Naturpark* und als *Landschaftliches Vorbehaltsgebiet* kartiert

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 501 Gemarkung Dalking 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 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 höchstgerichtlichen 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 28. Januar 2025.

Die Gemeinde Weiding verfügt über einen seit 14.06.1984 rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) (siehe Anlage 4). Das zu bewertende landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 501 Gemarkung Dalking ist darin als „Fläche der Landwirtschaft“ im Außenbereich dargestellt. Nach Aussage der Gemeinde Dalking (Bauamt) gibt es im Bereich des Bewertungsobjektes seitdem keine Änderungen oder weiteren Planungsabsichten.

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

Entsprechend

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

qualifiziert der Unterzeichner das Grundstück Fl.Nr. 501 Gemarkung Dalking nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV als „**Fläche der Landwirtschaft**“.

4.3 Kaufpreise

Der Unterzeichner hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Cham Kaufpreise sowie die aktuellen Richtwerte für Landwirtschaftsflächen aus den Gemarkungen Dalking, Weiding, Habersdorf, Häuslarn, Gleißenberg, Ränkam und Arnschwang 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
<i>Gemarkung Dalking</i>				
XXX				

⁶ NA = Nutzungsart (A = Ackerland, Gr = Grünland, H = Wald)

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

4.3.2 Richtwerte landwirtschaftlicher Flächen - Stand 01.01.2024 -

Gemeinde/Stadt

Ackerland Grünland

XXX

4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise

Nach Auskunft der Landwirtschaftsverwaltung (AELF Cham) hat das zum Stichtag überwiegend landwirtschaftlich genutzte Bewertungsobjekt mit rd. 2,00 ha Acker- und mit ca. 1,25 ha Grünlandstatus.

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 werden die Kauffälle mit der Lfd.Nr. 8 und 12. Bei diesen Kauffällen handelt es sich um Flächen mit umfangreicher oder reiner forstwirtschaftlicher Nutzung.

Es verbleiben folgende Kauffälle:

Lfd. Nr.	Datum	NA	Fläche in m ²	Preis €/m ²
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. Sofern bei der Kaufpreisauswahl keine Unterscheidung zwischen Acker und Grünland getroffen wird, ist eine dahingehende Gewichtung je nach regionaler und wirtschaftlicher Bedeutung der entsprechenden Nutzungsarten vorzunehmen. 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 Zuschnitt) 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) = -4)

- **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**)

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

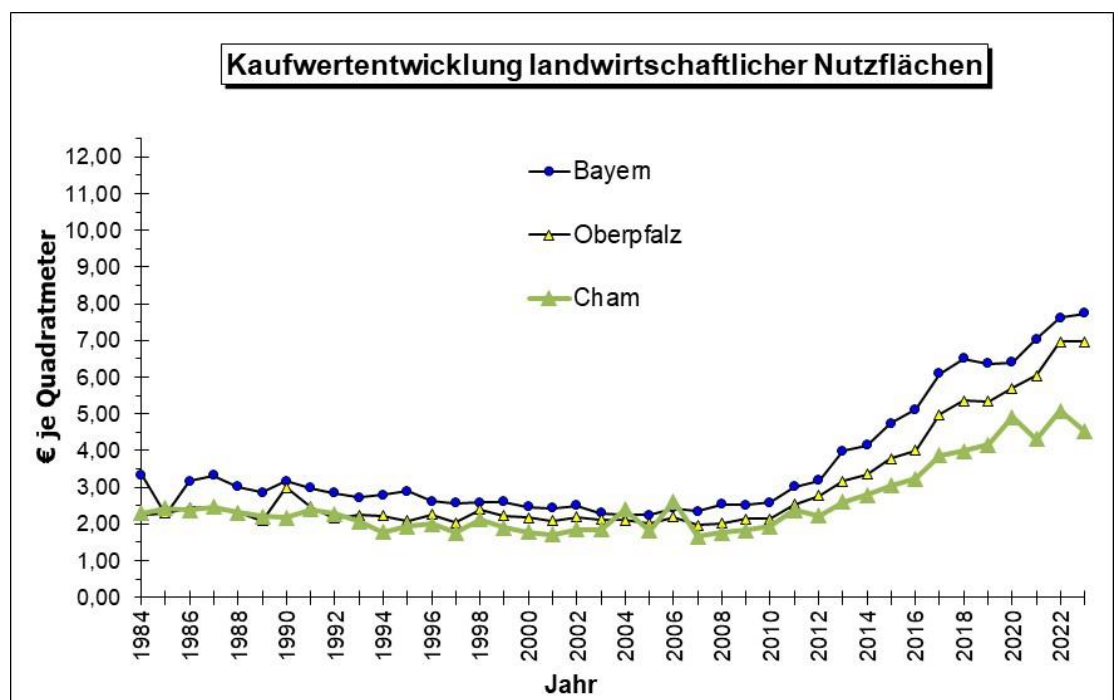
Lfd.Nr. Kaufpreisliste	Nutzung	Anderweitige Nutzung	Lage	Zuschnitt	Grundstücksgröße	Zuwegung	Eingrenzung	Geländeneigung	Bodengüte	Bewirtschaftungseinschränkungen	Summe	Differenz zum Bew.-O. Gemarkung Dalking
												Fl.Nr. 501
1	0	0	2	1	0	1	1	1	0	1	7	-9
2	0	0	1	-3	0	1	-2	0	-1	1	-3	1
3	0	0	1	-1	0	-1	2	0	-1	-1	-1	-1
4	0	0	0	-3	0	1	2	0	-1	1	0	-2
5	-2	-1	1	-2	0	-1	1	-1	-1	0	-6	4
6	-4	-1	0	-1	-1	-3	2	2	1	-1	-6	4
7	-4	-1	0	0	-1	1	1	-1	-1	0	-6	4
9	-4	0	0	0	-2	1	1	2	-1	-1	-4	2
10	-4	0	0	0	-1	1	1	2	-2	-1	-4	2
11	-4	0	0	1	-1	-1	2	3	-1	-1	-2	0
13	-4	-1	0	0	-2	1	-2	2	-2	-1	-9	7
14	0	0	0	2	0	1	1	1	0	1	6	-8
15	-4	0	0	0	-1	1	1	2	-1	1	-1	-1
Bewertungsobjekt (Bew.-O); Gemarkung Dalking												
Fl.Nr. 501	-2	0	0	-3	1	1	1	1	-1	0	-2	

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

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

Diagramm 1:



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

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 Cham seit dem Jahr 2017 abgeschwächt.

Tabelle 2 zeigt in der untersten Zeile den Durchschnitt der jährlichen Preisveränderung für landwirtschaftliche Grundstücke der Jahre 2019 bis 2023 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 5 % fest.

Tabelle 2: Steigerungsrate der Kaufpreise für Landwirtschaftsflächen

XXX

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 entnehmen⁷. Entsprechend der statistischen Entwicklung der landwirtschaftlichen Kaufpreise im Betrachtungsgebiet (siehe Kap. 4.3.5) wird eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 5 % festgesetzt. In Relation zum Kauffalldatum ergibt sich rechnerisch somit eine entsprechende Preissteigerung zum Gutachtenszeitpunkt. Die Anpassung des Kaufpreises hinsichtlich der Grundstücksmerkmale (sachliche Anpassung) erfolgt zu denen des Bewertungsobjekts in 5 % Schritten der aufsummierten Wertkriteriendifferenz⁸.

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.

⁷ Hinsichtlich der ausgewiesenen Mittelwerte siehe Kap. 4.3.7

⁸ Exemplarische Berechnung am Kauffall Lfd.Nr. 1
(etwaige Rundungsfehler sind der tabellarischen Berechnung geschuldet)

Kaufpreis = 4,90 €/m²

Zeitdifferenz Kaufpreisdatum zu Gutachtenszeitpunkt = 742 Tage

Relation zum Jahr mal jährliche Preissteigerung mal Kaufpreis:

$742/365 = 2,0329 \cdot 5 \% = 0,1016$

$4,90 \text{ €/m}^2 \cdot 1,1016 = 5,40 \text{ €/m}^2$

Summe Wertkriterien Bewertungsobjekt = -2 (*Tabelle 1*)

Summe Wertkriterien Kauffall Nr. 1 = 7 (*Tabelle 1*)

Differenz -2 – 7 = -9 mal 5 % mal zeitangepassten Kaufpreis:

$-9 \cdot 5 \% = -0,45$

$5,40 \text{ €/m}^2 \cdot 0,55 = 2,97 \text{ €/m}^2$

Tabelle 3: Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt

XXX

4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise

Die Kauffälle weisen unangepasst eine Preisspanne von 2,56 €/m² bis 10,00 €/m² auf. Zeitlich und sachlich an das Bewertungsobjekt angepasst ergibt sich eine Preisspanne von 2,50 €/m² bis 9,03 €/m².

Bei der statistischen Auswertung⁹ (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:

⁹ 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 vorliegenden 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

Lfd.Nr. Kauf- preisliste	Zeitl. + sachliche Anpassung an das Bew.-O.
	Gmkg. Dalking Fl.Nr 501
Lfd. Nr.	€/m²
Arithm. Mittel	4,59
gew. arith. M.	4,31
Median	4,73
Modalwert	4,92

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 das Bewertungsobjekt 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 überwiegend als Acker- sowie Grünland genutzte Grundstück Fl.Nr. 501 Gemarkung Dalking setzt der Unterzeichner unter Anbetracht der in Kapitel 4.3 aufgeführten und ausgewerteten Kaufpreise einen vorläufigen Bodenwert von 4,50 €/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 Dalking

Flst.Nr. 501 – A, Gr – 3,3453 ha

A, Gr 33.453 m² * 4,50 €/m² = 150.539 €

Vorläufiger Bodenwert

150.539 €

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 Werteinfluss 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. 17 d. GA`s).

Gemarkung Dalking

Flst.Nr. 501 – A, Gr – 3,3453 ha

Ackerland und Grünland; ortsferne Lage; sehr schlechter Zuschnitt; gute Grundstücksgröße; öffentliche Zuwegung; gute Eingrenzung; mäßige Geländeneigung; mäßige Bodengüte; unerhebliche 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 Cham 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. 501 Gemarkung Dalking** ist mit einem Rohr- und Kabelleitungsrecht zugunsten des *Zweckverbandes zur Wassernutzung der Chamer Gruppe* belastet. Laut dem vom Unterzeichner angeforderten Lageplans beträgt die gesamte Leitungslänge auf dem Bewertungsobjekt ca. 118 m. Laut Dienstbarkeitsvertrag (Flurbereinigung Dalking Best.Nr. 4/88) beträgt die Schutzstreifenbreite 3 m beiderseits der Leitungsachse. Es errechnet sich somit eine Schutzstreifenfläche von 708 m² (118 m * 6 m). In Anlehnung an die zwischen dem *Bayerischen Bauernverband*, dem *Verband der Bayerischen Energie- und Wasserwirtschaft e.V.* und dem *Bayerischen Gemeindetag Körperschaft des öffentlichen Rechts München* vereinbarte Rahmenvereinbarung vom 09.12.2021 wird für die Berechnung der Wertminderung für den Schutzbereich ein Betrag in Höhe von 20 % je Quadratmeter Schutzzzone angesetzt.

Wertminderung wegen Rohr- und Kanalleitungsrecht an

Flst.Nr. 501 Gemarkung Ilsebach

$708 \text{ m}^2 * 4,50 \text{ €/m}^2 * 20 \% =$	637 €
	rd. 640 €

Langfristige Verpachtung

Der Unterzeichner konnte nicht in Erfahrung bringen ob, an wen und wie lange das Grundstück verpachtet ist. Sofern eine längerfristige Verpachtung zu ortsüblichen Pachtbedingungen besteht, wäre eine gewisse Wertminderung dem Verkehrswert gegenzurechnen. Als Beispiel würde sich bei einer angenommenen Restpachtlaufzeit von fünf Jahren ei-

ne Verkehrswertminderung in Höhe von ca. 1.250 € berechnen. Nicht selten läuft die Grundstückspacht aufgrund ausgelaufener Pachtlaufzeiten stillschweigend von Jahr zu Jahr weiter. In diesem Falle wäre von einer Verkehrswertminderung Abstand zu nehmen. Aufgrund fehlender Informationen zum Pachtverhältnis sieht der Unterzeichner von der Berechnung einer Verkehrswertminderung ab.

4.4.5 Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks

Gemarkung Dalking

Flst.Nr. 501 – A, Gr – 3,3453 ha

Vorl., marktangepasster Verkehrswert	150.539 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>640 €</u>
Verkehrswert	149.899 €

Verkehrswert o. Belastungen Abt. II d. GB rd. 150.500 €

5. ZUSAMMENFASSUNG

Im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren XXX war der Verkehrswert des Grundstücks **Fl.Nr. 501 Gemarkung Dalking** zu ermitteln.

Zum Wertermittlungstichtag 28. Januar 2025 (Tag der Ortseinsicht) ergibt sich, ohne Abt. II des Grundbuchs und ohne Kenntnisse über die Pachtverhältnisse, ein Verkehrswert von:

150.500 €

(in Worten: hundertfünfzigtausendfünfhundert Euro)

Die Wertminderung aufgrund des in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rohr- und Kabelleitungsrecht bemisst der Unterzeichner auf rd.

640 €.

XXX, den 7. März 2025

Der Sachverständige:

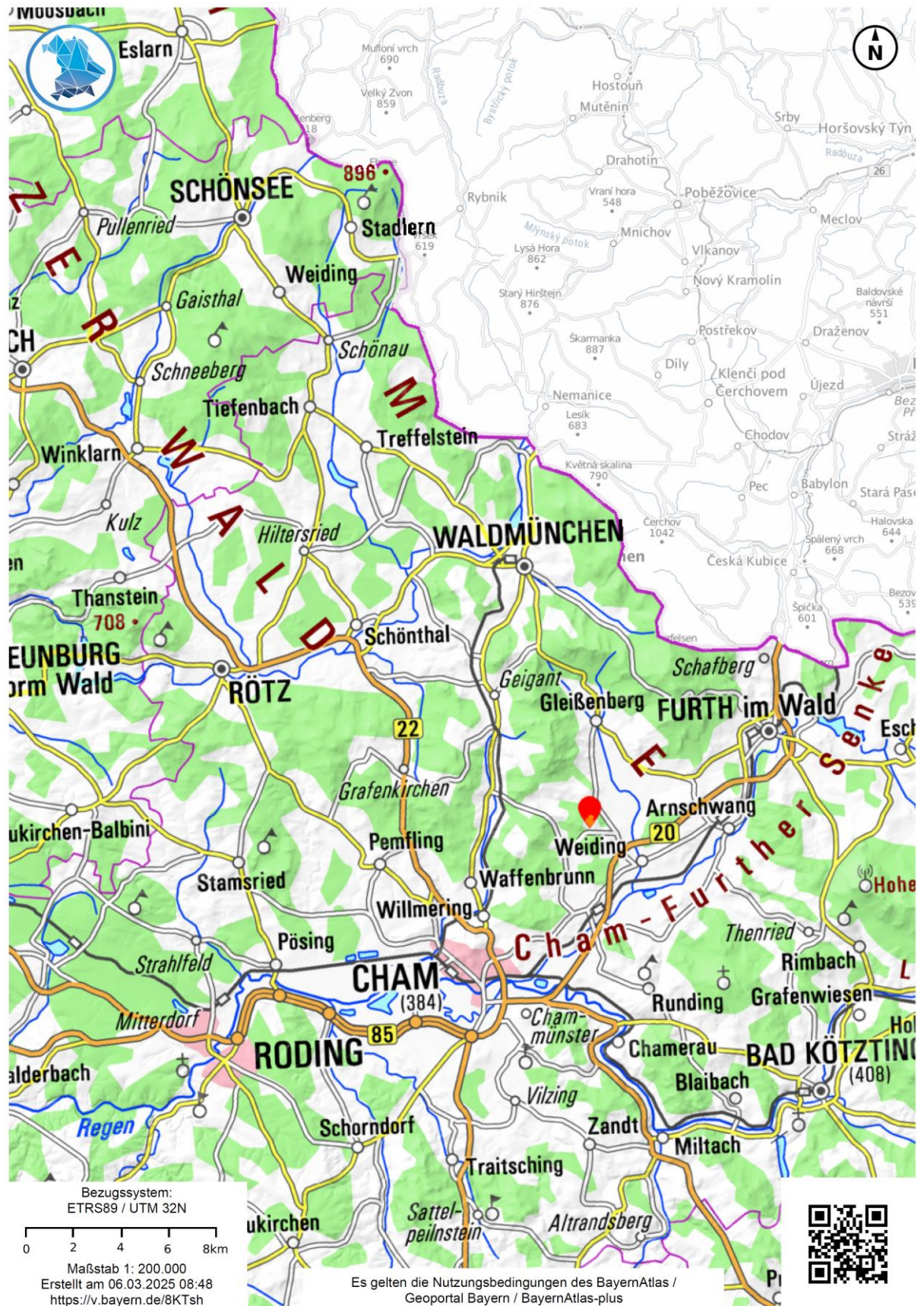
.....

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.

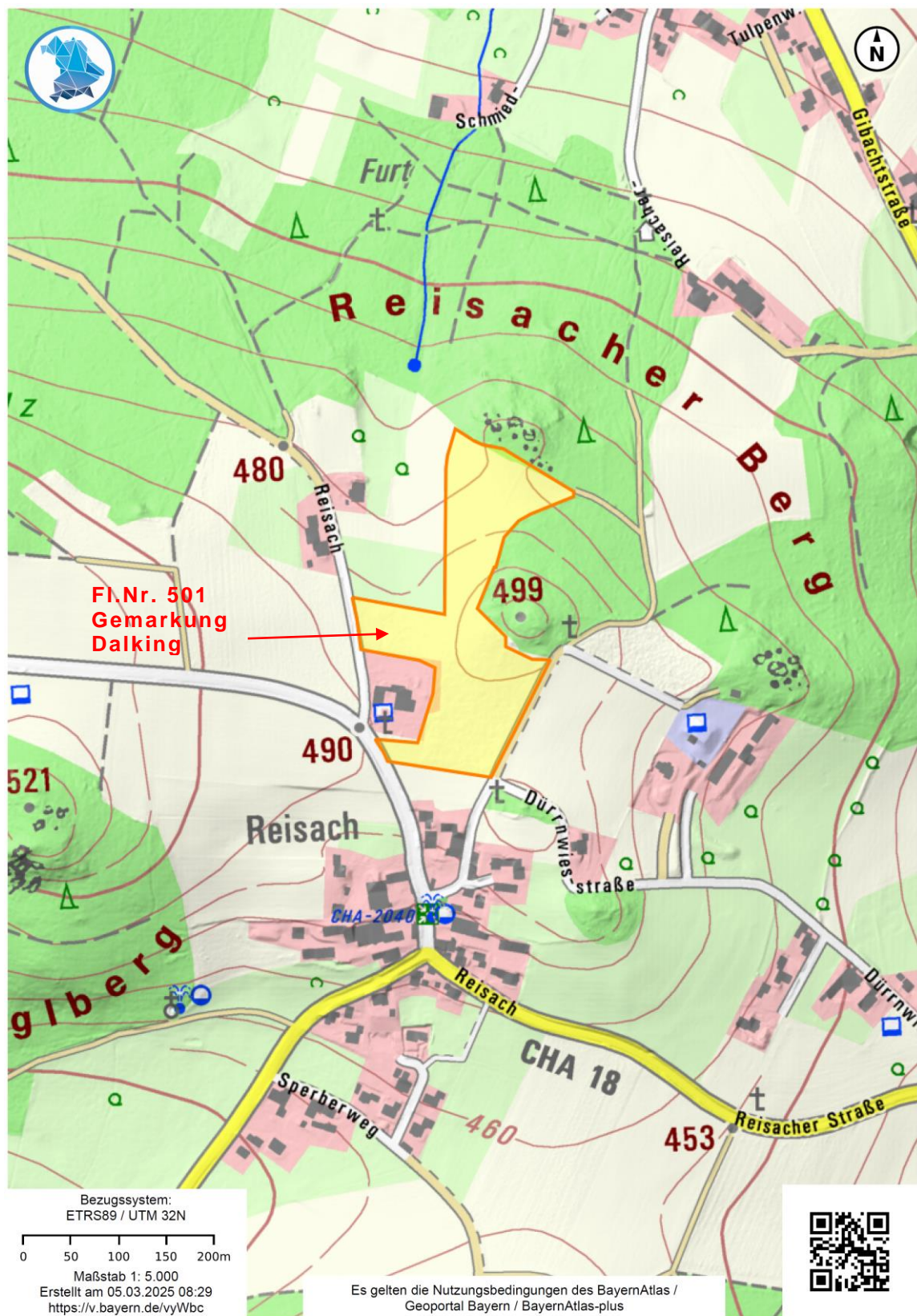
Anhang 1 - Topographische Karte

unmaßstäbliche Scandatei



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2405-8040



Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte

unmaßstäbliche Scandatei



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2405-8040

Anhang 3 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes

(vom Unterzeichner aufgenommen beim Ortstermin am 28.01.2025)

Fl.Nr. 501 Gemarkung Dalking

1) Grünlandteilfläche - Blick von Süden nach Norden**2) Ackerteilfläche – Blick von Südosten nach Nordwesten**

3) Ackerteilfläche - Blick von Westen nach Osten

Anhang 4 - Flächennutzungsplanausschnitt

(rechtskräftig seit dem 14.06.1984)

