



RUDOLF WEIGERT
Dipl. Ing. (FH)

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

RUDOLF WEIGERT * HAIDAUER STRASSE 24 * 93102 PFATTER

10.06.2024

GA 443/24

GUTACHTEN



Az.: 1 K 118/23

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Grundbuch des Amtsgerichts Cham vorgetragen für Rittsteig.

Dieses Gutachten umfasst 17 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	Ortsbesichtigungen	3
0.3	Beigezogene Unterlagen	3
1.	SACHVERHALT	3
2.	TEILAUSZUG AUS DEM GRUNDBUCH VON RITTSTEIG	4
3.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN	5
3.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	5
3.2	Übersicht aus Google Earth	5
3.3	Auszug aus der Flurkarte	6
3.4	Auszug aus der Flurkarte mit Orthofoto	7
3.5	Kurzbeschreibung	8
3.6	Bilder der zu bewertenden Fläche	9
4.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	11
4.1	Wertermittlungsgrundsätze	11
4.2	Qualitätsbestimmung	13
4.2.1	Rechtsgrundsätze	13
4.2.2	Qualifizierung	13
4.3	Kaufpreise und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise	14
4.4	Wertfestsetzung Flst.Nr. 884 Gemarkung Rittsteig	16
5.	ZUSAMMENFASSUNG	17

0. **VORBEMERKUNGEN**

0.1 **Auftrag**

Das Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- beauftragte den Unterzeichner mit dem Beschluss vom 28. Februar 2024 zur Gutachtenserstattung in vorbezeichneter Angelegenheit.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 884 Gemarkung Rittsteig gutachterlich festzustellen.

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

0.2 **Ortsbesichtigungen**

Die zur Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde vom Unterzeichner am 19. April 2024 vorgenommen.

0.3 **Beigezogene Unterlagen**

- Auszug aus dem Grundbuch von Rittsteig
- Flurkartenauszug für das zu bewertenden Grundstück 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 RITTSTEIG

Stand: 23.10.2023

Bestandsverzeichnis

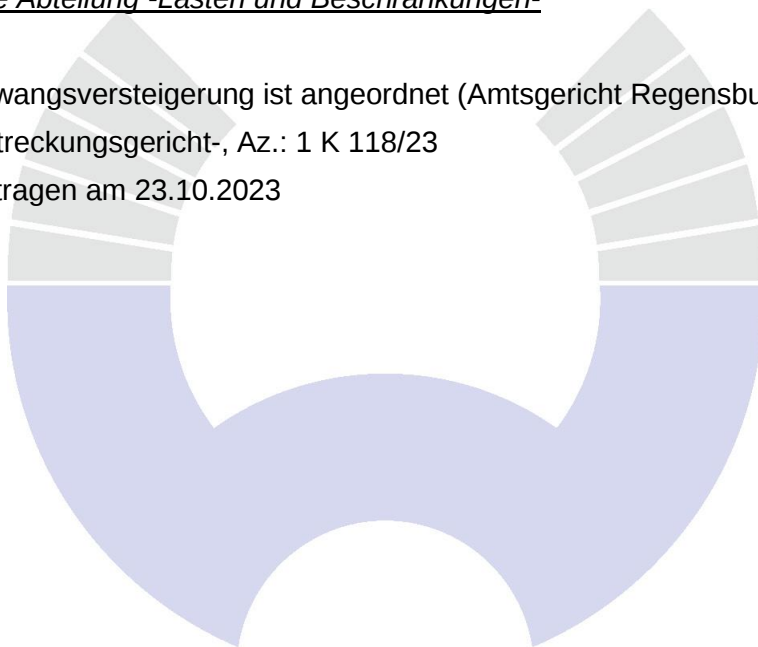
Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha a m²
Gemarkung Rittsteig		
884	Winterzell, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	85 90

Erste Abteilung -Eigentümer-

N.N.

Zweite Abteilung -Lasten und Beschränkungen-

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-, Az.: 1 K 118/23
eingetragen am 23.10.2023



3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

3.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemarkung Rittsteig 11.03.2024

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

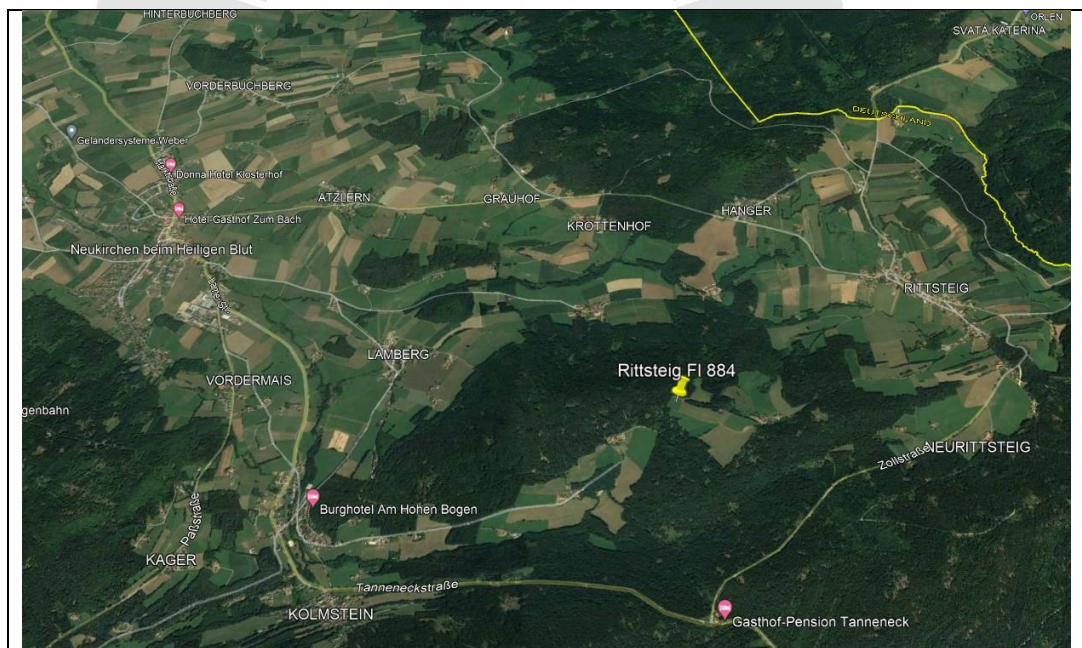
lt. Bodenschätzung

884	Ackerland	8.252	IS4V	2.228	41/27	8.590
	Forstfläche	338				

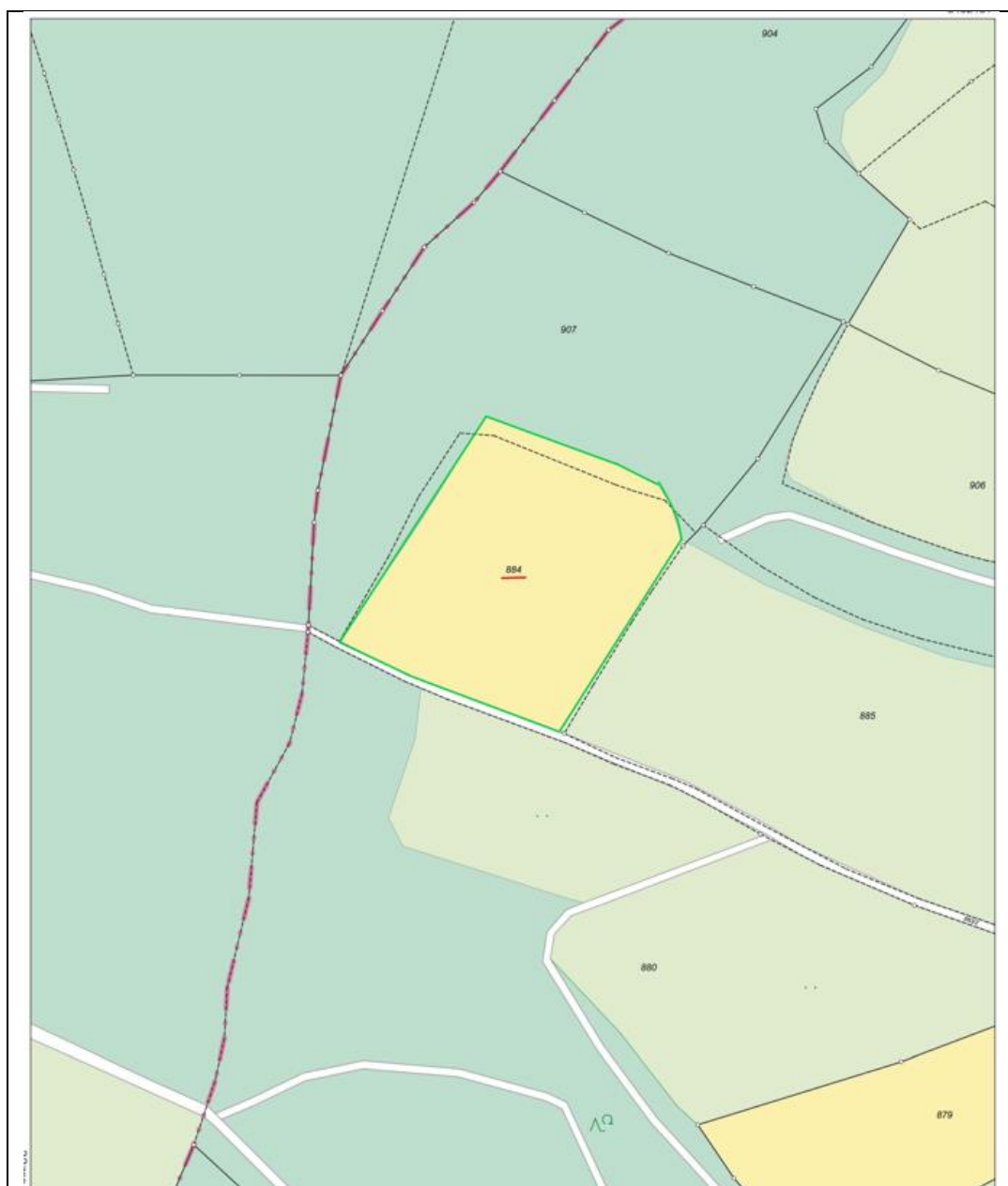
Tatsächliche Nutzung

884	Ackerland	8.144				8.590
	Forstfläche	338				
	Grünland	108				

3.2 Übersicht aus Google Earth



3.3 Auszug aus der Flurkarte



3.4 Auszug aus der Flurkarte mit Orthofoto



3.5 Kurzbeschreibung

		Beschreibung
1	Gemarkung	Rittsteig
2	Flst.Nr.	884
3	Bewirtschafter	Die Fläche wird von dem Eigentümer selbst bewirtschaftet.
4	Tatsächliche Nutzung	Ackerfläche; im Nordwesten kleiner Waldstreifen
5	Lage - überregional - regional	Rittsteig ist ein Ortsteil der Gemeinde Neukirchen b. Hl. Blut, die wiederum rd. 23 km nordöstlich der Kreisstadt Cham liegt. Die Fläche liegt wegemäßig rd. 2,8 km südwestlich der Ortschaft Rittsteig.
6	Zuschnitt	rechteckförmig
7	Eingrenzung - Nordosten - Südosten - Südwesten - Nordwesten	Wald und Grünstreifen landwirtschaftliche Fläche grasige, steinige Wegefläche Waldfläche
8	Zufahrt	von Rittsteig aus zuerst über Asphaltwege und dann anschließend über den südwestlich angrenzenden Weg
9	Gelände	kuppenförmig von Nordwesten aus nach Osten und Südosten mit bis zu 8 % abfallend
10	Bodentyp	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kyro-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)
11	Bodenart	IS4V; 41/27
12	Vorgefundener Boden	flach- bis mittelgründiger stark grusiger Lehm
13	Schutzgebiete	- Naturpark Oberer Bayerischer Wald - Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald
14	Dienstbarkeit	keine Eintragungen
15	Sonstiges	Waldbestand: Birke, Tanne, Fichte, teils Erlengestrüpp BG 0,4; Ekl II,5; Alter vereinzelt bis zu 120 Jahre

3.6 Bilder der zu bewertenden Fläche



Ackerfläche im Hintergrund (Blick nach Nordwesten)



Ackerfläche im Hintergrund (Blick nach Westen)



Ackerfläche (Blick nach Südwesten)



Ackerfläche (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.

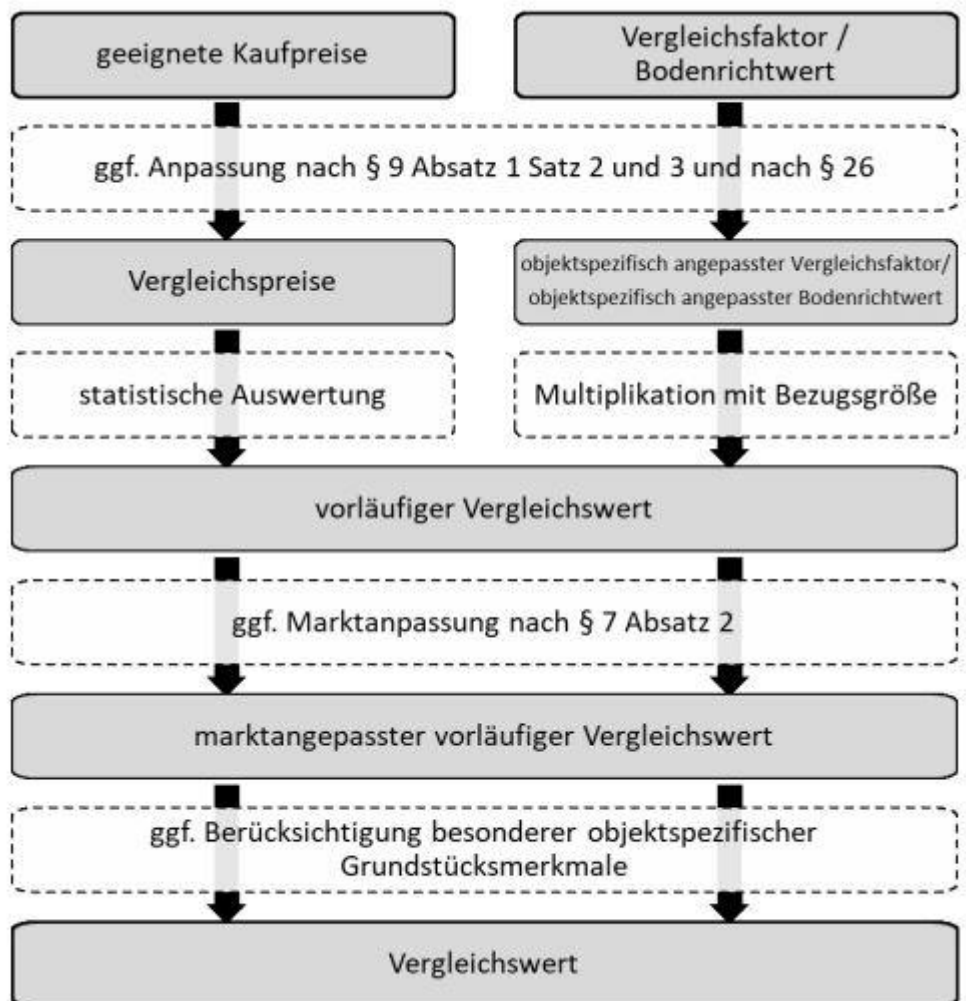
Der Verkehrswert unbebauter Flächen wird in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Nach § 24 ImmoWertV 2021 wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke, 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 des Grundstücks wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchstrichterlichen Rechtsprechung vorgenommen. Dabei sind 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)."*¹

4.2.2 Qualifizierung

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 884 Gemarkung Rittsteig befindet sich außerhalb bebauter Ortsbereiche von Rittsteig im Landkreis Cham.

Das Flurstück weist keine Höherwertigkeit in Bezug auf eine absehbare Bebauungsmöglichkeit auf und ist daher als rein landwirtschaftlich genutzte Fläche 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	01/20	NN	Rittsteig	7 00	3,00	
2	11/21	Gr	Rittsteig	40 25	2,00	LSG
3	05/22	Gr	Rittsteig	1 70 88	3,00	LSG, m. Biotop
4	01/24	Gr	Rittsteig	64 10	3,12	LSG, Biotop
5	10/22	Gr	Atzlern	30 66	5,54	LSG
6	01/23	Gr	Atzlern	48 00	3,50	LSG
7	02/24	A	Atzlern	68 20	6,00	LSG
8	01/23	Gr	Engelshütt	1 22 21	4,00	LSG
9	01/2	Gr	Lam	72 33	0,57	LSG

Richtwerte landwirtschaftliche Flächen zum 01.02.2022

Gemeindebereich

Neukirchen b. Hl. Blut	Ackerland	5,00 €/m ²
	Grünland	3,60 €/m ²

Auswertung der Kaufpreise

Nach Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Cham gab es in der Gemarkung Rittsteig in den letzten vier Jahren nur vier Kaufvorgänge, die auch oben angeführt sind. Zusätzlich sind in der obigen Auflistung auch noch fünf Kauffälle aus anliegenden Gemarkungen mit angeführt.

Insgesamt ist bei allen Flächen gleich, dass sie sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) befinden.

Bei dem Kaufgrundstück der lfd. Nr. 1 wurde keine Nutzungsart angegeben. Die Fläche liegt aber innerhalb eines größeren Waldareals, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es sich um eine Waldfläche handelt und diese somit nicht zu einem Preisvergleich herangezogen werden kann.

Das Kaufgrundstück der lfd. Nr. 2 befindet sich südwestlich der Ortschaft Rittsteig und weist eine dreieckige Form auf. Die Fläche hängt nach Norden und besitzt eine öffentliche Zufahrt. Der Vergleichspreis Nr. 3 wurde für eine Fläche bezahlt, die südlich von Rittsteig in der Nähe einer Hofstelle liegt und einen Nordhang aufweist.

Das Grundstück der lfd. Nr. 4, mit einem Südhang und einer öffentlichen Zufahrt, entstammt einem Kaufvorgang nordwestlich von Rittsteig.

Die angeführten Vergleichsgrundstücke aus der Gemarkung Atzlern sind lagemäßig alle südöstlich der Ortschaft Neukirchen b. Hl. Blut. Alle drei haben eine öffentliche Zufahrt und können als ackerfähig beurteilt werden. Allerdings unterscheiden sich alle drei Flächen in ihrer Exposition. Während das Grundstück der lfd. Nr. 5 an einem Südhang liegt, neigen sich die Flächen der lfd. Nr. 6 nach Nordwesten und der lfd. Nr. 7 nach Südosten.

Die beiden letzten Kaufvorgänge fanden zwar in zwei unterschiedlichen Gemarkungen statt, unabhängig davon sind beide aber nur etwa 200 m voneinander entfernt und liegen nördlich der Ortschaft Engelshütt. Während es sich bei der Kauffläche der lfd. Nr. 8 um eine größere Grünlandfläche mit öffentlicher Zufahrt an einem Südhang handelt, stellt sich das Grundstück der lfd. Nr. 9 als langgezogene Grünlandfläche an einem Gewässergraben und einem Westhang dar.

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

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

4.4 Wertfestsetzung Flst.Nr. 884 Gemarkung Rittsteig

Das rd. 0,86 ha große Grundstück liegt südwestlich der Ortschaft Rittsteig in freier Flur und ist von Acker- und Waldflächen umgeben. Rittsteig selbst ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut.

Derzeit wird die Fläche mit Ausnahme eines schmalen Waldstreifens an der Nordwestseite als Acker bewirtschaftet. Die kuppenförmige Exposition der Fläche nach Osten bzw. Südosten hat, aufgrund der geringen Neigung des Grundstücks, keinen negativen Einfluss auf die Wertfindung.

Im Nordosten und Nordwesten wird das Flurstück durch eine Waldfläche begrenzt. Südöstlich schließt eine Ackerfläche an. Entlang der südwestlichen Grenze verläuft ein grasiger Feldweg. Über Gemeindestraßen, Feldwege und grasige Wege erfolgt die Zufahrt von Rittsteig aus. Wegen des gleichen Niveaus des Ackers und der Wege ist an fast allen Stellen eine Zufahrt ohne größere Probleme möglich.

Die Größe und die trapezartige Form des Grundstücks stellen für eine Bewirtschaftbarkeit nur geringfügig positive Wertungskriterien dar.

Der mittelgründige Boden der Fläche besteht aus Braunerde aus skelettführendem Grussand. Die Ackerzahl liegt durchschnittlich bei 27. Der Boden ist damit bonitätsmäßig nur als mäßig einzustufen. Insgesamt aber, und das zeigt sich auch bei den Nachbargrundstücken, ist die Bewirtschaftungsmöglichkeit in Verbindung mit den kleinklimatischen Verhältnissen als gut zu bezeichnen.

Die vorhandene Waldteilfläche mit dem Baumbestand wird aufgrund der Kleinflächigkeit nicht gesondert einer forstwirtschaftlichen Bewertung unterzogen.

Das Grundstück wird vom Eigentümer selbst bewirtschaftet.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Parameter wird vom Unterzeichner ein durchschnittlicher Wert von 4,00 €/m² für das Gesamtgrundstück als angemessen erachtet.

$$8.590 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 =$$

$$34.360 \text{ €}$$

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Unterzeichner war im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt, den Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 884 Gemarkung Rittsteig gutachtlich festzustellen.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale beläuft sich der Verkehrswert des vorgenannten Grundstücks zum Gutachtenszeitpunkt, den **10.06.2024**, auf rd.

35.000 €

(in Worten: fünfunddreißigtausend Euro)

