



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 444/24

GUTACHTEN



Az.: 1 K 119/23

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

Dieses Gutachten umfasst 16 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	10
4.1 Wertermittlungsgrundsätze	10
4.2 Qualitätsbestimmung	12
4.2.1 Rechtsgrundsätze	12
4.2.2 Qualifizierung	12
4.3 Kaufpreise und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise	13
4.4 Wertfestsetzung Flst.Nr. 906 Gemarkung Rittsteig	15
5. ZUSAMMENFASSUNG	16

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 29. Februar 2024 zur Gutachtenserstattung in vorbezeichneter Angelegenheit.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 906 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 m ²
Gemarkung Rittsteig		
906	Winterzell, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	85 50

Erste Abteilung -Eigentümer-

N.N.

Zweite Abteilung -Lasten und Beschränkungen-

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-, Az.: 1 K 119/23)
eingetragen am 23.10.2023



3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

3.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

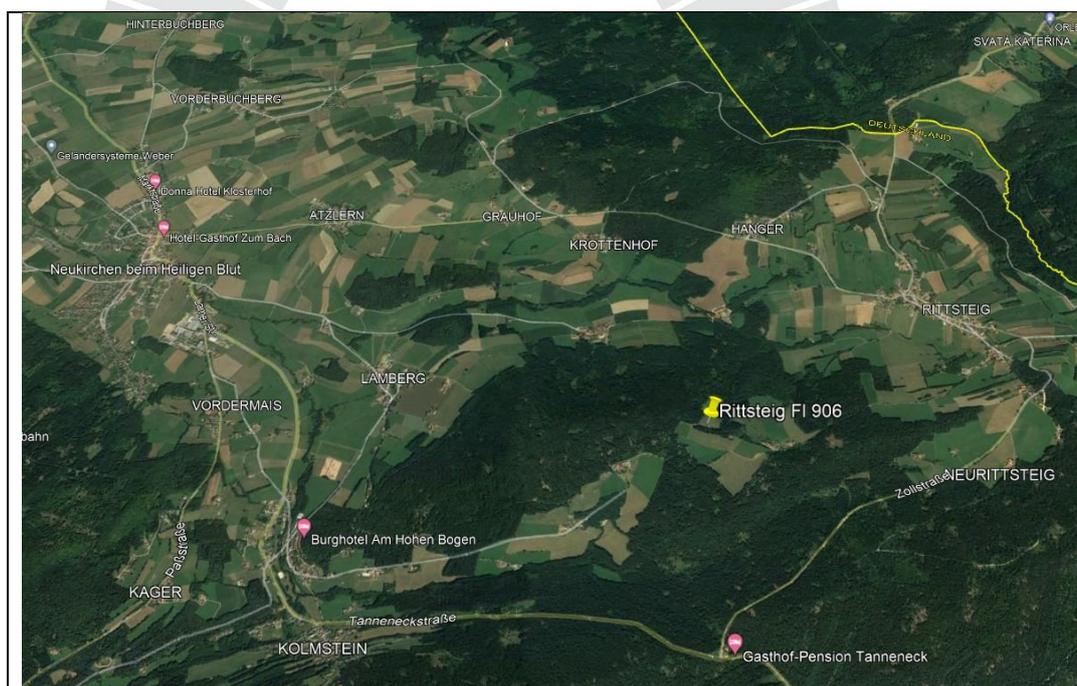
Gemarkung Rittsteig 11.03.2024

Flst.Nr.	Nutzungsart	Fläche [m ²]	Klasse	EMZ	A-/Grzahl	Fläche [m ²]
<u>lt. Bodenschätzung</u>						
906	Grünland	8.450	SL4V	2.366	46/28	8.550
	Forstfläche	100				

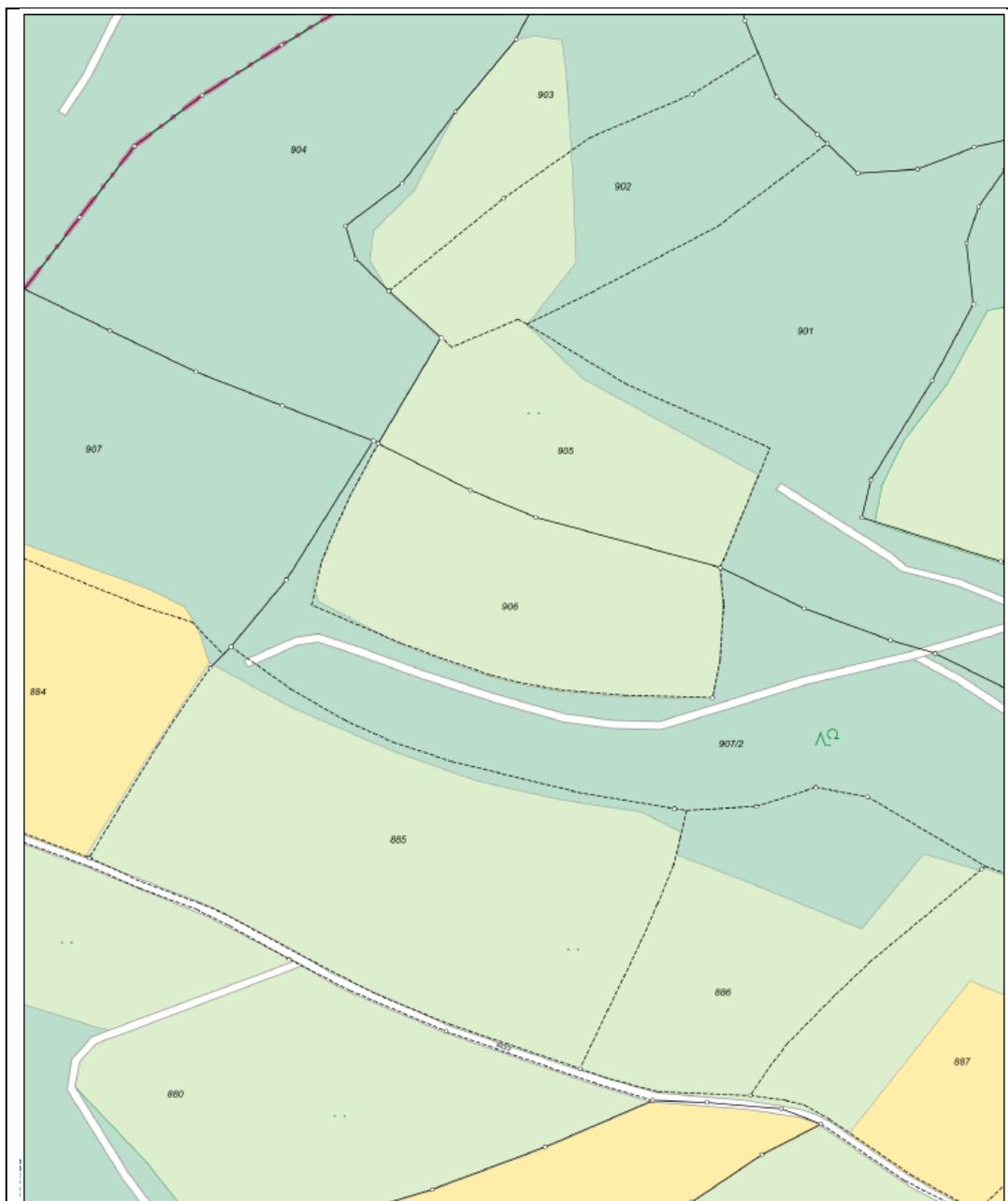
Tatsächliche Nutzung

906	Grünland	8.491				8.550
	Forstfläche	59				

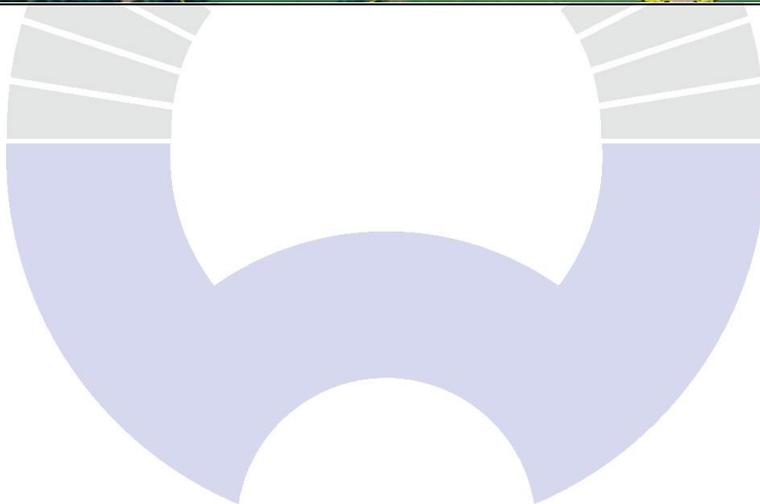
3.2 Übersicht aus Google Earth



3.3 Auszug aus der Flurkarte



3.4 Auszug aus der Flurkarte mit Orthofoto



3.5 Kurzbeschreibung

		Beschreibung
1	Gemarkung	Rittsteig
2	Flst.Nr.	906
3	Bewirtschafter	Die Fläche wird von dem Eigentümer selbst bewirtschaftet.
4	Tatsächliche Nutzung	Grünland, bisherige Waldteilfläche aktuell in frisch angesätes Grünland umgewandelt
5	Lage - überregional - regional	Rittsteig ist ein Ortsteil der Gemeinde Neukirchen b. Hl. Blut, die wiederum rd. 23 km nordöstlich der Kreisstadt Cham liegt. Das Grünland befindet sich wegemäßig rd. 2,7 km südwestlich der Ortschaft Rittsteig.
6	Zuschnitt	rechteckförmig
7	Eingrenzung - Nordosten - Südosten - Südwesten - Nordwesten	Grünland Waldfläche Waldfläche und frisch angelegtes Grünland Waldfläche
8	Zufahrt	von Rittsteig aus zuerst über Asphaltwege und dann anschließend über private Feld- und Waldwege an die östliche Grundstücksseite oder über eigene Flächen (Flst.Nr. 884, 907, 907/2) im Südwesten
9	Gelände	allgemein nach Nordwesten mit teilweise bis zu 20% abfallend
10	Bodentyp	fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kyro-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)
11	Bodenart	SL4V; 46/28
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	

3.6 Bilder der zu bewertenden Fläche



Grünland (Blick nach Nordosten)



Grünland (Blick nach Nordwesten)

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.

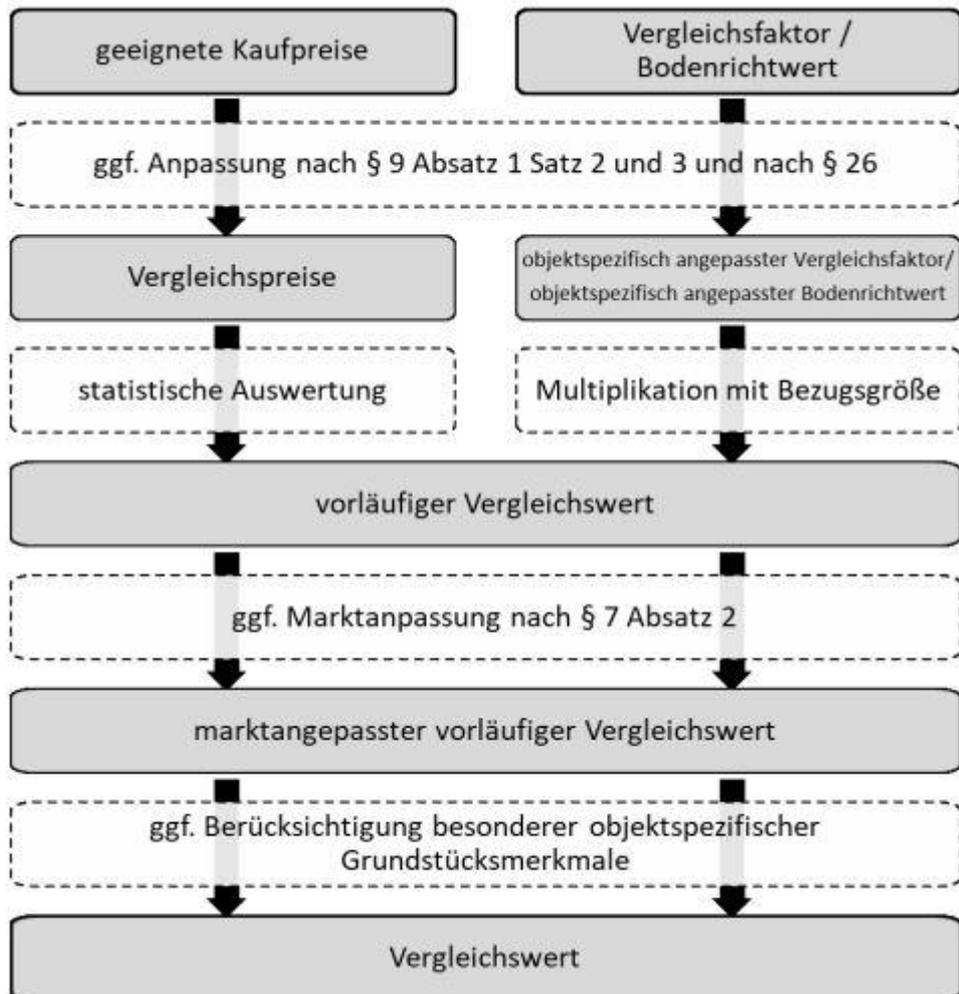
Der Verkehrswert unbebauter Flächen wird in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Nach § 24 ImmoWertV 2021 wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke, 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. 906 Gemarkung Rittsteig befindet sich außerhalb bebauter Ortsbereiche von Rittsteig im Landkreis Cham.

Das Flurstück weist keine Höherwertigkeit in Bezug auf eine absehbare Bauungsmöglichkeit 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 als 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. 906 Gemarkung Rittsteig

Das Grundstück Fl.Nr. 906 Gemarkung Rittsteig liegt südwestlich der Ortschaft Rittsteig, einem Ortsteil der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut in freier Flur.

Lagebedingt wird die Fläche als Grünland genutzt. Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücksnutzung ist, bedingt durch die Form und die geringe Größe, eine selbständige Bewirtschaftung mit höherem Aufwand verbunden als bei größeren Feldeinheiten.

Die Exposition nach Nordosten und der Waldschatten durch den südlich angrenzenden Wald ergeben eher negative Auswirkungen bei der Wertfindung.

Einen Einfluss auf den Grundstückswert hat aber durchaus auch die fehlende öffentliche Zufahrt und der schlechte Zustand der Zufahrtswege. Dieser ist für größere landwirtschaftliche Maschinen kaum zu befahren.

Bei dem Bodentyp handelt es sich ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kyro-)Sand bis Grussand. Gemäß der Reichsbodenschätzung besitzt das Grundstück eine mäßige Bodenstruktur und Bodenbonität. Dies wird bedingt durch den hohen Grusanteil im Boden. Der flachgründige Boden weist einen stark lehmigen Grus auf. Die Ackerzahl liegt bei 28.

Belastungen durch öffentliche Einstufungen eines Grundstücks, wie z.B. FFH-Gebiet o.ä., bestehen im vorliegenden Fall darin, dass die Fläche Teil eines Landschaftsschutzgebiets und eines Naturparks ist.

Die Bewirtschaftung der Fläche erfolgt durch den Eigentümer selbst.

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

$$8.550 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 =$$

$$25.650 \text{ €}$$

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Unterzeichner war im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt, den Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 906 Gemarkung Rittsteig gutachtlich festzustellen.

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

26.000 €

(in Worten: sechszwanzigtausend Euro)

