



**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 445/24

## GUTACHTEN



Az.: 1 K 157/23

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

Dieses Gutachten umfasst 18 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
<b>0. VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
0.1 Auftrag .....	3
0.2 Ortsbesichtigungen .....	3
0.3 Beigezogene Unterlagen .....	3
<b>1. SACHVERHALT .....</b>	<b>3</b>
<b>2. TEILAUSZUG AUS DEM GRUNDBUCH VON RITTSTEIG .....</b>	<b>4</b>
<b>3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>5</b>
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
<b>4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>11</b>
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. 906 Gemarkung Rittsteig .....	16
<b>5. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>18</b>

## 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 Grundstücks Fl.Nr. 98 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 bewertende 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: 02.01.2024

Bestandsverzeichnis

Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha a m <sup>2</sup>
Gemarkung Rittsteig		
98	Auwiesen, Landwirtschaftsfläche	1 91 17

Erste Abteilung -Eigentümer-

N.N.

Zweite Abteilung -Lasten und Beschränkungen-

Starkstromleitungsrecht für Energieversorgung Ostbayern AG, Regensburg URNr.  
12 N Notariat Kötzing  
bewilligt am 4.11.1994, eingetragen am 14.11.1994

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg  
-Vollstreckungsgericht-, Az.: 1 K 157/23)  
eingetragen am 02.01.2024

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

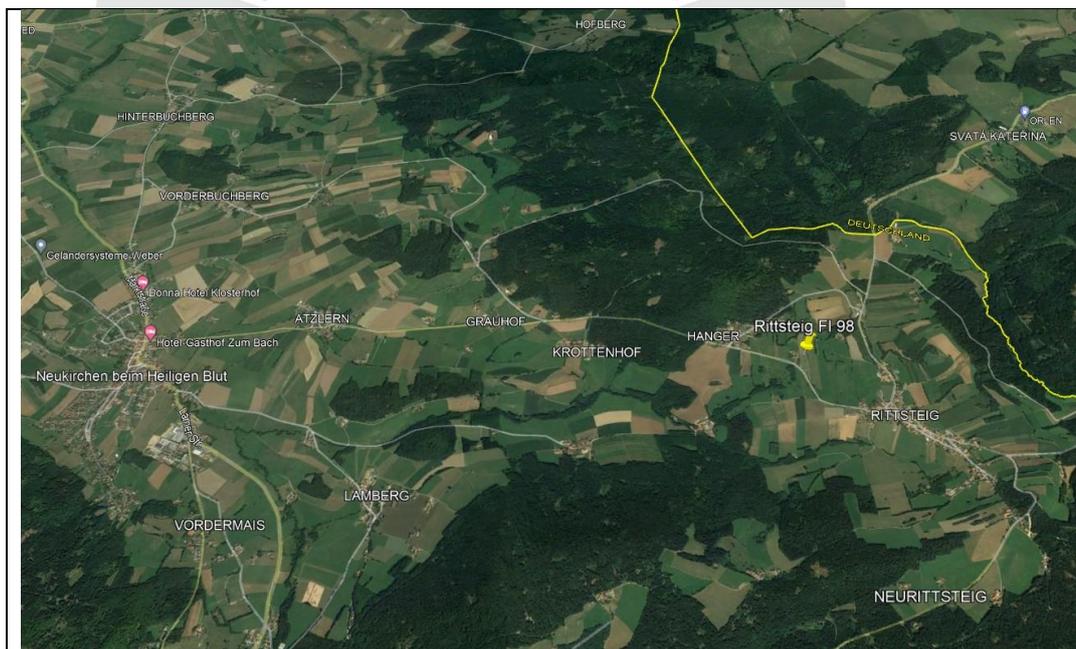
Gemarkung Rittsteig 11.03.2024

Flst.Nr.	Nutzungsart	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Klasse	EMZ	A-/Grzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<u>lt. Bodenschätzung</u>						
98	Ackerland	12.922	SL5V	4.264	42/33	19.117
	Grünland	6.195	IIIc2	2.416	40/39	

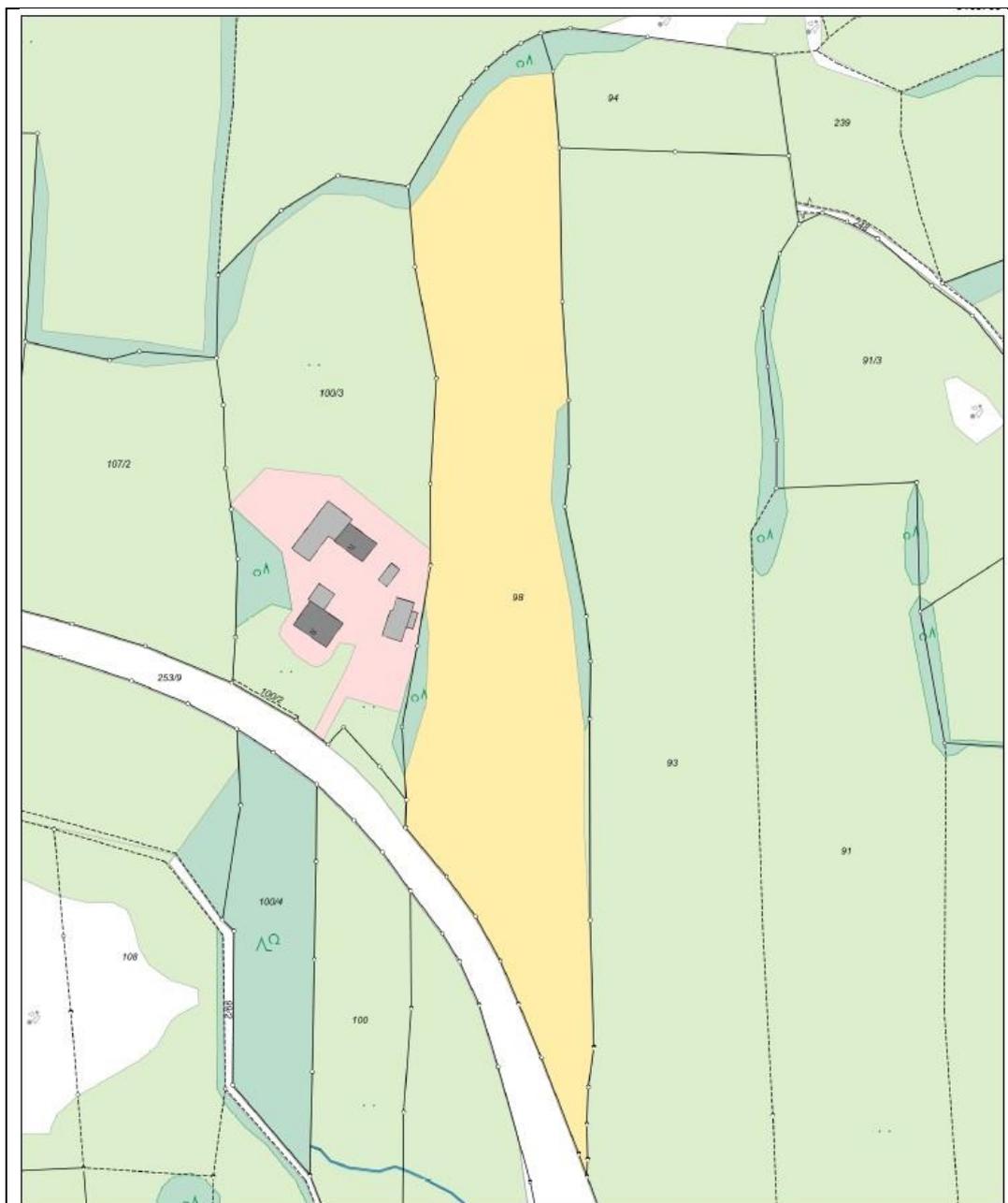
#### Tatsächliche Nutzung

98	Ackerland	17.645				19.117
	Gehölz	1.372				
	Grünland	100				

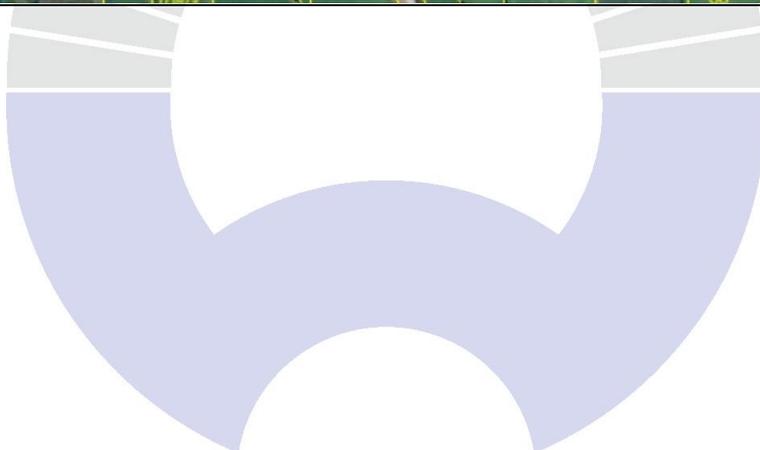
#### 3.2 Übersicht aus Google Earth



**3.3 Auszug aus der Flurkarte**



**3.4 Auszug aus der Flurkarte mit Orthofoto**



### 3.5 Kurzbeschreibung

		Beschreibung
1	Gemarkung	Rittsteig
2	Flst.Nr.	98
3	Bewirtschafter	Die Fläche wird von dem Eigentümer selbst bewirtschaftet.
4	Tatsächliche Nutzung	Ackerland, an den Ost-West- und Nordrändern Gehölzflächen
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 rd. 500 m nordwestlich der Ortschaft Rittsteig.
6	Zuschnitt	langgezogen, unregelmäßig
7	Eingrenzung - Norden - Osten - Süden - Westen	Gehölzstreifen, anschließend Grünland Grünland Straßenbegleitgrün der Kreisstraße CHA 44 Grünland und Einzelhofstelle
8	Zufahrt	Abfahrt im Süden von der Kreisstraße CHA 44 aus
9	Gelände	wellenförmig nach Südwesten bzw. Süden mit bis zu 12 % abfallend
10	Bodentyp	fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus skelettführendem Kryoschluff bis -lehm über Kryolehm bis -ton (Amphibolit oder Diorit oder Gabbro)
11	Bodenart	A: SL5V, Gr: LIIIc2
12	Vorgefundener Boden	flach- bis mittelgründiger stark grusiger Lehm
13	Schutzgebiete	- Naturpark Oberer Bayerischer Wald - Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald - Biotop -Nr. 6744-0043 046 an der westlichen Grenze - Biotop -Nr. 6744-0043 045 an der östlichen Grenze - Biotop -Nr. 6744-0043 050 an der nördlichen Grenze
14	Dienstbarkeit	Starkstromleitungsrecht in der südlichen Hälfte
15	Sonstiges	

### 3.6 Bilder der zu bewertenden Fläche



Ackerfläche (Blick nach Nordwesten)



Ackerfläche (Blick nach Norden)

## **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.

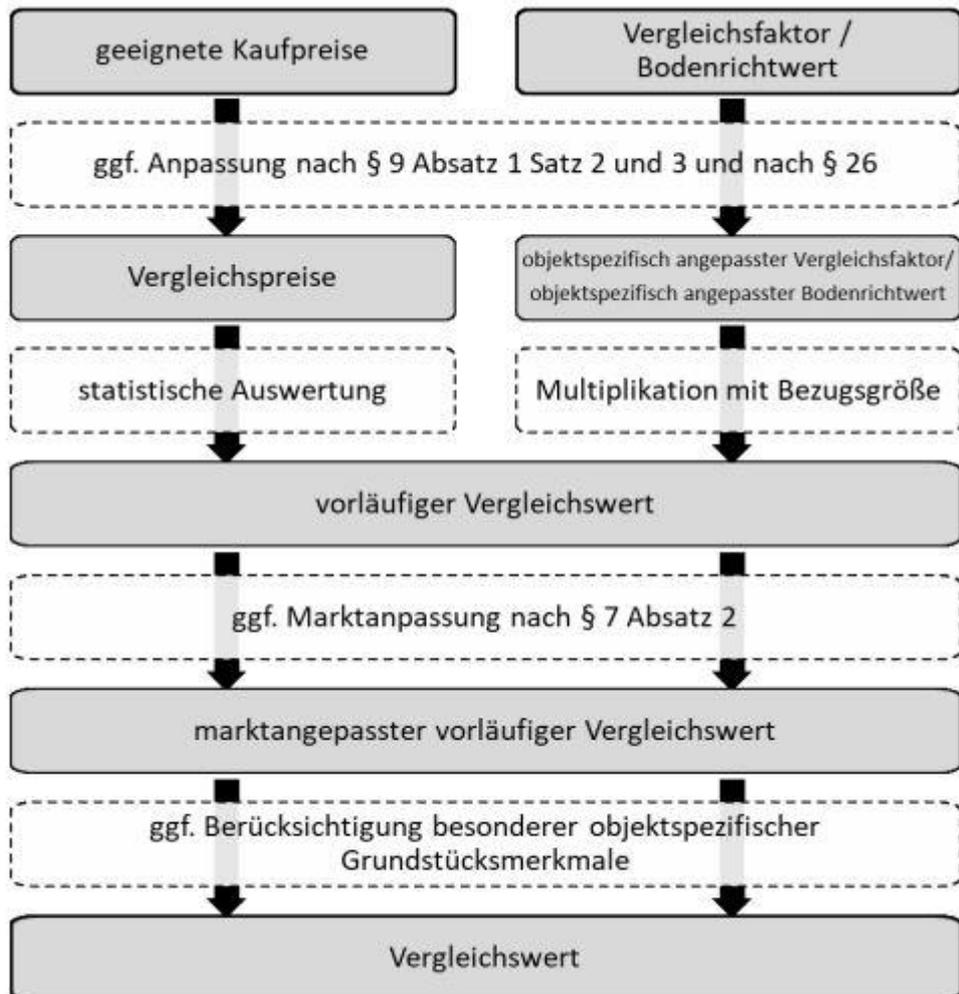
Der Verkehrswert unbebauter Flächen wird in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Nach § 24 ImmoWertV 2021 wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke, 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)."*<sup>1</sup>

### 4.2.2 Qualifizierung

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 98 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.

---

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
	Grünland	3,60 €/m <sup>2</sup>

#### 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. 98 Gemarkung Rittsteig

Das Grundstück Fl.Nr. 98 Gemarkung Rittsteig wird größtenteils ackerbaulich genutzt und ist lagemäßig nordwestlich der Ortschaft Rittsteig, einem Ortsteil der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut im Landkreis Cham.

Auf einem Teil der Fläche bzw. an den Grundstücksgrenzen bestehen drei Gehölzflächen, die, wie beschrieben, als Biotopflächen kartiert sind.

Das Gelände fällt insgesamt wellenförmig nach Süden mit einer moderaten Hangneigung für die Bewirtschaftung ab. Mit Ausnahme im Süden, wo die Kreisstraße angrenzt, und einer Hofstelle an der Westseite schließen ansonsten landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die öffentliche Zufahrt von Rittsteig aus erfolgt über die südlich angrenzende Kreisstraße.

Bei dem Bodentyp handelt es sich um eine Mischung aus Braunerde und Pseudogley aus Schluff, Lehm und Ton. Nach der Bodenschätzung weist das Flurstück eine mittelmäßige Bodenstruktur und Bodenbonität auf. Dies wird bedingt durch die Ausweisung als lehmiger Sand. Die Acker-/Grünlandzahl beträgt im Durchschnitt 35.

Die gesamte Fläche befindet sich innerhalb eines Naturparks und eines Landschaftsschutzgebietes. Zudem sind an den Grundstücksgrenzen drei ausgewiesene Biotopflächen kartiert.

Die Bewirtschaftung der Ackerfläche erfolgt durch den Eigentümer selbst.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Parameter, der Lage in den Schutzgebieten und besonders der vorhandenen Biotope wird vom Unterzeichner ein Wert von 4,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet.

$$19.117 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 76.468 \text{ €}$$

### **Wertminderung durch Eintragung einer Dienstbarkeit**

Die Wertermittlung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen wird in der ImmoWertV ab § 40 behandelt. Durch die Eintragung einer Dienstbarkeit wird das Grundstück in seiner freien Verfügbarkeit eingeschränkt. Für diese Wertminderung wird zuerst der Bodenwert des Grundstücks nach dem bereits genannten Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der ermittelte Bodenwert wird dann mit einem Wertminderungsfaktor multipliziert, woraus sich Entschädigungshöhe ergibt. Allerdings gehört die Feststellung der Höhe der prozentualen Wertminderung bereits seit Jahrzehnten zu den am häufigsten diskutierten Themen. Seit den sechziger Jahren wurden Wertminderungen von 5 % bis 40 % von Sachverständigen und Behörden angesetzt. Zudem gibt es seit dieser Zeit auch eine Anzahl unterschiedlichster Rechtsprechung. Allerdings wird mittlerweile seit Jahren von den Versorgungsunternehmen ein Minderungssatz von 30 % entschädigt.

Für das eingetragene Recht wird eine Wertminderung von 30 % des Grundstückswertes angesetzt.

Gemäß Grundbucheintragung handelt es sich um ein Starkstromleitungsrecht, das das Grundstück in der südlichen Hälfte überspannt.

Angenommene betroffene Breite:	10 m
Betroffene Länge:	70 m
Betroffene Fläche:	700 m <sup>2</sup>
Verkehrswert je Quadratmeter:	4,00 €
Wertminderung für DB-Eintragung:	30 %
Wertminderung je Quadratmeter:	1,20 €
Wertminderung belasteter Fläche:	840,00 €

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Unterzeichner war im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt, den Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 98 Gemarkung Rittsteig gutachtlich festzustellen.

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

**77.000 €**

(in Worten: siebenundsiebzigtausend Euro)

Für das eingetragene Starkstromleitungsrecht wird eine Wertminderung von

**840 €**

(in Worten: achthundertvierzig Euro)

angesetzt.

Pfatter, den 10.06.2024

Der Sachverständige:  
gez. Weigert