Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 4

1.1 Auftraggeber, Auftrag 4

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag 4

1.3 Grundbuchauszug 5

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise 6

1.5 Vermietung und Verpachtung 7

2. Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes ...8

2.1 Umfang des Bewertungsobjektes 8

2.2 Ortsbeschreibung und Erschließungszustand 8

2.3 Flurstücksnachweis 9

3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes 10

3.1 Bewertungsanlass 10

3.2 Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze 10

3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau 12

3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen 12

4. Ableitung der Grundstücksqualität 14

5. Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstückes 16

5.1 Bewertung des Flurstückes 751, Gemarkung Greiling 17

5.2 Bewertung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuches 21

6. Lieferrechte, Prämienrechte 25

7. Zusammenfassung 26

7.1 Auflistung der Wertungen 26

8. Anlagen 27

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild

Folgendes Gutachten besteht aus 27 Seiten, zuzüglich Anlagen insgesamt 29 Seiten

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wolfratshausen wurde die Zwangsvollstreckung für die Geschäftsnummer **2 K 27/21** angeordnet.
Sowohl Antragssteller als auch Antragsgegner können aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt werden. Beide Parteien, der Antragssteller wie auch der Antragsgegner, werden nicht anwaltlich vertreten.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Gaißach Band 26, Blatt 853 eingetragenen Grundbesitzes, und ebenso der Wert des Zubehörs zu ermitteln.

Bei dieser Wertermittlung sind baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und notwendige Reparaturen, sowie Verkehrs- und Geschäftslage zu berücksichtigen.

Ebenso ist der Wert der beweglichen Gegenstände frei zu schätzen und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).

Die Unterzeichnende wurde mit Beschluss vom 28. Juli 2022, mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungsstichtag

Die zur Erstattung des Gutachtens nötige Ortsbesichtigung des betroffenen Grundstückes fand am Freitag, den 2. September 2022 in der Zeit ab 12.00 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung waren neben der Unterzeichnenden mit einem Mitarbeiter keine weiteren Beteiligten anwesend. Weiterhin wurden die notwendigen Unterlagen beim Vermessungsamt in Wolfratshausen, und dem Gutachterausschuss des Landkreises Bad-Tölz-Wolfratshausen eingeholt.

Als Wertermittlungsstichtag ist auftragsgemäß der Jetztzeitpunkt (Tag der örtlichen Aufnahme), der

2. September 2022

maßgeblich anzusetzen.

1.3 Grundbuchauszug vom 26. 07. 2022

- Grundbuch von Gaißach, Band 26, Blatt 853 –

Erste Abteilung- Eigentümer

- Das Gutachten wird in einem Portal veröffentlicht, daher ist es an dieser Stelle aus Gründen des Datenschutzes nicht mehr möglich die Eigentümer namentlich aufzuführen. -

Zweite Abteilung, ***Lasten und Beschränkungen***

- Leibgeding für xxxx xxxx, geb. 23. 01 1931 und dessen Ehefrau xxxx xxxx, geb. am 20. 04. 1935 in Gütergemeinschaft, eingetragen am 8. 9. 1993

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen, vorwiegend in Kopie, zur Verfügung:
(in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigefügt)

- Luftbild mit Flurstücksgrenzen
- Flurstücks- und Eigentümernachweis vom Vermessungsamt Wolfratshausen vom 19. 08. 2022
- Richtwerte vom Gutachterausschuss des Landkreises Bad-Tölz-Wolfratshausen
- Grundbuchauszug
- Auskunft aus der Grundakte, Übergabevertrag

Literatur:

Es stand folgende einschlägige Fachliteratur bei dieser Wertermittlung zur Verfügung. Sie wird gegebenenfalls an den entsprechenden Stellen noch ergänzend zitiert.

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 19. 5. 2010

- Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ralf Kröll, 1. Auflage 2001

- Prof. M. Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage 2007

▶ Handbuch des landwirtschaftlichen Sachverständigen,
22. Ergänzung 2021, Verlag Pflug und Feder, Hrsg. HLBS

▶ Friedrichs, Strotkamp, Gütter, Gartung, Immobilienbewertung in der Landwirtschaft, HLBS Heft 164, März 2002

▶ Bodenschätzung und Bodenbewertung, Pfeiffer, Sauer, Engel, Nutzung und Erhebung von Bodenschätzungsdaten

▶ Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage 2018, Herausgeberin Gabriele Bobka, Bundesanzeiger Verlag

1.5 Vermietung und Verpachtung

Das landwirtschaftliche Grundstück wird im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes eigengenutzt und ist aktuell nicht verpachtet.

2. Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes

2.1 Umfang des Bewertungsobjektes

Im Rahmen dieser Wertermittlung soll ein Flurstück im Gemeindegebiet von Greiling bei Bad Tölz im Außenbereich bewertet werden. Auf dem Grundstück stehen keinerlei bauliche Anlagen.
Gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Fläche für die Landwirtschaft kartiert.

2.2 Ortsbeschreibung und Erschließungszustand

Das Flurstück liegt direkt oberhalb einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Außenbereich, abgehend vom einfachen leicht geschotterten Feldweg.

Die Gemeinde Greiling liegt im Landkreis Bad-Tölz-Wolfratshausen, im bayerischen Regierungsbezirk Oberbayern, zwischen Reichersbeuren und Bad Tölz. Die Gemeinde im hügeligen Voralpenland ist noch relativ ländlich geprägt, aber eine gute Infrastruktur ist im relativ nahen Bad Tölz vorhanden. Die Zufahrt zur Gemeinde ist mit der entlanglaufenden Bundesstraße verkehrsgünstig gut.
Das Gemeindegebiet umfasst 7,66 Quadratkilometer und ist damit das flächenmäßig kleinste im Landkreis. Die Gemeinde ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuren und besitzt insgesamt nur 4 Gemeindeteile, das Kirchdorf Greiling, und die Einöden Aigenhaus, Attenloh und Reuth. Im Gemeindegebiet leben rund 1.500 Einwohner.

2.3 Flurstücksnachweis

Gemarkung: **Greiling**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA[1]	Wertzahl	Fläche (m²)
751	Attenloher Feld, Grünland	Gr	∅ 42,2	15.170
gesamt:	**1** Flurstück			**15.170**

[1] Nutzungsart

3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Bewertungsanlass

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Vollstreckungsgericht den Grundstückswert (Verkehrswert) des zur Versteigerung beschlagnahmten Grundbesitzes, sowie den Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Zwangsversteigerung erstreckt, festzusetzen.
Es erging daher mit Datum vom 26. Juli 2022 Schätzungsbeschluss.

3.2 Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010 enthalten.

In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

> „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 des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. „

Als das sachgerechte Verfahren zur Bewertung von unbebauten Grundstücken wird heute allgemein das Vergleichswertverfahren angesehen.
Dies regelt auch die neue ImmoWertV in § 16 Abs. 1 und 2 (Ermittlung des Bodenwertes)

„Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Abs. 1 S. 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden. „

§ 15 (1) ImmoWertV bestimmt die Ermittlung des Vergleichswertes.

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. „

Aus dieser Preisvergleichsrechnung geht der **vorläufige Vergleichswert** hervor.

Unter Beobachtung des Marktes ist zu prüfen, ob und in welcher Höhe eine Marktanpassung zu erfolgen hat, relevant dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 (2), 1 ImmoWertV).

Weiterhin können auch Besonderheiten auf dem speziellen Grundstück nicht außer Acht gelassen werden, es sind somit auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (2), 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Daraus lässt sich letztendlich dann der **Verkehrswert** entwickeln.

3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Bad-Tölz-Wolfratshausen liegen für die Gemarkungen der Gemeinde Greiling kaum verwertbare Kauffälle seit Beginn der aktuellen Krise vor. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen geht aktuell zurück. Das steigen der Preise in den letzten Jahren war aber vor allem dem zu geringen Angebot bei großer Nachfrage geschuldet. Ein genereller Trend lässt sich aber noch nicht erkennen, dafür liegt ein viel zu geringes Zahlenmaterial vor.

Der Gutachterausschuss gibt zum 1. 1. 2022 einen Richtwert für Grünland mit der vorliegenden Ertragsfähigkeit (40 bis 49) in Höhe von **9,10 €/m²** für das Gemeindegebiet von Greiling heraus. Für eine Ertragsfähigkeit darunter werden **8,50 €/m²** angegeben, über 50 sind es **10,50 €/m²**.

Von den Gutachterausschüssen[2] wird bei der Herausgabe der Daten darauf verwiesen, dass Werte aus der Kaufpreissammlung nur der vorliegenden Wertermittlung dienen können, und nicht zu einer weitergehenden Veröffentlichung geeignet sind. Zur Vermeidung der Identifikation der Kauffälle durch Ortskundige, darf das vorliegende Datenmaterial nicht detailliert aufgeführt werden.

Aus dem vorliegenden Datenmaterial errechnet sich für das Gemeindegebiet von Greiling für ackerfähiges Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 9,00 €/m²

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Grundstückes werden durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge vom Bodenwert berücksichtigt.

[2] die Unterzeichnende ist Mitglied der Gutachterausschüsse Unter- Oberallgäu und der Stadt Kempten

4 Ableitung der Grundstücksqualität

Qualifizierung der Grundstücke

Die Qualifizierung des Grundstückes wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchstrichterlichen 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 (z. B. als Rohbauland) ist von wesentlicher Bedeutung für die Bewertung und den Preis des 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).”

§ 2 ImmoWertV (Grundlagen der Wertermittlung)

„Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen

für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen. „

Qualitätsbestimmung

Das zu bewertende Grünland grenzt nahe an eine Hofstelle im Außenbereich an, und liegt ebenfalls komplett im Außenbereich.
Eine mittel- bis langfristige Bauleitplanung für diese Fläche ist absolut nicht gegeben.

Das zu bewertende Grünland wird als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich qualifiziert, gemäß § 5 (1) ImmoWertV:

Entwicklungszustand:

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. „

5. Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstückes

Das Vergleichswertverfahren ist die Regelmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Wert durch Vergleich mit den Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke eingeschätzt. Es kann in Form eines direkten oder indirekten Preisvergleiches durchgeführt werden. Beim direkten Preisvergleich stimmen die Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Beim indirekten Preisvergleich bestehen gewisse Unterschiede, jedoch können deren Wirkungen auf die Vergleichspreise bzw. den Wert des Bewertungsgrundstückes durch Zu- oder Abschläge so korrigiert werden, dass noch ein sachlich vertretbarer Vergleich möglich wird.

5.1 Bewertung des Flurstückes 751, Gemarkung Greiling

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Greiling, Gemeinde Greiling, Landkreis Bad-Tölz-Wolfratshausen -

Bezeichnung: 751	Attenloher Feld
Größe:	**15.170 m²**
Lage:	gegenüber der Hofstelle im Außenbereich
Nutzung:	Grünland
Ausformung:	abknickender Streifen
Nachbargrundstücke:	Grünland, Feldweg, Hofstelle
Zuwegung:	über Feldwege gesichert
Oberflächengestalt:	ansteigend aber befahrbar
Bewirtschaftungsgröße	ordentlich
Klasse, Bonität:	lSIIb$_1$, LIIb$_2$, Grünlandgrundzahlen 48 und 58, ∅ Grünlandzahl 42,2
Belastung:	Leibgeding
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Beim Bewertungsobjekt handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit ordentlicher Größe, aber abknickendem Zuschnitt. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, lehmiger Sandboden und einem Abschnitt Lehmboden der Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufen eins und zwei.
Die Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit 42,2 landwirtschaftlich gebietstypisch gesehen als kaum noch ordentlich zu betrachten, die Skala geht beim Grünland von 0 bis 88, beim Acker von 0 bis 100. Die Klimastufe

„b“ entspricht 7 ° bis 7,9° C Jahresdurchschnitt. Die Grünlandgrundzahl, eine Verhältniszahl zwischen 7 und 88, wird entsprechend der Bodenzahl mit Hilfe des Grünlandschätzungsrahmens festgelegt. Im Gegensatz zur Bodenzahl wird mit der Grünlandgrundzahl das regionale Klima bereits berücksichtigt. Für die gesamte klassifizierte Fläche wurden über der Bodenzahl liegende Grünlandgrundzahlen mit 48 und 58 ermittelt. Die Zufahrt ist vom Feldweg aus gesichert, das Grundstück steigt zur Halde an ist aber befahrbar.

Bewertung:

Das Grünland ist befahrbar eignet sich aber im Zuschnitt und der Topographie kaum für eine Ackernutzung, dafür ist auch die Ertragsfähigkeit etwas zu gering klassifiziert.

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Greiling, Gemeinde Greiling, Landkreis Bad-Tölz-Wolfratshausen -

Vergleichspreis ackerfähiges Grünland, **9,00 €/m²**

Flurstück **751**

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße	+ /- 0 %	+ 0,000 €/m²
Topographie, Ertragsfähigkeit	- 10 %	- 0,900 €/m²
Zuschnitt, nicht ackerfähig	- 10 %	- 0,900 €/m²
Bodenwert		**7,20 €/m²**

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

15.170 m² x 7,20 €/m² = 109.224,00 €

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück **751** beträgt: 109.000 €

5.2 Berechnung der Belastung in Abteilung II des Grundbuches

- Leibgeding für xxxx xxxx, geb. 23. 01 1931 und dessen Ehefrau xxxx xxxx, geb. am 20. 04. 1935 in Gütergemeinschaft, eingetragen am 8. 9. 1993

Beinhaltet sind darin die Beerdigungskosten und das eigentliche Leibgeding. Dieses besteht aus:

a) Wohnungsrecht
b) Instandhaltung und Reinigung der Wohnung
c) Übernahme sämtlicher Nebenkosten
d) Wart und Pflege
e) Verköstigung
f) Falls e) nicht in Anspruch genommen wird, ersatzweise 1.000 DM monatlich
g) Monatliches Taschengeld in Höhe von 500 DM
h) Wertsicherung

Sowie XIII. Nießbrauch an Flurstücken 2552 und 2553, Gemarkung Gaißach

Grundsätzlich kann jedes Flurstück für das Leibgeding zur Haftung herangezogen werden. Allerdings nur für Leistungen die das Flurstück auch erbringen kann. Die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut im Außenbereich und kann daher auch kein Wohnrecht stellen, einschließlich der damit einhergehenden Leistungen. Allerdings könnten die beiden wertgesicherten Beträge in Höhe von 1.500 DM geleistet werden. Bezüglich Wart und Pflege wäre ebenfalls die Übernahme von Geldleistungen noch denkbar, aber eher unwahrscheinlich, da sich die Leistungen auf den Haushalt im betroffenen bebauten Flurstück beziehen.

Gemäß Tabelle von Destatis (lange Werte auf Basis 2015) ist der Verbraucherpreisindex seit der Übergabe um insgesamt 37,2 % gestiegen, daher sind die Geldleistungen anzupassen:

1.500 DM + 37,2 % = 2.058,00 DM, oder rund **1.055 €**

Eingaben:

• monatliche Rentenrate	R/t	=	1.055,00 EUR
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	=	12
• jährliche Rentenrate	R	=	12.660,00 EUR
• Zahlungsweise		=	vorschüssig
• Kapitalisierungszinssatz	k	=	4,00 % / Jahr
• Dynamik(zins)satz	s	=	2,00 % / Jahr

Angaben zum 1. Berechtigten:	Geschlecht	=	männlich
	vollendetes Alter (x)	=	91 Jahre
Angaben zum 2. Berechtigten:	Geschlecht	=	weiblich
	vollendetes Alter (y)	=	87 Jahre

Die Rentenzahlung erfolgt bis zum Tode des Letztlebenden.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{xy} = R \times \left(a_x^{(t)} + a_y^{(t)} - a_{xy}^{(t)} \right)$$

• Leibrentenbarwertfaktor für den ersten Berechtigten mit dem Alter x (monatlich, vorschüssig)	$a_x^{(t)}$	=	3,164950
• Leibrentenbarwertfaktor für den	$a_y^{(t)}$	=	5,042312

zweiten Berechtigten mit dem Alter y
(monatlich, vorschüssig)

- Leibrentenbarwertfaktor für zwei Berechtigte im Alter x und y (monatlich, vorschüssig) $a_{xy}^{(t)}$ = 2,351757

Barwert der Verbindungsrente **B_{xy} = 75.136,88 EUR**

Weiterhin sind die Beerdigungskosten mit Grabpflege und Grabstein ebenfalls zu übernehmen:

Der erste Todesfall tritt statistisch in 3,40 Jahren ein, die Beerdigungs- und Grabpflegekosten sind daher auf den aktuellen Stichtag abzuzinsen. Bei der Grabpflege wird von auf dem Dorf üblichen 25 Jahren ausgegangen, die Kosten sind entsprechend auf 25 Jahre zu kapitalisieren. Eine standesgemäße Beerdigung, die im bäuerlichen Umfeld in der Regel aufwendiger betrieben wird, muss mit 7.000 € kalkuliert werden. Die Kosten für Grabstein und Grabeinfassung treten beim ersten Todesfall ein, beim zweiten sind geringere Ausgaben zu erwarten (6.000 €/1.500 €). Grabpflege für die Übergeberin mit etwas vermindertem Ansatz, da sich die Fristen überlagern, und dasselbe Grab gepflegt werden muss.

Kalkulation Beerdigungskosten **Übergeber**:
Grabstein und Beerdigung: 13.000,00 € x 0,875158 = 11.377,05 €

Grabpflege:
400,00 €/anno x 0,875158 = 350,06 € x (25 Jahre) 21,115773 =
7.391,79 €

gesamt: 11.377,05 € + 7.391,79 € = 18.768,84 €

Kalkulation Beerdigungskosten **Übergeberin**:

Grabstein und Beerdigung (7.000 € + 1.500 €): 8.500,00 € x 0,808182 = 6.869,55 €

Grabpflege:

150,00 €/anno x 0,808182 = 121,23 € x (25 Jahre) 21,115773 = 2.559,87 €

gesamt: 6.869,55 € + 2.559,87 € = 9.429,42 €

Gesamtkosten: 18.768,84 € + 9.429,42 € = **28.198,26 €**

Damit beträgt die Belastung durch das Leibgeding: 103.500 €

75.136,88 € + 28.198,26 € = **103.335,14 €**

6. Lieferrechte, Prämienrechte

Bezüglich Lieferrechten könnte bis vor Kurzem nur ein Milchkontingent in Frage gekommen sein, nachdem aber die Quote im Jahr 2015 ausgelaufen war, erübrigt sich diese Frage.

Die Flächenprämien sind an eine aktive Bewirtschaftung zum Stichtag 2004 geknüpft, und damit bei dem Grundstück dem Bewirtschafter zuzuordnen. Dieser kann seine Prämie mitnehmen und auf anderen Flächen aktivieren, daher ergibt sich hier kein weiterer Wert.

7. Zusammenfassung

7.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung: **Greiling**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m²)	Verkehrswert
751	Attenloher Feld, Grünland	15.170	109.000 €
gesamt:	**1** Flurstück	**15.170**	**109.000 €**

Insgesamt erhält man einen unbelasteten Verkehrswert für das Flurstück **751** in Höhe von:

109.000 €

In Worten:

Einhundertneuntausend Euro

Die Belastung durch das Leibgeding beträgt: **103.500 €**

Vorstehendes Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Pfefferhof, den 11. Oktober 2022

Dipl. Ing. agr. Linda Breining

8. Anlagen

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Greiling, Gemeinde Greiling, Landkreis Bad-Tölz-Wolfratshausen -

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

II Luftbild