

Verkehrswert-Gutachten

GA-Nr. 2486/25

Blick von Nordwesten nach Südosten



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut -Abt. f. Zwangsversteigerungssachen-
Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren
XXX
Bewertungsobjekte: **Flst.Nr. 2877 Gmkg. Kirchdorf**
Größe: 1,8165 ha
Objektart: Ackerland mit Waldteil; ortsferne Lage; sehr guter
Zuschnitt; öffentliche Zuwegung; ebenes Gelände;
Bewirtschaftungseinschränkungen vorhanden; als
Landwirtschaftsfläche qualifiziert
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026
Verkehrswert: **223.500 €**
(ohne Abt. II d. GB)

Dieses Gutachten umfasst 36 Blätter.

1. 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 Hitzenau/Kirchdorf a.Inn	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	11
4.3.1 Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen	11
4.3.2 Richtwerte zum 01.01.2024	12
4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise	13
4.3.4 Auswertung der landwirtschaftlichen Vergleichspreise	15
4.3.5 Allgemeine Kaufpreisstatistik in der Landwirtschaft	18
4.3.6 Aufbereitung der landwirtschaftlichen Kaufpreise	20
4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise	22
4.4 Wertfestsetzung	24
4.4.1 Allgemeine Wertfindung	24
4.4.2 Vorläufiger Verkehrswert	24
4.4.3 Marktanpassung	25
4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
4.4.5 Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes	31
5. ZUSAMMENFASSUNG	32
Anhang 1 - Topographische Karte	33
Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte	34
Anhang 3 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes	35
Anhang 4 - Flächennutzungsplan	36

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag und Sachverhalt

Das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen – beauftragte den Unterzeichner mit Beschluss vom 27. November 2025 zur Gutachtenserstattung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren - Az.: XXX. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des im Grundbuch des Amtsgerichts Eggenfelden für Kirchdorf in Blatt XXX vorgetragenen Grundstückes Fl.Nr. 2877 Gemarkung Kirchdorf (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 10. März 2026, maßgebend.

1.2 Ortsbesichtigung

Die für die Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde vom Unterzeichner nach rechtzeitiger schriftlicher Ladung aller Beteiligten am 10. März 2026 auf dem Bewertungsobjekt durchgeführt. Dabei war neben dem Unterzeichner XXX anwesend.

1.3 Beigezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Eggenfelden für Kirchdorf Blatt XXX
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen – Außenstelle Simbach a.Inn
- Auskunft des Landratsamtes Rottal-Inn über das Altlastenkataster
- Einsicht in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf a.Inn
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke sowie aus der Bodenrichtwertkarte - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn
- Einsicht in die Datenauskunft des BayernAtlas-plus (passwortgeschützte Internetseite der Bayerischen Vermessungsverwaltung)
- Farbbilder zur Bestandsaufnahme, aufgenommen anlässlich der Ortseinsicht
- Einschlägige Literatur und Rechtsprechung

2. GRUNDBUCHTEILAUSZUG

Kirchdorf Blatt 2676, Stand 07.07.2025

2.1 Bestandsverzeichnis

Gmkg. Flst.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha
<i>Kirchdorf</i>		
2877	Kirchdorfer Au, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	1,8165

2.2 Erste Abteilung – Eigentümer

XXX

2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

Auflassungsvormerkung für XXX in Gütergemeinschaft; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 27.12.1991; Rang vor Abt. III/4, 5, 6, 7; eingetragen am 24.03.1992.

Leibgeding für XXX in Gütergemeinschaft; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 27.12.1991; Gleichrang mit Abt. II/21, Abt. III/4; Rang vor Abt. III/5, 6, 7; eingetragen am 24.03.1992.

Auflassungsvormerkung für die **Gemeinde Haiming**; gemäß Bewilligung vom 30.07.2024, UVZ-Nr. 1048/2024, Notarin Brigitte Burgmann, Burghausen; eingetragen am 23.10.2024.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 85/25); eingetragen am 07.07.2025.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- siehe topographische Karte Anhang 1 -

3.1 Standortverhältnisse von Hitzenau/Kirchdorf a.Inn

Höhenlage	ca. 350 m ü. NN
Jahresniederschläge	ca. 890 mm
Jahresmitteltemperatur	9 °C

Hitzenau ist ein Ortsteil der Gemeinde Kirchdorf am Inn im Süden des niederbayerischen Landkreises Rottal-Inn. Die Ortschaft ist erreichbar über die ca. 10 km westlich endende Autobahn *A94* mit der Ausfahrt *25 Burghausen* sowie über die ca. 2 km südöstlich verlaufende Bundesstraße *B12*. Hitzenau selbst ist über Ortsverbindungsstraßen anzufahren. Der betroffene Gemarkungsbereich befindet sich im Agrargebiet "Tertiär Hügelland Süd" des Erzeugungsgebietes "Tertiär, Gäu und Donautal".

Das über eine öffentliche Zufahrt erreichbare Bewertungsobjekt liegt ca. 450 m südöstlich der Ortschaft Kirchdorf a. Inn entfernt. Es befindet sich zwischen der Bundesstraße *B12* und dem Fluss Inn an der Landesgrenze zu Österreich.

3.2 Flurstücksnachweis

Gmkg. Fl.Nr.	NA ¹	Teilfl. ha	Klasse	Wert- zahlen	EMZ ²	Fläche ha
<i>Kirchdorf a. Inn</i>						
2877	<i>tatsächliche Nutzung lt. LK</i>					1,8165
	A	1,2214				
	H	0,5754				
	Weg	0,0197				
	<i>Bodenschätzung</i>					
	A	1,2104	sL4Al	59/53	6.415	

Eigentümer:

XXX

¹ NA = Nutzungsart (A = Ackerland; H = Wald)

² EMZ = Ertragsmesszahl

3.3 Grundstückskurzbeschreibung

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

Gemarkung Kirchdorf am Inn

Flst.Nr. 2877 – A, H – 1,8165 ha

Ackerlandgrundstück mit Waldanteil (s. LK-Auszug); ca. 450 m südöstlich der Peripherie der Ortschaft Kirchdorf am Inn liegend; Ackerlandteil rechteckähnlicher Zuschnitt, insgesamt trapezförmig; Eingrenzung im Nordosten und Südwesten von Ackerland und Wald, im Südosten von Wald und im Nordwesten von beschottertem Wirtschaftsweg, über den auch die Zufahrt erfolgt; ebenes Gelände; Boden als Acker geschätzt: sandiger Lehm mit einer Ackerzahl von 53; beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a.d. Isar-Pfarrkirchen mit Ackerlandstatus hinterlegt; Waldbestand: Erlen, Pappeln, Eschen u.a., Durchforstungsrückstand; gesamtes Grundstück lt. Regionalplanung im *Regionalen Grünzug* liegend, Waldteil als *Fauna-Flora-Habitat-Gebiet*, *Vogelschutzgebiet* und als *Landschaftliches Vorbehaltsgebiet* kartiert; Grundstück nach Angaben bis zum 31.12.2028 an XXX verpachtet

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 2877 Gemarkung Kirchdorf a. Inn 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 der Grundstücke wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchst-richterlichen 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** entspricht dem Wertermittlungstichtag, dem 10. März 2026.

Der Unterzeichner nahm in den zum Stichtag gültigen Flächennutzungsplan (siehe **Anhang 4**) der Gemeinde Kirchdorf am Inn Einsicht. Dieser ist am 07.11.1986 in Kraft getreten. Im Bereich des Bewertungsobjektes wurden seitdem keine Änderungen vollzogen.

Das im Außenbereich gelegene **landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 2877 Gemarkung Kirchdorf am**

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

Inn ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Der Unterzeichner qualifiziert dieses Grundstück entsprechend der Darstellung im FNP sowie seiner tatsächlichen Nutzung laut § 3 Abs. 1 ImmoWertV als „**Fläche der Land- und Forstwirtschaft**“.

4.3 Kaufpreise

Der Unterzeichner hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamts Rottal-Inn Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen aus der Gemarkung Kirchdorf am Inn und Julbach für die Jahre seit 01.01.2023 angefordert. Kauffälle, die mehrere unterschiedlich zu bewertende Flurnummern betreffen, werden vom Unterzeichner, soweit sie für die Auswertung herangezogen werden und keine Wirtschaftseinheit bilden, aufgeteilt. Grünland, Waldgrundstücke, nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie nicht auffindbare Flächen wurden bei der Vorauswahl ausgeschlossen. Aus Gründen des Datenschutzes werden die zu den Kaufpreisen gehörenden Flurstücksnummern im Nachfolgenden nicht bekannt gegeben.

4.3.1 Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen

Lfd. Nr.	Datum	NA ⁶	Fläche in m ²	Preis €/m ²
XXX				

⁶ NA = Nutzungsart (A = Ackerland; Gr = Grünland; U = Unland; Fg = Fließgewässer; H = Wald; Gh = Gehölz)

4.3.2 Richtwerte zum 01.01.2024

XXX

4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise

Nach Auskunft der Landwirtschaftsverwaltung (IBALIS⁷) hat die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Bewertungsobjektes zum Stichtag *Ackerlandstatus*.

Die Vergleichspreise sind daraufhin zu prüfen, ob sie in den wichtigen wertbestimmenden Merkmalen erheblich von denen des Bewertungsobjektes abweichen. Des Weiteren müssen entsprechend § 9 ImmoWertV die Kaufpreise, die zur Wertermittlung herangezogen werden, dahingehend geprüft werden, ob sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Bereits bei der Übersendung einer Vorauswahl von Kauffällen (Kauffälle ohne Kaufpreis) nahm der Unterzeichner eine Selektierung vor. Hierbei wurden bereits Waldgrundstücke, bebauete sowie nicht auffindbare Grundstücke ausgeschieden.

Bei den zur Verfügung gestellten Kauffällen werden diejenigen ausgeschieden⁸, bei denen es sich um mehrere Grundstücke unterschiedlicher Nutzung handelt oder bei einem Grundstück die anderweitige Nutzung derart umfangreich ist, so dass eine Kaufpreiszurordnung nicht möglich ist (Lfd. Nr. 1).

⁷ "Integriertes Bayerisches Landwirtschaftliches Informationssystem". Serviceportal der bayerischen Landwirtschaftsverwaltung für landwirtschaftliche Betriebe der Bayerischen Landwirtschaftsverwaltung

⁸ Mehrfachnennungen möglich

Es verbleiben die zwanzig folgenden Kauffälle:

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

4.3.4 Auswertung der landwirtschaftlichen Vergleichspreise

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.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die genauen Verkaufsumstände unbekannt sind. So weit als möglich, vollzieht er 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), Grünland (Gr))
- **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

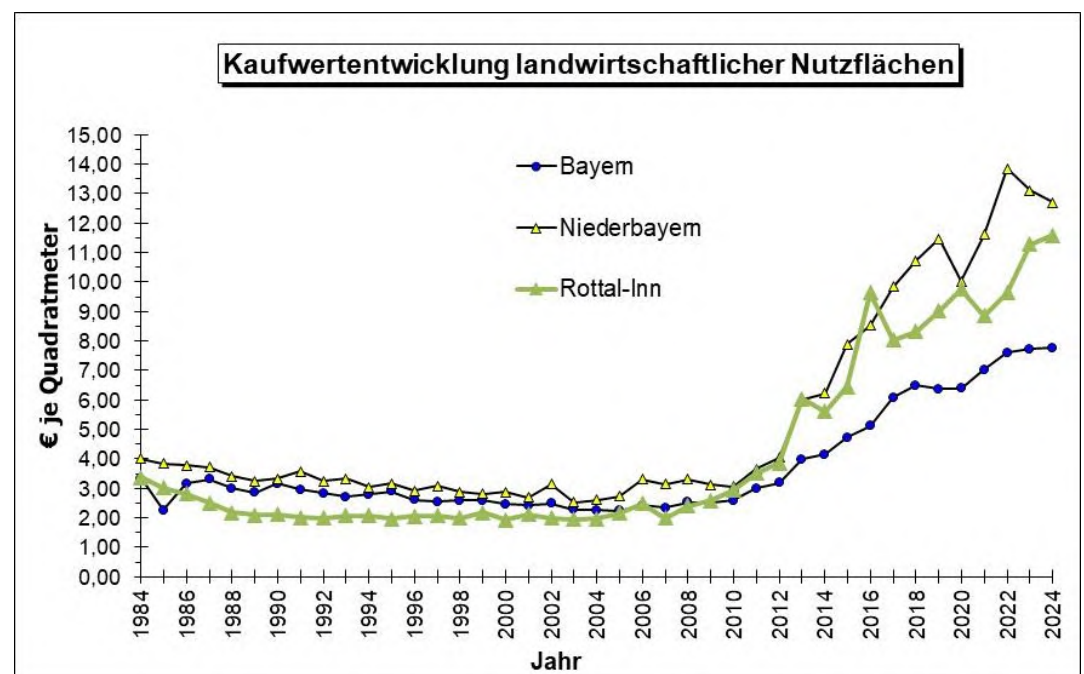
Lfd.Nr. Kaufpreisliste	Nutz- ung	Ander- weitige Nutz- ung	Lage	Zu- schnitt	Grund- stücks- größe	Zu- weg- ung	Ein- gren- ung	Ge- lände- neig- ung	Bo- den- güte	Bewirt- schaft- ungsein- schränk- ungen	Sum- me	Differenz zum Bew.-O. Gemarkung Kirchdorf a.Inn
												Fl.Nr. 2877
2	A	0	0	2	1	1	2	3	2	1	12	-9
3	A	0	0	2	0	1	2	3	1	1	10	-7
4	A	0	0	1	-1	-1	1	3	0	-1	2	1
5	A	0	0	1	-2	1	1	3	1	1	6	-3
6	A	0	3	0	-2	1	1	3	1	1	8	-5
7	A	0	0	1	-1	1	2	3	2	1	9	-6
8	A	0	3	0	-1	-1	-2	3	0	-1	1	2
9	A	-4	0	2	-1	1	2	3	1	-1	3	0
10	A	0	2	-2	1	-1	1	3	1	0	5	-2
11	A	-3	0	0	0	-1	1	3	2	-2	0	3
12	A	0	1	0	-2	1	1	3	1	1	6	-3
13	A	0	0	-1	2	-1	1	3	2	0	6	-3
14	A	0	0	2	-1	1	1	3	2	1	9	-6
15	A	0	0	1	0	1	1	3	0	1	7	-4
16	A	0	1	-1	-2	-1	2	3	1	0	3	0
17	A	0	0	-1	-2	-1	2	3	2	1	4	-1
18	A	0	1	1	-1	1	2	3	0	1	8	-5
19	A	0	1	2	0	1	2	3	1	1	11	-8
20	A	0	0	-1	1	1	1	3	1	1	7	-4
21	A	0	2	2	0	1	1	3	0	-1	8	-5
Bewertungsobjekt (Bew.-O); Gemarkung Kirchdorf a. Inn												
Fl.Nr. 2877	A	-4	0	2	-1	1	2	3	1	-1	3	

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 Landwirtschaft

Das nachfolgende *Diagramm 1* zeigt die durchschnittliche Kaufwertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen in Bayern, in Niederbayern und im Landkreis Rottal-Inn 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 setzt sich dieser Preisanstieg, trotz wieder gestiegener Zinsen, weiterhin fort.

Tabelle 2 zeigt in der untersten Zeile den Durchschnitt der jährlichen Preisveränderung für landwirtschaftliche Grundstücke der Jahre 2020 bis 2024 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

Steigerungsrate der Kaufpreise zum Vorjahr								
Lkr Rottal-Inn			Niederbayern			Bayern		
Jahr	Kaufpreis €/m ²	%	Jahr	Kaufpreis €/m ²	%	Jahr	Kaufpreis €/m ²	%
2020	9,7520		2020	10,0298		2020	6,3986	
2021	8,8673	-9,07%	2021	11,6117	15,77%	2021	7,0312	9,89%
2022	9,6311	8,61%	2022	13,8527	19,30%	2022	7,6081	8,20%
2023	11,2718	17,04%	2023	13,1116	-5,35%	2023	7,7305	1,61%
2024	11,5829	2,76%	2024	12,6989	-3,15%	2024	7,7721	0,54%
Ø 2020 - 2024		4,83%	Ø 2020 - 2024		6,64%	Ø 2020 - 2024		5,06%

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 entnehmen⁹. 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 der Bewertungsobjekte in 5 % Schritten der aufsummierten Wertkriteriendifferenz¹⁰.

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.

⁹ Hinsichtlich der ausgewiesenen Mittelwerte siehe Kap. 4.3.7

¹⁰ Exemplarische Berechnung am Kauffall Lfd.Nr. 2:
(etwaige Rundungsfehler sind der tabellarischen Berechnung geschuldet)
Kaufpreis = 16,10 €/m²
Zeitdifferenz Kaufpreisdatum zu Gutachtenszeitpunkt = 1.042 Tage
Relation zum Jahr mal jährliche Preissteigerung mal Kaufpreis:
 $1.042/365 = 2,8548 \cdot 0,05 = 0,1427$
 $16,10 \text{ €/m}^2 \cdot 1,1427 = 18,40 \text{ €/m}^2$

Summe Wertkriterien Bewertungsobjekt = 3 (*Tabelle 1*)
Summe Wertkriterien Kauffall Nr. 1 = 12 (*Tabelle 1*)
Differenz 3 – 12 = -9 mal 5 % mal zeitangepassten Kaufpreis:
 $-9 \cdot 0,05 = -0,45$
 $18,40 \text{ €/m}^2 \cdot 0,55 = 10,12 \text{ €/m}^2$

Tabelle 3: Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt

XXX

4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise

Die Kauffälle weisen unangepasst eine Preisspanne von 10,00 €/m² bis 19,50 €/m² auf. Zeitlich und sachlich an das Bewertungsobjekt angepasst ergibt sich eine Preisspanne von 6,62 €/m² bis 17,40 €/m².

Bei der statistischen Auswertung¹¹ (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:

¹¹ 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. Kirchdorf a. Inn Fl.Nr. 2877
	€/m ²
Arithm. Mittel	12,48
gew. arith. M.	12,43
Median	12,06
Modalwert	-

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 das Ergebnis 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 Verkehrswert

Für das als „**Fläche der Landwirtschaft**“ qualifizierte **Grundstück** Fl.Nr. 2877 Gemarkung Kirchdorf am Inn setzt der Unterzeichner, gestützt auf das Ergebnis der Kaufpreisauswertung im vorangegangenen Kapitel 4.3.7, einen vorläufigen Verkehrswert in Höhe von **12,30 €/m²** an.

Aufgrund der fehlenden Werthaltigkeit des Bestandes der Waldteilfläche findet keine gesonderte Bewertung statt. Die Waldteilfläche wird unter dem Punkt „Anderweitige Nutzung“ bei der Zuteilung der Wertkriterien (Tabelle 1) wertmäßig berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich folgender vorläufiger Verkehrswert:

Gemarkung Kirchdorf am Inn

Flst.Nr. 2877 – A, H – 1,8165 ha

Vorläufiger Bodenwert

$A, H \quad 12,30 \text{ €/m}^2 * 18.165 \text{ m}^2 = 223.430 \text{ €}$

4.4.3 Marktanpassung

Bei der Ermittlung der vorläufigen Verkehrswerte sind bereits aktuelle Markteinflüsse 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 Wert einfluss 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

Die allgemeinen Wertkriterien hinsichtlich des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes wurden bereits in Kap. 4.3.4 berücksichtigt, indem die Vergleichspreise dahingehend angepasst wurden. Der Unterzeichner nimmt dahingehend keine weitere Wertanpassung vor.

Im Folgenden werden für das als *landwirtschaftliche Fläche* qualifizierte Bewertungsobjekt die Wertkriterien nochmal in Worten aufgeführt (siehe hierzu auch *Tabelle 1* auf S. 17 d. GA`s).

Gemarkung Kirchdorf am Inn

Flst.Nr. 2877 – A, H – 1,8165 ha

Ackerland mit Waldanteil; ortsferne Lage; sehr guter Zuschnitt; schlechte Grundstücksgröße; öffentliche Zuwegung; sehr gute Eingrenzung; ebenes Gelände; gute Bodengüte; Bewirtschaftungseinschränkungen vorhanden

Bodenverunreinigungen

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen. Laut Auskunft des Landratsamtes Rottal-Inn gibt es bei dem Bewertungsobjekt keine entsprechenden Eintragungen im Altlastenkataster. Der Unterzeichner kann hierfür jedoch keine Gewähr übernehmen.

Rechte und Belastungen

Leibgeding

Auftragsgemäß und nach Rücksprache des Unterzeichners mit dem Amtsgericht Landshut ist das in Abt. II des Grundbuchs aufgeführte Leibgeding für XXX vom Unterzeichner zu bewerten. Das Leibgeding umfasst neben einem Wohnrecht, lastend am Hausgrundstück, eine Reallast, welche den gesamten Vertragsgrundbesitz und somit auch das Bewertungsobjekt belastet.

Die Reallast umfasst:

- ein im Voraus zahlbares, wertgesichertes monatliches Kostgeld in Höhe von 511,29 € ab dem 01.01.1992,
- die Verrichtung aller hauswirtschaftlichen Arbeiten (Wart) und die Pflege,
- sämtliche Versorgungsfahrten und
- die Übernahme der Kosten für Strom, Wasser und des erforderlichen Brennmaterials.

Beim Ableben des Erstversterbenden Übergeberteils vermindern sich die Austragsrechnisse nicht.

Stichtag der anschließenden Berechnungen ist der Gutachterszeitpunkt, der 10.03.2026. Der Übergeber XXX war zu diesem Zeitpunkt bereits verstorben. XXX war zum Gutachterszeitpunkt 89 Jahre alt. Nach Angaben XXX anlässlich des Ortstermins wohnt sie in einem altersgemäß guten Zustand auf dem Vertragsanwesen. Der monatlich vorschüssi-

ge Leibrentenbarwertfaktor¹² beträgt bei einer 89jährigen Frau und einem Zinssatz von 3 % 4,2127.

Monatliches Kostgeld

Im Übergabevertrag wurde ein monatliches Kostgeld in Höhe von 511,29 €/Monat vorschüssig vereinbart, das sind jährlich 6.135,48 €. Für die vorgenannten Leistungen wurde eine Wertanpassung vereinbart. Diese kam zum Stichtag bereits sechsmal¹³ mit jeweils 10 % zu tragen. Somit beläuft sich zum Stichtag das monatliche Kostgeld auf 818,06 € (511,29 € * 1,6), das sind jährlich 9.816,72 €.

Unter Verwendung des Leibrentenbarwertfaktors ergibt sich zum Stichtag folgender Barwert:

Barwert für Kostgeld

9.816,72 € * 4,2127 = **41.355 €**

Wart und Pflege

Der Übernehmer hat *hauswirtschaftliche Verrichtungen (Wart)* und die *häusliche Pflege* für die Übergeberin zu erbringen. Nach Erreichen einer stationären Pflegebedürftigkeit erlischt die Verpflichtung des Übernehmers zur Gewährung von Wart und Pflege und nach Ansicht des Unterzeichners auch für die Versorgungsfahrten sowie der Betriebskosten für die Wohnung. Nach Auskunft des XXX war seine Mutter zum Gutachtenszeitpunkt noch in einem relativ guten gesundheitlichen Zustand und der

¹² Leibrentenbarwertfaktor Mann – Frau 2022-2024: Internetseite Gutachterausschuss Kiel: www.gutachterausschuss-kiel.de

¹³ Die Anpassungen erfolgten im Juli 1994, April 2001, Juli 2007, Juli 2013, Juni 2021 und Oktober 2022

Haushalt konnte größtenteils von ihr selbst bewältigt werden. Wenngleich zum Stichtag keine Pflegebedürftigkeit gegeben war, steigt mit zunehmendem Alter das Risiko. Entsprechend des *Pressemitteilung Nr. N 057 vom 29. September 2021 des Statistischen Bundesamtes* lag die Wahrscheinlichkeit in einem Pflegeheim zu leben bei einer 90jährigen Frau bei ca. 30 %. Somit wird der zu berechnende Aufwand für Wart, Pflege und Versorgungsfahrten zu 70 % angesetzt.

Für einen Zeitansatz der aufzuwendenden Tätigkeiten für Wart und Pflege wird hilfsweise das 1995 eingeführte Pflege-Versicherungsgesetz (PflegeVG) herangezogen. Dabei wird für die Definition des Begriffes der Pflegeperson von einer pflegerischen Tätigkeit von mindestens 2 h pro Tag ausgegangen. Die neueren Verrechnungssätze der Maschinen- und Betriebshilfsringe weisen einen gesonderten Lohnansatz für Betriebshilfe im sozialen Bereich aus. Für 2023 wird ein Stundensatz von 23,65 €/h empfohlen. Diesen Lohnansatz hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall für Leistungen im häuslichen Bereich für angemessen, so dass sich jährliche Pflegekosten pro Person in Höhe von 17.265 € ergeben (2 Std/Tag * 365 Tage * 23,65 €/Std).

Insgesamt errechnen sich zum Stichtag folgende Kosten für die vertraglich vereinbarten Wart- und Pflegeleistungen bis zum Zustand der vollstationären Pflege:

Barwert für Wart und Pflege

$$17.265 \text{ €} * 70 \% * 4,2127 = \quad \quad \quad \mathbf{50.913 \text{ €}}$$

Versorgungsfahrten

Bei den zu erbringenden Versorgungsfahrten hält der Unterzeichner einen wöchentlichen Kilometerumfang in Höhe von 25 km für realistisch. Hierbei wird ein Kilometersatz von 0,30 €/km angesetzt. Der dafür anzurechnende Zeitbedarf in Höhe von ca. 2 Std/Woche kann nur geschätzt werden. Auf Basis eines Stundenlohns von 18,00 €/Std¹⁴ und unter Verwendung des Leibrentenbarwertfaktors ergibt sich zum Stichtag folgender Barwert der Reallast:

$$\begin{aligned}
 25 \text{ km/Wo.} \cdot 52 \text{ Wo.} \cdot 0,30 \text{ €/km} \cdot 70 \% \cdot 4,2127 &= 1.150 \text{ €} \\
 2 \text{ Std/Wo} \cdot 52 \text{ Wo.} \cdot 18 \text{ €/Std} \cdot 70 \% \cdot 4,2127 &= \underline{5.520 \text{ €}} \\
 \textbf{Barwert der Versorgungsfahrten} &\quad \textbf{6.670 €}
 \end{aligned}$$

Betriebskosten für die Wohnung

Die Kosten für Strom, Wasser und Heizung für einen Einpersonenhaushalt werden nach Recherche vom Unterzeichner auf pauschal 150 € im Monat geschätzt, das sind jährlich 1.800 €. Analog zu obigen Berechnungen ergibt sich:

Barwert für Betriebskosten der Wohnung

$$1.800 \text{ €} \cdot 70 \% \cdot 4,2127 = \textbf{5.308 €}$$

Zusammengefasst ergibt sich ein Wert der dinglich gesicherten Reallasten von insgesamt rd. **104.250 €**.

Kostgeld	41.355 €
Wart und Pflege	50.913 €
Versorgungsfahrten	6.670 €
Betriebskosten der Wohnung	<u>5.308 €</u>
	104.246 €
Gesamt	rd. 104.250 €

¹⁴ Maschinenring-Verrechnungssätze ab 2023

Hinsichtlich des vom Unterzeichner grob geschätzten Wertes aller von der Reallast betroffenen Grundstücke ist das Bewertungsobjekt mit ca. 9,08 % anteilmäßig einzuordnen. Somit wäre ein Anteil der Reallast von **9.466 € wertmindernd zu berücksichtigen** ($104.250 \text{ €} \cdot 9,08 \%$).

Langfristige Verpachtung

Nach Auskunft des Herrn Michael Hitzenauer anlässlich der Ortsbesichtigung ist das derzeit landwirtschaftlich genutzte Bewertungsobjekt noch bis 31.12.2028 an XXX verpachtet. Aufgrund der kurzen Restlaufzeit der Pacht sieht der Unterzeichner von der Berechnung einer Verkehrswertminderung aufgrund einer langfristigen Verpachtung ab.

4.4.5 Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes

Gemarkung Kirchdorf am Inn

Flst.Nr. 2877 – A, H – 1,8165 ha

Vorläufiger Verkehrswert	223.430 €	
Marktanpassung	-	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Leibgeding anteilig	<u>- 9.466 €</u>	
Verkehrswert	213.964 €	
Verkehrswert ohne Abt. II d. GB	223.430 €	rd. 223.500 €

5. ZUSAMMENFASSUNG

Im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren XXX war der Verkehrswert des Grundstückes **Fl.Nr. 2877 Gemarkung Kirchdorf am Inn** zu ermitteln.

Zum Wertermittlungstichtag 10. März 2026 (Tag der Ortseinsicht) ergibt sich folgender Verkehrswert

Gesamt 223.500 €

(in Worten: Zweihundertdreißigtausend-
fünfhundert Euro)

Aufgrund der in **Abt. II** des Grundbuchs aufgeführten Lasten und Beschränkungen vermindert sich der Verkehrswert für das Grundstück Fl.Nr. 2877 Gemarkung Kirchdorf am Inn um **9.466 €**.

XXX, den 28. Mai 2026

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



Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte
unmaßstäbliche Scandatei
Fl.Nr. 2877 Gemarkung Kirchdorf am Inn



Anhang 3 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes

(vom Unterzeichner aufgenommen beim Ortstermin am 10.03.2026)

Fl.Nr. 2877 Gemarkung Kirchdorf am Inn

1) Blick von Südosten nach Nordwesten



2) Gehölzteil – Blick von Nordwesten nach Südosten



Anhang 4 - Flächennutzungsplan (Datum des Inkrafttretens 07.11.1986)

