



RUDOLF WEIGERT
DIPLOM-INGENIEUR (FH)

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

RUDOLF WEIGERT * HAIDAUER STRASSE 24 * 93102 PFATTER

30.09.2024

GA 448/24

GUTACHTEN



Az.: 4 K 30/24

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg vorgetragen für Inkofen.

Dieses Gutachten umfasst 15 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 INKOFEN | 4 |
| 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 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..... | 6 |
| 3.5 Kurzbeschreibung | 7 |
| 3.6 Bilder der zu bewertenden Fläche..... | 8 |
| 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG..... | 9 |
| 4.1 Wertermittlungsgrundsätze | 9 |
| 4.2 Qualitätsbestimmung | 11 |
| 4.2.1 <i>Rechtsgrundsätze</i> | 11 |
| 4.2.2 <i>Qualifizierung</i> | 11 |
| 4.3 Kaufpreise und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise | 12 |
| 4.4 Wertfestsetzung Flst.Nr. 109 Gemarkung Inkofen | 14 |
| 5. ZUSAMMENFASSUNG | 15 |

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 3. Juni 2024 zur Gutachtenserstattung in vorbezeichneter Angelegenheit.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 109 Gemarkung Inkofen 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 9. September 2024 vorgenommen.

0.3 **Beigezogene Unterlagen**

- Auszug aus dem Grundbuch von Inkofen
- Flurkartenauszug für das zu bewertenden Grundstück M 1:1.000
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Internetrecherchen zu Schutzgebieten, Bauleitplanung, Bodenrichtwerte etc.
- einschlägige Literatur und Rechtsprechung

1. **SACHVERHALT**

Das vorliegende Gutachten dient als Grundlage für das laufende Zwangsversteigerungsverfahren.

2. TEILAUZUG AUS DEM GRUNDBUCH VON INKOFEN

Stand: 08.05.2024

Bestandsverzeichnis

| Flst. Nr. | Wirtschaftsart und Lage | Größe ha a m ² |
|-------------------|---------------------------|------------------------------|
| Gemarkung Inkofen | | |
| 109 | Zimmertslohe, Ackerfläche | 47 84 |

Erste Abteilung -Eigentümer-

N.N.

Zweite Abteilung -Lasten und Beschränkungen-

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, Az.: 4 K 30/24
eingetragen am 08.05.2024



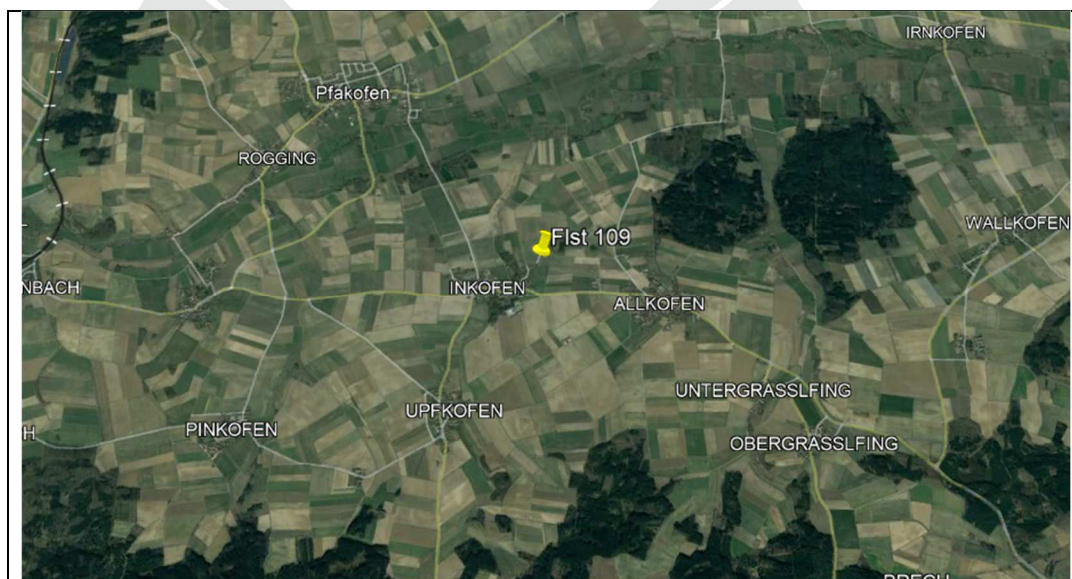
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

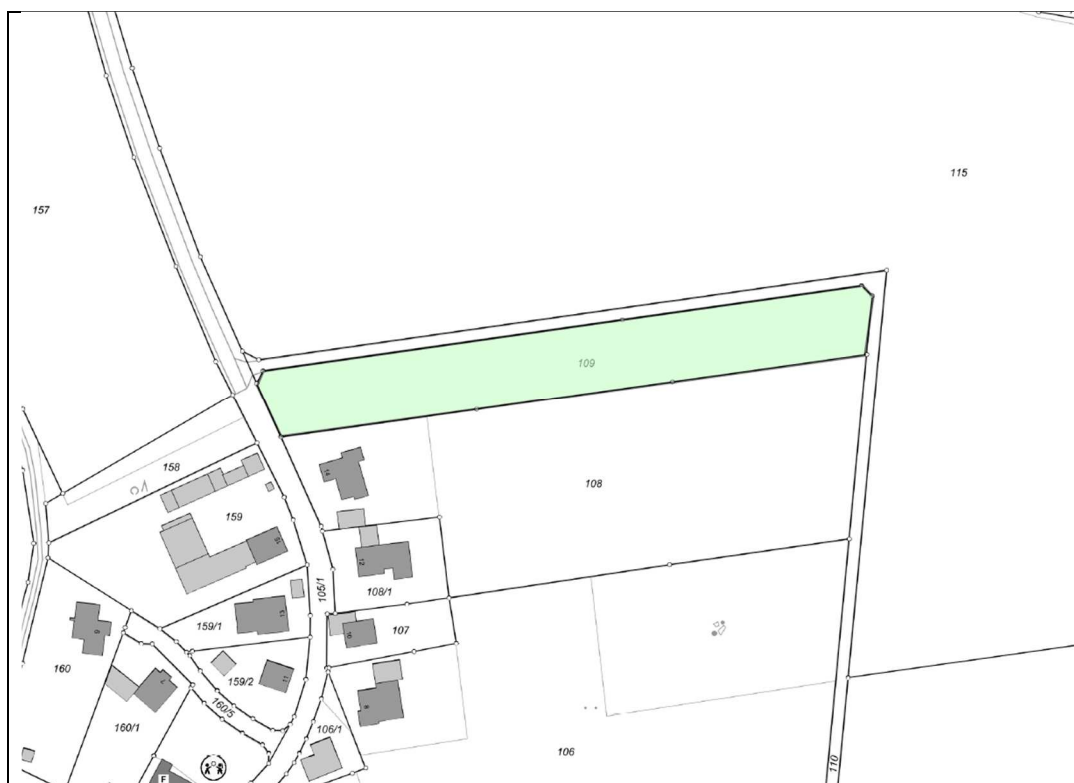
Gemarkung Inkofen 27.06.2024

| Flst.Nr. | Nutzungsart | Fläche [m ²] | Klasse | EMZ | A-/Grzahl | Fläche [m ²] |
|-----------------------------|-------------|--------------------------|--------|------|-----------|--------------------------|
| <u>lt. Bodenschätzung</u> | | | | | | |
| 109 | Ackerland | 4.784 | sL3D | 2870 | 62/60 | 4.784 |
| <u>Tatsächliche Nutzung</u> | | | | | | |
| 109 | Ackerland | 4.784 | | | | 4.784 |

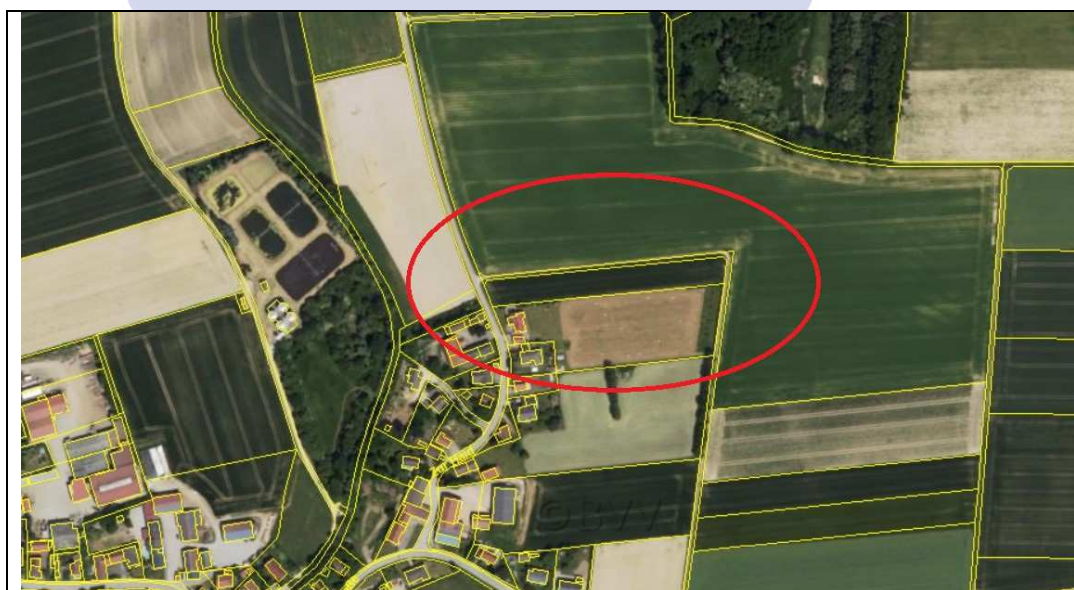
3.2 Übersicht aus Google Earth



3.3 Auszug aus der Flurkarte



3.4 Auszug aus der Flurkarte mit Orthofoto



3.5 Kurzbeschreibung

| | | Beschreibung |
|----|---|---|
| 1 | Gemarkung | Inkofen |
| 2 | Flst.Nr. | 109 |
| 3 | Bewirtschafter | Die Fläche offenbar verpachtet. Ein Pachtvertrag ist nicht bekannt. |
| 4 | Tatsächliche Nutzung | Ackerfläche |
| 5 | Lage - überregional - regional | Inkofen ist ein entfernter Ortsteil der Marktgemeinde Schierling, die wiederum rd. 20 km südlich von Regensburg liegt. Die Fläche grenzt an den Ortsrand von Inkofen an. |
| 6 | Zuschnitt | rechteckförmig |
| 7 | Eingrenzung - Norden - Osten - Süden - Westen | Mineralisierter Feldweg Mineralisierter Feldweg Mit Wohnhaus bebaute Fläche und großer Wiese Asphalтиerte Gemeindestraße mit Entwässerungsgraben |
| 8 | Zufahrt | von Inkofen aus über die Gemeindestraße und daran angrenzende Feldwege |
| 9 | Gelände | Weitgehend eben |
| 10 | Bodentyp | Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) |
| 11 | Bodenart | sL3D; 62/60 |
| 12 | Vorgefundener Boden | mittelgründiger sandig-kiesiger Lehm |
| 13 | Schutzgebiete, sonstige Gebiete | - Einzugsgebiet der Wasserversorgung Brunnen Inkofen - |
| 14 | Dienstbarkeit | keine Eintragungen |
| 15 | Sonstiges | |

3.6 Bilder der zu bewertenden Fläche



Ackerfläche mit Feldweg und Gemeindestraße bzw. Graben (Blick nach Südosten)



Ackerfläche (Blick nach Südwesten)

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.

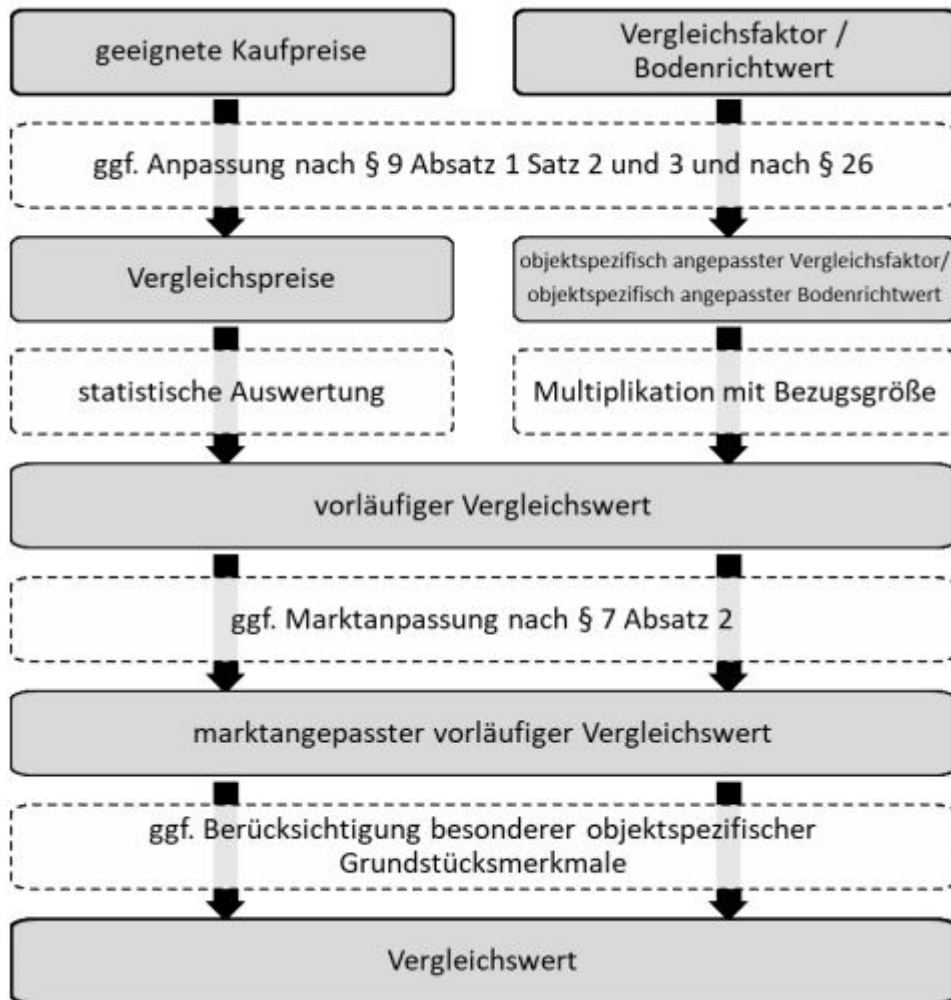
Der Verkehrswert unbebauter Flächen wird in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Nach § 24 ImmoWertV 2021 wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke, 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. 109 Gemarkung Inkofen befindet sich am Rande der Ortschaft Inkofen. Gemäß Flächennutzungsplan, der am 12.Juli 2005 vom Landratsamt Regensburg genehmigt wurde, liegt die landwirtschaftliche Fläche außerhalb bebaubarer Flächen in der Landwirtschaft vorbehaltener Gebiete.

Das Flurstück ist zwar ortsnah, weist aber keine Höherwertigkeit in Bezug auf eine absehbare Bebauungsmöglichkeit auf und ist daher als rein landwirtschaftlich genutzte Fläche in Ortsnähe 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 Regensburg 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 | 09/23 | A | Pfakofen | 4 27 79 | 13,09 | 2 Flurstücke |
| 2 | 03/24 | A | Inkofen | 48 83 | 4,10 | |
| 3 | 06/24 | A | Inkofen | 2 84 72 | 10,54 | 2 Flurstücke |
| 4 | 06/24 | A | Zaitzkofen | 72 58 | 4,00 | |
| 5 | 06/24 | A | Zaitzkofen | 1 54 39 | 13,00 | |

Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen

| Gemarkung | 1.1.2022 | 1.1.2024 |
|------------|------------------------|------------------------|
| Inkofen | 11,00 €/m ² | 11,00 €/m ² |
| Zaitzkofen | 13,00 €/m ² | 13,00 €/m ² |
| Pfakofen | 10,00 €/m ² | 11,00 €/m ² |
| Pfellkofen | 11,00 €/m ² | 12,00 €/m ² |

Auswertung der Kaufpreise

Nach Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Regensburg gab es in der Gemarkung Inkofen in den letzten beiden Jahren lediglich zwei Kaufvorgänge, die auch oben mit angeführt sind. Zusätzlich sind in der obigen Auflistung auch noch Kauffälle aus zwei anliegenden Gemarkungen mit angeführt.

Bei dem Kaufgrundstück der lfd. Nr. 1 handelt es sich um zwei zusammenhängende Flurstücke nördlich von Pfakofen, die als Acker genutzt werden.

Das Kaufgrundstück der lfd. Nr. 2 befindet sich zwischen den Ortschaften Inkofen und Pfakofen in freier Flur und weist eine rechteckige Form auf. Die Fläche ist weitgehend eben und besitzt eine öffentliche Zufahrt. Das Zustandekommen des Preises für die Ackerfläche ist nicht nachvollziehbar, da normalerweise Ackerflächen weit höher gehandelt werden.

Der Vergleichspreis Nr. 3 wurde für zwei Flächen bezahlt, die nördlich und westlich der Ortschaft Inkofen liegen und ebenfalls als Acker genutzt werden.

Das ebene Grundstück der lfd. Nr. 4 mit einer öffentlichen Zufahrt entstammt einem Kaufvorgang zwischen den Ortschaften Zaitzkofen und Oberdeggenbach im Bereich der Großen Laber. Ebenfalls zwischen den beiden Ortschaften liegt das Kaufgrundstück Nr. 5. Die Fläche wird ackerbaulich genutzt und weist einen leichten Nordhang sowie eine öffentliche Zufahrt auf

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Grundstückskäufe meist im Bereich der Bodenrichtwerte bewegen, wobei Abweichungen nach oben oder unten aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksmerkmale sich durchaus im üblichen Bereich bewegen.

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

4.4 Wertfestsetzung Flst.Nr. 109 Gemarkung Inkofen

Das rd. 0,48 ha große Grundstück liegt am nordöstlichen Ortsrand von Inkofen und ist im Süden von einem Wohnbaugrundstück mit angrenzender Gartenfläche, ansonsten von Wegen umgeben. Inkofen selbst ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Schierling im Landkreis Regensburg.

Derzeit wird die Fläche ganzflächig als Acker bewirtschaftet. Die weitgehend ebene Lage der Fläche hat keinen negativen Einfluss auf die Wertfindung.

Im Nordosten und Norden wird das Flurstück durch Wegefläche und daran anschließenden Ackerflächen begrenzt. Südlich schließt ein Wohnbaugrundstück mit einem großen angrenzenden Garten an. Entlang der westlichen Grenze verläuft eine asphaltierte Gemeindestraße, die von dem Grundstück durch einen Graben getrennt ist. Wegen des gleichen Niveaus des Ackers und der Wege ist an fast allen Stellen eine Zufahrt ohne größere Probleme möglich.

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

Der mittelgründige Boden der Fläche besteht aus Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton. Die Ackerzahl liegt durchschnittlich bei 60. Der Boden ist damit bonitätsmäßig als mittelgut bis gut einzustufen. Insgesamt ist die Bewirtschaftungsmöglichkeit in Verbindung mit den kleinklimatischen Verhältnissen als gut zu bezeichnen.

Das Grundstück ist offenbar verpachtet. Ein Pachtvertrag ist nicht bekannt

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Parameter, insbesondere der Ortsnähe zu Inkofen wird vom Unterzeichner ein durchschnittlicher Wert von 13,00 €/m² für das Grundstück als angemessen erachtet.

$$4.784 \text{ m}^2 \times 13,00 \text{ €/m}^2 =$$

$$62.192 \text{ €}$$

5. **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Unterzeichner war im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt, den Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 109 Gemarkung Inkofen gutachtlich festzustellen.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale beläuft sich der Verkehrswert des vorgenannten Grundstücks zum Gutachtenszeitpunkt, den **30.09.2024**, auf rd.

62.000 €

(in Worten: zweiundsechzigtausend Euro)

