

# Verkehrswert-Gutachten

**GA-Nr. 2444/23**



Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht-  
Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der  
Aufhebung der Gemeinschaft  
XXX

Bewertungsobjekte: **Flst.Nr. 440, 442, 443 u. 446 Gmkg. Großenzenried**

Größe: ges. 10,5284 ha

Objektart: ehem. landw. Hofstelle mit Grünland, Wald und  
ehem. Teichfläche; ortsferne Lage; Hofstelle ohne  
öffentliche Zuwegung

Wertermittlungstichtag: 15.12.2023

Verkehrswert: **313.000 €**  
(o. Abt. II d. GB)

Dieses Gutachten umfasst 79 Blätter.

---

**1. Ausfertigung**

# Inhaltsverzeichnis

|  | Blatt     |
|--|-----------|
| <b>1. VORBEMERKUNGEN</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1 Auftrag und Sachverhalt  | 3         |
| 1.2 Ortsbesichtigung   | 11        |
| 1.3 Beigezogene Unterlagen   | 11        |
| <b>2. GRUNDBUCHAUSZUG</b>  | <b>13</b> |
| 2.1 Bestandsverzeichnis  | 13        |
| 2.2 Erste Abteilung – Eigentümer                                     | 13        |
| 2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen                     | 17        |
| <b>3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>                                    | <b>18</b> |
| 3.1 Standortverhältnisse von Stamsried/Friedlhöhe                    | 18        |
| 3.2 Flurstücksnachweis   | 19        |
| 3.3 Grundstückskurzbeschrieb   | 27        |
| 3.4 Kurzbeschrieb der Gebäude und Außenanlagen                       | 29        |
| 3.5 Inventar   | 32        |
| <b>4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>                                     | <b>33</b> |
| 4.1 Wertermittlungsgrundsätze  | 33        |
| 4.2 Qualifizierung   | 37        |
| 4.2.1 Rechtsgrundsätze   | 37        |
| 4.2.2 Qualitätsbestimmung  | 37        |
| 4.3 Kaufpreise   | 40        |
| 4.3.1 Auflistung der Vergleichspreise und Richtwerte                 | 40        |
| 4.3.1.1 Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen (Grünland)        | 40        |
| 4.3.1.2 Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen                  | 41        |
| 4.3.1.3 Richtwerte - Stand 01.01.2022 -                              | 42        |
| 4.3.2 Verwertbarkeit der Vergleichspreise                            | 42        |
| 4.3.3 Auswertung der landwirtschaftlichen Vergleichspreise           | 43        |
| 4.3.4 Allgemeine Kaufpreisstatistik in der Land- und Forstwirtschaft | 47        |
| 4.3.5 Aufbereitung der landwirtschaftlichen Kaufpreise               | 50        |
| 4.3.6 Statistische Auswertung der Kaufpreise                         | 52        |
| 4.3.7 Auswertung der forstwirtschaftlichen Vergleichspreise          | 53        |
| 4.3.8 Kaufpreisstatistik für baureifes Land                          | 55        |
| 4.4 Wertfestsetzung  | 56        |
| 4.4.1 Allgemeine Wertfindung   | 56        |
| 4.4.2 Vorläufiger Bodenwert  | 56        |
| 4.4.3 Vorläufiger Wert der Gebäude und Außenanlagen                  | 60        |
| 4.4.4 Vorläufiger Wert des Waldbestandes                             | 61        |
| 4.4.5 Vorläufiger Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke        | 62        |
| 4.4.6 Marktanpassung   | 63        |
| 4.4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                | 63        |
| 4.4.8 Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke                    | 69        |
| <b>5. INVENTAR</b>   | <b>71</b> |
| <b>6. ZUSAMMENFASSUNG</b>  | <b>71</b> |
| Anhang 1 - Topographische Karte                                      | 73        |
| Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte                                    | 74        |
| Anhang 3 - Gebäudeübersicht  | 75        |
| Anhang 4 - Bilddokumentation der Bewertungsobjekte                   | 76        |
| Anhang 5 - Flächennutzungsplanausschnitt                             | 79        |

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Auftrag und Sachverhalt**

Das Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht – beauftragte den Unterzeichner mit Beschluss vom 26. Oktober 2023 zur Gutachtenserstattung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - Az.: XXX. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der im Grundbuch Amtsgericht Cham für Großenzenried in Blatt 282 vorgetragenen Grundstücke Fl.Nrn. 440, 442, 443 und 446 alle Gemarkung Großenzenried (im Nachfolgenden auch Bewertungsobjekte genannt) gutachtlich zu ermitteln.

Beteiligte des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens sind:

**XXX**

gegen

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

Für die Qualitäts- und Wertverhältnisse ist der Zeitpunkt der Ortseinsicht, der 15. Dezember 2023, maßgebend.

## 1.2 Ortsbesichtigung

Die für die Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde vom Unterzeichner nach rechtzeitiger schriftlicher Ladung aller Beteiligten (XXX nicht zugestellt werden) am 15. Dezember 2023 auf den Bewertungsobjekten durchgeführt. Dabei war neben dem Unterzeichner und seiner Mitarbeiterin, XXX,

- XXX  
anwesend.

## 1.3 Beigezogene Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug des Amtsgerichts Cham – Großenzenried Blatt XXX – mit Verträgen zu Abt. II
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham
- Auskunft des Landratsamtes Cham über das Altlastenkataster
- Auskunft des Landratsamtes Cham über die wasserrechtliche Beurteilung der Teichanlage
- Auskunft der Bayerwerk Netz GmbH über deren Versorgungsanlagen
- Auskunft der Deutschen Telekom AG über den Telefonanschluss
- Auskunft der Marktgemeinde Stamsried über die abwasserrechtliche Situation
- Auskunft vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Cham über den Bewirtschaftungsstatus der zu bewertenden Flächen
- Einsicht in den Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Stamsried
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke und Forstflächen sowie aus der Bodenrichtwertkarte - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Cham

- Einsicht in die Datenauskunft des BayernAtlas-plus (passwortgeschützte Internetseite der Bayerischen Vermessungsverwaltung)
- Farbbilder zur Bestandsaufnahme, aufgenommen anlässlich der Ortseinsicht
- Einschlägige Literatur und Rechtsprechung

## 2. GRUNDBUCHAUSZUG

### Großenzenried Blatt XXX

#### 2.1 Bestandsverzeichnis

| Gmkg.<br>Flst.Nr.    | Wirtschaftsart und Lage  | Größe<br>ha |
|----------------------|--|-------------|
| <i>Großenzenried</i> |  |             |
| 446                  | Im Kamper; Wasserfläche (Teich) mit<br>Zugehörungen                                  | 0,1090      |
| 440                  | Im Kamper; Grünland  | 0,0520      |
| 443                  | Im Kamper; Ackerland, Grünland,<br>Nadelwald, Wasserfläche (Teich)                   | 10,0992     |
| 442                  | Friedelhöhe 27, Gebäude- und Freifläche,<br>Landwirtschaftsfläche<br>½ Gemeinderecht | 0,2682      |

#### 2.2 Erste Abteilung – Eigentümer

XXX

XXX

XXX

XXX

### 2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

*Fl.Nr. 443 Gemarkung Großenzenried:*

Starkstromleitungsrecht auf Flst. 443 für Energieversorgung Ostbayern AG, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 20.05.1983 eingetragen am 23.06.1983.

Wasserrohr- und Kabelleitungsrecht an Flst. 443 für den Landkreis Cham; gemäß Bewilligung vom 09.11.1989; eingetragen am 30.11.1989.

*alle Grundstücke*

*Am Anteil Abt. I, lfd.Nr. 2*

Der Erbanteil der XXX ist wegen einer Forderung verpfändet an Bezirk Oberpfalz Sozialverwaltung, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 06.07.2020 URNr. 1194/2020 Notar XXX; eingetragen am 17.09.2020

*Am Anteil Abt. I, lfd.Nr. 69.5*

Der Erbanteil der XXX ist wegen einer Forderung verpfändet an Bezirk Oberpfalz Sozialverwaltung, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 06.07.2020 URNr. 1194/2020 Notar XXX; eingetragen am 17.09.2020

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht -, AZ: XXX); eingetragen am 07.02.2023.

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- siehe topographische Karte Anhang 1 -

#### 3.1 Standortverhältnisse von Stamsried/Friedlhöhe

|                        |  |
|------------------------|--|
| Höhenlage              | ca. 450 m ü. NN                              |
| Jahresniederschläge    | ca. 800 mm                                   |
| Jahresmitteltemperatur | 7 – 7,5 °C                                   |
| Klimaindex             | 35-40, Übergang von trocken zu mässig feucht |

Die betroffenen Bewertungsobjekte liegen ca. 1 km westlich der Ortschaft Großenzenried in der Einöde Friedlhöhe. Kommunalpolitisch gehört Friedlhöhe zum ca. 3 km nordwestlich gelegenen Markt Stamsried im Nordwesten des Landkreises Cham. Der betroffene Gemarkungsbereich befindet sich im Agrargebiet "Vorderer Oberpfälzer Wald" des Erzeugungsgebietes "Ostbayerisches Mittelgebirge".

Die Einöde Friedlhöhe ist ausschließlich durch die nördlich vorbeiführende Ortsverbindungsstraße zwischen Großenzenried und Hiltenbach erreichbar. Überregional sind letztgenannte Ortschaften durch die ca. 9 km östlich gelegene Bundesstraße B22 (Cham – Weiden) bzw. die ca. 9 km südwestlich vorbeiführende Bundesstraße B85 (Roding – Schwandorf) erreichbar. Über die ca. 27 km westlich verlaufende Autobahn A93 mit der Ausfahrt 34 Schwandorf Süd besteht eine weitere Zufahrtsmöglichkeit. Die Zufahrt zum Hofgrundstück der Bewertungsobjekte selbst ist nur über einen grasigen Weg möglich.

### 3.2 Flurstücksnachweis

| Gmkg.<br>Fl.Nr.      | NA <sup>1</sup>                    | Teilfl.<br>ha | Klasse | Wert-<br>zahlen | EMZ <sup>2</sup> | Fläche<br>ha |
|----------------------|------------------------------------|---------------|--------|-----------------|------------------|--------------|
| <i>Großenzenried</i> |                                    |               |        |                 |                  |              |
| 440                  | <i>tatsächliche Nutzung lt. LK</i> |               |        |                 |                  | 0,0520       |
|                      | Gr                                 | 0,0520        |        |                 |                  |              |
|                      | <i>Bodenschätzung</i>              |               |        |                 |                  |              |
|                      | Gr                                 | 0,0520        | LIIIb3 | 35/34           | 177              |              |
| 442                  | <i>tatsächliche Nutzung lt. LK</i> |               |        |                 |                  | 0,2682       |
|                      | FgN                                | 0,2109        |        |                 |                  |              |
|                      | Gr                                 | 0,0290        |        |                 |                  |              |
|                      | H                                  | 0,0283        |        |                 |                  |              |
|                      | <i>Bodenschätzung</i>              |               |        |                 |                  |              |
|                      | A                                  | 0,0290        | IS5V   | 35/22           | 64               |              |
| 443                  | <i>tatsächliche Nutzung lt. LK</i> |               |        |                 |                  | 10,0992      |
|                      | Gr                                 | 6,5552        |        |                 |                  |              |
|                      | H                                  | 2,5815        |        |                 |                  |              |
|                      | U                                  | 0,5496        |        |                 |                  |              |
|                      | Wa                                 | 0,3713        |        |                 |                  |              |
|                      | Fg                                 | 0,0245        |        |                 |                  |              |
|                      | Weg                                | 0,0149        |        |                 |                  |              |
|                      | FgN                                | 0,0022        |        |                 |                  |              |
|                      | <i>Bodenschätzung</i>              |               |        |                 |                  |              |
|                      | A                                  | 1,0998        | IS4V   | 39/34           | 3.739            |              |
|                      | A                                  | 1,0514        | IS5V   | 35/30           | 3.154            |              |
|                      | Gr                                 | 0,9660        | LIIIb3 | 35/29           | 2.801            |              |
|                      | A                                  | 0,9305        | SL4V   | 44/33           | 3.071            |              |
|                      | A                                  | 0,5792        | IS5V   | 35/27           | 1.564            |              |
|                      | A                                  | 0,4174        | SL4V   | 44/37           | 1.544            |              |
|                      | Gr                                 | 0,3168        | LIIIb3 | 35/34           | 1.077            |              |
|                      | A                                  | 0,2878        | SL4V   | 44/27           | 777              |              |
|                      | A                                  | 0,2762        | IS5V   | 36/30           | 829              |              |
|                      | Gr                                 | 0,2733        | LIIb3  | 42/42           | 1.148            |              |
|                      | Gr                                 | 0,2377        | LIIIb3 | 36/32           | 761              |              |
|                      | A                                  | 0,0610        | IS5V   | 35/22           | 134              |              |

<sup>1</sup> NA = Nutzungsart (Gr = Grünland, FgN = Fläche gemischter Nutzung, H = Wald, A = Ackerland, Wa = stehendes Gewässer, U = Unland, Fg = Fließgewässer)

<sup>2</sup> EMZ = Ertragsmesszahl

| Gmkg.<br>Fl.Nr. | NA                                 | Teilfl.<br>ha | Klasse | Wert-<br>zahlen | EMZ | Fläche<br>ha |
|-----------------|------------------------------------|---------------|--------|-----------------|-----|--------------|
| 446             | <i>tatsächliche Nutzung lt. LK</i> |               |        |                 |     | 0,1090       |
|                 | H                                  | 0,1031        |        |                 |     |              |
|                 | Fg                                 | 0,0059        |        |                 |     |              |

*Bodenschätzung*  
Flurstück nicht geschätzt

Eigentümer:

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

### 3.3 Grundstückskurzbeschreibung

- siehe Luftbild und Flurkarte Anhang 2 und Farbbilder Anhang 4 -

#### Flst.Nr. 440 – Gr – 0,0520 ha

Grünlandgrundstück; verpachtet; unmittelbar an der Ortsverbindungsstraße jenseits der Hofstelle liegend; rechteckiger Zuschnitt; Eingrenzung im Norden und Westen von Grünland, im Osten von Wirtschaftsweg und im Süden von Ortsverbindungsstraße; öffentliche Zufahrt von vorbezeichnetem Weg aus; Gelände fällt von Osten nach Westen mit ca. 10 % ab; Boden als Grünland geschätzt: Lehm mit einer Grünlandzahl von 34; beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham Grundstück mit Dauergrünlandstatus hinterlegt; mittig der Südgrenze Brunnen vorhanden; Grundstück im Naturpark und im Landschaftsschutzgebiet (Oberer Bayerischer Wald) liegend

#### Flst.Nr. 442 – FgN – 0,2682 ha

Hofgrundstück, mit Wohnhaus und verschiedenen Wirtschaftsgebäuden bebaut; ca. 1 km westlich der Ortschaft Großenzenried liegend; unförmiger Zuschnitt; Eingrenzung im Norden, Osten und Süden von betriebseigenem Grünland und im Westen von Wald; überwiegend ebene Lage, nordwestlich des Wohnhauses Geländekante; nicht öffentliche Zufahrt über grasigen Weg (in Natur kaum auszumachen); Boden als Acker geschätzt: lehmiger Sand mit einer Ackerzahl von 22; Grundstück im Naturpark und im Landschaftsschutzgebiet (Oberer Bayerischer Wald) liegend; Gebäude abrisswürdig, restliches Gelände sehr verwildert

Flst.Nr. 443 – Gr, H, Wa – 10,0992 ha

Grünlandgrundstück (lt. eigenem Aufmaß BayernAtlas-plus ca. 65.205 m<sup>2</sup>) mit Wald (ca. 25.754 m<sup>2</sup>) und Teichanlage (ca. 10.033 m<sup>2</sup>); Grünlandteil mit Fl.Nr. 440 Gmkg. Großenzenried verpachtet; umgibt vollständig vorbeschriebenes Hofgrundstück; unförmiger Zuschnitt; Eingrenzung im Norden von Grünland und Ortsverbindungsstraße, im Osten von Zufahrtsstraße mit anschließendem Ackerland, im Süden von Grünland, Teich und Wald und im Westen von Wald und Wirtschaftsweg mit anschließendem Ackerland; östlicher Grünlandgrundstücksteil fällt von Osten nach Westen sowie ab der Mitte von Norden nach Süden mit jeweils ca. 8 % ab, südlicher Waldbereich fällt von Osten nach Westen mit ca. 15 % ab, nordwestlicher Grünlandstreifen fällt von Osten nach Westen mit ca. 8 % ab; Boden als Acker und Grünland geschätzt: lehmiger bis stark lehmiger Sand mit einer Ø Ackerzahl von 31 sowie Lehm mit einer Ø Grünlandzahl von 29; lt. Landratsamt Cham gilt die (aktuell ausgetrocknete und zugewachsene) Teichanlage wasserrechtlich gesehen als Altbestand, d.h. sie wird ohne Erlaubnisverfahren geduldet; Grundstück im Naturpark und im Landschaftsschutzgebiet (Oberer Bayerischer Wald) liegend; nördlich und südlich der Teichanlage Biotop („*Der Wischenbach mit angrenzenden Feuchtflächen nordwestlich von Fegersmühl*“); lt. Grundbuch Abt. II mit einem Starkstromleitungs-, einem Wasserrohr- und Kabelleitungsrecht belastet

Waldbestand: Föhre (Fö) 50 % ca. 70jährig, Fichte (Fi) 40 % ca. 50jährig, Buche (Bu) und Birke (Bi) 10 % ca. 40jährig; Bestockungsgrad (Bg) 0,8; Ertragsklasse (EKL) II

Flst.Nr. 446 – H – 0,1090 ha

Waldgrundstück; im Süden des vorbeschriebenen Grundstücks liegend; Eingrenzung allseits von Wald; an westlicher Grundstücksgrenze ca. 1 m hohe Böschung; Grundstück in sich überwiegend eben; keine öffentliche Zufahrt vorhanden; gesamtes Grundstück als Biotop („*Der Wischenbach mit angrenzenden Feuchtflächen nordwestlich von Fegersmühl*“) ausgewiesen; Grundstück im Naturpark und im Landschaftsschutzgebiet (Oberer Bayerischer Wald) liegend

Waldbestand: Fö 50 % ca. 70jährig, Fi 40 % ca. 50jährig, Bu und Bi 10 % ca. 40jährig; Bg 0,8; EKL II

**3.4 Kurzbeschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

- siehe Gebäudeübersicht **Anhang 3** sowie Bilddokumentation **Anhang 4** -

Sämtliche Gebäude auf Fl.Nr. 442 Gemarkung Großenzenried zeigen sich in einem abbruchreifen Zustand. Der Gebäudebescrieb des Unterzeichners im Folgenden ist demnach stark gekürzt und dient nur der groben Veranschaulichung. Der Zugang zum Wohnhaus war nur bedingt möglich, das Obergeschoß nicht begehbar.

Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden

**Wohnhaus mit Stall (1)**

Maße Wohnhaus: ca. 10,00 m x 18,00 m, Höhe First ca. 9,00 m

Baujahr unbekannt, vermutlich um 1900; zweigeschossiges Wohnhaus, an ehem. Stall angebaut, Massivbauweise z.T. mit Bruchsteinen, z.T. mit Vollziegeln; 3-lagiger Kalkmörtelputz sehr schadhaft, Lisenen farblich abgesetzt; Satteldach

mit Falzziegel; Auflaufrinnen und Fallrohre z.T. fehlend, Vorhandene sehr schadhaft; gemauerter Kamin; Zugang hofseits über 2-stufiges Podest; hier entlang der nordwestlichen Hausseite an das Gefälle angepasste Gred in Massivbauweise; alte Holzfenster besprosst mit Einfachverglasung, überwiegend beschädigt; preußisches Kappengewölbe; im Stallbereich Boden z.T. Beton und Ziegel, Steinfliesen und einfacher Holzboden im Haus

Bauzustand/-schäden:

stark vermüllt; abbruchreifer Zustand

**Scheune unmittelbar an das Haus/Stallteil angebaut (2)**

Maße: ca. 10,00 m x 14,00 m, First 10,00 m

Baujahr unbekannt; Holzscheune mit Holzständerwerk; Satteldach mit Falzziegeleindeckung; in Höhe von ca. 2,50 m Zwischenboden

Bauzustand/-schäden:

stark vermüllt; abbruchreifer Zustand

**Scheune (3)**

Maße: ca. 16,00 m x 14,00 m, First 7,50 m

Baujahr unbekannt; Holzscheune mit Holzständerwerk; Deckelschalung außen; Satteldach mit Falzziegeleindeckung; innen Drempelbereich für Heu- und Strohlagerung; Flügelto-  
re im Nordosten und Südwesten als Durchfahrtsbereich; vermutl. gewachsener Fußboden

Bauzustand/Schäden:

stark vermüllt; abbruchreifer Zustand; z.T. gesamte Seitenverkleidung eingebrochen

**Remise mit angebautem Hühnerstall (4)**

Maße: ca. 9,00 m x 6,50 m; First 4,87 m

Baujahr unbekannt; Holzständerwerk; Satteldach mit Falzziegeleindeckung; gewachsener Fußboden; kleiner gemauerter Hühnerstall im Süden an die Remise angeschleppt

**Bauzustand/Schäden:**

stark vermüllt; abbruchreifer Zustand

**Scheune mit gemauertem Rübenkeller (5)**

Maße: ca. 15,00 m x 5,50 m, First 4,00 m

Baujahr unbekannt; Holzständerwerk; Satteldach mit Falzziegeleindeckung; gemauerter Rübenkeller

**Bauzustand/Schäden:**

stark verfallen; sehr vermüllt; gesamtes Gebäude zugewachsen; abbruchreifer Zustand

**Scheunenkomplex mit angeschleppter Wagenremise (6)**

Maße: ca. 20,00 m x 5,50 m, First 4,00 m

Baujahr unbekannt; Holzständerwerk mit z.T. gemauerten Zwischenwänden, im südlichen Bereich z.T. gemauerte Rückwand; Satteldach mit Falzziegeleindeckung; im Süden angeschleppte Wagenremise

**Bauzustand und -schäden:**

stark vermüllt; gesamtes Gebäude zugewachsen; abbruchreifer Zustand

### 3.5 Inventar

Auflistung aller vorgefundenen Maschinen und Geräte:

- Ladewagen Fa. Bernhard
- Kreiselzetter Fa. Fahr
- Kultivator mit Krümmelwalze
- alte Schrotmühle
- altes Heugebläse Record 360, Fa. Speiser
- neueres Heugebläse, Riemenantrieb, Marke evtl. Himel
- zwei alte Jauchefässer, eines mit Fahrgestell
- Einachs-Miststreuer
- Tischkreissäge mit Riemenantrieb
- Kreiselheuer
- Dreschtrommel mit Holzgehäuse
- alte Holzwagenräder
- alte Schubkarren
- zwei alte Gummiwägen, ein 2,7 t Fa. Seehann
- div. Altgeräte

Für die meisten Gerätschaften ist nur noch der Schrott-/Alteisenwert anzusetzen. Einzelne Teile können evtl. noch als Lieberhaberstücke veräußert werden.

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nr. 440, 442, 443 und 446 alle Gemarkung Großenzenried 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 der Gemeinschaft außerhalb dieses Verfahrens herangezogen werden. Hierzu wird auch auf das BGH-Urteil vom 7. Mai 1986 - IV b ZR 42/85 -<sup>3</sup> hingewiesen.

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ist nach Möglichkeit durch Preisvergleich zu ermitteln (Vergleichswertverfahren im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV<sup>4</sup>). 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.

---

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung, gültig seit 01.01.2022

Der Wert eines bebauten Grundstücks kann grundsätzlich nach dem Vergleichs- (§§ 24-26 ImmowertV), dem Ertrags- (§§ 27-34 ImmowertV) oder dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmowertV) ermittelt werden. Das Vergleichswertverfahren scheidet in der Regel aus, da es in der Praxis kaum vergleichbare Objekte gibt, die in ihrer Gesamtheit mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar und von denen Kaufpreise bekannt sind. Für die praktische Wertermittlung verbleiben demnach in der Regel das Ertragswert- und/oder das Sachwertverfahren.

Der vorläufige Wert des Bewertungsobjektes setzt sich wie folgt zusammen:

- Bodenwert (Vergleichswertverfahren)
- Wert der baulichen Anlagen (Gebäudesach- und/oder Ertragswert)
- Wert der Außenanlagen

Der vorläufige Bodenwert ist unter Vorrang des Vergleichswertverfahren nach § 24-26 ImmowertV und im Speziellen nach § 40-45 ImmoWertV zu ermitteln, wobei Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen sind, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der vorläufige Wert der baulichen Anlagen ist im Sachwertverfahren getrennt vom vorläufigen Bodenwert nach Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Im Ertragswertverfahren ergibt der jährliche Rohertrag des Gebäudes (Mieteinnahmen) abzüglich der Bewirtschaftungskosten den jährlichen Reinertrag. Nach Abzug der Bodenwertverzinsung und der Kapitalisie-

rung des Reinertragsanteils der baulichen Anlage errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Gebäudes. Der für die Ertragswertberechnung benötigte Liegenschaftszins wird, soweit keine Entsprechenden vom örtlichen Gutachterausschuss vorliegen, dem Handbuch von KLEIBER<sup>5</sup> (S. 1672 ff) entnommen und gemäß der unter Abb. 17 (S. 1674) aufgeführten Zu- und Abschläge angepasst.

Der vorläufige Bodenwert ergibt zusammen mit dem Wert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen den vorläufigen Sach- beziehungsweise Ertragswert des Grundstücks. Diese sind an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Soweit entsprechende Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze von Seiten des örtlichen Gutachterausschusses vorliegen, sind diese unter Einhaltung der Systemkonformität des jeweiligen Ermittlungsverfahrens anzuwenden. Sind diese nicht vorhanden und kann somit keine systemkonforme Marktanpassung erfolgen, vereinfacht der Unterzeichner dahingehend, dass er den vorläufigen Gebäudewert aus einer Gewichtung zwischen Gebäudesach- und Gebäudeertragswert ermittelt. Abschließend werden mit Zu- oder Abschlägen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfasst, um zum Verkehrswert des Grundstücks zu gelangen.

Der Verkehrswert des Waldes spiegelt sich im Waldwert, der sich weitgehend aus dem Bodenwert und dem Bestandwert zusammensetzt, wider. Der Bodenwert ist nach Möglichkeit ebenfalls, wie bei den landwirtschaftlichen

---

<sup>5</sup> Prof. Wolfgang Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 10. Auflage 2023 - Bundesanzeiger Verlag

Nutzflächen, unter Beiziehung von Vergleichspreisen zu ermitteln. Nur wenn solche nicht zur Verfügung stehen, kann der Waldbodenwert auch von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen abgeleitet werden. Der Vom-Hundert-Satz hängt ganz von der Lage des zu bewertenden Waldgrundstücks ab. Vielfach ergeben sich 20 – 35 % des Ackerlandwertes mittlerer Qualität. Je nach Geländelage und Bringungsmöglichkeit wird im Folgenden der Bodenwert angesetzt. Die Bestandswertermittlung wird in Anlehnung an die zum Stichtag gültigen Versicherungssummen<sup>6</sup> der Bayerischen Versicherungskammer München vorgenommen. Bei den Versicherungssummen handelt es sich um die Bestands- bzw. Wirtschaftswerte der jeweiligen Holzart.

---

<sup>6</sup> Bayerischer Versicherungsverband „Waldversicherung Entschädigungstabelle Bayern“ Stand 01.01.2015

## 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)."<sup>7</sup>

### 4.2.2 Qualitätsbestimmung

Der **Qualitätsstichtag** entspricht dem Wertermittlungstichtag, dem 15. Dezember 2023.

Die Marktgemeinde Stamsried verfügt über einen seit 16.05.1983 rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) (siehe Anhang 5). Alle zu bewertenden Grundstücke sind darin als „Fläche der Landwirtschaft“ im Außenbereich dargestellt ohne weitere bauleitplanerische Qualität. Die seit der Gültigkeit getroffenen Änderungen des FNP`s betrafen nicht den Bereich der Bewertungsobjekte.

---

<sup>7</sup> Büchs - Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau  
- 1980, S. 480 -

Die aufstehenden Gebäude auf der im Außenbereichswie-  
ler *Friedlhöhe* gelegenen ehemaligen Hofstelle **Fl.Nr. 442**  
**Gemarkung Großenzenried** sind entweder historisch ge-  
wachsen oder nach § 35 BauGB zulässig errichtet. Das  
Wohnhaus ist an die öffentliche Wasserversorgung ange-  
schlossen. Laut Nachfrage bei den entsprechenden Stellen  
(Bayernwerk Netz GmbH, Deutsche Telekom AG, Marktge-  
meinde Stamsried) führt keine Strom- und Telefonleitung  
zum Gebäude. Die Abwasserentsorgung fand nur über die  
damals betriebene Jauche- und Güllegrube statt. Diese wä-  
re zukünftig mit einer hauseigenen Drei-Kammer-Klär-  
anlage sicherzustellen. Einschließlich eines zurechenbaren  
Umgriffs kann nach KLEIBER<sup>8</sup> von einer „Quasi-Bauland-  
qualität“ ausgegangen werden, wenn die bauliche Anlage  
rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist. In diesem  
Zusammenhang schreibt KLEIBER<sup>9</sup>:

„Bebaute, im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegene Grund-  
stücke sind nach § 40 Abs. 3 Nr. 4 ImmoWertV sog. fakti-  
sches Bauland bzw. sog. „De-fakto-Bauland“; der BGH  
spricht in diesem Zusammenhang auch vom „speziellen  
Verkehrswert als Bauland für landwirtschaftliche Nutzung“.  
Diese Eigenschaft resultiert aus der vorhandenen Bebau-  
ung, wenn diese zulässigerweise errichtet wurde und nach  
den Regelungen des § 35 BauGB über privilegierte bzw.  
begünstigte Vorhaben wirtschaftlich genutzt werden kann  
(Bestandsschutz). Entsprechend bebaute Flächen sind dem  
„baureifen Land“ nach § 5 Abs 4 ImmoWertV zuzurechnen.“

Die dahingehenden Regelungen des § 35 BauGB Abs. 4 in  
Bezug auf begünstigte Vorhaben sieht auch eine Neuer-  
richtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle  
vor, soweit die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2  
BauGB erfüllt sind. Jedoch ist nach Ansicht des Unterzeich-  
ners zu berücksichtigen, dass das seit ca. 12 Jahren un-  
bewohnte landwirtschaftliche Grundstück zum Gutachtens-

---

<sup>8</sup> Prof. Wolfgang Kleiber, S. 668 f

<sup>9</sup> Prof. Wolfgang Kleiber, S. 646

zeitpunkt einen sehr desolaten und verwilderten Zustand aufweist. Es bedarf letztendlich einer konkreten Bau(vor)anfrage um rechtlich abzusichern, inwieweit der Bestandsschutz für die vorhandene Bebauung noch greift und bestimmte Baumaßnahmen, wie z.B. ein Neubau des Wohnhauses an gleicher Stelle durchführbar sind. Diese rechtliche Fragestellung kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden. Diese Rechtsunsicherheit wird abschließend in einem späteren Kapitel im Rahmen der Wertfestsetzung berücksichtigt. Unter Vorbehalt der vorab erläuterten Rechtsfrage qualifiziert der Unterzeichner die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle **Fl.Nr. 442 Gemarkung Großenzenried** gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV aufgrund der ehemaligen Nutzung unter dem Überbegriff „*Baureifes Land*“ konkret als „**faktisches Bauland im Außenbereich**“.

Die **übrigen Grundstücke Fl.Nr. 440, 443 und 446 alle Gemarkung Großenzenried** qualifiziert der Unterzeichner entsprechend der Darstellung im FNP sowie ihrer tatsächlichen Nutzung laut § 3 Abs. 1 ImmoWertV als „**Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“.

### 4.3 Kaufpreise

Der Unterzeichner hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Cham Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen aus den Gemarkungen Großenzenried, Stamsried, Friedersried, Diebersried, Hitzelsberg und Kollenzendorf für die Jahre seit 2020 angefordert. Ebenso wurden Kaufpreise für Waldflächen aus demselben Zeitraum für die Gemarkung Großenzenried beschafft. Für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Stamsried wurden dem Unterzeichner die aktuellen Richtwerte vom Gutachterausschuss übermittelt. Kauffälle, die mehrere unterschiedlich zu bewertende Flurnummern betreffen, werden vom Unterzeichner, soweit sie für die Auswertung herangezogen werden und keine Wirtschaftseinheit bilden, aufgeteilt. Aus Gründen des Datenschutzes werden die zu den Kaufpreisen gehörenden Flurstücknummern im Nachfolgenden nicht bekannt gegeben.

#### 4.3.1 Auflistung der Vergleichspreise und Richtwerte

##### 4.3.1.1 Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen (Grünland)

| Lfd.<br>Nr. | Datum | NA <sup>10</sup> | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Preis<br>€/m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|------------------|-----------------------------|---------------------------|
| XXX         |       |                  |                             |                           |

---

<sup>10</sup>NA = Nutzungsart (H = Wald, Gr = Grünland, A = Ackerland)

| Lfd.<br>Nr. | Datum | NA <sup>11</sup> | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Preis<br>€/m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|------------------|-----------------------------|---------------------------|
| XXX         |       |                  |                             |                           |

#### 4.3.1.2 Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen

| Lfd.<br>Nr. | Datum | NA | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Preis<br>€/m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|----|-----------------------------|---------------------------|
| XXX         |       |    |                             |                           |

---

<sup>11</sup> NA = Nutzungsart (H = Wald, Gr = Grünland, A = Ackerland)

#### 4.3.1.3 Richtwerte - Stand 01.01.2022 -

##### **Gemeinde - Ortsteil**

XXX

#### 4.3.2 Verwertbarkeit der Vergleichspreise

Nach Auskunft der Landwirtschaftsverwaltung (AELF Cham) haben die landwirtschaftlich genutzten Teilflächen der Bewertungsobjekte zum Stichtag *Grünlandstatus*.

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 der Unterzeichner eine Selektierung vor. Hierbei wurden diejenigen Kauffälle nicht zur näheren Auswahl herangezogen, bei denen keine landwirtschaftliche Nutzung (fehlende FID<sup>12</sup>-Nummer) laut Fachanwendung des BayernAtlas-plus vorlag. Im weiteren Verlauf der Kauffallauswertung konnten bei den endgültig zur Verfügung gestellten Kauffällen keine weiteren, im Vergleich zu den landwirtschaftlich genutzten Bewertungsobjekten, abweichenden Grundstücksmerkmale festgestellt

---

<sup>12</sup> Feldstücksidentifikator (FID). In der digitalen Feldstückskarte werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen Bayerns als Feldstücke verwaltet. Die Feldstücke sind die Grundlage für

werden, die ein Ausscheiden gerechtfertigt hätten. Gleiches trifft auch für die zur Verfügung gestellten Kaufpreise der forstwirtschaftlichen Flächen zu.

#### 4.3.3 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) = **0**, Grünland (Gr) = **- 2**)
- **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. Hinsichtlich der Wertrelation zwischen Acker und Grünland hält der Unterzeichner einen Abschlag von

Acker- auf Grünlandstandorte in Höhe von 10 %<sup>13</sup> für angebracht (siehe oben: **Nutzung** (Acker (A) = 0, Grünland (Gr) = -2). Die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Bewertungsobjektes Fl.Nr. 443 Gemarkung Großenzenried stuft der Unterzeichner hinsichtlich seiner Nutzung jedoch mit -1 ein, da es sich hierbei überwiegend nicht um absolutes Grünland, sondern um einen ackerfähigen Standort (siehe Bodenschätzung) handelt, auf dem Grünlandstatus vorherrscht.

Tabelle 1: Zuteilung der Wertkriterien

| Lfd.Nr.<br>Kaufpreis-<br>liste                                   | Nutz-<br>ung | Ander-<br>weitige<br>Nutz-<br>ung | Lage | Zu-<br>schnitt | Grund-<br>stücks-<br>größe | Zu-<br>weg-<br>ung | Ein-<br>gren-<br>zung | Ge-<br>lände-<br>neig-<br>ung | Bo-<br>den-<br>güte | Bewirt-<br>schaft-<br>ungsein-<br>schrän-<br>kungen | Sum-<br>me | Differenz zum Bew.-O. |                   |
|--|--------------|-----------------------------------|------|----------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|---|------------|-----------------------|-------------------|
|  |              |                                   |      |                |                            |                    |                       |                               |                     |   |            | Fl.Nr. 440            | Fl.Nr. 443 (Tfl.) |
|  |              |                                   |      |                |                            |                    |                       |                               |                     |   |            | Gmkg. Großenzenried   |                   |
| 1  | -1           | 0                                 | 0    | 0              | 1                          | 1                  | 0                     | 1                             | 0                   | 1   | 3          | -6                    | -3                |
| 2  | -2           | -1                                | 0    | 0              | -1                         | -1                 | 1                     | -3                            | -1                  | -2  | -10        | 7                     | 10                |
| 3  | 0            | 0                                 | 0    | 1              | 1                          | 1                  | 0                     | -1                            | -1                  | 1   | 2          | -5                    | -2                |
| 4  | 0            | 0                                 | 0    | 1              | 1                          | 1                  | 0                     | -1                            | -1                  | 1   | 2          | -5                    | -2                |
| 5  | 0            | 0                                 | 0    | 0              | -1                         | 1                  | -1                    | -1                            | -1                  | 1   | -2         | -1                    | 2                 |
| 6  | 0            | 0                                 | 0    | -2             | -1                         | 1                  | -2                    | -1                            | -2                  | 1   | -6         | 3                     | 6                 |
| 7  | 0            | 0                                 | 0    | 0              | 1                          | 1                  | 1                     | -1                            | -1                  | 1   | 2          | -5                    | -2                |
| 8  | 0            | 0                                 | 0    | 1              | -1                         | 1                  | 1                     | 2                             | -1                  | 1   | 4          | -7                    | -4                |
| 9  | -2           | 0                                 | 0    | 0              | 0                          | 1                  | 1                     | 0                             | -1                  | 1   | 0          | -3                    | 0                 |
| <b>Bewertungsobjekt (Bew.-O); Fl.Nr. Gemarkung Großenzenried</b> |              |                                   |      |                |                            |                    |                       |                               |                     |   |            |                       |                   |
| Fl.Nr. 440   | -2           | 0                                 | 0    | 2              | -2                         | 1                  | 1                     | 0                             | -1                  | -2  | -3         |                       |                   |
| 443 (Tfl.)   | -1           | 0                                 | 0    | -2             | 2                          | 1                  | 0                     | 0                             | -1                  | 1   | 0          |                       |                   |

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.

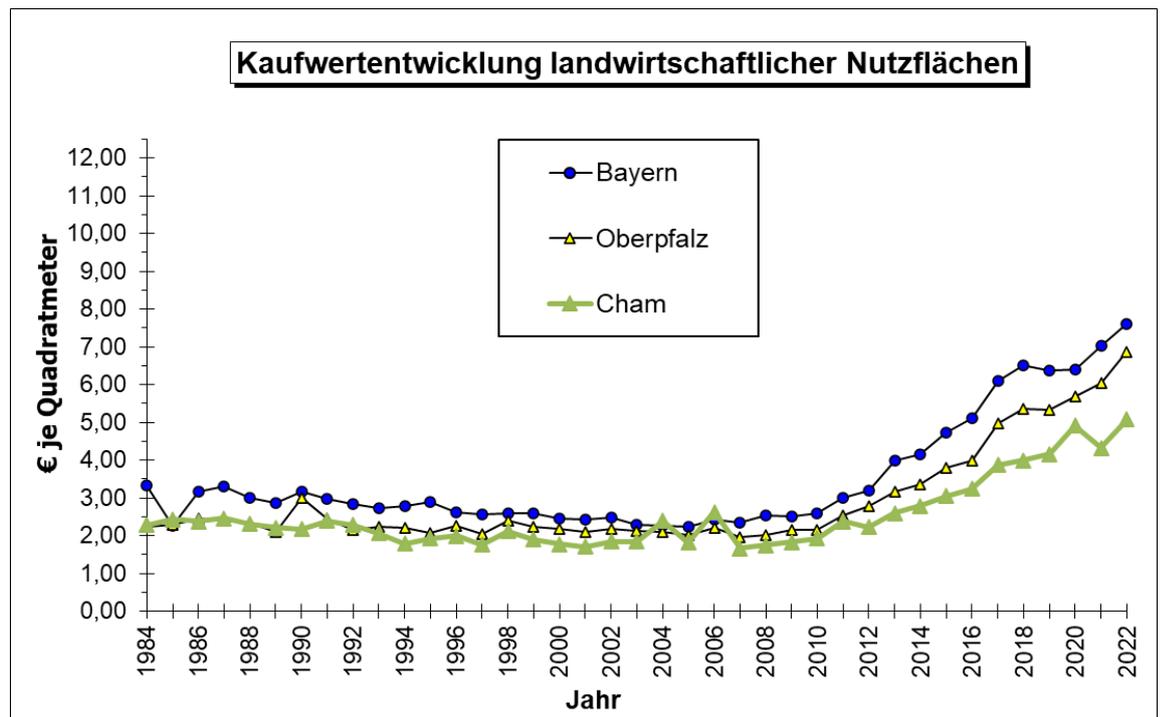
<sup>13</sup> Siehe diesbezüglich die Ausführungen in Kap. 4.3.5

#### 4.3.4 Allgemeine Kaufpreisstatistik in der Land- und Forstwirtschaft

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 gestiegenen Zinsen, weiterhin fort.

Das nachfolgende *Diagramm 1* zeigt die durchschnittliche Kaufwertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen in Bayern, in der Oberpfalz und im Landkreis Cham seit 1984.

Diagramm 1:



Quelle: Statistisches Bundesamt - Reihe 2.4 - Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz

*Tabelle 2* zeigt in der untersten Zeile den Durchschnitt der jährlichen Preisveränderung für landwirtschaftliche Grundstücke der Jahre 2018 bis 2022 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

| <b>Steigerungsrate</b> der Kaufpreise zum Vorjahr |                               |                |               |                               |               |               |                               |               |
|---|-------------------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------|---------------|
| Lkr Cham  |                               |                | Oberpfalz     |                               |               | Bayern        |                               |               |
| Jahr  | Kaufpreis<br>€/m <sup>2</sup> | %              | Jahr          | Kaufpreis<br>€/m <sup>2</sup> | %             | Jahr          | Kaufpreis<br>€/m <sup>2</sup> | %             |
| 2018  | 3,9927                        |                | 2018          | 5,3560                        |               | 2018          | 6,4963                        |               |
| 2019  | 4,1613                        | <b>4,22%</b>   | 2019          | 5,3429                        | <b>-0,24%</b> | 2019          | 6,3649                        | <b>-2,02%</b> |
| 2020  | 4,9108                        | <b>18,01%</b>  | 2020          | 5,6993                        | <b>6,67%</b>  | 2020          | 6,3986                        | <b>0,53%</b>  |
| 2021  | 4,3187                        | <b>-12,06%</b> | 2021          | 6,0479                        | <b>6,12%</b>  | 2021          | 7,0312                        | <b>9,89%</b>  |
| 2022  | 5,0747                        | <b>17,51%</b>  | 2022          | 6,8747                        | <b>13,67%</b> | 2022          | 7,6081                        | <b>8,20%</b>  |
| Ø 2018 - 2022                                     |                               | <b>6,92%</b>   | Ø 2018 - 2022 |                               | <b>6,55%</b>  | Ø 2018 - 2022 |                               | <b>4,15%</b>  |

Quelle: Statistisches Bundesamt - Reihe 2.4 - Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz

#### 4.3.5 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 entnehmen<sup>14</sup>. Entsprechend der statistischen Entwicklung der landwirtschaftlichen Kaufpreise im Betrachtungsgebiet (siehe Kap. 4.3.4) 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 Wertkriteriendifferenz<sup>15</sup>.

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.

---

<sup>14</sup> Hinsichtlich der ausgewiesenen Mittelwerte siehe Kap. 4.3.6

<sup>15</sup> Exemplarische Berechnung am Kauffall Lfd.Nr. 1 für Fl.Nr. 440:  
(etwaige Rundungsfehler sind der tabellarischen Berechnung geschuldet)  
Kaufpreis = 2,37 €/m<sup>2</sup>

Zeitdifferenz Kaufpreisdatum zu Gutachtenszeitpunkt = 799 Tage

Relation zum Jahr mal jährliche Preissteigerung mal Kaufpreis:

$799/365 = 2,189 * 0,05 = 0,1095$

$2,37 \text{ €/m}^2 * 1,1095 = 2,63 \text{ €/m}^2$

Summe Wertkriterien Bewertungsobjekt = -3 (*Tabelle 1*)

Summe Wertkriterien Kauffall Nr. 1 = 3 (*Tabelle 1*)

Differenz -3 - 3 = -6 mal 5 % mal zeitangepassten Kaufpreis:

$-6 * 0,05 = -0,3$

$2,63 \text{ €/m}^2 * 0,7 = 1,84 \text{ €/m}^2$

Tabelle 3: Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt

XXX

#### 4.3.6 Statistische Auswertung der Kaufpreise

Die Kauffälle weisen unangepasst eine Preisspanne von 2,37 €/m<sup>2</sup> bis 4,70 €/m<sup>2</sup> auf. Zeitlich und sachlich an die Bewertungsobjekte angepasst ergibt sich eine Preisspanne von

- 1,84 €/m<sup>2</sup> bis 5,15 €/m<sup>2</sup> bei Fl.Nr. 440 Gmkg. Großenzenried
- 2,23 €/m<sup>2</sup> bis 5,72 €/m<sup>2</sup> bei Fl.Nr. 443 (Tfl.) Gmkg. Großenzenried

Bei der statistischen Auswertung<sup>16</sup> (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:

---

<sup>16</sup> 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 vorliegendem 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

|                       | zeitliche + sachliche Anpassung an<br>das Bew.-O.<br>Gemarkung Großenzenried |                           |
|-----------------------|--|---------------------------|
|                       | <b>Fl.Nr. 440</b>  | <b>Fl.Nr. 443 (Tlfl.)</b> |
|                       | €/m <sup>2</sup>   | €/m <sup>2</sup>          |
| <b>Arithm. Mittel</b> | 3,15   | 3,69                      |
| <b>gew. arith. M.</b> | 2,67   | 3,18                      |
| <b>Median</b>         | 2,98   | 3,67                      |
| <b>Modalwert</b>      | -  | -                         |

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 die Bewertungsobjekte zu.

#### 4.3.7 Auswertung der forstwirtschaftlichen Vergleichspreise

Die Kaufpreise der forstwirtschaftlichen Vergleichsgrundstücke beinhalten sowohl den Bodenpreis als auch den Preisansatz für den aufstehenden Holzbestand. Eine Auswertung der Vergleichspreise der forstwirtschaftlichen Flächen ist nur dann sinnvoll, wenn es sich laut Luftbildaufnahme des BayernAtlas-plus um einigermaßen ähnliche Baumbestände handelt. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die nachfolgende statistische Auswertung ist jedoch lediglich für eine Plausibilitätskontrolle

geeignet. Bei der zeitlichen Preisanpassung geht der Unterzeichner von einer jährlichen Preissteigerung hin zum Stichtag von 2,50 % aus. Dies entspricht dem halben Wert der landwirtschaftlichen Flächen.

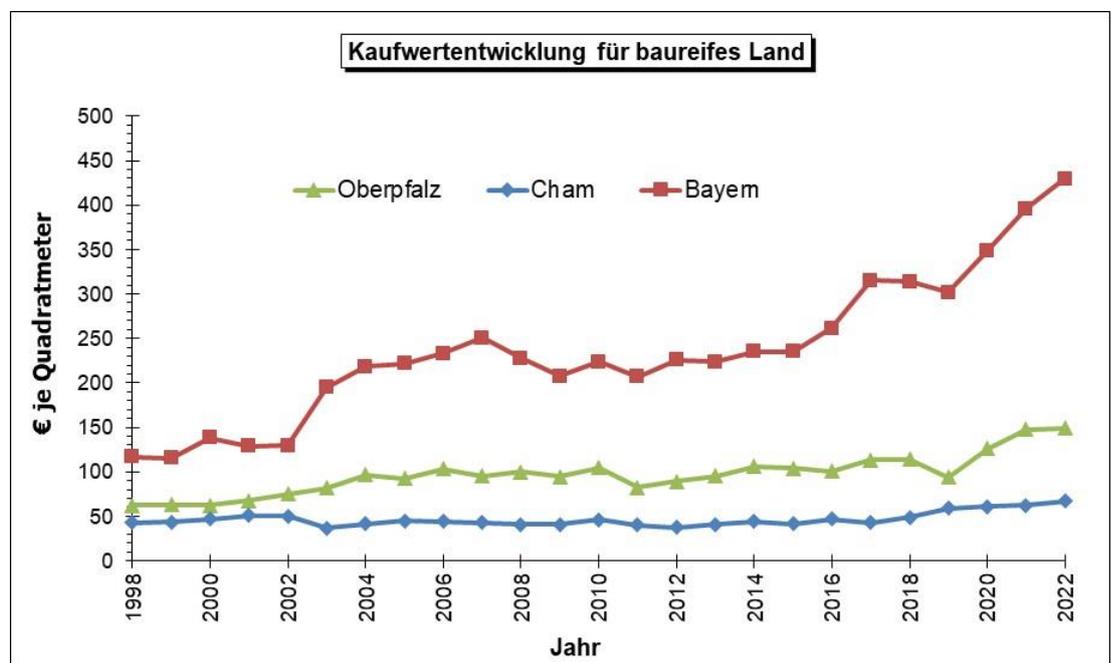
Tabelle 5: Statistische Auswertung der forstwirtschaftlichen Kaufpreise

| <b>Lfd.Nr. Kaufpreisliste</b> | <b>Kaufpreis</b> | <b>zeitliche Anpassung</b> |
|-------------------------------|------------------|----------------------------|
|                               | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup>           |
| <b>Arithm. Mittel</b>         | 2,89             | 3,10                       |
| <b>gew. arith. M.</b>         | 3,24             | 3,52                       |
| <b>Median</b>                 | 3,21             | 3,52                       |
| <b>Modalwert</b>              | -                | -                          |

#### 4.3.8 Kaufpreisstatistik für baureifes Land

Das *Diagramm 2* zeigt die durchschnittliche Kaufwertentwicklung für baureifes Land in Bayern, in der Oberpfalz und im Landkreis Cham seit 1984.

Diagramm 2: Kaufpreisentwicklung baureifes Land<sup>17</sup>



Im Gegensatz zu Bayern zeigt sich auf Bezirks- und Landesebene ein zunächst moderaterer Anstieg der Kaufpreise. Die Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2008 hatte auf allen drei Ebenen keine sprunghaften Auswirkungen auf das Kaufpreisniveau. Zuletzt ca. seit dem Jahr 2016 ist generell ein stärkerer Preisanstieg zu beobachten.

<sup>17</sup> Daten für die Jahre ab 2022 auf Landkreis- und Bezirksebene wurden zum Gutachtenszeitpunkt noch nicht veröffentlicht.

## 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 Bodenwert

Der Unterzeichner setzt für das als **faktisches Bauland im Außenbereich** qualifizierte Grundstück **Fl.Nr. 442 Gemarkung Großenzenried** auf Grundlage nachstehender Ausführung einen vorläufigen Bodenwert in Höhe von **7,00 €/m<sup>2</sup>** fest.

KLEIBER<sup>18</sup> schreibt hierzu, dass derartige Grundstücke in ihrer Wertigkeit nicht dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. für baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden.

---

<sup>18</sup> Prof. Wolfgang Kleiber, S. 676 f

Für die Bestimmung des Bodenwerts gibt es zwei Bewertungsansätze. Zum einen kann der Bodenwert mit dem zwei- bis vierfachen Bodenwert benachbarter landwirtschaftlicher Flächen angesetzt werden. Zum anderen kann er nach einem Vomhundertsatz des nächstgelegenen Bodenrichtwerts vergleichbarer Lage bestimmt werden. Als Richtgrößen hierbei können bis zu 60 % des Bodenrichtwerts des benachbarten Dorfgebietes gelten. Aufgrund der Übergröße von Hofstellen mit in der Regel mehr als 3.000 m<sup>2</sup> sind Abschläge bis zu 50 % im Weiteren vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich nach den oben beschriebenen Bewertungsansätzen folgende Bodenwerte:

- Ausgehend vom zweifachen Wert umgebender Landwirtschaftsflächen in Höhe von ca. 3,80 €/m<sup>2</sup> (Richtwert) ergibt sich ein Bodenwert von 7,60 €/m<sup>2</sup> (3,80 €/m<sup>2</sup> \* 2).
- Ausgangspunkt ist der Richtwert für benachbartes Wohnbauland (ebf) in Großenzenried und Hiltenbach mit 35 €/m<sup>2</sup>. Reduziert mit einem vom Unterzeichner angesetzten Abschlag für Außenbereich in Höhe von 60 % und einem Abschlag für Übergröße in Höhe von 50 % ergibt sich ein Wert von 7,00 €/m<sup>2</sup> (35 €/m<sup>2</sup> \* 0,40 \* 0,50).

Auf Grundlage beider Bewertungsansätze hält der Unterzeichner einen Bodenwert in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen. In diesem relativ niedrigen Wertansatz ist die rechtliche Unsicherheit bezüglich einer weiteren baulichen Gestaltung, wie sie in Kap. 4.2.2 angesprochen wurde, sowie die Berücksichtigung aller weiteren negativen Grundstücksmerkmale, mit abgegolten.

Für die als **Fläche der Landwirtschaft** qualifizierten und als Grünland genutzten Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteilflächen setzt der Unterzeichner unter Anbetracht der in Kapitel 4.3 aufgeführten und ausgewerteten Kaufpreise folgende vorläufigen Bodenwerte fest:

**Gemarkung Großenzenried**

**Fl.Nr. 440** **3,00 €/m<sup>2</sup>**

**Fl.Nr. 443 (Tfl. mit 65.205 m<sup>2</sup>)** **3,50 €/m<sup>2</sup>**

Bei der Wertfestsetzung orientiert sich der Unterzeichner an den berechneten beziehungsweise angepassten Mittelwerten der Kaufpreise aus Kapitel 4.3.6.

Für die als **Fläche der Landwirtschaft** qualifizierte und forstwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 443 Gemarkung Großenzenried mit ca. 25.754 m<sup>2</sup> setzt der Unterzeichner einen **vorläufigen Bodenwert** von **1,40 €/m<sup>2</sup>** an. Für die Waldbodenwertfindung werden die landwirtschaftlichen Bodenpreise herangezogen. Waldbodenwerte liegen in der Regel bei 20 - 35 % des mittleren Preisniveaus für umliegendes Ackerland. In Anbetracht des zum Stichtag gültigen Bodenrichtwerts für Ackerland in der Gemeinde Stamsried in Höhe von 3,80 €/m<sup>2</sup> ergibt sich bei einem 35 % igen Ansatz ein Waldbodenwert in Höhe von 1,33 €/m<sup>2</sup>. Der Richtwert für Waldboden wird in der Gemeinde Stamsried zum 01.01.2022 mit 1,35 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen und bestätigt somit die obige Herleitung aus dem Richtwert für Ackerland. Unter Berücksichtigung einer gewissen Bodenpreissteigerung seit dem Stichtag der Richtwerte vom 01.01.2022 hält der Unterzeichner einen Wert für holzleeren Boden in Höhe von 1,40 € für gerechtfertigt.

Für die aufgelassene Teichfläche des Grundstücks Fl.Nr. 443 Gemarkung Großenzenried mit ca. 10.033 m<sup>2</sup> setzt der Unterzeichner 30 % des Richtwertes für Ackerflächen an, das sind, unter Berücksichtigung einer gewissen Wertsteigerung wie beim Waldbodenwert, ca. **1,20 €/m<sup>2</sup>**. In der Regel entspricht der Wert solcher Teichflächen in etwa dem der umliegenden Landwirtschaftsflächen. Im vorliegenden Fall ist die Teichfläche aufgelassen und verwildert, was einerseits einen höheren Abschlag rechtfertigen würde. Andererseits ist, lt. Nachfrage beim Landratsamt Cham, der Teich noch als Altbestand geführt, d.h. eine Instandsetzung ist rechtlich jederzeit möglich. Aufgrund des aktuellen Zustandes wäre dies jedoch sehr kostenintensiv.

Für die zu bewertenden Einzelgrundstücke ergeben sich folgende vorläufige Bodenwerte:

*Gemarkung Großenzenried*

Flst.Nr. 440 – Gr – 0,0520 ha

Vorläufiger Bodenwert

$$FgN \quad 3,00 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 520 \text{ m}^2 \quad = \quad 1.560 \text{ €}$$

Flst.Nr. 442 – FgN – 0,2682 ha

Vorläufiger Bodenwert

$$FgN \quad 7,00 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 2.682 \text{ m}^2 \quad = \quad 18.774 \text{ €}$$

Flst.Nr. 443 – Gr, H, Wa – 10,0992 ha

Vorläufiger Bodenwert

$$Gr \quad 3,50 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 65.205 \text{ m}^2 \quad = \quad 228.218 \text{ €}$$

$$H \quad 1,40 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 25.754 \text{ m}^2 \quad = \quad 36.056 \text{ €}$$

$$Wa \quad 1,20 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 10.033 \text{ m}^2 \quad = \quad 12.040 \text{ €}$$

$$\underline{276.314 \text{ €}}$$

$$276.314 \text{ €}$$

Flst.Nr. 446 – H – 0,1090 ha

Vorläufiger Bodenwert

$$H \quad 1,40 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 1.090 \text{ m}^2 \quad =$$

$$1.526 \text{ €}$$

#### 4.4.3 Vorläufiger Wert der Gebäude und Außenanlagen

Für die Gebäude und baulichen Anlagen auf Fl.Nr. 442 Gemarkung Großenzenried werden keine positiven Werte angesetzt. Die vorbezeichneten Baulichkeiten sind alters-/konstruktionsbedingt und vor allem aufgrund nicht geleisteter Instandhaltung nur noch sehr bedingt beziehungsweise nicht mehr nutzbar. Die Gebäude stellen sich in ihrer Gesamtheit als abbruchreif dar. Für eine weitere Wohnbeziehungsweise Ersatznutzung z.B. als Garage, Werkstatt oder Lagerraum müssten sehr kostspielige Umbau- und Ausbesserungsleistungen erbracht werden. Dies steht jedoch nicht mehr im Einklang mit einem vernünftigen Wert/Kosten-Verhältnis. Der Unterzeichner ist der Ansicht, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr diese Baulichkeiten als Belastung in Höhe der Abrisskosten sieht und nicht werterhöhend im Rahmen einer Restnutzung einpreist. Ein dahingehender Wertansatz erfolgt im Gutachten unter dem Gliederungspunkt 4.4.7 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*.

#### ***Außenanlagen***

Mit Ausnahme eines öffentlichen Wasseranschlusses sind auf dem Bewertungsobjekt Fl.Nr. 442 Gemarkung Großenzenried keine weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Telefon, Strom und Abwasserentsorgung vorhanden. Die vorhandenen Einfriedungen und Hofbefestigungen sind verfallen bzw. zugewachsen. Der Unterzeichner setzt zum Stichtag 15.12.2023 **keinen Wert** für die Außenanlagen an.

4.4.4 Vorläufiger Wert des Waldbestandes

Wie eingangs erwähnt, wird der Bestandwert in Anlehnung an die zum Stichtag gültigen Versicherungssummen der Bayerischen Versicherungskammer vorgenommen. Hierbei handelt es sich um die Bestands- bzw. Wirtschaftswerte der jeweiligen Holzart.

*Gemarkung Großenzenried*Flst.Nr. 443 – H – 2,5754 ha

Ertragsklasse (EKL) II;  
 Föhre (Fö) 50 %, Ø 70jährig;  
 Fichte (Fi) 40 %, Ø 50jährig;  
 Buche (Bu), Birke (Bi) 10 %, Ø 40jährig  
 Bestockungsgrad (Bg) 0,8

|                                |                                      |   |                 |
|--------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------|
| Fö                             | 14.564 €/ha * 2,5754 ha * 0,8 * 0,50 | = | 15.003 €        |
| Fi                             | 17.866 €/ha * 2,5754 ha * 0,8 * 0,40 | = | 14.724 €        |
| Bu, Bi                         | 13.237 €/ha * 2,5754 ha * 0,8 * 0,10 | = | <u>2.727 €</u>  |
| <b>Vorläufiger Bestandwert</b> |                                      |   | <b>32.454 €</b> |

Flst.Nr. 446 – H – 0,1090 ha

Ertragsklasse (EKL) II;  
 Föhre (Fö) 50 %, Ø 70jährig;  
 Fichte (Fi) 40 %, Ø 50jährig;  
 Buche (Bu), Birke (Bi) 10 %, Ø 40jährig  
 Bestockungsgrad (Bg) 0,8

|                                |                                      |   |                |
|--------------------------------|--------------------------------------|---|----------------|
| Fö                             | 14.564 €/ha * 0,1090 ha * 0,8 * 0,50 | = | 635 €          |
| Fi                             | 17.866 €/ha * 0,1090 ha * 0,8 * 0,40 | = | 623 €          |
| Bu, Bi                         | 13.237 €/ha * 0,1090 ha * 0,8 * 0,10 | = | <u>115 €</u>   |
| <b>Vorläufiger Bestandwert</b> |                                      |   | <b>1.373 €</b> |

4.4.5 Vorläufiger Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke*Gemarkung Großenzenried*Flst.Nr. 440 – Gr – 0,0520 ha

|                              |         |         |
|------------------------------|---------|---------|
| Vorläufiger Verkehrswert     |         | 1.560 € |
| <i>Vorläufiger Bodenwert</i> | 1.560 € |         |

Flst.Nr. 442 – FgN – 0,2682 ha

|  |          |                 |
|--|----------|-----------------|
| Vorläufiger Verkehrswert                 |          | 18.774 €        |
| <i>Vorläufiger Bodenwert</i>             | 18.774 € |                 |
| <i>Vorläufiger Wert d. baul. Anlagen</i> | - €      |                 |
| <i>Vorläufiger Wert d. Außenanlagen</i>  | - €      |                 |
|  |          | <u>18.774 €</u> |

Flst.Nr. 443 – Gr, H, Wa – 10,0992 ha

|                                    |                 |           |
|------------------------------------|-----------------|-----------|
| Vorläufiger Verkehrswert           |                 | 308.768 € |
| <i>Vorläufiger Bodenwert</i>       | 276.314 €       |           |
| <i>Vorl. Wert d. Waldbestandes</i> | <u>32.454 €</u> |           |
|                                    |                 | 308.768 € |

Flst.Nr. 446 – H – 0,1090 ha

|                                    |                |         |
|------------------------------------|----------------|---------|
| Vorläufiger Verkehrswert           |                | 2.899 € |
| <i>Vorläufiger Bodenwert</i>       | 1.526 €        |         |
| <i>Vorl. Wert d. Waldbestandes</i> | <u>1.373 €</u> |         |
|                                    |                | 2.899 € |

#### 4.4.6 Marktanpassung

Für die zu bewertenden Grundstücke konnten vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham keine geeigneten Sachwertfaktoren beziehungsweise entsprechende Berechnungsmodelle für die Bestimmung der Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Der Unterzeichner beruft sich daher auf entsprechende Ausführungen in der Fachliteratur und auf eigene Erfahrungswerte. Bei der Ermittlung der vorläufigen Verkehrswerte sind bereits aktuelle Markteinflüsse berücksichtigt worden. Somit hält der Unterzeichner eine Marktanpassung nicht mehr für erforderlich.

#### 4.4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss 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 der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und deren Teilflächen wurden bereits in Kap. 4.3.3 berücksichtigt, indem die Vergleichspreise dahingehend angepasst wurden. Der Unterzeichner nimmt dahingehend keine weitere Wertanpassung vor.

### **Freilegungskosten**

Für die Gebäude und baulichen Anlagen auf der Hofstelle **Fl.Nr. 442 Gemarkung Großenzenried** setzt der Unterzeichner Abbruch- beziehungsweise Freilegungskosten in Höhe von rd. **35.000 €** an. Diese können vom Unterzeichner nur grob geschätzt werden, wobei er sich nach Erfahrungswerten gleichartiger Objekte richtet. Eine Orientierung bieten dem Unterzeichner die Richtpreise der ALB Hessen<sup>19</sup>. Darin sind bei ganzen Gebäuden Abbruchkosten (incl. MwSt) aufgeführt. Diese werden entweder pro Kubikmeter umbauten Raum oder pro Quadratmeter Gewerbefläche zuzüglich etwaiger Deponiegebühren angegeben. Bei der Kostenschätzung berücksichtigt der Unterzeichner, dass das Bauholz der Scheunen und Schuppen gegebenenfalls noch Abnehmer, teils sogar mit Abbau der Gewerke, findet. Eine kostspielige Entsorgung des Holzmaterials würde somit entfallen. Die Abbruchkosten schließen auch die Entrümpelung der Hofstelle mit ein. Der Restwert der noch verwertbaren Maschinen und Gerätschaften

---

<sup>19</sup> Arbeitsgemeinschaft für Rationalisierung, Landtechnik und Bauwesen in der Landwirtschaft Hessen e.V. (ALB Hessen): Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser. Ausgabe 2019/2020. Kassel 2019

egalisiert sich mit dem Aufwand, der mit der Verwertbarmachung einhergeht.

Zur Kalkulation der Abbruchkosten vermerkt der Unterzeichner, dass er diese aus seiner Sicht eines Immobiliensachverständigen vorgenommen hat. Sie fließen in die Ermittlung des Verkehrswertes mit ein. Eine messerscharfe Ermittlung der Abbruchkosten, soweit dies überhaupt möglich ist, steht nicht in der Kompetenz eines Grundstückssachverständigen. Dafür gibt es Spezialsachverständige in Form von Abrisskostengutachtern.

### **Bodenverunreinigungen**

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen. Bei landwirtschaftlichen Resthofstellen ist dahingehend grundsätzlich ein gewisses Risiko vorhanden, welches jedoch bei der Wertfestsetzung mit eingepreist wurde. Laut Auskunft des Landratsamtes Cham gibt es bei den Bewertungsobjekten keine entsprechenden Eintragungen im Altlastenkataster. Der Unterzeichner kann hierfür jedoch keine Gewähr übernehmen.

## **Rechte und Belastungen**

### **Wertminderung aufgrund im Grundbuch eingetragener Belastungen**

#### **Wasserrohr- und Kabelleitungsrecht**

Das Grundstück **Fl.Nr. 443 Gemarkung Großenzenried** ist mit einem Wasserrohr- und Kabelleitungsrecht zugunsten des *Landkreises Cham -Kreiswasserwerk-* belastet. Laut Dienstbarkeitsvertrag vom 09.11.1989 beträgt die Schutzstreifenbreite 2 m beiderseits der Rohrgrabenmitte. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Stamsried verläuft die Leitung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze unmittelbar neben der Ortsverbindungsstraße, so dass nur die halbe Schutzstreifenbreite zum Tragen kommt. Nach eigenem Aufmaß beträgt die Leitungslänge ca. 236 m. Es ergibt sich eine Schutzstreifenfläche von ca. 472 m<sup>2</sup>. In Anlehnung an die zwischen dem *Bayerischen Bauernverband* und dem *Verband der Bayerischen Energie- und Wasserwirtschaft e.V.* vereinbarten Richtlinien, wird für die Berechnung der Wertminderung für die Leitung 35 % des Verkehrswertes je Quadratmeter Schutzzone als einmalige Entschädigung angesetzt.

#### ***Wertminderung wegen Wasserrohr- und Kabelleitungsrecht an Flst.Nr. 443 Gemarkung Großenzenried***

472 m<sup>2</sup> \* 3,50 €/m<sup>2</sup> \* 35 % =

**578 €**

*Starkstromleitungs- und Masterrichtungsrecht*

Das Grundstück **Fl.Nr. 443 Gemarkung Großenzenried** ist mit einem Starkstromleitungs- und Masterrichtungsrecht zugunsten der *Energieversorgung Ostbayern AG* (jetzt *Bayernwerk AG*) belastet. Das Recht umfasst die Überspannung des Grundstücks mit einer 20 kV-Freileitung und die Errichtung zweier Maststandorte. Der dazugehörige Dienstbarkeitsvertrag vom 20.05.1983 liegt dem Unterzeichner vor. Die Schutzstreifenbreite beträgt nach Informationen der *Bayernwerk AG* 5 m beiderseits der Leitungssachse. Nach eigenem Aufmaß im *BayernAtlas-plus* beträgt die Schutzstreifenfläche im Grundstück ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Die beiden Maststandorte befinden sich auf der Grundstücksgrenze mit einer Mastaufstandsfläche von ca. 4 m<sup>2</sup>. In Anlehnung an die zwischen dem *Bayerischen Bauernverband* und dem *Verband der Bayerischen Energie- und Wasserwirtschaft e.V.* vereinbarten Richtlinien vom 02.07.2019, wird für die Berechnung der Wertminderung für Freileitungen ein Betrag in Höhe von 25 % je Quadratmeter Schutzzone angesetzt. Bei der Ermittlung der Wertminderung für die beiden Maststandorte orientiert sich der Unterzeichner an den Entschädigungssätzen für Maststandorte entsprechend der HLBS-Schriftenreihe Heft 113<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Schriftenreihe AGRAR-Tax, Heft 113, 2. überarbeitete und ergänzte Auflage, HLBS-Verlag: Hochspannungsmast-Entschädigung 2016 von Dr. Heinz-Peter Jennissen und Nico Wolbring

Es ergibt sich folgender Wert:

**Fl.Nr. 443** Gemarkung Großenzenried

Starkstromleitungs- und Masterrichtungsrecht

|   |   |                |
|---|---|----------------|
| 1.000 m <sup>2</sup> * 3,50 €/m <sup>2</sup> * 25 % | = | 875 €          |
| Maststandort Grundstücksrand 2 * 1.900 € * 0,50     | = | <u>1.900 €</u> |
| <b>Gesamt</b>                                       |   | <b>2.775 €</b> |

Langfristige Verpachtung

Die als Grünland genutzten Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 440 und 443 Gemarkung Großenzenried sind seit dem 01.04.1997 an XXX verpachtet. Der damalige Pachtvertrag liegt dem Unterzeichner nicht vor. Nach Auskunft beim Ortstermin läuft die Pacht stillschweigend von Jahr zu Jahr weiter, soweit keine Kündigung von den Vertragsparteien erfolgt. Da eine Kündigung jederzeit unter Einhaltung einer vereinbarten beziehungsweise der gesetzlichen Frist erfolgen kann, sieht der Unterzeichner von der Berechnung einer Verkehrswertminderung aufgrund des bestehenden Pachtverhältnisses ab.

4.4.8 Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke*Gemarkung Großenzenried*F1st.Nr. 440 – Gr – 0,0520 ha

|   |          |                |
|---|----------|----------------|
| Vorläufiger Verkehrswert                            | 1.560 €  |                |
| Marktanpassung                                      | -        |                |
| Besondere objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale: | <u>-</u> |                |
| <b>Verkehrswert</b>                                 | 1.560 €  | <b>1.560 €</b> |

F1st.Nr. 442 – FgN – 0,2682 ha

|   |                   |                         |
|---|-------------------|-------------------------|
| Vorläufiger Verkehrswert                            | 18.774 €          |                         |
| Marktanpassung                                      | -                 |                         |
| Besondere objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale: |                   |                         |
| - Freilegungskosten                                 | <u>- 35.000 €</u> |                         |
|   | - 16.226 €        |                         |
| <b>Verkehrswert</b>                                 |                   | <b>0 €<sup>21</sup></b> |

F1st.Nr. 443 – Gr, H, Wa – 10,0992 ha

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Vorläufiger Verkehrswert                            | 308.768 €        |                  |
| Marktanpassung                                      | -                |                  |
| Besondere objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale: |                  |                  |
| - Wasserrohr- und Kabelleitungsrecht                | - 578 €          |                  |
| - Starkstromleitungs- und<br>Masterrichtungsrecht   | <u>- 2.775 €</u> |                  |
| Wert unter Berücksichtigung Abt.II                  | 305.415 €        |                  |
| <b>Verkehrswert ohne Abt. II</b>                    |                  | <b>308.768 €</b> |

---

<sup>21</sup> negativer Grundstückswert nicht möglich (siehe nachfolgende Erklärung)

---

|   |          |                      |
|---|----------|----------------------|
| <i>Übertrag</i>                                     |          | 310.328 €            |
| <u>Flst.Nr. 446 – H – 0,1090 ha</u>                 |          |                      |
| Vorläufiger Verkehrswert                            | 2.899 €  |                      |
| Marktanpassung                                      | -        |                      |
| Besondere objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale: | <u>-</u> |                      |
| <b>Verkehrswert</b>                                 | 2.899 €  | <b>2.899 €</b>       |
| <hr/>   |          |                      |
| <b>Gesamt</b>                                       |          | 313.227 €            |
|   |          | <b>rd. 313.000 €</b> |

Bei der Wertzusammenführung für die Hofstelle Fl.Nr. 442 Gemarkung Großenzenried ergibt sich ein negativer Grundstückswert. Der Unterzeichner ist der Auffassung, dass der diesbezügliche Verkehrswert mit Null anzusetzen ist. Bei einem negativen Grundstückswert kann es sich nicht um einen Verkehrswert handeln, da es für Immobilien mit negativen Werten keinen Markt gibt und daher auch kein Preis erzielt werden kann. Der Unterzeichner ist jedoch der Ansicht, dass der beim Hofgrundstück sich ergebende, negative Grundstückswert mit dem Verkehrswert der restlichen Grundstücke verrechnet werden kann, da alle Grundstücke zusammen betrachtet eine Einheit bilden. Sollten die Bewertungsobjekte als Ganzes veräußert werden, könnte man einen Zuschlag ansetzen. In diesem Fall jedoch sieht der Unterzeichner von diesem Zuschlag ab, denn dieser egalisiert sich mit dem negativen Grundstückswert der Fl.Nr. 442 Gemarkung Großenzenried.

## 5. INVENTAR

Das Inventar wurde in Kap. 3.5 des Gutachtens bereits aufgelistet. Aufgrund des Alters und Zustands sieht der Unterzeichner von einem Wertansatz ab. Wie unter Kap. 4.4.7 bereits erwähnt, egalisiert sich der Restwert der noch verwertbaren Maschinen und Gerätschaften mit dem Aufwand, der mit der Verwertbarmachung (ausräumen, ggf. Instand setzen, online stellen, Termine vereinbaren und wahrnehmen, usw.) einhergeht.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren XXX war der Verkehrswert der Grundstücke **Fl.Nr. 440, 442, 443 und 446 alle Gemarkung Großenzenried** zu ermitteln.

Zum Wertermittlungsstichtag 15. Dezember 2023 (Tag der Ortseinsicht) ergibt sich folgender Verkehrswert (o. Abt. II d. GB):

*Gemarkung Großenzenried*

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Fl.Nr. 440</b> | <b>1.560 €</b>        |
| <b>Fl.Nr. 442</b> | <b>0 €</b>            |
| <b>Fl.Nr. 443</b> | <b>308.768 €</b>      |
| <b>Fl.Nr. 446</b> | <b><u>2.899 €</u></b> |

**Gesamt** **rd. 313.000 €**

(in Worten: dreihundertdreizehntausend Euro)

Die Wertminderung für Grundstück Fl.Nr. 443 Gemarkung Großenzenried aufgrund des in **Abt. II** des Grundbuches eingetragenen Wasserrohr- und Kabelleitungs- sowie Starkstromleitungs- und Masterrichtungsrecht bemisst der Unterzeichner auf

**3.353 €.**

**Für das Inventar erfolgt kein Wertansatz.**

XXX, den 15. Februar 2024

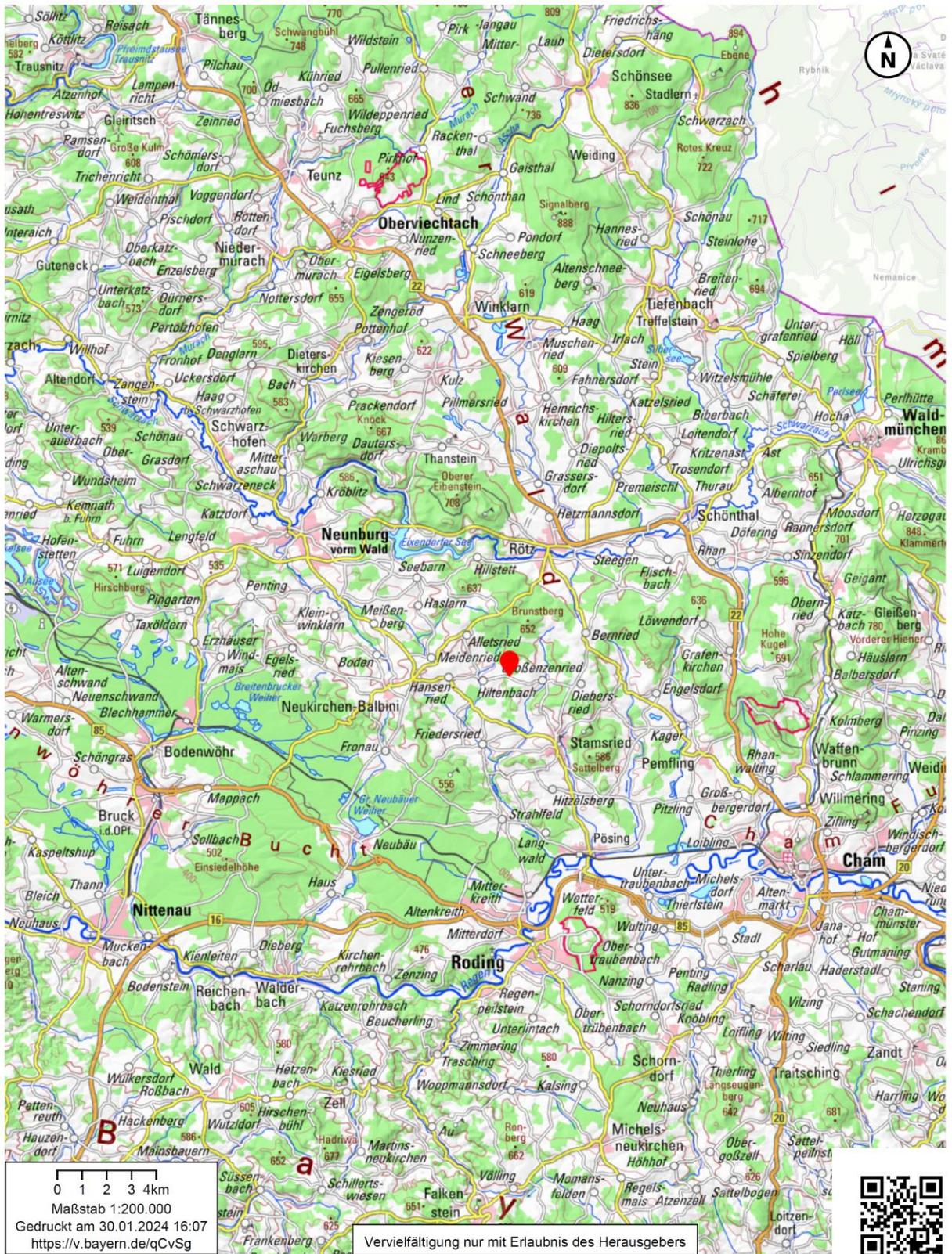
Der Sachverständige:

.....

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. 440, 442, 443, 446 Gemarkung Großenzenried



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024. EuroGeoraphics

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 741/16

### Anhang 3 - Gebäudeübersicht



- 1) Wohnhaus mit Stall
- 2) Scheune unmittelbar an das Haus/Stallteil angebaut
- 3) Scheune
- 4) Remise mit angebautem Hühnerstall
- 5) Scheune mit gemauertem Rübenkeller
- 6) Scheunenkomplex mit angeschleppter Wagenremise

## Anhang 4 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes

(vom Unterzeichner aufgenommen beim Ortstermin am 15.12.2023)

### Gemarkung Großenenzenried



1) Fl.Nr. 442 Hofstelle - Blick von Osten nach Westen



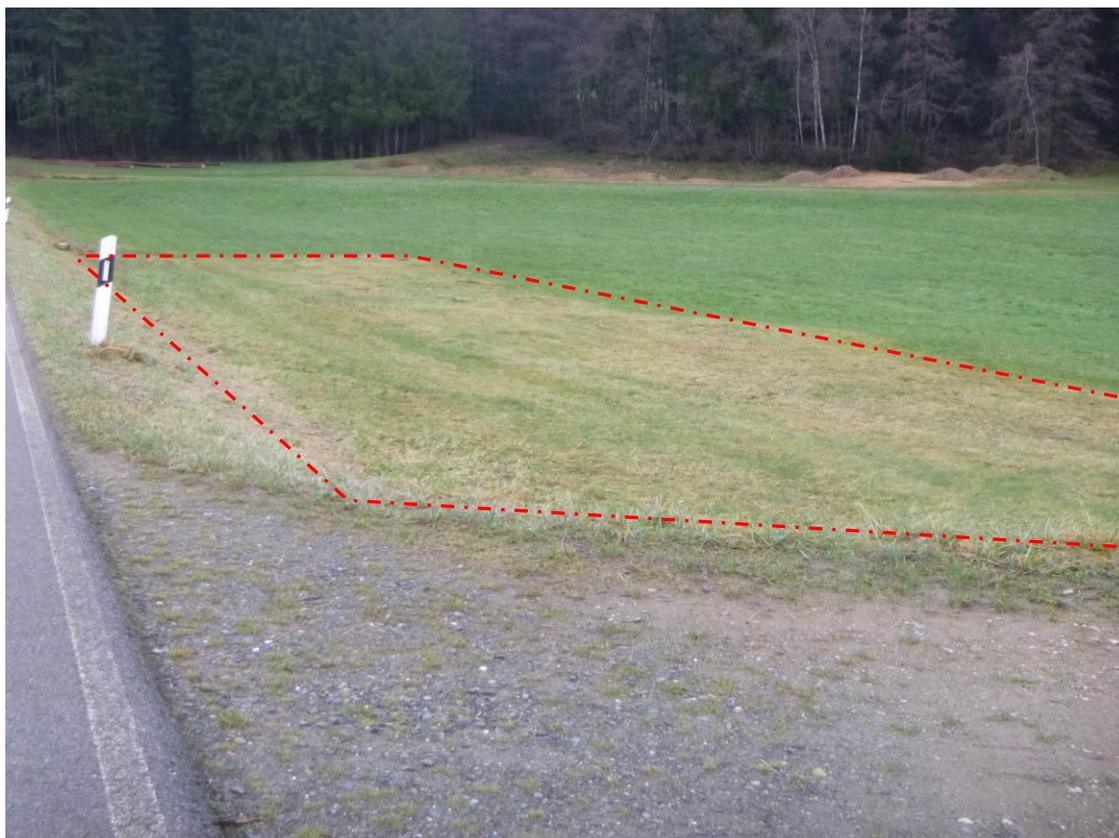
2) Fl.Nr. 442 Hofstelle – Blick von Norden nach Süden



3) Fl.Nr. 442 Grünlandbereich östl. der Hofstelle – Blick von Westen nach Osten



4) Fl.Nr. 443 ehem. Teich - Blick von Osten nach Westen



5) Fl.Nr. 440 – Blick von Osten nach Westen

**Anhang 5 - Flächennutzungsplanausschnitt**  
(rechtskräftig seit dem 16.05.1983)

