



RUDOLF WEIGERT
Dipl. Ing. (FH)

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

RUDOLF WEIGERT * HAIDAUER STRASSE 24 * 93102 PFATTER

07.03.2025

GA 449/24

GUTACHTEN

im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren

Anonymisierte Fassung

Az.: 4 K 60/23

Der zu bewertender Grundbesitz ist im Grundbuch des Amtsgerichts Cham -
Zweigstelle Kötzing - vorgetragen für Traidersdorf.

Dieses Gutachten umfasst 30 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	Ortsbesichtigung	3
0.3	Beigezogene Unterlagen	3
1.	SACHVERHALT	4
2.	TEILAUZUG AUS DEM GRUNDBUCH VON TRAIDERSDORF,	5
3.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN	7
3.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	7
3.2	Übersicht aus Google Earth	8
3.3	Auszug aus der Flurkarte	8
3.4	Auszug aus der Flurkarte mit Orthofoto	11
3.5	Kurzbeschreibung	13
3.6	Bilder der zu bewertenden Flächen	16
4.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	21
4.1	Wertermittlungsgrundsätze	21
4.2	Qualitätsbestimmung.....	23
4.2.1	Rechtsgrundsätze	23
4.2.2	Qualifizierung	23
4.3	Kaufpreise und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise	24
4.4	Wertfestsetzung	26
5.	ZUSAMMENFASSUNG	30

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 17. Juli 2024 zur Gutachtenserstattung in vorbezeichneter Angelegenheit.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nr. 90, Fl.Nr. 125 und Fl.Nr. 203 Gemarkung Traidersdorf gutachterlich festzustellen.

Für die Qualitäts- und Wertverhältnisse ist, da nichts anderes angegeben, der Zeitpunkt der Gutachtenserstattung maßgebend.

0.2 Ortsbesichtigung

Die zur Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde vom Unterzeichner am 22. Oktober 2024 vorgenommen.

0.3 Beigezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch von Traidersdorf
- Flurkartenauszug für die zu bewertenden Grundstücke M 1:1.000
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Internetrecherchen zu Schutzgebieten etc.
- einschlägige Literatur und Rechtsprechung

1. **SACHVERHALT**

Das vorliegende Gutachten dient als Grundlage für das laufende Zwangsversteigerungsverfahren.



2. TEILAUZUG AUS DEM GRUNDBUCH VON TRAIERSDORF

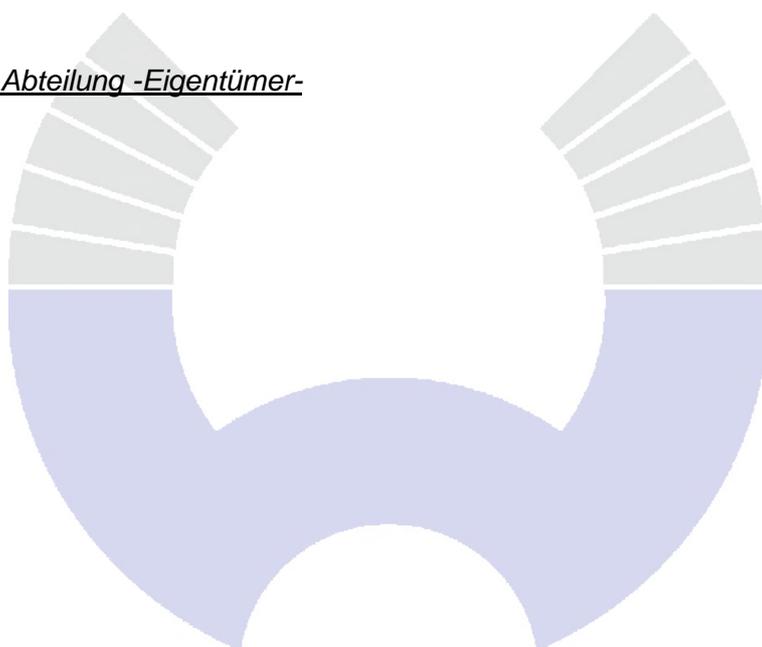
Stand: 26.09.2023

Bestandsverzeichnis

Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha a m ²
Gemarkung Traidersdorf		
90	Im Point; Grünland	18 10
125	Weidenfelder; Ackerland	38 49
203	Bügeläcker; Ackerland, Unland	27 60

Erste Abteilung -Eigentümer-

N.N.



Zweite Abteilung -Lasten und Beschränkungen-

Flst.Nr. 125

- a) Wasserleitungsrecht,
- b) Geh- und Fahrrecht

des jeweiligen Eigentümers Flst. 89

Bewilligt am 20. August 1947, eingetragen am 13. August 1948

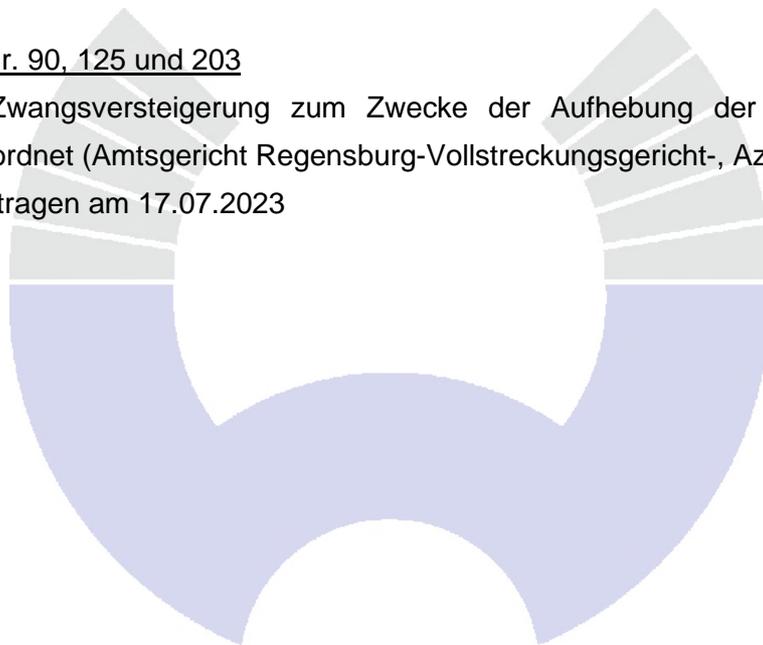
Flst.Nr. 90 und 125

Starkstromleitungsrecht zu Gunsten der Energieversorgung Ostbayern AG.,
Regensburg

Gemäß Urteil des AG Cham vom 10.07.1978, eingetragen am 20.02.1979

Flst.Nr. 90, 125 und 203

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Regensburg-Vollstreckungsgericht-, Az.: 4 K 60/23)
eingetragen am 17.07.2023



3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

3.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

vom 09.08.2024

Flst.Nr.	Nutzungsart	Fläche [m ²]	Klasse	EMZ	A-/Grzahl	Fläche [m ²]
----------	-------------	--------------------------	--------	-----	-----------	--------------------------

Gemarkung Traidersdorf

90

lt. Bodenschätzung

Grünland	1.810	GrLIIIb3	688	41/38	1.810
----------	-------	----------	-----	-------	-------

Tatsächliche Nutzung

Grünland	1.723				1.810
Unkultivierte Fläche	87				

125

lt. Bodenschätzung

Ackerland	3.546	AIS4V	1.418	43/40	3.849
Grünland	302	GrLIIIb3	115	41/38	
ohne Wertung	1				

Tatsächliche Nutzung

Grünland	3.849				3.849
----------	-------	--	--	--	-------

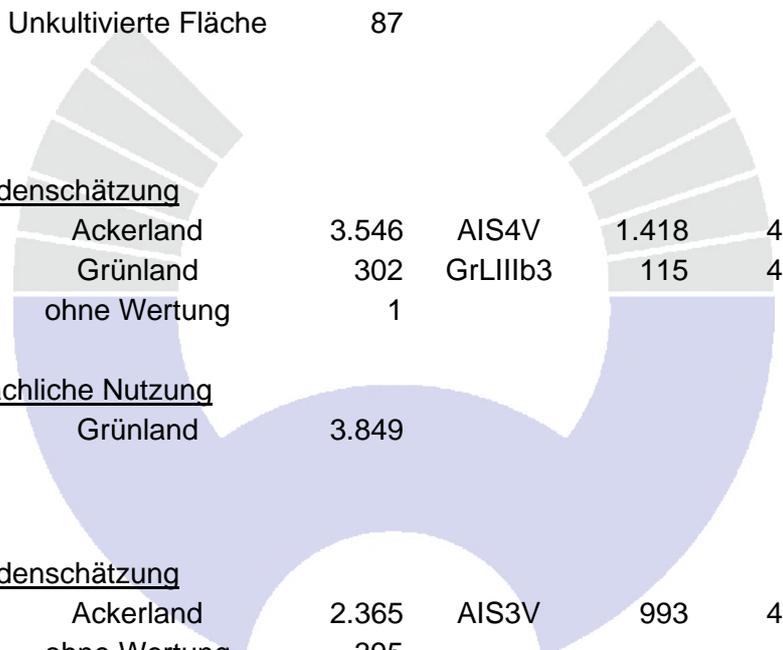
203

lt. Bodenschätzung

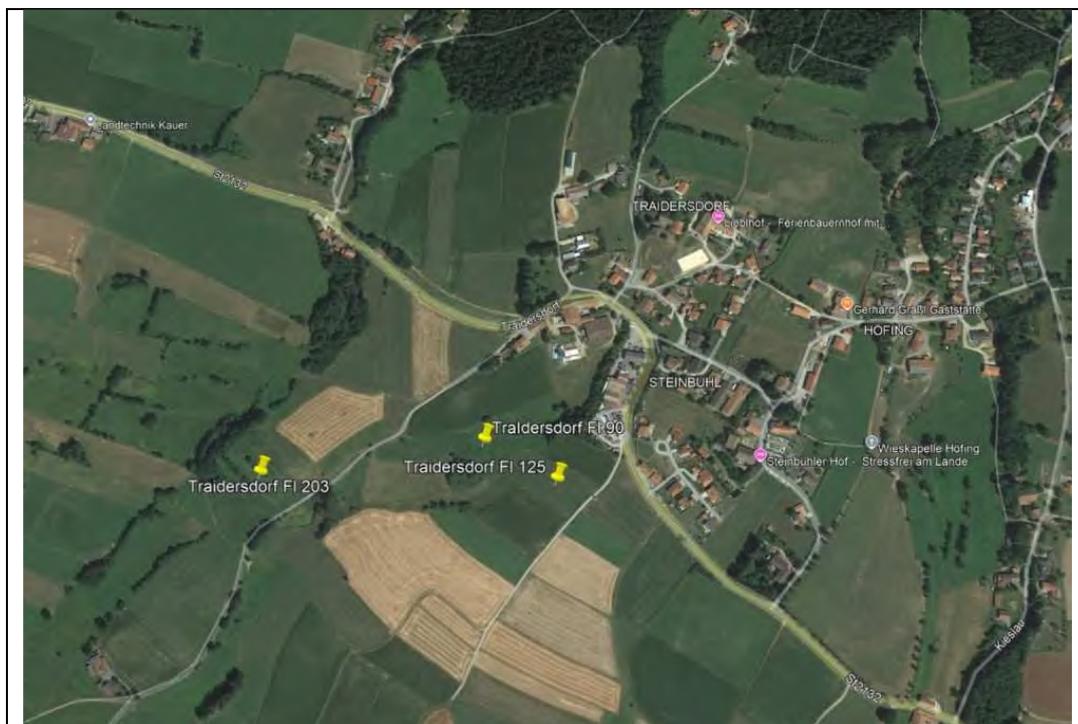
Ackerland	2.365	AIS3V	993	46/42	2.760
ohne Wertung	395				

Tatsächliche Nutzung

Grünland	2.556				2.760
Gehölz	148				
Weg	30				
Unkultivierte Fläche	26				

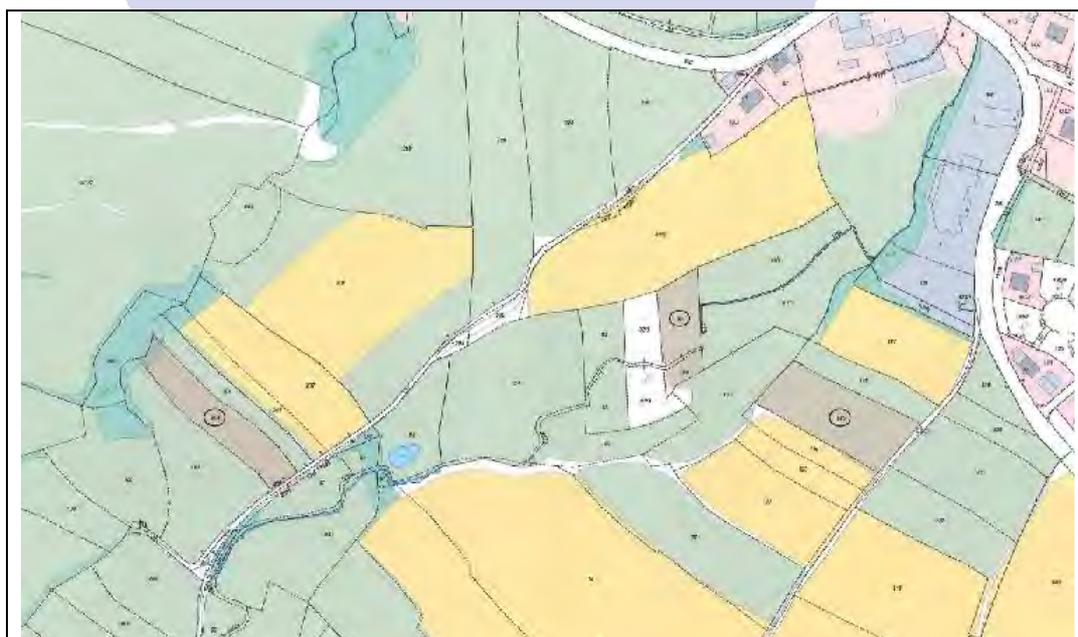


3.2 Übersicht aus Google Earth

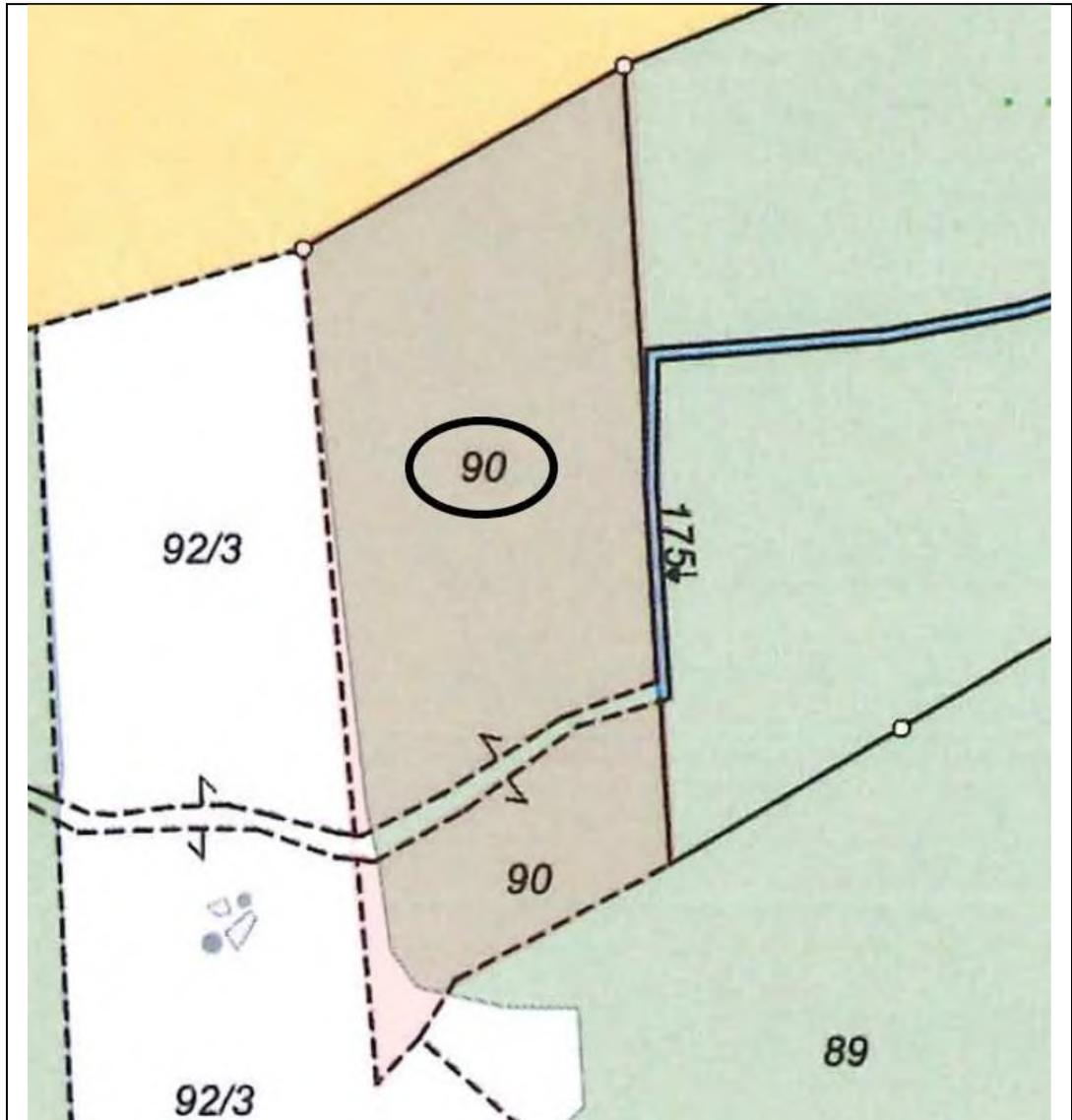


3.3 Auszug aus der Flurkarte

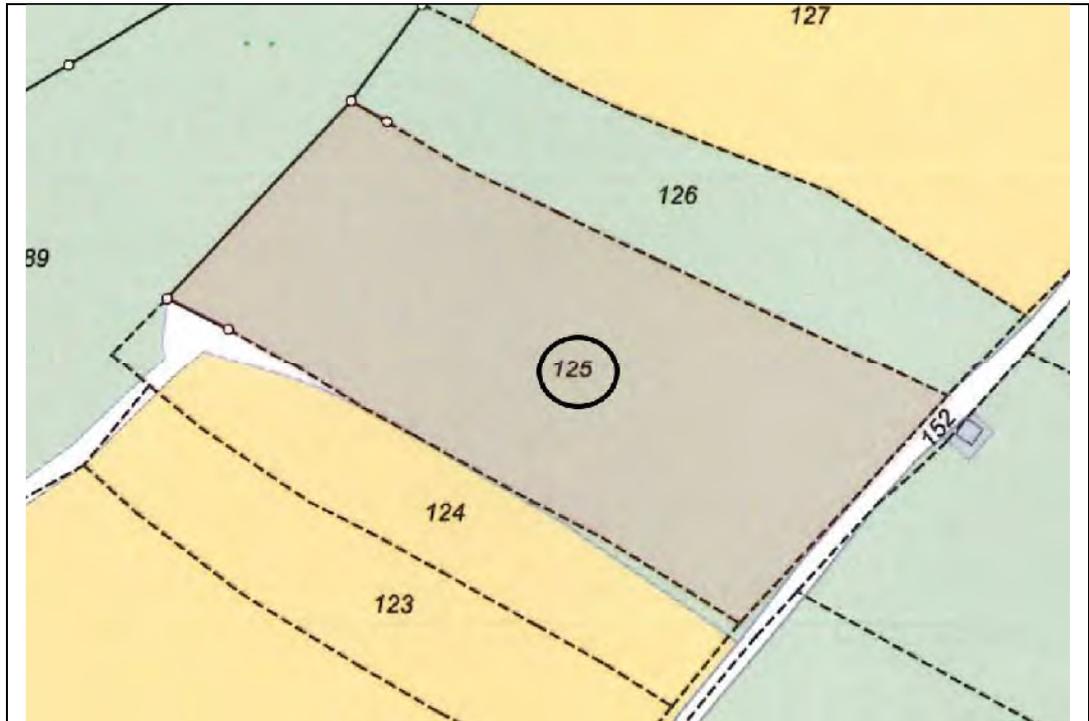
Übersicht



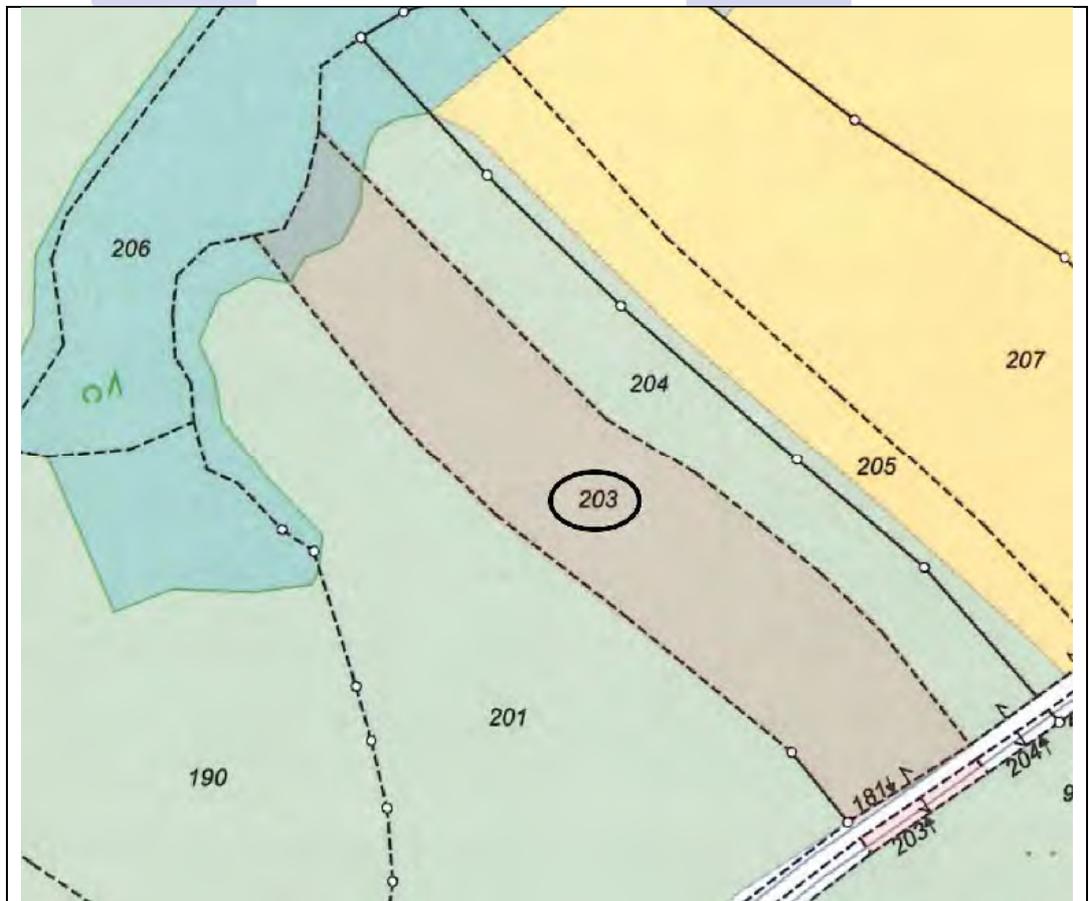
Flst.Nr 90



Flst.Nr. 125



Flst.Nr. 203



3.4 Auszug aus der Flurkarte mit Orthofoto

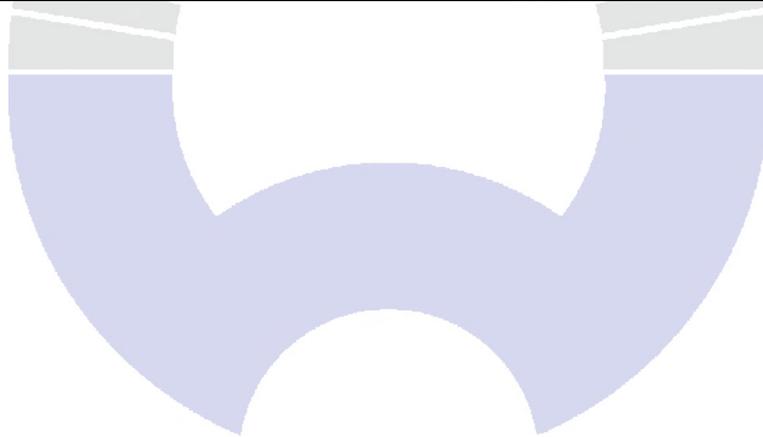
Flst.Nr. 90



Flst.Nr. 125



Flst.Nr. 203



3.5 Kurzbeschreibung

		Beschreibung
1	Gemarkung	Traidersdorf
2	Flst.Nr.	90
3	Bewirtschafter	Nach Angaben liegt kein schriftlicher Pachtvertrag vor. Die Fläche ist von Jahr zu Jahr verpachtet.
4	Tatsächliche Nutzung	Grünland; der südliche Teil wird mit einer 20-kV-Leitung in NW-SO-Richtung (ca. 25 m Trassenlänge) überspannt, im Südwesten teils ohne Nutzung
5	Lage - überregional - regional	Traidersdorf ist ein Ortsteil der Stadt Bad Kötzing, der rd. 6 km südöstlich liegt. Bad Kötzing selbst wiederum befindet sich rd. 15 km südöstlich der Kreisstadt Cham entfernt. Die Fläche selbst liegt wegemäßig rd. 550 m südwestlich der Ortschaft Traidersdorf.
6	Zuschnitt	Kleinflächig, von verrohrtem Graben in O-W-Richtung durchschnitten
7	Eingrenzung - Norden - Osten - Westen - Süden	Acker Grünland, wasserführender Graben Ehemaliges Grünland, zwischenzeitlich verbuscht Grünland
8	Zufahrt	von der asphaltierten Gemeindestraße aus zuerst nach Südwesten und dann über Fremdf Flächen wieder nach Nordosten, nach Angaben ist die Zufahrt mit Fahrrechten, bzw. Zuwegung über Flst. 92/3 und 93 gesichert
9	Gelände	von Norden nach Süden bis zum verrohrten Graben abfallend, dann geringfügig ansteigend, um dann wieder nach Süden abzufallen
10	Bodentyp	Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
11	Bodenart	GrLIIIb3; 42/38
12	Vorgefundener Boden	mittel- bis tiefgründiger, leicht grusiger Lehm
13	Schutzgebiete	- Naturpark Oberer Bayerischer Wald - Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald - Im westlichen Bereich Fläche teilweise als wertvoller Biotopkomplex mit Magerrasen, Calthion-Wiesen etc. (Biotop Nr. 6843-0200-005) ausgewiesen

14	Dienstbarkeit	Starkstromleitungsrecht zu Gunsten der Energieversorgung Ostbayern AG., Regensburg
15	Sonstiges	

		Beschreibung
1	Gemarkung	Traidersdorf
2	Flst.Nr.	125
3	Bewirtschafter	Nach Angaben liegt kein schriftlicher Pachtvertrag vor. Die Fläche ist von Jahr zu Jahr verpachtet.
4	Tatsächliche Nutzung	Grünland; Die Fläche wird von einer 20-kV-Leitung auf einer Länge von ca. 95 m überspannt. Mitten im Grünland steht auch ein 20-KV Mast.
5	Lage - überregional - regional	Traidersdorf ist ein Ortsteil der Stadt Bad Kötzing, der rd. 6 km südöstlich liegt. Bad Kötzing selbst wiederum befindet sich rd. 15 km südöstlich der Kreisstadt Cham entfernt. Die Fläche selbst liegt wegemäßig rd. 200 m südwestlich der Ortschaft Traidersdorf.
6	Zuschnitt	rechteckförmig
7	Eingrenzung - Norden - Süden - Osten - Westen	Ackerfläche Ackerfläche Mineralisierter Feldweg Grünland
8	Zufahrt	Von Traidersdorf aus zuerst über Gemeindestraße und dann über vorgenannten mineralisierten Weg
9	Gelände	nach Nordwesten mit bis zu 9% abfallend, im Nordosten leicht kuppenförmig
10	Bodentyp	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis)
11	Bodenart	A IS4V, Gr LIIIb3
12	Vorgefundener Boden	mittel-bis tiefgründiger, sandiger, grusiger Lehm
13	Schutzgebiete	- Naturpark Oberer Bayerischer Wald - Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald
14	Dienstbarkeit	Wasserleitungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht des jeweiligen Eigentümers Flst. 89 Starkstromleitungsrecht zu Gunsten der Energieversorgung Ostbayern AG., Regensburg
15	Sonstiges	

		Beschreibung
1	Gemarkung	Traidersdorf
2	Flst.Nr.	203
3	Bewirtschafter	Nach Angaben liegt kein schriftlicher Pachtvertrag vor. Die Fläche ist von Jahr zu Jahr verpachtet.
4	Tatsächliche Nutzung	Überwiegend Grünland, teils Wegeböschung, teils Gehölzfläche
5	Lage - überregional - regional	Traidersdorf ist ein Ortsteil der Stadt Bad Kötzing, der rd. 6 km südöstlich liegt. Bad Kötzing selbst wiederum befindet sich rd. 15 km südöstlich der Kreisstadt Cham entfernt. Die Fläche selbst liegt wegemäßig rd. 600 m südwestlich der Ortschaft Traidersdorf.
6	Zuschnitt	Rechteckförmig gebogen
7	Eingrenzung - Nordosten - Südosten - Südwesten - Nordwesten	Grünland asphaltierter Gemeindestraße Grünland Waldfläche
8	Zufahrt	Asphaltierte Straße
9	Gelände	Im nordwestlichen Bereich kuppenförmig nach Süden und Südosten abfallend, allgemein dann aber bis zu 9 % nach Südosten
10	Bodentyp	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)
11	Bodenart	A IS3V 46/42
12	Vorgefundener Boden	mittelgründig, grusiger Lehm
13	Schutzgebiete	- Naturpark Oberer Bayerischer Wald - Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald - FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue (im nordwestlichen Bereich -Waldfläche-) - Biotop Nr. 6843-0101; Baum- und Gebüschhecken, kleine magere Grasfluren, in den „Eigenwiesen“ und „Bügeläckern“, westl. und südwestl. von Traidersdorf (nordwestlich und entlang der südwestlichen Grenze der Fläche)
14	Dienstbarkeit	keine
15	Sonstiges	

3.6 Bilder der zu bewertenden Flächen



Flst Nr. 90 Grünland (Blick nach Osten)



Flst Nr. 90 Grenzlinie mit Graben im Nordosten (Blick nach Süden)



Flst. Nr. 90 Grünland mit angrenzender Biotopfläche (Blick nach Westen)



Flst.Nr. 125 Grünland mit 20 kV-Masten (Blick nach Nordosten)



Flst.Nr. 125 Grünland mit 20 kV-Leitung (Blick nach Westen)



Flst.Nr. 203 Grünland (Blick nach Nordwesten)



Flst.Nr. 203 Grünland mit Biotopflächen im Hintergrund (Blick nach Nordwesten)



Flst.Nr. 203 Böschungsfäche südöstlich der Straße (Blick nach Südwesten)



Flst.Nr. 203 Kanaldeckel im südöstlichen Bereich an der Straße (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.

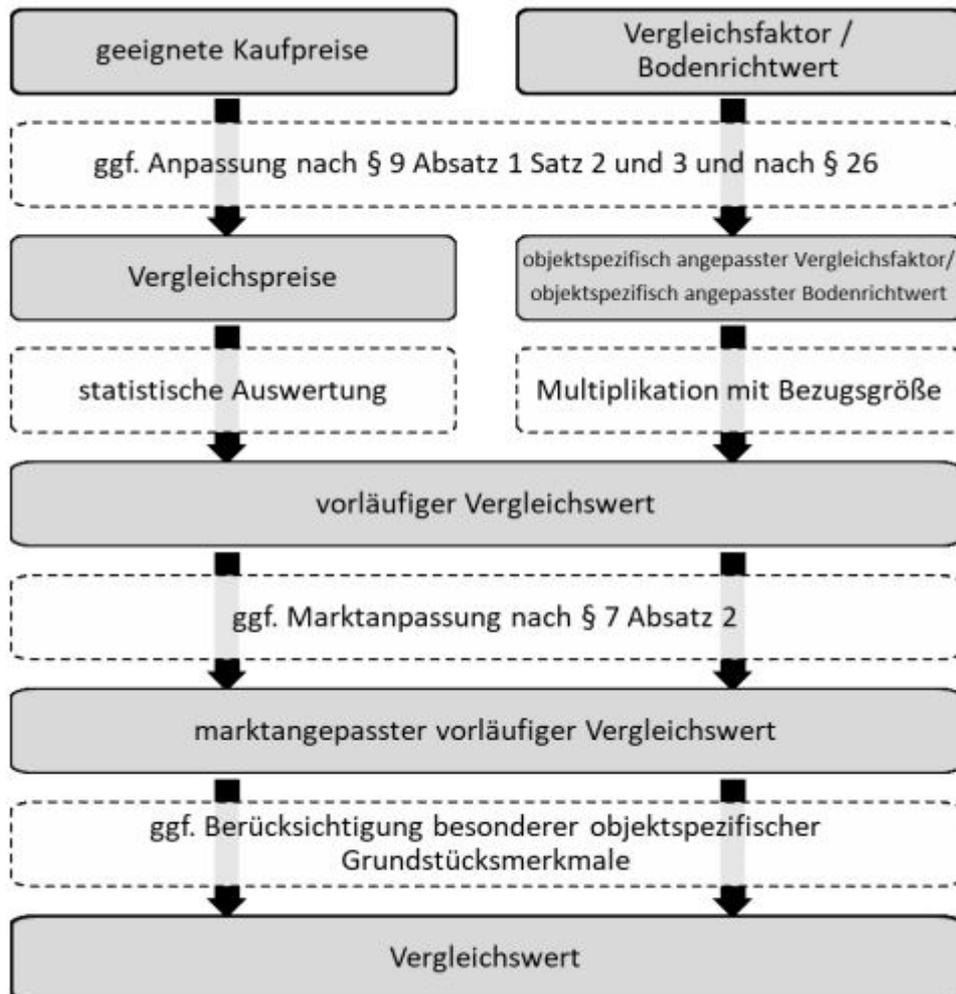
Der Verkehrswert unbebauter Flächen wird in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Nach § 24 ImmoWertV 2021 wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke, 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 der Grundstücke wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchstrichterlichen Rechtsprechung vorgenommen. Dabei sind aber auch die Lage und die Situationsgebundenheit der zu qualifizierenden Grundstücke 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

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 90, Fl.Nr. 105 und Fl.Nr. 203 Gemarkung Traidersdorf befinden sich alle außerhalb der bebauten Ortsbereiche von Traidersdorf im Landkreis Cham in freier Flur.

Die Flurstücke weisen keine Höherwertigkeit in Bezug auf eine absehbare Bebauungsmöglichkeit auf und sind daher als rein landwirtschaftlich genutzte Flächen 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 Cham Kaufpreise und Richtwerte über landwirtschaftliche Flächen für das aktuelle Jahr 2024 zu erfahren.

Aus Gründen des Datenschutzes werden in der folgenden Aufstellung keine den Kaufpreisen zugehörigen Flurstücknummern angeführt.

lfd. Nr.	Monat Jahr	NA	Gemarkung	Fläche ha a m ²	€/m ²	Bemerkung
1	07/23	Gr, H, Wa	Traidersdorf	98 50	1,83	LSG
2	10/24	Gr	Traidersdorf	86 22	4,00	LSG, FFH
3	10/24	Gr	Traidersdorf	27 60	3,00	LSG, FFH, Biotop
4	10/24	Gr, H	Traidersdorf	88 90	3,00	LSG, FFH, Biotop

Richtwerte landwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2024

Gemeindebereich

Bad Kötzting

Ackerland

5,00 €/m²

Grünland

3,70 €/m²

Auswertung der Kaufpreise

Nach Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Cham gab es in der Gemarkung Traidersdorf in den letzten beiden Jahren einige Kaufvorgänge, die auch oben angeführt sind.

Insgesamt ist bei allen Flächen gleich, dass sie sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) befinden. Teils liegen 3 zusätzlich noch innerhalb von FFH-Gebieten und bei 2 sind Flächen als Biotop ausgewiesen.

Bei dem Kaufgrundstück der lfd. Nr. 1 handelt es sich um den Verkauf von 2 Grundstücken mit verschiedenen Nutzungen zwischen Traidersdorf und Bad Kötzting. Neben der Nutzungsart Grünland sind in der Kaufpreisliste noch zusätzlich Wald als Nutzung und ein Teil eines Fließgewässers mit angegeben. Zudem werden beide Flächen von einer 20 kV-Leitung überspannt.

Der Kaufvorgang unter der Nummer 2 beinhaltet ebenfalls eine Veräußerung von 2 Grundstücken. Während eines davon ca. 300 m südlich von Traidersdorf liegt, grenzt das Zweite von Beiden an die Staatsstraße 2132 Richtung Bad Kötzing an. Dieses Grundstück besitzt die Größe eines Bauplatzes und wird gemeinsam mit den angrenzenden Flächen als Grünland genutzt. Das Flurstück südlich von Traidersdorf wird zwar als Grünland bewirtschaftet, wäre aber durchaus auch als Acker nutzbar.

Das Kaufgrundstück der lfd. Nr. 3 befindet sich südwestlich der Ortschaft Traidersdorf in freier Flur und besitzt keine eigene öffentliche Zufahrt. Aufgrund der Tallage besteht auch eine verstärkte Vernässungsgefahr bei Niederschlägen. Auf einer Teilfläche ist ein Biotop ausgewiesen.

Die Kauffläche Nr. 4 liegt noch etwas weiter westlich als das Kaufgrundstück Nr. 3. Beide Lagen sind aber vergleichbar. Die Nutzung teilt sich etwa hälftig auf Grünland und Wald auf. Die Grünlandfläche wird mit dem benachbarten Flurstück gemeinsam genutzt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die in den letzten beiden Jahren erfolgten Grundstückskäufe unterhalb des Bodenrichtwertes lagen.

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

4.4 Wertfestsetzung

Flst.Nr. 90 Gemarkung Traidersdorf

Das rd. 0,18 ha große Grundstück liegt südwestlich der Ortschaft Traidersdorf in freier Flur und ist von einem Acker, Grünland und einem Biotopgehölz umgeben. Traidersdorf selbst ist ein Ortsteil der Stadt Bad Kötzing.

Derzeit wird die Fläche als Grünland bewirtschaftet. Eine kleinere Teilfläche ist als Biotop ausgewiesen. Die Neigung der Fläche nach Südosten hat, aufgrund der Geringfügigkeit keinen negativen Einfluss auf die Wertfindung.

Im Nordosten und Südwesten wird das Flurstück durch Grünlandflächen begrenzt. Südöstlich schließt ebenfalls Grünland an. Entlang der nordwestlichen Grenze verläuft ein nicht öffentlicher, grasiger Feldweg. Über Gemeindestraßen, Feldwege und dem vorgenannten, grasigen Weg erfolgt die Zufahrt von Traidersdorf aus.

Die geringe Größe, die angrenzende Biotopfläche sowie der entlang und quer durch die Fläche verlaufende Wassergraben stellen für eine Bewirtschaftbarkeit keine positiven Wertungskriterien dar.

Der mittelgründige Boden der Fläche besteht überwiegend aus Gley und skelettführendem Schluff bis Lehm. Die Grünlandzahl liegt durchschnittlich bei 38. Der Boden ist damit bonitätsmäßig nur mittel einzustufen. Insgesamt aber, und das zeigt sich auch bei den Nachbargrundstücken, ist die Bewirtschaftungsmöglichkeit in Verbindung mit den kleinklimatischen Verhältnissen als mäßig zu bezeichnen.

Das Grundstück ist nach Angaben von Jahr zu Jahr verpachtet.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Parameter wird vom Unterzeichner ein durchschnittlicher Wert von 3,05 €/m² für das Grundstück als angemessen erachtet.

$$1.810 \text{ m}^2 \times 3,05 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 5.521 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Leitungsrecht:

Gemäß Eintragung im Grundbuch ist das Grundstück mit einem Starkstromleitungsrecht belastet. Die Starkstromleitung überspannt die Fläche nur im südwestlichen Grundstückseck.

Die Eintragung einer Dienstbarkeit für Leitungsrechte wird in der Regel mit einer Wertminderung des Grundstücks in Höhe von 30 % des Grundstückswertes bewertet.

Im vorliegenden Fall wird auf dieser Basis für die Wertminderung ein Betrag von 90 € angesetzt.

Flst.Nr. 125 Gemarkung Traidersdorf

Das rd. 0,38 ha große Grundstück liegt südlich und relativ nahe an der Ortschaft Traidersdorf in freier Flur.

Derzeit wird die Fläche zwar als Grünland genutzt, sie könnte aber durchaus auch als Acker bewirtschaftet werden. Das leicht kuppenförmige Gefälle nach Nordwesten stellt keinen negativen Einfluss auf die Wertfindung.

Insgesamt wird die Fläche mit Ausnahme der südöstlichen Seite von Grünland und Acker begrenzt. Südöstlich verläuft ein mineralisierter Weg, über den auch die Zufahrt erfolgt. Wegen des gleichen Niveaus des Grünlands und des Weges ist an fast allen Stellen eine Zufahrt ohne größere Probleme möglich.

Die Größe und die rechtecksähnliche Form des Grundstücks stellen für eine Bewirtschaftbarkeit positive Wertungskriterien dar.

Bei dem Bodentyp handelt es sich überwiegend um eine mittelgründige Braunerde aus sandig-grusigem Lehm. Die durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl liegt bei 40. Aufgrund der Lage und der Beschaffenheit kann das Grundstück für die örtlichen Verhältnisse als gut eingestuft werden.

Nach Angaben besteht kein schriftlicher Pachtvertrag, so dass von einer jährlichen Verpachtung auszugehen ist. Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten werden nicht gesondert wertmäßig ermittelt, sondern finden Berücksichtigung im allgemeinen Bodenwert.

Für das Grundstück Fl.Nr. 125 wird unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren und Merkmale ein Bodenwert von 4,40 €/m² angesetzt.

$$3.849 \text{ m}^2 \times 4,40 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 16.936 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Leitungsrechte:

Das Grundstück ist sowohl mit einem Wasserleitungsrecht als auch mit einem Geh- und Fahrrecht sowie einem Starkstromleitungsrecht belastet.

Die Starkstromleitung verläuft dabei quer in Ost-West-Richtung über die gesamte Grundstückslänge von rd. 100 m. Die beiden Wasserleitungs- und Wegerechte befinden sich an der Ostseite der Fläche.

Die Eintragungen der Dienstbarkeiten werden mit einem Abschlag von 1.600 € vom Grundstückswert bedacht.

Flst.Nr. 203 Gemarkung Traidersdorf

Das Grundstück Fl.Nr. 203 Gemarkung Traidersdorf liegt südwestlich der Ortschaft Traidersdorf in freier Flur.

Derzeit wird die Fläche überwiegend als Grünland genutzt, eine geringe Fläche im Südosten stellt sich als Wegeböschung mit Gebüsch dar. Weiterhin ist eine kleine Fläche im Nordwesten mit Bäumen bestockt.

Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücksnutzung ist, bedingt durch die langgezogene Form und der geringen Größe, eine selbständige Bewirtschaftung mit höherem Aufwand verbunden als bei größeren Feldeinheiten.

Die Exposition nach Südosten spielt durch das geringe Gefälle keine große Rolle bei der Wertfindung.

Die öffentliche Zufahrt über einen asphaltierten Feldweg kann auch mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen gut befahren werden.

Gemäß der Reichsbodenschätzung besitzt das Grundstück eine mittelmäßige Bodenstruktur und Bodenbonität. Dies wird bedingt durch den hohen Grusanteil im Boden. Als Bodentyp ist das Grundstück mit Gley aus Schluff bis Lehm kartiert. Der mittelgründige Boden weist einen erheblichen Grusanteil auf. Die Ackerzahl beträgt 42.

Für den Gebüsch- und Baumbestand an der Böschung im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Grundstücks wird kein gesonderter Wert angesetzt, da einerseits kein hiebsreifer Bestand zu erkennen ist und die Bringungskosten für den vorhandenen Bestand einen möglichen Brennholzwert übersteigen.

Wie bei den beiden vorhergehenden Flächen ist auch das Flurstück Nr. 203 nur von Jahr zu Jahr verpachtet.

Belastungen durch öffentliche Einstufungen eines Grundstücks, wie z.B. FFH-Gebiet o.ä., bestehen im vorliegenden Fall insofern, als der Waldkomplex im Nordwesten als Biotopfläche ausgewiesen ist.

Unter Würdigung aller angeführten Werteparameter, wie insbesondere Nutzung, Zuwegung und den Belastungen, wird ein Wertansatz von rd. 3,00 €/m² für angemessen gehalten.

$$2.760 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = 8.280 \text{ €}$$

Zusammenfassung

Flst.Nr.	Fläche	Wert je m ²	Einzelwert	Dienstbark.	Gesamtwert
90	1.810 m ²	3,05 €	5.521 €	90 €	5.431 €
125	3.849 m ²	4,40 €	16.936 €	1.600 €	15.336 €
203	2.760 m ²	3,00 €	8.280 €	0 €	<u>8.280 €</u>
					29.047 €

5. **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Unterzeichner war im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt, den Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nr. 90, Fl.Nr. 125 und Fl.Nr. 203 Gemarkung Traidersdorf gutachtlich festzustellen.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale beläuft sich der Verkehrswert der vorgenannten Grundstücke zum Gutachtenszeitpunkt, den **07.03.2025**, auf rd.

29.000 €

(in Worten: neunundzwanzigtausend Euro)

