

Verkehrswert-Gutachten

GA-Nr. 2479/25



Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht-
Zweck des Gutachtens: Teilungsversteigerungsverfahren
XXX

Bewertungsobjekte: **Flst.Nr. 627 u. 628 Gmkg. Reichenbach**

Größe: 1,0180 ha

Objektart: Acker- und Grünlandgrundstücke mit Gehölzteil;
ortsferne Lage; mäßiger Zuschnitt; öffentliche Zuwe-
gung; mäßige Geländeneigung; Bewirtschaftungsein-
schränkungen vorhanden; als Landwirtschaftsfläche
qualifiziert

Wertermittlungstichtag: 04.11.2025

Verkehrswert: **33.600 €**

Dieses Gutachten umfasst 33 Blätter.

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftrag und Sachverhalt	3
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Beigezogene Unterlagen	4
2. GRUNDBUCHTEILAUSZUG	5
2.1 Bestandsverzeichnis	5
2.2 Erste Abteilung – Eigentümer	5
2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen	5
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1 Standortverhältnisse von Reichenbach/Kaltenbach	6
3.2 Flurstücksnachweis	7
3.3 Grundstückskurzbeschrieb	8
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	9
4.1 Wertermittlungsgrundsätze	9
4.2 Qualifizierung	10
4.2.1 Rechtsgrundsätze	10
4.2.2 Qualitätsbestimmung	10
4.3 Kaufpreise	11
4.3.1 Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen	11
4.3.2 Richtwerte zum 01.01.2024	12
4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise	13
4.3.4 Auswertung der landwirtschaftlichen Vergleichspreise	15
4.3.5 Allgemeine Kaufpreisstatistik in der Landwirtschaft	19
4.3.6 Aufbereitung der landwirtschaftlichen Kaufpreise	21
4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise	23
4.4 Wertfestsetzung	25
4.4.1 Allgemeine Wertfindung	25
4.4.2 Vorläufiger Bodenwert	25
4.4.3 Marktanpassung	26
4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
4.4.5 Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke	28
5. ZUSAMMENFASSUNG	29
Anhang 1 - Topographische Karte	30
Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte	31
Anhang 3 - Bilddokumentation der Bewertungsobjekte	32
Anhang 4 - Flächennutzungsplanausschnitt	33

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag und Sachverhalt

Das Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht – beauftragte den Unterzeichner mit Beschluss vom 13. Juni 2025 zur Gutachtenserstattung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren - Az.: XXX. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der im Grundbuch des Amtsgerichts Cham für Reichenbach in Blatt XXX vorgetragenen Grundstücke Fl.Nrn. 627 und 628 beide Gemarkung Reichenbach (im Nachfolgenden auch Bewertungsobjekte genannt) gutachtlich zu ermitteln.

Beteiligte des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens sind:

XXX

Für die Qualitäts- und Wertverhältnisse ist der Zeitpunkt der Ortseinsicht, der 04. November 2025, maßgebend.

1.2 Ortsbesichtigung

Die für die Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde vom Unterzeichner nach rechtzeitiger schriftlicher Ladung aller Beteiligten am 04. November 2025 auf den Bewertungsobjekten durchgeführt. Dabei war neben dem Unterzeichner und seiner Mitarbeiterin, XXX anwesend.

1.3 Beigezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Cham für Reichenbach Blatt XXX
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham
- Auskunft des Landratsamtes Cham über das Altlastenkataster
- Einsicht in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke sowie aus der Bodenrichtwertkarte - Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Landratsämter Cham und Schwandorf
- Einsicht in die Datenauskunft des BayernAtlas-plus (passwortgeschützte Internetseite der Bayerischen Vermessungsverwaltung)
- Farbbilder zur Bestandsaufnahme, aufgenommen anlässlich der Ortseinsicht
- Einschlägige Literatur und Rechtsprechung

2. GRUNDBUCHTEILAUSZUG

Reichenbach Blatt XXX, Stand 14.10.2024

2.1 Bestandsverzeichnis

Gmkg. Flst.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha
<i>Reichenbach</i>		
627	Jägerruit, Landwirtschaftsfläche	0,7460
628	Jägerruit, Landwirtschaftsfläche	0,2720

2.2 Erste Abteilung – Eigentümer

XXX

2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, AZ: XXX); eingetragen am 14.10.2024.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- siehe topographische Karte Anhang 1 -

3.1 Standortverhältnisse von Reichenbach/Kaltenbach

Höhenlage	ca. 386 m ü. NN
Jahresniederschläge	ca. 800 mm
Jahresmitteltemperatur	7 - 9 °C

Kaltenbach ist eine Einöde nördlich der Ortschaft Reichenbach, welche einen Ortsteil der gleichnamigen Gemeinde darstellt. Diese wiederum ist der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach angegliedert und liegt im Südwesten des Landkreises Cham in der Oberpfalz. Zu der Einöde führt eine Ortsverbindungsstraße, die im Süden über die Staatsstraße *St2149* und über die ca. 800 m nördlich vorbeiführende Bundesstraße *B16* erreichbar ist. Die nächstgelegene Autobahn ist die ca. 16 km westlich verlaufende *A93*. Der betroffene Gemarkungsbereich befindet sich im Agrargebiet "Vorderer Oberpfälzer Wald" des Erzeugungsgebietes "Ostbayerisches Mittelgebirge".

Die Bewertungsobjekte liegen südwestlich der Hofstelle Kaltenbach 3 und Fl.Nr. 627 Gmkg. Reichenbach verfügt über eine öffentliche Zufahrt.

3.2 Flurstücksnachweis

Gmkg. Fl.Nr.	NA ¹	Teilfl. ha	Klasse	Wert- zahlen	EMZ ²	Fläche ha
<i>Reichenbach</i>						
627	<i>tatsächliche Nutzung lt. LK</i>					0,7460
	A	0,6779				
	Gr	0,0439				
	Weg	0,0135				
	Gh	0,0061				
	H	0,0046				
	<i>Bodenschätzung</i>					
	A	0,7278	IS5D	36/26	1.892	
628	<i>tatsächliche Nutzung lt. LK</i>					0,2720
	Gr	0,2124				
	H	0,0370				
	Gh	0,0226				
	<i>Bodenschätzung</i>					
	A	0,2341	IS5D	36/26	609	

Eigentümer:

XXX

¹ NA = Nutzungsart (A = Ackerland; Gr = Grünland;
Gh = Gehölz; H = Wald)

² EMZ = Ertragsmesszahl

3.3 Grundstückskurzbeschreibung

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

Gemarkung Reichenbach

Flst.Nr. 627 – A – 0,7460 ha

Flst.Nr. 628 – Gr – 0,2720 ha ges. 1,0180 ha

Bewirtschaftungseinheit aus Acker- und Grünlandgrundstücken mit kleinem Gehölzteil; ca. 300 m südwestlich der Hofstelle Kaltenbach 3 liegend; trapezförmiger Zuschnitt; Eingrenzung im Nordwesten von Wirtschaftsweg, im Osten von Ackerland und Wald, im Süden von Weihergrundstücken und im Westen von Wald; Zufahrt über beschotterten Wirtschaftsweg; Gelände fällt von Norden nach Süden mit ca. 5 – 10 % ab; Boden als Acker geschätzt: lehmiger Sand mit einer Ackerzahl von 26; beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) in Cham Fl.Nr. 627 nahezu ganz mit Ackerlandstatus und Fl.Nr. 628 Gmkg. Reichenbach mit Grünlandstatus hinterlegt; im Süden und Westen des Bewertungsobjektes Waldschatten vorhanden; im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegend

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nr. 627 und 628 Gemarkung Reichenbach zu ermitteln. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall der Liquidationswert (Zerschlagungstaxe) festgestellt wird. Gegebenenfalls kann dieser Wert nicht als Grundlage für eine Auseinandersetzung außerhalb dieses Verfahrens herangezogen werden. Hierzu wird auch auf das BGH-Urteil vom 7. Mai 1986 - IV b ZR 42/85 - ³ hingewiesen.

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ist nach Möglichkeit durch Preisvergleich zu ermitteln (Vergleichswertverfahren im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV⁴). Dabei ist der Verkehrswert nach dem Preis unter Berücksichtigung des § 194 BauGB zu bestimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale der herangezogenen Vergleichsgrundstücke zu den Bewertungsobjekten sind entsprechend zu berücksichtigen (§ 25 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Gelingt es nicht, aus derselben Gemarkung Kaufwerte zu erfahren, in der die zu bewertenden Grundstücke liegen, so ist der Kreis der zum Vergleich heranzuziehenden Kaufwerte zu erweitern.

³ veröffentlicht in "Agrarrecht" - Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes; Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup; Ausgabe 9/1986, S. 258 ff

⁴ Immobilienwertermittlungsverordnung, gültig seit 01.01.2022

4.2 Qualifizierung

4.2.1 Rechtsgrundsätze

Die Qualifizierung der Grundstücke wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchstgerichtlichen Rechtsprechung vorgenommen. Dabei ist 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)."⁵

4.2.2 Qualitätsbestimmung

Der **Qualitätsstichtag** entspricht dem Wertermittlungstichtag, dem 04. November 2025.

Der Unterzeichner nahm in den zum Stichtag gültigen Flächennutzungsplan (siehe **Anhang 4**) der Gemeinde Reichenbach Einsicht. Dieser ist am 24.04.1979 in Kraft getreten. Im Bereich der Bewertungsobjekte wurden seitdem keine Änderungen vollzogen.

Die im Außenbereich gelegenen **landwirtschaftlich genutzten Grundstücke** sind im Flächennutzungsplan als Flächen der Landwirtschaft dargestellt. Der Unterzeichner

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

qualifiziert diese Grundstücke 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 den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Landratsämter Cham und Schwandorf Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen aus der Gemeinde Nittenau und den Gemarkungen Reichenbach, Dieberg, Tiefenbach, Walderbach und Haus für die Jahre seit 01.01.2020 angefordert. Kauffälle, die mehrere unterschiedlich zu bewertende Flurnummern betreffen, werden vom Unterzeichner, soweit sie für die Auswertung herangezogen werden und keine Wirtschaftseinheit bilden, aufgeteilt. Waldgrundstücke, nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie nicht auffindbare Flächen wurden bei der Vorauswahl ausgeschlossen. Aus Gründen des Datenschutzes werden die zu den Kaufpreisen gehörenden Flurstücksnummern im Nachfolgenden nicht bekannt gegeben.

4.3.1 Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen

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

⁶ NA = Nutzungsart (Gr = Grünland; A = Ackerland; Wa = Wasser)

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

4.3.2 Richtwerte zum 01.01.2024

XXX

4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise

Nach Auskunft der Landwirtschaftsverwaltung (*IBALIS*⁷) haben die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Bewertungsobjekte zum Stichtag sowohl Grünland- als auch Ackerlandstatus.

Die Vergleichspreise sind daraufhin zu prüfen, ob sie in den wichtigen wertbestimmenden Merkmalen erheblich von denen der Bewertungsobjekte 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 (ohne Kaufpreis) nahm der Unterzeichner eine Selektierung vor. Hierbei wurden bereits Waldgrundstücke, bebaute sowie nicht auffindbare Grundstücke ausgeschieden.

Bei den zur Verfügung gestellten Kauffällen werden diejenigen ausgeschieden⁸, bei denen

- keine oder überwiegend keine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt (Lfd. Nrn. 10 und 14) und
- es sich um mehrere Grundstücke unterschiedlicher Nutzung handelt oder bei einem Grundstück die anderweitige Nutzung derart umfangreich ist, so dass eine Kaufpreiszuzuordnung nicht möglich ist (Lfd. Nr. 16).

⁷ "Integriertes Bayerisches Landwirtschaftliches Informationssystem". Serviceportal des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus für landwirtschaftliche Betriebe

⁸ Mehrfachnennungen möglich

Es verbleiben die siebzehn folgenden Kauffälle:

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

4.3.4 Auswertung der landwirtschaftlichen Vergleichspreise

Für die Preisbildung landwirtschaftlicher Nutzflächen spielen die konkrete Lage (auch Höhenlage oder Hochwassergefährdung) der auf dem Markt angebotenen Grundstücke, der Zuschnitt, die Größe, die Zufahrtsmöglichkeit, die Hangneigung und vor allem auch die Bonität eine ganz entscheidende Rolle. Sofern bei der Kaufpreisauswahl keine Unterscheidung zwischen Acker und Grünland getroffen wird, ist eine dahingehende Gewichtung je nach regionaler und wirtschaftlicher Bedeutung der entsprechenden Nutzungsarten vorzunehmen. Bei der konkreten Lage ist es von Bedeutung, ob ein Grundstück ortsnah liegt oder ob es sich im Umkreis einer Klein- oder Großstadt befindet. Auch ist die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken umso größer, je mehr „Entwicklungspotential“ lagebedingt gegeben ist. Dabei ist zu verstehen, dass gegebenenfalls durch das unmittelbare Angrenzen von weiteren gleichartigen Grundstücken die Chance auf größere zusammenhängende Flächen oder Bewirtschaftungseinheiten besteht. Auch bei einem Kauf durch Nichtlandwirte birgt dies die Chance auf höhere Pachteinahmen. Grundstücke, die sich innerhalb einer größeren, hinsichtlich der Bodenbonität homogenen Gewanne befinden, werden unabhängig von ihrer Größe vom Markt preislich höher eingeschätzt als Grundstücke (vor allem wenn sie kleinflächig sind) in Einzellage ohne Möglichkeit der Vergrößerung. Beim Zuschnitt sind das Seiten-Längen-Verhältnis und die Form als solche (z.B. unregelmäßiger, dreieck- oder trapezförmiger Zuschnitt) von großer Bedeutung. Formverbesserungen aufgrund von Flurbereinigungsmaßnahmen sind werterhöhend. Kleinstgrundstücke sind in der Regel nur für Nachbarn interessant. Große Grundstücke benötigen sehr potente

Kaufinteressenten, um veräußert werden zu können. Grundstücke mit guten Bonitäten finden grundsätzlich eher einen Käufer als solche mit mäßiger oder schlechter Bonität. Insgesamt gesehen sind alle Kriterien, welche die Nutzungsmöglichkeit von landwirtschaftlichen Grundstücken beeinflussen, wertprägend.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die genauen Verkaufsumstände unbekannt sind. So weit als möglich, vollzieht er mit Hilfe des BayernAtlas-plus (passwortgeschützte Internetseite der Bayerischen Vermessungsverwaltung) die allgemeinen Wertkriterien der zum Vergleich geeigneten Vergleichsgrundstücke nach. Die Wertkriterien umfassen die Einordnung bzw. Bonitur der

- **Nutzung** (Acker (A) = **0**, Grünland (Gr) = **-3**)
- **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 werden auch die Bewertungsobjekte als Bewirtschaftungseinheit beschrieben. Hinsichtlich der Wertrelation zwischen Acker und Grünland hält der Unterzeichner einen Abschlag von Acker- auf Grünlandstandorte in Höhe von 15 %⁹ für angebracht (siehe oben: **Nutzung** (Acker (A) = **0**, Grünland (Gr) = **-3**).

⁹ siehe diesbezüglich die Ausführungen in Kap. 4.3.6

Tabelle 1: Zuteilung der Wertkriterien

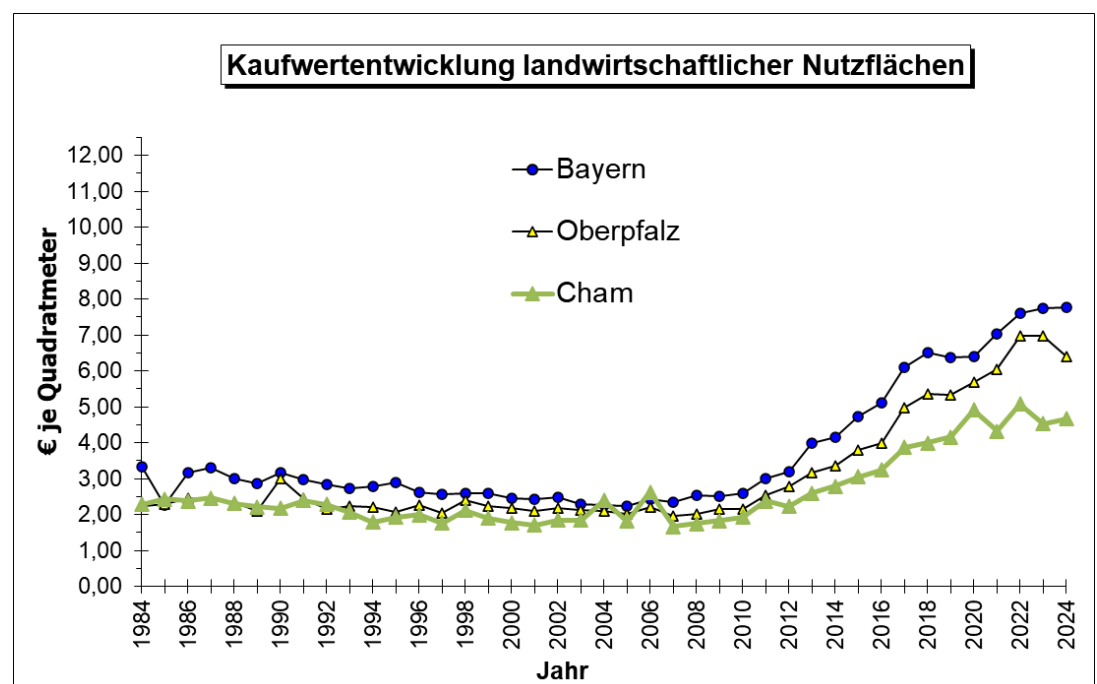
Lfd.Nr. Kaufpreisliste	Nutz- ung	Ander- weitige Nutz- ung	Lage	Zu- schnitt	Grund- stücks- größe	Zu- weg- ung	Ein- grenz- ung	Ge- lände- neig- ung	Bo- den- güte	Bewirt- schaft- ungsein- schränk- ungen	Sum- me	Differenz zum Bew.-O. Gmkg. Reichen- bach
												Fl.Nr. 627, 628
1	0	0	0	1	-2	1	1	0	-2	0	-1	-2
2	0	0	0	1	-1	1	1	1	-2	0	1	-4
3	-2	0	0	-1	-2	-1	1	2	-2	0	-5	2
4	0	-3	0	-1	-1	1	1	1	-1	-1	-4	1
5	0	0	0	2	0	1	2	1	-1	0	5	-8
6	0	0	0	1	-1	1	-2	2	-2	-1	-2	-1
7	0	0	0	2	1	1	2	2	-1	1	8	-11
8	0	0	1	2	-1	1	2	3	-1	1	8	-11
9	-1	0	0	0	0	1	-1	1	-1	1	0	-3
11	-3	0	0	0	-2	-3	2	1	-2	1	-6	3
12	-3	-1	0	-2	-1	-3	2	2	-1	1	-6	3
13	0	0	0	1	-2	-1	2	2	-1	1	2	-5
15	0	0	1	0	0	1	0	2	-1	1	4	-7
17	-3	0	0	0	-1	-3	2	3	-1	1	-2	-1
18	-3	-4	0	0	0	1	2	3	0	-1	-2	-1
19	-3	0	0	1	-1	-3	2	2	-1	1	-2	-1
20	-3	0	0	0	-1	1	1	1	-1	1	-1	-2
Bewertungsobjekt (Bew.-O) Gemarkung Reichenbach												
Fl.Nr. 627, 628	-1	-1	0	0	0	1	0	1	-2	-1	-3	

Die tatsächliche Gewichtung der Wertkriterien bei der Preisbildung der einzelnen Kauffälle kann sich zu oben aufgeführter Darstellung unterscheiden. Demnach stellt obige Methode der Bonitur und der Aufsummierung der einzelnen Wertkriterien eine Objektivierung des Unterzeichners dar, um eine Einordnung der Vergleichsgrundstücke vornehmen zu können.

4.3.5 Allgemeine Kaufpreisstatistik in der Landwirtschaft

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

Diagramm 1:



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

Seit den siebziger Jahren stiegen die Grundstückspreise in der Landwirtschaft rapide an. Dabei waren die höchsten Steigerungsraten bis etwa 1984 zu verzeichnen. Seit etwa 1987 gaben die Grundstückspreise, auch bedingt durch fehlende Großbaumaßnahmen, vielerorts wieder etwas nach. Von dem Jahr 2000 bis zu dem Jahr 2008 zeichnete sich über alle Ebenen hinweg insgesamt ein stagnierendes Kaufpreisniveau ab. Seit dem Jahr 2009 ist ein starker Kaufpreisanstieg auf Landes-, Bezirks- und Kreisebene für landwirtschaftliche Flächen erkennbar. Dieser Preisanstieg resultiert aus der zeitweisen Verbesserung der landwirt-

schaftlichen 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.

Tabelle 2 zeigt in der untersten Zeile den Durchschnitt der jährlichen Preisveränderung für landwirtschaftliche Grundstücke der Jahre 2021 bis 2024 auf Kreis-, Bezirks- und Landesebene. Der Unterzeichner setzt für die Aufbereitung der Kauffälle im nachfolgenden Kapitel eine zeitliche Anpassung der Kaufpreise bis hin zum Gutachtenszeitpunkt in Höhe von jährlich 3 % fest.

Tabelle 2: Steigerungsrate der Kaufpreise für Landwirtschaftsflächen

Steigerungsrate der Kaufpreise zum Vorjahr								
Lkr Cham			Oberpfalz			Bayern		
Jahr	Kaufpreis €/m ²	%	Jahr	Kaufpreis €/m ²	%	Jahr	Kaufpreis €/m ²	%
2021	4,3187		2021	6,0479		2021	7,0312	
2022	5,0747	17,51%	2022	6,9629	15,13%	2022	7,6081	8,20%
2023	4,5225	-10,88%	2023	6,9688	0,08%	2023	7,7305	1,61%
2024	4,6616	3,08%	2024	6,3875	-8,34%	2024	7,7721	0,54%
Ø 2021 - 2024		3,23%	Ø 2021 - 2024		2,29%	Ø 2021 - 2024		3,45%

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

4.3.6 Aufbereitung der landwirtschaftlichen Kaufpreise

Bei der Aufbereitung der Kaufpreise erfolgt eine zeitliche und eine sachliche Anpassung (Korrektur) selbiger hinsichtlich ihrer Unterschiede zu den Bewertungsobjekten. Diese Anpassung der Kauffälle ist der *Tabelle 3* zu entnehmen¹⁰. Entsprechend der statistischen Entwicklung der landwirtschaftlichen Kaufpreise im Betrachtungsgebiet (siehe Kap. 4.3.5) wird eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3 % 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 Wertkriteriendifferenz¹¹.

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.

¹⁰ Hinsichtlich der ausgewiesenen Mittelwerte siehe Kap. 4.3.7

¹¹ Exemplarische Berechnung am Kauffall Lfd.Nr. 1:
(etwaige Rundungsfehler sind der tabellarischen Berechnung geschuldet)
Kaufpreis = 2,77 €/m²
Zeitdifferenz Kaufpreisdatum zu Gutachtenszeitpunkt = 1.341 Tage
Relation zum Jahr mal jährliche Preissteigerung mal Kaufpreis:
 $1.341/365 = 3,6740 \cdot 0,03 = 0,1102$
 $2,77 \text{ €/m}^2 \cdot 1,1102 = 3,08 \text{ €/m}^2$

Summe Wertkriterien Bewertungsobjekt = -3 (*Tabelle 1*)
Summe Wertkriterien Kauffall Nr. 1 = -1 (*Tabelle 1*)
Differenz -3 – (-1) = -2 mal 5 % mal zeitangepassten Kaufpreis:
 $-2 \cdot 0,05 = -0,1$
 $3,08 \text{ €/m}^2 \cdot 0,9 = 2,77 \text{ €/m}^2$

Tabelle 3: Anpassung der Kaufpreise an die Bewertungsobjekte

XXX

4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise

Die Kauffälle weisen unangepasst eine Preisspanne von 1,92 €/m² bis 9,65 €/m² auf. Zeitlich und sachlich an die Bewertungsobjekte angepasst ergibt sich eine Preisspanne von 1,46 €/m² bis 6,94 €/m² bei Fl.Nr. 627 und 628 Gmkg. Reichenbach.

Bei der statistischen Auswertung¹² (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 die Bewertungsobjekte folgendes Ergebnis:

¹² Die folgenden drei Maße der zentralen Tendenz sind am gebräuchlichsten:

- **Mittelwert** ist das **arithmetische Mittel** der Verteilung. Es wird berechnet, indem eine Gruppe von Zahlen addiert und anschließend durch deren Anzahl dividiert wird. Beim **gewogenen arithmetischen Mittel** wird im vorliegenden Fall zunächst die Summe über die Vergleichspreisflächen, multipliziert mit den zugehörigen Preisen, gebildet und anschließend durch die Summe der Vergleichspreisflächen dividiert.
- **Median** ist der Wert in der Mitte einer Zahlengruppe. Das heißt, dass die Werte einer Hälfte der Zahlen größer als der Median und die Werte einer Hälfte der Zahlen niedriger als der Median sind. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel, oft Durchschnitt genannt, ist der Median robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten).
- **Modalwert** ist die am häufigsten vorkommende Zahl in einer Zahlengruppe. Mit der Funktion MODALWERT wird die zentrale Tendenz gemessen. Dabei handelt es sich um die Stelle im Zentrum einer Zahlengruppe bei einer statistischen Verteilung. Der Modalwert von 2, 3, 3, 5, 7 und 10 z. B. lautet 3.

Tabelle 4: Explizite Darstellung der Mittelwerte

Lfd.Nr. Kaufpreisliste	+ sachliche Anpassung an das Bew.-O.
	Gmkg Reichenbach Fl.Nr. 627, 628
Lfd. Nr.	€/m²
Arithm. Mittel	3,40
gew. arith. M.	3,31
Median	3,13
Modalwert	-

Die Verwertbarkeit der verschiedenen Formen der Mittelwerte hängt stark von der Anzahl der Kauffälle ab. Des Weiteren können nicht alle preisbestimmenden Umstände aufgedeckt werden, womit der Anspruch auf Homogenität bezüglich der Grundgesamtheit nicht vollständig gegeben ist. Somit ist einer statistischen Auswertung bezüglich ihrer Aussagekraft grundsätzlich mit Vorsicht zu begegnen. Jedoch lässt im vorliegenden Fall das Ergebnis eine Einordnung des Wertniveaus für die Bewertungsobjekte zu.

4.4 Wertfestsetzung

4.4.1 Allgemeine Wertfindung

Im Folgenden wird aufgrund der konkreten Lage, des Zuschnitts, der Nutzbarkeit und der allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt der Bodenwert des Grundstücks festgesetzt.

Der Unterzeichner hat darüber hinaus die Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zu beachten:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Grundstücke oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.4.2 Vorläufiger Bodenwert

Der Unterzeichner setzt für die als **Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich** qualifizierten Grundstücke **Fl.Nr. 627 und 628 Gemarkung Reichenbach** auf Grundlage der in Kapitel 4.3 aufgeführten und ausgewerteten Kaufpreise einen vorläufigen Bodenwert in Höhe von **3,30 €/m²** an.

Für die zu bewertende Bewirtschaftungseinheit ergibt sich folgender vorläufiger Bodenwert:

Gemarkung Reichenbach

Flst.Nr. 627 – A – 0,7460 ha

Flst.Nr. 628 – Gr – 0,2720 ha ges. 1,0180 ha

Vorläufiger Bodenwert

A, Gr 3,30 €/m² * 10.180 m² = 33.594 €

4.4.3 Marktanpassung

Bei der Ermittlung der vorläufigen Verkehrswerte sind bereits aktuelle Markteinflüsse berücksichtigt worden. Somit hält der Unterzeichner eine Marktanpassung nicht mehr für erforderlich.

4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfluss beimisst. Hierzu zählen:

- Allgemeine Wertkriterien und besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Über-/ unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Rechte und Belastungen

Allgemeine Wertkriterien und besondere Ertragsverhältnisse

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

Im Folgenden werden für die als *landwirtschaftliche Flächen* qualifizierten Bewertungsobjekte die Wertkriterien nochmal in Worten aufgeführt (siehe hierzu auch *Tabelle 1* auf S. 18 d. GA`s).

Gemarkung Reichenbach

Flst.Nr. 627 – A – 0,7460 ha

Flst.Nr. 628 – Gr – 0,2720 ha ges. 1,0180 ha

Acker- und Grünland; ortsferne Lage; mäßiger Zuschnitt; unterdurchschnittliche Grundstücksgröße; öffentliche Zuwegung; mäßige Eingrenzung; mäßige Geländeneigung; schlechte Bodengüte; Bewirtschaftungseinschränkungen vorhanden

Bodenverunreinigungen

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen. Laut Auskunft des Landratsamtes Cham gibt es bei den Bewertungsobjekten keine entsprechenden Eintragungen im Altlastenkataster. Der Unterzeichner kann hierfür jedoch keine Gewähr übernehmen.

Langfristige Verpachtung

Mit Pachtvertrag vom 30.12.2024 bzw. 30.01.2025 waren die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Teilflächen vom 01.10.2024 bis zum 30.09.2025 für ein Jahr verpachtet. Nach Angaben des Herrn Rechtsanwalts XXX beabsichtigen die Parteien einen Folgepachtvertrag abzuschließen, was jedoch bis zum Stichtag noch nicht erfolgte. Aufgrund der oben bezeichneten Pachtsituation sieht der Unterzeichner von der Berechnung einer Verkehrswertminderung aufgrund einer langfristigen Verpachtung ab.

4.4.5 Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke

Gemarkung Reichenbach

Flst.Nr. 627 – A – 0,7460 ha

Flst.Nr. 628 – Gr – 0,2720 ha ges. 1,0180 ha

Vorläufiger Verkehrswert 33.594 €

Marktanpassung -

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale: -

Verkehrswert 33.594 € **rd. 33.600 €**

5. ZUSAMMENFASSUNG

Im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren XXX war der Verkehrswert der Grundstücke **Fl.Nrn. 627 und 628 beide Gemarkung Reichenbach** zu ermitteln.

Zum Wertermittlungsstichtag 04. November 2025 (Tag der Ortseinsicht) ergibt sich folgender Verkehrswert

Gesamt	33.600 €
---------------	-----------------

(in Worten: Dreiunddreißigtausendsechshundert Euro)

XXX, den 5. März 2026

Der Sachverständige:

.....

XXX

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Anhang 1 - Topographische Karte unmaßstäbliche Scandatei



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2405-8040

Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte
unmaßstäbliche Scandatei
Fl.Nr. 627 u. 628 Gemarkung Reichenbach



Anhang 3 - Bilddokumentation der Bewertungsobjekte

(vom Unterzeichner aufgenommen beim Ortstermin am 04.11.2025)

Fl.Nr. 627 u. 628 Gemarkung Reichenbach

1) Fl.Nr. 627 - Blick von Süden nach Norden



2) Fl.Nr. 628 – Blick von Nordwest nach Südosten



Anhang 4 - Flächennutzungsplanausschnitt
(rechtskräftig seit dem 24.04.1979)

