

JOHANN ECKL

DIPLOM-AGRARINGENIEUR UNIV.

Von der Regierung von Niederbayern öffentlich
bestellter und beeidigter Sachverständiger für
landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung
Industrie- und Handelskammer für NdB in Passau

Neuslinger Straße 11 * 94533 Buchhofen
Telefon 09936/378 * Fax 09936/1323
E-Mail: Eckl-Buchhofen@t-online.de

30. April 2024

- GA 2404198 -

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke
bzw. Grundstücksteilflächen

Fl.Nr. 1697, 1711 und 1715 Gemarkung Witzmannsberg

im Zwangsversteigerungsverfahren
Az. 803 K 31/23

zum Gutachtenszeitpunkt

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist im Grundbuch
des Amtsgerichts Passau vorgetragen für
Witzmannsberg Blatt 1901.

Dieses Gutachten umfasst 28 Blätter
und 12 Farbaufnahmen im Anhang.

Inhaltsverzeichnis

	BLATT
1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftrag und Sachverhalt	3
1.2 Ortsbesichtigung	3
1.3 Beigezogene Unterlagen	4
2. GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN	4
2.1 Bestandsverzeichnis	4
2.2 Erste Abteilung - Eigentümer	4
2.3 Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen	4
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
3.1 Standortverhältnisse von Witzingerreut	5
3.2 Tatsächliche Nutzung	6
3.3 Flurstücksnachweis	6
3.4 Grundstückskurzbeschrieb	6
4. VERKEHRSWERTERMITTlung	8
4.1 Wertermittlungsgrundsätze	8
4.2 Planerische Vorhaben der Gemeinde Witzmannsberg	9
4.3 Qualifizierung der Grundstücke	9
4.3.1 Rechtsgrundsätze	9
4.3.2 Qualitätsbestimmung	11
4.4 Kaufpreise und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise	12
4.5 Allgemeines zur Kaufpreisbildung und Grundstücks- nachfrage in der Land- und Forstwirtschaft	15
4.6 Wertfestsetzung	17
4.6.1 Allgemeines	17
4.6.2 Bodenwert	18
5. ZUSAMMENFASSUNG	20
Anhang 1 - Topographische Karte - unmaßstäblich	21
Anhang 2 - Flurkartenausschnitt unmaßstäblich	22
Anhang 3 - Fotodokumentation	23

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag und Sachverhalt

Herr H. ist nach Angaben Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.Nr. 1697, 1711 und 1715 Gemarkung Witzmannsberg.

Das Amtsgericht Passau ordnete unter dem Aktenzeichen 803 K 31/23 die Zwangsversteigerung der Grundstücke an.

Der Sachverständige Max Weber beauftragte den Unterzeichner in diesem Zusammenhang zur Erstattung eines Teil-Gutachtens. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen Fl.Nr. 1697, 1711 und 1715 Gemarkung Witzmannsberg gutachtlich zu ermitteln. Die vom Unterzeichner festgestellten Werte der landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. Teilflächen sollen in das Gesamtgutachten des Sachverständigen Weber übernommen werden.

Den Qualitäts- und Wertverhältnissen ist, da nichts anderes angegeben wurde, der Zeitpunkt der Gutachtenserstattung zugrunde zu legen.

Das vorliegende Gutachten soll als Wertgrundlage in dem Zwangsversteigerungsverfahren dienen.

1.2 Ortsbesichtigung

Die zur Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde von dem Unterzeichner zeitgleich mit den Sachverständigen-Kollegen Max Weber (Gebäude) und Uwe Vos (Forst) am 29. Januar 2023 auf dem Betrieb durchgeführt. Der Eigentümer war bei der Ortsbesichtigung anwesend.

1.3 Beigezogene Unterlagen

Grundbuch von Witzmannsberg Blatt 1901; Ausdruck vom 10.05.2023

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 26.10.2023

Flurkartenausschnitt im Maßstab 1 : 1.500

Topographische Karte im Maßstab 1 : 50.000

Kaufpreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses am Landratsamt Passau

Einschlägige Literatur und Rechtsprechung

2. GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN

- Amtsgericht Passau für Witzmannsberg Blatt 1901 -

2.1 Bestandsverzeichnis

Gmkg. Flst.Nr.	Lage, Wirtschaftsart	Größe ha a m ²
<i>Witzmannsberg</i>		
1697	Waltendorfer Feld, Landwirtschaftsfläche	3 20 27
1711	Mühlfeld, Landwirtschaftsfläche	92 51
1715	In Witzingerreut, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	5 21 25
Gesamt		9 34 03

2.2 Erste Abteilung - Eigentümer

H., geb. ...

Auflassung vom 18.04.2013; eingetragen am 15.07.2013.

2.3 Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

Fl.Nr. 1715

Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1568; gemäß Flurbereinigungsplan Witzmannsberg; eingetragen am 20.07.1977

Fl.Nr. 1697, 1711, 1715

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 803 K 0031/2023); eingetragen am 10.05.2023

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- siehe topographische Karte Anhang 1
- und Lageplan Anhang 2 -

3.1 Standortverhältnisse von Witzingerreut

Höhenlage	ca. 470-500 m ü.NN
Jahresniederschläge	ca. 990 mm
Jahresmitteltemperatur	7,4 °C (mäßig kühl)
Klimaindex	7,5 (feucht - sehr feucht)

Witzingerreut ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Witzmannsberg im niederbayerischen Landkreis Passau und befindet sich verkehrsmäßig etwa 3,2 km nordwestlich des Hauptortes. Die Gemeinde Witzmannsberg mit rd. 1.500 Einwohnern zählt zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet "Südlicher Vorwald".

Verkehrsmäßig ist die Gemeinde regional über gut ausgebauten Bundes-, Kreis- und Gemeindestraßen an die umliegenden Gemeinden angebunden.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich unmittelbar westlich bis nördlich von Witzingerreut.

Nach Angaben des Altlastenkatasters des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) liegen bezüglich des zu bewertenden Grundstücks keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten auf dem Grundstück vor. Ebenso sind im Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bau- oder Bodendenkmäler für die maßgeblichen Flächen verzeichnet.

3.2 Tatsächliche Nutzung

- gemäß Bestandsnachweis -

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche in ha</u>
Ackerland	3,5194
<u>Grünland</u>	<u>5,4967</u>
Landwirtschaftliche Nutzfläche	9,0161
Fläche gemischter Nutzung (Hofstelle mit Gebäuden)	0,3118
Weg	0,0124
Gesamtfläche	9,3403

3.3 Flurstücksnachweis

- mit Klassen und Wertzahlen der Reichsbodenschätzung -

Flst. Nr.	NA 1)	Fläche ha	Klasse	Wert- zahlen	EMZ	Gesamt ha
<i>Gemarkung Witzmannsberg</i>						
1697	Gr	3,2027	ISIIb2	46/41	13.131	3,2027
1711	Gr	0,9251	ISIIb2	42/39	3.608	0,9251
1715	Gr	5,2125	LIIIb2	46/44	<u>22.935</u>	<u>5,2125</u>
					39.674	9,3403

3.4 Grundstückskurzbeschrieb

Gemarkung Witzmannsberg

Flst.Nr. 1697 - A, Gr, V - 3,2027 ha

gemischt genutzt, überwiegend Ackerland (ca. 2,6845 ha), Grünland (ca. 0,5058 ha) und Weg (ca. 0,0124 ha), nördliche Hofanschlussfläche; unregelmäßiger, dreieckähnlicher Zuschnitt; Eingrenzung im Süden von Hofstelle, im Westen von beschottertem Weg mit anschließendem betriebseigenem Grundstück Fl.Nr. 1711, im Norden von Grünland, teils mit Gebäuden bebaut, im Osten teils von Grünland, Acker-

¹⁾ NA = Nutzungsart (A = Ackerland; Gr = Grünland; GN = Flächen gemischter Nutzung (Hoffläche); V = Verkehrsfläche;)

land und asphaltierter Straße; Zufahrt über vorgenannte Straße und Weg möglich; Gelände kuppenförmig, Geländeneigung bis zu 25% nach Nordosten, bis zu 16% nach Südwesten, bis zu 10% nach Nordwesten; Boden - lehmiger Sand (kiesig, Verwitterungsboden); Grünlandzahl 41

Flst.Nr. 1711 - A, Gr - 0,9251 ha

gemischt genutzt, überwiegend Ackerland (ca. 0,8349 ha), Grünland (ca. 0,0902 ha), unmittelbar nordwestlich der Hofstelle liegend; dreieckähnlicher Zuschnitt; Eingrenzung im Norden von Ackerland, im Osten von beschottertem Weg und anschließendem betriebseigenem Grundstück Fl.Nr. 1697, ansonsten von asphaltierter Straße; Zufahrt über vorgenannte Straße und Weg möglich; Gelände kuppenförmig, Ackerland mit bis zu 17% nach Südwesten bis Westen geneigt, Grünland sehr stark nach Osten geneigt; Boden - lehmiger Sand; Grünlandzahl 39; kleine Lagerfläche für Baumaterial

Flst.Nr. 1715 - Gr, GN - 5,2125 ha

Hofanschlussfläche im Außenbereich; gemischt genutzt, überwiegend Grünland (ca. 4,9007 ha), Fläche gemischter Nutzung (Hofstelle, Fahrsilos, etc.; ca. 0,3118 ha - nicht zu bewerten); als Grünland genutzte Bewertungsfläche unmittelbar westlich der Hofstelle liegend; unregelmäßiger Zuschnitt; Eingrenzung im Norden von Grünland, im Osten teils von asphaltierter Straße, teils von bebauten Grundstücken, im Süden von Grünland mit bebauter Teilfläche, im Südwesten von beschottertem Weg Grünland sowie teils Graben; Zufahrt über vorgenannte Straße und Weg möglich; Gelände mit bis zu 16% nach Südwesten bis Westen geneigt; Boden - Lehm; Grünlandzahl 44

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nr. 1697, 1711 und 1715 Gemarkung Witzmannsberg zu ermitteln.

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird gemäß § 194 BauGB

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

Bei der Wertermittlung sind allein die zum Bewertungsstichtag bekannten Tatsachen und Entwicklungsmöglichkeiten sowie das zu diesem Zeitpunkt gegebene Preisniveau zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ist nach Möglichkeit durch Preisvergleich zu ermitteln (Vergleichswertverfahren im Sinne der §§ 15 und 16 ImmoWertV). Der Bodenwert kann dabei auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Zu- oder Abschläge in Bezug auf die Kaufwerte von herangezogenen Vergleichsgrundstücken sind, soweit sich qualitäts- und wertmäßige Abweichungen ergeben, zulässig (§ 9 ImmoWertV).

4.2 Planerische Vorhaben der Gemeinde Witzmannsberg

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 1697, 1711 und 1715 Gemarkung Witzmannsberg liegen unmittelbar westlich bis nördlich um den Ortsteil Witzingerreut und ca. 3,2 km nördlich der Gemeinde Witzmannsberg. Nach Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Tittling/Witzmannsberg waren die betroffenen Grundstücke im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftsfläche“ dargestellt.

Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft gab es zum Stichtag keinerlei Planung hinsichtlich einer wohnbaulichen oder gewerblichen Nutzung in diesem Bereich. Die Grundstücke waren verkehrsmäßig ortsüblich erschlossen und von der asphaltierten Gemeindestraße und beschotterten Wirtschaftswegen aus gut anzufahren.

4.3 Qualifizierung der Grundstücke

4.3.1 Rechtsgrundsätze

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zum maßgeblichen Zeitpunkt (Qualitätsstichtag) zugrunde zu legen. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller wertbeeinflussenden Faktoren, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks, insbesondere dem Entwicklungszustand (Qualität), Art und Maß der baulichen Nutzung und weiterer Merkmale (§§ 3-5 ImmoWertV).

Die Qualifizierung des Grundstücks wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchstrichterlichen 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)."²⁾

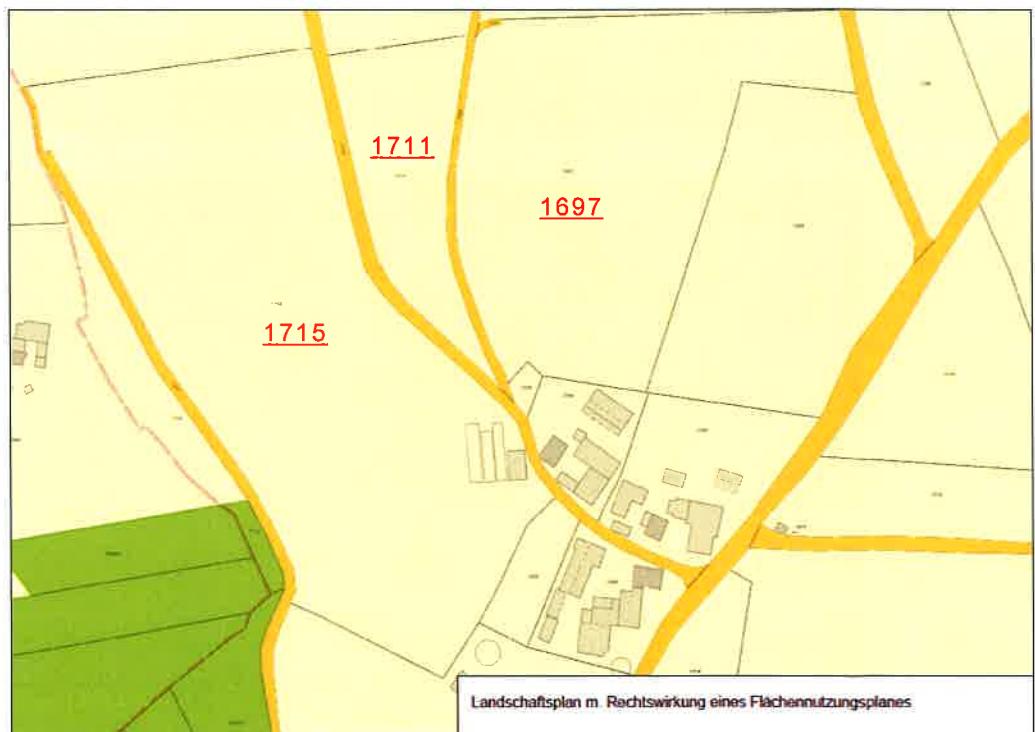
Die einzelnen Qualitätsstufen der Entwicklung unbebauter landwirtschaftlicher Flächen hin zu Bauland sind in § 3 ImmoWertV beschrieben. Danach wird grob in folgende fünf Kategorien unterschieden. Die Übergänge zwischen den einzelnen Kategorien sind fließend.

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1-4 zuordnen lassen.

2) Büchs - Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau - 1980 - S. 480

4.3.2 Qualitätsbestimmung

Bei den zu bewertenden Grundstücken war nach Auffassung des Unterzeichners zum Wertermittlungszeitpunkt keine Höherwertigkeit in Bezug auf eine absehbare Bebaubarkeit zu erkennen. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tittling/Witzmannsberg sind die Bewertungsgrundstücke nach Auskunft der Gemeindeverwaltung als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung wurde nach Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Tittling/Witzmannsberg nicht aufgestellt. Nach Auffassung des Unterzeichners sind die Grundstücke somit als "Flächen der Land- und Forstwirtschaft" zu qualifizieren.



4.4 Kaufpreise und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise

Der Unterzeichner war bemüht, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Passau Kaufpreise von landwirtschaftlichen Flächen aus der Gemarkung Witzmannsberg zu erfahren.

Aus Gründen des Datenschutzes werden in der nachfolgenden Aufstellung keine zu den Kaufpreisen gehörenden Flurstücksnummern bekanntgegeben.

Kaufpreise - Gemeinde Witzmannsberg:

Ifd. Nr	Monat/ Jahr	Nutzung	Fläche in m ²	Preis €/m ²	Bemerkung/ Lage
Gemarkung Witzmannsberg					
1	3/21	Ackerland	2.000	3,75	A. Feld; 37
2	4/21	Grünland	2.502	2,50	I.-bach; 35
3	4/21	Grünland	6.151	2,50	I.-bach; 35
4	5/21	Grünland	11.066	2,26	S.-feld; Ø 44
5	11/21	Grünland, Gehölz	6.770	7,09	A. Feld; Ø 25
6	2/22	Grünland	30.785	3,00	H.-feld; Ø 39
7	8/22	Grünland	19.318	1,04	B.-feld; 46
8	2/23	Ackerland	3.200	3,13	S.-feld; 40

Hinweis: rot markierte Kaufvorfälle sind auszusondern

Gemarkung Witzmannsberg

Ifd.Nr. 1 - 3,75 €/m²: Ackerland, gemeinsam mit Nachbargrundstücken bewirtschaftet; ortsnaher Lage; günstiger Zuschnitt; keine öffentliche Zuwegung; geringe Geländeneigung; Boden - lehmiger Sand; mäßige Bonität (37); Waldschatteneinwirkung

Ifd.Nr. 2 - 2,50 €/m²: Grünland, gemeinsam mit Nachbarfläche bewirtschaftet; (im Kartenmaterial als Baufläche dargestellt); Ortsrandlage; günstiger Zuschnitt; keine öffentliche Zuwegung, nur über Nachbargrundstücke; mittlere Geländeneigung; Boden - Lehm; mäßige Bonität (35)

Ifd.Nr. 3 - 2,50 €/m²: Grünland; Ortsrandlage; günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe bis starke Geländeneigung; Boden - Lehm; mäßige Bonität (35)

Ifd.Nr. 4 - 2,26 €/m²: gemischt genutzt, Grünland und Graben; ortsnahe Lage; günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe Geländeneigung; Boden - Lehm; mittlere Bonität (28-44, Ø 44); Waldschatteneinwirkung

Ifd.Nr. 5 - 7,09 €/m²: gemischt genutzt Grünland (ca. 83%) und Gehölz (ca. 17%); ortsnahe Lage; günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe Geländeneigung, im Gehölzbereich teils sehr starke Geländeneigung; Boden - lehmiger Sand; sehr schlechte bis mäßige Bonität (0-37; Ø 25)

Ifd.Nr. 6 - 3,00 €/m²: Grünland; ortsferne Lage; günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; Gelände kuppenförmig, geringe bis mäßige Geländeneigung; Boden - sandiger Lehm bis Moor; mäßige Bonität (26-40; Ø 39)

Ifd.Nr. 7 - 1,04 €/m²: Grünland; Ortsrandlage; günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; mäßige Geländeneigung; Boden - Lehm; mittlere Bonität (46); von Stromleitung überspannt

Ifd.Nr. 8 - 3,13 €/m²: Ackerland; ortsferne Lage; ungünstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe Geländeneigung; Boden - lehmiger Sand; mäßige Bonität (40); Wirtschaftsweg durchschneidet Grundstück

Auswertung der Kaufpreise

Aus der Gemarkung Witzmannsberg konnten dem Unterzeichner von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Passau für den Zeitraum 2021 bis 2023 insgesamt 8 Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücksverkäufe genannt werden.

Die gelisteten Kaufvorfälle liegen etwas verstreut bis zu etwa 5 km von den Bewertungsflächen entfernt.

Lage, Eingrenzung, Zuwegung, Bonität und Geländeneigung sowie die tatsächliche Nutzung der Grundstücke wurden - soweit erkennbar - anhand von Luftbildern aus dem Bayern-Viewer sowie dem BayernAtlas-plus nachvollzogen. Die näheren Verkaufsumstände sind dem Unterzeichner jedoch nicht bekannt.

Der Gesamt-Kaufpreisrahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen lag in der Gemarkung Witzmannsberg in den Jahren 2021 bis 2023 nach den gelisteten Kaufpreisen bei 1,04-7,09 €/m² mit einem arithmetischen Mittelwert aller 8 Verkäufe von 3,16 €/m².

Unter Ifd. Nr. 5 wurde ein Grünlandgrundstück mit einer Gehölzteilfläche zu einem Verkaufspreis veräußert, der deutlich über den übrigen Vergleichspreisen lag. Hier ist nicht auszuschließen, dass besondere Verkaufsumstände vorlagen. Der Unterzeichner schließt diesen Verkaufspreis als nicht unmittelbar für einen Vergleich geeignet aus.

Bei Ifd. Nr. 7 wurde vom Gutachterausschuss vermerkt, dass hier ein außergewöhnlicher Verkauf vorlag. Auch dieser außerordentlich niedrige Verkaufspreis wird von dem Unterzeichner von einem Vergleich ausgeschlossen.

Unter den verbleibenden Verkäufen wurden zwei Ackergrundstücke verkauft, die bei vergleichbarer Bonität (37 und 40 Punkte) einen Verkaufspreis im ortsfernen Außenbereich von 3,13 €/m² und im ortsnahen Außenbereich von 3,75 €/m² (Ø 3,44 €/m²) erzielten.

Dem Unterzeichner steht auch die Richtwertliste des Gutachterausschusses für die Gemeinde Witzmannsberg zur Verfügung.

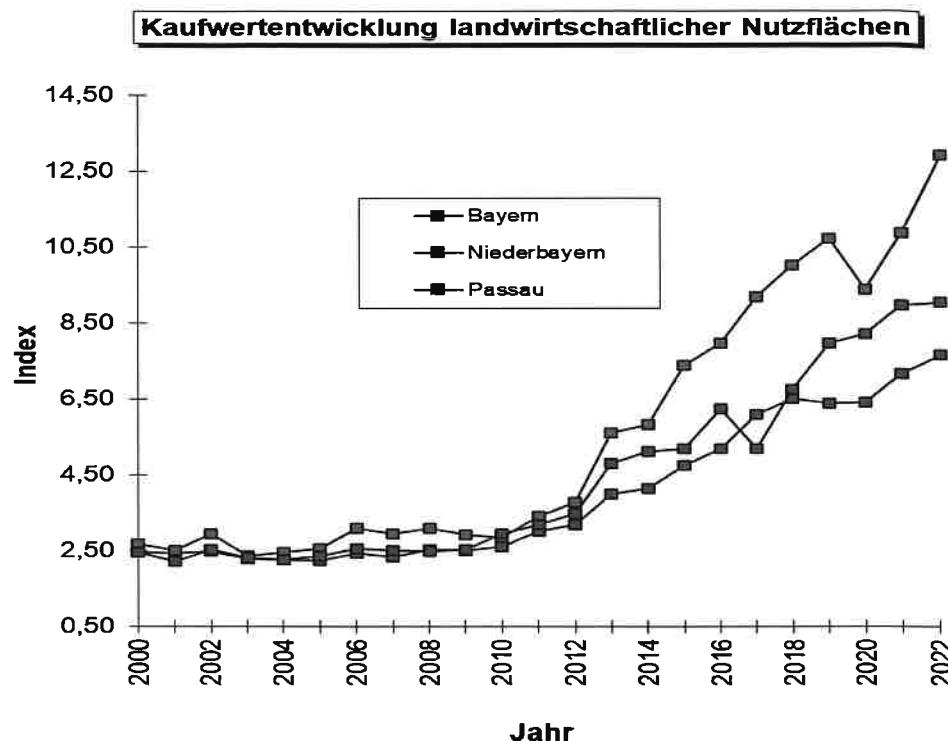
Richtwerte der Gemarkung Witzmannsberg

Stand	31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022
Landwirtschaft	2,50 €/m ²	3,00 €/m ²	3,00 €/m ²

4.5 Allgemeines zur Kaufpreisbildung und Grundstücksnachfrage 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. Ab etwa 1987 gaben die Grundstückspreise bis etwa 2004 vielerorts wieder etwas nach. Seit 2010 ist jedoch sowohl auf Landes-, Bezirks- und Landkreisebene wieder ein deutlicher Anstieg der Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen festzustellen.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die durchschnittliche Kaufwertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen in Bayern, Niederbayern und im Landkreis Deggendorf im Zeitraum von 2000 bis 2022. (Index 1974 = 1,00)



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik - Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern

Für die Preisbildung landwirtschaftlicher Nutzflächen spielen die konkrete Lage (auch Höhenlage) der auf dem Markt angebotenen Grundstücke, der Zuschnitt, die Größe, die Zufahrtsmöglichkeit, die Hangneigung und vor allem auch die Bonität eine ganz entscheidende Rolle. Bei der konkreten Lage ist es von Bedeutung, ob ein Grundstück hof- bzw. ortsnah liegt, ob es sich im Umkreis eines Einzelgehöfts, einer kleineren oder größeren Ortschaft oder gar einer Klein- oder Großstadt befindet.

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.

4.6 Wertfestsetzung

4.6.1 Allgemeines

Im Folgenden wird aufgrund der konkreten Lage, des Zuschnitts, der Nutzbarkeit und der allgemeinen Situation auf dem landwirtschaftlichen und außerlandwirtschaftlichen 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."

Die Kaufpreise stiegen im betrachteten Zeitraum 2020-2022 mit Blick auf die Daten der Kaufpreisstatistik jährlich um rd. 4-5 % noch geringfügig an. Anhand der zur Verfügung stehenden Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen aus den Jahren 2021-2023 lässt sich für Ackerland mäßiger bis mittlerer Bonität in der Gemarkung Witzmannsberg ein Wert von durchschnittlich 3,30-4,30 €/m² ableiten. Grünlandflächen erreichten ein Preisniveau von 2,60-3,30 €/m². Die Bewertungsgrundstücke wiesen dabei mit 42

Bodenpunkten gegenüber den Vergleichsgrundstücken mit rd. 38 (Gr) bzw. 39 (A) Bodenpunkten eine etwa 10 % bessere Bonität auf.

Die weitere Entwicklung des landwirtschaftlichen Kaufpreisniveaus war nach Auffassung des Unterzeichners schwer einzuschätzen. In vielen Landkreisen war nach den statistischen Daten in den letzten Auswertungsjahren bereits eine Beruhigung des Kaufpreisanstiegs zu verzeichnen. Aufgrund der regionalen anhaltend hohen Grundstücksnachfrage hält der Unterzeichner zum Gutachtenszeitpunkt einen Wertansatz von 4,00 €/m² für Ackerland mittlerer Bonität für angemessen.

Für Grünlandflächen mit mittlerer Bonität wird ein Wert von durchschnittlich 3,00 €/m² angesetzt.

Wegeflächen sind auch nach einer denkbaren Rekultivierung in der Ertragsfähigkeit im Regelfall schlechter als benachbarte Flächen. Sie erreichen in der Praxis häufig einen Wert von etwa 50 % der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

4.6.2 Bodenwert

Gemarkung Witzmannsberg

Flst.Nr. 1697 - A,Gr,V - 3,2027 ha

gemischt genutzt, Ackerland (ca. 2,6845 ha), Grünland (ca. 0,5058 ha) und Weg (ca. 0,0124 ha); ortsnahe Außenbereichslage (Hofanschlussfläche); ungünstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe bis starke Geländeneigung; mittlere Bonität

Wertansatz für den Boden:

A	4,00 €/m ² *	26.845 m ²	107.380 €
Gr	3,00 €/m ² *	5.058 m ²	15.174 €
V	1,75 €/m ² *	124 m ²	217 € 122.771 €

Flst.Nr. 1711 - A, Gr - 0,9251 ha

gemischt genutzt, Ackerland (ca. 0,8349 ha), Grünland (ca. 0,0902 ha); ortsnahe Außenbereichslage; ungünstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe bis mittlere Geländeneigung; mäßige Bonität

Wertansatz für den Boden:

A	4,00 €/m ² *	8.349 m ²	33.396 €
Gr	3,00 €/m ² *	902 m ²	2.706 €

(

Flst.Nr. 1715 - Gr, GN - 5,2125 ha

gemischt genutzt, Grünland (ca. 4,9007 ha), Hofteilfläche (ca. 0,3118 ha - nicht bewertet); ortsnahe Außenbereichslage; günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; mäßige Geländeneigung; mittlere Bonität

Wertansatz für den Boden:

Gr	3,00 €/m ² *	49.007 m ²	<u>147.021 €</u>
Bodenwert der landwirtschaftlichen Teilflächen			305.894 €

()

5. ZUSAMMENFASSUNG

Herr H. ist nach Angaben Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.Nr. 1697, 1711 und 1715 Gemarkung Witzmannsberg.

Das Amtsgericht Passau ordnete unter dem Aktenzeichen 803 K 31/23 die Zwangsversteigerung der Grundstücke an.

Der Sachverständige Max Weber beauftragte den Unterzeichner in diesem Zusammenhang zur Erstattung eines Teil-Gutachtens über den Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Teilflächen zum Gutachtenszeitpunkt.

Der vom Unterzeichner festgestellte Wert der landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. Teilflächen soll in das Gesamtgutachten des Sachverständigen Weber übernommen werden. Das vorliegende Gutachten soll als Wertgrundlage in dem Zwangsversteigerungsverfahren dienen.

Für die zu bewertenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Teilflächen ermittelte der Unterzeichner zum Gutachtenszeitpunkt einen Verkehrswert von gerundet

306.000 €

(in Worten: dreihundertsechstausend Euro).

Buchhofen, den 30. April 2024

Der Sachverständige:

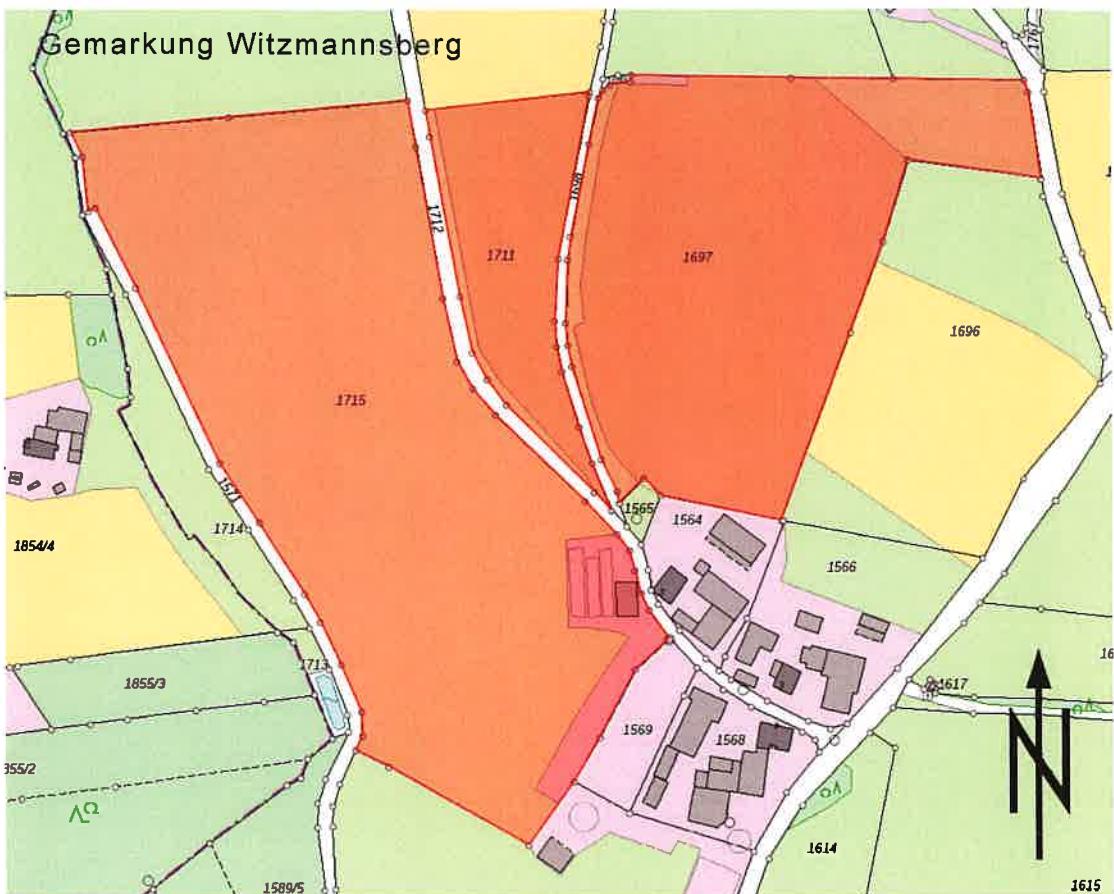


A handwritten signature in blue ink that reads "Max Weber".

Anhang 1 - Topographische Karte - unmaßstäblich



Anhang 2 - Flurkartenausschnitt unmaßstäblich



Anhang 3 - Fotodokumentation
Flur-Nr. 1697, 1711 und 1715 Gemarkung Witzmannsberg



1 Flst.Nr. 1715 südöstliche Grundstücksgrenze - Nordostansicht



2 Fahrsilos auf Flst.Nr. 1715 - Ostansicht



3 Flst.Nr. 1715 - südwestliche Grundstücksecke - Nordansicht



4 Flst.Nr. 1715 - nördliche Grundstücksgrenze - Ostansicht



5 Flst.Nr. 1715 - östliche Grundstücksgrenze - Nordansicht



6 Flst.Nr. 1711 - nördliche Grundstücksecke - Westansicht



7 Flst.Nr. 1711 - westliche Grundstücksgrenze mit Böschung - Nordansicht



8 Flst.Nr. 1711 - Nordostecke - Nordansicht



9 Flst.Nr. 1697 - nördlicher Kuppenbereich - Westansicht



10 Flst.Nr. 1697 - Südostgrenze Ackerland - Nordansicht



11 Flst.Nr. 1697 - Westgrenze zum Hof hin - Nordansicht



12 Flst.Nr. 1697 - B oschung an der Westgrenze zum Hof hin - Nordansicht