

GUTACHTEN

(1. Ausfertigung)

Im Auftrag des
Amtsgerichts Passau

über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Fläche
in der Gemarkung Hinterschmiding Fl.Nr. 399

Flst.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha a m ²	Verkehrswert gerundet
----------	-------------------------	------------------------------	--------------------------

Gemarkung Hinterschmiding, Blatt 1583

399	An der Herzogsreuter Straße	00 13 90	8.600,00 EUR
-----	-----------------------------	----------	--------------

zum Wertermittlungstichtag: 23.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Auftrag und Vorbemerkungen.....	3
1.1 Auftrag.....	3
1.2 Art und Zweck des Gutachtens.....	3
1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt.....	3
1.4 Flurstück.....	3
1.5 Wertermittlungstichtag.....	3
1.6 Ortsbesichtigung.....	4
1.7 Unterlagen.....	4
1.8 Quellenverzeichnis.....	4
2. Bewertungsmethodik.....	5
2.1 Grund und Boden	5
2.2 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte.....	5
2.3 Kaufwerte und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise.....	6
3. Beschreibung des Grundstücks.....	7
3.1 Lage, Klima und Bodenverhältnisse.....	7
3.2 Allgemeine Angaben.....	7
3.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	8
3.3.1 Flurstück Nr. 399.....	8
4. Ermittlung des Verkehrswertes § 8 ImmoWertV.....	9
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 Abs. 1 ImmoWertV	9
4.2 Verkehrswert.	9
4.3 Abschließende Stellungnahme zu den Wertergebnissen:.....	10
Verzeichnis der Anlagen.....	11

Dieses Gutachten besteht aus 10 Seiten und 6 Seiten Anlagen mit 3 Farbbildern.

Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen des Unterzeichners.

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner erhielt am 31.01.2024 vom Amtsgericht Passau den Auftrag ein Verkehrswertgutachten über den Verkehrswert des vorbezeichneten Grundstückes zu erstellen.

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgericht Freyung

Grundbuch von Hinterschmiding, Blatt 1583

1.4 Flurstück

Bestandsverzeichnis in Abstimmung mit dem Liegenschaftsbestandsblatt

Flst.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
		ha a m ²

Gemarkung Prag

399	An der Herzogsreuter Straße	00 13 90
-----	-----------------------------	----------

1.5 Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag: 23.03.2024

Stichtag für die Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche.

1.6 Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am 23.03.2024 durchgeführt. Die zu bewertende Fläche wurde eingehend besichtigt und fotografiert. Beide Parteien waren eingeladen, von Seiten des Freistaates wurde auf die Teilnahme am Ortstermin verzichtet; der Bürgermeister der Verwaltungsgemeinschaft Hinterschmiding war anwesend. Dem Unterzeichner wurde mitgeteilt, dass die Fläche von einem Landwirt vor Ort bewirtschaftet wird; ein Pachtvertrag sei wohl nicht vorhanden.

1.7 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen dem Unterzeichner folgende Unterlagen zur Verfügung:

1. Grundbuchblattschrift vom 19.12.2023
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 8.12.2023
3. Lageplan
4. Kaufpreissammlung Landwirtschaft 2020 - 2024 der Gemarkung Hinterschiding,

1.8 Quellenverzeichnis

Folgende Literaturquellen wurden bei der Erstellung des Gutachtens herangezogen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997, BGBl. I 1998, 137) zuletzt geändert durch Art. 21 vom 21.06.2005 (BGBl. I 2005, 1818)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV 2010**) vom 19.05.2010
3. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – **WERTR2006**) vom 1.3.2006
4. Rössler, R/Langner, J./Simon, J./Kleiber, W., Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied und Frankfurt/M 1990
5. Köhne, M. : Landwirtschaftliche Taxationslehre. 3. Auflage, Parey Buchverlag Berlin 2000
6. Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, Verlag Pflug und Feder, 1. Auflage 1998

2. Bewertungsmethodik

2.1 Grund und Boden

Als landwirtschaftliche Nutzflächen sind Grundstücke einzuordnen, die nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen und auf überschaubare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Hinterschmiding und grenzt an bebaute Flächen an. Laut Auskunft des Bauamts der VG Hinterschmiding wird dieses Grundstück gegenwärtig als Grünland genutzt. Ein Bebauungsplan existiert nicht, ca. 390 m² werden laut Bauamt im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gekennzeichnet. Dieser Bereich wäre grundsätzlich bebaubar. Der überwiegende Teil des Grundstückes (ca. 1.000 m) ist landwirtschaftsfläche Fläche. Auf weitere Nachfrage beim Bauamt, ob auf diesem schmalen Grundstück die Errichtung von einem Tinyhaus möglich wäre, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass dies in der Verwaltungsgemeinschaft bisher nicht vorgekommen ist und im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen sei.

2.2 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte

Die zentrale Rechtsgrundlage für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken bildet § 194 Bundesbaugesetz:

Verkehrswert nach § 194 BauGB:

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 des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, ggf. in Zu- und Abschlägen.

Grundlage für die Wertfeststellung von Grund und Boden ist die Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag.

§ 16 Abs. 1 ImmoWertV lautet:

"Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§15) zu ermitteln.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird in § 15 ImmoWertV wie folgt formuliert:

„(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.“

Soll der Verkehrswert durch Preisvergleich ermittelt werden, so sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück, soweit wie möglich übereinstimmen.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen oder durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen zum Preisvergleich nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf den Preis erfasst werden können und beim Preisvergleich unberücksichtigt bleiben.

Die Rechte in Abteilung II bleiben antragsgemäß ohne Berücksichtigung.

2.3 Kaufwerte und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise

Der Unterzeichner hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Freyung Kaufpreise für die Jahre 2020- 2024 eingeholt. Mit Schreiben vom 13.05.2024 wurden Kaufpreise der Gemarkung Hinterschmiding mitgeteilt, die für die Bewertung herangezogen werden konnten.

Der Mittelwert für die Flächen in Hinterschmiding liegt bei 2,76 €/m².

Für die Bewertung hat der Unterzeichner 9 Werte herangezogen und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse von 2024 einen

Wert von 3,00 EUR/m²

für die Bewertung festgelegt.

Der Bodenrichtwert für Hinterschmiding beträgt für baureifes Land laut Gutachterausschuss des Landratsamtes Freyung

65,00 EUR/m²

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Lage, Klima und Bodenverhältnisse

Das zu bewertende Grundstück liegt im Landkreis Freyung, Gemeinde Hinterschmiding, Gemarkung Hinterschmiding. Das Grundstück liegt gut erreichbar; die Grenzen sind nur teilweise gut erkennbar.

Höhenlage: ca. 737 m ü. NN

3.2 Allgemeine Angaben

Infrastruktur:

Die Gemeinde Hinterschmiding liegt in der Region Donau-Wald im Bayerischen Wald, Landkreis Freyung-Grafenau. Die Kreisstadt Freyung ist 4 km entfernt und bis zur tschechischen Grenze beträgt die Entfernung 12 km.

Die Gemeinde Hinterschmiding hat ca. 2.600 Einwohner, einen Kindergarten, eine Grundschule, ein Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf und eine ausreichende medizinische Versorgung ist durch die ortsansässigen Ärzte gegeben.

3.3 Ermittlung des Bodenwertes

3.3.1 Flurstück Nr. 399

Siehe S.12 Lageplan und S. 14 Bildtafel

Gemarkung: Hinterschmiding
 Gesamtfläche: 1.390 m²
 Tatsächliche Nutzung: Grünland
 Lagebezeichnung: Nähe Herzogsreuter Straße
 Katasterauszug:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmesszahl
1 390 m ²	Grünland	ISIIc2	33/30	412

Bodenbeurteilung: Lehmiger Sand, mittlere Zustandsstufe, bei ungünstiger Klimastufe und guten Wasserverhältnissen.

Lage: Das Grundstück liegt am Ortsrandsausgang von Hinterschiding und grenzt an zwei Seiten an bebaute Flächen an.

Gelände: leicht nach Norden geneigt

Zuschnitt: langgezogenes Rechteck mit einer Länge von ca. 115 m und mittleren Breite von ca. 12 m

Zufahrt: gut über Gemeindestraße

Eingrenzung: N: Wald O: bebaute Fläche/ Wiese
 S: Gemeindestraße W: bebaute Fläche / Wiese

Besonderheiten: Das Grundstück liegt am Ortsausgang und grenzt teilweise an bebaute Flächen an. Laut Bauamt ist die Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, wobei eine Teilfläche von 390 m² im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gekennzeichnet ist.

Diese Teilfläche wird von der gemeindlichen Wasserleitung durchquert.

Der überwiegende Teil des Grundstückes (ca. 1.000 m) ist landwirtschaftsfläche Fläche. Eine Bebauung auf der südlichen Teilfläche ist derzeit nicht gegeben und wird wegen der geringen Grundstücksbreite in Verbindung mit den notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken auch schwierig zu realisieren sein.

Die Errichtung von einem Tinyhaus wurde mit dem Bauamt diskutiert und hier wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass dies in der Verwaltungsgemeinschaft bisher nicht vorgekommen sei und im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen sei

Bewertung: Wertmindernd: Grundstücksbreite und Grundstücksgröße.
 Wertsteigernd: Ortsnähe, gute Zufahrtsmöglichkeit

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Qualitätsmerkmale wird der Verkehrswert geschätzt auf 13,00 EUR/m² (20 % vom Bodenrichtwert) für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Dorffläche und auf 3,50 EUR/m² für die Landwirtschaftsfläche.

Der Verkehrswert ergibt sich somit zu

$$\begin{array}{rcl} 390 \text{ m}^2 \times 13,00 \text{ EUR/m}^2 & = & 5.070,00 \text{ EUR} \\ \underline{1.000 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ EUR/m}^2} & = & \underline{3.500,00 \text{ EUR}} \\ \text{Gesamt} & = & 8.570,00 \text{ EUR} \end{array}$$

4. Ermittlung des Verkehrswertes § 8 ImmoWertV

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 Abs. 1 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

4.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, ggf. in Zu- oder Abschlägen. Als gewöhnlicher Geschäftsverkehr nach § 194 BauGB ist jenes Marktgeschehen anzusehen, welches durch die Marktregulatoren von Angebot und Nachfrage geprägt wird. Ein möglicher Kauf- bzw. Verkaufspreis muss nicht mit dem hier ermittelten Verkehrswert identisch sein. Zwischen Wert und Preis ist zu differenzieren.

4.3 Abschließende Stellungnahme zu den Wertergebnissen:

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt derzeit zu erzielenden Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage ermittle ich folgenden Verkehrswert:

Flst.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha a m ²	Verkehrswert gerundet
----------	-------------------------	------------------------------	--------------------------

Gemarkung Hinterschmiding

399	Nähe Herzogsreuter Straße	00 13 90	8.600,00 EUR
-----	---------------------------	----------	---------------------

Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck - Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung - und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung ist aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet.

Verzeichnis der Anlagen

	Seite
Anlage 1 Lageplan	12
Anlage 2 Lageplan mit Wasserleitung	13
Anlage 3 Karte Flächennutzungsplan	14
Anlage 3 Fotos	15
Anlage 4 Entwicklungsstufen Bauland	17

Anlage 1 Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freyung**

Grafenauer Straße 17
94078 Freyung

Flurstück: 399
Gemarkung: Hinterschmiding

Gemeinde: Hinterschmiding
Landkreis: Freyung-Grafenau
Bezirk: Niederbayern

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 08.12.2023



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 2 Lageplan mit Wasserleitung

Anlage 3 – Flächennutzungsplan

Anlage 4 Fotos

Südseite



bebaubare Fläche lt. Flächennutzungsplan



Nordseite - Landwirtschaftsfläche



Anlage 5 Wertstufen Bauland

Anhang 1

Wertstufen für die Entwicklung des Baulandwertes nach GERARDY/MÖCKEL ¹ (Achtung: keine schematische Anwendung!)		
Stufe	Merkmal	v.H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 - 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 50
Rohbauland		
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 - 60
4	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen	50 - 70
5	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewißheit	50 - 70
6	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich	60 - 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70 - 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert	85 - 95
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100

¹ GERARDY, TH., MÖCKEL, R.: Praxis der Grundstücksbewertung, 2. Auflage. Landsberg/Lech 1992

Entwicklungsstufen des Bodenwertes (nach GERARDY, Pr. der Grundstücksbewertung)

Bauerwartungsland		in ländlichen Gebieten	} landwirtschaftliche Grundstücke
		im Umland zentraler Orte	
		am Ortsrand zentraler Orte	
		Planungsabsichten werden bekannt	
		Flächennutzungsplan aufgestellt	
Rohbauland	Bodenpreis	Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen	
		Bebauungsplan aufgestellt	
		Bebauungsplan rechtsverbindlich	
		Flächen für Erschließungsanlagen übereignet und freigelegt	
Baureifes Land		Erschließungsanlagen gebaut	
		Baugrundstücke gebildet	
		Erschließungskosten bezahlt	