

Johann Freund
Dipl.-Ing. agr.(FH)
ö.b.u.b. Sachverständiger
für bebaute und unbebaute Grundstücke
im landwirtschaftlichen Bereich
Mitglied des HLBS

94551 Lalling
Kaussing 216
Tel.: 09904/534
Fax: 09904/811638

GUTACHTEN

(pdf-Datei anonymisiert)

Im Auftrag des
Amtsgerichts Passau

über den Verkehrswert der Flurstücke in der
Gemarkung Ahornöd Fl.Nr. 67
und Kreuzberg Fl.Nr.393

Grundbuch: Kreuzberg, Blatt 704

zum Wertermittlungsstichtag: 26.04.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Auftrag und Vorbemerkungen.....	3
1.1 Auftrag.....	3
1.2 Art und Zweck des Gutachtens.....	3
1.3 Eigentümer.....	3
1.4 Amtsgericht / Grundbuchamt.....	3
1.5 Flurstück.....	3
1.6 Wertermittlungsstichtag.....	3
1.7 Ortsbesichtigung	4
1.8 Unterlagen.....	4
1.9 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 Grundstückes.....	6
3.1 Lage, Klima und Bodenverhältnisse.....	6
3.2 Allgemeine Angaben.....	6
3.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	7
3.3.1 Flurstück Nr. 67.....	7
3.3.2 Flurstück Nr. 393.....	8
4. Ermittlung des Verkehrswertes § 8 ImmoWertV	9
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 Abs.1 ImmoWertV.....	9
4.2. Abschließende Stellungnahme zu den Wertergebnissen:.....	9
Verzeichnis der Anlagen.....	10

Dieses Gutachten besteht aus 9 Seiten und 5 Seiten Anlagen mit 5 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 30.01.2025 vom Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen den Auftrag ein Verkehrswertgutachten über den Verkehrswert der vorbezeichneten Grundstücke zu erstellen. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist –soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmobjektes zu schätzen.

1.3 Eigentümer

Werden aus Datenschutzgründen in dieer Ausfertigung nicht angegeben

1.4 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgericht Freyung
Grundbuch von Kreuzberg Blatt 704

1.5 Flurstück

Bestandsverzeichnis in Abstimmung mit dem Liegenschaftsbestandsblatt

Gemarkung	Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
Ahornöd	67	Oberfeld	00	16	32
Kreuzberg	393	Steinäcker	00	72	60

1.6 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 26.04.2025(Ortstermin)

Stichtag für die Bewertung der Flächen

1.7 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 06.04.2025 wurden die Eigentü zum Ortstermin eingeladen.

Der Ortstermin wurde 26.04.2025 durchgeführt. Die zu bewertenden Flächen wurde eingehend besichtigt und fotografiert. Die Grundstücke sind bis 31.12.2029 verpachtet.

1.8 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen dem Unterzeichner folgende Unterlagen zur Verfügung:

1. Grundbuchblattabschrift vom 28.10.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.12.2024
3. Lagepläne vom 19.12.2024

1.9 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. Wertermittlungsverordnung (**WertV 88**) vom 6.12.1988 und **ImmoWertV 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
7. Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, Verlag Pflug und Feder,
1. Auflage 1998
8. Kröll,R.: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Luchterhand-Fachverlag; 2. Auflage, München 2004

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. Laut Auskunft der Stadt Freyung, sind die Grundstücke landwirtschaftliche Nutzflächen, die ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen und im Außenbereich liegen. Eine Bebauung ist baurechtlich nicht möglich. Besonderheiten wie z.B. Altlasten sind der Stadt nicht bekannt.

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 Bewertungstichtag.

§ 16 der ImmoWertV lautet:

(1) 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. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden."

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4) und 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

2.3 Kaufwerte und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise

Der Unterzeichner hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Freyung Kaufpreise für die Jahre 2021 bis 2025 angefordert. Vom Gutachterausschuss wurden Preise der Jahre 2023 – 2025 übermittelt und der Mittelwert aller vorgefundenen Verkaufspreise liegt bei 3,65 EUR/m².

Für die Bewertung hält der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse einen

Wert von 3,25 EUR/m²

für angemessen.

3. Beschreibung des Grundstückes

3.1 Lage, Klima und Bodenverhältnisse

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Landkreis Freyung, Stadtgemeinde Freyung zwischen den Orten Ahornöd und Kreuzberg

Höhenlage: ca. 730 m ü. NN

3.2 Allgemeine Angaben

Infrastruktur:

Die Ortschaft Ahornöd liegt etwas 2,0 Kilometer nördlich der Kreisstadt Freyung außerhalb der Ortschaft Ahornöd bzw. Speltenbach und in der Nähe der Gewerbegebiete von diesen beiden Ortschaften. Kreuzberg hat einen Kindergarten und eine Montessori-Grundschule, die weiterführenden Schulen wie Hauptschule, Realschule und Gymnasium befinden sich in Freyung. Ahornöd und Speltenbach haben diverse Gewerbebetriebe und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Kreisstadt Freyung.

3.3 Ermittlung des Bodenwertes

3.3.1 Flurstück Nr. 67

Siehe S.11 Lageplan und S. 13 Bildtafel

Gemarkung: Ahornöd

Gesamtfläche: 1632 m²

Tatsächliche Nutzung: Grünland

Lagebezeichnung: Oberfeld

Katasterauszug:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmesszahl
1.632	Grünland	LSIIc	36/33	539

Bodenbeurteilung: Sandiger Lehmboden mit mittlerer Zustandstufe und guter Wasserführung

Lage: Wiese

Gelände: eben

Zuschnitt: unregelmäßiges Viereck

Zufahrt: gut über Gemeindestraße

Eingrenzung: N: Straße O: Straße
S: Landwirtschaftsfläche W: bebaute Fläche

Besonderheiten:

Bewertung: Wertmindernd: geringe Größe

Wertsteigernd: Nähe zu bebauter Fläche

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Qualitätsmerkmale wird der Verkehrswert geschätzt auf 3,25 EUR/m²

Der Verkehrswert ergibt sich somit zu 1.632 m² x 3,25 EUR/m² = 5.304 EUR

3.3.2 Flurstück Nr. 393

Siehe S.12 Lageplan und S. 14-15 Bildtafel

Gemarkung: Kreuzberg

Gesamtfläche: 7 260 m²

Tatsächliche Nutzung: Grünland

Lagebezeichnung: Steinäcker

Katasterauszug:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmesszahl
7.083 m ²	Grünland	LSIIc	37/33 – 35/27	2 140
177 m ²	Forstwirtschaftsfläche			

Bodenbeurteilung: Sandiger Lehmboden mit mittlerer Zustandstufe und guter Wasserführung

Lage: Wiese

Gelände: teilweise eben /in der Grundstücksmitte nach Osten abfallend

Zuschnitt: langgezogenes Rechteck; Länge ca 300 m; Breite 25 m

Zufahrt: gut über Gemeindestraße

Eingrenzung: N: Landwirtschaftsfläche / Hecken O: Weg

S: Landwirtschaftsfläche/ Waldfläche W: Straße

Besonderheiten: Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Bayr. Wald

Bewertung: Wertmindernd: geringe Breite; Schatteneinwirkung entlang der Südwestseite
Bewirtschaftungerschwernis durch Heckenbewuchs;
Zuschnitt des Grundstücks

Wertsteigernd: Kulturzustand und Erreichbarkeit von Ost und West

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Qualitätsmerkmale wird der Verkehrswert geschätzt auf 3,00 EUR/m² für die Landwirtschaftsfläche; 1,00 EUR für die Waldfläche

Der Verkehrswert ergibt sich somit zu 7.083 m² x 3,00 EUR/m² = 21.249 EUR

177 m² x 1,00 EUR/m² = 177 EUR

Gesamt: 21.426 EUR

4. Ermittlung des Verkehrswertes § 8 ImmoWertV

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 Abs.1 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

4.2. Abschließende Stellungnahme zu den Wertergebnissen:

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindruckes 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	Verkehrswert
67	Ahornöd, Oberfeld		
	Landwirtschaftsfläche	1 632 m ²	5.300 EUR
393	Kreuzberg, Steinäcker		
	Landwirtschaftsfläche	7 260 m ²	21.400 EUR

Verzeichnis der Anlagen

	Seite
Anlage 1 Lageplan	11
Anlage 2 Fotos	13

Anlage 1 – Lageplan Fl.Nr. 67



Lageplan Fl.Nr. 393



