

Werner Böhm Dipl.-Ing. agr.

von der Regierung von Niederbayern öffentlich bestellter und beeidigter
Sachverständiger für Landwirtschaftliche Schätzung und Bewertung

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Reicheneibach 26 84140 Gangkofen Telefon 08722/9495-0 Telefax 08722/9495-20

Verkehrswertgutachten

nach § 194 Baugesetzbuch

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung
den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung,

Geschäftszeichen: 3 K 13/23

Zweck der Bewertung: Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt: Landwirtschaftliche Fläche FINr. 3092 der Gmkg. Anzenkirchen

Grundbuchstelle: Grundbuch des Amtsgerichtes Eggenfelden von Anzenkirchen,
Band 25, Blatt 935

Eigentümer: Siehe Begleitschreiben

Wertstichtag: 26.01.2024

Ortseinsicht: 26.01.2024

Auftragsdatum: 31.03.2024 *2023*

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Bearbeitender Gutachter: Werner Böhm

Gutachten vom: 01.02.2024

Ausfertigung: 1 von 3

Inhaltsverzeichnis	Blatt
1. Ergebnisübersicht	3
2. Verwendete Informationsquellen, Literatur und Hilfsmittel	4
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	5
3.1 Lage	5
3.2 Ort	5
3.3 Objekt	5
3.4 Grundbucheintragungen in Abteilung II	6
4. Bewertungsmethodik	7
4.1 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte	7
5. Ermittlung der Vergleichspreise	9
6. Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung	12
6.1 Bewertung des Grünlandgrundstücks FINr. 3092	12
7. Bestätigungsvermerk	14
8. Anlagen	14

1. Ergebnisübersicht

Der Verkehrswert der FINr. 3092 der Gemarkung Anzenkirchen wurde zum BWS 26.01.2024 ermittelt.

Der Verkehrswert beträgt unter Berücksichtigung der fehlenden rechtlich gesicherten Zufahrt und der Rekultivierungsmaßnahmen gerundet 25.400 €

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe an und Verwertung durch Dritte, die in das Verfahren, für das dieses Gutachten angefertigt wurde, nicht eingebunden sind, ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen. Es waren auch keine beauftragt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2. Verwendete Informationsquellen, Literatur und Hilfsmittel

- 1) Ortseinsicht am 26.01.2024
Anwesende: Der Unterzeichner
- 2) Lagepläne als Ausdruck aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" in verschiedenen Maßstäben
- 3) Luftbildaufnahmen aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
- 4) Entfernungsermittlung mit Hilfe der Internetanwendung "Google Maps"
- 5) Flächenvermessung mit Hilfe der Internetanwendung "iBalis"
- 6) Grundbuchblattabschrift aus dem Grundbuch des Amtsgerichtes Eggenfelden von Anzenkirchen, Band 25, Blatt 935
- 7) Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen
- 8) Auskünfte bei der Gemeindeverwaltung Triftern
- 9) Auskünfte über die Vergleichspreise landwirtschaftlicher Grundstücksverkäufe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Rottal-Inn
- 10) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung
- 11) Auskünfte des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
- 13) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU)
- 14) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD)
- 15) Auskünfte der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL)
- 16) Manfred Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ausgabe 2007, Verlag Eugen Ulmer KG, Stuttgart
- 17) HLBS Materialsammlung, fortlaufend aktualisierte Loseblattsammlung von Gerichtsentscheidungen, Verwaltungsvorschriften und Fachartikeln
- 18) Fischer, Biederbeck (Herausgeber), Bewertung im ländlichen Raum, HLBS Verlag, Reguvis Bundesanzeiger Verlag, Ausgabe 2019
- 19) KTBL Betriebsplanung Landwirtschaft 2020/21, herausgegeben vom Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. Darmstadt
- 20) Verrechnungssätze, herausgegeben von den Maschinen- und Betriebshilfsringen Rottal-Inn und Dingolfing/Landau e. V, Ausgaben 2022 und 2023
- 21) Online- Deckungsbeitragsrechner des STMELF Bayern

Technische Ausrüstung:

Digitalkamera	:	Sony α NEX-6
Entfernungsmessung	:	Laser Leica Rangemaster 1000-R

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Lage

Bundesland : Bayern
 Landkreis : Rottal - Inn
 Gemeinde : Triftern
 Ort : Anzenkirchen

3.2 Ort

Einwohnerzahl : Anzenkirchen 1.245
 Triftern ca. 5.300

3.3 Objekt

Art des Objektes : Grünland/landwirtschaftliche Nutzfläche
 Gesamtgröße : 4.740 m²
 Anzahl der Grundstücke : 1
 Nutzungsarten : Grünland
 Bebauung : Ein Stahlmast einer drei drahtigen 20 kV-Überlandleitung steht auf der westlichen Grenze des Grundstücks. Das Grundstück wird von hier aus in Richtung Nordosten in einer Länge von 31 m überspannt.
 Baurechtliche Situation : Die Möglichkeiten der Bebauung bestehen nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich".
 Baurechtl. Beanstandungen : Bestehen nach Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung nicht.
 Biotopkartierung : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.
 Biosphärenreservate : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.
 Fauna-Flora-Habitatgebiete : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.
 Landschaftsschutzgebiete : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" befindet sich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie einem regionalen Grünzug.
 Nationalparke : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.
 Ökoflächenkataster : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.

- Naturparke : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.
- Naturschutzgebiete : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.
- Vogelschutzgebiete : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.
- Denkmaldaten : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.
- Hochwasserbereich : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" liegt die Fläche in Teilen in einem festgesetzten Hochwassergebiet.
- Trinkwassereinzugsgebiet : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.
- Trinkwasserschutzgebiet : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.
- Kontaminationsverdachtsfl. : Lt. behördlicher Auskunft ist die zu bewertende Fläche nicht betroffen.

3.4 Grundbucheintragungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Rechte und Belastungen eingetragen:

Lfd. Nummer 1: Starkstromleitungsrecht für Bayernwerk Netz GmbH, eingetragen am 06.12.1985.

Lfd. Nummer 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 13/23; eingetragen am 13.03.2023).

4. Bewertungsmethodik

Die zentrale Rechtsgrundlage für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken bildet der § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der für die Bewertung von Grundstücken grundlegenden Vorschrift:

**Verordnung
über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
vom 14.07.2021**

in Verbindung mit den

**Muster- Anwendungshinweisen zur
Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAanz AT 31.12.2021 B 11):

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAanz Nr. 24 S. 597),

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAanz AT 18.10.2012 B1),

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAanz AT 11.04.2014 B3),

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAanz AT 04.12.2015 B4) und

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAanz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAanz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

4.1 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte

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

"Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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."

Man spricht hier auch vom allgemeinen Verkehrswert oder dem Wert für Jedermann, dem Preis, der im allgemeinen Grundstücksverkehr zu erzielen ist.

Die weitere Vorgehensweise für die Wertermittlung von Grundstücken wird durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) bestimmt.

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt, insbesondere bei Landwirtschaftsflächen, ist das gängige Verfahren zur Ableitung des Wertes eines unbebauten Grundstückes das Vergleichswertverfahren, also der Vergleich mit anderen ähnlichen in der Gegend gehandelten Grundstücken.

Bodenrichtwerte werden in der Regel nur bei Baulandgrundstücken zur Wertableitung verwendet, wenn keine geeigneten Vergleichspreise oder Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

Unter Anwendung des § 6 Abs. 1 der ImmoWertV ist zur Bewertung von unbebauten Grundstücken das Vergleichswertverfahren nach § 24 – 26 und insbesondere § 40 ImmoWertV den anderen Verfahren vorzuziehen und anzuwenden.

Die vorgenannten Vorschriften schreiben für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken also das Vergleichswertverfahren vor.

Belastungen in Abteilung III des Grundbuches werden bei der Wertfindung nicht berücksichtigt und im Gutachten nicht wiedergegeben. Grundstücke werden grundsätzlich schuldenfrei bewertet.

5. Ermittlung der Vergleichspreise

Quelle	: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Rottal - Inn
Gemarkungen	: Asenham, Anzenkirchen, Untergrasensee (je nur tief gelegene Grundstücke, keine Hügellagen)
Zeitraum	: 2019 -2023
Zahl der Kaufpreise	: 7 davon 5 Grünlandflächen und 2 Ackerflächen
AGr	: Wertebereich/Mittelwert/Std.-Abw. je in €/m ² : 8,00 -8,95/8,48
Grünl.	: Wertebereich/Mittelwert/Std.-Abw. je in €/m ² : 3,76-9,5/6,03/2,56

Es wurden nur Daten aus Verkäufen berücksichtigt, bei denen besondere Kaufumstände ausgeschlossen werden konnten. Dies wären insbesondere Verkäufe mit überhöhten oder unnorm niedrigem Preisen, bei Beteiligung der öffentlichen Hand oder bei Verwandtengeschäften.

Aus diesen Gemarkungen konnten ausreichend viele Vergleichspreise ermittelt werden, um eine sachgerechte Berechnung durchführen zu können. Aufgrund der sehr unterschiedlichen geologischen Verhältnisse wurden Vergleichspreise aus benachbarten Gemarkungen nicht herangezogen.

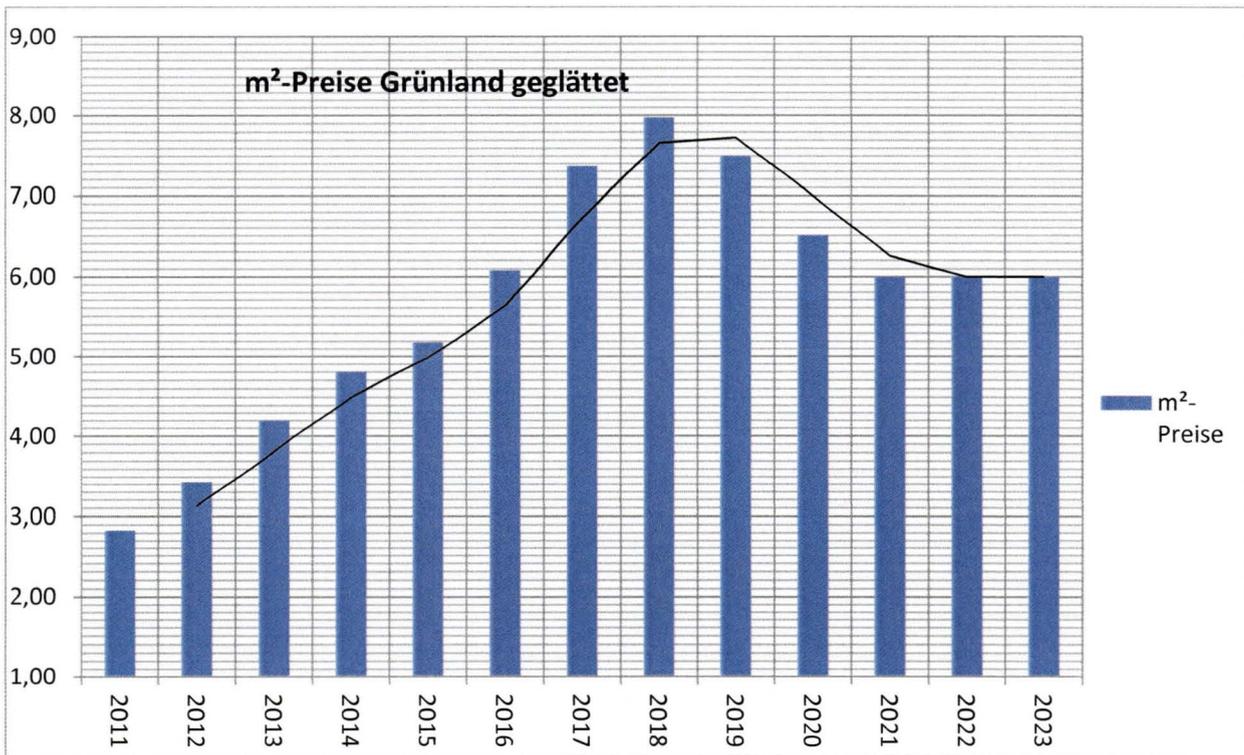
Diskussion der Vergleichspreise:

In den zurückliegenden Jahren bis zu Beginn diese Jahrzehnts war eine stetige Weiterentwicklung des Wertniveaus von Landwirtschaftsflächen zu beobachten. Aktuell neigt diese Entwicklung zur Stagnation bzw. Rückläufigkeit.

Weil die Entwicklung der Preise von Landwirtschaftsflächen im Vergleichszeitraum einer starken Dynamik unterlag, würde man für den Bewertungsstichtag ein falsches Preisniveau ermitteln, wenn aus allen Vergleichspreisen, so wie sie festgestellt wurden, ein Mittelwert errechnet würde.

Der Unterzeichner passt daher die festgestellten Vergleichspreise in nachfolgender Berechnung an die Dynamik der Preisentwicklung an. Aus den angepassten Vergleichspreisen kann dann ein Durchschnittswert ermittelt werden.

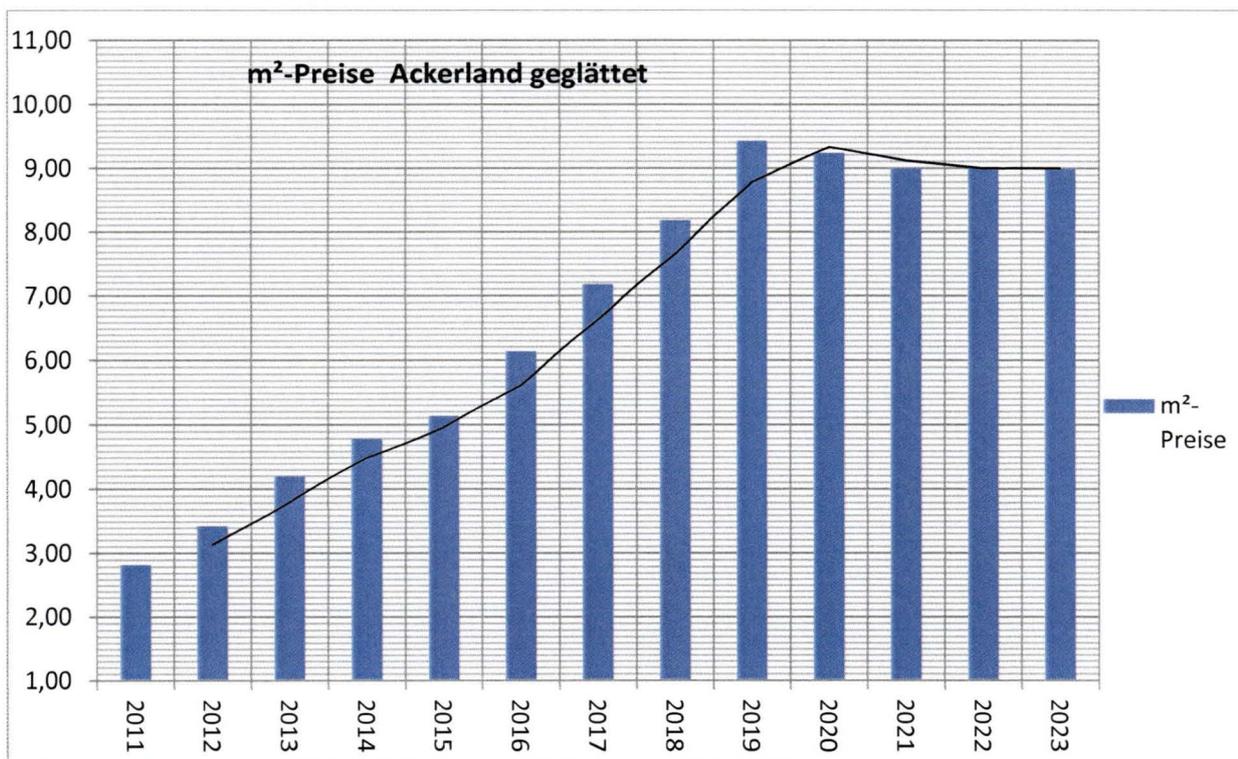
Die entsprechenden Korrekturfaktoren wurden aus der Entwicklung der veröffentlichten Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen abgeleitet.



Dabei wurden für das Jahr 2019 für Grünland ein Fortschreibungsfaktor von 0,80 auf das Jahr 2021, für Verkäufe ab 2021 sowohl bei Grünland und Ackerland ein Fortschreibungsfaktor von 1,00 ermittelt.

Für Ackerland standen nur Vergleichswerte aus dem Jahr 2022 zur Verfügung, daher ergibt sich hier ein Korrekturfaktor von 1,0000.

Nutzung		Jahr	Größe	Wert	Punkte	€/Punkt	KF j. auf 2024	Monate /2024	KF m. auf 2024	Wert angepasst	€/Punkt angepasst
Gr	4	2019	0,0840	4,17	58	0,0719	0,8000	56	0,8133	3,39	0,0584
Gr	6	2019	0,9175	8,00	51	0,1569	0,8000	54	0,8200	6,56	0,1286
Gr	2	2021	0,9320	3,76	53	0,0709	1,0000	34	1,0000	3,76	0,0709
Gr	7	2022	0,8950	9,50	51	0,1863	1,0000	17	1,0000	9,50	0,1863
Gr	5	2023	0,9948	4,70	53	0,0887	1,0000	7	1,0000	4,70	0,0887
Anzahl			5	5	5	5				5	5
Schnitt			0,7647	6,03	53,2	0,1149				5,58	0,1066
Median			0,9175	4,70	53,0	0,0887				4,70	0,0887
Standardabweichungen				2,56		0,0532				2,51	0,0519



Nutzung	Mon.	Jahr	Größe	Wert	Punkte	€/Punkt	KF j. auf 2024	Mon. bis /2024	KF m. auf 2024	Wert angepasst	€/Punkt angepasst
AGr	11	2022	3,5016	8,00	43	0,1860	1,0000	13	1,0000	8,00	0,1860
AGr	3	2022	0,6640	8,95	52	0,1721	1,0000	21	1,0000	8,95	0,1721
Anzahl			2	2	2	2				2	2
Schnitt			2,0828	8,48	47,5	0,1791				8,48	0,1791
Median			2,0828	8,48	47,5	0,1791				8,48	0,1791
Standardabweichungen				0,67		0,0098				0,67	0,0098

Für Ackerland ergibt sich demnach ein Mittelwert von 8,48 €/m². Für Grünland errechnet sich ein Durchschnittswert von 5,58 €/m² und ein Median von 4,70 €/m².

Mit diesen, dem Trend der Preisentwicklung angepassten, Vergleichspreisen wurden auch Regressionen bezüglich der Abhängigkeit der Quadratmeterpreise und von der Größe der gehandelten Flächen berechnet. Hierbei konnten jedoch keine signifikanten Abhängigkeiten festgestellt werden.

Die Bodenrichtwertliste des Gutachterausschuss weist für das Jahr 2021 für den Landkreis Rottal Inn, Gemeinden Triftern für Ackerland 9,00 €/m² und für Grünland 6,00 €/m² aus. Setzt man die Richtwerte für Ackerland und Grünland ins Verhältnis, so beträgt der Richtwert für Grünland gerundet 67 %. Multipliziert mit diesem Prozentsatz leitet sich aus dem Durchschnitt der Preise für Ackerland von 8,48 €/m² ein relativer Grünlandwert von 5,65 €/m² ab, wobei berücksichtigt werden muss, dass bei lediglich zwei Vergleichswerten eine eingeschränkte Aussagekraft besteht.

Bei der Betrachtung der Vergleichspreise für Grünland fallen zwei niedrige Verkaufspreise mit 3,76 €/m² und 4,70 €/m² auf. Die hier zugrunde liegenden Grünlandflächen liegen innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, was in der Regel eine deutliche Kaufpreisabwertung zur Folge hat, sodass der ermittelte, geglättete Kaufpreis von 5,59 €/m² höher anzusetzen ist.

Auf der Basis der beiden Betrachtungen verifiziert/empfeht sich der aktuelle Bodenrichtwert von 6,00 €/m² für Grünland als anzusetzender Marktwert.

6. Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung

Vorbemerkung:

Es wurden keine vertieften Untersuchungen auf Kontaminationen durchgeführt. Laut behördlicher Auskünfte geht der Unterzeichner davon aus, dass Freiheit von Altlasten und Kontaminationen besteht.

Die Beschreibung erfolgt konsequent zum BWS. Nachträgliche Änderungen am Objekt sind nicht berücksichtigt.

6.1 Bewertung des Grünlandgrundstücks FINr. 3092

Flurstück Nr.	:	3092
Bezeichnung	:	Grünland
Gemarkung	:	Anzenkirchen
Gesamtfläche	:	4.740 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	Ungenutztes Grünland, seit 2 bis 3 Jahren nicht mehr gemäht
Bodenbeurteilung	:	Humushaltiger, gegendüblicher Lehmboden mit guter Wachstumsförderung. Steinanteil wurde nicht festgestellt.
Lage	:	Absoluter Außenbereich, ca. 250 Meter nordwestlich von Anzenkirchen
Gelände	:	Eben
Benachteiligtes Gebiet:	:	Kein benachteiligtes Gebiet
Bodenoberfläche	:	Gerade ohne Wellen, vereinzelt große Maulwurfshaufen und Ameisenhügel
Zuschnitt/Ausformung	:	Sehr gute Form, gleichmäßiges Rechteck mit zwei leicht schräg angeschnittenen Kurzseiten
Zufahrt	:	Über unbefestigten Wiesenweg vorhanden. Laut Auskunft des Grundbuchamtes im Amtsgericht Eggenfelden besteht von der öffentlichen Teerstraße her keine rechtlich gesicherte Zufahrt.
Eingrenzung Nord	:	LF
- " - Ost	:	LF
- " - Süd	:	LF
- " - West	:	LF
Abtlg. II des Grundbuchs	:	Starkstromleitungsrecht für Bayernwerk Netz GmbH, eingetragen am 06.12.1985. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 13/23; eingetragen am 13.03.2023.
Liegenschaftskataster	:	4.740 m ² Grünland LIIIb2 48/47 Ertragsmesszahl 2.228
Flächennutzungsplan	:	Außenbereich, Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Erschließung	:	Zufahrt über benachbarte Flächen
Bebauung	:	Ein Stahlmast einer drei drahtigen 20 kV-Überlandleitung steht auf der westlichen Grenze des Grundstücks.

Das Grundstück wird von hier aus in Richtung Nordosten in einer Länge von 31 m überspannt.

Außenanlagen	:	Nicht vorhanden
Baumbestand	:	Nicht vorhanden
Gebietskulissen	:	Ca. 20 % der Fläche liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Grundstück befindet sich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie einem regionalen Grünzug.

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Qualitätsmerkmale wird der Bodenwert geschätzt auf 6,00 €/m².

Der Bodenwert beträgt demnach $4.740 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 =$ 28.440 €

Die Tatsache, dass keine rechtlich gesicherte Zufahrt besteht, beeinträchtigt den Verkehrswert des Grundstücks. Im Streitfall besteht zwar die Möglichkeit, ein Notwegerecht durchzusetzen. Ein potentieller Käufer würde aber das finanzielle Prozessrisiko bei seiner Preisfindung berücksichtigen.

Nach den Erfahrungen des Unterzeichners sind hierfür mit ca. 3.000 € zu rechnen. Ein Abzug von 10 % vom Bodenwert ist daher gerechtfertigt.

Der bereinigte Bodenwert beträgt daher $28.440 \text{ €} \times 0,9 =$ 25.596 €

Zusätzlich wertmindernd ist der aktuelle Zustand der Grasnarbe. Zur Wiederherstellung ist eine Mulchung mit Abfuhr und Entsorgung des anfallenden Mulchmaterials und anschließender Übersaat angezeigt. Die Kosten hierfür betragen ca. 218 €. (Verfahrenskosten s. Anlage 3).

Der Verkehrswert beträgt demnach $25.596 \text{ €} - 218 \text{ €} =$ 25.378 €

7. Bestätigungsvermerk

Der Unterzeichner bestätigt, das vorliegende Gutachten mit bestem Wissen und Gewissen in neutraler Haltung angefertigt zu haben.

Der Unterzeichner ist mit den beteiligten Parteien weder verwandt noch verschwägert und ist mit Ihnen auch nicht bekannt.

Reicheneibach, den 01.02.2024



Dipl.-Ing. agr. Werner Böhm

8. Anlagen

1. Ausschnitt aus einer Übersichtskarte der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
2. Luftbild 1:1.250 aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
3. Verfahrenskostenberechnung Entsorgung von Wiesenaufwuchs mit anschließender Übersaat
4. Bilderteil
5. Allgemeines Abkürzungsverzeichnis



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Immobilienbewertung Böhm:
Anlagen zum Verkehrswertgutachten über die Landwirtschaftsfläche
FINr. 3092 der Gemarkung Anzenkirchen
Grundbuch des Amtsgerichts Eggenfelden von Anzenkirchen, Band 25, Blatt 935
Geschäftszeichen am AG Landshut 3 K 13/23



Immobilienbewertung Böhm:
Anlagen zum Verkehrswertgutachten über die Landwirtschaftsfläche
FINr. 3092 der Gemarkung Anzenkirchen
Grundbuch des Amtsgerichts Eggenfelden von Anzenkirchen, Band 25, Blatt 935
Geschäftszeichen am AG Landshut 3 K 13/23

Produktionsverfahren: Entsorgung von Wiesenaufwuchs mit anschließender Übersaat

Schlepper 67 KW, 20 m³ Bodenheu, 2 Km Fahrtstrecke, ebener Schlag,
normale Bodenverhältnisse
Akh - Entlohnung 25 €/h

Verfahrenskosten

Arbeitsgänge	€/E	€/ h	€/ha	Sh	Akh	GK/ha
Mulchen			22	1	1	22,00
Schwaden			9	0,5	0,5	9,00
Abtransport mit Ladewagen		10		1,34	1,34	13,40
Nachsaat/Übersaat			25	0,8	0,8	25,00
Schlepper 67 KW incl. Diesel (10 l a 1,8 €/L)		35		3,64		127,40
Saatgut 10 Kg a 4,50 €/kg			45			45,00
Arbeiterledigung		25			3,64	91,00
Gesamtkosten /ha						332,80
Gesamtkosten Parzelle in ha	0,474					157,75
Rüstzeit		60		1	1	60,00
Gesamtkosten/Parzelle						217,75

Quellen:

Betriebsplanung Landwirtschaft 2020/21, KTBL- Datensammlung u. Sammlung, S. 453

Verrechnungssätze Maschinen- und Betriebshilfsring Rottal-Inn e. V.

Verrechnungssätze Maschinen- und Betriebshilfsring Dingolfing/Landau e.V.

DB - Rechner STMELF Bayern



Bild 1: FINr. 3092 von Osten her betrachtet - im Hintergrund sichtbar der Stahlmast auf der Grenze



Bild 2: FINr. 3092 von Nordosten her betrachtet

Allgemeines Abkürzungsverzeichnis:

Allgemeiner Bewertungsteil:

AB	Außenbereich
AG	Amtsgericht
AAS	Anpassungsabschlag
AID	Auswertungs- und Informationsdienst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten e.V.
ALB	Arbeitsgemeinschaft Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BelWertV	Beleihungswertverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BF	Buchführung
BF.-Stat.	Buchführungsstatistik
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BMZ	Baumassenzahl
BMELV	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BP	Bebauungsplan
BWS	Bewertungsstichtag
cbm	Kubikmeter, m ³
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
ebf.	erschließungskostenbeitragsfrei; Erschließungskosten bereits bezahlt
ebp.	erschließungskostenbeitragspflichtig; Erschließungskosten noch nicht bezahlt
EG	Erdgeschoss
EStG	Einkommensteuergesetz
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Ertragswertrichtlinie
ff.	folgende
FF	Funktionsfläche
FINr.	Flurnummer
FNP	Flächennutzungsplan
BGA	Grundbuchauszug
Gem.	Gemeinde
GF	Geschossfläche
GFWL	Gebäudefläche, Wohnen, Landwirtschaft
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
Gmkg.	Gemarkung
GRZ	Grundflächenzahl
h	Stunde
HKB	Herstellungskostenbeitrag
HLZ	Hochlochziegel
HNF	Hauptnutzfläche
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
KGF	Konstruktionsgrundfläche

Immobilienbewertung Böhm:

Anlagen zum Verkehrswertgutachten über die Landwirtschaftsfläche

FINr. 3092 der Gemarkung Anzenkirchen

Grundbuch des Amtsgerichts Eggenfelden von Anzenkirchen, Band 25, Blatt 935

Geschäftszeichen am AG Landshut 3 K 13/23

KTBL	Kuratorium f. Technik u. Bauwesen in der Landwirtschaft
LBA	Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur in München
LF	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
LD	Lebensdauer
LfL	Bayer. Landesanstalt für Landwirtschaft
LFU	Bayer. Landesamt für Umwelt
LHI	Preisindex für Lebenshaltung
LK	Liegenschaftskataster
LKA	Liegenschaftskatasterauszug
LZ	Liegenschaftszinssatz
MAF	Marktanpassungsfaktor
MAA	Marktanpassungsabschlag
Mi	Mischgebiet
MD	Mischgebiet Dorf
ND	Nutzungsdauer
NGF	Nettogrundfläche
NHK 2000	Normalherstellungskosten, Preisbasis 2000
NHK 2010	Normalherstellungskosten, Preisbasis 2010
NHW	Neuherstellungswert
NNF	Nebennutzfläche
OG	Obergeschoss
PV	Photovoltaik oder Pachtvertrag
qm	Quadratmeter, m ²
RA	Rechtsanwalt
RAin	Rechtsanwältin
Rn.	Randnummer
RND	Restnutzungsdauer
Std.-Abw.	Standardabweichung
SW	Sachwert, Südwest
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts - Sachwertrichtlinie
TF	Technische Funktionsfläche
Tfl.	Teilfläche
TLD	Technische Lebensdauer
to.	Tonne
VF	Verkehrsfläche
VG	Verwaltungsgemeinschaft
VPI	Verbraucherpreisindex
VW	Verkehrswert
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts - Vergleichsrichtlinie
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WertV	Wertermittlungsverordnung
WohnFIV	Wohnflächenverordnung
WF	Wohnfläche
WH	Wohnhaus
WLD	Wirtschaftl. Lebensdauer