

11.5 Gutachten über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke

Erstellt vom
Sachverständigen Johann Eckl
Diplom-Agraringenieur Univ.

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

3. Juni 2025

- GA 2504217 -

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke

Fl.Nr. 1030, 1071, 1082, 1082/6, 1082/7, 1112, 1135 und 1138

Gemarkung Weng

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. 803 K 13/23

zum Gutachtenszeitpunkt

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist im Grundbuch
des Amtsgerichts Passau vorgetragen für
Weng Blatt 1449.

Dieses Gutachten umfasst 37 Blätter
und 16 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	5
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1 Standortverhältnisse von Parzham	6
3.2 Flurstücksnachweis	7
3.3 Tatsächliche Nutzung	8
3.4 Grundstückskurzbeschreibung	8
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	12
4.1 Wertermittlungsgrundsätze	12
4.2 Planerische Vorhaben der Stadt Bad Griesbach	13
4.3 Qualifizierung der Grundstücke	13
4.3.1 Rechtsgrundsätze	13
4.3.2 Qualitätsbestimmung	14
4.4 Kaufpreise und ihre Verwertbarkeit als Vergleichspreise	15
4.5 Allgemeines zur Kaufpreisbildung und Grundstücksnachfrage in der Land- und Forstwirtschaft	21
4.6 Wertfestsetzung	23
4.6.1 Allgemeines	23
4.6.2 Boden- und Bestandwert	24
5. ZUSAMMENFASSUNG	27
Anhang 1 - Topographische Karte - unmaßstäblich	28
Anhang 2 - Flurkartenausschnitt unmaßstäblich	29
Anhang 3 - Fotodokumentation	30

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag und Sachverhalt

Herr und Frau P. sind nach Angaben Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 1030, 1071, 1082, 1082/6, 1082/7, 1112, 1135 und 1138 Gemarkung Weng.

Das Amtsgericht Passau ordnete unter dem Aktenzeichen 803 K 13/23 die Zwangsversteigerung der Grundstücke an.

Der beauftragte Sachverständige Dipl.-Ing. Franz Höng zog den Unterzeichner in diesem Zusammenhang zur Erstattung eines Teil-Gutachtens bei. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlich genutzten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1030, 1071, 1082, 1082/6, 1082/7, 1112, 1135 und 1138 Gemarkung Weng gutachtlich zu ermitteln. Der vom Unterzeichner festgestellte Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke soll in das Gutachten des Sachverständigen Höng übernommen werden. Die landwirtschaftlichen Teilflächen waren zum Gutachtensstichtag kurzfristig an einen Landwirt verpachtet. Dem Pächter wurde ein Vorkaufsrecht gewährt.

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 am 21. März 2025 auf dem Betrieb durchgeführt. Bei der Besichtigung des Hofgrundstücks waren neben Herrn Sachverständigen Höng auch die Eigentümer anwesend.

1.3 Beigezogene Unterlagen

Grundbuch von Weng Blatt 1449; Ausdruck vom 03.03.2023

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 06.03.2023

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 Weng Blatt 1449 -

2.1 Bestandsverzeichnis

Gmkg. Flst.Nr.	Lage, Wirtschaftsart	Größe ha a m ²
<i>Weng</i>		
1030	Gsifeld, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	1 02 50
1071	Gsiloch, Waldfläche	56 90
1082	Parzham 5, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Ödland, Gebäude- und Freifläche	4 02 10
1082/6	Untere Wiesen, Landwirtschaftsfläche	1 53 04
1082/7	Untere Wiesen, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche	6 23 75
1112	Rottdobl in der Flur Parzham, Landwirtschaftsfläche	4 05 01
1135	Geißfeld in der Flur Parzham, Landwirtschaftsfläche	2 05 80
1138	Geißfeld in der Flur Parzham, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	3 54 27
Gesamt		23 03 37

2.2 Erste Abteilung - Eigentümer

Herr P., geb. ...

Frau P., geb. ...

in Erbengemeinschaft

Erbscheine vom 27.06.2012 und 29.06.2022; umgeschrieben am 26.08.2022.

2.3 Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

Fl.Nr. 1112 Gemarkung Weng

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kindlbach (AG Eggenfelden) Flurstück 1110 BVNr. 8 in Weng Blatt 429 gemäß Bewilligung vom 14.04.1932; eingetragen am 14.04.1932

Fl.Nr. 1082 Gemarkung Weng

Lastend an der in der Karte zum VN 360 vom 19.03.1973 blau schraffierten Teilfläche von Flurstück 1082: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1087 BVNr. 6 in Weng Blatt 961 gemäß Bewilligung vom 17.02.1938 und vom 08.03.1939; eingetragen am 03.05.1939

Lastend an der in der Karte zum VN 360 vom 19.03.1973 rot schraffierten Teilfläche von Flurstück 1082: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1085 BVNr. 1 in Blatt 1133 des Grundstücks Flurstück 1086 BVNr. 2 in Blatt 1133 gemäß Bewilligung vom 20.10.1955 URNr. 1224 Notariat Griesbach; eingetragen am 05.03.1956

Lastend am ehemaligen Flst. 1082 vor Vollzug des VN 338: Grunddienstbarkeit (Kläranlage- und Überlaufgrabenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1082/1 BVNr. 5 in Blatt 940 gemäß Bewilligung vom 19.11.1973 und 30.04.1975; Gleichrang mit Abt. II/5; eingetragen am 29.01.1976

Lastend am ehemaligen Flst. 1082 vor Vollzug des VN 338: Grunddienstbarkeit (Recht zum Aufstellen eines Gerüsts und zur Vornahme von Reparaturarbeiten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1082/1 BVNr. 5 in Blatt 940 gemäß Bewilligung vom 19.11.1973 und 30.04.1975; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 29.01.1976

Fl.Nr. 1030, 1082, 1082/6 und 1082/7 Gemarkung Weng

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für Energieversorgung Ostbayern AG, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 11.08.1978; eingetragen am 14.09.1978. Lastend am ehemaligen Flst. 1082 vor Vollzug des VN 338: Grunddienstbarkeit (Recht zum Aufstellen eines Gerüsts und zur Vornahme von Reparaturarbeiten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1082/1 BVNr. 5 in Blatt 940 gemäß Bewilligung vom 19.11.1973 und 30.04.1975; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 29.01.1976

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 803 K 0013/2023); eingetragen am 03.03.2023.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- siehe topographische Karte Anhang 1
und Lageplan Anhang 2 -

3.1 Standortverhältnisse von Parzham

Höhenlage	ca. 360 m ü.NN
Jahresniederschläge	ca. 850 mm
Jahresmitteltemperatur	7,2 °C (mäßig kühl)
Klimaindex	6,5 (mäßig feucht - feucht)

Parzham ist ein Gemeindeteil der Stadt Bad Griesbach im Rottal im niederbayerischen Landkreis Passau und befindet sich verkehrsmäßig etwa 2,5 km südwestlich des Hauptortes und etwa 23 km südwestlich der Kreisstadt Passau. Die Stadt Bad Griesbach mit rd. 9.300 Einwohnern zählt zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet "Tertiär Hügelland Süd".

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

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich unmittelbar südwestlich bis nordöstlich von Parzham. Die Flächen weisen eine Acker-/Grünlandzahl von 39-69 auf. Die durchschnittliche Bonität der landwirtschaftlichen Grundstücke beträgt nach der Reichsbodenschätzung 57 Punkte.

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

3.2 Flurstücksnachweis

- mit Klassen und Wertzahlen der Reichsbodenschätzung -

Flst. Nr.	NA 1)	Fläche ha	Klasse	Wertzahlen	EMZ	Gesamt ha
<i>Gemarkung Weng</i>						
1030	A	0,3695	sL5D	50/45	1.663	
	A	0,3220	sL3LöD	70/69	2.222	
	A	0,2757	L4D	64/55	1.516	
	Gr	0,0423	LIIb2	56/50	212	
	Gr	0,0065	LIIb2	54/54	35	
	A	0,0061	L5D	54/46	28	
	Gr	0,0029	(ohne Bodenschätzung)			1,0250
1071	H	0,5690	(ohne Bodenschätzung)			0,5690
1082	A	1,4221	sL3LöD	70/69	9.812	
	A	0,7865	L5D	57/42	3.303	
	A	0,5539	L4D	64/58	3.213	
	A	0,4743	sL4D	56/52	2.466	
	Gr	0,3343	LIIb2	58/52	1.738	
	A	0,0033	SL4D	48/43	14	
	H, GN ..	0,4466	(ohne Bodenschätzung)			4,0210
1082/6	Gr	0,8804	LIIb2	54/54	4.754	
	Gr	0,6303	Molb2	48/48	3.025	
	Gr	0,0197	(ohne Bodenschätzung)			1,5304
1082/7	GrA	2,5161	LIIb2	66/66	16.606	
	Gr	1,8129	LIIb2	54/54	9.790	
	GrA	1,6075	LIIb2	58/58	9.324	
	Gr	0,2632	Molb2	48/48	1.263	
	Gr	0,0378	(ohne Bodenschätzung)			6,2375
1112	A	2,1869	L4LöD	68/64	13.996	
	A	1,8599	L4D	63/60	11.159	
	GrA	0,0033	LIIb2	58/58	19	4,0501
1135	A	1,1984	sL4D	54/47	5.632	
	A	0,6000	L4LöD	68/61	3.660	
	A	0,2249	sL4D	54/39	877	
	A	0,0144	L4D	64/60	86	
	A	0,0203	(ohne Bodenschätzung)			2,0580
1138	A	2,0536	L5D	57/50	10.268	
	A	0,8100	L4D	64/60	4.860	
	H	0,6791	(ohne Bodenschätzung)			<u>3,5427</u>
Gesamt		21,2583			121.544	23,0337

1) NA = Nutzungsart (A= Ackerland; Gr = Grünland; GrA = Grünland-Acker; H = Wald; GN = Fläche gemischter Nutzung (Gebäude- und Freifläche))

3.3 Tatsächliche Nutzung

- gemäß Bestandsnachweis -

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche in ha</u>
Ackerland	21,0005
<u>Grünland</u>	<u>0,0383</u>
Landwirtschaftliche Nutzfläche (LF)	21,0388
Wald/Gehölz	1,5364
Fläche gemischter Nutzung	0,3859
Weg/Straße	0,0029
Gewässer	0,0308
<u>unkultivierte Fläche</u>	<u>0,0389</u>
Gesamt	23,0337

3.4 Grundstückskurzbeschreibung

Gemarkung Weng

Flst.Nr. 1030 - A, Gr, V - 1,0250 ha

überwiegend Ackernutzung (ca. 0,9908 ha), teils Grünland (ca. 0,0313 ha) und Straße (ca. 0,0029 ha); in unmittelbarer Nähe des Ortsteils Parzham liegend; rechteckähnlicher Zuschnitt mit Einschnitt an der Südwestecke; Eingrenzung im Westen von asphaltierter Straße und bebautem Grundstück an der Südwestecke mit Steilböschung, im Süden Böschung mit Feldgehölz, im Norden von Ackerland und Grünland sowie Böschung mit Strommast und Feldgehölzstreifen; Zufahrt von Straße aus möglich; kleine Grünlandteilfläche durch Straße vom Hauptgrundstück abgetrennt; Geländeneigung bis zu 14% nach Westen zur Straße hin; Boden - sandiger Lehm bis Lehm; Acker-/Grünlandzahl 45-69, Ø 56

Flst.Nr. 1071 - H - 0,5690 ha

Wald; ca. 280m südwestlich von Parzham liegend; langgestreckter schmaler Zuschnitt; Eingrenzung im Osten und Westen von Ackerland, ansonsten von Wald; Zufahrt nur

über Nachbargrundstücke möglich; Gelände kuppenförmig; Geländeneigung in der südwestlichen Hälfte bis zu 19% nach Südwesten

Bestand:

Teilfläche 1 - 0,2490 ha:

Fi 0,7, Lä/Ki 0,2, Ah 0,1; Alter 25-35jährig, Ø 30jährig; Bg 1,0; Ekl. I,5

Teilfläche 2 - 0,0830 ha:

Fi 0,8, Lä/Ki 0,2; Alter 60-80, Ø 70jährig; Bg 0,6; Ekl I,5, sowie Fi-Naturverjüngung; 10jährig; Bg 1,0; Ekl 1,5

Teilfläche 3 - 0,2370 ha:

Käferbefall; gemischte Naturverjüngung ca. 5-15jährig, Ø 10jährig; Bg 1,0; Ekl. I,5

Flst.Nr. 1082 - A, GN, H, So - 4,0210 ha

Hofgrundstück; gemischt genutzt als Hoffläche (mit Gebäuden bebaut, ca. 0,3859 ha), Garten mit Gehölz (ca. 0,2276 ha), Ackerland (ca. 3,3079 ha), Wald (ca. 0,0607 ha) sowie unkultivierte Fläche (teils grasiger Wirtschaftsweg, ca. 0,0389 ha); im Ortsrandbereich von Parzham liegend; unregelmäßiger Zuschnitt; Eingrenzung im Nordwesten von bebaute Grundstück mit Garten- und Gehölzfläche sowie grasigem Weg mit anschließendem Grünland und Ackerland, im Nordosten bzw. Osten von Wald, im Südosten von Böschung mit anschließendem Grünland und von asphaltierter Dorfstraße, ansonsten von bebaute Hofgrundstück an der Westgrenze; Zufahrt von der Straße aus möglich; Geländeneigung im nordöstlichen Bereich bis zu 15% nach Südwesten; Boden - stark lehmiger Sand bis Lehm; Acker-/Grünlandzahl 42-69, Ø 57; Feldgeh lzsaum mit vereinzeltem Baumbestand entlang der Ostgrenze; Vorliegend zu bewerten sind die land- und forstwirtschaftlichen Flächen bzw. unkultivierten Flächen gemäß Liegenschaftskataster (Ackerland ca. 3,3079 ha, Wald ca. 0,0607 ha, unkultivierte Fläche ca. 0,0389 ha, ges.3,4075 ha)

Flst.Nr. 1082/6 - A - 1,5304 ha

Ackernutzung; unmittelbar westlich von Parzham liegend; trapezförmiger Zuschnitt; Eingrenzung im Norden von einer Art Gartengrundstück mit vereinzeltem Baumbestand und Gehölzen, im Osten von asphaltierter Straße, im Südosten von Ackerland, im Südwesten und Westen von Graben mit Gehölzsaum zum nachfolgend beschriebenen Grundstück Fl.Nr. 1082/7; Zufahrt von Straße aus möglich; Gelände weitgehend eben mit Böschung entlang der Straße; Boden - Moor bis Lehm; Grünlandzahl 48-54, Ø 51

Flst.Nr. 1082/7 - A, GEW - 6,2375 ha

überwiegend Ackernutzung, entlang der Nordgrenze Grünlandstreifen mit Pappelsaum, entlang der Ostgrenze ebenfalls teils Baumreihe mit vermutlich Pappel, anschließend Graben; unmittelbar westlich von Parzham liegend; rechteckförmiger Zuschnitt; Eingrenzung im Osten von Parkplatz, bebautem Grundstück und Ackerland, im Südosten von Ackerland, ansonsten von asphaltierter Straße; Graben durchschneidet Grundstück im südöstlichen Bereich; Zufahrt von Straße aus möglich; Geländeneigung im westlichen Bereich von der Straße her mit bis zu 6% nach Osten zum Graben hin, ansonsten weitgehend eben; Boden - Moor bis Lehm, steinfrei; Grünlandzahl 48-66, Ø 60

Flst.Nr. 1112 - A - 4,0501 ha

Ackernutzung; westlich von Parzham, unmittelbar in der südwestlichen Gabelung des Kreisverkehrs liegend; rechteckförmiger Zuschnitt, am südwestlichen Eck spitz zulau fend; Eingrenzung im Nordwesten und Nordosten von asphaltierter Straße mit Graben entlang der Straße, ansonsten von Ackerland; Zufahrt an der Nordwestecke von Straße aus möglich, weitere Zufahrtsmöglichkeit im Nordosten neben dem Kreisverkehr über eine asphaltierte Einfahrt und an der Südostecke über weitere asphaltierte Einfahrt;

Gelände weitgehend eben, leicht nach Osten geneigt; Boden - Lößlehm; Acker-/Grünlandzahl 58-64, Ø 62

Flst.Nr. 1135 - A, Gr - 2,0580 ha

überwiegend Ackernutzung, entlang Ost- und Nordostgrenze Grünstreifen; ca. 500m nordöstlich von Parzham liegend; dreieckähnlicher Zuschnitt; Eingrenzung im Nordwesten von asphaltierter Straße mit Böschung und vereinzeltem Baumbestand, im Nordosten von Wald, im Osten von bebauten Grundstücken mit Gehölz, im Südosten von Acker und Grünland mit Ranken und Böschung; Zufahrt von Straße aus möglich; östliche Grundstückshälfte mit bis zu 18% und westliche Grundstückshälfte mit bis zu 7 % nach Westen bis Südwesten abfallend; Boden - sandiger Lehm bis Lehm, steinfrei; Ackerzahl 39-61, Ø 50

Flst.Nr. 1138 - A, Gr - 3,5427 ha

gemischte Nutzung, überwiegend Acker mit Grünstreifen (2,8636 ha) entlang der Waldteilfläche sowie Wald (0,6791 ha); ca. 350m nordöstlich von Parzham liegend; rechteckähnlicher Zuschnitt; Eingrenzung im Südosten teils von asphaltierter Straße mit Graben und im weiteren Verlauf Böschung zum Nachbargrundstück, im Südwesten von Ackerland, ansonsten von Wald; Zufahrt an der Nordostecke von der Straße aus möglich, weitere Zufahrtsmöglichkeiten entlang des Straßenverlaufs; Geländeneigung 15 bis 24% nach Südwesten; Boden - Lehm; Ackerzahl 50-60, Ø 53

Bestand:

Buche 0,9, Ei 0,1, vereinzelt Ahorn, Kirsche; am Waldrand entlang Steilböschung mit altem Eichensaum; Alter überwiegend etwa 20jährig, Eichensaum ca. 100-150jährig; Bg 0,3-1,0, Ø 0,7; Ekl II,0

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1030, 1071, 1082, 1082/6, 1082/7, 1112, 1135 und 1138 Gemarkung Weng 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 Stadt Bad Griesbach

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 1030, 1071, 1082, 1082/6, 1082/7, 1112, 1135 und 1138 Gemarkung Weng liegen in der Umgebung von Parzham etwa bis zu 500m entfernt. Nach Angaben der Stadt Bad Griesbach waren die betroffenen Grundstücke im Flächennutzungsplan als „Land- bzw. Forstwirtschaftsfläche“ 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 der Grundstücke wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchst-

richterlichen 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.

4.3.2 Qualitätsbestimmung

Bei den zu bewertenden Grundstücken war nach Auffassung des Unterzeichners zum Wertermittlungszeitpunkt keine Höherwertigkeit in Bezug auf eine absehbare Bebau-

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

barkeit zu erkennen. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Griesbach sind die Bewertungsgrundstücke nach Auskunft der Stadtverwaltung als land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung wurde nach Angaben der Stadt Bad Griesbach 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 Weng zu erfahren.

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

Kaufpreise - Bad Griesbach:

lfd. Nr	Monat/ Jahr	Nutzung	Fläche in m ²	Preis €/m ²	Bemerkung/ Lage
Gemarkung Weng					
1	3/22	Ackerland	1.090	6,42	M.-feld; 51
2	5/22	Grünland	820	7,00	T.-wiesen; 56
Gemarkung Sankt Salvator					
3	2/22	Ackerland	32.756	12,82	F. Feld; Ø 51
4	4/22	Ackerland	38.016	10,00	Nähe B.; Tfl.; Ø 54
5	4/22	Ackerland	62.454	10,00	L.; Ø 57
6	3/24	Ackerland	22.480	15,00	T. Feld; Ø 60
Gemarkung Reutern					
7	3/22	Ackerland	8.559	15,19	S.-land; 60
8	7/23	Ackerland	23.909	14,50	S.; Ø 58
Gemarkung Karpfham					
9	2/23	Grünland	7.824	4,00	K. Feld; 59

Gemarkung Weng

lfd.Nr. 1 - 6,42 €/m²: Ackernutzung, kleine Wegteifläche; Ortsrandlage; ungünstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe Geländeneigung; Boden - Lehm; gute Bonität (51)

lfd.Nr. 2 - 7,00 €/m²: Grünland, Graben; Ortsrandlage; ungünstiger Zuschnitt; Zufahrt über Nachbargrundstücke; Gelände weitgehend eben; Boden - Lehm; gute Bonität (56)

Gemarkung Sankt Salvator

lfd.Nr. 3 - 12,82 €/m²: Ackernutzung; ortsferne Lage; ungünstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe

Geländeneigung; Boden - sandiger Lehm bis Lehm; gute Bonität (Ø 51)

Ifd.Nr. 4 - 10,00 €/m²: Ackernutzung; ortsnahe Lage; günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe Geländeneigung; Boden - Lehm; gute Bonität (Ø 54)

Ifd.Nr. 5 - 10,00 €/m²: Ackernutzung mit kleiner Gehölz- und Wegfläche; ortsnahe Lage; ungünstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; mittlere Geländeneigung; Boden - Lehm bis schwerer Lehm; gute Bonität (Ø 57)

Ifd.Nr. 6 - 15,00 €/m²: Ackernutzung; ortsferne Lage; günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe Geländeneigung; Boden - Lehm; gute bis überdurchschnittliche Bonität (56-64; Ø 60)

Gemarkung Reutern

Ifd.Nr. 7 - 15,19 €/m²: Ackernutzung; ortsferne Lage; ungünstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe Geländeneigung; Boden - Lehm; gute Bonität (Ø 60)

Ifd.Nr. 8 - 14,50 €/m²: Ackernutzung, kleine Gehölzteilfläche; ortsferne Lage; ungünstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; mäßige Geländeneigung; Boden - Lehm; gute Bonität (Ø 58)

Gemarkung Karpfham

Ifd.Nr. 9 - 4,00 €/m²: Abweichend von der Eintragung in der Kaufpreissammlung tatsächlich als Ackerland genutzt; ortsferne Lage; ungünstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe Geländeneigung; Boden - Lehm; gute Bonität (Ø 59); von Stromleitung überspannt

Auswertung der Kaufpreise

Aus der Gemarkung Weng konnten dem Unterzeichner von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Passau für den Zeitraum 2021 bis 2024 lediglich zwei Kaufpreise aus 2022 genannt werden. Aus diesem Grund wurde die Suche auf die umliegenden Gemarkungen Sankt Salvator, Reutern und Karpfham ausgeweitet. Aus diesen Gemarkungen konnten weitere sieben Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücksverkäufe in den Jahren 2022 bis 2024 in Erfahrung gebracht werden.

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 Kaufvorfall lfd. Nr. 1 betraf ein kleinflächiges Ackergrundstück in der Gemarkung Weng mit Ortsrandlage und konnte bei guter Bonität einen Kaufpreis von 6,42 €/m² erzielen. Das Grundstück war von einem Nachbargrundstück umgeben und eigenständig kaum nutzbar. Besondere Verkaufsumstände können in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden.

Bei dem Grundstücksverkauf Nr. 2 handelte es sich um einen Verkauf an die Kommune. Für das kleinflächige Grünlandgrundstück wurde ein Preis von 7,00 €/m² gezahlt. Das Grundstück lag am Ortsrand und wies eine gute Bonität auf. Der Kaufpreis entsprach dem damals aktuellen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen. Berücksichtigt man die geringe Kaufpreisauswahl mit lediglich zwei Kaufpreisen in Weng, darunter ein Kaufpreis für eine Grünlandfläche, so wäre bei einem anteiligen Grünlandwert von rd.

2/3 des Ackerlandwertes für eine Ackerfläche ein Basiswert von etwa 10 €/m² zu erwarten gewesen. Aufgrund der kleinflächigen Verkaufsflächen sind die beiden genannten Kauffälle jedoch insgesamt nur mittelbar für einen Vergleich geeignet.

Unter lfd. Nr. 4 wurde die Teilfläche eines Ackergrundstücks verkauft. Der Vergleich der Verkaufsfläche mit den Darstellungen im BayernAtlas-plus zeigte Unstimmigkeiten mit den Angaben in der Kaufpreissammlung. Die dortigen Angaben waren nicht plausibilisierbar. Hier lässt sich nach Auffassung des Unterzeichners eine fehlerhafte Übertragung in die Kaufpreissammlung nicht ausschließen. Der Verkaufspreis wird deshalb von einem Vergleich ausgeschlossen.

Das unter lfd. Nr. 9 verkaufte Grünlandgrundstück wurde entgegen den Angaben in der Kaufpreissammlung tatsächlich als Acker genutzt und erzielte bei guter Bonität und geringer Geländeneigung bei dem Privatverkauf in der Gemarkung Karpfham lediglich einen Kaufpreis von 4,00 €/m². Dieser Preis erscheint dem Unterzeichner im Vergleich zu den übrigen Acker-Kaufpreisen sehr niedrig und ist als Ausreißer zu bezeichnen. Besondere Verkaufsumstände lassen sich hier auch aufgrund der falschen Nutzungsangaben nicht ausschließen. Dieser Verkaufsfall ist somit nicht für einen Vergleich geeignet und wird ausgeschlossen.

Der Kaufpreisrahmen der landwirtschaftlichen Nutzflächen lag in den Gemarkungen Sankt Salvator und Reutern in den Jahren 2022 bis 2024 nach den gelisteten Kaufpreisen bei 10,00-15,19 €/m² mit einem arithmetischen Mittelwert der fünf Verkäufe von 13,50 €/m² deutlich über dem angegebenen Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen in der

Gemarkung Weng (6,42-7,00 €/m², Ø 6,71 €/m²). Da im betrachteten Zeitraum lediglich die beiden Verkäufe verzeichnet wurden (davon ein kleines Grünlandgrundstück) erscheint es naheliegend, dass der Richtwert in der Gemarkung Weng 2024 auf der Basis dieser beiden Verkäufe festgelegt wurde und damit nicht das übliche Kaufpreisniveau von Ackerflächen widerspiegelt.

Nachfolgend werden die Richtwerte aus den Richtwertlisten der Gutachterausschüsse für die Stadt Bad Griesbach (Landkreis Passau) sowie die Gemeinden Bad Birnbach und Bayerbach (Landkreis Rottal-Inn) dargestellt.

Richtwerte Stand 01.01.2024

Gemarkung Weng

Landwirtschaft	7,00 €/m ²
Forst	1,30 €/m ²

Gemarkung Sankt Salvator

Landwirtschaft	10,00 €/m ²
Forst	1,30 €/m ²

Gemarkungen Reutern und Karpfham

Landwirtschaft	12,50 €/m ²
Forst	1,30 €/m ²

Gemarkung Bayerbach

Ackerland	7,50 €/m ²
Grünland	5,00 €/m ²
Forst	1,45 €/m ²

Gemarkung Bad Birnbach

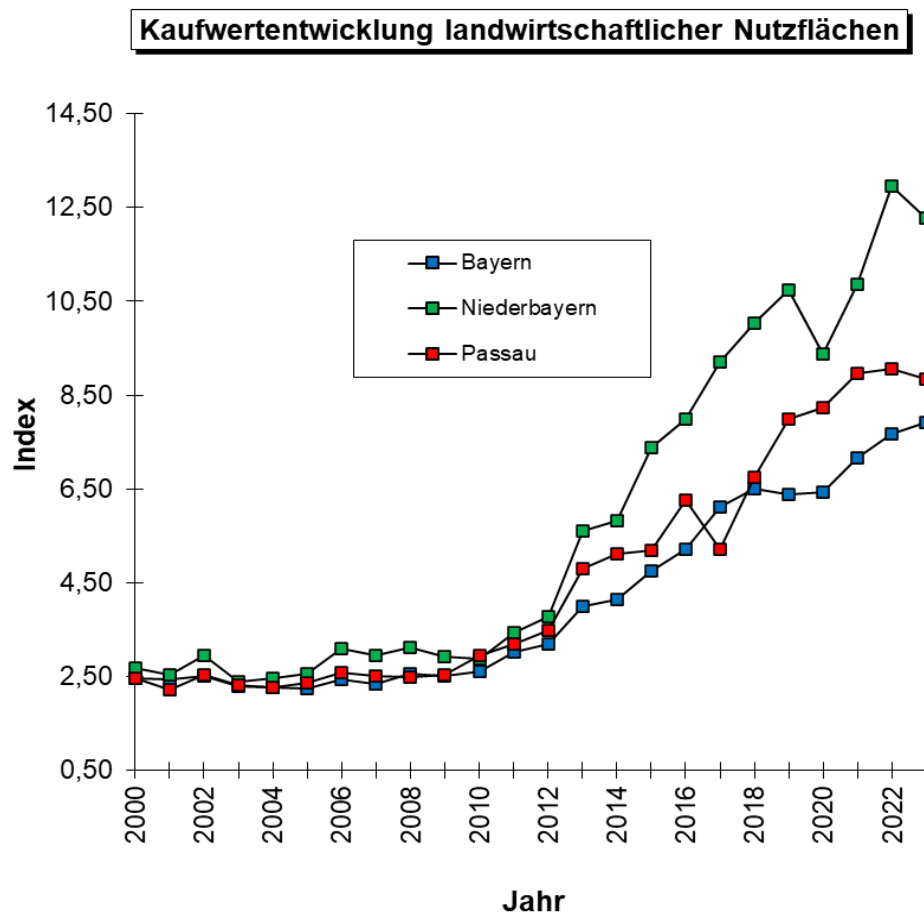
Landwirtschaft	9,00 €/m ²
Grünland	6,50 €/m ²
Forst	1,45 €/m ²

Während die Richtwerte für Ackerland in den benachbarten Richtwertgebieten Reutern/Karpfham und St. Salvator aufgrund der dort vorliegenden Kaufpreise seit 2018 jeweils angepasst und nach oben korrigiert wurden, standen in der Gemarkung Weng offensichtlich keine weiteren Verkäufe zur Auswertung zur Verfügung. In der Folge wurde keine Anpassung vorgenommen.

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 Passau im Zeitraum von 2000 bis 2023. (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."

Während die Kaufpreise mit Blick auf die Daten der Kaufpreisstatistik bis 2022 weiter anstiegen, war die Kaufpreisentwicklung auf Bezirks- und Landkreisebene 2023 eher von einer erkennbaren Stagnation bzw. leichtem Rückgang geprägt. 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.

Anhand der zur Verfügung stehenden Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen aus den Jahren 2021-2024 lässt sich für Grünland ortsüblich mäßiger Bonität im Umfeld der Gemarkung Weng ein Wert von durchschnittlich rd. 6-7 €/m² ableiten. Aufgrund der regionalen anhaltend hohen Grundstücksnachfrage hält der Unterzeichner zum Gutachterszeitpunkt für Ackerland mit ortsüblich guter Bonität (Ackerzahl 57) einen Basiswert von 10,00 €/m² für angemessen. Je nach Bonität, Form, Zuwegung und Geländeneigung werden Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.6.2 Boden- und Bestandswert

Gemarkung Weng

Flst.Nr. 1030 - A, Gr, V - 1,0250 ha

überwiegend Ackernutzung (ca. 0,9908 ha), teils Böschung mit Feldgehölz (ca. 0,0313 ha) und Straße (ca. 0,0029 ha); ortsnahe Lage; als Fläche der Landwirtschaft qualifiziert; ungünstiger Zuschnitt der Ackerteilfläche; gute öffentliche Zuwegung; mäßige Geländeneigung; durchschnittlich gute Bonität (45-69, Ø 56)

Wertansatz für den Boden:

A	8,00 €/m ² * 9.908 m ²	79.264 €	
FG	2,50 €/m ² * 342 m ²	855 €	80.119 €

Flst.Nr. 1071 - H - 0,5690 ha

Wald; ortsferne Lage; als Fläche der Forstwirtschaft qualifiziert; günstiger Zuschnitt; Zufahrt über Nachbargrundstücke; mittlere Geländeneigung; teils schwierige Holzbringung

Wertansatz für den Boden:

H	1,45 €/m ² * 5.690 m ²	8.251 €	
---	--	---------	--

Wertansatz für den Bestand:

Teilfläche 1 - ca. 0,2490 ha:

Fi	13.087 €/ha * 0,1743 ha * 1,0	2.281 €	
Lä/Ki	9.313 €/ha * 0,0498 ha * 1,0	464 €	
Ah	12.375 €/ha * 0,0249 ha * 1,0	308 €	

Teilfläche 2 - ca. 0,0830 ha:

Fi	21.634 €/ha * 0,0664 ha * 0,6	862 €	
Lä/Ki	12.857 €/ha * 0,0166 ha * 0,6	128 €	
Fi-NV	6.195 €/ha * 0,0830 ha * 1,0	514 €	

Teilfläche 3 - ca. 0,2370 ha:

NV	6.245 €/ha * 0,2370 ha * 1,0	1.480 €	14.288 €
----	------------------------------	---------	----------

Flst.Nr. 1082 - A, GN, H, So - 4,0210 ha

Hofgrundstück; gemischt genutzt als Hoffläche (mit Gebäuden bebaut, ca. 0,3859 ha - Bewertung durch SV Höng), Garten mit Gehölz (ca. 0,2276 ha - Bewertung durch SV Höng), Ackerland mit grasigem Weg (ca. 3,3468 ha), Feldgehölz (ca. 0,0607 ha); Ortsrandlage; als Fläche der Landwirtschaft qualifiziert; günstiger Zuschnitt der Ackerteilfläche; gute öffentliche Zuwegung; geringe bis mäßige Geländeneigung; durchschnittlich gute Bonität (42-69, Ø 57)

Wertansatz für Boden und Bestand:

A/Weg	10,00 €/m ² * 33.468 m ²	334.680 €	
H	2,50 €/m ² * 607 m ²	1.518 €	336.198 €

Flst.Nr. 1082/6 - A - 1,5304 ha

Ackernutzung; ortsnahe Lage; als Fläche der Landwirtschaft qualifiziert; günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; Gelände weitgehend eben; durchschnittlich gute Bonität (48-54, Ø 51)

Wertansatz für den Boden:

A	9,00 €/m ² * 15.304 m ²	137.736 €
---	---	-----------

Flst.Nr. 1082/7 - A, GEW - 6,2375 ha

überwiegend Ackernutzung (ca. 6,2067 ha), teils Graben (ca. 0,0308 ha); ortsnahe Lage; als Fläche der Landwirtschaft qualifiziert; überwiegend günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; teils geringe Geländeneigung, ansonsten weitgehend eben; gute bis überdurchschnittliche Bonität (48-66, Ø 60)

Wertansatz für den Boden:

A	11,00 €/m ² * 62.375 m ²	686.125 €
---	--	-----------

Flst.Nr. 1112 - A - 4,0501 ha

Ackerland; ortsferne Lage; als Fläche der Landwirtschaft qualifiziert; günstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; Gelände weitgehend eben; überdurchschnittliche Bonität (58-64, Ø 62)

Wertansatz für den Boden:

A	12,00 €/m ² * 40.501 m ²	486.012 €
---	--	-----------

Flst.Nr. 1135 - A, Gr - 2,0580 ha

überwiegend Ackernutzung (ca. 2,0510 ha) und Grünland (ca. 0,0070 ha); ortsferne Lage; als Fläche der Landwirtschaft qualifiziert; ungünstiger Zuschnitt; gute öffentliche Zuwegung; geringe bis mittlere Geländeneigung; mittlere bis gute Bonität (39-61, Ø 50); Waldrand mit geringer Waldschatteneinwirkung

Wertansatz für den Boden:

A	8,00 €/m ² * 20.580 m ²	164.640 €
---	---	-----------

Flst.Nr. 1138 - A, H - 3,5427 ha

gemischt genutzt, Acker (ca. 2,8636 ha) und Wald (ca. 0,6791 ha); ortsferne Lage; als Fläche der Land- und Forstwirtschaft qualifiziert; ungünstiger Zuschnitt der Ackerfläche; gute öffentliche Zuwegung; starke Geländeneigung; gute Bonität (50-60, Ø 53); Waldrand; gute Holzbringung

Wertansatz für den Boden:

A	8,50 €/m ² * 28.636 m ²	243.406 €
H	1,45 €/m ² * 6.791 m ²	9.847 €

Wertansatz für den Bestand:

Bu	9.898 €/ha * 0,6112 ha * 0,7	4.235 €
Ei	28.600 €/ha * 0,0679 ha * 0,7	1.359 €
		<u>258.847 €</u>

Boden- und Bestandswert

2.163.965 €

5. ZUSAMMENFASSUNG

Herr und Frau P. sind nach Angaben Eigentümer der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.Nr. 1030, 1071, 1082, 1082/6, 1082/7, 1112, 1135 und 1138 Gemarkung Weng.

Das Amtsgericht Passau ordnete unter dem Aktenzeichen 803 K 13/23 die Zwangsversteigerung der Grundstücke an.

Der Sachverständige Franz Höng beauftragte den Unterzeichner in diesem Zusammenhang zur Erstattung eines Teil-Gutachtens über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke zum Gutachtenszeitpunkt.

Der vom Unterzeichner festgestellte Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke soll in das Gesamtgutachten des Sachverständigen Höng übernommen werden. Das vorliegende Gutachten soll als Wertgrundlage in dem Zwangsversteigerungsverfahren dienen.

Für die zu bewertenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ermittelte der Unterzeichner zum Gutachtenszeitpunkt einen Verkehrswert von gerundet

2.160.000 €

(in Worten: zweimillioneneinhundertsechzigtausend Euro).

Buchhofen, den 3. Juni 2025

Der Sachverständige: