

Verkehrswert-Gutachten

GA-Nr. 2472/25

Blick von Südwesten nach Nordosten



Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht-
Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren
XXX
XXX
Bewertungsobjekte: **Flst.Nr. 591 Gmkg. Sallern**
Größe: 0,2320 ha
Objektart: Grünland mit Feldgehölz, ortsferne Lage; mäßiger
Zuschnitt; keine öffentliche Zuwegung; starke Gelände-
deneigung; erhebliche Bewirtschaftungseinschrän-
kungen; als Landwirtschaftsfläche qualifiziert
Wertermittlungstichtag: 26.11.2025
Verkehrswert: **3.500 €**

Dieses Gutachten umfasst 33 Blätter.

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftrag und Sachverhalt	3
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Beigezogene Unterlagen	4
2. GRUNDBUCHAUSZUG	5
2.1 Bestandsverzeichnis	5
2.2 Erste Abteilung – Eigentümer	5
2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen	5
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1 Standortverhältnisse von Sallern	6
3.2 Flurstücksnachweis	7
3.3 Grundstückskurzbeschrieb	8
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	9
4.1 Wertermittlungsgrundsätze	9
4.2 Qualifizierung	10
4.2.1 Rechtsgrundsätze	10
4.2.2 Qualitätsbestimmung	10
4.3 Kaufpreise	11
4.3.1 Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen	11
4.3.2 Richtwerte zum 01.01.2024	12
4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise	13
4.3.4 Auswertung der landwirtschaftlichen Vergleichspreise	14
4.3.5 Allgemeine Kaufpreisstatistik in der Landwirtschaft	18
4.3.6 Aufbereitung der landwirtschaftlichen Kaufpreise	20
4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise	22
4.4 Wertfestsetzung	24
4.4.1 Allgemeine Wertfindung	24
4.4.2 Vorläufiger Bodenwert	24
4.4.3 Marktanpassung	25
4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
4.4.5 Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes	27
5. ZUSAMMENFASSUNG	28
Anhang 1 - Topographische Karte	29
Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte	30
Anhang 3 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes	31
Anhang 4 - Flächennutzungsplanausschnitt	32
Anhang 5 - Biotopsteckbrief	33

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag und Sachverhalt

Das Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht – beauftragte den Unterzeichner mit Beschluss vom 22. September 2025 zur Gutachtenserstattung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren - XXX. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg für Sallern Blatt XXX vorgetragenen Grundstückes Fl.Nr. 591 Gemarkung Sallern (im Nachfolgenden auch Bewertungsobjekt genannt) gutachtlich zu ermitteln.

Beteiligte des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens sind:

XXX

gegen

XXX

Für die Qualitäts- und Wertverhältnisse ist der Zeitpunkt der Ortseinsicht, der **26. November 2025**, maßgebend.

1.2 Ortsbesichtigung

Die für die Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde vom Unterzeichner nach rechtzeitiger schriftlicher Ladung aller Beteiligten am 26. November 2025 auf dem Bewertungsobjekt durchgeführt. Dabei war neben dem Unterzeichner niemand anwesend.

1.3 Beigezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Regensburg Sallern Blatt XXX
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg
- Auskunft der Stadt Regensburg über das Altlastenkataster
- Einsicht in den Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke sowie aus der Bodenrichtwertkarte - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg
- Einsicht in die Datenauskunft des BayernAtlas-plus (passwortgeschützte Internetseite der Bayerischen Vermessungsverwaltung)
- Farbbilder zur Bestandsaufnahme, aufgenommen anlässlich der Ortseinsicht
- Einschlägige Literatur und Rechtsprechung

2. GRUNDBUCHAUSZUG**Sallern Blatt XXX, Stand 14.08.2025****2.1 Bestandsverzeichnis**

Gmkg. Flst.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha
<i>Sallern</i>		
591	Kührast; Ackerland, Unland	0,2320

2.2 Erste Abteilung – Eigentümer

XXX

2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: XXX); eingetragen am 14.08.2025.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- siehe topographische Karte Anhang 1 -

3.1 Standortverhältnisse von Sallern

Höhenlage	ca. 340 m ü. NN
Jahresniederschläge	ca. 700 mm
Jahresmitteltemperatur	9 - 10 °C

Sallern/Gallingkofen ist der nördlichste Stadtteil von Regensburg im Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Ortschaft ist erreichbar über die unmittelbar westlich vorbeiführende Autobahn A93 mit der Ausfahrt 38 *Regensburg Nord* sowie über die nördlich von Sallern/Gallingkofen verlaufende Bundesstraße B16.

Der betroffene Gemarkungsbereich befindet sich im Agrargebiet "Regensburg-Straubinger Gäu" des Erzeugungsgebietes "Tertiär-Hügelland, Gäu und Donautal".

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines unbebauten Grünlandbereiches nördlich der Stadt Regensburg und verfügt über keine öffentliche Zufahrt.

3.2 Flurstücksnachweis

Gmkg. Fl.Nr. Sallern	NA ¹	Teilfl. ha	Klasse	Wert- zahlen	EMZ ²	Fläche ha
591	<i>tatsächliche Nutzung lt. LK</i>					0,2320
	Gr	0,1426				
	Gh	0,0866				
	Weg	0,0028				
	<i>Bodenschätzung</i>					
	A	0,1895	LT6Vg	35/24	455	

Eigentümer:

XXX

¹ NA = Nutzungsart (Gr = Grünland; A = Ackerland; Gh = Gehölz)

² EMZ = Ertragsmesszahl

3.3 Grundstückskurzbeschreibung

- siehe Luftbild und Flurkarte Anhang 2 und Farbbilder Anhang 3 -

Flst.Nr. 591 – Gr, Gh – 0,2320 ha

Grünlandgrundstück mit Feldgehölz, landwirtschaftliche Nutzung nur in der westlichen Grundstückshälfte möglich; im Norden der Stadt Regensburg liegend; insgesamt trapezförmiger Zuschnitt; Eingrenzung allseits von gleichartigen Grundstücken, im Südwesten von 1,00 – 1,50 m hoher Böschung; keine öffentliche Zufahrt vorhanden; Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten erst mit ca. 10 %, ab der Grundstücksmitte mit ca. 25 % an; Boden als Acker geschätzt: schwerer Lehm mit einer Ackerzahl von 24; beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg bewirtschafteter Teil mit Dauergrünlandstatus hinterlegt; gesamtes Objekt als

- Biotop (*Extensiv- und Flachland-Mähwiese mit Halbtrockenrasen am südwestexponierten Abhang des Asenberges*),
 - geschützte Landschaftsbestandteile (*Landschaftsbestandteil Trockenhänge bei Gallingskofen*),
 - Wasserschutzzone II,
 - lt. Regionalplan als *Landschaftliches Vorbehaltsgebiet* sowie als
 - *Regionaler Grünzug* kartiert;
- über die Pachtverhältnisse ist nichts bekannt

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 591 Gemarkung Sallern zu ermitteln. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall der Liquidationswert (Zerschlagungstaxe) festgestellt wird. Gegebenenfalls kann dieser Wert nicht als Grundlage für eine Auseinandersetzung außerhalb dieses Verfahrens herangezogen werden. Hierzu wird auch auf das BGH-Urteil vom 7. Mai 1986 - IV b ZR 42/85 -³ hingewiesen.

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ist nach Möglichkeit durch Preisvergleich zu ermitteln (Vergleichswertverfahren im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV⁴). Dabei ist der Verkehrswert nach dem Preis unter Berücksichtigung des § 194 BauGB zu bestimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale der herangezogenen Vergleichsgrundstücke zu den Bewertungsobjekten sind entsprechend zu berücksichtigen (§ 25 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Gelingt es nicht, aus derselben Gemarkung Kaufwerte zu erfahren, in der das zu bewertende Grundstück liegt, so ist der Kreis der zum Vergleich heranzuziehenden Kaufwerte zu erweitern.

³ veröffentlicht in "Agrarrecht" - Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes; Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup; Ausgabe 9/1986, S. 258 ff

⁴ Immobilienwertermittlungsverordnung, gültig seit 01.01.2022

4.2 Qualifizierung

4.2.1 Rechtsgrundsätze

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)."⁵

4.2.2 Qualitätsbestimmung

Der **Qualitätsstichtag** entspricht dem Wertermittlungstichtag, dem 26. November 2025.

Die Stadt Regensburg verfügt über einen seit 31.01.1983 rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) (siehe Anhang 4). Das zu bewertende Grundstück ist darin als „Fläche der Landwirtschaft“ und als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ im Außenbereich dargestellt ohne weitere bauleitplanerische Qualität. Der Unterzeichner qualifiziert das Bewertungsobjekt entsprechend der Darstellung im FNP sowie seiner tatsächlichen Nutzung laut § 3 Abs. 1 ImmoWertV als „**Fläche der Land- und Forstwirtschaft**“.

⁵ Büchs - Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau
- 1980, S. 480

4.3 Kaufpreise

Der Unterzeichner hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen aus den Gemarkungen Sallern, Winzer und Schwabelweis für die Jahre seit 01.01.2018 angefordert. Kauffälle, die mehrere unterschiedlich zu bewertende Flurnummern betreffen, werden vom Unterzeichner, soweit sie für die Auswertung herangezogen werden und keine Wirtschaftseinheit bilden, aufgeteilt. Waldgrundstücke, nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie nicht auffindbare Flächen wurden bei der Vorauswahl ausgeschlossen. Aus Gründen des Datenschutzes werden die zu den Kaufpreisen gehörenden Flurstücksnummern im Nachfolgenden nicht bekannt gegeben.

4.3.1 Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen

Lfd. Nr.	Datum	NA ⁶	Fläche in m ²	Preis €/m ²
XXX				

⁶ NA = Nutzungsart (Gr = Grünland, A = Ackerland)

Lfd. Nr.	Datum	NA	Fläche in m ²	Preis €/m ²
XXX				

4.3.2 Richtwerte zum 01.01.2024

XXX

4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise

Nach Auskunft der Landwirtschaftsverwaltung (AELF Regensburg) hat die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Bewertungsobjektes zum Stichtag *Grünlandstatus*.

Die Vergleichspreise sind daraufhin zu prüfen, ob sie in den wichtigen wertbestimmenden Merkmalen erheblich von denen des Bewertungsobjektes abweichen. Des Weiteren müssen entsprechend § 9 ImmoWertV die Kaufpreise, die zur Wertermittlung herangezogen werden, dahingehend geprüft werden, ob sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Bereits bei der Übersendung einer Vorauswahl von Kauffällen (Kauffälle ohne Kaufpreis) nahm der Unterzeichner eine Selektierung vor. Hierbei wurden bereits Waldgrundstücke, bebauete sowie nicht auffindbare Grundstücke ausgeschieden. Im Weiteren scheidet der Unterzeichner den Verkaufsfall mit der Lfd.Nr. 10 aus. Hierbei handelt es sich um kleine Teilflächen zweier landwirtschaftlich genutzter Grundstücke für die Erweiterung eines bebauten Wohnbaugrundstückes. Aufgrund der besonderen Situation und der Preishöhe kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich hierbei um ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse handelt. Es verbleiben folgende 12 Kauffälle:

Lfd. Nr.	Datum	NA	Fläche in m ²	Preis €/m ²
XXX				

Lfd. Nr.	Datum	NA	Fläche in m ²	Preis €/m ²
XXX				

4.3.4 Auswertung der landwirtschaftlichen Vergleichspreise

Für die Preisbildung landwirtschaftlicher Nutzflächen spielen die konkrete Lage (auch Höhenlage oder Hochwassergefährdung) der auf dem Markt angebotenen Grundstücke, der Zuschnitt, die Größe, die Zufahrtsmöglichkeit, die Hangneigung und vor allem auch die Bonität eine ganz entscheidende Rolle. Sofern bei der Kaufpreisauswahl keine Unterscheidung zwischen Acker und Grünland getroffen wird, ist eine dahingehende Gewichtung je nach regionaler und wirtschaftlicher Bedeutung der entsprechenden Nutzungsarten vorzunehmen. Bei der konkreten Lage ist es von Bedeutung, ob ein Grundstück ortsnah liegt oder ob es sich im Umkreis einer Klein- oder Großstadt befindet. Auch ist die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken umso größer, je mehr „Entwicklungspotential“ lagebedingt gegeben ist. Dabei ist zu verstehen, dass gegebenenfalls durch das unmittelbare Angrenzen von weiteren gleichartigen Grundstücken die Chance auf größere zusammenhängende Flächen oder Bewirtschaftungseinheiten besteht. Auch bei einem Kauf durch Nichtlandwirte birgt dies die Chance auf höhere Pachteinahmen. Grundstücke, die sich innerhalb einer größeren, hinsichtlich der Bodenbonität homogenen Gewanne befinden, werden unabhängig von ihrer Größe vom Markt preislich höher eingeschätzt als Grundstücke (vor allem wenn sie kleinflächig sind) in Einzellage ohne Möglichkeit der Vergrößerung. Beim Zuschnitt sind das Seiten-Längen-Verhältnis und die Form als solche (z.B. unregelmäßiger, dreieck- oder trapezförmiger Zu-

schnitt) 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.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die genauen Verkaufsumstände unbekannt sind. So weit als möglich, vollzieht er mit Hilfe des BayernAtlas-plus (passwortgeschützte Internetseite der Bayerischen Vermessungsverwaltung) die allgemeinen Wertkriterien der zum Vergleich geeigneten Vergleichsgrundstücke nach. Die Wertkriterien umfassen die Einordnung bzw. Bonitur der

- **Nutzung** (Acker (A) = **0**, Grünland (Gr) = **-4**)
- **Anderweitige Nutzung** (bei A oder Gr: Flächenanteil einer anderweitigen (wertmindernden) Nutzung 0-5 % = **0**; 6-10 % = **-1**; 11-15 % = **-2**; 15-20 % = **-3**; > 20 % = **-4**)
- **Lage** (Ortsanschlussfläche = **+3**; sehr ortsnah = **+2**; ortsnah = **+1**; ortsforn = **0**)
- **Zuschnitt** (rechteckig = sehr gut **+2**; rechteckähnlich = gut **+1**; trapezförmig = mäßig **0**; dreieckähnlich = ungünstig **-1**; unförmig = schlecht **-2**; sehr unförmig = sehr schlecht **-3**)
- **Grundstücksgröße** (>5 ha = sehr gut **+2**; 2-5 ha = gut **+1**; 1-2 ha = unterdurchschnittlich **0**; 0,5-1 ha = schlecht **-1**; < 0,5 ha = sehr schlecht **-2**)
- **Zuwegung** (öffentlich = **+1**; öffentlich, jedoch bedingt nutzbar = **-1**; nicht öffentlich = **-2**; nicht vorhanden = **-3**)
- **Eingrenzung** (Erweiterung mehrseitig möglich = sehr gut **+2**; einseitig möglich = gut **+1**; allseits unmöglich, aber großes Grundstück = mäßig **0**; teils möglich mit Formverschlechterung = schlecht **-1**; allseits unmöglich = sehr schlecht **-2**)
- **Geländeneigung** (0-2 % = eben **+3**; 3-5 % = gering **+2**; 6-10 % = mäßig **+1**; 11-15 % = mittel **0**; 16-20 % = stark **-1**; 21-25 % = sehr stark **-2**; >25 % = extrem **-3**)
- **Bodengüte** (>80 = Spitzenbonität **+4**; 70-79 = sehr gut **+3**; 60-69 = überdurchschnittlich **+2**; 50-59 = gut **+1**; 40-49 = mittel **0**; 30-39 = mäßig **-1**; 20-29 = schlecht **-2**; 10-19 = sehr schlecht **-3**)
- **Bewirtschaftungsbeschränkungen** (je nach Vorhandensein und Ausprägung von Waldschatten, Leitungsmasten, Biotopkartierungen, Wasserschutzgebietszonen, Hochwassergefährdung, u.a.: keine **+1**; unerheblich **0**; vorhanden **-1**; erheblich **-2**; sehr erheblich **-3**)

In *Tabelle 1* nimmt der Unterzeichner im Rahmen des Beschreibs der Vergleichsgrundstücke die Zuteilung der Wertkriterien vor. Hierbei wird auch das Bewertungsobjekt beschrieben. Hinsichtlich der Wertrelation zwischen Acker und Grünland hält der Unterzeichner einen Abschlag von Acker- auf Grünlandstandorte in Höhe von 20 %⁷ für angebracht (siehe oben: **Nutzung** (Acker (A) = 0, Grünland (Gr) = -4).

Tabelle 1: Zuteilung der Wertkriterien

Lfd.Nr.	Kaufpreis-	Nutz-	Ander-	Lage	Zu-	Grund-	Zu-	Ein-	Ge-	Bo-	Bewirt-	Sum-	Differenz
liste	ung	weitige	Nutz-		schnitt	stücks-	weg-	grenz-	lände-	den-	schaft-		zum Bew.-O.
		Nutz-	ung			größe	ung	ung	neig-	güte	ungsein-		Gemarkung
											schränk-		Sallern
											ungen		
													Fl.Nr.
													591
1	0	0	1	1	0	1	2	3	1	1	10	-23	
2	0	0	1	1	0	1	2	3	1	1	10	-23	
3	0	0	0	0	0	1	2	3	0	1	7	-20	
4	0	0	0	-1	-2	1	1	3	1	1	4	-17	
5	0	0	0	2	-2	-2	2	2	0	1	3	-16	
6	0	0	1	0	-2	1	2	1	0	0	3	-16	
7	-4	-4	0	-3	-2	1	2	2	-1	-2	-11	-2	
8	0	0	3	1	-1	1	1	1	1	1	8	-21	
9	0	-3	0	1	-1	1	2	0	-2	-2	-4	-9	
11	0	0	0	-1	-2	1	1	1	-2	1	-1	-12	
12	0	0	0	1	-1	1	2	2	0	1	6	-19	
13	0	0	1	0	-2	-1	2	1	0	1	2	-15	
Bewertungsobjekt (Bew.-O); Gemarkung Sallern													
Fl.Nr. 591	-4	-2	0	0	-2	-2	2	-1	-2	-2	-13		

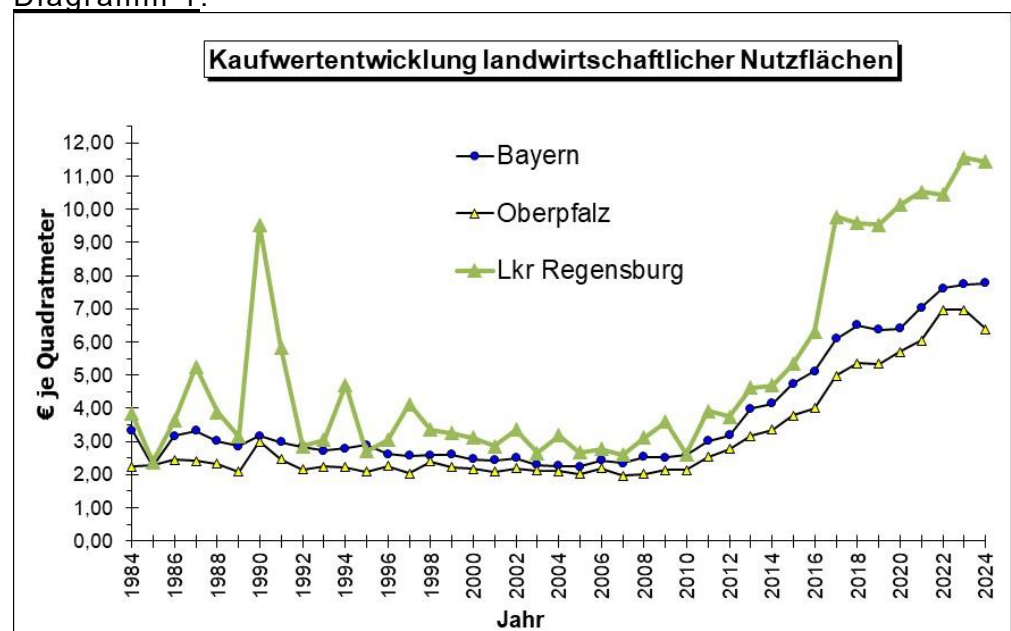
Die tatsächliche Gewichtung der Wertkriterien bei der Preisbildung der einzelnen Kauffälle kann sich zu oben aufgeführter Darstellung unterscheiden. Demnach stellt obige Methode der Bonitur und der Aufsummierung der einzelnen Wertkriterien eine Objektivierung des Unterzeichners dar, um eine Einordnung der Vergleichsgrundstücke vornehmen zu können.

⁷ Siehe diesbezüglich die Ausführungen in Kap. 4.3.5

4.3.5 Allgemeine Kaufpreisstatistik in der Landwirtschaft

Das nachfolgende *Diagramm 1* zeigt die durchschnittliche Kaufwertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen in Bayern, in der Oberpfalz und im Landkreis Regensburg seit 1984.

Diagramm 1:



Quelle: Statistisches Bundesamt - Reihe 2.4 - Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz

Seit den siebziger Jahren stiegen die Grundstückspreise in der Landwirtschaft rapide an. Dabei waren die höchsten Steigerungsraten bis etwa 1984 zu verzeichnen. Seit etwa 1987 gaben die Grundstückspreise, auch bedingt durch fehlende Großbaumaßnahmen, vielerorts wieder etwas nach. Von dem Jahr 2000 bis zu dem Jahr 2008 zeichnete sich über alle Ebenen hinweg insgesamt ein stagnierendes Kaufpreisniveau ab. Seit dem Jahr 2009 ist ein starker Kaufpreisanstieg auf Landes-, Bezirks- und Kreisebene für landwirtschaftliche Flächen erkennbar. Dieser Preisanstieg resultiert aus der zeitweisen Verbesserung der landwirtschaftlichen Situation (Biomasse, nachwachsende Rohstoffe).

fe etc.), einem gewissen Investitionsdrang hin zu krisensicheren Immobilien auf Grund der Finanzkrise und des bis vor kurzem einhergehenden niedrigen Zinsniveaus. Nach vorläufigem Anschein setzt sich dieser Preisanstieg in letzter Zeit nicht weiter fort.

Tabelle 2 zeigt in der untersten Zeile den Durchschnitt der jährlichen Preisveränderung für landwirtschaftliche Grundstücke der Jahre 2020 bis 2024 auf Kreis-, Bezirks- und Landesebene. Der Unterzeichner setzt für die Aufbereitung der Kauffälle im nachfolgenden Kapitel eine zeitliche Anpassung der Kaufpreise bis hin zum Gutachtenszeitpunkt in Höhe von jährlich 3 % fest.

Tabelle 2: Steigerungsrate der Kaufpreise für Landwirtschaftsflächen

Steigerungsrate der Kaufpreise zum Vorjahr								
Lkr Regensburg			Oberpfalz			Bayern		
Jahr	Kaufpreis €/m ²	%	Jahr	Kaufpreis €/m ²	%	Jahr	Kaufpreis €/m ²	%
2020	10,1350		2020	5,6993		2020	6,3986	
2021	10,5269	3,87%	2021	6,0479	6,12%	2021	7,0312	9,89%
2022	10,4463	-0,77%	2022	6,9629	15,13%	2022	7,6081	8,20%
2023	11,5531	10,60%	2023	6,9688	0,08%	2023	7,7305	1,61%
2024	11,4296	-1,07%	2024	6,3875	-8,34%	2024	7,7721	0,54%
Ø 2021 - 2024		3,16%	Ø 2021 - 2024		3,25%	Ø 2021 - 2024		5,06%

Quelle: Statistisches Bundesamt - Reihe 2.4 - Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz

4.3.6 Aufbereitung der landwirtschaftlichen Kaufpreise

Bei der Aufbereitung der Kaufpreise erfolgt eine zeitliche und eine sachliche Anpassung (Korrektur) selbiger hinsichtlich ihrer Unterschiede zu dem Bewertungsobjekt. Diese Anpassung der Kauffälle ist der *Tabelle 3* zu entnehmen⁸. Entsprechend der statistischen Entwicklung der landwirtschaftlichen Kaufpreise im Betrachtungsgebiet (siehe Kap. 4.3.5) wird eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3 % festgesetzt. In Relation zum Kauffalldatum ergibt sich rechnerisch somit eine entsprechende Preissteigerung zum Gutachtenszeitpunkt. Die Anpassung des Kaufpreises hinsichtlich der Grundstücksmerkmale (sachliche Anpassung) erfolgt zu denen der Bewertungsobjekte in 5 % Schritten der aufsummierten Wertkriteriendifferenz⁹.

Eine Korrektur der Vergleichspreise auf die eben beschriebene Weise setzt voraus, dass die Kaufpreise unter Berücksichtigung der diversen Wertkriterien zustande kommen. Da dies nicht immer der Fall ist, ist das Ergebnis einer solchen Korrektur nicht ohne vorhergehender Plausibilitätskontrolle zu übernehmen.

⁸ Hinsichtlich der ausgewiesenen Mittelwerte siehe Kap. 4.3.7

⁹ Exemplarische Berechnung am Kauffall Lfd.Nr. 1:
(etwaige Rundungsfehler sind der tabellarischen Berechnung geschuldet)
Kaufpreis = 8,50 €/m²
Zeitdifferenz Kaufpreisdatum zu Gutachtenszeitpunkt = 2.809 Tage
Relation zum Jahr mal jährliche Preissteigerung mal Kaufpreis:
 $2.809/365 = 7,6959 \cdot 0,03 = 0,2309$
 $8,50 \text{ €/m}^2 \cdot 1,2309 = 10,46 \text{ €/m}^2$

Summe Wertkriterien Bewertungsobjekt = -13 (*Tabelle 1*)
Summe Wertkriterien Kauffall Nr. 1 = 10 (*Tabelle 1*)
Differenz -13 – 10 = -23 mal 5 % mal zeitangepassten Kaufpreis:
 $-23 \cdot 0,05 = -1,15$
 $10,46 \text{ €/m}^2 \cdot -0,15 = -1,57 \text{ €/m}^2$

Tabelle 3: Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt

Lfd.Nr. Kaufpreisliste	Kaufpreis	zeitliche Anpassung	+ sachliche Anpassung an das Bew.-O.
			Gmkg. Sallern Fl.Nr. 591
Lfd. Nr.	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1	8,50	10,46	-1,57
2	9,45	11,55	-1,73
3	6,75	8,10	0,00
4	7,50	8,97	1,35
5	9,00	10,50	2,10
6	9,00	10,50	2,10
7	3,00	3,50	3,15
8	7,53	8,61	-0,43
9	3,84	4,10	2,25
11	9,51	10,94	4,37
12	9,51	10,94	0,55
13	9,51	10,94	2,73
Arithm. Mittel	7,76	9,09	1,24
gew. arithm. M.	7,97	9,45	0,10
Median	8,75	10,48	1,72
Modalwert	9,51	10,94	2,10

4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise

Die Kauffälle weisen unangepasst eine Preisspanne von 3,00 €/m² bis 9,51 €/m² auf. Zeitlich und sachlich an die Bewertungsobjekte angepasst ergibt sich eine Preisspanne von -1,73 €/m² bis 4,37 €/m² bei Fl.Nr. 591 Gmkg. Sallern.

Bei der statistischen Auswertung¹⁰ (siehe *Tabelle 3*) wird das arithmetische Mittel, das gewogene arithmetische Mittel, der Median sowie der Modalwert (soweit vorhanden) sowohl für die unangepassten als auch für die angepassten Kaufpreise berechnet.

Nochmals explizit dargestellt ergibt die Auswertung für die angepassten Kaufpreise an das Bewertungsobjekt folgendes Ergebnis:

¹⁰ Die folgenden drei Maße der zentralen Tendenz sind am gebräuchlichsten:

- **Mittelwert** ist das **arithmetische Mittel** der Verteilung. Es wird berechnet, indem eine Gruppe von Zahlen addiert und anschließend durch deren Anzahl dividiert wird. Beim **gewogenen arithmetischen Mittel** wird im vorliegenden Fall zunächst die Summe über die Vergleichspreisflächen, multipliziert mit den zugehörigen Preisen, gebildet und anschließend durch die Summe der Vergleichspreisflächen dividiert.
- **Median** ist der Wert in der Mitte einer Zahlengruppe. Das heißt, dass die Werte einer Hälfte der Zahlen größer als der Median und die Werte einer Hälfte der Zahlen niedriger als der Median sind. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel, oft Durchschnitt genannt, ist der Median robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten).
- **Modalwert** ist die am häufigsten vorkommende Zahl in einer Zahlengruppe. Mit der Funktion MODALWERT wird die zentrale Tendenz gemessen. Dabei handelt es sich um die Stelle im Zentrum einer Zahlengruppe bei einer statistischen Verteilung. Der Modalwert von 2, 3, 3, 5, 7 und 10 z. B. lautet 3.

Tabelle 4: Explizite Darstellung der Mittelwerte

Lfd.Nr. Kauf- preisliste	Zeitl. + sachliche Anpassung an das Bew.-O.
	Gmkg. Sallern
	Fl.Nr. 591
	€/m ²
Arithm. Mittel	1,24
gew. arith. M.	0,10
Median	1,72
Modalwert	2,10

Die Verwertbarkeit der verschiedenen Formen der Mittelwerte hängt stark von der Anzahl der Kauffälle ab. Des Weiteren können nicht alle preisbestimmenden Umstände aufgedeckt werden, womit der Anspruch auf Homogenität bezüglich der Grundgesamtheit nicht vollständig gegeben ist. Somit ist einer statistischen Auswertung bezüglich ihrer Aussagekraft grundsätzlich mit Vorsicht zu begegnen. Jedoch lässt im vorliegenden Fall das Ergebnis eine Einordnung des Wertniveaus für das Bewertungsobjekt zu.

4.4 Wertfestsetzung

4.4.1 Allgemeine Wertfindung

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

4.4.2 Vorläufiger Bodenwert

Der Unterzeichner setzt für das als **Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich** qualifizierte Grundstück **Fl.Nr. 591 Gemarkung Sallern** auf Grundlage der in Kapitel 4.3 aufgeführten und ausgewerteten Kaufpreise einen vorläufigen Bodenwert in Höhe von **1,00 €/m²** an.

Für das zu bewertende Einzelgrundstück ergibt sich folgender vorläufiger Bodenwert:

Gemarkung Sallern

Flst.Nr. 591 – Gr, Gh – 0,2320 ha

Vorläufiger Bodenwert

Gr 1,00 €/m² * 2.320 m² = 2.320 €

4.4.3 Marktanpassung

Bei der Ermittlung der vorläufigen Verkehrswerte sind bereits aktuelle Markteinflüsse berücksichtigt worden. Somit hält der Unterzeichner eine Marktanpassung nicht mehr für erforderlich.

4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfluss beimisst. Hierzu zählen:

- Allgemeine Wertkriterien und besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Über-/ unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Rechte und Belastungen

Allgemeine Wertkriterien und besondere Ertragsverhältnisse

Die allgemeinen Wertkriterien hinsichtlich des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes wurden bereits in Kap. 4.3.4 berücksichtigt, indem die Vergleichspreise dahingehend angepasst wurden. Im Folgenden werden für das als *landwirtschaftliche Fläche* qualifizierte Bewertungsobjekt die Wertkriterien nochmal in Worten aufgeführt (siehe hierzu auch *Tabelle 1* auf S. 17 d. GA's).

*Gemarkung Sallern*Flst.Nr. 591 – Gr, Gh – 0,2320 ha

Grünland mit Feldgehölz; ortsferne Lage; mäßiger Zuschnitt; sehr schlechte Grundstücksgröße; keine öffentliche Zuwegung; sehr gute Eingrenzung; starke Geländeneigung; schlechte Bodengüte; erhebliche Bewirtschaftungseinschränkungen

Der Unterzeichner hält jedoch für das Grundstück Fl.Nr. 591 Gemarkung Sallern eine Wertanpassung für erforderlich. Der niedrige vorläufige Verkehrswert in Höhe von 1,00 €/m² lässt sich dadurch erklären, dass das Grundstück durch die

- Festlegung als Biotopfläche (s. Anhang 5),
- Lage im Wasserschutzgebiet (Zone II),
- Geländegestaltung und
- den Baum- beziehungsweise Strauchbestand

nur in sehr geringem Maße wirtschaftlich nutzbar ist. Derartige für den Naturschutz vorbehaltene Grundstücke erweisen sich als potentielle Ankaufsflächen von Seiten der Naturschutzverbände und Kommunen. Hier ist allerdings zu erwähnen, dass Flächenankäufe, welche einen ökologischen Umbau versprechen vor denjenigen bevorzugt werden, welche schon naturschutzrechtlich oder ökologisch eingeordnet sind. Der Unterzeichner kann sich bei der Wertfestsetzung diesem Teilmarkt nicht gänzlich verschließen und hält im vorliegenden Fall einen Wertzuschlag in Höhe von 0,50 €/m² für angebracht. Das sind **1.160 €** (2.320 m² * 0,50 €/m²).

Bodenverunreinigungen

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen. Laut Auskunft der Stadt Regensburg gibt es bei dem Bewertungsobjekt keine entsprechenden Eintragungen im Altlastenkataster. Der Unterzeichner kann hierfür jedoch keine Gewähr übernehmen.

Langfristige Verpachtung

Hinsichtlich eines bestehenden Pachtverhältnisses konnte der Unterzeichner keine Information in Erfahrung bringen. Aufgrund der ihm unbekannten Pachtsituation setzt er an dieser Stelle des Gutachtens keine dahingehende Wertminderung an.

4.4.5 Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes*Gemarkung Sallern***Flst.Nr. 591 – Gr, Gh – 0,2320 ha**

Vorläufiger Verkehrswert	2.320 €	
Marktanpassung	-	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Wertzuschlag	<u>1.160 €</u>	
Verkehrswert	3.480 €	rd. 3.500 €

5. ZUSAMMENFASSUNG

Im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren XXX war der Verkehrswert des Grundstückes **Fl.Nr. 591 Gemarkung Sallern** zu ermitteln.

Zum Wertermittlungstichtag 26. November 2025 (Tag der Ortseinsicht) ergibt sich folgender Verkehrswert

Gesamt **3.500 €**
(in Worten: Dreitausendfünfhundert Euro)

XXX, den 11. Dezember 2025

Der Sachverständige:

.....
XXX

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Anhang 1 - Topographische Karte unmaßstäbliche Scandatei



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2405-8040

Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte

unmaßstäbliche Scandatei
Gemarkung Sallern



Anhang 3 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes

(vom Unterzeichner aufgenommen beim Ortstermin am 26.11.2025)

Fl.Nr. 591 Gemarkung Sallern

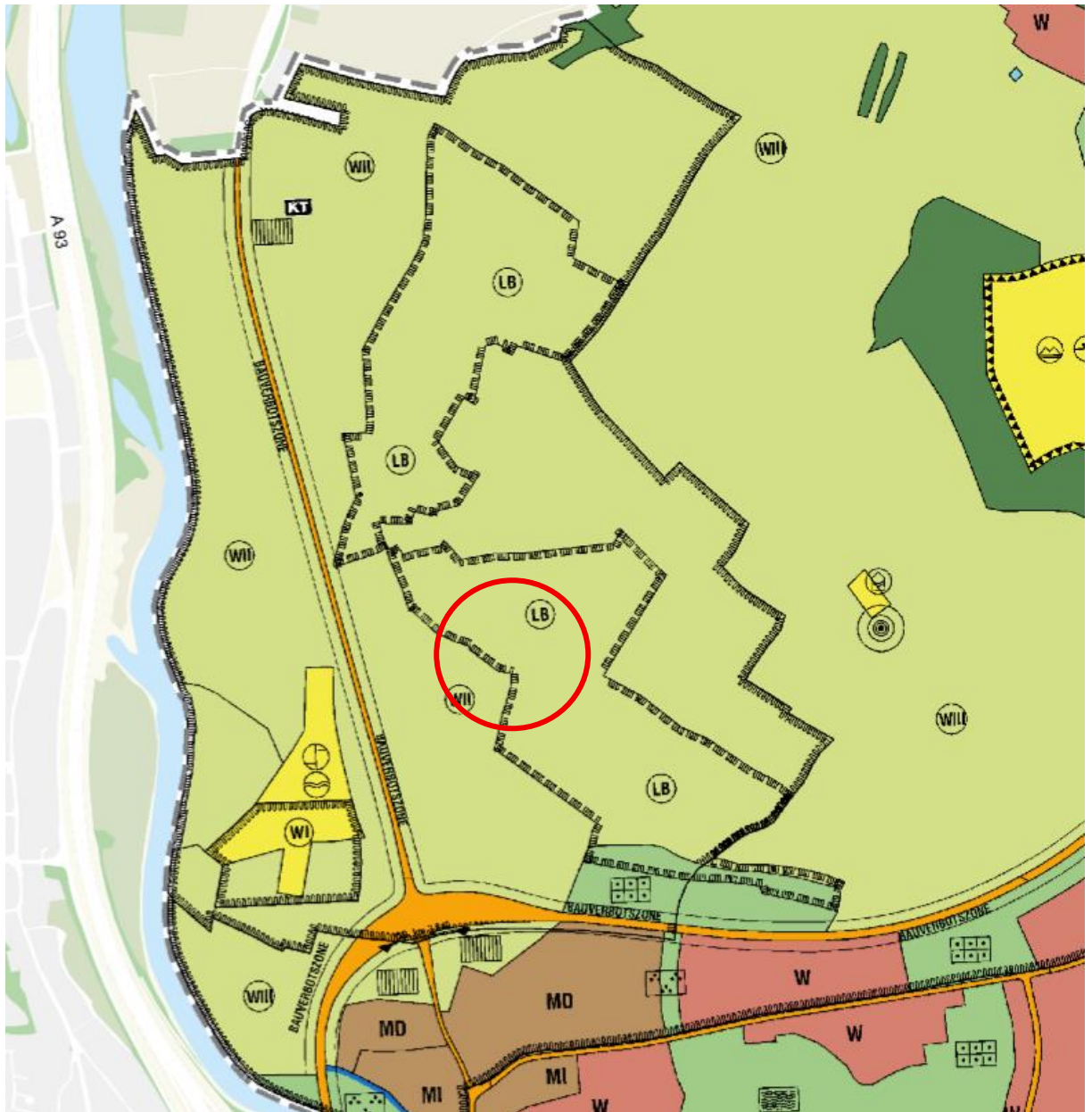
1) Blick von Westen nach Osten



2) Blick von Süden nach Norden



Anhang 4 - Flächennutzungsplanausschnitt
(rechtskräftig seit dem 31.01.1983)



Anhang 5 - Biotopsteckbrief

Biotopkartierung Bayern

Biotopsteckbrief: Biotop R-1975 Teilfläche 001

Name des Biotops: Großflächige Brache am Südwestabhang des Asenberges

Ansicht ausgewählte Teilfläche R-1975-001 (TF 001)



Datum der Erhebung: 05.08.2022

Letzte Aktualisierung: -

Landkreis(e)/ Stadt: Regensburg (Stadt)

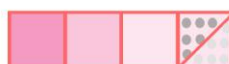
Gemeinde(n): Regensburg

Naturraum/ Naturräume: Mittlere Frankenalb

Größe Teilfläche: 0,6744 ha



ausgewählte Teilfläche
R-1975-001



Biotope unterschiedlicher Ausprägung
(falls im Kartenausschnitt vorhanden)

Eine ausführliche Legende zur farblichen Darstellung der Biotope finden Sie im UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de).

Biototypen Teilfläche R-1975-001

Anteil	Kürzel	Biototyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Richtlinie	
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	Lebensraumtyp	Bewertung
69%	GT6210	Magerrasen, basenreich / 6210	✓	✓	✓	C
20%	WD00BK	Wärmeliebende Gebüsche / kein LRT	✓	✓		
8%	GB00BK	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache		✓		
3%	GW00BK	Wärmeliebende Säume	✓	✓		