Verkehrswert-Gutachten

GA-Nr. 2473/25



Blick von Südwesten nach Nordosten

Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerungsverfahren XXX
Bewertungsobjekte:	**Flst.Nr. 1012/1 Gmkg. Wildenberg**
Größe:	0,2209 ha
Objektart:	Ackernutzung; Ortsanschlussfläche; guter Zuschnitt; keine öffentliche Zuwegung; geringe Geländeneigung; als Bauerwartungsland qualifiziert
Wertermittlungsstichtag:	17.12.2025
Verkehrswert:	**66.300 €**

Dieses Gutachten umfasst 36 Blätter.

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

		Blatt
1.	**VORBEMERKUNGEN**	**3**
1.1	Auftrag und Sachverhalt	3
1.2	Ortsbesichtigung	5
1.3	Beigezogene Unterlagen	5
2.	**GRUNDBUCHAUSZUG**	**6**
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung – Eigentümer	6
2.3	Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen	6
3.	**GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**	**7**
3.1	Standortverhältnisse von Wildenberg	7
3.2	Flurstücksnachweis	8
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	14
	4.3.1 Kaufpreise für Bauerwartungs-, Rohbau- und Wohnbauland	15
	4.3.2 Richtwerte für baureifes Land zum 01.01.2024	15
	4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise	16
	4.3.4 Kurzbeschrieb Kaufpreisgrundstücke	17
	4.3.5 Allgemeine Kaufpreisstatistik von baureifem Land	18
	4.3.6 Statistische Auswertung der Kaufpreise für baureifes Land	22
4.4	Wertfestsetzung zum Stichtag 17.12.2025	23
	4.4.1 Vorläufige Bodenwerte	23
	4.4.2 Marktanpassung	27
	4.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
	4.4.4 Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes	29
5.	**ZUSAMMENFASSUNG**	**30**
Anhang 1 - Topographische Karte		31
Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte		32
Anhang 3 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes		34
Anhang 4 - Flächennutzungsplanausschnitt		35

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag und Sachverhalt

Das Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht – beauftragte den Unterzeichner mit Beschluss vom 30. September 2025 zur Gutachtenserstattung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren - XXX. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des im Grundbuch des Amtsgerichts Kelheim für Wildenberg Blatt XXX vorgetragenen Grundstückes Fl.Nr. 1012/1 Gemarkung Wildenberg (im Nachfolgenden auch Bewertungsobjekt genannt) gutachtlich zu ermitteln.

Beteiligte des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens sind:

XXX

XXX

Für die Qualitäts- und Wertverhältnisse ist der Zeitpunkt der Ortseinsicht, der 17. Dezember 2025, maßgebend.

1.2 Ortsbesichtigung

Die für die Gutachtenserstattung erforderliche Ortseinsicht wurde vom Unterzeichner nach rechtzeitiger schriftlicher Ladung aller Beteiligten am 17. Dezember 2025 auf dem Bewertungsobjekt durchgeführt. Dabei war neben dem Unterzeichner XXX anwesend.

1.3 Beigezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kelheim Wildenberg Blatt XXX
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Auskunft des Landratsamtes Kelheim über das Altlastenkataster
- Einsicht in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Siegenburg
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung sowie aus der Bodenrichtwertkarte - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kelheim
- 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
Wildenberg Blatt XXX, Stand 27.12.2024

2.1 Bestandsverzeichnis

Gmkg. Flst.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha
Wildenberg		
1012/1	In Pürkwang, Landwirtschaftsfläche	0,2209

2.2 Erste Abteilung – Eigentümer

XXX

2.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

Am Anteil I 3.1-4: Testamentsvollstreckung ist angeordnet; eingetragen am 25.10.2000

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, XXX); eingetragen am 27.12.2024.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- siehe topographische Karte Anhang 1 -

3.1 Standortverhältnisse von Wildenberg

Höhenlage	ca. 420 m ü. NN
Jahresniederschläge	ca. 780 mm
Jahresmitteltemperatur	7 - 8 °C

Die Gemeinde Wildenberg gehört kommunalpolitisch zur Verwaltungsgemeinschaft Siegenburg. Die Ortschaft liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Kelheim im Regierungsbezirk Niederbayern. Anzufahren ist die Gemeinde über die ca. 3 km nordwestlich vorbeiführende Autobahn *A93* mit der Ausfahrt *50 Siegenburg* sowie über die ca. 1 km westlich verlaufende Bundesstraße *B299*. Durch die Ortschaft selbst führt die Staatsstraße *St2642*. Der betroffene Gemarkungsbereich befindet sich im Agrargebiet "Tertiär Hügelland (sandig)“ des Erzeugungsgebietes "Tertiär-Hügelland, Gäu und Donautal".

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines unbebauten Bereiches im Westen der Ortschaft. Es verfügt über keine öffentliche Zufahrt.

3.2 Flurstücksnachweis

Gmkg. Fl.Nr.	NA[1]	Teilfl. ha	Klasse	Wert-zahlen	EMZ[2]	Fläche ha
Wildenberg						
1012/1	*tatsächliche Nutzung lt. LK*					0,2209
	A	0,2209				
	Bodenschätzung					
	Gr	0,2209	LIb2	66/66	1.458	

Eigentümer:

XXX

3.3 Grundstückskurzbeschrieb

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

Flst.Nr. 1012/1 – A – 0,2209 ha

Ackerlandgrundstück, Teil einer Bewirtschaftungseinheit; im Südwesten der Ortschaft Wildenberg liegend; trapezähnlicher Zuschnitt; Eingrenzung im Westen und Norden von Wohnbaugrundstücken, im Osten von mitbewirtschaftetem Ackerland und im Süden von Böschung mit anschließendem Ackerland; keine öffentliche Zufahrt vorhanden; Gelände überwiegend eben, südlicher Grundstücksteil steigt von Norden nach Süden mit ca. 5 % an; Boden als Grünland geschätzt: Lehm mit einer Grünlandzahl von 66; n.A. verpachtet, Pachtdauer nicht bekannt; lt. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kelheim gesamte Fläche mit Ackerlandstatus hinterlegt

---

[1] NA = Nutzungsart (Gr = Grünland; A = Ackerland)

[2] EMZ = Ertragsmesszahl

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 1012/1 Gemarkung Wildenberg 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 ImmoWertV[4]). 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 höchstrichterlichen 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 Wertermittlungsstichtag, dem 17. Dezember 2025.

Die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Siegenburg verfügt über einen seit 08.07.2003 ergänzten und rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) (siehe Abb. 1). Im Bereich des Bewertungsobjektes wurde dieser zuletzt durch Deckblatt Nr. 3 (Begründung vom 20.06.2009) und Deckblatt Nr. 10 (Begründung vom 10.01.2018) abgeändert. Das zum Stichtag landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 1012/1 Gemarkung Wildenberg ist darin als landwirtschaftliche Nutzfläche, genauer als Ackerfläche in Außenbereichslage

---

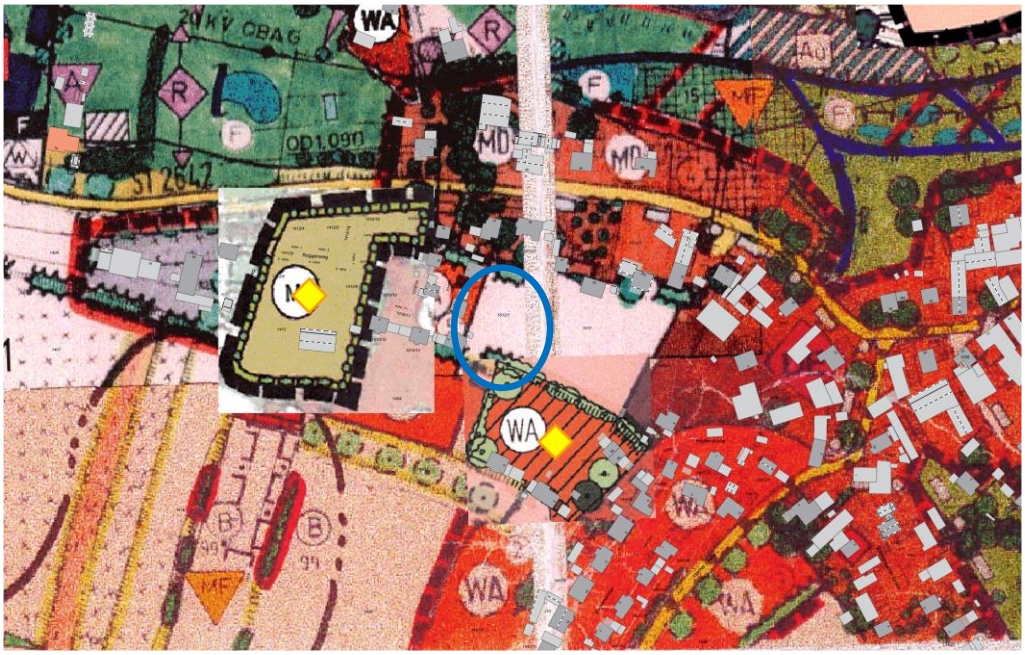
[5] Büchs - Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau - 1980, S. 480

ausgewiesen. Demnach wäre eine entsprechende Qualifizierung des Bewertungsobjekts als „Fläche der Landwirtschaft“ naheliegend. Hierbei bleibt jedoch unberücksichtigt, dass

- das Bewertungsobjekt unmittelbar an die Ortsbebauung angrenzt,
- eine eigenständige ackerbauliche Nutzung des Bewertungsobjektes wegen der Kleinflächigkeit und mangels eigener Zuwegung kaum möglich ist und
- eine Ausweisung von WA-Flächen (teils Bestand, teils geplant) um das Bewertungsobjekt und dessen Nachbargrundstück herum im FNP erfolgte.

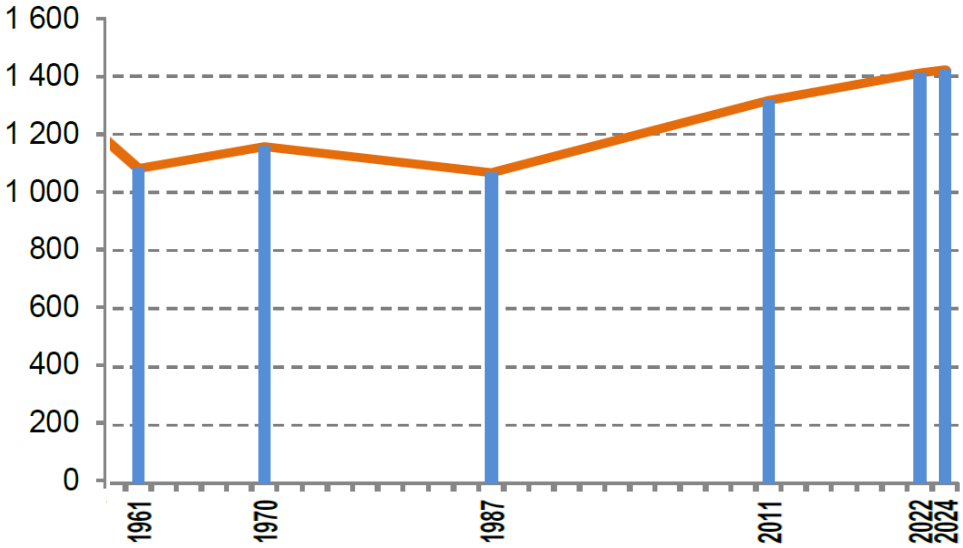
Sollte der Flächennutzungsplan zukünftig entsprechend seiner Darstellung umgesetzt werden, wäre das Bewertungsobjekt mit seinem östlichem Nachbargrundstück „inselartig“ von Ortsbebauung umgeben, der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Soweit sich die Möglichkeit bietet, werden siedlungspolitisch innerortsähnliche Freiflächen eher erschlossen und bebaut als Flächen am Ortsrand mit der Gefährdung einer Zersiedlung.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Mit oder auch ohne Umsetzung des Flächennutzungsplans ist eine eigenständige ackerbauliche Nutzung wie vorab angesprochen kaum möglich. Mangels dieser eigenständigen alternativen Nutzungsmöglichkeit ist es aus Sicht des Unterzeichners sehr naheliegend, dass das Bewertungsobjekt bei einer zukünftigen bauleitplanerischen Weiterentwicklung dieses Bereiches, trotz seiner derzeit gegenteiligen Darstellung, mit in etwaige Planungen einbezogen wird. Aus diesen Gründen und den seit Jahren erfolgten Einwohnerzuwachses (s. Abbildung 2) in der Doppelortschaft Wildenberg-Pürkwang kann der Unterzeichner dem Bewertungsobjekt eine gewisse zukünftige Bauerwartung nicht absprechen.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung von Wildenberg-Pürkwang



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik. Statistik kommunal 2025, Gemeinde Wildenberg 09 273 181. www.statistik.bayern.de

Der Unterzeichner qualifiziert das Bewertungsobjekt entgegen der Darstellung im FNP und seiner tatsächlichen Nutzung jedoch aufgrund der sonstigen „städtebaulichen“ Entwicklung des Gebiets laut § 3 Abs. 2 ImmoWertV als **„Bauerwartungsland“**.

4.3 Kaufpreise

Der Unterzeichner hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamts Kelheim Kaufpreise für Wohnbauland, Rohbauland und Bauerwartungsland aus der Gemarkung Wildenberg für die Jahre seit 01.01.2021 bis dato angefordert. Aus Gründen des Datenschutzes werden die zu den Kaufpreisen gehörenden Flurstücksnummern im Nachfolgenden nicht bekannt gegeben.

4.3.1 Kaufpreise für Bauerwartungs-, Rohbau- und Wohnbauland in der Gemarkung Wildenberg seit 2021

Lfd. Nr.	Datum	NA[6]	Fläche in m²	Preis €/m²
XXX				

[6] NA = Nutzungsart (BE = Bauerwartungsland, RO = Rohbauland, WI = Wohnbauflächen innerorts)

Lfd. Nr.	Datum	NA	Fläche in m²	Preis €/m²
XXX				

4.3.2 Richtwerte zum 01.01.2024 in der Gemarkung Wildenberg
-erschließungsbeitragsfrei (ebf)-

Gebietsname	Richtwert-Nr.
XXX	

4.3.3 Verwertbarkeit der Vergleichspreise

Die Vergleichspreise, die zur Wertermittlung herangezogen werden müssen entsprechend § 9 ImmoWertV dahingehend geprüft werden, ob sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Der Unterzeichner scheidet

- aufgrund des außergewöhnlich niedrigen Kaufpreises den Kauffall mit der Lfd. Nr. 12,
- aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit hinsichtlich der Lage, der Beschaffenheit und der Grundstücksgröße den Kauffall mit der Lfd. Nr. 4 und
- aufgrund des nur teilerschlossenen Zustands den Kauffall mit der Lfd. Nr. 20 aus.

Es verbleiben die folgenden Kauffälle:
Gemarkung Wildenberg

Lfd. Nr.	Datum	NA	Fläche in m²	Preis €/m²
XXX				

Lfd. Nr.	Datum	NA	Fläche in m²	Preis €/m²

XXX

4.3.4 Kurzbeschrieb Kaufpreisgrundstücke

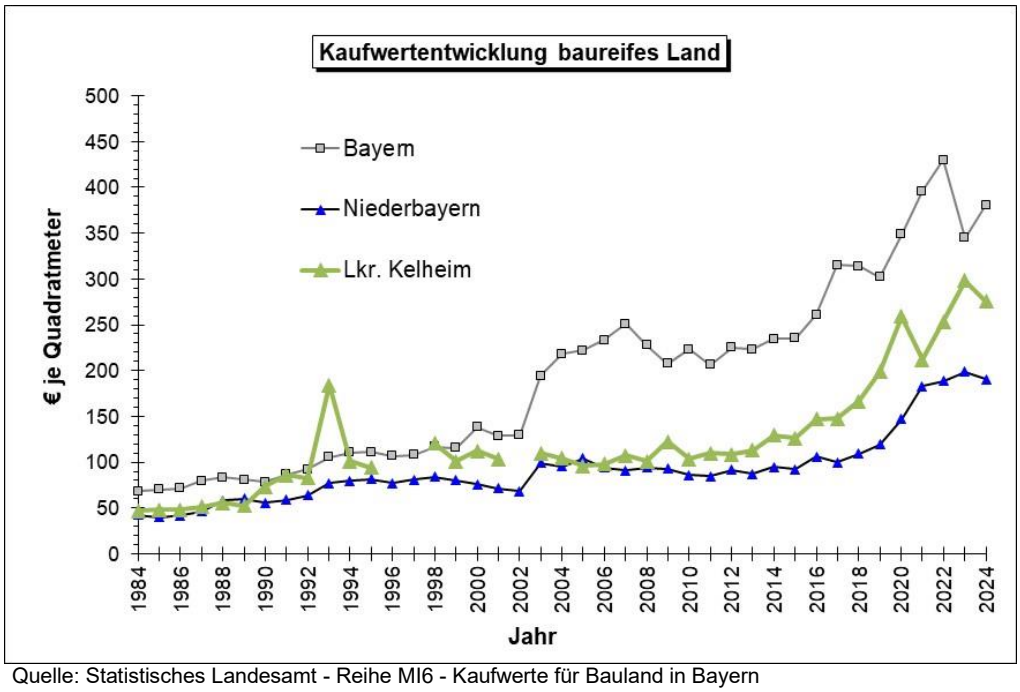
Bei den aufgeführten Kauffällen für Bauerwartungsland handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke überwiegend im unbeplanten Außenbereich[7] nahe der nordwestlichen Bebauung von Wildenberg. Bei den restlichen Kauffällen handelt es sich um Wohnbauparzellen für Einfamilienhäuser vorherrschend im Siedlungsbereich der Ortschaften Wildenberg und Pürkwang. Zeitlich gesehen liegen die Transaktionen bis zu 4 Jahre auseinander.

[7] Ein Grundstück ist lt. FNP zur Hälfte als *Wohnbauland allgemein* ausgewiesen

4.3.5 Allgemeine Kaufpreisstatistik von baureifem Land

Das *Diagramm 1* zeigt die durchschnittliche Kaufwertentwicklung für baureifes Land in Bayern, in Niederbayern und im Landkreis Kelheim seit dem Jahr 1984.

Diagramm 1: Kaufpreisentwicklung baureifes Land



Quelle: Statistisches Landesamt - Reihe MI6 - Kaufwerte für Bauland in Bayern

Bis zum Jahr 2016 zeigt sich auf Landes- und Bezirksebene ein eher moderater Anstieg der Kaufpreise. Auch die Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2008 hatte auf allen drei Ebenen keine erkennbaren Auswirkungen auf das Kaufpreisniveau. Ab dem Jahr 2016 ist auf Bezirks- und Kreisebene ein deutlicher Preissprung nach oben zu verzeichnen dem zeitlich etwas versetzt auf Landesebene gefolgt wird. Es scheint, als ob sich dieser Anstieg zuletzt aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation nicht weiter fortsetzt.

Tabelle 1 zeigt in der untersten Zeile den Durchschnitt der jährlichen Preisveränderung für *baureifes Land* der Jahre 2020 bis 2024 auf Landkreis-, Bezirks- und Landesebene. Der Unterzeichner setzt bei der Aufbereitung der Kauffälle im nachfolgenden Kapitel eine zeitliche Anpassung dieser bis zum Gutachtenszeitpunkt in Höhe von jährlich 3,00 % fest.

Tabelle 1: Steigerungsrate der Kaufpreise für baureifes Land

Steigerungsrate der Kaufpreise zum Vorjahr								
Lkr Kelheim			Niederbayern			Bayern		
Jahr	Kaufpreis €/m²	%	Jahr	Kaufpreis €/m²	%	Jahr	Kaufpreis €/m²	%
2020	258,9900		2020	147,3800		2020	348,7600	
2021	211,9100	**-18,18%**	2021	182,8800	**24,09%**	2021	395,9100	**13,52%**
2022	253,8300	**19,78%**	2022	188,5100	**3,08%**	2022	429,5800	**8,50%**
2023	298,3100	**17,52%**	2023	198,6800	**5,39%**	2023	344,8200	**-19,73%**
2024	275,4800	**-7,65%**	2024	190,5100	**-4,11%**	2024	380,8500	**10,45%**
ø 2020 - 2024		**2,87%**	ø 2020 - 2024		**7,11%**	ø 2020 - 2024		**3,19%**

Das nachfolgende *Diagramm 2* zeigt die durchschnittliche Kaufwertentwicklung mit Trendlinie seit dem Jahr 1984 in Bayern von baureifem Land und Rohbauland.

Diagramm 2: Kaufwertentwicklung für baureifes Land und Rohbauland mit Trendlinien für Bayern

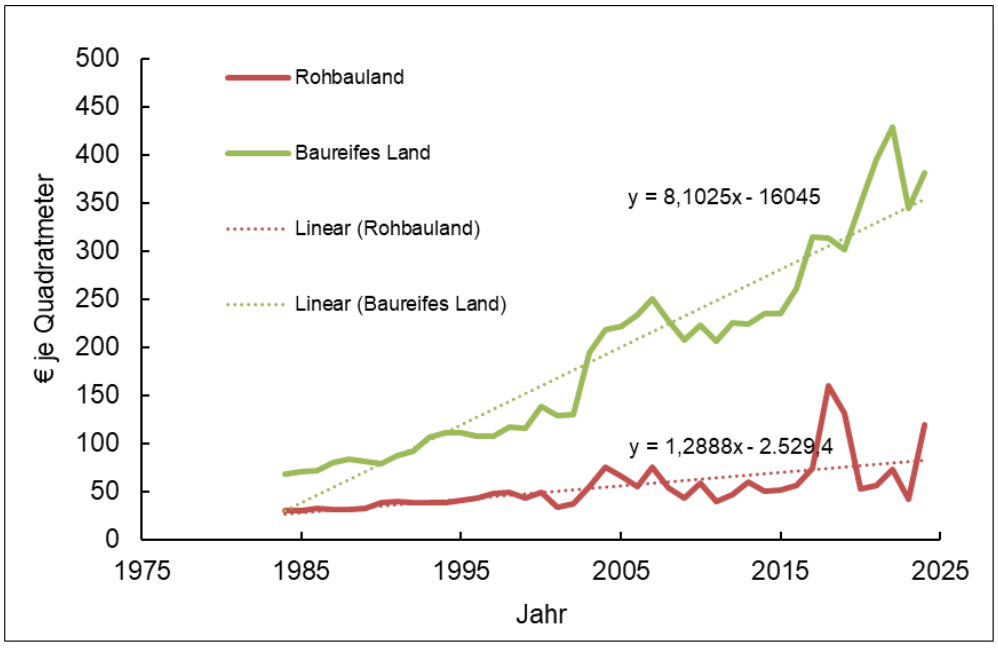
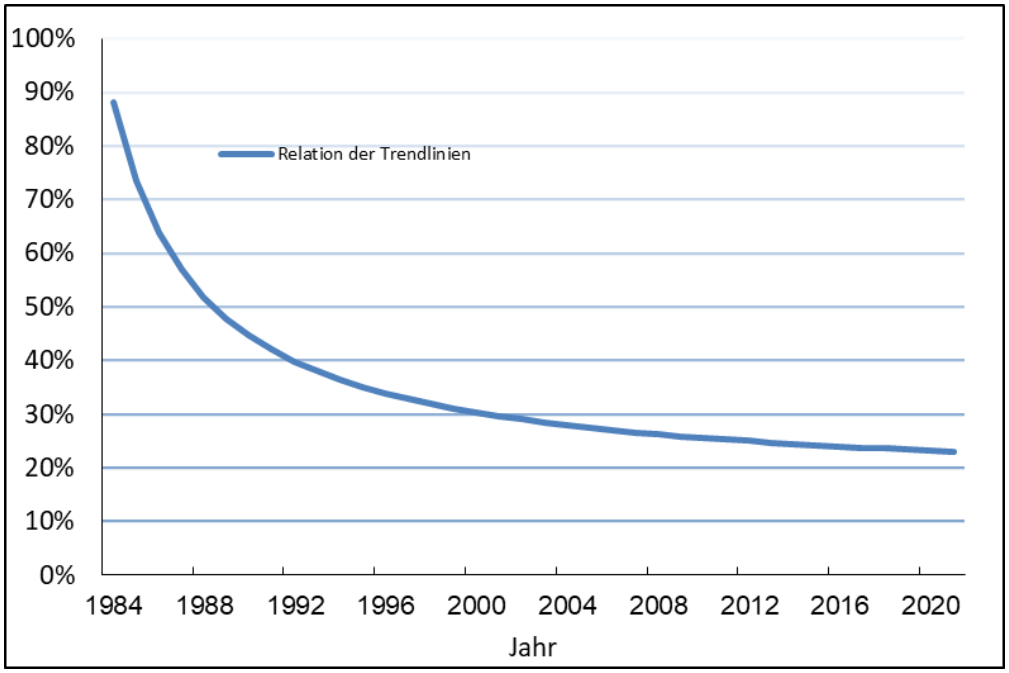


Diagramm 3 bildet die Kaufpreisrelation von Rohbauland zu baureifem Land für Bayern ab. Dabei wird die Relation der sich aus den Trendfunktionen ergebenden Werte dargestellt. Hierbei zeigt sich, dass sich das Verhältnis von Rohbauland zu Bauland auf ein Niveau von rd. 22 % in den letzten Jahren einpendelt.

Diagramm 3: Kaufpreisrelation Rohbauland zu baureifen Land für Bayern



4.3.6 Statistische Auswertung der Kaufpreise für baureifes Land

Tabelle 2 zeigt für die 15 verbliebenen Kauffälle ohne zeitliche Anpassung ein Mittelwert in Höhe von rd. 142 €/m². Nach zeitlicher Anpassung[8] ergibt sich ein entsprechender Mittelwert in Höhe von rd. 160 €/m². Der Richtwert für Pürkwang beträgt rd. 163,00 €/m²[9].

Tabelle 2: Zeitliche Anpassung der Kaufpreise für baureifes Land

[8] Exemplarische Berechnung am Kauffall Lfd.Nr. 5:
XXX

[9] Zeitdifferenz Richtwertdatum (Mittelwert aus zwei Jahren: 01.01.2023)
XXX

4.3.7 Statistische Auswertung der Kaufpreise für Bauerwartungsland

XXX

4.4 Wertfestsetzung zum Stichtag 17.12.2025

4.4.1 Vorläufige Bodenwerte

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

Für das als **„Bauerwartungsland“** qualifizierte Grundstück **Fl.Nr. 1012/1 Gemarkung Wildenberg** setzt der Unterzeichner einen vorläufigen Bodenwert in Höhe von **30 €/m²** fest. Als Ausgangspunkt für die Bewertung von Bauerwartungsland wird der Wert für Baureifes Wohnbauland (ebf) in Höhe von 160 €/m² herangezogen. Dieser entspricht in etwa dem Mittelwert der zeitlich angepassten Kaufpreise sowie des zeitlich angepassten Richtwerts der dem Bewertungsobjekt benachbarten Richtwertzone für baureifes Land. Bei der Wertherlei-

tung greift er auf die sogenannte *deduktive Methode* zurück. Diese Vorgehensweise wird in der Wertermittlungspraxis vornehmlich für Grundstücke angewandt, die sich in einem Übergangsstadium von der landwirtschaftlichen Nutzung hin zur Baureife befinden. Dabei wird von Flächenkategorien höherer Wertigkeit ausgegangen und von deren Wert ein Abschlag errechnet. Im vorliegenden Gutachten wird als höherwertige Flächenkategorie Rohbauland genommen. Darunter verstehen sich laut Definition Flächen, die nach dem Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Als Rohbauland sind in der Regel größere, unaufgeschlossene Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als landwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Herleitung des Wertes für Rohbauland in der Gemarkung Wildenberg vollzieht der Unterzeichner auf zwei verschiede Arten:

1. Herleitung aus der Statistik
   Anhand der Kaufpreisstatistik zeigt sich, dass die Preisrelation von Rohbauland zu baureifem Land in Bayern in Höhe von 22 % der Situation seit ca. 10 Jahren gerecht wird (siehe *Diagramm 3*). Aufgrund der Planungshoheit der Stadt ist davon auszugehen, dass die Baulandwerdung ihrerseits abgewickelt wird. Ausgangspunkt der Wertfestsetzung ist somit das obige, zum Stichtag angenommene Grundstückspreisniveau in Höhe von 160 €/m². Entsprechend der erwähnten Preisrelation in Höhe von 22 %

ergibt sich für Rohbauland ein Wert von rd. 35 €/m² (160 €/m² * 22 %).

2. Ableitung aus dem Wert für baureifes Land
   Ausgangspunkt ist wieder der oben ermittelte Wert für baureifes Land in Höhe von 160 €/m² (ebf). Dieser wird um den Erschließungsausbaubeitrag gemindert als auch mit dem Flächenabzug für Verkehr, Infrastruktur und Naturschutz bereinigt. Im Zuge des Fehlens detaillierter Daten erfolgt der Ansatz der Erschließungskosten nach freier Schätzung des Unterzeichners in Höhe von 60 €/m². Hierbei beruft er sich auf die in Deutschland übliche Spanne zwischen 50 und 100 €/m². Um zum Bruttorohbauland zu gelangen, werden anschließend Flächen für Zufahrten, Infrastruktur und Naturschutz mit einem Abschlag von ca. 25 % vom Bodenwert berücksichtigt. Es ergibt sich ein Wert für Rohbauland von rd. 75 €/m² ((160 €/m² - 60 €/m²) * 0,75).

Es ergeben sich folgende Werte für Rohbauland

1. Herleitung aus der Statistik	*zu 1/4*	35 €/m²
2. Ableitung aus dem Wert für *Baureifes Land*	*zu 3/4*	75 €/m²
	Durchschnitt	65 €/m²

Aufgrund der Tatsache, dass sich bei jeder oben aufgeführten Art der Herleitung Fehlerquellen ergeben können beziehungsweise jede der zwei Herangehensweisen für sich genommen Vor- und Nachteile hat, hält der Unterzeichner den Ansatz eines Mischwertes aus beiden Methoden für angebracht. Er gewichtet das Resul-

tat aus der Ableitung der örtlichen Daten zu ¾ und das aus der Statistik zu ¼. Es ergibt sich somit ein Wert für Rohbauland in Höhe von rd. 65,00 €/m².

In einem weiteren Schritt ist der oben ermittelte Rohbaulandwert gemäß der voraussichtlichen Wartezeit bis zur Baureifmachung abzuzinsen. Nach Auskunft der Bauverwaltung der VG Siegenburg lagen zum Stichtag keine weiterführenden Planungen für den Bereich des Grundstücks vor. Im Allgemeinen ist der „Baulandproduktionsprozess“ von den ersten Überlegungen bis hin zum Verkauf des fertigen Bauplatzes langwierig und kann auch schon mal scheitern. Aufgrund der Umstände, wie sie sich zum Stichtag darstellten, hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall keine zügige bauliche Entwicklung für realistisch. Er setzt eine Wartezeit für die Baureifmachung des Objekts von 10 Jahren an. Den Zinssatz bemisst er mit 8 %. Hierbei ist zum jetzigen Kapitalmarktzinsniveau[10] ein Risikozuschlag mit rd. 5 %[11] vorzunehmen. Es ergibt sich ein Abzinsungsfaktor in Höhe von 0,4632. Multipliziert mit dem Wert für Rohbauland ergibt sich für das zu bewertende Grundstück ein vorläufiger Bodenwert von rd. 30,00 €/m² (65,00 €/m² * 0,4632).

---

[10] 10jährige Deutsche Anleihen zum 17.12.2025 mit 2,8642 % als Referenz (Quelle: investing.com)

[11] Vgl. hierzu: Prof. Dr. Manfred Köhne - Landwirtschaftliche Taxationslehre; 3. neubearbeitete Auflage, Parey Buchverlag Berlin (2000); S. 161

Gemarkung Wildenberg

Flst.Nr. 1012/1 – A – 0,2209 ha

Vorläufiger Bodenwert

A	*30,00 €/m²*	* *2.209 m²*	=	*66.270 €*

4.4.2 Marktanpassung

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

4.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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 Bewertungsobjektes wurden bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verkehrswertes berücksichtigt. Der Unterzeichner nimmt dahingehend keine weitere Wertanpassung vor.

Bodenverunreinigungen

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen. Laut Auskunft des Landratsamtes Kelheim 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. Nach örtlichem Anschein und der Feldstückskarte im BayernAtlas-plus wird das Grundstück zusammen mit den anliegenden Nachbargrundstücken als Wirtschaftseinheit bewirtschaftet. Aufgrund der ihm unbekannten Pachtsituation setzt der Unterzeichner an dieser Stelle des Gutachtens keine dahingehende Wertminderung an.

4.4.4 Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes

Gemarkung Wildenberg

Flst.Nr. 1012/1 – A – 0,2209 ha		
Vorläufiger Verkehrswert	66.270 €	
Marktanpassung	-	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-	
Verkehrswert	66.270 €	**rd. 66.300 €**

5. ZUSAMMENFASSUNG

Im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren XXX war der Verkehrswert des Grundstückes **Fl.Nr. 1012/1 Gemarkung Wildenberg** zu ermitteln.

Zum Wertermittlungsstichtag dem 17. Dezember 2025 (Tag der Ortseinsicht) ergibt sich folgender Verkehrswert

Gesamt **66.300 €**

(in Worten: Sechsundsechzigtausenddreihundert Euro)

XXX, den 14. Januar 2026

Der Sachverständige:

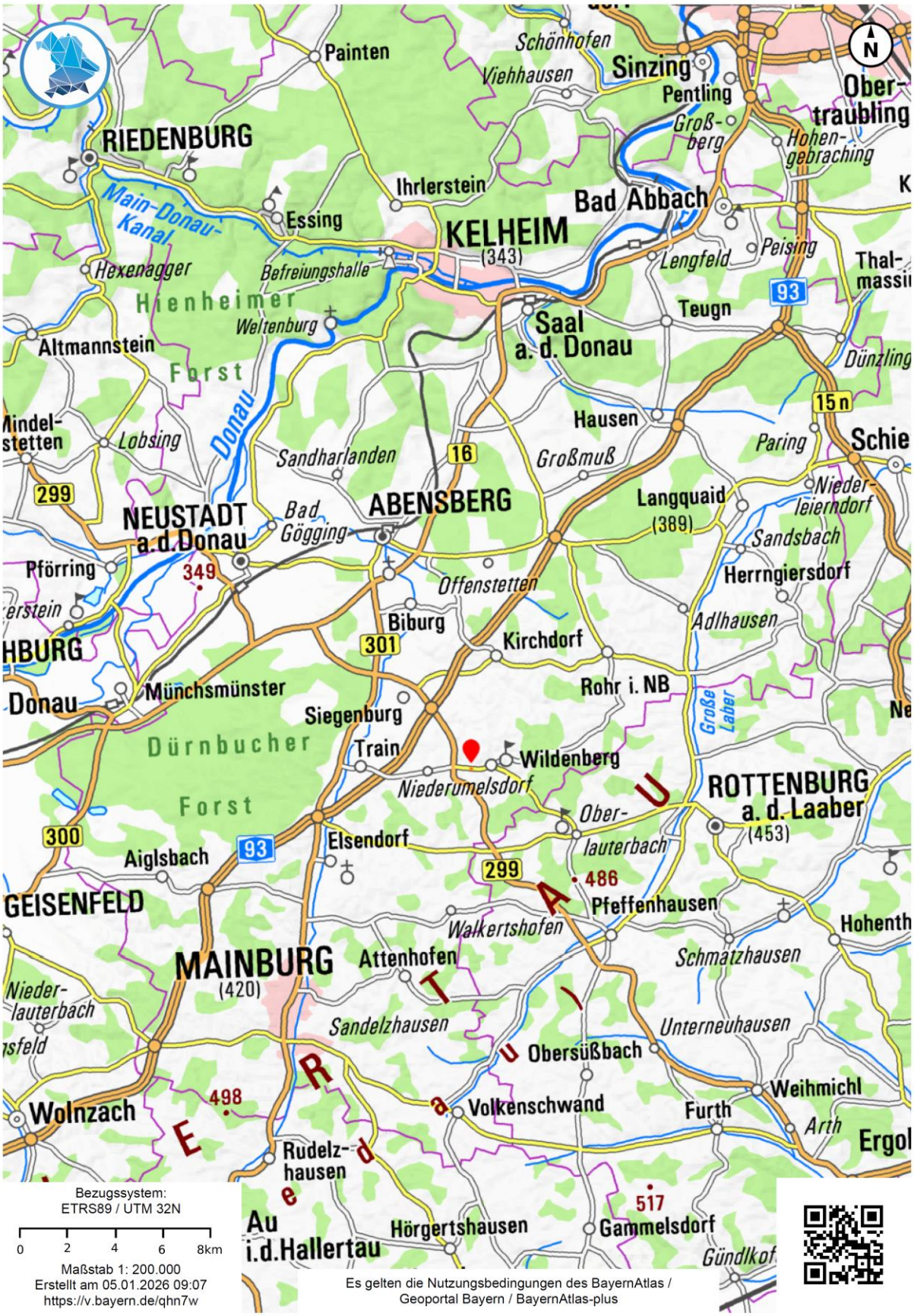
.....

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 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2405-8040

Anhang 2 - Luftbild und Flurkarte

unmaßstäbliche Scandatei

Fl.Nr. 1012/1 Gemarkung Wildenberg



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2405-8040



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2405-8040

Anhang 3 - Bilddokumentation des Bewertungsobjektes

(vom Unterzeichner aufgenommen beim Ortstermin am 17.12.2025)

Fl.Nr. 1012/1 Gemarkung Wildenberg

1) Blick von Südosten nach Nordwesten



2) Blick von Norden nach Süden



Anhang 4 - Flächennutzungsplanausschnitt
(rechtskräftig seit dem 08.07.2023)

