B-I-5

Werner Böhm Dipl.-Ing. agr.

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

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

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

Verkehrswertgutachten

nach § 194 Baugesetzbuch
in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung und
den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Geschäftszeichen:	**1 K 4/25**
Zweck der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Bewertungsobjekt:	FlNr. 80 der Gemarkung Untergrasensee
Grundbuchstelle:	Grundbuch des Amtsgerichtes Eggenfelden von Untergrasensee, Band 33, Blatt 1244
Eigentümer:	Siehe Begleitschreiben
Wertstichtag:	07.01.2026
Ortseinsicht:	07.01.2026
Auftragsdatum:	14.02.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen – Maximilianstr. 22 84028 Landshut
Bearbeitender Gutachter:	Werner Böhm
Gutachten vom:	11.06.2026
Ausfertigung:	Digitale Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis Blatt

1.	Ergebnisübersicht	3
2.	Verwendete Informationsquellen, Literatur und Hilfsmittel	4
3.	Lage	5
4.	Bewertungsmethodik	6
4.1	Das Bewertungsmodel	7
4.1.1	Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte	7
5.	Ermittlung der Vergleichspreise	8
6.	Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung	12
7.	Bestätigungsvermerk	14
8.	Anlagen	14

1. Ergebnisübersicht

Der Verkehrswert der FlNr. 80 der Gemarkung Untergrasensee beträgt zum Stichtag 07.01.2026

gerundet 23.000 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

2. Verwendete Informationsquellen, Literatur und Hilfsmittel

1) Ortseinsicht am 07.01.2026
   Anwesende: - 1 Eigentümer mit Gattin
   - 1 weiterer Eigentümer
   - Der Unterzeichner mit Assistentin

2) Lagepläne als Ausdruck aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" in verschiedenen Maßstäben

3) Luftbildaufnahmen aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"

4) Entfernungsermittlung mit Hilfe der Internetanwendung "Google Maps"

5) Flächenvermessung mit Hilfe der Internetanwendung "iBalis"

6) Grundbuchblattabschrift aus dem Grundbuch des Amtsgerichts Eggenfelden, Band 33, Blatt 1244

7) Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen

8) Auskünfte über die Vergleichspreise landwirtschaftlicher Grundstücksverkäufe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Rottal-Inn

9) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung

10) Auskünfte des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden

11) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

12) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU)

13) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD)

14) Auskünfte der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL)

15) Manfred Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ausgabe 2007, Verlag Eugen Ulmer KG, Stuttgart

16) HLBS Materialsammlung, fortlaufend aktualisierte Loseblattsammlung von Gerichtsentscheidungen, Verwaltungsvorschriften und Fachartikeln

17) Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, Band I und II, herausgegeben vom HLBS, St. Augustin, fortlaufende Loseblattsammlung aktualisiert mit der 21. Ergänzungslieferung vom Januar 2021

18) Fischer, Biederbeck (Herausgeber), Bewertung im ländlichen Raum, HLBS Verlag, Reguvis Bundesanzeiger Verlag, Ausgabe 2019

19) Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare, 82. Auflage, 2023

20) Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, aktuellste Ausgabe 1990

21) Entschädigungstabelle Waldversicherung, "Bayerische Summen" - Stand: 01.01.2015, herausgegeben vom Bayerischen Versicherungsverband, Versicherungsaktiengesellschaft

3. Lage

Bundesland	:	Bayern
Landkreis	:	Rottal - Inn
Gemeinde	:	Pfarrkirchen
Ort	:	Untergrasensee
Autobahn	:	A94 in 31 km; A3 in 34 km
Bundesstraße	:	B388 in 1 km
Bahnhof	:	Pfarrkirchen in 2 km
Flughafen	:	Erding in ca. 95 km
Buslinien	:	Untergrasensee – Bhf. Pfarrkirchen
München	:	105 km
Bezirkshauptstadt	:	62 km
Kreisstadt	:	2,5 km
Größerer Ort	:	2,5 km

4. Bewertungsmethodik

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

Verordnung
über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
vom 14.07.2021

in Verbindung mit den

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Das Bewertungsmodel

4.1.1 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte

Die zentrale Rechtsgrundlage für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken ist § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Man spricht in diesem Zusammenhang auch vom allgemeinen Verkehrswert oder dem Wert für jedermann, also dem Preis, der im allgemeinen Grundstücksverkehr zu erzielen ist.

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

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

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

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

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

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

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

5. Ermittlung der Vergleichspreise

Quelle	:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Rottal-Inn
Gemarkungen	:	Anzenkirchen, Asenham, Bad Birnbach, Bayerbach, Hirschbach, Pfarrkirchen, Reichenberg, Untergrasensee, Untertattenbach
Zeitraum	:	2020-2025
Zahl der Kaufpreise	:	23
Acker	:	Wertebereich/Mittelwert/Std.-Abw. je in €/m² : 6,68-10,64/8,91/1,27
Grünland	:	Wertebereich/Mittelwert/Std.-Abw. je in €/m² : 3,00-7,81/4,78/2,18

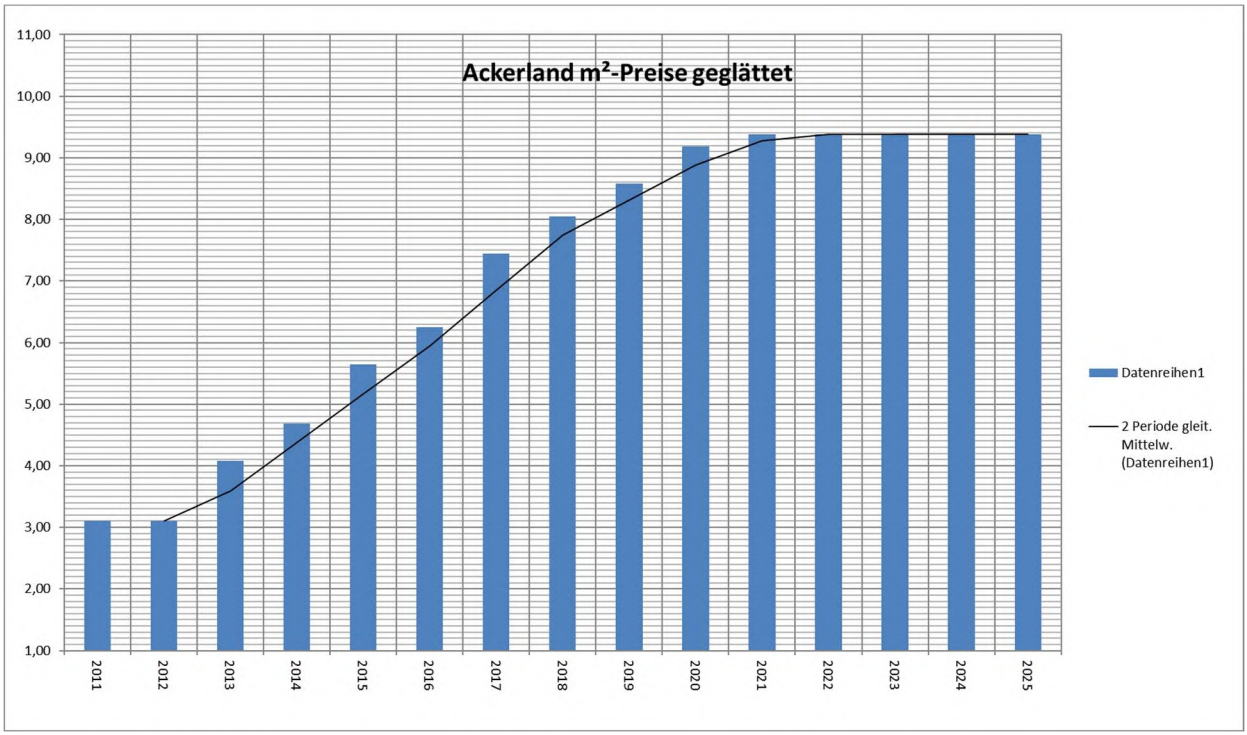
Berücksichtigt wurden nur Daten aus Verkäufen, bei denen besondere Kaufumstände ausgeschlossen werden konnten. Hierzu zählen insbesondere Verkäufe mit überhöhten oder ungewöhnlich niedrigen Preisen, Verkäufe unter Beteiligung der öffentlichen Hand sowie Verwandtengeschäfte.

Aus diesen Gemarkungen konnten genügend Vergleichspreise ermittelt werden, um eine sachgerechte Berechnung durchzuführen.

Die Auflistung und Auswertung der Vergleichspreise sind als Anlage 3 dem Gutachten beigelegt.

Diskussion der Vergleichspreise:

Die Entwicklung der Kaufpreise in der Region kann aus den veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Siehe folgendes Diagramm:



In den vergangenen Jahren konnte eine stetige Steigerung des Wertniveaus von Landwirtschaftsflächen beobachtet werden. Die Dynamik dieser Entwicklung flaute jedoch ab dem Jahr 2021 sichtbar ab, seitdem ist vielmehr eine Stagnation festzustellen.

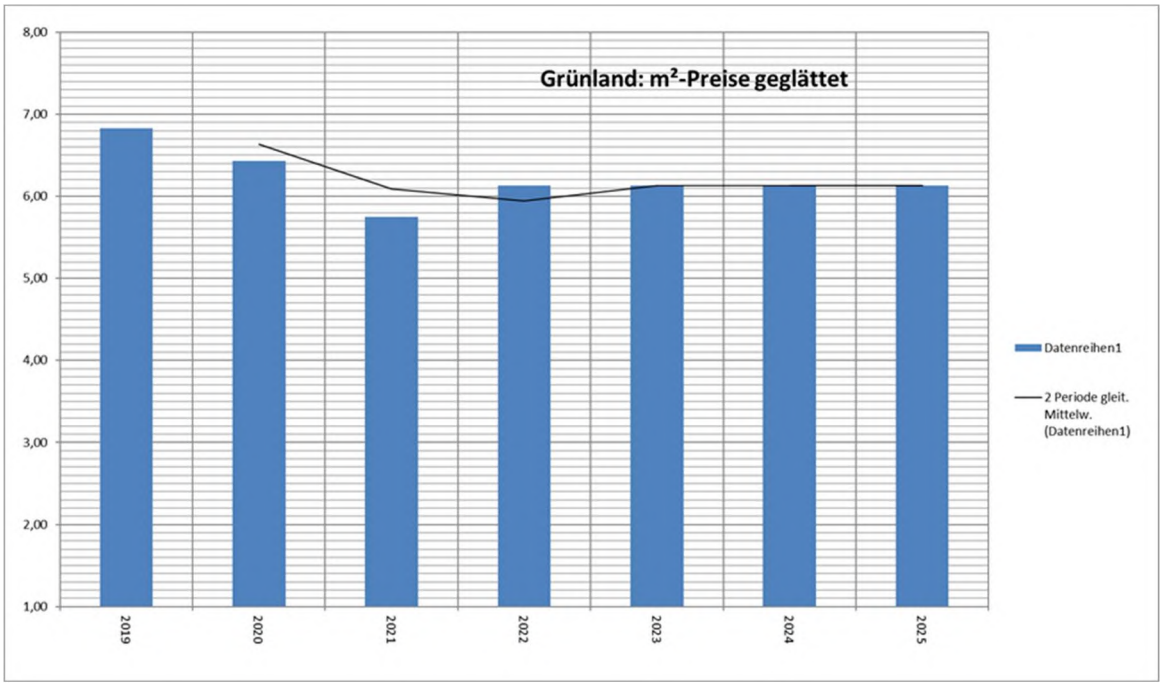
Da die Preise von Landwirtschaftsflächen zu Beginn des Vergleichszeitraums jedoch einer Dynamik unterlagen, würde man für den Bewertungsstichtag ein zu niedriges Preisniveau ermitteln, wenn ein Mittelwert aus allen festgestellten Vergleichspreisen errechnet würde.

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

Nutzung	Mon.	Jahr	Größe ha	Wert €/m²	Wertzahl-punkte	€/WZP	KF j. auf 2026	Mon. bis 1/2026	KF m. auf 2026	Wert angepasst	€/WZP angepasst
AGL	3	2020	0,2447	8,50	53	0,16	1,0218	70	1,0212	8,68	0,16
A	2	2021	0,4910	7,54	47	0,16	1,0000	59	1,0650	8,03	0,17
AGL	2	2021	2,3266	7,11	60	0,12	1,0000	59	1,0000	7,11	0,12
A	3	2021	0,9072	9,15	56	0,16	1,0000	58	1,0000	9,15	0,16
AGL	4	2021	1,8699	10,48	50	0,21	1,0000	57	1,0000	10,48	0,21
AH	6	2021	10,6314	7,52	54	0,14	1,0000	55	1,0000	7,52	0,14
AH	12	2021	1,6047	8,10	53	0,15	1,0000	49	1,0000	8,10	0,15
AGL	3	2022	0,6640	8,95	52	0,17	1,0000	46	1,0000	8,95	0,17
AGL	5	2022	0,1454	9,60	64	0,15	1,0000	44	1,0000	9,60	0,15
AGLH	6	2022	2,6322	7,60	48	0,16	1,0000	43	1,0000	7,60	0,16
AGL	6	2022	2,3717	8,43	51	0,17	1,0000	43	1,0000	8,43	0,17
AGL	7	2022	0,4040	6,68	50	0,13	1,0000	42	1,0000	6,68	0,13
A	5	2023	0,2180	10,25	56	0,18	1,0000	32	1,0000	10,25	0,18
A	5	2023	2,0170	10,41	57	0,18	1,0000	32	1,0000	10,41	0,18
A	5	2023	2,7780	10,64	62	0,17	1,0000	32	1,0000	10,64	0,17
A	10	2024	0,3340	10,00	65	0,15	1,0000	15	1,0000	10,00	0,15
AGL	2	2025	1,1670	9,43	44	0,21	1,0000	11	1,0000	9,43	0,21
AGL	6	2025	0,1913	10,00	54	0,19	1,0000	7	1,0000	10,00	0,19
Anzahl			**18**	**18**	**18**	**18**				**18**	**18**
Schnitt			**1,72**	**8,91**	**54,22**	**0,16**				**8,95**	**0,17**
Median			**1,04**	**9,05**	**53,50**	**0,16**				**8,95**	**0,16**
Standartdabweichungen				**1,27**						**1,24**	

Aufgrund der darauffolgenden Stagnation wurde für die Ackerflächen lediglich für das Jahr 2020 ein Steigerungsfaktor von 1,0218 auf das Jahr 2026 ermittelt und eingesetzt. Zur Erreichung einer größeren Genauigkeit und zur Eliminierung der unterjährigen Wertentwicklung wurden zusätzlich zu den jährlichen Korrekturfaktoren (KF j.) auf das Jahr 2026 monatliche Korrekturglieder (KF m.) errechnet. Für Ackerland ergibt sich demnach ein Mittelwert und ein Median von jeweils 8,95 €/m².

Bei den Grünlandpreisen ist in den zurückliegenden Jahren eine Rezession der Kaufpreise erkennbar, die aktuell in einer Stagnation verharrt.



Der Unterzeichner passt daher die festgestellten Vergleichspreise in nachfolgender Berechnung an die Dynamik dieser Preisentwicklung an.

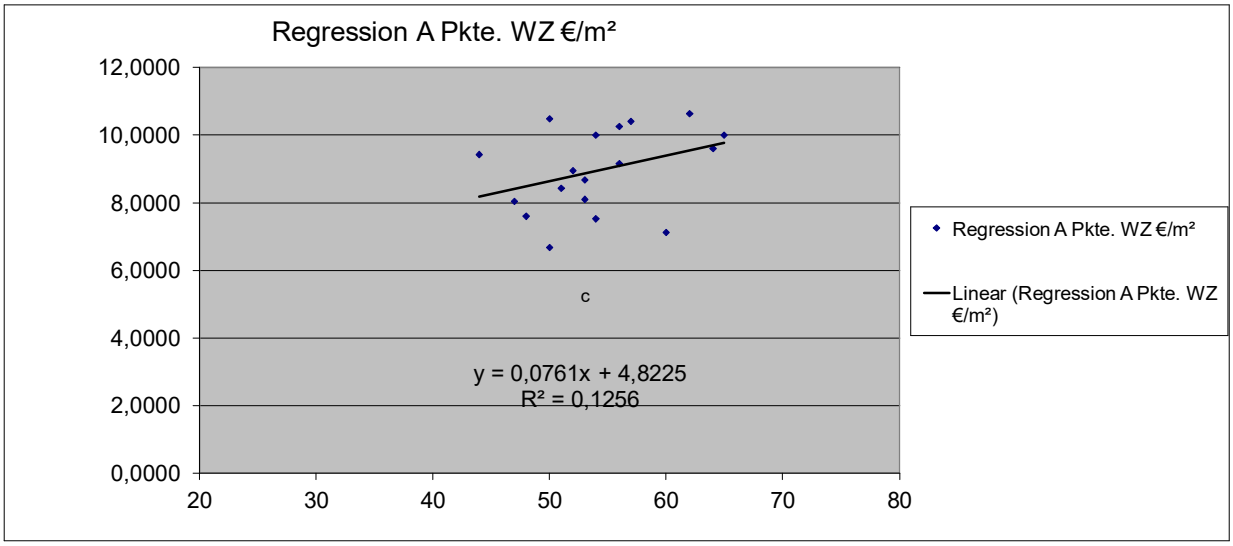
Aufgrund der Preisabnahme und der folgenden Stagnation wären bei den Grünlandflächen nur für Verkäufe aus dem Jahr 2020 ein Minderungsfaktor und für Verkäufe aus dem Jahr 2021 ein Steigerungsfaktor einzusetzen. Da für das Jahr 2020 keine Verkäufe registriert waren, kommt

nur für das Jahr 2021 eine Anpassung in Form eines Steigerungsfaktors von 1,0661 auf das Jahr 2026 zur Geltung.

Nutzung	Mon.	Jahr	Größe ha	Wert €/m²	Wertzahl-punkte	€/WZP	KF j. auf 2026	Mon. bis 1 /2026	KF m. auf 2026	Wert angepasst	€/WZP angepasst
Grünland	2	2021	0,6636	3,00	41	0,07	1,0661	59	1,0650	3,20	0,08
Grünland	2	2021	0,9320	3,76	53	0,07	1,0661	59	1,0650	4,00	0,08
Grünland	3	2021	0,5690	3,00	42	0,07	1,0661	58	1,0639	3,19	0,08
GLH	8	2022	0,5831	6,35	54	0,12	1,0000	41	1,0000	6,35	0,12
GLH	5	2023	2,6450	7,81	59	0,13	1,0000	32	1,0000	7,81	0,13
Anzahl			**5**	**5**	**5**	**5**				**5**	**5**
Schnitt			**1,08**	**4,78**	**49,80**	**0,09**				**4,91**	**0,10**
Median			**0,66**	**3,76**	**53,00**	**0,07**				**3,60**	**0,08**
Standartdabweichungen				**2,18**						**2,07**	

Für Grünland ergibt sich somit ein Durchschnittswert von 4,91 €/m² und ein Median von 3,60 €/m².

Mit diesen dem Trend der Preisentwicklung angepassten Vergleichspreisen für Ackerland wurden anschließend Regressionen zur Abhängigkeit der erzielten Verkaufspreise von Flächengrößen und Bonität der gehandelten Flächen erstellt.



Bezüglich der Größe der beschriebenen Flächen konnte keine Regression zu den getätigten Kaufpreisen festgestellt werden. Bei der Bonität konnte jedoch ein deutlicherer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und den jeweiligen Bodenpunkten mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,1256 ermittelt werden.

Das bedeutet, dass Ackerflächen mit Bodenbonitäten über oder unter dem Durchschnittswert von 49,8 Bodenpunkten mit Zu- bzw. Abschlägen von 0,0761 €/m² je abweichendem Bodenpunkt zum Durchschnittspreis von 8,95 €/m² zu bewerten sind.
In einem nächsten Schritt wird dieses Vorergebnis dann um die weiteren individuellen Eigenschaften der Flächen korrigiert.

Bei der Betrachtung der Grünlandwerte konnten keine Zusammenhänge zwischen den Kaufpreisen und den Grundstücksgrößen bzw. der Bodenbonität festgestellt werden.

Die Bewertung erfolgt deshalb auf Basis des ermittelten Durchschnittswerts je m².

In einem nächsten Schritt wird dieses Zwischenergebnis dann um die weiteren individuellen Eigenschaften der Flächen korrigiert.

6. Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung

Flurstück Nr.		:	80
Bezeichnung		:	Mooswiese
Gemarkung		:	Untergrasensee
Gesamtfläche		:	3.610 m²
Lage		:	Absoluter Außenbereich
Tatsächliche Nutzung		:	Lt. BayernAtlas Ackerland, lt. Luftbild Grünland
Bodenbeurteilung		:	LIIb3 47/47 EMZ 1.697 Humushaltiger Lehmboden mit leicht unterdurchschnittlicher Wachstumsförderung
Liegenschaftskataster		:	3.525 m² Ackerland 85 m² Grünland
Gelände		:	Eben/Bachniederung, fällt sanft nach Süden.
Bodenoberfläche		:	Gerade
Erosionsklasse		:	Stufe 1 auf geringfügigen Teilflächen
Benachteiligtes Gebiet		:	Nein
Gebietskulissen		:	Hochwassergefahrenfläche HQextrem, Einzugsgebiet der Wasserversorgung, festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100, Hochwassergefahrenfläche HQhäufig (Teilflächen), am Ende Flächenstatus nach Nachhaltigkeitsverordnung: Grünland
Zuschnitt/Ausformung		:	Insgesamt unregelmäßiges Polygon mit rechteckiger Grundform. Wegen einer dreiecksförmigen Ausstülpung werden die davon betroffenen Teilflächen gemeinsam mit Nachbargrundstücken als Acker bewirtschaftet.
Zufahrt		:	Nicht vorhanden
Eingrenzung	Nord	:	LF
- " -	Ost	:	LF
- " -	Süd	:	LF
- " -	West	:	LF
Abtlg. II des Grundbuchs		:	Starkstromleitungsrecht für Energieversorgung Ostbayern AG. Eine Überspannung mit einer Freileitung konnte nicht festgestellt werden.
Flächennutzungsplan		:	Außenbereich, Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Erschließung		:	Keine Erschließung, ohne Zufahrt
Bebauung		:	Nicht vorhanden
Baumbestand		:	Ausladende Baumgruppe (Traubenkirsche) an der südlichen Grundstücksgrenze
Sonstiges		:	Das Grundstück wird zusammen mit der südlich angrenzenden FlNr. 81/2 und weiteren FlNrn. als eine wirtschaftliche Einheit bewirtschaftet. Auf diese Art und Weise wird die Zufahrt ermöglicht. Auf der nord- westlichen Grenze steht ein Laubbaum.

Der Unterzeichner berechnet den Bodenwert der Fläche, wie unter „5. Ermittlung der Vergleichspreise“ dargestellt, auf der Basis der ermittelten Regressionsformel.

Das Grundstück wird nach äußerem Anschein als Grünland bewirtschaftet, obwohl es als Ackerland klassifiziert ist. Auch die benachbarten Flächen werden größtenteils trotz der Hochwassergefahr als Ackerflächen bewirtschaftet. Die Bewertung erfolgt daher auf Basis der Qualität Ackerland.

Bewertung:

Die Fläche hat eine durchgehende Bodenqualität von 47 Wertzahlpunkten.

Die Bewertung auf Basis der Bodenqualität ergibt einen Wert von 8,39 €/m².

Das Grundstück weist insgesamt eine sehr schlechte Erreichbarkeit auf, selbst wenn die Grundstücksnachbarn ein Überfahren ihrer Flächen dulden. Dafür muss ein Abzug kalkuliert werden.

Die bewaldeten Teilflächen und die dreiecksförmige Ausstülpung im nördlichen Bereich werden mit einem Anerkennungswert von 1,00 €/m² bewertet

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Qualitätsmerkmale wird der Bodenwert geschätzt auf

3.392 m² x 8,39 €/m² =	28.459,-- €
140 m² x 1,00 €/m² =	140,-- €
78 m² Gehölzfläche x 1,00 €/m² =	78,-- €
Abzug wegen Zufahrtssituation und Größe 20%	- 2.868,-- €
Summe	**22.941,-- €**
Summe gerundet	**23.000,-- €**

7. Bestätigungsvermerk

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

Der Unterzeichner ist mit den beteiligten Parteien weder verwandt noch verschwägert und war bis zum Zeitpunkt der Ortseinsicht mit Ihnen auch nicht bekannt.

Reicheneibach, den 11.06.2026



Dipl.-Ing. agr. Werner Böhm

8. Anlagen

1. Luftbild mit räumlicher Zuordnung des Objektes zu den umliegenden Orten
2. Luftbilder des Grundstücks FlNr. 80 aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
3. Auflistung und Auswertung der Vergleichspreise
4. Allgemeines Abkürzungsverzeichnis

Anlage 1


Mahlgassing
Rottsteg
PFARRKIRCHEN
Moosau
Mooshof
Woching
Weikerbach
Untergra
FlNr.: 80
388
374
365
Rott
PAN58
PAN57
ST2116
Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N
0 100 200 300 400m
Maßstab 1: 10.000
Erstellt am 17.09.2025 12:46
https://v.bayern.de/yTm5N
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert, mit Darstellung durch den Anwender


N
Fl Nr.: 80
Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N
0 5 10 15 20m
Maßstab 1: 500
Erstellt am 17.09.2025 11:20
https://v.bayern.de/qHjGR
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

VERGLEICHSPREISLISTE

12.05.2026

Landkreis: Rottal-Inn

Datum	Gemeinde	Gemarkung	Nutzung	Größe ha	Vgl.preis EUR/m²
2022/05	Bayerbach	Bayerbach	AGR	0,1454	**9,60**
2025/06	Pfarrkirchen	Reichenberg	A	0,1913	**10,00**
2023/05	Bad-Birnbach	Untertattenbach	A	0,2180	**10,25**
2020/03	Triftern	Anzenkirchen	A	0,2447	**8,50**
2024/10	Bayerbach	Bayerbach	A	0,3340	**10,00**
2022/07	Bad-Birnbach	Asenham	A	0,4040	**6,68**
2021/02	Bad-Birnbach	Asenham	A	0,4910	**7,54**
2021/03	Bad-Birnbach	Untertattenbach	GR	0,5690	**3,00**
2022/08	Bad-Birnbach	Untertattenbach	GRH	0,5831	**6,35**
2021/02	Bad-Birnbach	Untertattenbach	GR	0,6636	**3,00**
2022/03	Triftern	Anzenkirchen	AGR	0,6640	**8,95**
2021/03	Bad-Birnbach	Untertattenbach	A	0,9072	**9,15**
2021/02	Pfarrkirchen	Untergrasensee	GR	0,9320	**3,76**
2025/02	Pfarrkirchen	Untergrasensee	AGR	1,1670	**9,43**
2021/12	Bad-Birnbach	Untertattenbach	AH	1,6047	**8,10**
2021/04	Pfarrkirchen	Reichenberg	AGR	1,8699	**10,48**
2023/05	Bad-Birnbach	Untertattenbach	A	2,0170	**10,41**
2021/02	Bad-Birnbach	Bad-Birnbach	AGR	2,3266	**7,11**
2022/06	Bad-Birnbach	Hirschbach	AGR	2,3717	**8,43**
2022/06	Bad-Birnbach	Hirschbach	AGRH	2,6322	**7,60**
2023/05	Bad-Birnbach	Untertattenbach	GRH	2,6450	**7,81**
2023/05	Bad-Birnbach	Untertattenbach	A	2,7780	**10,64**
2021/06	Bad-Birnbach	Untertattenbach	AH	10,6314	**7,52**

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm

GESAMTAUSWERTUNG

12.05.2026

Landkreis: Rottal-Inn

Gemeinden: Bad-Birnbach, Bayerbach, Pfarrkirchen, Triftern
Gemarkungen: Anzenkirchen, Asenham, Bad-Birnbach, Bayerbach, Hirschbach, Reichenberg, Untergrasensee, Untertattenbach

Im Durchschnitt der Jahre 2020 - 2025 ergibt sich:

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		**Mittelwert EUR/m²**	**Median EUR/m²**	Std.ab-weich.
Ackerland	9	6,68	10,64	**9,24**	**10,00**	1,39
Acker - Grünland	6	7,11	10,48	**9,00**	**8,95**	1,15
Acker - Wald	2	7,52	8,10	**7,81**		
Acker - Grünland - Wald	1	7,60	7,60	**7,60**		
Grünland	3	3,00	3,76	**3,25**	**3,00**	
Grünland/Wald	2	6,35	7,81	**7,08**		

Auswertungszeitraum:	2020 - 2025	
Anzahl der Vergleichspreise:	23	
Arithmetischer Mittelwert:	**EUR/m²: 8,01**	**DEM/m²: 15,67**
Median aus 23 Datensätzen:	**EUR/m²: 8,43**	
Wertebereich von/bis:	EUR/m²: 3,00 - 10,64	DEM/m²: 5,87 - 20,81
Standardabweichung:	2,27	

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm

JAHRESAUSWERTUNG

12.05.2026

Landkreis: Rottal-Inn

Gemeinden: Bad-Birnbach, Bayerbach, Pfarrkirchen, Triftern
Gemarkungen: Anzenkirchen, Asenham, Bad-Birnbach, Bayerbach, Hirschbach, Reichenberg, Untergrasensee, Untertattenbach

Jahr: 2020

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m²	Median EUR/m²	Std.ab-weich.
Ackerland	1	8,50	8,50	**8,50**		
	1	8,50	8,50	**8,50**		0,00

Jahr: 2021

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m²	Median EUR/m²	Std.ab-weich.
Ackerland	2	7,54	9,15	**8,35**		
Acker - Grünland	2	7,11	10,48	**8,80**		
Acker - Wald	2	7,52	8,10	**7,81**		
Grünland	3	3,00	3,76	**3,25**	**3,00**	
	9	3,00	10,48	**6,63**		2,73

Jahr: 2022

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m²	Median EUR/m²	Std.ab-weich.
Ackerland	1	6,68	6,68	**6,68**		
Acker - Grünland	3	8,43	9,60	**8,99**	**8,95**	
Acker - Grünland - Wald	1	7,60	7,60	**7,60**		
Grünland/Wald	1	6,35	6,35	**6,35**		
	6	6,35	9,60	**7,94**		1,28

Jahr: 2023

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m²	Median EUR/m²	Std.ab-weich.
Ackerland	3	10,25	10,64	**10,43**	**10,41**	
Grünland/Wald	1	7,81	7,81	**7,81**		
	4	7,81	10,64	**9,78**		1,32

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm

JAHRESAUSWERTUNG **Seite 2**

Landkreis: Rottal-Inn

Gemeinden: Bad-Birnbach, Bayerbach, Pfarrkirchen, Triftern
Gemarkungen: Anzenkirchen, Asenham, Bad-Birnbach, Bayerbach, Hirschbach, Reichenberg, Untergrasensee, Untertattenbach

Jahr: 2024

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		**Mittelwert EUR/m²**	**Median EUR/m²**	Std.ab-weich.
Ackerland	1	10,00	10,00	**10,00**		
	1	10,00	10,00	**10,00**		0,00

Jahr: 2025

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		**Mittelwert EUR/m²**	**Median EUR/m²**	Std.ab-weich.
Ackerland	1	10,00	10,00	**10,00**		
Acker - Grünland	1	9,43	9,43	**9,43**		
	2	9,43	10,00	**9,72**		0,40

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm

Allgemeines Abkürzungsverzeichnis:

Allgemeiner Bewertungsteil:

A	Acker
AB	Außenbereich
AG	Amtsgericht
AGr	Acker-Grünland
AAS	Anpassungsabschlag
AK	Arbeitskraft
AKh	Arbeitsstunde
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsordnung
BF	Buchführung
BF.-Stat.	Buchführungsstatistik
Bj.	Baujahr
BMELV	Bundesministerium für Ernährung Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BrH	Brennholz
BP	Bebauungsplan
BWS	Bewertungsstichtag
cbm	Kubikmeter
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
FS	Fahrsilo
FlNr.	Flurnummer
FN	Forstwirtschaftlich genutzte Fläche
FNP	Flächennutzungsplan
GBA	Grundbuchauszug
GFWL	Gebäudefläche, Wohnen, Landwirtschaft
GND	Gesamtnutzungsdauer
Gr	Grünland
GrA	Grünland-Acker
H	Wald
Ha	Hektar
Hu	Hutung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoß
KTBL	Kuratorium f. Technik u. Bauwesen in der Landwirtschaft
LBA	Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur in München
LF	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
LG	Lebendgewicht
LD	Lebensdauer
LfL	Bayr. Landesanstalt für Landwirtschaft
LHI	Preisindex für Lebenshaltung
LK	Liegenschaftskataster
LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
LWF	Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
MAF	Marktanpassungsfaktor
MAS	Marktanpassungsabschlag
MB	Mastbulle
ND	Nutzungsdauer
NKH 2000	Normalherstellungskosten, Preisbasis 2000

NHW	Neuherstellungswert
OG	Obergeschoß
qm	Quadratmeter
RA	Rechtsanwalt
RND	Restnutzungsdauer
SG	Schlachtgewicht
Std.-Abw.	Standardabweichung
SW	Sachwert oder Südwest
Tfl.	Teilfläche
VG	Verwaltungsgemeinschaft
VPI	Verbraucherpreisindex
VW	Verkehrswert
WH	Wohnhaus
WLD	Wirtschaftl. Lebensdauer
CCM	Corn-Cob-Mix