



DR. FISCHER & PARTNER



Matthias Biederbeck
21.11.2024
15:31:20 +01

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.
Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS
Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

21.11.2024 drfipa-MBI
Az.: L3179/2024

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Flurstück Nr. 3414
Gemarkung Haidlfing

Zweck:
Zwangsversteigerung

Antragsteller/in:
Siehe Beiblatt

Antragsgegner/in:
Siehe Beiblatt

Eigentümer:
Siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Az.: 2 K 35/24

Süd

Liebherrstraße 2
80538 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 937 90 0
Fax +49 (0)8765 937 90 19

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubeuern
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Nord

Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e.G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Sparkasse Landshut
IBAN: DE87 7435 0000 0021 0402 81
BIC: BYLADEM1LAH

Kurzbeschreibung

Objekt:	Flurst. Nr. 3414 Gemarkung Haidfing
Größe:	31.919 m ²
Nutzung:	Acker
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 und 2
Lichtbilder:	siehe Anlagen 4.0 bis 4.13
Lage:	südlich von Wallersdorf, an der Gemarkungsgrenze zu Zeholfing, nördlich der DGF 3, keine Geschäfts- lage
Bonität:	52 BP
Oberfläche:	eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	Schotterweg im Süden und Osten
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Bebauungsplan:	nein
Zubehör:	im Ortstermin war kein Zubehör vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Lasten und Beschränkungen:	Zwangsversteigerungsvermerk
Pacht:	nicht bekannt, ob Selbstbewirtschaftung oder Ver- pachtung, vom Eigentümer liegen keine Auskünfte vor
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtli- chen Sinn
ökologische Altlasten:	kein Verdacht (siehe Kapitel 4.1)

Verkehrs-/Marktwert

Flurst. Nr.	Größe m ²	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
		€	€/m ²
3414	31.919	485.807,18	15,22
gerundet		485.800,00	

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	5
1.1	Sachverhalt	5
1.2	Auftrag	5
1.3	Bewertungsobjekt	5
1.4	Grundbuch	5
1.5	Eigentümer	5
1.6	Zweck	5
1.7	Ortstermin	5
1.8	Art der Wertermittlung	6
1.9	Bewertungstichtag	6
1.10	Wertermittlungsverfahren	6
1.11	Methodisches Vorgehen	6
1.12	Unterlagen	7
1.13	Hinweise	7
2	Lagemerkmale	8
2.1	Makrolage	8
2.2	Mikrolage	12
2.3	Immissionen	13
2.4	Demografische Entwicklung	13
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	14
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	15
4	Rechtliche Grundlagen	17
4.1	Grundbuch	17
4.2	Liegenschaftskataster	17
4.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	18
4.3.1	Planerische Grundlagen	18
4.3.2	Baurecht	19
5	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	19
5.1	Grundstückszustand	19
5.1.1	Nutzungsmöglichkeit	20
5.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	20
5.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	22
5.1.4	Wasserschutzgebiet	22
5.1.5	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	22
5.1.6	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	23
5.1.7	Denkmalschutz	23
5.2	Weitere Grundstücksmerkmale	24
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	24
5.2.2	Lasten und Beschränkungen	24
5.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	24
5.2.4	Bewirtschaftung/Verpachtung	24
6	Entwicklungszustand	25
7	Verkehrs-/Marktwertermittlung	25
7.1	Bodenrichtwerte	25
7.2	Grundstückspreise	27
7.3	Auswertung	27
7.3.1	Allgemeines	27
7.3.2	Lokalisierung	29
7.3.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	29
7.3.4	Anpassen von Kaufpreisen	31
7.3.5	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	32
7.3.6	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	34
7.3.7	Basiswert Acker	36

Kapitel		Seite
7.4	Werteinstufung	37
8	Ergebnis	39

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1:200.000
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1:2.000
Anlage	3	Flächennutzungsplan mit Legende

Anlagen 4.0–4.13 Fotos Nr. 1 bis 28 vom Ortstermin

Die Anlage 3 ist aus Datenschutzgründen in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

1.1 Sachverhalt

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrs-/Marktwert des v.g. Grundstücks ermittelt werden.

1.2 Auftrag

Auftrag mit Beschluss des AG Landshut vom 21.06.2024

1.3 Bewertungsobjekt

Flurst. Nr. 3414 der Gemarkung Haidfing, Landwirtschaftsfläche (Acker)

Siehe auch Kapitel 4.1, 4.2 und Anlagen 1 bis 2.

1.4 Grundbuch

AG Landau a. d. Isar von Zeholfing, Blatt 1466

Siehe Kapitel 4.1.

1.5 Eigentümer

Siehe Beiblatt

1.6 Zweck

Das Gutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung erstellt.

1.7 Ortstermin

Am 01.08.2024 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Das Amtsgericht und die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 17.07.2024 zum Ortstermin eingeladen. Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

1.8 Art der Wertermittlung

Laut Auftrag ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

1.9 Bewertungstichtag

Qualitätsstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Bestand/Zustand:	Zeitpunkt der Ortsbesichtigung
Wertstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

1.10 Wertermittlungsverfahren

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 und § 40 ImmoWertV auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten. Sollten keine geeigneten Vergleichspreise bzw. sollte keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen, wird der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV ermittelt.

Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwerts nach § 194 BauGB aus dem/den Verfahrenswert(en) der/des herangezogenen Wertermittlungsverfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

1.11 Methodisches Vorgehen

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten und/oder Kaufpreisen ermittelt.

1.12 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben mit Beschluss des AG Landshut vom 21.06.2024
- Übersichtslageplan, M 1:200.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1:2.000
- Grundbuchauszug des AG Landau a. d. Isar, Blatt 1466 vom 14.05.2024
- Flurstücks- und Eigentüternachweis des Vermessungsamts Landau a. d. Isar vom 03.05.2024
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Wallersdorf vom 06.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.08.2024
- Auszug aus dem Bayernatlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Luftbildkarte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 28./29.10.2024 und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Dingolfing-Landau

1.13 Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien ein Urheberrecht. Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslagepläne, Stadtpläne, Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, Luftbilder) ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Für Kopien des Auftraggebers und die Verbreitung/Veröffentlichung – auch im Internet – durch den Auftraggeber oder durch eine von ihm legitimierte Stelle im Rahmen und für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens gilt die Genehmigung als erteilt.

Beschreibungen der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte¹ sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es werden alllastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, sodass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-) Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

2 Lagemerkmale

2.1 Makrolage

Hinweis: Alle Entfernungsangaben sind ca.-Angaben und wurden in Luftlinie gemessen.

¹ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

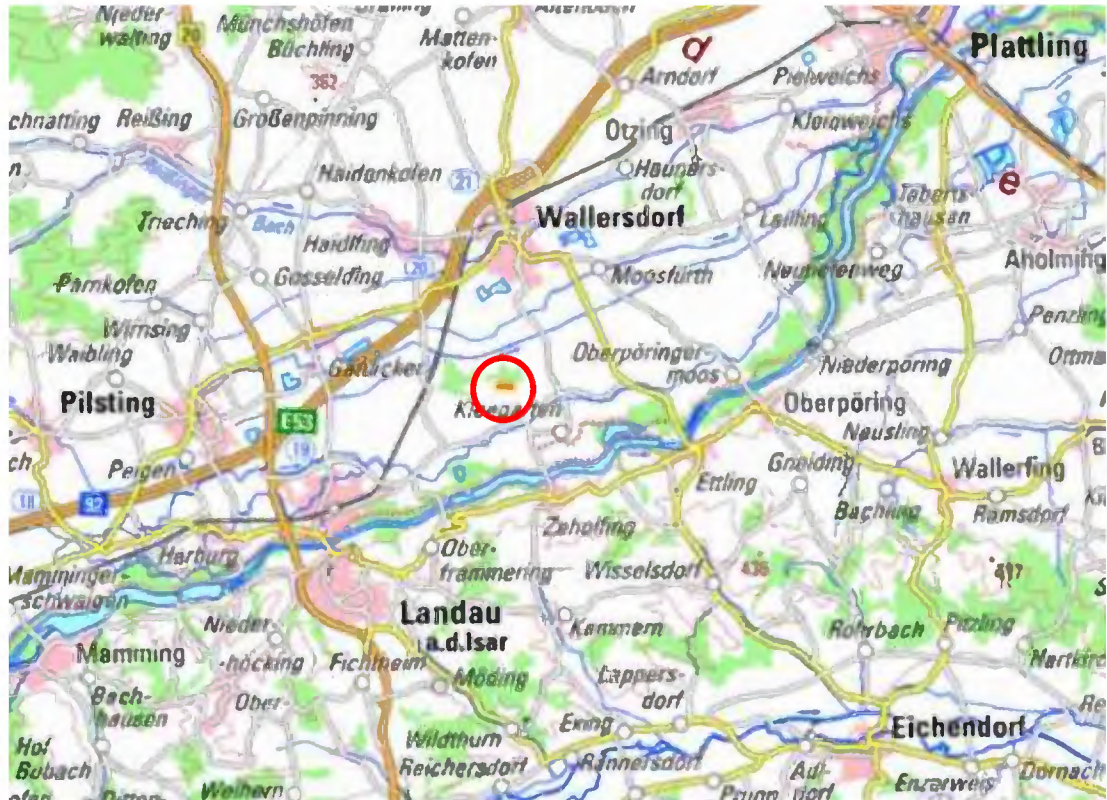
Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing-Landau
Kreisstadt:	Dingolfing
<u>Markt/Gemeinde:</u>	Wallersdorf
Gemarkung:	Haidlfing
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Agrargebiet:	Gäugebiet
Flurstück:	3414, ca. 2,3 km südlich von Wallersdorf, 2,5 km südöstlich der A 92, 1,8 km nördlich der Isar, 3,4 km südöstlich von Haidlfing, 3,9 km nordöstlich von Landau an der Isar, an der Gemarkungsgrenze zu Zeholfing

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	DGF 3 (0,8 km südlich) DGF 24 (0,9 km nordöstlich)
Staatsstraße(n):	St 2325 (2,5 km östlich), St 2074 (2,57 km nordwestlich)
Bundesstraße(n):	B 20 (5,0 km westlich), B 8 (12,5 km nordöstlich)
Bundesautobahn:	A 92 München – Deggendorf (AS Wallersdorf West, 2,5 km nordwestlich)
Bahnanschluss:	Wallersdorf
Flugplatz/-hafen:	München (MUC)

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus,² Topographische Karte ohne Schummerung), nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024, EuroGeographics. Datenabruf durch DrFiPa am 18.11.2024. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de), Nr. 2401-0943. Rote Markierung durch DrFiPa.

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Haidlfing, Wackersdorf
Grundschule:	Wackersdorf
Mittelschule:	Wackersdorf
Realschule:	Landau, Dingolfing
Gymnasium:	Landau, Dingolfing
Hochschule:	Technische Hochschule Deggendorf, Hochschule Landshut, Universität Passau

² Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Nr. 2401-0943. Unter anderem sind folgende Nutzungen der Geobasisdaten des BayernAtlas erlaubnisfrei: Vervielfältigung oder öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in Verfahren vor einem Gericht oder einer Behörde für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit. Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Güter des täglichen Bedarfs sind in Wallersdorf verfügbar. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Veranstaltungen und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind in Landau a. d. Isar zu finden.

Wirtschaftsstandort

Wallersdorf verfügt über eine mittlere bis gute Infrastruktur. Die BAB A 92, die B 20 und die B 8 bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist neben den üblichen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besonders durch den Automobilbauer BMW in Dingolfing geprägt. Hinzu kommen die Zuckerfabrik und die Papierfabrik in Plattling sowie Logistikbetriebe entlang der BAB A 92 als Arbeitgeber.

Im Landesentwicklungsprogramm ist Landau a.d. Isar als Mittelzentrum eingestuft. Plattling und Deggendorf sind als Oberzentren ausgewiesen. Der Markt Wallersdorf ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022³ belegt der Landkreis Platz 34 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Stärke- und Dynamikindikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und Soziale Lage.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Dingolfing-Landau liegt mit 3,5 % unter dem bayerischen Durchschnitt (3,8 %, Berichtsmonat 09/2024).

³ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

2.2 Mikrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Flurkarte, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024
EuroGeographics. Datenabruf durch DrFiPa am 18.11.2024. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de), Nr. **Nr. 2401-0943**.

Ortslage: 0,03 km südlich von Erlenau (Forstfläche), 0,9 km südlich vom Mooskanal (Hauptkanal), Haidlfingermoos (0,8 km nordwestlich), Wallersdorfermoos (1,25 km nordöstlich), nördlich der DGF 3, südwestlich des Notburgawegs

Geschäftslage: keine

**Straßen-/
Verkehrsanbindung:** von der Kreisstraße DGF 24 zweigt nach Westen die Straße „Notburgaweg“ ab. Sie geht in einen Schotterweg über, der zum Grundstück führt.

Nutzungen in Umgebung: Land- und Forstwirtschaft

2.3 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁴ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁵ liegt für die Umgebung des Objekts keine Belastung durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm vor.

Im Ortstermin konnten keine Immissionen wahrgenommen werden, die über ein übliches örtliches Maß hinausgehen. Immissionen aus der Landwirtschaft (insbesondere Lärm- und Staubbelastung) sind vorhanden.

2.4 Demografische Entwicklung

Gemäß § 2 (2) ImmoWertV sind bei der Wertermittlung auch die demografischen Entwicklungen des Gebiets zu berücksichtigen.

Demografiedaten	Bayern	Niederbayern	Landkreis Dingolfing-Landau	Gemeinde Wallersdorf
			2022 bis 2042	2019 bis 2039
Bevölkerungsveränderung	4,6%	6,2%	9,3%	5,9%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	zunehmend
Durchschnittsalter 2022/2019	44,0	44,4	43,6	43,9
Durchschnittsalter 2042/2033	45,4	46,4	45,4	45,9
Veränderung	3,2%	4,5%	4,1%	4,6%
Jugendquotient 2022/2019	31,2	30,8	30,9	29,0
Jugendquotient 2042/2033	33,2	33,1	33,6	33,0
Veränderung	6,4%	7,5%	8,7%	13,8%
Altenquotient 2022/2019	34,7	35,5	32,0	31,5
Altenquotient 2042/2033	44,7	48,6	44,3	47,5
Veränderung	28,8%	36,9%	38,4%	50,8%

Im Landkreis Dingolfing-Landau wird sich die Bevölkerung von 2022 bis 2042 um voraussichtlich ca. +9,3 % („stark zunehmend“) und im Markt Wallersdorf von 2019 bis 2039 um ca. +5,9 % („zunehmend“) verändern.⁶ Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt von 2022 bis 2042 eine Zunahme in Höhe von 6,2 % erwartet („zunehmend“).

⁴ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de, Abruf: 10.10.2024.

⁵ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 10.10.2024.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 bzw. 553, Demographie-Spiegel Bayern bzw. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen, Berechnungen für Städte, Gemeinden, Landkreise, Regierungsbezirke und Bayern. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

Es ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 43,6 Jahren (2022) auf ca. 45,4 Jahre (2042, = +4,1 %) zu erwarten. Der Jugendquotient⁷ wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen (2042, = +8,7 %) und der Altenquotient⁸ ansteigen (2042, = +38,4 %). Für den Markt Wallersdorf wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 43,9 Jahren (2019) auf ca. 45,9 Jahre (2039, = +4,6 %) prognostiziert. Der Jugendquotient⁹ wird im Markt voraussichtlich weniger ansteigen als der Altenquotient¹⁰.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

Im Markt Wallersdorf ist aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen bis wachsenden Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Markts an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden zurzeit von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.¹¹ Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte, wie Immobilien, hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

⁷ Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

⁸ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

⁹ Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

¹⁰ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

¹¹ Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10–13.

So teuer wie ein Haus, Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, 37/2016, S. 6.

Bodenpreise steigen erneut, BLW 36/2019 vom 06.09.2019, S. 52–54.

Bodenpreise fahren sich fest, BLW 36/2021 vom 10.09.2021, S. 43–45.

Bodenpreise erreichen neue Rekordwerte, BLW 46/2023 vom 17.11.2023, S. 25, 26.

Bodenpreise: Anstieg flacht ab, BLW 32/2024 vom 09.08.2024 (https://www.digitalmagazin.de/marken/blw/hauptheft/2024-32/betriebsfuhrung/049_bodenpreise-anstieg-flacht-ab).

Seit ca. dem dritten/vierten Quartal 2022 ist unter dem Einfluss geopolitischer Veränderungen, der gestiegenen Inflation einschließlich stark gestiegener Baukosten und des höheren Zinsniveaus eine Verunsicherung an den Immobilienmärkten festzustellen. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist, wie auch in anderen Teilmärkten, z.T. eine nur noch abgeschwächte Preissteigerung, z.T. eine Stagnation auf hohem Niveau und z.T. ein (leichter) Rückgang des Preisniveaus zu verzeichnen. Bei Wohn- und Gewerbeimmobilien sind bereits z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar.¹² Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Merkmal	Beschreibung
Nutzung	Faktisch: Acker mit einem Grünstreifen im nördlichen Randbereich (ca. 6 m breit)
Größe	31.919 m ²
Ausformung	Unregelmäßige Ausformung
Topografie	Eben bis leicht gewellt. Geländestufen: Die Bewertungsfläche liegt niedriger als die westliche Ackerfläche (Geländestufe ca. 1 m) und höher als das Grünland auf der anderen Seite des südlich verlaufenden Schotterwegs.
Zuwegung	Schotterweg im Süden und Osten

¹² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_379_61262.html.
<https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/haeuserpreisindex-preisrutsch-bei-grossstadt-immobilien/29406344.html>. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/europace-hauspreis-index-wohnungspreise-gehen-stark-zurueck_84324_164932.html. <https://www.vdpresearch.de/vdp-immobilienpreisindex-rueckgang-der-immobilienpreise-haelt-weiter-an/>. <https://www.giese-immobilien.de/deutscher-immobilienmarkt-2024-anhaltende-herausforderungen-und-rueckgang-bei-transaktionen>.
https://ivd.net/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_31_IVD_Medieninfo_Transaktionsvolumen.pdf. Datenabruf jeweils am 05.02.2024. <https://report.europace.de/...> (EPX hedonic und EPX mean 2019 bis 2023).

Merkmal	Beschreibung
Zustand im Ortstermin	Relativ starke Verunkrautung mit Ampfer, Ackerwinde und anderen Unkräutern v.a. im westlichen und im nördlichen Teil, deutlich schwächer im südlichen Teil. Im nördlichen und nordwestlichen Randbereich tiefe Fahrspuren z.T. mit Wasser in den Fahrspuren. Im nordöstlichen Randbereich wurde der Winterraps an den nassen Stellen nicht geerntet.
Umgebung	Westlich und nördlich anschließend Grünland mit jeweils einem wasserführenden Graben. Dort ist auch Gehölz und Schilf vorzufinden. Ca. 30 m nördlich liegt die Waldfläche Erlenau. Östlich und südlich gegenüber vom Schotterweg z.T. Grünland, unkultivierte Fläche sowie Gehölz. Ein paar Felder weiter östlich stehen Foliengewächshäuser. Auf einem Acker erfolgt Folienanbau. Zwischen den Gewächshäusern und dem Folienanbau befindet sich ein Brunnen. Nördlich gegenüber vom Brunnen ist eine Pumpe platziert mit Wasserleitung zur Bewässerung.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild + Flurkarte (ALKIS),¹³ nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024 EuroGeographics. Datenabruf durch DrFiPa am 19.11.2024. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de), Nr. **Nr. 2401-0943**.

Die Vernässung im nordöstlichen, nördlichen und nordwestlichen Teil, sowie die Verunkrautung v.a. im westlichen, aber auch im mittleren Teil, sind auf dem Luftbild erkennbar. Auf den historischen Luftbildern 2022, 2020 und 2018 sind die Ausprägungen nicht bzw. nicht so stark sichtbar. Erst auf dem historischen Luftbild 2013 sind in den o.g. Bereichen wieder stärkere Abweichungen vom restlichen Flurstück zu erkennen.

¹³ Aufnahmetag: 11.08.2024.

4 Rechtliche Grundlagen

4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Zeholfing, Blatt 1466				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
[...]				
Gemarkung Haidlfing				
13	3414	Erlau	Landwirtschaftsfläche	31.919
Gesamt				31.919

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen ¹⁴
5	13	3414	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 13.05.2024.

4.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹⁵ und Wertzahlen¹⁶ der Flächen entnehmen.

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Flurstück Nr. 3414 als Acker genutzt. Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

¹⁴ Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.

¹⁵ Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

¹⁶ Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu- oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung					Flächen in der Bodenschätzung					
	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischen- summe LF m ²	Wald m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m ²	Boni- tät BP
3414	31.919		31.919 0		31.919 0			31.896 23	Tllb2 53/52 Tllb2 53/48	31.896 23	52 48
Gesamt	31.919	0	31.919	0	31.919	0	31.919			31.919	52

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Ton. Die Bonitäten liegen zwischen 48 und 52 BP. Der Mittelwert beträgt 52 BP, was bei Acker einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹⁷

Bodenstufe II: entspricht in etwa den Zustandsstufen 4 und 5 des Acker-schätzungsrahmens, Krume geringer Humusgehalt bis scharfes Absetzen der Krume, beginnende Bleichzone, Grenze zwischen Krume und Untergrund, erste Anzeichen von Verdichtungen des Untergrunds, i.d.R. Entkalkung und Versauerung vorhanden

Wasser: Stufe 2: frische bis (mäßig) feuchte Lagen, keine Staunässe

4.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

4.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben des Markts Wallersdorf vom 06.08.2024 der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Er wurde 2008 genehmigt.

Darstellung

Flurst. Nr.	Darstellung
3414	Landwirtschaftliche Fläche, planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB)
Benachbarte Flächen	Flächen für die Landwirtschaft, Laubwald

¹⁷ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP. Zum Tonboden siehe auch Kapitel 5.1.2, Bodenverhältnisse.

**Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß
§ 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB**

Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

4.3.2 Baurecht

Grundstücke im planerischen Außenbereich

Im planerischen Außenbereich besteht aus sachverständiger Sicht kein allgemeines Baurecht. Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (§ 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) ist eine bauliche Nutzung möglich.

Im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB und den sonstigen Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB. Im ersten Fall muss das Vorhaben z.B. einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder eine der anderen Voraussetzungen des § 35 (1) erfüllen (Privilegierung). In beiden Fällen ist eine Bebauung nach dem BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

In § 3 ImmoWertV wurde die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 35 BauGB nicht ausdrücklich erwähnt. Es würde sonst ggf. die Gefahr bestehen, dass potenziell der Außenbereich in seiner Gesamtheit als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen wäre.

Für Grundstücke bzw. Teilflächen im planerischen Außenbereich besteht aus den v.g. Gründen kein allgemeines Baurecht, wie nach § 30 oder 34 BauGB.

5 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

5.1 Grundstückszustand

Siehe dazu § 2 Abs. 3 ImmoWertV.

5.1.1 Nutzungsmöglichkeit

Nach § 11 (1) ImmoWertV ist zu prüfen, ob für die Bewertungsfläche eine anderweitige Nutzung mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten ist. Laut Schreiben des Markts Wallersdorf vom 06.08.2024 ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten.

5.1.2 Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV¹⁸ sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt.

Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Gemäß Schreiben des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 05.08.2024 ist das Bewertungsgrundstück derzeit nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) verzeichnet. Die aktuelle Auskunft spiegelt jedoch nur den momentan erfassten Datenstand nach ABuDIS wider, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.

Bodenverhältnisse

Gemäß BayernAtlas Geologie/Boden (Digitale Geologische Karte von Bayern und Übersichtsbodenkarte von Bayern)¹⁹ werden die örtlichen Verhältnisse wie folgt beschrieben:

Geologische Einheit: Flussschotter

Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Boden: Gley-Rendzina und Rendzina-Gley aus Schluff.

¹⁸ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

¹⁹ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>
Abruf: 11.10.2024.

Gleyböden werden auch als Grundwasserböden bezeichnet, da sie durch oberflächennahes Grundwasser geprägt sind. In der Landwirtschaft eignen sich Grundwasserböden am besten als Grünland. Bei entwässerten Standorten ist eine Ackernutzung (bedingt) möglich. Gleyböden neigen bei ungünstigen Umständen allerdings zu (auch stärkeren) Bodenverdichtungen.²⁰

Laut Liegenschaftskataster liegt die Bodenart Ton vor. Sie ist gekennzeichnet durch sehr kleine Hohlräume. Der Tonboden wird in trockenem Zustand sehr hart, er schrumpft und wird rissig. Wenn er feucht wird, quillt und klebt er. In der Landwirtschaft wird auch von sog. „Minutenböden“ gesprochen, da eine Bearbeitung i.d.R. nur möglich bzw. sinnvoll ist, wenn der Boden nicht zu nass und nicht zu trocken ist. Deshalb eignet er sich v.a. für die Grünlandnutzung.²¹

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 3414 ist zum Stichtag unbebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor.

Hinweise

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. Die obestehenden Ausführungen basieren z.T. auf Informationen Dritter und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung in Zusammenhang mit den oben genannten Annahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten/Schadstoffen möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezialfachverständige beauftragen.

²⁰ <https://www.umweltbundesamt.de/themen/der-grundwasserboden-gley-boden-des-jahres-2016>. Abruf: 18.11.2024. <https://www.lfu.bayern.de/boden/erdausstellung/bodentypen/index.htm>. Abruf: 19.11.2024.

²¹ <https://www.lfu.bayern.de/boden/erdausstellung/bodentypen/index.htm>. Abruf: 19.11.2024.

5.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“²² liegt das Grundstück in keinem Überschwemmungsgebiet, aber in einem wassersensiblen Bereich²³.

5.1.4 Wasserschutzgebiet

Gemäß BayernAtlas Wasser ²⁴ liegt das Bewertungsgrundstück in keinem Wasserschutzgebiet.

5.1.5 Landschafts-, Naturschutz, Biotope

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß „BayernAtlas“²⁵ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Nein
FFH-Gebiet (Natura 2000):	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²⁶	Nein

²² <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abruf: 11.10.24.

²³ Wassersensible Bereiche sind weder festgelegte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Bereiche, die auf Grund der Topografie im natürlichen Einflussbereich von Gewässern liegen. Dazu gehören beispielsweise Bereiche in der Nähe von Mooren und Auen sowie Grabenstrukturen. An diesen Stellen kann es zu über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder auch vorübergehend hoch anstehendes Grundwasser kommen.

²⁴ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Abruf: 14.10.2024.

²⁵ [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Umwelt, Natur, Abruf: 11.10.2024.

²⁶ Das Ökoflächenkataster ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Darin aufgenommen werden für den Naturschutz angekaufte und gepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung, Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (sonstige Flächen) und Ökokontoflächen.

5.1.6 Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung

Die Düngeverordnung (DüV) verpflichtet die Landesregierungen in § 13 a DüV,

- Gebiete mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers (sogenannte „rote Gebiete“)
- oder einer Eutrophierung von Oberflächengewässern mit Phosphor (sogenannte „gelbe Gebiete“)

per Landesverordnung auszuweisen und für diese Gebiete zusätzliche Auflagen bei der Landbewirtschaftung und Düngung zu erlassen. Bestimmte Betriebe in wenig belasteten Gebieten können im Gegenzug Erleichterungen erhalten.²⁷ Die von der bayerischen Landesregierung am 22.12.2020 beschlossene Verordnung über besondere Anforderungen an die Düngung und Erleichterung bei der Düngung (Ausführungsverordnung Düngeverordnung – AVDüV)²⁸ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.²⁹

Das zu bewertende Grundstück liegt in keinem gelben Gebiet, aber in einem roten Gebiet.

5.1.7 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ gehört die nördliche Grundstücksseite teilweise noch zu einem Grabhügel aus vorgeschichtlicher Zeitstellung (Bodendenkmal). Das Bodendenkmal hat im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung von der Richtigkeit und Vollständigkeit der Online-Abfragen ausgegangen.³⁰

²⁷ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf: 11.10.2024.

²⁸ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbl/2020/783/baymbl-2020-783.pdf>.

²⁹ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

³⁰ Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

5.2 Weitere Grundstücksmerkmale

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Siehe auch § 5 Abs. 1 ImmoWertV. Das Bewertungsgrundstück ist nicht bebaut und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

5.2.2 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 4.1 und §§ 46 und 47 ImmoWertV.

Abt. II, lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

5.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Erschließungskosten nach BauGB³¹: keine, da Außenbereich

Herstellungsbeiträge nach KAG³²: keine

5.2.4 Bewirtschaftung/Verpachtung

Vom Eigentümer liegen keine Auskünfte vor, ob der Acker selbst bewirtschaftet wird oder verpachtet ist.

³¹ § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

³² Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

6 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:³³

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
3414	Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker

7 Verkehrs-/Marktwertermittlung

Auftragsgemäß ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß § 40 ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder durch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren und/oder Bodenrichtwerte.

7.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück, vgl. § 13 ImmoWertV) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

³³ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA, Zu § 3.

Der Gutachterausschuss des Landratsamts Dingolfing-Landau hat folgende Bodenrichtwerte für Ackerflächen für die Gemarkung Haidlfing im Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A 92 veröffentlicht:

Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A 92		Richtwerte		Ø jährl. Steigerung*	
		01.01.2022	01.01.2024	2022-2024	%
Gemarkung	Nutzung			Wachstumsf.	
Haidlfing	Acker	15,00	17,00	1,0646	6,46
Haidlfing	Grünland	7,50	8,50	1,0646	6,46

*geometrisches Mittel

Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten:

14. Die Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Wald sind in allen Gemeinden des Landkreises Dingolfing-Landau, mit Ausnahme des Marktes Wallersdorf, gemeindeweise ausgewiesen. Die Gemeindegrenze ist somit die Zonengrenze dieser Richtwerte.

15. Die Bodenrichtwerte für Wald, Ackerland und Grünland, im Gebiet des Marktes Wallersdorf, wurden jeweils für alle Nutzungsarten in eine Nord- und eine Südzone unterteilt. Die Trasse der Autobahn 92 teilt dabei das Gebiet des Marktes Wallersdorf in folgende Zonen:

Ackerland - Gemeindegebiet Wallersdorf nördlich der A92

Grünland - Gemeindegebiet Wallersdorf nördlich der A92

Wald - Gemeindegebiet Wallersdorf nördlich der A92

Ackerland - Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A92

Grünland - Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A92

Wald - Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A92

Zur weiteren Information ist in folgender Tabelle der Unterschied der Bodenrichtwerte nördlich der A 92 und südlich der A 92 zum 01.01.2024 im Gemeindegebiet Wallersdorf dargestellt.

Gemeindegebiet Wallersdorf BRW zum 01.01.2024				
	nördlich der A92	südlich der A92	Unterschied €/m ²	%
Acker	20,00	17,00	-3,00	-15,00
Grünland	10,00	8,50	-1,50	-15,00

7.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart ¹	Preis €/m ²	Lage	Bonität	Bemerkungen
1	Haidfing	09	2022	7.926	A	15,00		48	
2	Haidfing	11	2022	22.901	A	22,13		75	Verkauf Teilfläche
3	Haidfing	11	2022	366.159	A	35,82		72	
4	Haidfing	11	2022	10.000	A	25,00	aus	69	Verkauf Teilfläche
5	Haidfing	01	2023	23.447	A	23,00	datenschutzrechtlichen	74	
6	Haidfing	03	2023	6.374	A	18,00	Gründen keine	60	
7	Haidfing	01	2024	16.546	A	24,18	Lageangabe	74	
8	Wallersdorf	06	2023	5.657	A	22,00		59	
9	Wallersdorf	07	2024	4.890	A	60,00		63	
10	Frammering	08	2023	5.400	A	17,00		57	

¹ A = Acker

7.3 Auswertung

7.3.1 Allgemeines

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der rein landwirtschaftlichen widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen landwirtschaftlichen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschieden werden (§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV). Weiterhin sind Preise für forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung oder mit Bodenschätzen nicht für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geeignet. Das gilt auch für Verkäufe mit unbekanntem Flächen- oder Wertanteilen der v.g. Nutzungsarten.

Preise für Flächen unter ca. 1.000 m² werden ggf. ausgeschieden, da sich der Preis für kleine (Teil-)Flächen häufig nicht am landwirtschaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Die Aussagekraft dieser Preise ist daher häufig gering. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass von der öffentlichen Hand, z. B. bei Straßenbaumaßnahmen, häufig nur kleinere Teilflächen erworben werden,

der Kaufpreis der Teilfläche sich, von Ausnahmen abgesehen, i.d.R. am Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks orientiert. In diesen Fällen können auch Käufe von Flächen unter 1.000 m² mit herangezogen werden.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.³⁴ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-³⁵ oder Konkursverfahren (Insolvenz)³⁶ und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der ca.-zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.³⁷ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³⁸ zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung³⁹ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

³⁴ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

³⁵ BGH-Urteil vom 19.03.1971 – V ZR 153/68, EzGuG 19.24; LG Koblenz, Urteil vom 01.10.1979 – 4 O 11/79, EzGuG 19.35 b.

³⁶ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

³⁷ Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1376, Rn. 105. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung.

³⁸ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert ± 1 x Standardabweichung.

³⁹ BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87, WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109. Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 1.2.3.1., 3.2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2.3/7 ff.

7.3.2 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS⁴⁰ lokalisiert werden.

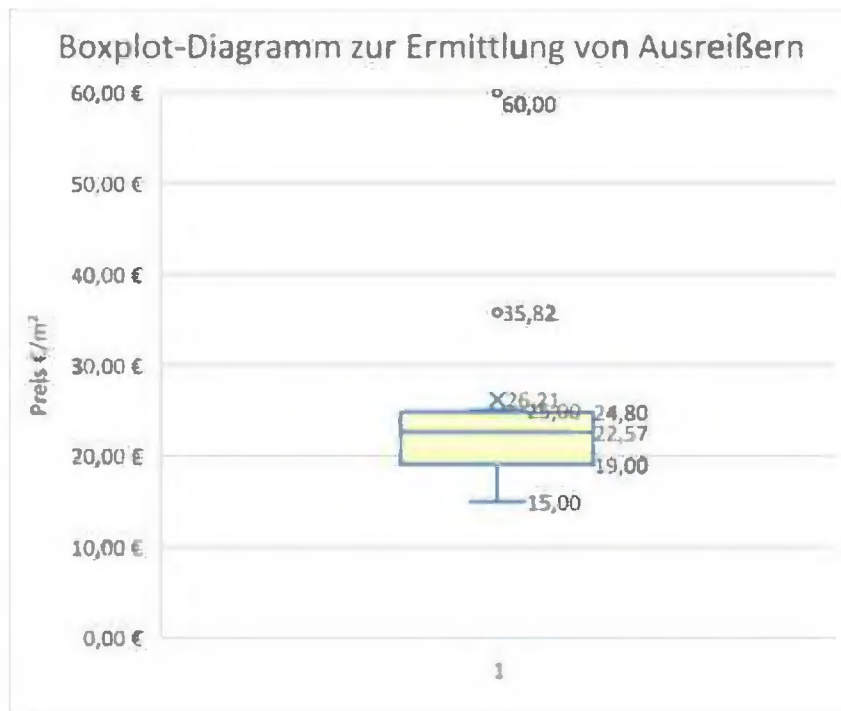
lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	15,00	Acker, lang und schmal, nahezu eben, Zuwegung, gelbes Gebiet, <u>Nähe zu außerlandwirtschaftlicher Nutzung</u> , z.T. Moorbodenkulisse, wasser-sensibler Bereich, nördlich der A 92, 48 BP
2	22,13	Acker, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nahezu rechteckig, eben, Zuwegung, rotes Gebiet, 75 BP
3	35,82	4 Ackerflächen, nördlich der A 92. Acker 1: unregelmäßige Ausformung, nahezu eben, <u>ortsnah</u> , Zuwegung, 73 BP. Acker 2: siehe lfd. Nr. 2 (offensichtlich Wiederverkauf), Acker 3: nahezu rechteckig, eben, Zuwegung, 72 BP, Acker 4: unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung, 70 BP
4	25,00	Acker, eine Grundstücksseite leicht schräg, ansonsten nahezu rechteckig und eben, Zuwegung, gelbes Gebiet, nördlich der A 92, 69 BP
5	23,00	Acker, <u>ortsnah</u> , nahezu rechteckig und eben, Zuwegung, gelbes und rotes Gebiet, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nördlich der A 92, 74 BP
6	18,00	Acker, unregelmäßige Ausformung, nahezu eben, Zuwegung, gelbes Gebiet, <u>Nähe zur außerlandwirtschaftlicher Nutzung</u> , nördlich der A 92, 60 BP
7	24,18	Acker, nahezu rechteckig und eben, Zuwegung, gelbes und rotes Gebiet, nördlich der A 92, 74 BP
8	22,00	Acker, eine Seite gerundet, ansonsten nahezu rechteckig und eben, gelbes und rotes Gebiet, Zuwegung, südl. der A 92, 59 BP
9	60,00	Acker, nahezu rechteckig und eben, <u>ortsnah</u> , gelbes und rotes Gebiet, 63 BP
10	17,00	Acker, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, sehr schmal und lang, nahezu eben, 57 BP

7.3.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms⁴¹ kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.

⁴⁰ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

⁴¹ Explorative Methode zur grafischen Darstellung der wesentlichen summarischen Charakteristika einer Reihe von Daten/Werten. Precht, M.: Bio-Statistik, 4. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, 1987, S. 59 ff. <https://de.wikipedia.org/wiki/Box-Plot>, Abruf: 08.05.2024.



Die Box entspricht dem Wertebereich, in dem die mittleren 50 % der Kaufpreise liegen. Sie wird durch das untere (erste) Quartil, in dem sich 25 % der Kaufpreise befinden, und das obere (dritte) Quartil, in dem sich 75 % der Daten befinden, begrenzt. Neben dem Minimum (dem niedrigsten Preis) ist auch das Maximum (der höchste Preis) abgebildet. Die Länge der Box entspricht dem Interquartilsabstand (engl. interquartile range, IQR). Der arithmetische Mittelwert und der Median sind angegeben. Durch die Lage des Medians innerhalb der Box wird die Schiefe der den Daten zugrundeliegenden Verteilung vermittelt. Durch die Antennen (whisker) werden die außerhalb der Box liegenden Werte dargestellt. Dabei werden die Antennen auf den 1,5-fachen IQR begrenzt. Ausreißer werden dadurch definiert, dass sie ausgehend vom ersten und dritten Quartil mehr als 1,5 x IQR nach unten oder oben abweichen.

Im vorliegenden Fall stellt sich das wie folgt dar:

€/m ²	Beschreibung
15,00	Minimum
19,00	Q1
22,57	Median
24,80	Q3
60,00	Maximum
26,21	arithm. Mittel
5,80	IQR
8,69	1,5xIQR
10,31	untere Ausreißergrenze
33,49	obere Ausreißergrenze

Der niedrigste Kaufpreis beträgt 15,00 €/m² (Ifd. Nr. 1) und der höchste Kaufpreis 60 €/m² (Ifd. Nr. 9). Kaufpreise von unter 10,31 €/m² und über 33,49 €/m² sind als Ausreißer zu beurteilen, sodass zwei Ausreißer nach oben vorhanden sind (Kaufpreise mit den Ifd. Nrn. 3 und 9). Diese Kaufpreise werden aufgrund der starken Abweichung von den anderen Kaufpreisen nicht angepasst, sondern ausgeschieden.

Folgende Kaufpreise sind nicht zum Vergleich geeignet und werden deshalb ausgeschieden:

Ifd. Nr.	Preis €/m ²	Grund des Ausscheidens
3	35,82	Preis weicht stark nach oben ab, durch Ortsnähe beeinflusst
9	60,00	Preis weicht stark nach oben ab, durch Ortsnähe beeinflusst

7.3.4 Anpassen von Kaufpreisen

Bei den folgenden Kaufpreisen wird eine Anpassung vorgenommen, um sie zum Vergleich heranziehen zu können.

Ifd. Nr.	Preis €/m ²	Grund der Anpassung	Vergleichswert €/m ²
1	15,00	Anpassung an Gebiet südl. der A 92 = -15 % Moorbodenkulisse +15 % Ausformung, geringe Größe +7,5 % Anpassung gesamt +7,5 % $15,00 \text{ €/m}^2 \times 1,075 = 16,13 \text{ €/m}^2$	16,13
2	22,13	Anpassung an Gebiet südl. der A 92 = -15 % Bonität -5 % Anpassung gesamt -20,0 % $22,13 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 17,70 \text{ €/m}^2$	17,70

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund der Anpassung	Vergleichswert €/m ²
4	25,00	Anpassung an Gebiet südl. der A 92 = -15 % Bonität -2,5 % Anpassung gesamt -17,50 % 25,00 €/m ² x 0,825 = 20,63 €/m ²	20,63
5	23,00	Anpassung an Gebiet südl. der A 92 = -15 % Bonität -5 % ortsnah -10 % Teil einer Bewirtschaftungseinheit 0 %, da aufgrund der Größe auch eigenständig nutzbar Anpassung gesamt -30 % 23,00 €/m ² x 0,70 = 16,10 €/m ²	16,10
6	18,00	Anpassung an Gebiet südl. der A 92 = -15 % Ungünstige Ausformung, geringe Größe +10 % Anpassung gesamt -5 % 18,00 €/m ² x 0,95 = 17,10 €/m ²	17,10
7	24,18	Anpassung an Gebiet südl. der A 92 = -15 % Bonität -5 % ortsnah -10 Anpassung gesamt -30 % 24,17 €/m ² x 0,70 = 16,92 €/m ²	16,92
8	22,00	Ausformung, Größe +10 % Ortsnah/Anschlussfläche -20% Anpassung gesamt -10 % 22,00 €/m ² x 0,9 = 19,80 €/m ²	19,80
10	17,00	Größe +5 % 17,00 €/m ² x 1,05 = 17,85 €/m ²	17,85

7.3.5 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Siehe dazu auch § 12 Abs. 2 bis 4 und § 40 Abs. 3 ImmoWertV. Es verbleiben:

Auswertung der verbliebenen Kaufpreise z. T. angepasst für Acker										
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Lage	Bonität	Bemerkungen	
1	Haidlfing	09	2022	15.000	A	16,13		55	Anpassungen grau hinterlegt	
2	Haidlfing	11	2022	22.901	A	17,70		55		
4	Haidlfing	11	2022	10.000	A	20,63	aus	55		
5	Haidlfing	01	2023	23.447	A	16,10	datenschutzrechtlichen	55		
6	Haidlfing	03	2023	15.000	A	17,10	Gründen keine	60		
7	Haidlfing	01	2024	16.546	A	16,92	Lageangabe	55		
8	Waltersdorf	06	2023	15.000	A	19,80		63		
10	Frammering	08	2023	15.000	A	17,85		57		
Anzahl Vergleichspreise				8		8	Stck			Mittelwerte
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				10.000	m ²	16,10	€/m ²	55,00		3 KP aus 2022
Größte Fläche/höchster Preis				23.447	m ²	20,63	€/m ²	63,00	18,15	
Arithmetischer Mittelwert				16.612	m ²	17,78	€/m ²	57,00	4 KP aus 2023	
Standardabweichung				4.478	m ²	1,65	€/m ²	3,04	17,71	
Variationskoeffizient				26,96	%	9,28	%		1 KP aus 2024	
Mittlerer Schwankungsbereich von				12.134	m ²	16,13	€/m ²	53,96	16,92	
bis				21.090	m ²	19,43	€/m ²	60,04		
Zwei-Sigma-Regel von				14,55	€/m ² bis	21,01	€/m ²			
Gewogenes arithmetisches Mittel				16.398	m ²	17,55	€/m ²			
Median (Zentralwert)				15.000	m ²	17,40	€/m ²	55,00		

Aus acht verbliebenen (angepassten) Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 16,10 €/m² bis 20,63 €/m². Der arithmetische Mittelwert⁴² beträgt 17,78 €/m² bei einer Standardabweichung⁴³ von 1,65 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁴⁴ von 9,28 %. Die veräußerten, z.T. angepassten Flächengrößen liegen zwischen 10.000 m² und 23.447 m² (Mittelwert 16.612 m²).

Die mittlere Schwankungsbreite⁴⁵ der Kaufpreise reicht von 16,13 €/m² bis 19,43 €/m². Die Kaufpreise liegen innerhalb der sog. Zwei-Sigma-Regel.⁴⁶ Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁴⁷ wurden mit 17,55 €/m² bzw. mit 17,40 €/m² ermittelt. Sie weichen nur geringfügig vom arithmetischen Mittelwert ab.

⁴² Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

⁴³ Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

⁴⁴ Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner: Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82.

⁴⁵ Unterer Wert berechnet aus Mittelwert abzüglich Standardabweichung und oberer Wert aus Mittelwert zuzüglich Standardabweichung. Für normalverteilte Zufallsgrößen gilt, dass ca. 68 % der Werte innerhalb der mittleren Schwankungsbreite liegen.

⁴⁶ Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 1376, Rn. 105. Nach der Zwei-Sigma-Regel können Kaufpreise als Ausreißer gelten, die um die zweifache (exakt 1,96fache) Standardabweichung vom arithmetischen Mittelwert abweichen.

⁴⁷ Der Median (Zentralwert) ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. Der Median ist ein Maß für die Lage der Werte. Durch seine „Robustheit“ gegenüber Ausreißern eignet sich der Median besonders gut als Lageparameter für nicht normalverteilte Grundgesamtheiten.

7.3.6 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Haidlfing ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁴⁸ mit zur Auswertung herangezogen.

Landkreis Dingolfing-Landau									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ ¹	Kaufwert in €/EMZ
		€/m ²	%						
2018	14,64	---	---		72	2,18	57	5.664	25,85
2019	15,06	0,42	2,87	1,0287	74	1,98	56	5.642	26,70
2020	14,26	-0,80	-5,31	0,9469	32	1,55	52	5.194	27,46
MW	14,65			0,9869	59	1,90	55	5.500	26,67
2021	14,90	0,64	4,49	1,0449	97	1,29	k.A.	k.A.	k.A.
2022	19,30	4,40	29,53	1,2953	90	1,66	k.A.	k.A.	k.A.
2023	16,42	-2,88	-14,92	0,8508	59	1,38	k.A.	k.A.	k.A.
MW einschließl. '23	15,76			1,0232	71	1,67			

Ab 2021 Neukonzeption der statistischen Auswertung, Kaufwerte ab 2021 ggf. nicht unmittelbar mit Zeitraum davor vergleichbar.

*Beim WF Mittelwert als geometr. Mittel

¹ Ertragsmesszahl

Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne Weiteres auf die v.g. Gemarkungen übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

Es ist berücksichtigen, dass die Kaufwerte nicht nach Nutzungen (Acker oder Grünland) unterscheiden und auch die Lagemerkmale, die Ausformung, Topografie und Zuwegung sind nicht bekannt.

⁴⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar (Zeitreihe Tabelle 3a). Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 j, verschiedene Jahre.

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert⁴⁹. Daher sind die ab 2021 erfassten Preise bzw. die Kaufwerte ggf. nicht mehr mit den Jahren vor 2021 unmittelbar vergleichbar. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Für 2024 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Der Kaufwert für landwirtschaftliche Flächen ist von 2018 auf 2019 um 2,87 % gestiegen. Von 2019 auf 2020 sank er um **-5,31 %**. Von 2020 auf 2021 ist eine Erhöhung um +4,49 % und von 2021 auf 2022 um +29,53 % festzustellen. Im Jahr 2023 fiel der Kaufwert um **-14,92 %**. Die durchschnittliche jährliche Steigerung von 2018 bis 2023 beträgt +2,32 %.

$$14,64 \text{ €/m}^2 \times 1,0232^5 = 16,42 \text{ €/m}^2$$

Unter Berücksichtigung der z.T. starken Schwankungen innerhalb des Zeitraums ist die Aussagekraft eingeschränkt.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Landkreis Dingolfing-Landau				
Bodenrichtwert Gemarkung Haidlfing, südlich der A 92				
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ²
		€/m ²	%	
2022	15,00			
2023 ¹	16,00	1,00	6,67	1,0667
2024	17,00	1,00	6,25	1,0625
MW	16,00			1,0646

¹ rechnerisch ermittelt

² Mittelwert als geometrisches Mittel

⁴⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2021, Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke nach kreisfreien Städten und Landkreisen – LF und Methodische Hinweise, S. 4 und 5 (u.a. begriffliche und definitorische Anpassungen, Standardisierungen von Merkmalsausprägungen, Aufnahme neuer Merkmale, Wechsel der Berichtsstellen von den Finanzämtern hin zu den Gutachterausschüssen, Unterschied zwischen LF und FdIN).

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Im Zeitraum von 2018 bis 2023 ergibt sich aus den Werten des Landkreises Dingolfing-Landau eine durchschnittliche jährliche Steigerung von +2,32 %.

Der Bodenrichtwert im Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A 92 hat sich vom 01.01.2022 bis 01.01.2024 um durchschnittlich +6,46% verändert.

Anhand der angepassten Vergleichspreise ist keine Steigerung von 2022 bis 2024, sondern ein Rückgang zu verzeichnen. Allerdings ist die Datengrundlage mit nur acht Verkäufen und nur einem Kaufpreis aus dem Jahr 2024 gering.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts und der Kaufpreise

Einordnung des Ergebnisses: Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2024 aus Kaufpreisen der Jahre 2022/2023 ermittelt. Er weicht nur geringfügig vom arithmetischen Mittelwert und dem Median der Vergleichspreise aus den Jahren 2022 bis 2024 ab. Da keine ausreichenden Daten dazu vorliegen, ob sich ausgehend von dem bereits hohen Preisniveau die Steigerung in 2024 fortsetzt, da nur ein Vergleichspreis aus dem Jahr 2024 vorhanden ist, werden zum Wertstichtag die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 als Orientierungswerte sowie die angepassten Vergleichspreise herangezogen.

7.3.7 Basiswert Acker

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Marktlage ist am Wertstichtag ein durchschnittlicher Lagewert für Acker in der Gemarkung Haidlfing südlich der A 92 ohne Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁵⁰ von

$$(17,00 \text{ €/m}^2 + 17,78 \text{ €/m}^2) / 2 = 17,39 \text{ €/m}^2$$

rd. 17,40 €/m²

angemessen und marktgerecht.

⁵⁰ Bonität ca. 55 bis 63 BP (Ø 57 BP), Größe ca. 1,0 bis 2,3 ha (Ø 1,66 ha), Ausformung überwiegend regelmäßig bis leicht unregelmäßig, Oberfläche nahezu eben, Zuwegung vorhanden.

Der Basiswert liegt nur geringfügig (+2,35 %) über dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 von 17,00 €/m² und nur geringfügig (-2,14 %) unter dem Mittelwert der angepassten Vergleichspreise von 17,78 €/m². Er entspricht dem Median der angepassten Vergleichspreise von 17,40 €/m².

Die individuellen Eigenschaften und wertbildenden Faktoren des zu bewertenden Grundstücks werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

7.4 Werteinstufung

Vor der Werteinstufung werden jeweils die wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsflächen zusammengefasst.

Flurstück Nr. 3414

Gemarkung:	Haidlfing
Größe:	31.919 m ²
Lage:	südlich von Wallersdorf und südlich von Erlenau (Forstfläche), südöstlich der A 92, westlich der Kreisstraße DGF 24, südlich an der Gemarkungsgrenze Zeholfing, nördlich der DGF 3
Art der Nutzung:	Acker
Maß der (baulichen) Nutzung:	unbebaut
Bonität:	52 BP
Ausformung:	(leicht) unregelmäßig
Oberfläche:	eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	östlich und südlich Schotterweg
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, keine messbare wertmindernde Auswirkung

Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Bebauungsplan:	nein
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht
Zubehör:	nein
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Acker. Nasse Stellen und tiefe Fahrspuren im nördlichen und nordwestlichen Bereich mit z.T. Wasser in den Fahrspuren, relativ starke Verunkrautung v.a. nördlich und westlich. Nördlich gehört noch ein Stück vom Grünstreifen zum Bewertungsgrundstück (ca. 6 m breit).

Werteinstufung

Die Bonität von 52 BP weicht um 5 BP vom Mittelwert der Vergleichspreise ab. Deshalb wird ein geringer Abschlag vorgenommen. Das Grundstück ist größer als die Vergleichsgrundstücke. Dafür kommt ein Zuschlag zum Ansatz. Wegen der leicht unregelmäßigen Ausformung wird ein geringer Abschlag vorgenommen. Einige der Vergleichsgrundstücke liegen, wie das zu bewertende Flurstück, in einem roten Gebiet. Ein messbarer Werteeinfluss konnte anhand der Vergleichspreise nicht festgestellt werden. Im Ortstermin wurden im nordöstlichen, nördlichen und nordwestlichen Bereich tiefe Fahrspuren mit z.T. Wasser in den Fahrspuren vorgefunden. Der Winterraps konnte dort nicht vollständig geerntet werden. Das Flurstück wird auch nicht komplett als Acker genutzt, denn im nördlichen Randbereich gehört ein Teil des Grünstreifens noch zum Bewertungsgrundstück. Des Weiteren war eine starke Verunkrautung zu dokumentieren. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Nässeproblematik zumindest in nasseren Jahren, nach ergiebigen Niederschlägen und/oder bei ungünstiger Niederschlagsverteilung auftreten kann. Die Verunkrautung dürfte v.a. beim Anbau von Reihenfrüchten, wie Mais, auftreten. Für die aufgeführten Kriterien Nässe, Verunkrautung und Bodenverhältnisse (Gley, Ton) wird ein weiterer Abschlag vorgenommen.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert		Flurst. Nr. 3414		Wert €/m ²
Basiswert Acker	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		17,40
Zu-/Abschläge wegen				
Bonität	52 BP	100,00%	-2,50%	-0,44
Größe > 2,3 ha	31.919 m ²	100,00%	2,50%	0,44
unregelmäßige Ausformung		100,00%	-2,50%	-0,44
Oberfläche eben bis leicht gewellt		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung von Osten und Süden		100,00%	0,00%	0,00
Nässe, Verunkrautung, Gley-, Tonboden, besser als Grünlandstandort geeignet		100,00%	-10,00%	-1,74
Verkehrs-/Marktwert unbelastet				15,22

Acker unbelastet

$$31.919 \text{ m}^2 \times 15,22 \text{ €/m}^2 = \underline{485.807,18 \text{ €}}$$

8 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrswert (unbelastet) der zu bewertenden Ackerfläche am Wertstichtag insgesamt:

Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
	m ²	€	€/m ²
3414	31.919	485.807,18	15,22
gerundet		485.800,00	

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 21.11.2024



Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner

