



**DR. FISCHER partners**



Matthias Biederbeck  
29.01.2026  
14:46:57 +01

Dr. Fischer partners  
Sachverständige GmbH

Geschäftsführer  
Matthias Biederbeck  
Dr. Kai Fischer

29.01.2026 DrFipa-MBI  
Az.: L3216/2025

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

## GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung  
gemäß § 194 BauGB

Flurstück Nr. 581  
Gemarkung Ruprechtsberg

Zweck:  
Zwangsversteigerung  
(Aufhebung der Gemeinschaft)

Antragsteller:  
siehe Beiblatt

Antragsgegner  
siehe Beiblatt

Eigentümer:  
siehe Beiblatt

Auftraggeber:  
Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstr. 22  
84028 Landshut

Az.: 3 K 29/25

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

info@drfipa.de  
www.drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Dr. Fischer partners  
Sachverständige GmbH  
AG Landshut HRB 14983  
Sitz: Bruckberg

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank  
Landshut e.G.  
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26  
BIC/SWIFT: GENODEFILH1

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

### Kurzbeschreibung

Bewertungsobjekt:	Flurst. Nr. 581, Gemarkung Ruprechtsberg
Größe:	32.296 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Landwirtschaftliche Hofstelle mit altem Wohnhaus und diversen älteren Wirtschaftsgebäuden, Reitplatz, Wegefläche, Grünland und teilw. unkultivierte Fläche/Gewässer
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 bis 2
Lichtbilder:	siehe Anlagen 5.0 bis 5.48
Lage:	südlich bis südöstlich von Landshut, zwischen Vilsbiburg und Dorfen, östlich von Velden, Loh
Bonität:	Wohnlage: mittel und ländlich geprägt, Geschäftslage: keine 41-60 BP, Ø ca. 53 BP
Pacht/Miete:	Hofstelle (Loh 1) bis zum 15.05.2025 vermietet (Auskunft OT), südliche Dachflächen vom ehem. Schweinestall und vom Stadl jeweils bis zum 30.08.2036 vermietet (vgl. Kapitel 5.2.7)
Oberfläche:	leichte bis mittlere Neigung, teilw. steilere Böschungen im Bereich der Hofstelle
Zuwegung:	Schotterweg (öffentlich gewidmet)
Flächennutzungsplan:	Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB
Bebauungsplan:	nein
Erschließung:	Erschließungskosten nach BauGB wurden nicht erhoben, angeschlossen an öffentliche Wasser- und Stromversorgung, Herstellungsbeiträge nach KAG (Wasser) wurden erhoben und bezahlt, nicht an die öffentliche Abwasserversorgung angeschlossen
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Lasten und Beschränkungen:	siehe Kapitel 4.1 und 5.2.2
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht (siehe Kapitel 5.1.2)
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht bekannt (das Wohnhaus konnte im Ortstermin nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt verweigert wurde)
Gewerbebetrieb:	Pensionspferdebetrieb mit Reitschule, wurde lt. Auskunft im OT zum 30.05.2025 abgemeldet
Energieausweis:	nein
Zubehör:	siehe Kapitel 8

### Verkehrs-/Marktwert unbelastet

<b>Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte (unbelastet)</b>			
Flurst. Nr.	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
		€	€/m <sup>2</sup>
581	32.296	460.867,25	14,27
Summe ohne Zubehör gerundet		460.900,00	14,27
Bewertetes Zubehör / Entsorgungskosten (siehe Kapitel 8)		-5.000,00	
<b>Gesamt mit Zubehör / Entsorgungskosten gerundet</b>		<b>455.867,25</b>	
		<b>455.900,00</b>	

Diese Kurzbeschreibung/Zusammenstellung gilt nur im Gesamtkontext des Gutachtens unter den im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen und Ausschlusskriterien.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
<b>1</b>	<b>Sachverhalt und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
1.1	Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck	5
1.3	Ortstermin	6
1.4	Art der Wertermittlung	6
1.5	Unterlagen	7
1.6	Urheberrecht und ergänzende Hinweise	8
<b>2</b>	<b>Lagemerkmale</b>	<b>12</b>
2.1	Makrolage	12
2.2	Mikrolage	15
2.3	Immissionen	16
2.4	Demografische Entwicklung	16
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	17
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjekts</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>20</b>
4.1	Grundbuch	20
4.2	Liegenschaftskataster	22
4.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	24
4.3.1	Planerische Grundlagen	24
4.3.2	Baurecht	24
<b>5</b>	<b>Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit</b>	<b>25</b>
5.1	Grundstückszustand	25
5.1.1	Nutzungsmöglichkeit	25
5.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	25
5.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	27
5.1.4	Wasserschutzgebiet	27
5.1.5	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	28
5.1.6	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	28
5.1.7	Denkmalschutz	30
5.2	Weitere Grundstücksmerkmale	30
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	30
5.2.2	Lasten und Beschränkungen	32
5.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	32
5.2.4	Städtebauliche Missstände	33
5.2.5	Dauerhafte öffentliche Zweckbindung	34
5.2.6	Flächen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	34
5.2.7	Pacht und Miete	34
<b>6</b>	<b>Entwicklungszustand</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrs-/Marktwertermittlung</b>	<b>37</b>
7.1	Bodenrichtwerte	37
7.2	Grundstückspreise	39
7.2.1	Baureifes Land	39
7.2.1.1	Auswertung	40
7.2.1.2	Lokalisierung	41
7.2.1.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	42
7.2.1.4	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	44
7.2.1.5	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	46
7.2.2	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	50
7.2.2.1	Lokalisierung	51
7.2.2.2	Ausscheiden von Kaufpreisen	52
7.2.2.3	Anpassen von Kaufpreisen	54
7.2.2.4	Auswertung der verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreise	55
7.2.2.5	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	57

---

Kapitel		Seite
7.3	Basiswerte (marktangepasste vorläufige Vergleichswerte)	61
7.3.1	Baureifes Land	61
7.3.2	Landwirtschaft	62
7.4	Werteinstufung	63
7.4.1.1	Bodenwerteinstufung	64
7.4.1.2	Gebäudewertermittlung / Wert der baulichen Anlagen	75
7.4.1.3	Vorläufiger Grundstückssachwert	89
7.4.1.4	Verkehrs-/Marktwertableitung	90
<b>8</b>	<b>Zubehör / Entsorgungskosten</b>	<b>97</b>
<b>9</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>99</b>

---

#### Anlagenverzeichnis

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Originalmaßstab M 1:200.000 (nicht maßstäblich, nicht zur Maßnahme geeignet)
Anlage	2	Auszug aus dem BayernAtlas Plus (ALKIS-Flurkarte), M 1:1.250 (nicht maßstäblich, nicht zur Maßnahme geeignet)
Anlage	3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wurmsham (mit Auszug aus Legende)
Anlage	4.0	Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Umwelt und Naturgefahren, Hoch- wasser, Luftbildkarte mit wassersensiblen Bereichen, M 1:25.000
Anlage	4.1	Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Umwelt und Naturgefahren, Natur, Biotopkartierung (Flachland), M 1:2.500
Anlagen	5.0–5.48	Fotos Nr. 1 bis 98 vom Ortstermin am 08.05.2025

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

## 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

### **Sachverhalt**

Das zu bewertende Flurstück ist Gegenstand eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft. Es soll der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks ermittelt werden.

### **Auftrag**

Auftrag und Beschluss des AG Landshut vom 26.03.2025

### **Bewertungsstichtag**

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

### 1.1 Bewertungsobjekt

Flurst. Nr. 581, Gemarkung Ruprechtsberg,  
landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, diversen älteren Wirtschaftsgebäuden, Reitplatz, Wegefläche, Grünland und teilw. unkultivierte Fläche/Gewässer

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

### **Grundbuch**

AG Landshut von Ruprechtsberg, Band 11, Blatt 381

Siehe Kapitel 4.1.

### **Eigentümer**

Siehe Beiblatt 1

### 1.2 Zweck

Das Gutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung) erstellt.

### 1.3 Ortstermin

Am 08.05.2025 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbe-  
teiligten wurden mit Schreiben vom 15.04.2025 zum Ortstermin eingeladen.

Anwesend waren:

- siehe Beiblatt 1

### 1.4 Art der Wertermittlung

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

## **Wertermittlungsverfahren**

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichs-  
wertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder meh-  
rere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Wahl des Verfahrens ist abhängig  
von der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhn-  
lichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen  
Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung ste-  
henden Daten.

## 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 Wertver-  
hältnisse gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV ermittelt.

## Grundstückswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren scheidet i.d.R. als Wertermittlungsverfahren für  
die Grundstückswertermittlung der bebauten Grundstücke aus, da keine  
hinreichend übereinstimmenden Vergleichsobjekte bzw. Vergleichspreise für  
vergleichbare Objekte vorliegen. Daher wird die Wertermittlung nach dem

Ertragswertverfahren, gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV, bei ertragsorientierten Objekten (Renditeobjekten)<sup>1</sup> und nach dem Sachwertverfahren, gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV, bei sachwertorientierten Objekten<sup>2</sup> vorgenommen.

### 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).

### **Methodisches Vorgehen**

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten und/oder Kaufpreisen ermittelt. Der Gebäudewert wird im Rahmen der Sachwertermittlung in Anlehnung an die ImmoWertV bestimmt, da es sich um keine Renditeobjekte handelt.

#### 1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben und Beschluss des Amtsgerichts Landshut vom 26.03.2025
- Übersichtslageplan, M 1:200.000 (BayernAtlas Plus)
- ALKIS-Flurkarte, M 1:1.250 (BayernAtlas Plus)
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Landshut von Ruprechtsberg, Band 11, Blatt 381 vom 06.03.2025

---

<sup>1</sup> In erster Linie ist die Erzielung nachhaltiger Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Die Rentierlichkeit steht im Vordergrund (z.B. Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke).

<sup>2</sup> In erster Linie ist der verkörperte Sachwert bzw. es sind in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Der Besitz i.V.m. der Eigennutzung stehen im Vordergrund (z.B. selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücke).

- Bestandsnachweis mit Bodenschätzung aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut vom 07.03.2025
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Wurmsham vom 14.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtskataster des Landratsamts Landshut vom 11.04.2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Landshut zum 01.01.2022 und 01.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Landshut vom 15.12.2025
- Mietvertrag zur Errichtung einer Photovoltaikanlage vom 01.08.2006
- Schreiben (Abrechnung der Dachmiete Loh 1) vom 10.10.2006
- Bewilligungsurkunde eines Starkstromleitungsrechts vom 14.06.1973
- Kaufvertrag inkl. Bestellung einer Grunddienstbarkeit an Flurst. Nr. 581 (Geh- und Fahrrecht) vom 16.11.2004
- Dienstbarkeitsbestellung (Recht zum Betrieb einer Photovoltaikanlage) vom 14.11.2006
- Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen der Gemeinde Wurmsham (Blatt Nr. 22) vom 15.08.1987

#### 1.6 Urheberrecht und ergänzende 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 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungsverfahrens gilt die Genehmigung als erteilt.

Beschreibungen des Grundstücks bzw. 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 Auskünfte<sup>3</sup> sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Es wurden keine Boden-, Wasser-, Luftuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Auftragsgemäß wurde nicht untersucht, ob Beeinträchtigungen durch etwaige Altlasten, Boden-, Wasser-, Luftschadstoffe, sonstige Bodenverunreinigungen oder Kontaminationen, Gebäudeschadstoffe, gesundheitsgefährdende Stoffe und/oder Ähnliches bestehen. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz, Mauerwerk, Decken und sonstigen Bauteilen vorgenommen. Rohrleitungen (z. B. Wasserleitungen) wurden nicht auf Rohrfraß bzw. Dichtigkeit überprüft.

---

<sup>3</sup> Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Die Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht. Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wurde nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Konkrete Feststellungen und die Berücksichtigung der Anforderungen der EnEV und auch gesonderte Feststellungen eines Spezial-Sachverständigen zur energetischen Ausstattung und zum energetischen Zustand von Bauteilen oder Gebäuden waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird zur Wertermittlung die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und der vorgeschriebenen Abstandsflächen<sup>4</sup> wurde nicht vorgenommen.

Das Zubehör wurde nicht auf seinen Zustand oder seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit überprüft. Soweit nicht ausdrücklich anders im Gutachten vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt. Der Standort, der Umfang, die Ausstattung und der Zustand bzw. die Qualität des Zubehörs können sich vom Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bis zum Zwangsversteigerungstermin - z.B. im Rahmen der Bewirtschaftung - verändern.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma gering-

---

<sup>4</sup> Z.B. gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

füßige Abweichungen ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-) Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung mussten Annahmen getroffen werden. Sollten insbesondere durch eine rechtliche Würdigung oder anderweitig Erkenntnisse zutage treten, die von den getroffenen Annahmen abweichen, wäre das Gutachten ggf. zu aktualisieren.

Annahmen bzw. Prognoserisiken und sich daraus ergebende Abweichungen werden von der Rechtsprechung, z.B. bei Verkehrswertermittlung von Immobilien, in einer Größenordnung von +/- 20 %, im Einzelfall auch darüber bis ca. +/- 30 %, bezogen auf den gedachten „wahren Wert“, als noch hinnehmbar angesehen.<sup>5</sup> In stabilen und funktionsfähigen Märkten (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) sind dies noch angemessene Schwankungsbreiten.

Verwendung des BayernAtlas und des BayernAtlas Plus: Die Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH verfügt über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025 bzw. 2026), Datenquelle: Geoportal Bayern, [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de). Bildschirmdarstellungen und Ausdrücke aus dem BayernAtlas bzw. BayernAtlas Plus stellen generell keine rechtsverbindlichen amtlichen Auskünfte dar. Über die Druck- und Exportfunktion des BayernAtlas erstellte PDF-Auszüge können mit Ausnahme des Weiterverkaufs beliebig weiterverwendet werden. Die im Ausdruck enthaltene Quellenangabe muss auch bei auszugsweiser Weiterverwendung sichtbar sein.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 469 ff., Rn. 79 ff. (v.a. S.472 ff., Rn. 82 ff.).

<sup>6</sup> Siehe Nutzungsbedingungen für das Geoportal und den BayernAtlas, Stand: 12/2024 und 02/2025.  
[https://www.ldbv.bayern.de/file/pdf/18295/Nutzungsbedingungen\\_Geoportal\\_BayernAtlas\\_BayernAtlasplus.pdf](https://www.ldbv.bayern.de/file/pdf/18295/Nutzungsbedingungen_Geoportal_BayernAtlas_BayernAtlasplus.pdf). Siehe auch [https://www.ldbv.bayern.de/mam/ldbv/dateien/nutzungsbedingungen\\_viewing.pdf](https://www.ldbv.bayern.de/mam/ldbv/dateien/nutzungsbedingungen_viewing.pdf).

## 2 Lagemerkmale

### 2.1 Makrolage

Abb.: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas Plus, Webkarte



Quellenangabe: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; rote Umrandung: Lage der Bewertungsfläche; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch Dr. Fischer partners am 19.11.2025.

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Gemeinde:	Wurmsham
Ortsteil:	Loh
Gemarkung:	Ruprechtsberg
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Isar-Inn-Hügelland
Agrargebiet:	4 Tertiär-Hügelland (Süd)
Flurstück:	Flurst. Nr. 581, südlich bis südöstlich von Landshut, zwischen Vilsbiburg und Dorfen, östlich von Velden

Hinweis: Alle Entfernungsangaben sind ca.-Angaben und wurden in km Luftlinie von den Bewertungsobjekten gemessen.

### **Verkehrsanbindung**

Kreisstraße(n):	LA 58 (ca. 1,2 km nordwestlich), LA 50 (ca. 1,3 km östlich), LA 48 (ca. 2,0 km südlich), LA 1 (ca. 2,2 km nordöstlich)
Staatsstraße(n):	St 2087 (ca. 2,0 km westlich)
Bundesstraße(n):	B 388 Erding-Pfarrkirchen (ca. 2,0 km nordwestlich)
Bundesautobahn:	BAB A 94 München-Burghausen, Anschlussstelle Schwindegg (ca. 13,0 km südlich), BAB A 92 München-Deggendorf, Anschlussstelle Landshut-West (ca. 24,6 km nordwestlich)
Bahnanschluss:	Vilsbiburg (ca. 9,9 km nordöstlich), Schwindegg (ca. 10,8 km südlich)
Flugplatz/-hafen:	Flugplatz Vilsbiburg (ca. 7,8 km nordöstlich), Flughafen München MUC (ca. 35 km westlich)

### **Schulen, Bildung**

Kindergarten:	Velden, Eberspoint
Grundschule:	Velden
Mittelschule:	Velden
Realschule:	Vilsbiburg, Taufkirchen
Gymnasium:	Vilsbiburg, Dorfen
Hochschule:	Landshut

### **Einkaufen, Freizeit, Kultur**

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Velden verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich beispielsweise in Landshut.

### **Wirtschaftsstandort**

Die Gemeinden Velden und Wurmsham verfügen über eine mittlere bis gute Infrastruktur. Die B 388, die Nähe zu Landshut, München und zum Flughafen München (MUC) bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist neben den üblichen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben u.a. durch den Automobilhersteller BMW (Werke in Landshut, Dingolfing und München), die Dräxlmaier Group in Vilsbiburg und den Flughafen München geprägt.

Im Landesentwicklungsprogramm sind Landshut sowie Waldkraiburg als Oberzentrum und Vilsbiburg sowie Taufkirchen (Vils) als Mittelzentrum eingestuft. Die Gemeinde Wurmsham ist hingegen als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022<sup>7</sup> belegt der Landkreis Landshut Platz 76 und im Zukunftsatlas 2025 Platz 71 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 Zukunftsindex 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 ist im Landkreis Landshut mit 3,3 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt von 4,0 % (Berichtsmonat Dezember 2025).

---

<sup>7</sup> <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

## 2.2 Mikrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild + Beschriftung



Quellenangabe: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; orange Umrandung: Lage der Bewertungsflächen; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch Dr. Fischer partners am 20.11.2025.

Ortslage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in der Gemeinde Wurmsham und umfasst den Ortsteil/Weiler Loh. Loh liegt östlich von Velden und westlich des Ortsteils Eggersdorfen (Gemeinde Wurmsham).
Wohnlage:	Die Wohnlage ist gemäß Capital-Immobilienkompass als mittel zu klassifizieren. <sup>8</sup> Sie ist ländlich geprägt.
Geschäftslage:	Keine
Straßen-/Verkehrsanbindung:	Von Velden (Am Kornfeld) führt eine Verbindungsstraße über Grünzing und Loh nach Eggersdorfen. Diese Straße verläuft durch das Bewertungsgrundstück. Von Grünzing bis Eggersdorfen handelt es sich bei der Straße um einen Schotterweg.

<sup>8</sup> Vgl. Capital-Immobilienkompass, <https://www.capital.de/immobilien-kompass/>, Abruf: 20.11.2025.

Nutzungen in Umgebung:	Die Flächen um das Bewertungsgrundstück werden hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt (nördlich Acker, südlich Grünland). An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein wasserführender Graben, westlich und östlich befindet sich teilweise Gehölz.
------------------------	---

## 2.3 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt<sup>9</sup> und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes<sup>10</sup> liegt für die Umgebung des Objekts keine Belastung durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm vor.

Im Ortstermin konnten keine messbar wertbeeinflussenden Immissionen wahrgenommen werden, die über ein übliches örtliches Maß hinausgehen. Übermäßige Immissionen aus der Landwirtschaft (insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung) waren im Ortstermin nicht 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 Landshut	Gemeinde Wurmsham
	2023 bis 2043			2019 bis 2033
<b>Bevölkerungsveränderung</b>	4,3%	6,4%	10,6%	13,5%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	stark zunehmend
<b>Durchschnittsalter</b> 2023/2019	44,2	44,6	43,6	43,3
Durchschnittsalter 2043/2033	45,4	46,2	45,2	43,8
Veränderung	2,7%	3,6%	3,7%	1,2%
<b>Jugendquotient</b> 2023/2019	31,3	31,3	33,9	34,3
Jugendquotient 2043/2033	32,8	33,6	37,3	48,1
Veränderung	4,8%	7,3%	10,0%	40,2%
<b>Altenquotient</b> 2023/2019	35,5	36,8	33,6	31,1
Altenquotient 2043/2033	44,4	48,6	46,6	51,6
Veränderung	25,1%	32,1%	38,7%	65,9%

<sup>9</sup> UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_laerm\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de), Abruf: 20.11.2025.

<sup>10</sup> Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>.

Im Landkreis Landshut wird sich die Bevölkerung anhand von Modellberechnungen von 2023 bis 2043 um voraussichtlich ca. +10,6 % verändern (= Einstufung „stark zunehmend“).<sup>11</sup> Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von +6,4 % erwartet („zunehmend“). Für die Gemeinde Wurmsham wird im Zeitraum von 2019 bis 2033 eine Bevölkerungsentwicklung von +13,5 % („stark zunehmend“) prognostiziert.

Es ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 43,6 Jahren (2023) auf ca. 45,2 Jahre (2043, = +3,7 %) zu erwarten.

Der Jugendquotient<sup>12</sup> wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen (+10,0 %) und der Altenquotient<sup>13</sup> ansteigen (+38,7 %). Für die Gemeinde Wurmsham wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 43,3 Jahren (2019) auf ca. 43,8 Jahre (2033 = +1,2 %) prognostiziert. Der Jugendquotient wird in der Gemeinde voraussichtlich weniger ansteigen als der Altenquotient.

Das Durchschnittsalter wird im Landkreis etwas stärker ansteigen als in Niederbayern. Es wird deutlich, dass der Landkreis Landshut, aber auch die Gemeinde Wurmsham, für die Bevölkerung attraktiv ist.

## 2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

In der Gemeinde Wurmsham ist aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen bis guten Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes 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 Be-

---

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

<sup>13</sup> Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

triebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen aber auch für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.<sup>14</sup> 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.

Seit ca. dem dritten/vierten Quartal 2022 war 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 war, 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 waren z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar. Auch wenn sich das Preisniveau in 2024 und 2025 bei Wohn- und Gewerbeimmobilien z.T. wieder erholt hat, liegt es noch unter dem vor Ausbruch des Ukrainekriegs.

---

<sup>14</sup> 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](https://www.digitalmagazin.de/marken/blw/hauptheft/2024-32/betriebsfuhrung/049_bodenpreise-anstieg-flacht-ab)).

Abb.: Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreistypen<sup>15</sup>



Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

Abb.: Anzahl genehmigter Wohnungen im Neubau nach Gebäudeart<sup>16</sup>



<sup>15</sup> [https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen\\_bau/wohnen](https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen). Abruf: 30.04.2025.

<sup>16</sup> [https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data\\_woh\\_baugenehmigungen\\_wohnungen](https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_baugenehmigungen_wohnungen). Abruf: 30.04.2025.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Sie basiert auf Daten aus der Vergangenheit, die – soweit erforderlich – auf den Wertstichtag angepasst werden.

### 3 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

<b>Flurstück Nr. 581</b>	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus und diversen älteren Wirtschaftsgebäuden, Reitplatz, Wegefläche, Grünland und teilw. unkultivierte Fläche/Gewässer
Größe:	32.296 m <sup>2</sup>
Ausformung:	unregelmäßige Ausformung (u.a. unregelmäßige Auskragungen im Westen und im Osten) Länge/Tiefe: ca. 428 m Breite: ca. 18 bis 145 m
Topografie:	insgesamt leichte bis mittlere Neigung des Grundstücks nach Süden und teilweise nach Südwesten. Die Hoffläche (Vierseithof) ist eben bis leicht geneigt und liegt etwas tiefer als der Schotterweg. Der Reitplatz weist eine ebene Fläche auf und liegt deutlich tiefer als der Schotterweg und die Hofstelle. Südlich der Hofstelle und nördlich sowie östlich des Reitplatzes befindet sich jeweils eine steilere Böschung. Das Gelände südwestlich der Reithalle fällt nach Südwesten hin ab. Diese Fläche ist mit Gehölz bewachsen. In der Mitte des Gehölzes ist ein stehendes Gewässer/ehem. Weiher vorhanden. Südlich der Reithalle befindet sich ebenfalls eine Böschung. Im östlichen Bereich des Grundstücks fällt das Gelände teilweise stark vom Schotterweg Richtung Süden/Südwesten ab. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein wasserführender Graben
Zuwegung:	Schotterweg von Grünzing bis Eggersdorfen, der durch das Flurst. Nr. 581 verläuft, gemäß Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen vom 15.08.1987 öffentlich gewidmet

## 4 Rechtliche Grundlagen

### 4.1 Grundbuch

Nachfolgend werden die für die Wertermittlung wesentlichen Informationen des Grundbuchs dargestellt. Es handelt sich dabei um eine zusammenfassende, auszugsweise Übersicht. Maßgeblich ist jeweils das Originalgrundbuch.

## Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des Amtsgerichts Landshut von Ruprechtsberg, Band 11 Blatt 381				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m <sup>2</sup>
[...] 19	[...] 581	[...] Loh 1	[...] Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	[...] 32.296
Gesamt				32.296

## Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt 1

## Zweite Abteilung

### Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen <sup>17</sup>
1	19	581	Starkstromleitungsrecht an Flst. 581 für xx. Gemäß Bewilligung vom 12. Juni 1973 eingetragen am 31. Juli 1973.
7	19	581	Geh- und Fahrtrecht an Flst. 581 für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 581/3 (BVNr. 1 in Blatt 626); gemäß Bewilligung vom 16.11.2004 URNr. 2808, Notar xx; eingetragen am 25.10.2005.
9	19	581	Recht zum Betrieb einer Photovoltaikanlage für xx, geb. xx; gemäß Bewilligung vom 14.11.2006 URNr. 2464 Notar xx; Gleichrang mit Abt. II/10; eingetragen am 09.01.2007.
10	19	581	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines Rechts zum Betrieb einer Photovoltaikanlage für die xx; Gleichrang mit Abt. II/9; gemäß Bewilligung vom 14.11.2006 URNr. 2464 Notar xx; eingetragen am 09.01.2007.
13	19, Am Anteil Abt. I/5.1	581	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Landshut – Vollstreckungsgericht-, AZ: 3 K 107/24); eingetragen am 13.01.2025.
14	19	581	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut – Vollstreckungsgericht-, AZ: 3 K 29/25); eingetragen am 06.03.2025.

<sup>17</sup> Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.

### Dritte Abteilung

Im Rahmen der Wertermittlung wird marktüblich angenommen, dass Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs nicht wertbeeinflussend sind. Auf die Darstellung der Abteilung III wird aus diesem Grund verzichtet.

#### 4.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen<sup>18</sup> und Wertzahlen<sup>19</sup> der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster															
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung								Flächen in der Bodenschätzung					Bonität BP	
	Gebäude- u. Freiflächen (GF) m <sup>2</sup>	Landwirtsch. Betriebsfläche m <sup>2</sup>	unkultivierte Fläche m <sup>2</sup>	Weg, Straße m <sup>2</sup>	Acker A, AGr m <sup>2</sup>	Grünland Gr, GrA m <sup>2</sup>	Zwischen-summe LF m <sup>2</sup>	Wald m <sup>2</sup>	Gesamt m <sup>2</sup>	Acker A, AGr m <sup>2</sup>	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m <sup>2</sup>	Klasse Wertzahlen		Zwischen-summe m <sup>2</sup>
581	5.785	4.075	1.052	1.991		19.393	19.393	0	32.296	3.967	L3D 66/60	11.753	LMob2 50/50		
							0	0	0	1.651	L4D 64/58	2.627	Llib2 52/52		
							0	0	0			413	Llib2 54/54		
							0	0	0			25	Molb3 41/41	20.436	53
Gesamt	5.785	4.075	1.052	1.991	0	19.393	19.393	0	32.296	5.618		14.818		20.436	53

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Flurstück Nr. 581 wie folgt genutzt:

Grünland	19.393 m <sup>2</sup>
Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	5.785 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Betriebsfläche	4.075 m <sup>2</sup>
Straßenverkehr oder Weg	1.991 m <sup>2</sup>
Unkultivierte Fläche	1.052 m <sup>2</sup>

Die Flächenaufteilung des Grundstücks nach dem Liegenschaftskataster kann in Anlage 2 (Flurkarte) nachvollzogen werden.

Bei der Gebäude- und Freifläche von ca. 5.785 m<sup>2</sup> handelt es sich hierbei um die Hofstelle südlich des Schotterwegs, den Reitplatz sowie um einen gewissen Umgriff (Fläche zwischen Hofstelle und Reitplatz, Böschungen, teilw. Gehölz). Bei der landw. Betriebsfläche von ca. 4.075 m<sup>2</sup> handelt es sich hingegen

<sup>18</sup> Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.  
<sup>19</sup> 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.

um die Teilfläche nördlich des Schotterweges (bebaute Fläche mit großzügigem Umgriff, teilweise unkultiviert) mit Ausnahme des Grünlands im Norden. Als unkultivierte Fläche wurde im LK ein schmaler Streifen nördlich des Grabens an der südlichen Grundstücksgrenze bezeichnet. Hierbei handelt es sich um Grünland mit erhöhter Feuchtigkeitseinwirkung (eingeschränkte Nutzung).

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

Die vorherrschenden Bodenarten der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Lehm mit Moor (LMo), Lehm (L) oder Moor (Mo). Die Bonitäten liegen zwischen 41 und 60 BP. Der Mittelwert aller Flächen beträgt ca. 53 BP, was einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.<sup>20</sup>

Die Zustandsstufen 3 und 4 des Ackerschätzungsrahmens stehen für Flächen mittlerer bzw. mittlerer bis geringerer Ertragsfähigkeit mit einer humushaltigen Krume von ca. 25 cm (20 bis 30 cm) bzw. weniger humushaltigen Krume von ca. 20 cm (ca. 15 bis 25 cm). Der Untergrund ist schwach roh (durchwurzelbar) bis schon erkennbar verdichtet (mit eingeschränkter Durchwurzelbarkeit).

Die Bodenstufe II beim Grünland entspricht in etwa den Ackerzustandsstufen 3 (s.o.) bis 5 (Flächen geringer Ertragsfähigkeit, roher Untergrund, verdichtet, kaum durchwurzelbar). Die Wasserstufe 2 steht für gute Wasserverhältnisse ohne Gefahr der Austrocknung. Bei der Wasserstufe 3 handelt es sich um normal mittlere Wasserverhältnisse. Nässeanzeiger können in mäßigem Umfang vorkommen.

---

<sup>20</sup> Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

#### 4.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

##### 4.3.1 Planerische Grundlagen

###### **Flächennutzungsplan**

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Gemeinde Wurmsham vom 14.04.2025 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Er wurde am 03.09.1993 genehmigt und am 06.09.1993 rechts-wirksam.

###### Darstellung

Das Flurstück Nr. 581 ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB dargestellt (siehe Anlage 3). Die benachbarten Flächen sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft oder als Grünflächen im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB) dargestellt.

###### **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 der Gemeinde Wurmsham vom 14.04.2025 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 ImmoWertV<sup>21</sup> 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.

---

<sup>21</sup> Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Laut Auskunft des Landratsamts Landshut vom 11.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand.

### **Bodenverhältnisse**

Gemäß BayernAtlas Geologie/Boden (Digitale Geologische Karte von Bayern und Übersichtsbodenkarte von Bayern)<sup>22</sup> werden die örtlichen Verhältnisse wie folgt beschrieben:

Gesteinsbeschreibung:	nördliche Teilfläche: Kies, Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen, wechselnd sandig, selten verfestigt; südliche Teilfläche: Ton, Schluff oder Mergel, kompaktiert; westliche und teilweise südliche Teilfläche: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet
Boden:	nördliche Teilfläche: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage; südliche Teilfläche: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

### **Eignung als Baugrund**

Das Flurst. Nr. 581 ist zum Stichtag zum Teil bebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor.

Für das zu bewertende Grundstück und dessen nächste Umgebung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse ohne bzw. mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen sowie ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.

<sup>22</sup> BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Abruf: 21.11.2025.

## Hinweise

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche(n) sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. Die obenstehenden 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 Spezialsachverständige beauftragen.

### 5.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß BayernAtlas Umwelt und Naturgefahren (Hochwasser)<sup>23</sup> liegt das Bewertungsgrundstück in keinem Überschwemmungsgebiet. Der südliche bis südwestliche Bereich des Grundstücks liegt jedoch im wassersensiblen Bereich<sup>24</sup> (vgl. Anlage 4.0).

### 5.1.4 Wasserschutzgebiet

Gemäß BayernAtlas Umwelt und Naturgefahren (Wasser)<sup>25</sup> liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

---

<sup>23</sup> BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Abruf: 21.11.2025.

<sup>24</sup> Wassersensible Bereiche sind weder festgelegte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) jedoch 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 hohem Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder auch vorübergehend hoch anstehendes Grundwasser kommen.

<sup>25</sup> BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Abruf: 21.11.2025.

### 5.1.5 Landschafts-, Naturschutz, Biotop

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotop befinden. Gemäß „BayernAtlas“<sup>26</sup> sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	kleiner Bereich
FFH-Gebiet (Natura 2000):	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: <sup>27</sup>	Nein

### **Biotop**

Eine kleine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks ist als Biotop ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Teilfläche südwestlich der Reithalle (Gehölz und kleine Gewässerfläche, siehe Anlage 4.1).

### 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.<sup>28</sup>

<sup>26</sup> <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt und Naturgefahren, Natur. Abruf: 21.11.2025.

<sup>27</sup> 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.

<sup>28</sup> <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf: 28.03.2025.

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)<sup>29</sup> ist am 01.01.2021 in Kraft getreten.<sup>30</sup> Die AVDüV vom 22.12.2022 (BayMBL Nr. 783, BayRS 7820-1-L) wurde mit Verordnung vom 29.11.2022 (in Kraft getreten am 30.11.2022, BayMBL 2022 Nr. 658) geändert.<sup>31</sup>

Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 24.10.2025 wurde die Ausweisung der roten Gebiete aufgehoben und das Verfahren zur Neuausweisung wird gestoppt.

*„Die bundesrechtliche Ermächtigungsgrundlage für die Bayerische Ausführungsverordnung, § 13a Abs. 1 DüV, genüge mangels hinreichender Regelungsdichte nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen des Grundrechts auf Eigentum und der Berufsfreiheit. Aus § 13a Abs. 1 DüV ergebe sich nicht mit hinreichender Bestimmtheit, welche Gebiete als belastet auszuweisen seien und infolgedessen verschärften Düngebeschränkungen unterliegen. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV GeA 2022) reiche dafür nicht aus, weil sie allein Behörden binde und keine Außenwirkung habe. Die grundlegenden Vorgaben für die Gebietsausweisung, die den Umfang der auszuweisenden Gebiete maßgeblich beeinflussen, müssten in einer Rechtsnorm mit Außenwirkung geregelt werden.“<sup>32</sup>*

---

<sup>29</sup> <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbl/2020/783/baymbl-2020-783.pdf>.

<sup>30</sup> Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

<sup>31</sup> Mit der Neufassung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV GeA) vom 10.08.2022 (BAnz AT 16.08.2022) wurde durch den Bund die von der Europäischen Kommission bemängelte Vorgehensweise bei der Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten zur Umsetzung der EU-Nitrat-Richtlinie geändert und weiter vereinheitlicht. Nach AVV GeA hat die Überprüfung der Ausweisung nach den geänderten Vorgaben durch die Länder zum 30. November 2022 zu erfolgen, womit eine Änderung der AVDüV einhergeht. Die Gebietskulisse der eutrophierten (gelben) Gebiete wurden zum 23. Mai 2023 aktualisiert (Aufhebung des gelben Gebiets zwischen Speichersee Finsing und Flughafen München). <https://www.lfl.bayern.de/avduev>. Abruf: 01.08.2025.

<sup>32</sup> <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf 10.11.2025.

Der Bund ist gefordert, neue Rechtsgrundlagen für die Neuausweisung zu schaffen. Bis auf Weiteres gelten Düngegesetz und Düngeverordnung (DüV) ohne weitere Auflagen für belastete Gebiete.<sup>33</sup>

#### 5.1.7 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf dem Grundstück.<sup>34</sup> Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine wertrelevanten denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.

#### 5.2 Weitere Grundstücksmerkmale

##### 5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

###### **Art der baulichen Nutzung**

Siehe auch § 5 Abs. 1 ImmoWertV.

Folgende Gebäude und bauliche Anlagen befinden sich zum Qualitätsstichtag auf dem Bewertungsgrundstück:

1: Wohnhaus	7: Reithalle
2: ehem. Schweinestall/Sattelkammer	8a + 8b: alte Pultdachunterstände
3: Stallgebäude mit Pferdeboxen	9: ehem. Hühnerstall
4: Stadl mit Laufhof	10: überdachte Futterstelle
5: Pultdachanbau/Futterstelle	11: Reitplatz
6: Offenstall mit kleinem Laufhof	12: Festmistlager + Güllegrube

<sup>33</sup> Bayerisches Landwirtschaftliche Wochenblatt (BLW): Düngeverordnung: Rote und gelbe Gebiete unwirksam; Leipziger Richter entscheiden für Bauern; So darf jetzt in Bayern gedüngt werden, DLV, Ausgabe 44/2025, S. 12 bis 14 und S. 33, 34.

<sup>34</sup> [http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Denkmal, Abruf: 14.10.2025.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus



Quellenangabe: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; Nummerierung durch Dr. Fischer partners, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch Dr. Fischer partners am 19.11.2025.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ<sup>35</sup> und GFZ<sup>36</sup>) ist in ländlich geprägten Gebieten und Regionen mit z.T. niedrigen Bodenwerten i.d.R. nur von untergeordneter Bedeutung. Deshalb werden die Bodenrichtwerte – wie im vorliegenden Fall – häufig ohne Angaben einer GRZ und/oder GFZ bzw. WGFZ<sup>37</sup> festgesetzt.

<sup>35</sup> GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässig sind.

<sup>36</sup> GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BaunVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BaunVO zulässig sind. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) löst sich von den baurechtlichen Vorgaben und kann daher von der GFZ abweichen. Die WGFZ ist eine wertermittlungstheoretische Kennziffer, von der keine baurechtlichen Schlüsse abgeleitet werden können. Die Berechnung der WGFZ ist stets an der Berechnungsweise der für die Bewertung zugrunde liegenden Daten auszurichten.

<sup>37</sup> Wertrelevante Geschossflächenzahl. Die WGFZ darf nicht mit der bauplanungsrechtlichen Größe GFZ verwechselt werden. Während in die GFZ nur Geschossflächen von Vollgeschossen einfließen, werden bei der WGFZ i.d.R. auch Flächen von ausgebauten und ausbaufähigen Dachgeschossen (anteilig, z.B. 75 %) angerechnet.

In den Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut zum 01.01.2024 heißt es zum Maß der baulichen Nutzung:

„[...]“

Die Anweisung der Bodenrichtwertbestimmung ist gegeben, dass die Bodenrichtwerte für zulässige und festgesetzte Nutzung der bestmöglichen Nutzung nach § 10 ImmoWertV (Ordnungsbereich Grundstücksbewertung, Ziel der Wertermittlung, Wertermittlung nach § 12 ImmoWertV, der überbauten Grundstücksfläche nach § 20 ImmoWertV und der Grundstücksgröße (je 20 qm Grundfläche) (Baufläche) nach § 21 ImmoWertV) sind. Die Bodenrichtwerte sind für die Bewertung der Grundstücke zu verwenden.

[...]“

### 5.2.2 Lasten und Beschränkungen

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

Abt. II, lfd. Nrn. 1, 7, 9, 10, 13, 14 Starkstromleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Recht zum Betrieb einer Photovoltaikanlage + Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung, Zwangsversteigerung

Gemäß Auftrag vom 26.03.2025 sollen die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen bei der Wertermittlung außer Betracht bleiben.

Jedoch sollen die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1, 7, 9 und 10 eingetragenen Rechte gesondert bewertet werden.

Die Wertminderungen durch die Rechte werden auftragsgemäß nicht im Gutachten berücksichtigt, sondern auf einem separaten Beiblatt 2 ausgewiesen, das nicht Teil des Gutachtens ist.

Die Eintragung der Zwangsversteigerung hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

### 5.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Das Bewertungsgrundstück liegt an einem Schotterweg, der auch durch das Bewertungsobjekt verläuft. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist dieser

Weg gemäß Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen vom 15.08.1987 öffentlich gewidmet. Erschließungskosten nach BauGB<sup>38</sup> wurden lt. Auskunft der Gemeinde Wurmsham vom 14.04.2025 nicht erhoben.

Das Grundstück ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Herstellungsbeiträge nach KAG<sup>39</sup> (Wasser) wurden am 24.08.1995 erhoben und bezahlt (8.687,15 DM für 1.800 m<sup>2</sup> Grundstücks- und 287,12 m<sup>2</sup> Geschossfläche).

Das Bewertungsgrundstück ist nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen, Herstellungsbeiträge nach KAG (Kanal) wurden nicht erhoben. Lt. Auskunft im Ortstermin läuft das Abwasser des Wohnhauses in die Güllegrube unter dem Festmistlager.

<b>Zusammenfassung der Erschließung</b>	
Erschließung	Auskunft der Gemeinde Wurmsham vom 14.04.2025.
BauGB	Schotterweg, keine Erschließungskosten erhoben.
KAG Wasserversorgung:	Grundstück angeschlossen, Herstellungsbeiträge: 8.687,15 DM (erhoben am 24.08.1995 und bezahlt), Beiträge zum Wertstichtag: 0,68 €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (netto + 7 % MwSt.) und 10,05 €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (netto + 7 % MwSt.).
KAG Abwasser:	Grundstück nicht an öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen, keine Herstellungsbeiträge erhoben.
Strom	Grundstück angeschlossen

Bei einer Änderung der baulichen Nutzung ist nicht auszuschließen, dass zukünftig Erschließungskosten und/oder Herstellungsbeiträge anfallen.

#### 5.2.4 Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände oder erhebliche städtebauliche Funktionsverluste sind bezüglich des zu bewertenden Objekts nicht bekannt. Es wird daher angenommen, dass keine Betroffenheit durch städtebauliche Missstände und Funktionsverluste gegeben ist.

<sup>38</sup> § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

<sup>39</sup> Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

#### 5.2.5 Dauerhafte öffentliche Zweckbindung

Siehe dazu auch § 44 ImmoWertV. Das zu bewertende Objekt unterliegt keiner dauerhaften öffentlichen Zweckbindung.

#### 5.2.6 Flächen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Das zu bewertende Objekt unterliegt keiner Zweckbestimmung zur Erzeugung erneuerbarer Energien.

#### 5.2.7 Pacht und Miete

##### **Vermietung/Verpachtung des Anwesens Loh 1**

Laut Auskunft im Ortstermin war das Anwesen (Loh 1) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet. Gemäß Auskunft der Mieterin liegt ein ca. 15 Jahre alter Mietvertrag zwischen ihr und der Antragsgegnerin vor. Der Mietvertrag wurde lt. Auskunft im OT zum 15.05.2025 gekündigt. Die Mieterin nutzte das Anwesen unter anderem als Pensionspferdebetrieb mit Reitschule (Gewerbe). Das Gewerbe wurde lt. Auskunft im OT zum 30.05.2025 abgemeldet. Die östliche Auskragung des Flurstücks (ca. 0,28 ha Grünland) wird lt. Auskunft im OT von der/dem anliegenden Nachbar/in als Weide genutzt. Informationen zu einem Pachtvertrag liegen nicht vor.

##### **Vermietung/Verpachtung von Dachflächen**

Außerdem sind die südlichen Dachflächen vom ehem. Schweinestall (Sattelkammer), teilw. vom Wohnhaus und vom Stadl verpachtet. Gemäß Miet-/Pachtvertrag zur Errichtung einer Photovoltaikanlage vom 01.08.2006 wurde folgender Vertragsgegenstand vereinbart:

„[...]“

Der Verpächter gestattet dem Betreiber die Errichtung und den Betrieb von einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung, mit einer Nebenleistung nach Wahl des Betreibers, auf dem im Lagerplan gekennzeichneten Gelände.

Er gestattet dem Mieter den Einbau und Betrieb aller erforderlichen Schalt-, Meß-, Kumpumulator- und Einbaueinrichtungen sowie sonstige Arbeiten, soweit diese für den Anschluß und den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

Die Photovoltaikanlage, die verlegten Leitungen, Schalt-, Meß- und Einbaueinrichtungen bleiben alleiniges Eigentum des Betreibers. Das Betreffende wird nach der Fertigstellung der Anlage nur zu einem vorübergehenden Zweck und nur scheinbar als Bestandteil des Gebäudes eingebracht wird. (§ 74 BGB)

Der Betreiber erhält ein Zugangsrecht zur Photovoltaikanlage, den Wechselrichter und dem Stromzähler.

[...].“

Der Vertrag begann am 01.09.2006 und endet am 30.08.2036, außer die Anlage wird vorher demontiert. Die Pachthöhe beträgt 2,50 €/m<sup>2</sup> Modulfläche pro Jahr, zahlbar jeweils zum 01.10. eines Jahres. Bei Beendigung des Vertrages hat der Betreiber die Photovoltaikanlage einschließlich aller Kabel und Einbauten auf eigene Kosten zu entfernen.

Gemäß Schreiben (Abrechnung der Dachflächenpacht) vom 10.10.2006 beträgt die vorhandene Modulfläche 279,07 m<sup>2</sup>, gerundet 280,00 m<sup>2</sup>. Dies ergibt demnach eine Pachtzahlung von 700,00 €/Jahr (280 m<sup>2</sup> x 2,50 €/m<sup>2</sup>). Bei einem Zinssatz von 6 % ergibt sich bei 10 Jahren Restpachtdauer zum Wertstichtag ein Barwert der Pachteinahmen von ca.

Pachtertrag jährlich		700,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten wie z.B. Verwaltungskosten, Pachtausfallrisiko, ggf. höhere Gebäudeversicherung	-10 %	<u>-70,00 €</u>
Nettopacht jährlich		630,00 €
630,00 €/Jahr x 7,8017 =		4.915,07 €
Barwert Ertrag Dachflächenpacht gerundet		<u>4.900,00 €</u>

Dem Barwert des Pachtertrags steht die Wertminderung durch das Recht zum Betrieb einer PV-Anlage gegenüber. Aufgrund des Rechts muss der Eigentümer des Flurstücks den Anlagenbetreiber zur Pflege und Wartung der Anlage auf sein Grundstück und in bzw. auf die Gebäude lassen, in/auf denen sich die PV-Anlage einschließlich Wechselrichter etc. befindet. Da die Bewertung im

Gutachten auftragsgemäß unbelastet erfolgen soll, bleibt die Wertminderung unberücksichtigt. Sie wird in einem separaten Beiblatt 2, das dem Amtsgericht übermittelt wird, ermittelt.

## 6 Entwicklungszustand

Zum Zwecke der Bewertung wird fiktiv eine Aufteilung der Grundstücke in folgende Teilflächen vorgenommen.<sup>40</sup>

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild + Beschriftung (Skizze!)



Quellenangabe: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; farbige Markierung: Unterteilung des Grundstücks in Teilflächen; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 24.11.2025

Die Teilflächen des Grundstücks sind 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:<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Anmerkung: Da keine Vermessung der Teilflächen vorliegt, wurden die Flächengrößen anhand der vorliegenden Informationen und eigenen planimetrischen Messungen abgeschätzt.

<sup>41</sup> Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA zu § 3.

Teilfläche	Entwicklungszustand
<b>TF 1</b> ca. 300 m <sup>2</sup>	baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, sog. faktisches Bauland im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), Wohnhaus mit Umgriff
<b>TF 2</b> ca. 3.915 m <sup>2</sup>	baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, sog. faktisches Bauland im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff, südlich des Wegs
<b>TF 3</b> ca. 2.620 m <sup>2</sup>	baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, sog. faktisches Bauland im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), weitere Hoffläche bzw. landwirtschaftliche Betriebsfläche mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff, nördlich des Wegs
<b>TF 4</b> ca. 1.570 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Reitplatz mit Umgriff, südwestlich der Hofstelle
<b>TF 5</b> ca. 1.455 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Gehölz/unkultiv. Fläche, teilw. Wasserfläche, westlich der Hofstelle, nördlich des Wegs
<b>TF 6</b> ca. 1.991 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Wegefläche
<b>TF 7</b> ca. 2.015 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland, nördlich des Wegs
<b>TF 8</b> ca. 18.430 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland, südlich des Wegs

## 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.

### Baureifes Land

Das zu bewertende Grundstück liegt im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Bodenrichtwert für baureifes Land wurde im Bereich der Bewertungsfläche nicht veröffentlicht. In den Vorbemerkungen der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 ist folgendes festgehalten:

„[...]

- a) Für Industrie oder gewerbliche Grundstücke in Ortsbereichen, für die die Richtwertbestimmung nicht möglich ist, werden sich die Bodenrichtwerte an 0,00 € festgesetzt.
- b) Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Richtwerte für die Landwirtschaft im Außenbereich (Mehrwert) im Vergleich zum Wohn- und Gewerbegebietwert bei ein bis zwei Tägern Abstrich des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, festzusetzen. Bei Anwesenheiten über 1000 m<sup>2</sup> sind gegebenenfalls höhere Werte nach Ermessensmaßstab zulässig.
- c) Bei sonstigen Wirtschaftsbereichen (ein bis zwei Tägern Abstrich des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, abstrichlos bei 1000 m<sup>2</sup> und darüber, abstrichlos bei 1000 m<sup>2</sup> und darüber für freizugelassene Flächen für die Landwirtschaft vorbehalten).
- d) Bei landwirtschaftlichen Grundstücken im Außenbereich ist ein bis zwei Tägern Abstrich des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert für landwirtschaftliche Grundstücke ermittelt wurde, vorzunehmen.

[...]“

Die vom Bewertungsgrundstück nächstgelegene Ortschaft, für die ein BRW für baureifes Land ermittelt wurde, ist Pauluszell (BRW für Wohnbaufläche ca. 800 m und BRW gewerbliche Bebaufläche ca. 500 m entfernt).

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat zum 01.01.2022/2024 folgende Bodenrichtwerte für baureifes Land veröffentlicht:

baureifes Land		Richtwerte		Ø jährl. Steigerung*	
		01.01.2022	01.01.2024	2022-2024	%
Ortsteil/Bereich	Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wachstumsf.	
Pauluszell		200,00	230,00	1,0724	7,24%

\*geometrisches Mittel

baureifes Land		Richtwerte		Ø jährl. Steigerung*	
		01.01.2022	01.01.2024	2022-2024	%
Ortsteil/Bereich	Nutzung	Gewerbe	Gewerbe	Wachstumsf.	
Pauluszell		105,00	105,00	1,0000	0,00%

\*geometrisches Mittel



Die Bodenrichtwerte für baureifes Land unterscheiden sich je nachdem, um welche Nutzungsart es sich handelt und in welcher Bodenrichtwertzone ein Kaufpreis liegt. Die den Kaufpreisen vom Gutachterausschuss zugeordneten Richtwerte liegen zum 01.01.2024 zwischen 220,00 und 230,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen bei 150,00 €/m<sup>2</sup> für Gewerbeflächen/Mischnutzung.

#### 7.2.1.1 Auswertung

##### **Allgemeines**

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der Preise widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschlossen werden (§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV). Weiterhin sind Preise auszuscheiden, bei denen bei weiteren Grundstücksmerkmalen gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV (Art und Maß der baulichen Nutzung) keine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Preise für landwirtschaftliche Flächen unter ca. 1.000 m<sup>2</sup> werden ggf. ausgeschlossen, 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 m<sup>2</sup> mit herangezogen werden.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.<sup>42</sup> Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern

---

<sup>42</sup> Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-<sup>43</sup> oder Konkursverfahren (Insolvenz)<sup>44</sup> 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<sup>45</sup>. Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert<sup>46</sup> 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 Rechtsprechung<sup>47</sup> auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

#### 7.2.1.2 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS<sup>48</sup> lokalisiert werden.

---

<sup>43</sup> 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.

<sup>44</sup> BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

<sup>45</sup> 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.

<sup>46</sup> Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert  $\pm 1$  x Standardabweichung.

<sup>47</sup> 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.

<sup>48</sup> [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Beschreibung
1	204,68	Wohnbaufläche, regelmäßige Ausformung, geneigt, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
2	109,13	Drei Grundstücke, die nebeneinanderliegen, Wohnbaufläche, insgesamt > 2.000 m <sup>2</sup> , unregelmäßige Ausformung, geneigt, ebf.
3	213,41	Wohnbaufläche, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, ebf.
4	205,88	Wohnbaufläche, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, ebf.
5	205,85	Wohnbaufläche, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, ebf.
6	205,00	Wohnbaufläche, leicht geneigt, kann nicht genauer lokalisiert werden, ebf.
7	209,00	Wohnbaufläche, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, ebf.
8	230,00	Wohnbaufläche, leicht geneigt, kann nicht genauer lokalisiert werden
9	98,28	Fläche gemischter Nutzung, > 2.500 m <sup>2</sup> , unregelmäßige Ausformung, leicht geneigt
10	42,74	Fläche gemischter Nutzung, mit alten Gebäuden bebaut, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt
11	203,09	Wohnbaufläche, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, ebf.
12	206,26	Wohnbaufläche, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, ebf.
13	203,14	Wohnbaufläche, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, ebf.
14	203,13	Wohnbaufläche, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, ebf.

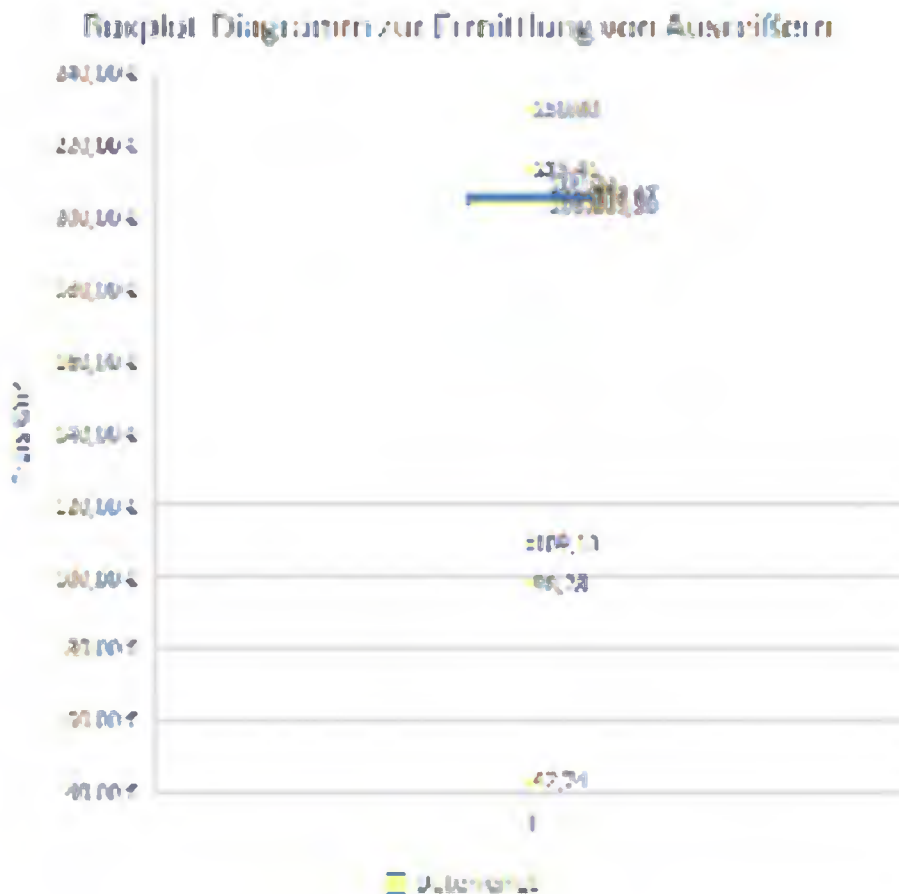
### 7.2.1.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms<sup>49</sup> kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.

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

<sup>49</sup> 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.

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  $1,5 \times \text{IQR}$  nach unten oder oben abweichen.



Im vorliegenden Fall stellt sich das wie folgt dar:

€/m <sup>2</sup>	Beschreibung
42,74	Minimum
203,10	Q1
204,84	Median
206,17	Q3
230,00	Maximum
181,40	arithm. Mittel
3,07	IQR
4,61	1,5xIQR
198,49	untere Ausreißergrenze
210,78	obere Ausreißergrenze

Nach dem Boxplot-Diagramm wären alle Kaufpreise von unter 198,49 €/m<sup>2</sup> und über 210,78 €/m<sup>2</sup> als Ausreißer zu beurteilen.

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

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Grund des Ausscheidens
2	109,13	abweichend niedriger KP für Wohnbauflächen, sehr große Fläche
8	230,00	hoher KP, kann nicht genau lokalisiert werden, evtl. Abbruchkosten unbekannt, sehr großes Grundstück
9	98,28	abweichende Nutzung (Mischnutzung), nicht mit anderen Kaufpreisen vergleichbar, abweichend niedriger KP, evtl. Abbruchkosten unbekannt, sehr großes Grundstück
10	42,74	abweichende Nutzung (Mischnutzung), nicht mit anderen Kaufpreisen vergleichbar, evtl. Abbruchkosten unbekannt, abweichend niedriger KP

#### 7.2.1.4 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

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

Auswertung der verbliebenen Kaufpreise für baureifes Land									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Preis €/m <sup>2</sup>	Lage	BRW €	Bemerkungen
1	Eberspoint	5	2025	855	WI	204,68		220	
3	Eberspoint	9	2025	984	WI	213,41		220	
4	Eberspoint	10	2025	850	WI	205,88		220	
5	Eberspoint	10	2025	1.025	WI	205,85	aus	220	
6	Eberspoint	12	2024	850	WI	205,00	datenschutz-	220	
7	Vilslern	12	2024	599	WI	209,00	rechtlichen	220	Verk. ö.H.
11	Wurmsham	6	2025	556	WI	203,09	Gründen keine	230	Verk. ö.H.
12	Wurmsham	8	2024	599	WI	206,26	Lageangebe	230	Verk. ö.H.
13	Wurmsham	8	2024	594	WI	203,14		230	Verk. ö.H.
14	Wurmsham	10	2025	582	WI	203,13		230	Verk. ö.H.
Anzahl Vergleichspreise				10		10	Stck		Mittelwert der Kaufpreise
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				556	m <sup>2</sup>	203,09	€/m <sup>2</sup>	220,00	2024 (4 Kaufpreise)
Größte Fläche/höchster Preis				1.025	m <sup>2</sup>	213,41	€/m <sup>2</sup>	230,00	205,85
Arithmetischer Mittelwert				749	m <sup>2</sup>	205,94	€/m <sup>2</sup>	224,00	2025 (6 Kaufpreise)
Standardabweichung				182	m <sup>2</sup>	3,19	€/m <sup>2</sup>	5,16	206,01
Variationskoeffizient				24,30	%	1,55	%		
Mittlerer Schwankungsbereich von				567	m <sup>2</sup>	202,75	€/m <sup>2</sup>	218,84	
bis				931	m <sup>2</sup>	209,13	€/m <sup>2</sup>	229,16	
Zwei-Sigma-Regel von				199,69	€/m <sup>2</sup> bis	212,19	€/m <sup>2</sup>		
Gewogenes arithmetisches Mittel				751	m <sup>2</sup>	206,27	€/m <sup>2</sup>		
Median (Zentralwert)				725	m <sup>2</sup>	205,43	€/m <sup>2</sup>	220,00	

Aus 10 verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 203,09 €/m<sup>2</sup> bis 213,41 €/m<sup>2</sup>.

Der arithmetische Mittelwert<sup>50</sup> beträgt 205,94 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung<sup>51</sup> von 3,19 €/m<sup>2</sup> und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)<sup>52</sup> von 1,55 %.

Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 556 m<sup>2</sup> und 1.025 m<sup>2</sup> (Mittelwert 749 m<sup>2</sup>).

Die mittlere Schwankungsbreite<sup>53</sup> der Kaufpreise reicht von 202,75 €/m<sup>2</sup> bis 209,13 €/m<sup>2</sup>. Die lfd. Nr. 3 (213,41 €/m<sup>2</sup>) liegt nicht innerhalb der Zwei-Sigma-Regel.<sup>54</sup> Das gewogene arithmetische Mittel und der Median<sup>55</sup> wurden mit 206,27 €/m<sup>2</sup> bzw. mit 205,43 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Kaufpreise sind durchschnittlich um ca. –6,39 % niedriger als der Bodenrichtwert für die Ortsteile Eberspoint und Vilslern von 220,00 €/m<sup>2</sup> und ca. –10,46 % niedriger als der Bodenrichtwert für den Ortsteil Wurmsham von 230,00 €/m<sup>2</sup> (BRW jeweils zum 01.01.2024).

Es lassen sich keine messbaren Wertunterschiede zwischen den Kaufpreisen der verschiedenen Gemarkungen feststellen.

---

<sup>50</sup> Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

<sup>51</sup> 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 m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

<sup>52</sup> 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.

<sup>53</sup> 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.

<sup>54</sup> 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.

<sup>55</sup> 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.

Die Kaufpreise der Gemarkung Wurmsham (BRW zum 01.01.2024 von 230,00 €/m<sup>2</sup>) weisen kein höheres Wertniveau (Ø ca. 203,91 €/m<sup>2</sup>) als die weiteren Kaufpreise in den Gemarkungen Eberspoint und Vilslern auf (BRW zum 01.01.2024 von 220,00 €/m<sup>2</sup>, Ø Kaufpreis von ca. 207,30 €/m<sup>2</sup>).

Die Mittelwerte der (z.T. angepassten) Kaufpreise aus den Jahren 2024 und 2025 unterscheiden sich nur geringfügig. Eine eindeutig steigende oder fallende Tendenz lässt sich daraus nicht ableiten. Die Datengrundlage ist in dem Jahr 2024 mit vier Kaufpreisen aber auch vergleichsweise gering.

#### 7.2.1.5 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

##### **Kaufwerte aus der Statistik für baureifes Land**

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Ruprechtsberg ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik<sup>56</sup> mit zur Auswertung herangezogen.

Für den Landkreis Landshut wurden für den Zeitraum 2020-2024 folgende Kaufwerte für baureifes Land veröffentlicht:

Landkreis Landshut						
Kaufwerte für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar						
Jahr	Kaufwert €/m <sup>2</sup>	Änderung zum Vorjahr €/m <sup>2</sup>	Änderung zum Vorjahr %	Wachstums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf m <sup>2</sup>
2020	214,00	-----	-----		395	795
2021	241,80	27,80	12,99	1,1299	298	728
2022	281,20	39,40	16,29	1,1629	191	728
2023	290,71	9,51	3,38	1,0338	126	690
2024	317,57	26,86	9,24	1,0924	124	734
Ø	269,06	2020 bis 2024		1,1037	227	735
Ø	296,49	2022 bis 2024		1,0627	147	717

\* Mittelwert als geometrisches Mittel

Ab 2021 neue Konzeption der Statistik, ggf. kein unmittelbarer Vergleich zu Vorjahren möglich

<sup>56</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte für Bauland in Bayern, Statistische Berichte, M I 6 j, München, verschiedene Jahrgänge.

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 ggf. Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

Es ist berücksichtigen, dass die Kaufwerte nicht nach Nutzungen (z.B. Wohnbauland, Gewerbebauland) unterscheiden und auch die Lagemerkmale, die Ausformung, Topografie und Zuwegung nicht bekannt sind.

Die Kaufwerte ab 2021 sind ggf. nicht unmittelbar mit den Vorjahren (vor 2021) zu vergleichen, da sich die methodische Vorgehensweise der statistischen Auswertung geändert hat.<sup>57</sup> Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Der Kaufwert für 2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik korrigiert.<sup>58</sup> Für 2025 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Kaufwerte im Landkreis Landshut sind von 2020 bis 2024 (vier Jahre) um durchschnittlich +10,37 % (Faktor 1,1037) gestiegen. Von 2022 bis 2024 (zwei Jahre) sind die Kaufwerte um Ø +6,27 % (Faktor 1,0627) gestiegen.

### **Grundstücksmarktbericht**

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat im Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024), S. 21/22 die Preisentwicklung der Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (2010-2024) veröffentlicht.

---

<sup>57</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Kaufwerte für Bauland in Bayern 2022, München, Oktober 2023, S. 4.

<sup>58</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte für Bauland in Bayern, korrigierte Fassung vom 12.08.2025, Abruf vom 01.12.2025.

Abb.: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024) des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut<sup>59</sup>, Preisentwicklung für Wohnbauflächen (EFH, ZFH 2010 bis 2024)

Grundstücksmarktbericht 2024 | 22  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Landkreis Landshut

Jahr	Anzahl	Quadratmeterpreise (€/m <sup>2</sup> )				Median	Index	Grundstücksgröße Flächen (m <sup>2</sup> )
		Preisspanne			Untere 5 %			
		Untere 5 %	Mittlere 50 % 1. Quartil	Obere 5 % 3. Quartil				
2010	225	67	94	165	270	111	100	642
2011	247	68	98	168	268	115	98	642
2012	322	69	98	148	263	120	98	631
2013	292	73	97	142	239	118	97	626
2014	273	75	97	142	280	107	98	658
2015	387	73	99	143	319	106	98	643
2016	413	75	96	167	321	112	100	648
2017	244	81	100	196	360	141	116	675
2018	827	92	122	206	402	147	120	639
2019	215	110	175	238	428	210	172	615
2020	270	114	180	289	500	218	172	618
2021	234	137	198	353	499	265	205	617
2022	143	137	209	431	348	311	215	622
2023	93	143	217	414	344	275	229	609
2024	82	166	224	196	348	300	246	636
<b>Veränderung zu 2023</b>	-11%	+20%	+8%	-4%	-10%	+7%	+8%	+11%

*Index = Wertescheitel Wohnbauflächen EFH/ZFH*

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, allgemeine und statistische Auswertungen, Bezugszeitraum 2024, Landshut, April 2025, Kapitel 4.2, Seite 22.

Die Entwicklungen der Kaufpreise können nicht ohne Weiteres auf die Gemarkung Ruprechtsberg übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber eventuell Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können, soweit sie der Entwicklung in der Gemarkung Ruprechtsberg entsprechen.

Nachdem der Median für die gezahlten Quadratmeterpreise von 311 €/m<sup>2</sup> (2022) auf 279 €/m<sup>2</sup> (2023) gesunken ist (ca. -10,29 Prozent), stieg dieser 2024 wieder auf 300 €/m<sup>2</sup> (ca. +7,53 Prozent) an.

<sup>59</sup> Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet. Laut telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses vom 19.01.2026 darf die Abbildung mit Quellenangabe im Gutachten verwendet werden.

Zur Information: Im Grundstücksmarktbericht 2024 wurden auch für Gewerbebaugrund (2018 bis 2024) im Landkreis Landshut Daten veröffentlicht.

Abb.: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024) des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut<sup>60</sup>, Preisentwicklung für Baugrund Gewerbe

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Quadratmeterpreis (€/m <sup>2</sup> )			Grundstückgröße im Median (m <sup>2</sup> )
		Prospanne	Median		
2018	19	85	266	64	9.100
2019	15	60	275	81	3.500
2020	10	55	157	65	1.088
2021	16	57	266	105	2.235
2022	21	68	120	120	3.401
2023	15	51	92	92	1.911
2024	8	85	114	114	2.106
<b>Veränderung zu 2023</b>	<b>-45%</b>	<b>+67%</b>	<b>+24%</b>	<b>+24%</b>	<b>+10%</b>

Tabelle 9: Quadratmeterpreis - Baugrund Gewerbe

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, allgemeine und statistische Auswertungen, Bezugszeitraum 2024, Landshut, April 2025, Kapitel 4.3, Seite 3.

Nachdem der Median für die gezahlten Quadratmeterpreise von 120 €/m<sup>2</sup> (2022) auf 92 €/m<sup>2</sup> (2023) gesunken ist (ca. -23,33 Prozent), stieg dieser 2024 wieder auf 114 €/m<sup>2</sup> (ca. +23,91 Prozent) an. Aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge ist die Aussagekraft jedoch eingeschränkt.

### Entwicklung des Bodenrichtwerts

Siehe Kapitel 7.1.

In Pauluszell (ca. 800 m vom Bewertungsobjekt entfernt) beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate des BRW für baureifes Land (Wohnen) von 01.01.2022 bis 01.01.2024 +7,24 % (Faktor 1,0724). Es ist nicht auszuschließen, dass diese Richtwertsteigerung Nachholeffekte enthält.

<sup>60</sup> Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet. Laut telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses vom 19.01.2026 darf die Abbildung mit Quellenangabe im Gutachten verwendet werden.

### Durchschnittliche jährliche Veränderung

Kaufwerte aus der Statistik liegen bis 2024 vor und der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 ist schon über 24 Monate alt. Die aktuelle jährliche Veränderung kann mithilfe dieser Daten nur bedingt abgeleitet werden.

Da die Kaufpreise der Jahre 2024 und 2025 im Durchschnitt unter dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 liegen, wird von keiner Steigerung des Preisniveaus von Wohnbauflächen bis zum Wertstichtag ausgegangen. Aufgrund der Erfahrungen des Unterzeichners, ist die aktuelle Marktlage zudem von Vorsicht geprägt. Siehe dazu auch Kapitel 2.5 – Regionaler Grundstücksmarkt. Aus den v.g. Gründen werden die Kaufpreise bzw. der Bodenrichtwert zeitlich nicht angepasst.

### Marktangepasster vorläufiger Orientierungswert

Der Mittelwert und der Median der Kaufpreise weichen nur geringfügig voneinander ab. Aus ihnen leitet sich ein vorläufiger Orientierungswert von  
 $(205,94 + 205,43) \text{ €/m}^2 / 2 = 205,69 \text{ €/m}^2$ , **rd. 206,00 €/m<sup>2</sup>**  
 ab.

## 7.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen										
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzungsart <sup>1</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Lage	Bonität	BRW €/m <sup>2</sup>	Bemerkungen
1	Babing	2	2024	5.695	A	12,00			16,00	
2	Babing	8	2024	35.695	A	16,76		53	16,00	
3	Eberspoint	11	2025	40	Gr	6,00		55	8,00	K.ö.H.
4	Neufraunhofen	5	2024	9.888	A	15,00		53	16,00	K.ö.H.
5	Völslern	6	2024	3.324	A	16,00		50	16,00	
6	Völslern	8	2025	16.829	Gr	7,72		40	8,00	
7	Pauluszell	3	2025	20.843	Gr	6,48	aus	47		Verwandschafts Kauf mit Verbindlichkeiten
8	Pauluszell	3	2024	3.241	A	13,88	datenschutz-	62	15,50	
9	Pauluszell	7	2024	18.868	A	15,26	rechtlichen	53	7,75	Käufer grenzt an
10	Wurmsham	5	2024	2.900	A	11,03	Gründen keine	55	15,50	
11	Wurmsham	5	2025	29.997	A	15,50	Lageangebe	53	15,50	
12	Wurmsham	5	2025	10.000	A	15,50		59	15,50	
13	Wurmsham	7	2024	7.430	A	7,25		57	15,50	
14	Wurmsham	7	2024	22.027	A	15,50			15,50	10 Jahre Rückverpachtung an Verk.
15	Wurmsham	7	2024	11.274	A	12,06		55	15,50	
16	Wurmsham	7	2024	41.020	A	7,07		55		ca. 40 % bewaldet

<sup>1</sup> A = Acker, Gr = Grünland, K.ö.H. = Käufer öffentliche Hand, Verk.ö.H. = Verkäufer öffentliche Hand

Die Bodenrichtwerte unterscheiden sich je nachdem, in welcher Gemeinde ein Kaufpreis liegt (vgl. Kapitel 7.1) und ob es sich um Grünland oder Ackerflächen

handelt. Die den Kaufpreisen vom Gutachterausschuss zugeordneten Richtwerte liegen zum 01.01.2024 zwischen 7,75 und 8,00 €/m<sup>2</sup> für Grünland und zwischen 15,50 und 16,00 €/m<sup>2</sup> für Ackerland.

#### 7.2.2.1 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS<sup>61</sup> lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Beschreibung
1	12,00	Acker, geneigt, kann nicht genau lokalisiert werden, befindet sich in der Nähe von bebauten Flächen, Teilfläche der lfd. Nr. 2
2	16,76	Acker, unregelmäßige Ausformung, in verschiedene Richtungen geneigt, kleiner Teil im wassersensiblen Bereich, umgeben von landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Fläche, befindet sich in der Nähe von bebauten Flächen, 49-59 BP, Ø ca. 53 BP
3	6,00	< 50 m <sup>2</sup> , tatsächliche Nutzung: Acker, eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit, leicht unregelmäßige Ausformung, teilw. Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von Acker und einer Verkehrsfläche, ca. 55 BP
4	15,00	Acker, leicht unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von Wald und einer Ackerfläche, 44-60 BP, Ø ca. 53 BP
5	16,00	< 0,4 ha, Acker, ortsnah, leicht unregelmäßige Ausformung, kaum geneigt, wassersensibler Bereich, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 50 BP
6	7,72	Grünland, ca. 8 % Wald, ortsnah, unregelmäßige Ausformung, kaum geneigt, wassersensibler Bereich, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Waldteilfläche zum Teil als Biotop ausgewiesen, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, 40 BP
7	6,48	3 Grundstücke, die nebeneinander liegen, bzw. nah aneinander liegen, größtenteils Grünland (auf 2 Teilflächen verteilt), ca. 1/3 Acker, kleiner Anteil an Wald und Wegefläche, Teilflächen mit unregelmäßiger Ausformung, die Ackerfläche ist Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit, geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, nahe an bebauten Flächen, 42-54 BP, Ø ca. 47 BP
8	13,88	< 0,4 ha, Acker, unregelmäßige Ausformung, Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit, leicht geneigt, größtenteils wassersensibler Bereich, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 62 BP

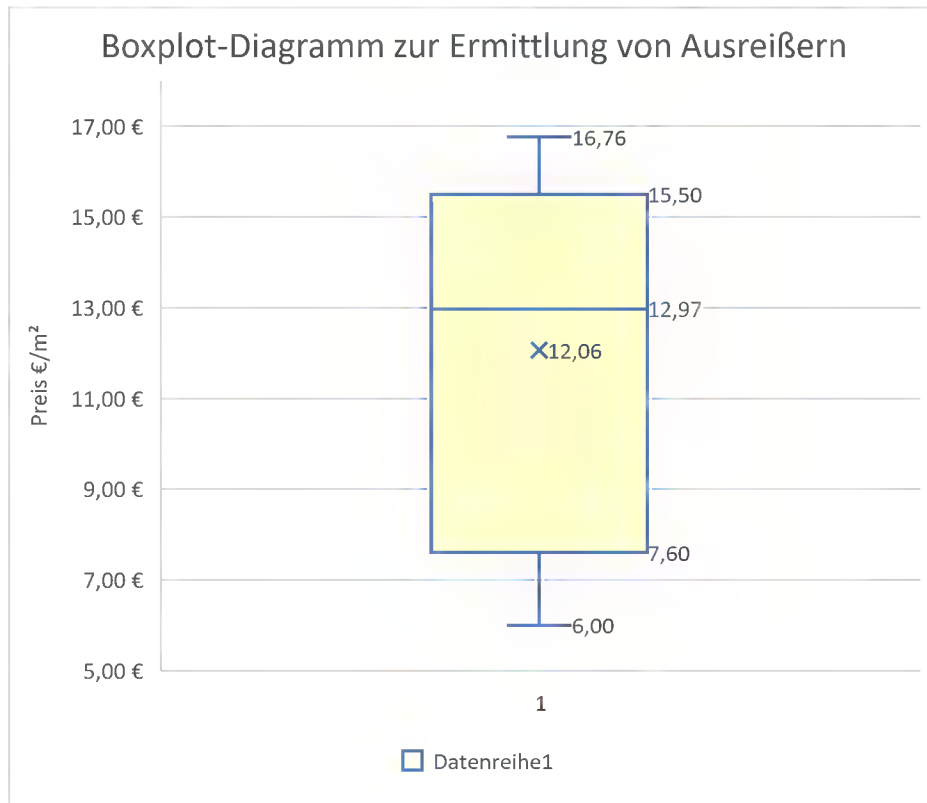
<sup>61</sup> [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Beschreibung
9	15,26	tatsächliche Nutzung: Grünland, ca. 9 % Wald, regelmäßige Ausformung, gemäß iBALIS nicht als „Feldstück“ eingetragen, teilweise geneigt, kleiner Bereich im wassersensiblen Bereich, Zuwegung vorhanden, umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, in der Nähe befinden sich bebaute Flächen, 48-55 BP, Ø ca. 53 BP
10	11,03	< 0,3 ha, Acker, unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung wohl vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 55 BP
11	15,50	Acker, ca. 4 % sonstige Fläche, unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, geneigt, kleiner Anteil im wassersensiblen Bereich, Zuwegung wohl vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche und teilweise Waldfläche, 46-56 BP, Ø ca. 53 BP
12	15,50	Acker, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, geneigt, kleiner Anteil im wassersensiblen Bereich, Zuwegung über andere Grundstücke, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 58-61 BP, Ø ca. 59 BP
13	7,25	Acker, unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 57 BP
14	15,50	kann nicht genau lokalisiert werden, evtl. TF von lfd. Nr. 11 und 12
15	12,06	Acker, ortsnah, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 50-58 BP, Ø ca. 55 BP
16	7,07	Acker, ca. 47 % Wald, sehr kleiner Anteil Grünland, regelmäßige Ausformung, geneigt, kleiner Anteil im wassersensiblen Bereich, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, 53-56 BP, Ø ca. 55 BP

### 7.2.2.2 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms<sup>62</sup> kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.

<sup>62</sup> 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.



€/m²	Beschreibung
6,00	Minimum
7,60	Q1
12,97	Median
15,50	Q3
16,76	Maximum
12,06	arithm. Mittel
7,90	IQR
11,85	1,5xIQR
-4,25	untere Ausreißergrenze
27,35	obere Ausreißergrenze

Kaufpreise, die theoretisch unter -4,25 €/m² und über 27,35 €/m² liegen, wären als Ausreißer zu beurteilen. Der niedrigste Kaufpreis beträgt 6,00 €/m² (lfd. Nr. 3) und der höchste Kaufpreis 16,76 €/m² (lfd. Nr. 2), sodass nach dem Boxplot-Diagramm weder ein Ausreißer nach oben noch ein Ausreißer nach unten ausgeschieden werden muss.

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

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Grund des Ausscheidens
1	12,00	kann nicht genau lokalisiert werden, Teilfläche von lfd. Nr. 2, geringer KP für Ackerflächen
3	6,00	sehr kleine Fläche, eingeschränkt nutzbar, abweichend niedriger KP für Ackerflächen
7	6,48	Verwandtschafts Kauf (mit Verbindlichkeiten), verschiedene Nutzungen (Grünland, Acker, Wald, Weg), niedriger KP
9	15,26	abweichend hoher KP für Grünland, Teilfläche Wald, Käufer grenzt an
13	7,25	sehr niedriger KP für Acker, unregelmäßige Ausformung
14	15,50	kann nicht genau lokalisiert werden, genaue Nutzung unbekannt, evtl. TF von lfd. Nr. 11 und 12, 10 Jahre Rückverpachtung an Verkäufer
16	7,07	gemischte Nutzung (Acker, Wald, Grünland), geringer KP für Acker

#### 7.2.2.3 Anpassen von Kaufpreisen

Die lfd. Nrn. 5, 8 und 10 sind mit jeweils etwa 0,3 ha kleiner als die restlichen Vergleichsgrundstücke. So kleine Grünlandflächen weisen bei der Bewirtschaftung im Vergleich zu Flächen von über einem Hektar Bewirtschaftungsnachteile auf. Dies macht sich bei den lfd. Nrn. 8 und 10 auch beim Kaufpreis bemerkbar. Aufgrund der geringen Größe (und der unregelmäßigen Ausformung) wird bei den lfd. Nrn. 8 und 10 ein Zuschlag vorgenommen, um sie mit den restlichen Kaufpreisen vergleichen zu können. Die Ortsnähe der lfd. Nr. 5 gleicht einen kalkulatorischen Zuschlag aufgrund der geringen Größe wieder aus.

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

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Grund	Vergleichswert €/m <sup>2</sup>
5	16,00	Größe < 0,4 ha, ortsnah	
		<b>Zu- und Abschläge heben sich auf</b>	16,00
8	13,88	Größe < 0,4 ha, unregelmäßige Ausformung	
		<b>Zuschlag +10 %</b>	15,27
10	11,03	Größe < 0,3 ha, unregelmäßige Ausformung	
		<b>Zuschlag +15 %</b>	12,68

Im Vergleich zur Gemeinde Wurmsham weisen die Kaufpreise der Gemeinde Velden (mit Ausnahme der lfd. Nr. 4) ein etwas höheres Preisniveau auf. Auch der Bodenrichtwert (01.01.2024) für Ackerflächen liegt in der Gemeinde Velden mit 16,00 €/m<sup>2</sup> um +0,50 €/m<sup>2</sup> über dem BRW der Gemeinde Wurmsham von 15,50 €/m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreise der Gemeinde Velden werden deshalb an das BRW-Niveau von Wurmsham angepasst.

Zuletzt weisen die lfd. Nrn. 10 und 15 ein niedrigeres Preisniveau als die restlichen Vergleichsgrundstücke auf. Dies könnte daran liegen, dass die beiden Kaufpreise nahe der Gemeindegrenze von Oberbergkirchen liegen. Der BRW für landwirtschaftliche Flächen in der Gemeinde Oberbergkirchen liegt zum 01.01.2024 bei 12,00 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Nähe zur Gemeinde Oberbergkirchen, könnten die lfd. Nrn. 10 und 15 vom landwirtschaftlichen Preisniveau von Oberbergkirchen beeinflusst sein. Deshalb wird ein Zuschlag vorgenommen.

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Grund	Vergleichswert €/m <sup>2</sup>
2	16,76	BRW 16,00 €/m <sup>2</sup> <b>Abschlag -3 %</b>	16,26
4	15,00	BRW 16,00 €/m <sup>2</sup> <b>Abschlag -3 %</b>	14,55
5	16,00	BRW 16,00 €/m <sup>2</sup> <b>Abschlag -3 %</b>	15,52
10	12,68	Nähe Oberbergkirchen <b>Zuschlag +20 %</b>	15,22
15	12,06	Nähe Oberbergkirchen <b>Zuschlag +20 %</b>	14,47

#### 7.2.2.4 Auswertung der verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreise

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

Es verbleiben:

**Ackerflächen**

Auswertung der verbleibenden Kaufpreise für Acker										
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Preis €/m <sup>2</sup>	Lage	Boni-tät	BRW €/m <sup>2</sup>	Bemerkungen
2	Babing	8	2024	35.695	A	16,26		53	15,50	KP angepasst
4	Neufraunhofen	5	2024	9.888	A	14,55		53	15,50	KP angepasst
5	Vilslern	6	2024	19.371	A	15,52	aus	50	15,50	KP und Größe angepasst
8	Pauluszell	3	2024	19.371	A	15,27	datenschutz-	62	15,50	KP und Größe angepasst
10	Wurmsham	5	2024	19.371	A	15,22	rechtlichen	55	15,50	KP und Größe angepasst
11	Wurmsham	5	2025	29.997	A	15,50	Gründen keine	53	15,50	
12	Wurmsham	5	2025	10.000	A	15,50	Lageangebe	59	15,50	
15	Wurmsham	7	2024	11.274	A	14,47		55	15,50	KP angepasst
Anzahl Vergleichspreise				8		8	Stck			Mittelwert der Kaufpreise
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				9.888	m <sup>2</sup>	14,47	€/m <sup>2</sup>	50,00		2024 (6 Kaufpreise)
Größte Fläche/höchster Preis				35.695	m <sup>2</sup>	16,26	€/m <sup>2</sup>	62,00		15,22
Arithmetischer Mittelwert				19.371	m <sup>2</sup>	15,29	€/m <sup>2</sup>	55,00		2025 (2 Kaufpreise)
Standardabweichung				9.432	m <sup>2</sup>	0,57	€/m <sup>2</sup>	3,82		15,50
Variationskoeffizient				48,69	%	3,73	%			
Mittlerer Schwankungsbereich von				9.939	m <sup>2</sup>	14,72	€/m <sup>2</sup>	51,18		
bis				28.803	m <sup>2</sup>	15,86	€/m <sup>2</sup>	58,82		
Zwei-Sigma-Regel von				14,17	€/m <sup>2</sup> bis	16,41	€/m <sup>2</sup>			
Gewogenes arithmetisches Mittel				19.616	m <sup>2</sup>	15,48	€/m <sup>2</sup>			
Median (Zentralwert)				19.371	m <sup>2</sup>	15,39	€/m <sup>2</sup>	54,00		

Aus 8 verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 14,47 €/m<sup>2</sup> bis 16,26 €/m<sup>2</sup>. Der arithmetische Mittelwert<sup>63</sup> beträgt 15,29 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung<sup>64</sup> von 0,57 €/m<sup>2</sup> und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)<sup>65</sup> von 3,73 %. Die veräußerten (teilw. angepassten) Flächengrößen liegen zwischen 9.888 m<sup>2</sup> und 35.695 m<sup>2</sup> (Mittelwert 19.371 m<sup>2</sup>).

<sup>63</sup> Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

<sup>64</sup> 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 m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

<sup>65</sup> 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.

Die mittlere Schwankungsbreite<sup>66</sup> der Kaufpreise reicht von 14,72 €/m<sup>2</sup> bis 15,86 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise liegen innerhalb der Zwei-Sigma-Regel.<sup>67</sup> Das gewogene arithmetische Mittel und der Median<sup>68</sup> wurden mit 15,48 €/m<sup>2</sup> bzw. mit 15,39 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

### Grünlandflächen

Auswertung der verbleibenden Kaufpreise für Grünland									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Preis €/m <sup>2</sup>	Lage	Bonität	Bemerkungen
6	Vilslern	8	2025	16.829	Gr	7,72	keine Angabe	40	8,00

Es verbleibt lediglich ein Kaufpreis für Grünland zu 7,72 €/m<sup>2</sup>, der in seiner Aussagekraft stark eingeschränkt ist. Eine weitere Auswertung der Grünlandpreise ist somit nicht möglich.

#### 7.2.2.5 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

### Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Ruprechtsberg ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik<sup>69</sup> mit zur Auswertung herangezogen.

Für den Landkreis Landshut wurden für den Zeitraum von 2020-2024 folgende Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht:

<sup>66</sup> 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.

<sup>67</sup> 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.

<sup>68</sup> 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.

<sup>69</sup> 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.

Landkreis Landshut									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m <sup>2</sup>	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ <sup>1</sup>	Kaufwert in €/EMZ
		€/m <sup>2</sup>	%						
2020	14,21	---	---		30	1,74	52	5.170	27,48
2021	15,59	1,38	9,71	1,0971	42	1,74			
2022	16,78	1,19	7,63	1,0763	71	1,71			
2023	16,78	0,00	0,00	1,0000	80	1,84			
2024	15,76	-1,02	-6,08	0,9392	79	2,08			
MW	15,82	2020 bis 2024		1,0262	60	1,82	52	5.170	27,48
MW	16,44	2022 bis 2024		0,9691	77	1,88			

Ab 2021 neue Konzeption der Statistik, ggf. kein unmittelbarer Vergleich zu Vorjahren möglich

\*Beim WF Mittelwert als geometr. Mittel

<sup>1</sup> 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 ggf. Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

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

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert<sup>70</sup>. 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. Der Kaufwert für 2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik korrigiert.<sup>71</sup> Für 2025 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Kaufwerte im Landkreis Landshut sind von 2020 bis 2024 (vier Jahre) um durchschnittlich +2,62 % (Faktor 1,0262) gestiegen. Von 2022 bis 2024 (zwei Jahre) sind die Kaufwerte hingegen um –3,09 % (Faktor 0,9691) gesunken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Kaufwert von 2023 auf 2024 um –6,08 % (Faktor 0,9392) gesunken ist.

<sup>70</sup> 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).

<sup>71</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, korrigierte Fassung vom 12.09.2025, Abruf am 02.12.2025.

## Grundstücksmarktbericht

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat im Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024), S. 10/12 die Preisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen (2010-2024) veröffentlicht.

### Acker

Abb.: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024) des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut<sup>72</sup>, Preisentwicklung für Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup> (2010 bis 2024)

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Quadratmeterpreise [€/m <sup>2</sup> ]			Index	Grundstücksgröße (ha) Median
		Preisspanne	Min	Median		
2010	70	7,00 - 19,50	8,25	3,70	100	1,60
2011	75	1,50 - 19,50	4,50	112	1,51	
2012	86	1,35 - 12,00	5,50	150	1,59	
2013	76	2,60 - 16,00	6,95	189	2,00	
2014	63	3,10 - 13,85	8,00	218	1,67	
2015	70	1,65 - 13,85	8,30	251	1,89	
2016	51	4,25 - 20,00	11,00	300	1,44	
2017	58	6,00 - 20,00	12,10	329	1,66	
2018	54	4,90 - 25,00	13,00	351	1,74	
2019	83	6,50 - 19,00	14,50	383	1,67	
2020	44	8,45 - 35,00	24,00	581	1,18	
2021	33	10,00 - 21,00	16,35	450	1,29	
2022	34	9,00 - 26,00	19,35	478	1,97	
2023	44	12,50 - 24,00	17,15	457	1,45	
2024	46	9,00 - 22,00	15,85	437	2,00	
<b>Veränderung zu 2023</b>	<b>+ 5%</b>	<b>- 28%</b>	<b>- 6%</b>	<b>- 7%</b>	<b>+ 7%</b>	<b>+ 38%</b>

Tabelle 11: Verkaufsumsatz - Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, allgemeine und statistische Auswertungen, Bezugszeitraum 2024, Landshut, April 2025, Kapitel 5.2.1, Seite 10.

Der Median für die gezahlten Quadratmeterpreise von Acker ist von 17,35 €/m<sup>2</sup> (2022) auf 17,15 €/m<sup>2</sup> (2023) gesunken (ca. -1,15 Prozent). Von 2023 bis 2024 sank er weiter auf 15,85 €/m<sup>2</sup> (ca. -7,58 Prozent).

<sup>72</sup> Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet. Laut telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses vom 19.01.2026 darf die Abbildung mit Quellenangabe im Gutachten verwendet werden.

## Grünland

Der Median für die gezahlten Quadratmeterpreise von Grünland ist von 8,90 €/m<sup>2</sup> (2022) auf 8,50 €/m<sup>2</sup> (2023) gesunken (ca. -4,49 Prozent). Von 2023 bis 2024 sank er weiter auf 8,00 €/m<sup>2</sup> (ca. -5,88 Prozent).

Abb.: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024) des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut<sup>73</sup>, Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup> (2010 bis 2024)

Jahr	Anzahl Neufläche	Quadratmeterpreis (€/m <sup>2</sup> )			Grundstücksgröße (ha) Median
		Preisgarantie	Median	Median	
2010	10	1,40	3,72	2,05	0,67
2011	27	2,10	2,75	2,49	0,51
2012	15	1,00	6,30	3,90	0,55
2013	18	1,65	5,25	3,50	0,62
2014	08	2,50	8,45	4,50	0,35
2015	16	2,00	5,90	4,20	0,29
2016	07	1,80	11,00	3,50	0,64
2017	15	1,15	12,00	5,25	0,46
2018	14	2,05	12,07	6,00	0,53
2019	8	2,85	10,00	6,30	0,87
2020	8	5,00	8,10	7,75	0,44
2021	9	4,00	15,00	10,00	0,73
2022	13	4,87	11,18	11,90	0,47
2023	08	4,30	14,00	8,50	0,57
2024	5	2,20	11,20	8,00	0,36
<b>Veränderung Zu 2023</b>	-48%	+45%	-28%	-6%	-31%

Tabelle 13 Wertentwicklung - Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, allgemeine und statistische Auswertungen, Bezugszeitraum 2024, Landshut, April 2025, Kapitel 5.2.2, Seite 12.

## **Entwicklung der Bodenrichtwerte**

Siehe Kapitel 7.1.

In der Gemeinde Wurmsham beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate des BRW für Ackerflächen von 01.01.2022 bis 01.01.2024 +5,22 % (Faktor 1,0522).

<sup>73</sup> Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet. Laut telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses vom 19.01.2026 darf die Abbildung mit Quellenangabe im Gutachten verwendet werden.

In der Gemeinde Velden hingegen ist der BRW für Ackerflächen von 01.01.2022 bis 01.01.2024 nicht angestiegen.

### **Durchschnittliche jährliche Veränderung**

Kaufwerte aus der Statistik liegen bis 2024 vor und der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 ist schon über 24 Monate alt. Die aktuelle jährliche Veränderung kann mithilfe dieser Daten nur bedingt abgeleitet werden.

Da die Kaufpreise im Durchschnitt unter dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 liegen, wird von keiner weiteren Steigerung des Preisniveaus von Ackerflächen bis zum Wertstichtag ausgegangen. Aufgrund der Erfahrungen des Unterzeichners, ist die aktuelle Marktlage zudem von Vorsicht geprägt. Siehe dazu auch Kapitel 2.5 – Regionaler Grundstücksmarkt. Aus den v.g. Gründen werden die Kaufpreise zeitlich nicht angepasst.

## **7.3 Basiswerte (marktangepasste vorläufige Vergleichswerte)**

### **7.3.1 Baureifes Land**

Der Basiswert für baureifes Land (Wohnbauflächen) wird aus den Kaufpreisen und nicht aus dem Bodenrichtwert abgeleitet, da ausreichend Kaufpreise (10) vorliegen.

Unter Berücksichtigung der Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik sowie der Marktlage am Wertstichtag ist ein Basiswert (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert) als durchschnittlicher Lagewert für baureifes Land (Wohnbauflächen, ebf) in Pauluszell mit überwiegend mittleren Wertfaktoren<sup>74</sup> von **rd. 206,00 €/m<sup>2</sup>** angemessen und marktgerecht.

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Faktoren der zu bewertenden Fläche(n) werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

---

<sup>74</sup> Größe von 556 bis 1.025 m<sup>2</sup> (Ø 749 m<sup>2</sup>), Ausformung regelmäßig, Topografie eben bis geneigt, Zuwegung vorhanden.

### 7.3.2 Landwirtschaft

#### **Acker**

Der Mittelwert und der Median der Kaufpreise der Jahre 2024 und 2025 sowie der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 weichen nur geringfügig voneinander ab. Unter Berücksichtigung der Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik sowie der Marktlage am Wertstichtag ist ein Basiswert (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert) als durchschnittlicher Lagewert für Ackerflächen in der Gemarkung Ruprechtsberg mit überwiegend mittleren Wertfaktoren<sup>75</sup> von

$(15,29 + 15,39 + 15,50) \text{ €/m}^2 / 3 = 15,39 \text{ €/m}^2$ , **rd. 15,40 €/m<sup>2</sup>**  
angemessen und marktgerecht.

#### **Grünland**

Da zu wenige Kaufpreise vorhanden waren, um einen geeigneten Durchschnittswert zu bilden, wird der Basiswert Grünland aus dem Basiswert Acker abgeleitet.

Unter der Annahme, dass Grünland zu Preisen gehandelt wird, die durchschnittlich ca. 50 % der Preise von Ackerflächen betragen (vgl. Kapitel 7.1), ergibt sich folgender Basiswert für absolute Grünlandflächen:

$15,40 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 7,70 \text{ €/m}^2$  **rd. 7,70 €/m<sup>2</sup>**

Er entspricht damit nahezu dem einen verbliebenen Kaufpreis für Grünland (Ifd. Nr. 6) aus dem Jahr 2025.

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Faktoren der zu bewertenden Fläche(n) werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

---

<sup>75</sup> Keine bzw. keine unmittelbare Orts-/Stadtrandlage bzw. Orts-/Stadtnähe, Größe von 0,99 bis 3,57 ha (Ø 1,94 ha), Bonität von 50 bis 62 BP (Ø 55 BP), Ausformung regelmäßig bis leicht unregelmäßig, Topografie eben bis geneigt, Zuwegung vorhanden.

#### 7.4 Werteinstufung

Vor der Werteinstufung werden die wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsfläche zusammengefasst.

##### **Flurstück Nr. 581**

Gemarkung:	Ruprechtsberg
Größe:	32.296 m <sup>2</sup>
Lage:	südlich bis südöstlich von Landshut, zwischen Vilsbiburg und Dorfen, östlich von Velden, Loh
Art der Nutzung:	landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus und diversen älteren Wirtschaftsgebäuden, Reitplatz, Wegefläche, Grünland und teilw. unkultivierte Fläche/Gewässer
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht wertrelevant
Bonität:	41-60 BP, Ø ca. 53 BP
Ausformung:	unregelmäßige Ausformung (u.a. unregelmäßige Auskragungen im Westen und im Osten)
Oberfläche:	leichte bis mittlere Neigung, teilw. steilere Böschungen im Bereich der Hofstelle
Zuwegung:	Schotterweg (öffentlich gewidmet)
Erschließung:	Erschließungskosten nach BauGB wurden nicht erhoben, angeschlossen an öffentliche Wasser- und Stromversorgung, Herstellungsbeiträge nach KAG (Wasser) wurden erhoben und bezahlt, nicht an die öffentliche Abwasserversorgung angeschlossen
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Starkstromleitungsrecht, Geh- und Fahrtrecht, Recht zum Betrieb einer PV-Anlage, Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines Rechts zum Betrieb einer PV-Anlage, Zwangsversteigerungsvermerke, siehe Kapitel 4.1 und 5.2.2

Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB
Entwicklungs- und Grundstücks- zustand/Qualität:	<p><u>TF 1, 2 und 3</u>: baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, sog. faktisches Bauland im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), TF 1 Wohnhaus mit Umgriff TF 2 und TF 3 Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff</p> <p><u>TF 4, 5 und 6</u>: sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, TF 4 Reitplatz mit Umgriff TF 5 und TF 6 Gehölz/unkultiv. Fläche, teilw. Wasserfläche, Wegefläche</p> <p><u>TF 7 und 8</u>: Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland</p>

#### 7.4.1.1 BodenwertEinstufung

##### TF 1 Wohnhaus mit Umgriff

Der Bodenwert der TF 1 wird vom Basiswert (vorläufiger Vergleichswert) für baureifes Land (Wohnbauflächen in Pauluszell, siehe Kapitel 7.3.1) abgeleitet.

Im vorliegenden Fall befindet sich die Teilfläche im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB. Deshalb kann der Basiswert für baureife Wohnbauflächen aus dem Innenbereich (Pauluszell) nicht unmittelbar angewendet werden.

Gemäß Vorbemerkungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 ist für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich sowie für sonstige Wohngebäude ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwerts der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein BRW ermittelt wurde, vorzunehmen (vgl. Kapitel 7.1). Deshalb wird auch ein Abschlag vom Basiswert vorgenommen.

Der Wert ist auch abhängig von der zugeordneten Fläche. Je größer die zugeordnete Fläche, desto niedriger der Wert je Flächeneinheit, denn erfahrungsgemäß lassen sich für kleinere Baugrundstücke auf dem Grundstücksmarkt höhere Quadratmeterpreise erzielen als für größere<sup>76</sup>.

Die Größe der TF 1 liegt mit ca. 300 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Mittelwert der Vergleichspreise von ca. 749 m<sup>2</sup>. Deshalb wird ein Zuschlag vorgenommen.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Lt. Auskunft im Ortstermin läuft das Abwasser des Wohnhauses aktuell in die Güllegrube unter dem Festmistlager. Eine Reinigung des Abwassers (z.B. Kleinkläranlage) ist demnach wohl nicht vorhanden. Da im Basiswert die Beiträge nach BauGB und Kommunalabgabengesetz enthalten sind (erschließungsbeitragsfrei), wird ein Abschlag vorgenommen.

<b>Vergleichswert</b>		<b>Flurst. Nr. 581</b>		Wert €/m <sup>2</sup>
		TF 1 Wohnhaus mit Umgriff		
Basiswert baureifes Land ebf (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				206,00
	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Zu-/Abschläge wegen Lage im Außenbereich		100,00%	-25,00%	<b>-51,50</b>
Größe	300 m <sup>2</sup>	100,00%	5,00%	10,30
Ausformung, Nutzbarkeit		100,00%	0,00%	0,00
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
kein öffentlicher Kanalanschluss		100,00%	-5,00%	<b>-10,30</b>
Vergleichswert unbelastet				154,50

**Vergleichswert TF 1 unbelastet**

$$300 \text{ m}^2 \times 154,50 \text{ €/m}^2 = \underline{46.350,00 \text{ €}}$$

TF 2 Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff

Der Wert der Hofstelle im Außenbereich kann nur abgeleitet werden, da echte Vergleichswerte fehlen.

<sup>76</sup> Kleiber: a.a.O., 2014, V Syst. Darst. Vergleichswertverf., S.1378, Rn. 247. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1466 ff., Rn. 275 ff.

Die Hofstelle ist aufgrund der faktischen Bebauung höher als landwirtschaftlicher Grund und Boden einzustufen. Nach § 40 (5) ImmoWertV sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.<sup>77</sup>

Um die Wertspanne für bebaute Flächen im Außenbereich besser eingrenzen zu können, erfolgt die Bodenwertableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau und vom Basiswert für baureifes Wohnbauland<sup>78</sup>.

### Ableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau

Im Bereich der Gemeinde Wurmsham wird sowohl Grünland als auch Ackerland bewirtschaftet.

**28. Bestandsaufnahme<sup>1)</sup> 2007, 2010, 2016 und 2020**

Kategorie	Fläche			
	2007	2010	2016	2020
Landwirtschaftlicher Grund und Boden	1.411	1.389	1.172	1.172
sonstige Grundstücke		58	105	
Ackerland	337		105	337
Auflage	1.074	1.389	1.067	1.335
Grünland	1.074	1.389	1.067	1.335
sonstige Grundstücke	017	000	000	017
Wald		017	000	
Waldfläche		017	000	
sonstige Grundstücke				
Waldfläche	10	00	00	10
Waldfläche	10	00	00	10
Waldfläche				
Waldfläche				
Waldfläche	206	00	00	
Waldfläche		00	00	
Waldfläche	000	000	000	000
Waldfläche	016	016	016	016

<sup>1)</sup> Bestandsaufnahme in: Flächen- und Bestandsaufnahme 2007 bis 2020 (Landkreis Landshut) (Landkreis Landshut, 2021) (www.landshut.de)

<sup>2)</sup> Daten sind auf Basis der Daten der Statistik der Gemeinde Wurmsham (Landkreis Landshut, 2021) (www.landshut.de)

<sup>3)</sup> Die Fläche ist auf Basis der Daten der Statistik der Gemeinde Wurmsham (Landkreis Landshut, 2021) (www.landshut.de)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025, Gemeinde Wurmsham, S. 13, online verfügbar unter: [https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik\\_kommunal/](https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/), Abruf am 23.12.2025

<sup>77</sup> Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 668, Rn. 247.  
<sup>78</sup> Kleiber: a.a.O., 2014, V § 5 ImmoWertV, S. 658, Rn. 245. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628 bis 630, Rn. 135, S. 646, 647, Rn. 195.

Der Anteil der Dauergrünlandflächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) beträgt:

Anteil Dauergrünland in Prozent der LF	2007	2010	2016	2020	Mittelwert
	ca. 15,29	14,51	14,73	14,19	<u>14,68</u>

Unter der Annahme, dass im landwirtschaftlichen Preisniveau der Gemeinde Wurmsham ein Anteil von ca. 15 % Grünlandflächen enthalten ist, ergibt sich folgender Basiswert für landwirtschaftliche Flächen (ohne Differenzierung nach Acker und Grünland):

$$15,40 \text{ €/m}^2 \text{ (Basiswert Acker)} \times 0,85 + 7,70 \text{ €/m}^2 \text{ (Basiswert Grünland)} \times 0,15 \\ = \underline{\text{Basiswert Landwirtschaft}} \quad \underline{14,25 \text{ €/m}^2}$$

In der Regel werden Hofstellen im Außenbereich mit dem zwei- bis vierfachen des landwirtschaftlichen Wertes auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt gehandelt<sup>79</sup>, in besonders guten Lagen auch bis zum ca. 5-fachen. Ausgehend vom Basiswert Landwirtschaft von 14,25 €/m<sup>2</sup>, bedeutet das eine Wertspanne von ca. 28,50 €/m<sup>2</sup> bis 57,00 €/m<sup>2</sup> (Ø 42,75 €/m<sup>2</sup>) ohne Erschließungskosten bzw. in besonders guten Lagen bis 71,25 €/m<sup>2</sup> ohne EK (Ø **49,88 €/m<sup>2</sup>**). Hinzu kommt die vorhandene Erschließung (Strom, Wasser). Da die zu bewertende Hofstelle im Außenbereich liegt, wurden keine EK nach BauGB abgerechnet. Ein Kanalanschluss (KAG) ist nicht vorhanden.

### **Ableitung vom Richtwert für baureifes Land**

Als Grundlage wird der Basiswert für Wohnbauflächen in Pauluszell von 206,00 €/m<sup>2</sup> (ebf) herangezogen.

Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV sind Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen<sup>80</sup> i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18

<sup>79</sup> Erfahrungswert aus der Bewertungspraxis und der Literatur. Kleiber: a.a.O., 2017, IV § 5 ImmoWertV, S. 638, Rn. 135. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, Rn. 135.

<sup>80</sup> Siehe dazu § 2 Abs. 3 und § 5 ImmoWertV.

ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, soweit diese vorliegen. Andernfalls sind begründete Zu-/Abschläge vorzunehmen. Anpassungen sind erforderlich aufgrund

- ⇒ der Außenbereichslage,
- ⇒ des fehlenden allgemeinen Baurechts,
- ⇒ der geringerwertigen landwirtschaftlichen Nutzung im Vergleich zu Wohnbauland und – soweit zutreffend –
- ⇒ der Übergröße.

Kleiber<sup>81</sup> nennt als Richtschnur für landwirtschaftliche Hofstellen einen Wertansatz von ca. 30 % bis 40 % des Bodenrichtwerts für Dorfgebiet. Er weist auch darauf hin, dass der Vomhundertsatz stark von der Höhe der Ausgangsrichtwerte abhängig ist und deutlich mit geringer werdenden Bodenrichtwerten ansteigt.

Aufgrund des fehlenden allgemeinen Baurechts im Außenbereich, der ungünstigeren Infrastruktur und unter Berücksichtigung der Erläuterungen des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses Landshut wird vom Basiswert für Wohnbauflächen in Pauluszell ein Abschlag von -25,00 % vorgenommen.

Somit ergibt sich aufgrund der Außenbereichslage:

Basiswert Wohnbauland (ebf)		206,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge wegen		
./.. Außenbereichslage, fehlendes allgemeines Baurecht etc.	-25,00 %	-51,50 €/m <sup>2</sup>
Basiswert Wohnbauland im planerischen Außenbereich (ebf)		154,50 €/m <sup>2</sup>

Die Hofstelle ist mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bebaut und es wurden keine Erschließungskosten nach BauGB und kein Kanal abgerechnet. Demnach liegt im vorliegenden Fall eine geringwertigere Nutzung vor als bei

<sup>81</sup> Kleiber: a.a.O., 2014, § 5 ImmoWertV, S. 620, Rn. 135. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, Rn. 135.

Wohnbauflächen (ebf). Außerdem ist die Teilfläche 2 mit ca. 3.915 m<sup>2</sup> übergrößer. Laut Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 bleibt die Anpassung für die über 1.000 m<sup>2</sup> hinausgehende Fläche einer Einzelbewertung vorbehalten.

Aufgrund der Übergröße<sup>82</sup> und der geringwertigeren Nutzung (landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, abweichende Erschließung) sind unter Berücksichtigung der §§ 5, 40 und 41 ImmoWertV<sup>83</sup> Anpassungen vorzunehmen:

<u>Basiswert Wohnbauland im Außenbereich (ebf)</u>		<u>154,50 €/m<sup>2</sup></u>
Zu-/Abschläge wegen		
./.. Übergröße (ca. 3.915 m <sup>2</sup> )	-30,00 %	-46,35 €/m <sup>2</sup>
./.. geringwertigere Nutzung + abweichende Erschließung (Kanal)	-30,00 %	-46,35 €/m <sup>2</sup>
<u>Basiswert bebaute Hoffläche mit Umgriff im planerischen Außenbereich mit Strom-/Wasseranschluss</u>		<u>61,80 €/m<sup>2</sup></u>

Insgesamt ergibt sich aus den Eckwerten für die **bebaute Hofstelle** im planerischen **Außenbereich** von ca. 50,00 €/m<sup>2</sup> (Ableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau)<sup>84</sup> sowie 61,80 €/m<sup>2</sup> (Ableitung vom baureifen Land) ein durchschnittlicher **Basiswert** von:

$$\frac{(50,00+61,80)\text{€/m}^2}{2} = 55,90 \text{ €/m}^2$$

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Marktlage hält der Unterzeichner einen **Basiswert für die bebaute Hofbereichsfläche mit Umgriff** in Loh im Außenbereich (§ 35 BauGB) am Wertstichtag von **rd. 56,00 €/m<sup>2</sup>**

für angemessen und marktgerecht.

<sup>82</sup> Kleiber: a.a.O., 2014, § 5 ImmoWertV, S. 623, Rn. 135 und IV Syst. Darst. Vergleichswertverf., S. 1388 ff., Rn. 275 ff. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, 629, Rn. 135, S. 646, 647, Rn. 195.

<sup>83</sup> ImmoWertV 2021.

<sup>84</sup>  $(42,75 \text{ €/m}^2 + 49,88 \text{ €/m}^2) / 2 = 46,32 \text{ €/m}^2 + \text{Erschließung Strom, Wasser anteilig ca. } 3,68 \text{ €/m}^2$ .

### Plausibilisierung

Der Richtwert für Gewerbebauland zum 01.01.2024 in Pauluszell (ca. 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt) beträgt 105,00 €/m<sup>2</sup>. Analog zum Vorgehen bei Wohnbauflächen im Außenbereich ist auch bei Gewerbebauland im Außenbereich ein Abschlag aufgrund der Außenbereichslage mit fehlendem allgemeinem Baurecht, evtl. Lage- und Infrastrukturnachteilen vorzunehmen. Wird auch hier ein Abschlag in Anlehnung an die Erläuterungen des Gutachterausschusses von 25,00 % zugrunde gelegt, ergibt sich folgender Basiswert für Gewerbebauland im planerischen Außenbereich:

Basiswert Gewerbebauland Pauluszell (ebf)		105,00 €/m <sup>2</sup>
./.	Außenbereichslage, fehlendes allgemeines Baurecht etc.	-25,00 %
		<u>-26,25 €/m<sup>2</sup></u>
Basiswert Gewerbebauland im planerischen Außenbereich (ebf)		78,75 €/m <sup>2</sup>

Die Hofstellenfläche in Loh ist bezüglich der Lage, Nutzung<sup>85</sup> und Erschließung (nur Strom und Wasser, kein Kanal) nicht unmittelbar mit Gewerbebauland (ebf) im Außenbereich zu vergleichen. Es ist deshalb marktgerecht, dass der Bodenwert der bebauten Hofstelle mit Umgriff in Loh niedriger ist als der Basiswert für Gewerbebauland (ebf) im planerischen Außenbereich.

Der ermittelte Basiswert von rd. 56,00 €/m<sup>2</sup> entspricht dem 3,93fachen des Basiswerts von landwirtschaftlichen Flächen von 14,25 €/m<sup>2</sup>. Er befindet sich damit im oberen Wertebereich der in der Literatur angegebenen Wertspanne des ca. zwei- bis vierfachen bzw. bis fünffachen landwirtschaftlichen Basiswerts.<sup>86</sup>

#### Vergleichswert TF 2 unbelastet

$$3.915 \text{ m}^2 \times 56,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{219.240,00 \text{ €}}}$$

<sup>85</sup> Privilegierte landwirtschaftliche Nutzung im Gegensatz zu (klassischer) Gewerbenutzung.

<sup>86</sup> Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 628, Rn. 135.

### TF 3 landwirtschaftliche Betriebsfläche mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff

Bei der Teilfläche 3 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Betriebsfläche, die mit Wirtschaftsgebäuden bebaut ist. Die Fläche zwischen den Gebäuden ist teilweise unkultiviert und mit Büschen sowie Gehölzen bewachsen. Eine kleine Fläche (ca. 130 m<sup>2</sup>) zwischen Bauteil 8b und 9 wurde wohl früher als Gemüsebeet oder Garten genutzt (umgeben von Gartenzaun mit teilw. massiven Elementen).

Der Bodenwert der Teilfläche 3 wird aus dem Basiswert für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Aufgrund der Bebauung handelt es sich um eine höherwertigere Nutzung im Vergleich zu rein landwirtschaftlichen Flächen. Deshalb wird ein Zuschlag vorgenommen.

Für die Teilfläche 3 wird insgesamt der zweifache landwirtschaftliche Basiswert angesetzt.

$$14,25 \text{ €/m}^2 \times 2 = \mathbf{28,50 \text{ €/m}^2}$$

#### **Vergleichswert TF 3 unbelastet**

$$2.620 \text{ m}^2 \times 28,50 \text{ €/m}^2 = \underline{74.670,00 \text{ €}}$$

### TF 4 Reitplatz mit Umgriff

Der Bodenwert des Reitplatzes mit Umgriff wird vom Basiswert für Grünland abgeleitet, da für Reitplatzflächen keine Vergleichspreise vorliegen und die Nutzung eines Reitplatzes den potenziellen Käuferkreis eingrenzt.

Der nördliche und östliche Umgriff des Reitplatzes (ca. 630 m<sup>2</sup>) ist größtenteils mit Büschen oder Gehölzen bewachsen. Außerdem befinden sich in diesem Bereich steilere Böschungen, welche die Nutzbarkeit einschränken. Deshalb wird ein Abschlag vorgenommen.

Um die Fläche langfristig als Reitplatz nutzen zu können, müssten aufgrund des Alters und Zustands Sanierungs-/Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollte sich ein Käufer dazu entscheiden die Fläche zukünftig nicht mehr als Reitplatz, sondern wieder als Grünland zu nutzen, entstehen Kosten

für die Rekultivierung. Zur Berechnung der Kosten für eine Erneuerung des Reitplatzes bzw. für die Rekultivierung siehe Kapitel 7.4.1.2.

<b>Vergleichswert</b>		<b>Flurst. Nr. 581</b>		Wert
		TF 4 Reitplatz mit Umgriff		€/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				7,70
Zu-/Abschläge wegen	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Bonität	52 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe		100,00%	0,00%	0,00
Nutzbarkeit der Böschungen		40,13%	-50,00%	-1,55
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
Nutzung Reitplatz oder Rekultivierung zu Grünland				siehe Kapitel 7.4.1.2
Vergleichswert unbelastet				6,15

**Vergleichswert TF 4 unbelastet**

$$1.570 \text{ m}^2 \times 6,15 \text{ €/m}^2 = \underline{9.655,50 \text{ €}}$$

**Vergleichswert (Bodenwert) Teilflächen 1 bis 4 unbelastet**

**349.915,50 €**

TF 5 Gehölz/unkultivierte Fläche, teilw. Wasserfläche

Zu unkultivierten Bodenflächen werden i.d.R. Heide, Moor, Sumpf, Unland und vegetationslose Fläche (wie z.B. Fels) gezählt. Auch unbestimmte Flächen werden z.T. dieser Kategorie zugeordnet.<sup>87</sup> Unkultivierte, jedoch kulturfähige Flächen, deren Ertragsfähigkeit so gering ist, dass sie in ihrem derzeitigen Zustand nicht regelmäßig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden können, werden auch als Geringstland bezeichnet.<sup>88</sup>

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der unkultivierten Fläche teilweise um Laubgehölze, Buschwerk und einer kleinen Gewässerfläche. Die Fläche ist teilweise als Biotop (vgl. Anlage 4.1) ausgewiesen. Insgesamt handelt es sich

<sup>87</sup> <https://www.ioer-monitor.de/methodik/glossar/u/unkultivierte-bodenflaeche/#:~:text=Unkultivierte%20Bodenfl%C3%A4che%20ist%20Bestandteil%20des,Zeit%20unbestimmbare%20Fl%C3%A4chen%20dazu%20gez%C3%A4hlt.> Abruf am 16.01.2024.

<sup>88</sup> [https://www.haufe.de/steuern/haufe-steuer-office-excellence/grundsteuer-fuer-land-und-forstwirtschaftliche-betriebe-54-geringstland\\_idesk\\_PI25844\\_HI15064126.html](https://www.haufe.de/steuern/haufe-steuer-office-excellence/grundsteuer-fuer-land-und-forstwirtschaftliche-betriebe-54-geringstland_idesk_PI25844_HI15064126.html). Abruf am 16.01.2024.

um keinen wirtschaftlich nutzbaren Bestand. Es werden 30,00 % vom Basiswert Grünland angesetzt.

$$7,70 \text{ €/m}^2 \times 0,3 = \mathbf{2,31 \text{ €/m}^2}$$

**Vergleichswert TF 5 unbelastet**

$$1.455 \text{ m}^2 \times 2,31 \text{ €/m}^2 = \underline{3.361,05 \text{ €}}$$

TF 6 Wegefläche

Der Anteil der Wegefläche, der sich zwischen den Teilflächen 2 und 3 befindet (ca. 390 m<sup>2</sup>), wird als Teil der Hofffläche genutzt. Er weist deshalb einen höheren Wert auf als die restliche Wegefläche.

Für diesen Anteil der Wege- bzw. Hofffläche wird der dreifache landwirtschaftliche Basiswert angesetzt. Da der Weg öffentlich gewidmet ist und somit die Hofstelle auch von Fremden durchfahren werden darf, wird ein Abschlag (-10 %) vorgenommen.

$$14,25 \text{ €/m}^2 \times 3 \times 0,9 = \mathbf{38,48 \text{ €/m}^2}$$

Die restliche Wegefläche wird ebenfalls vom landwirtschaftlichen Basiswert abgeleitet. Aufgrund der geringwertigeren Nutzung werden 30,00 % vom Basiswert Landwirtschaft angesetzt.

$$14,25 \text{ €/m}^2 \times 0,3 = \mathbf{4,28 \text{ €/m}^2}$$

**Vergleichswert TF 6 unbelastet**

390 m <sup>2</sup>	x	38,48 €/m <sup>2</sup>	=	15.007,20 €
1.601 m <sup>2</sup>	x	4,28 €/m <sup>2</sup>	=	6.852,28 €
1.991 m <sup>2</sup>	x	10,98 €/m <sup>2</sup> Ø	=	<u>21.859,48 €</u>

TF 7 nördliche Grünlandfläche

Die nördliche Grünlandfläche wird vom Basiswert Grünland abgeleitet. Die Teilfläche ist laut iBALIS nicht als Feldstück eingetragen. Demnach wird für die Teilfläche aktuell wohl keine Flächenprämie beantragt. Als „tatsächliche Nutzung“ ist sowohl in iBALIS als auch im BayernAtlas Plus Grünland eingetragen. Die Teilfläche ist größtenteils von einem alten Weidezaun umgeben, da sie in Vergangenheit wohl als Weide für Pferde genutzt wurde. Die Teilflä-

che ist klein (ca. 0,20 ha), unförmig und teilweise mit Büschen, Gehölz, Brennnesseln sowie weiteren Beikräutern bewachsen. Die Nutzbarkeit ist somit eingeschränkt. Deshalb werden Abschläge vom Basiswert Grünland vorgenommen.

<b>Vergleichswert</b>		<b>Flurst. Nr. 581</b>		<b>Wert</b>
		<b>TF 7 nördliche Grünlandfläche</b>		<b>€/m<sup>2</sup></b>
Basiswert Grünland (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				7,70
	Detail	Anteil Fläche		
Zu-/Abschläge wegen	Merkmal	in Prozent		
Bonität	58 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe	0,20 ha	100,00%	-15,00%	-1,16
Ausformung, Nutzbarkeit		100,00%	-10,00%	-0,77
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
teilw. mit Büschen, Gehölz bewachsen		100,00%	-5,00%	-0,39
Hofanschluss		100,00%	20,00%	1,54
Vergleichswert unbelastet				6,92

**Vergleichswert TF 7 unbelastet**

$$2.015 \text{ m}^2 \times 6,92 \text{ €/m}^2 = \underline{13.943,80 \text{ €}}$$

TF 8 südliche Grünlandfläche

Die südliche Grünlandfläche wird ebenfalls vom Basiswert Grünland abgeleitet. Außer der Auskrangung im Osten (fremdbewirtschaftet) ist die Teilfläche laut iBALIS nicht als Feldstück eingetragen. Demnach wird wohl für den größten Teil der südlichen Grünlandfläche aktuell keine Flächenprämie beantragt. Als „tatsächliche Nutzung“ ist sowohl in iBALIS als auch im BayernAtlas Plus größtenteils Grünland eingetragen. Südlich der TF befindet sich ein wasserführender Graben. Im südwestlichen Eckbereich der Teilfläche befinden sich etwa 15 m<sup>2</sup> des Grabens innerhalb des Grundstücks. Ein schmaler Streifen im Süden der Fläche (nördlich des Grabens) ist als unkultivierte Fläche gekennzeichnet. Der Streifen ist zwischen ca. 1,00 m (im Osten) und 5,00 m (im Westen) breit. Tatsächlich handelt es sich hierbei ebenfalls um Grünland. Die TF ist jedoch stark von Feuchtigkeit beeinträchtigt und teilw. mit Schilf bewachsen. Außerdem befindet sich der südliche und westliche Bereich der TF im wassersensiblen Bereich (siehe Anlage 4.0). Die Grünlandteilfläche ist teilw. mit einem alten Weidezaun umgeben bzw. mit einem Weidezaun unterteilt.