

Sachverständigenbüro  
für Immobilienbewertung  
**HERMANN FENIS**

Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

Sachverständiger für land- und forstwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

Eingangsstelle  
Landgericht u. Amtsgericht  
31. OKT. 2024  
Scheck  Euro \_\_\_\_\_  
Ant.  GKM \_\_\_\_\_

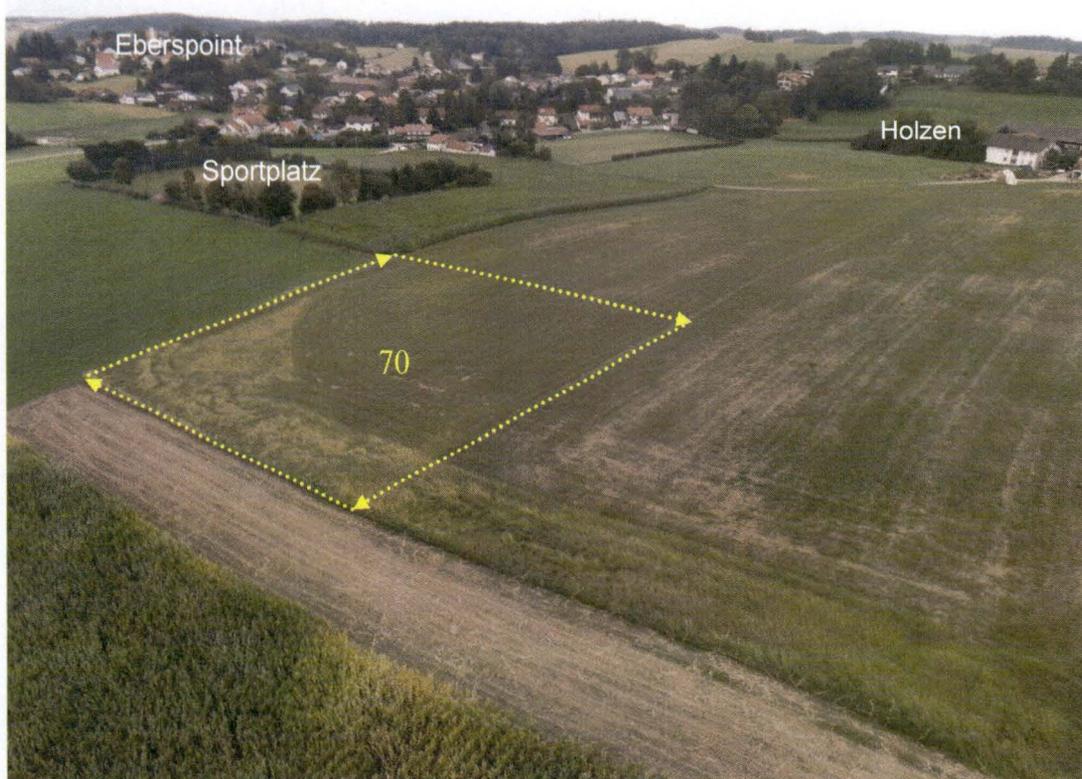
**Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 110/23**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert von

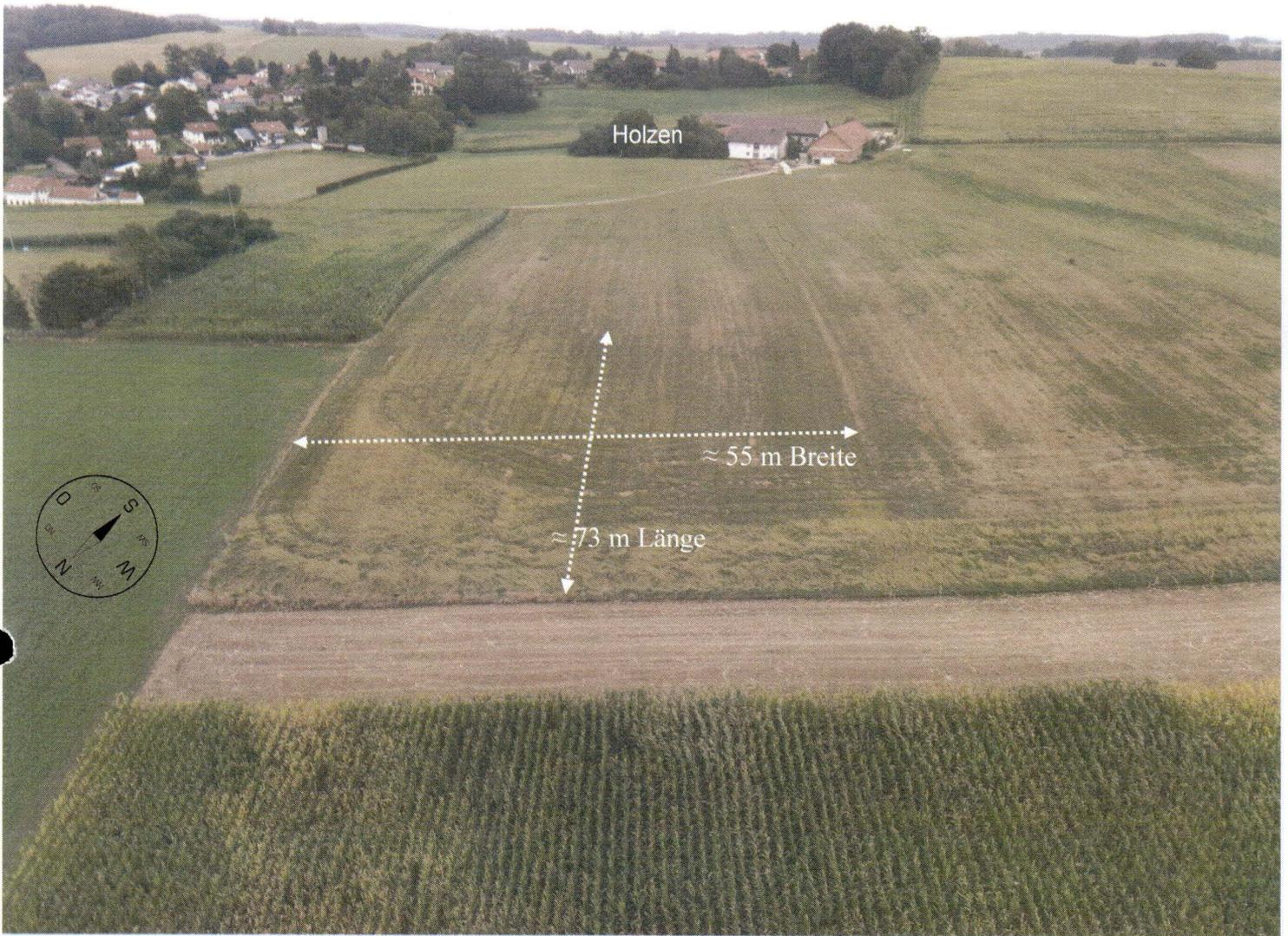
Flurstück Nr. 70, Gemarkung Ruprechtsberg (LA)  
— 4.038 m<sup>2</sup> Ackerland —

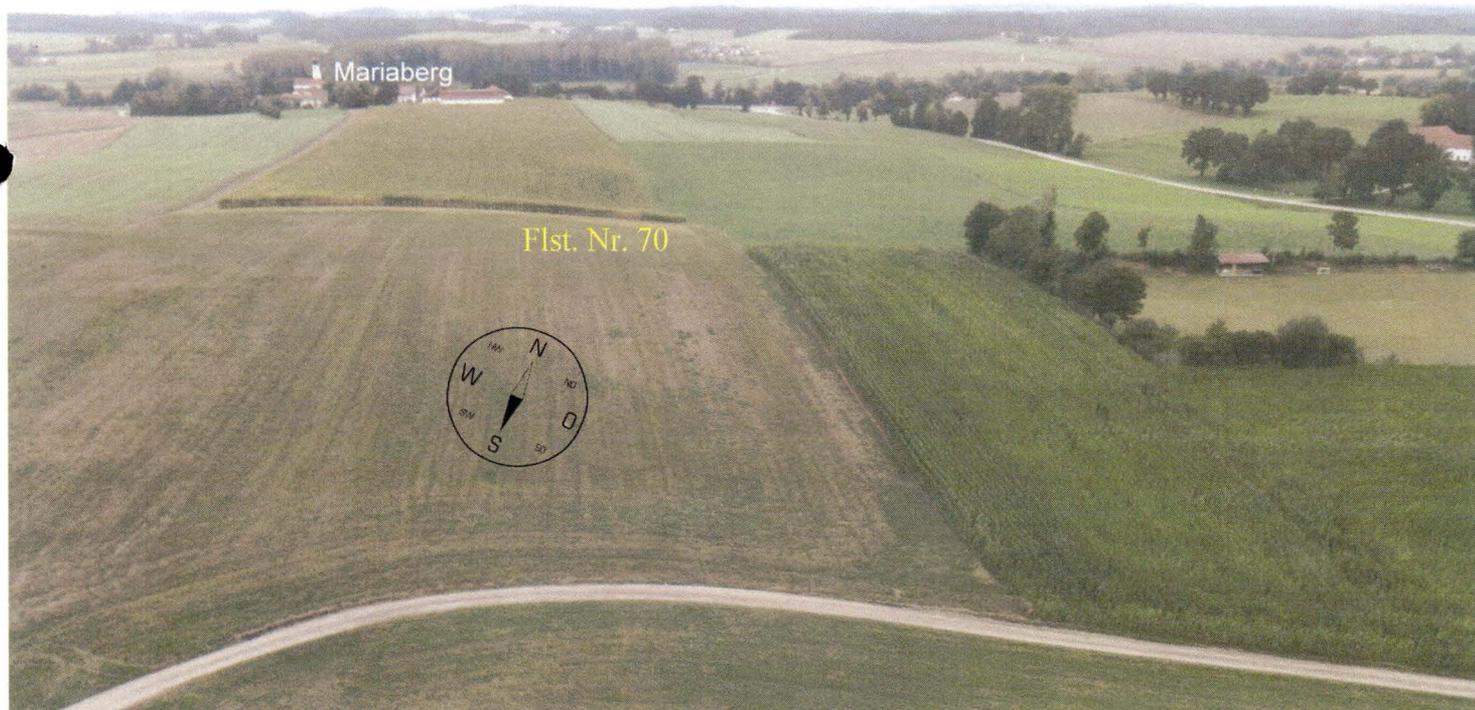
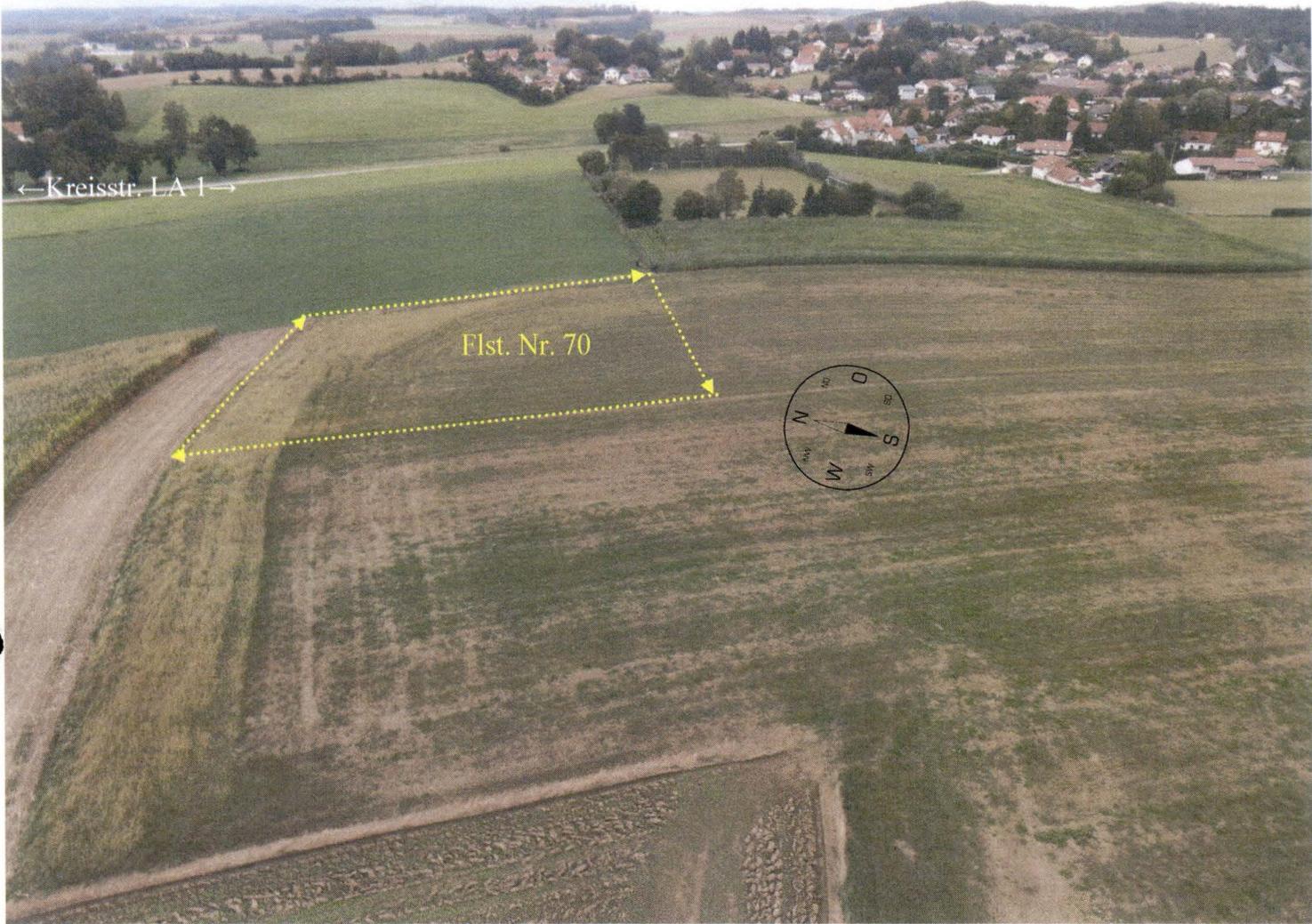
Nähe Fußball- / Sportplatz Eberspoint bzw. Holzen, 84149 Velden (Vils)



Verkehrswert: 53.000 €

Bewertungsstichtag: 31.10.2024







# Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

eines unerschlossenen Ackerstücks mit 4.038 m<sup>2</sup> Flurstücksgröße

**im ackerbaulichen Umfeld des Sportplatzes Eberspoint, Einsiedelei Holzen  
und Weiler Mariaberg;**

Amtsgericht Landshut,

Grundbuch von Ruprechtsberg,

Blatt 383,

Flurstück Nr. 70, Flur Mariaberg;

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Einzel-Flurstück Nr. 70

wurde zum Stichtag 31. Oktober 2024 ermittelt mit

**53.000 Euro.**



Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens  
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,  
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag  
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 2 K 110/23 –  
zugrunde liegt.



**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Kurzbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Auftrag und Unterlagen .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Beschreibung .....</b>	<b>11</b>
3.1 Grundbuch .....	11
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	12
3.2.1 Übersicht Großraumlage .....	12
3.2.2 Orts-/Erschließungslage .....	13
3.2.3 Topografische Lage.....	14
3.3 Leitpläne .....	16
3.3.1 Regionalplanung .....	16
3.3.2 Flächennutzungsplan .....	17
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	18
3.4.1 Makrolage .....	18
3.4.2 Mikrolage .....	20
3.5 Grundstück.....	24
3.5.1 Erschließung.....	24
3.5.2 Grund & Boden .....	27
3.5.3 Eckdaten des Flurstücks.....	32
3.5.4 Beurteilung.....	34
<b>4. Wertermittlung.....</b>	<b>35</b>
4.1 Methodisches Vorgehen .....	35
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen.....	35
4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen .....	36
4.1.3 Vergleichswertfaktoren .....	38
4.1.4 Vergleichswertermittlung.....	41
4.1.5 Ertragswertermittlung, informell.....	43
4.2 Verkehrswert.....	44
4.2.1 Ergebnisse der Vergleichswertermittlungen.....	44
4.2.2 Vergleichswert v Ertragswert .....	44
4.2.3 Verkehrswert .....	45
<b>5. Schlusswort .....</b>	<b>46</b>
 Anlage 1: Katasterauszug.....	 I

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten.



## 1. Kurzbeschreibung

<b>Lage, Navigation:</b>	Südlichster Kreis Landshut, Marktgemeinde Velden, Gemarkung Ruprechtsberg, Flur Marienberg, Nähe Sportplatz Eberspoint; →Sportplatzstraße, 84149 Velden-Eberspoint.				
<b>Naturlage:</b>	Südlicher Aufhang (= nordhängiger Rücken) von Marienberg; Gefällstufe 1 mit ca. 8 % Abgang und Drainage in Richtung Norden / Vilstal. 480 m – 472 m Höhenlage. ¾ Lehm- und ¼ sandiger Lehmboden; mittlerer Boden. Futtergras-Bestand Anfang September 2024;				
<b>Grund- buchstelle &amp; -beschreibung:</b>	Amt Landshut, Grundbuch Ruprechtsberg, Blatt 383; Flur Marienberg, Ackerland; <b>4.038 m<sup>2</sup></b> .				
<b>Nutzungsart:</b>	Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz				
	<b>Abschnittsfläche</b>	<b>Kulturart</b>	<b>Klasse</b>	<b>Wertzahlen</b>	<b>Ertragsmeßzahl</b>
	3.105 m <sup>2</sup>	Ackerland	L4D	65/60	1.863
	933 m <sup>2</sup>	Ackerland	sL4D	57/54	504
	4.038 m <sup>2</sup>			58,62	2.367
<b>Belastungen:</b>	keine				
<b>Umgebung:</b>	Äcker Nähe Fußballplatz Eberspoint; reine innerlandwirtschaftliche Ackerflur.				
<b>Zustand:</b>	mäßig – mittlerer des gängigen Futterbaus; abgegrenztes Ackerstück.				
<b>Bebauung:</b>	keine				
<b>Erschließung:</b>	fehlt; unerschlossene Einzel-/Kleinfläche.				
<b>Marktwert:</b>	<b>53.000 €</b> zum Gutachten- und Bewertungsstichtag am 31.10.2024 (Besichtigung am 11.09.2024)				



## 2. Auftrag und Unterlagen

<b>Auftraggeber(in):</b>	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
<b>Auftrag / Verwendungszweck / Datum:</b>	Gutachten über den Verkehrswert im Verfahren 2 K 110/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 12.12.2023;
<b>Gegenstand der Wertermittlung:</b>	Flurstück Nr. 70, Gemarkung Ruprechtsberg (LA)
<b>Arbeitsunterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Amtsgericht <del>Vilsbiburg</del> Landshut, Abdruck aus dem Grundbuch von Ruprechtsberg, Blatt 383;</li><li>• Vermessungsamt Landshut, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;</li><li>• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Landshut;</li><li>• Kaufwert-Listen für Landwirtschaftsflächen;</li><li>• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Ortophoto: 19.07.2022)</li><li>• Fachinformation Naturschutz (Stand: 14.10.2024)</li><li>• Regionalpläne</li><li>• Flächennutzungsplan</li><li>• Standortkundliche Bodenkarten</li><li>• Bodenschätzungskarten</li><li>• unvollständige, unscharfe, digitale Teilauszüge aus Flächen- und Nutzungsnachweisen übermittelt vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut</li></ul>
<b>Abschluss der Recherchen:</b>	31.10.2024
<b>Objektbesichtigung:</b>	11.09.2024 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
<b>durch:</b>	den Sachverständigen und Hilfskraft
<b>Umfang:</b>	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	31.10.2024



**Hinweise:**

Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Es existieren keine amtlichen Hinweise. Bei der Ortsbegehung waren ebenso keine diesbezüglichen Hinweise ersichtlich. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen bzw. nichtbaulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, sowie der Ortsbesichtigung. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.



**Hinweise ff:**

Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

Das Gutachten wird ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht, und der genannten Zweckbestimmung.

**Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.**



### 3. Beschreibung

#### 3.1 Grundbuch

##### Bestand:

Grundbuchabdruck vom 21.11.2023		Amtsgericht: Landshut	
Grundbuch von: Ruprechtsberg		Band/Blatt: 11/383	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m <sup>2</sup> ]
3	70	Flur Mariaberg, Ackerland	4.038

##### Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

1. Leibgeding...; eingetragen am 05.04.2005
2. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 21.11.2023

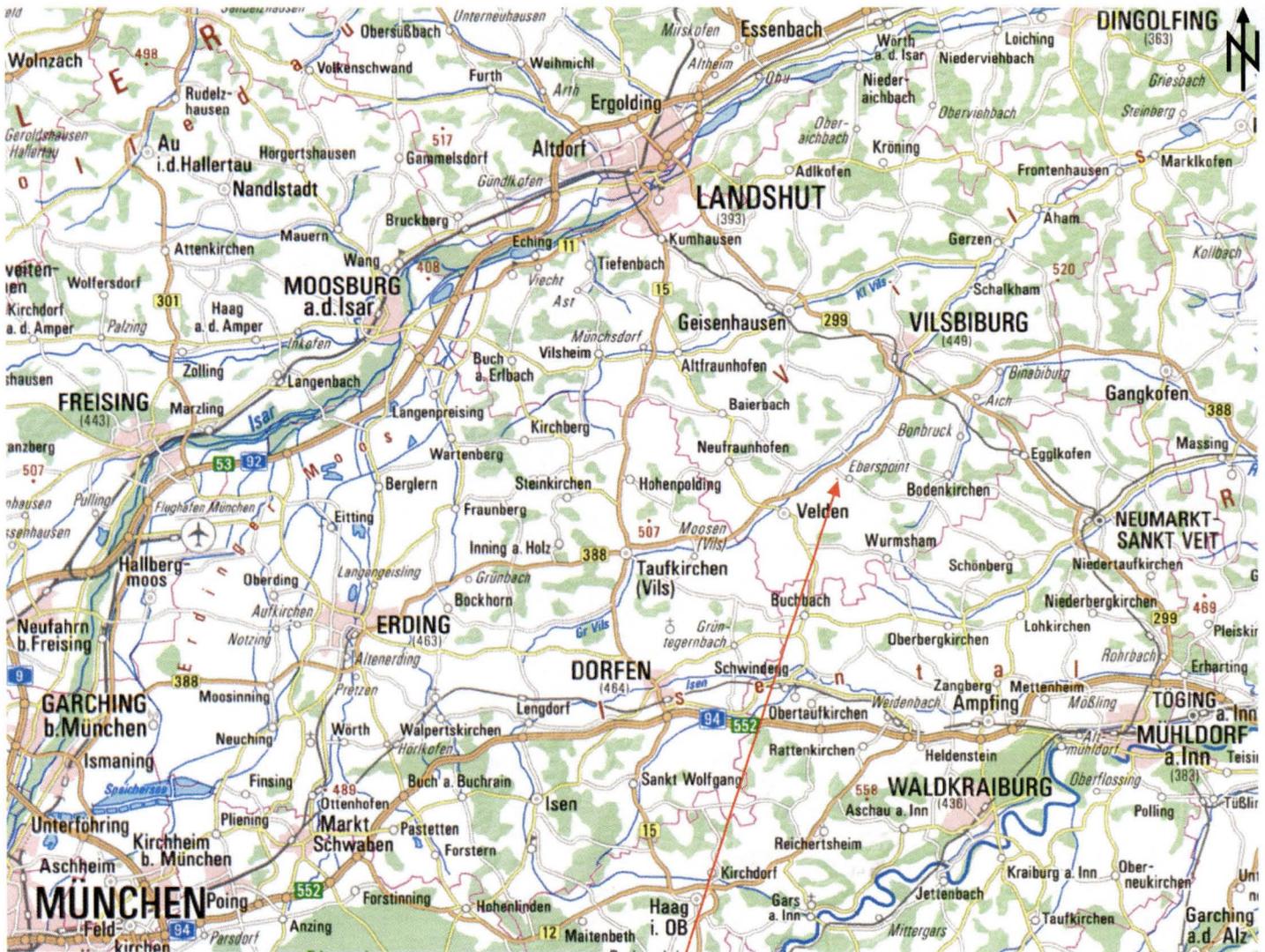
##### Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

1. Siehe Anmerkungen für das Gericht
2. Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

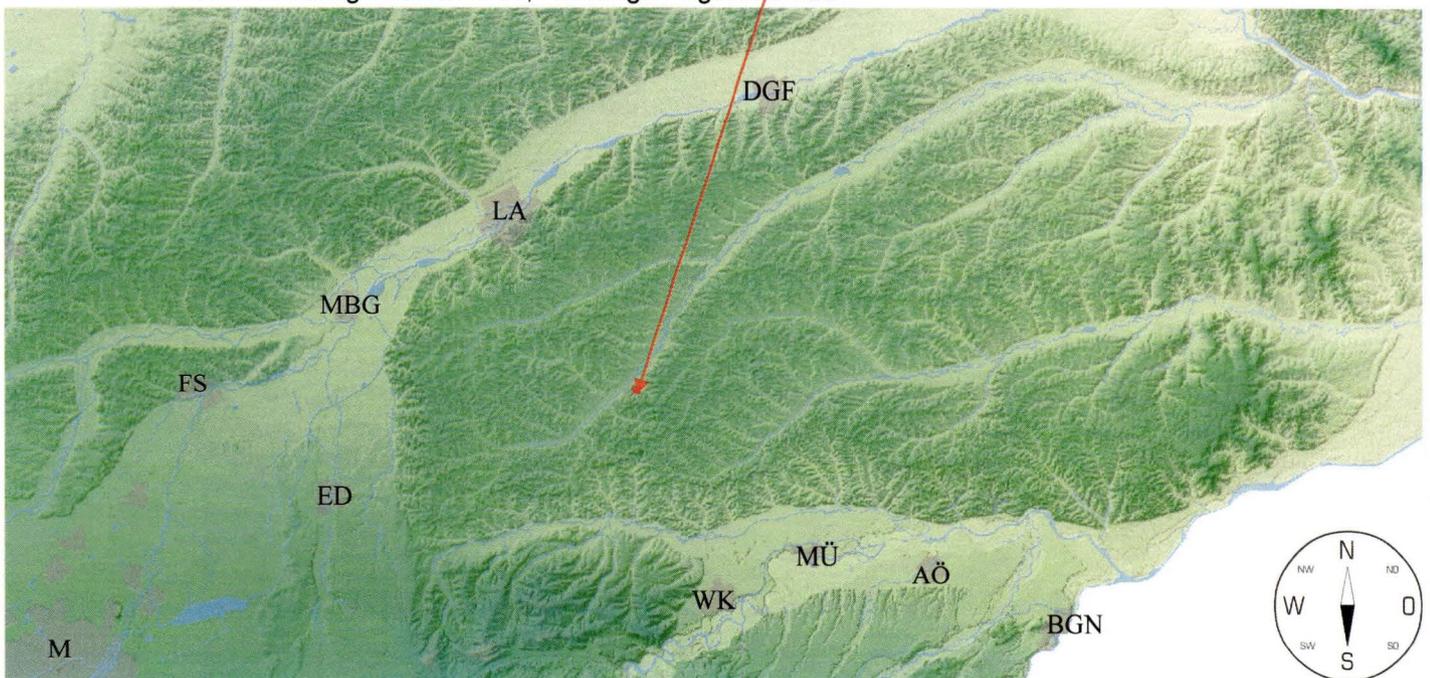


## 3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

### 3.2.1 Übersicht Großraumlage



Wirtschaftslage Vilstaltrasse; Naturlage Hügelland Süd

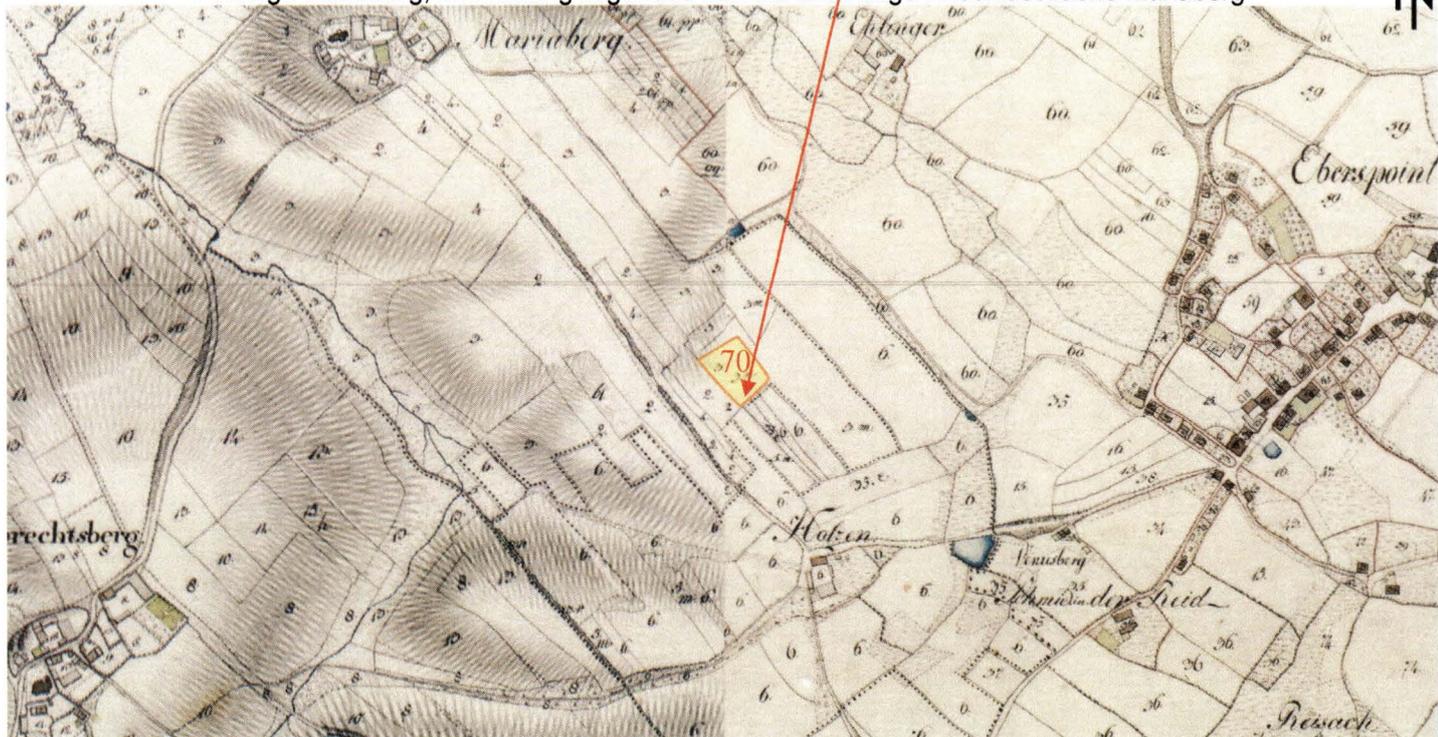


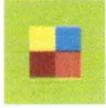


### 3.2.2 Orts-/Erschließungslage

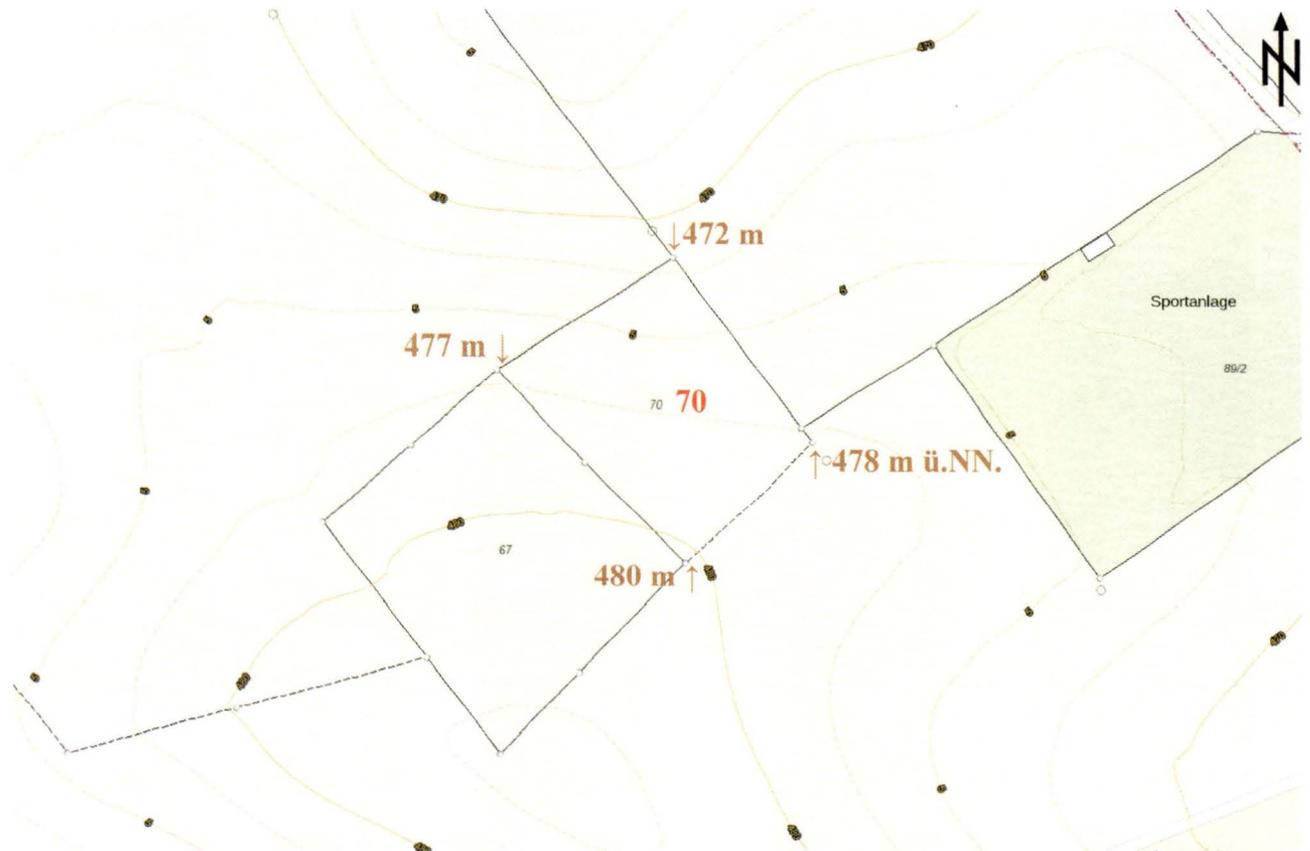


Feldlage Marienberg; im Aufhang liegendes Eck als ehemalige Anschlussfläche Marienberg





### 3.2.3 Topografische Lage

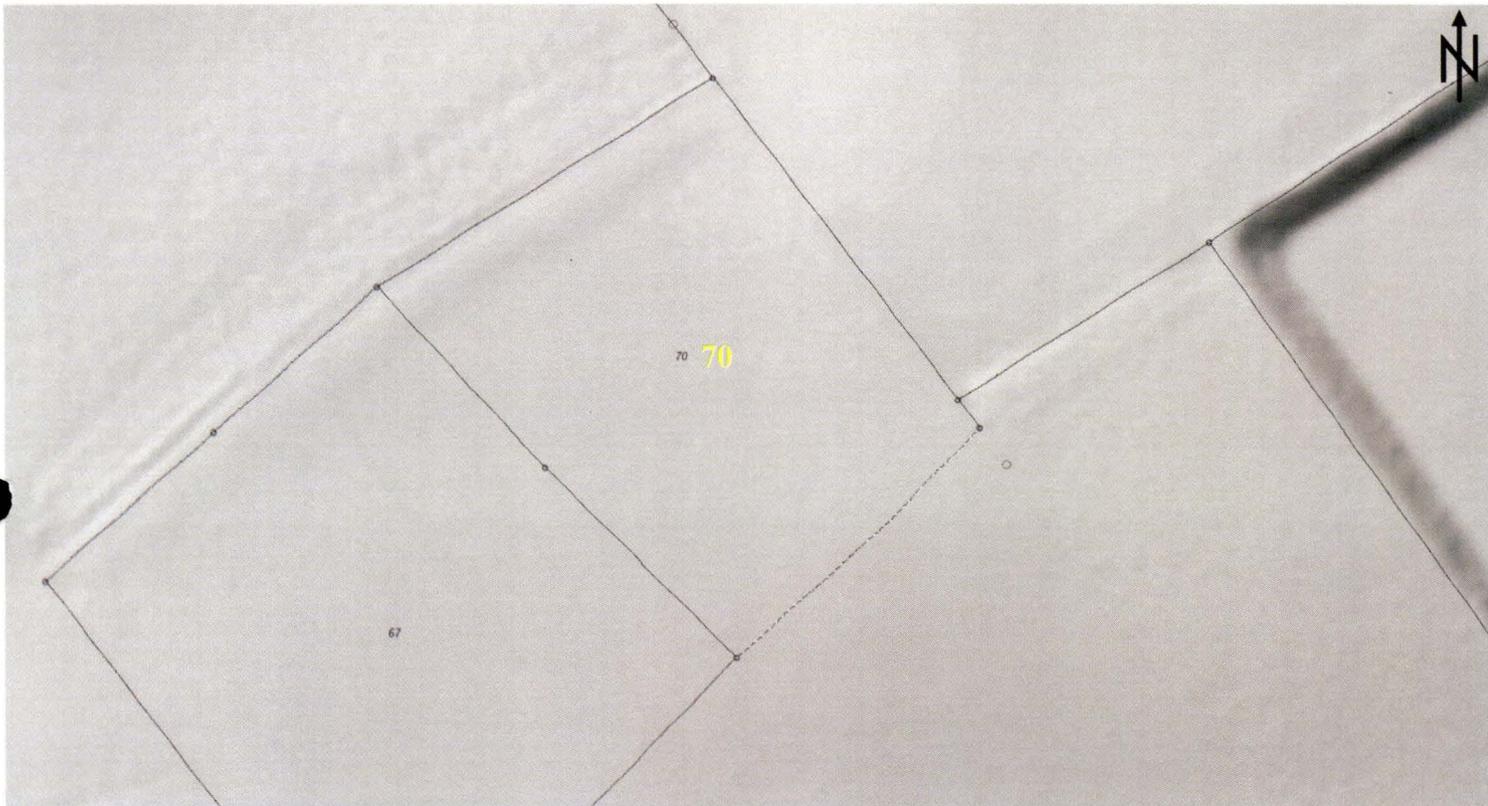


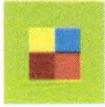
Süd-/Nord-Gefälle; Hügellandstufe mit ca. 480 m ü.NN auf der Südecke (Richtung Holzen), abfallend auf ca. 472 m ü.NN auf der Nordecke (Richtung Marienberg / Kreisstraße) über eine Feld-Diagonale S/N von ca. 87 m = 8 % Gefälle bzw. 4° 34'; = Gefällstufe 1.





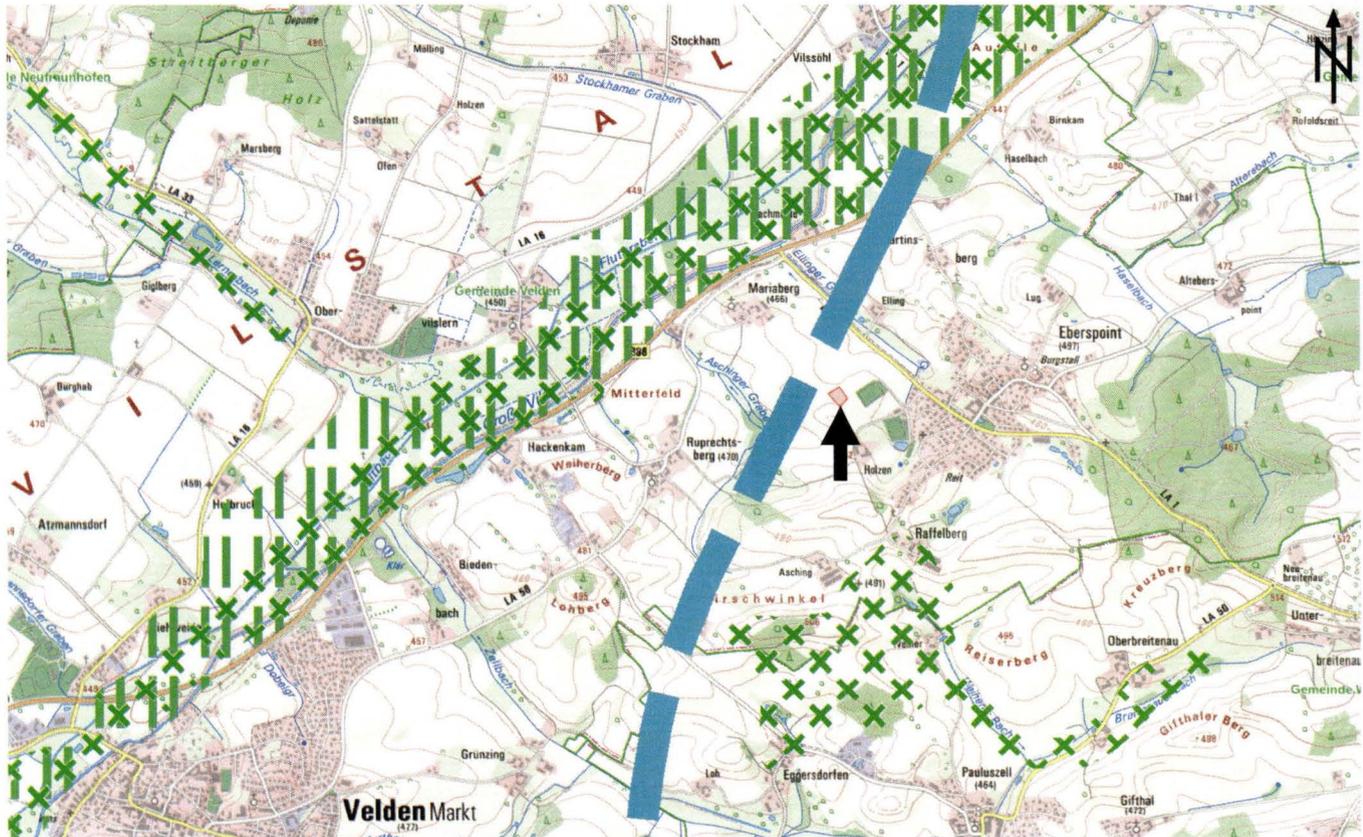
### 3.2.3.1 Geländrelief, „Schummerung“; ohne Auffälligkeiten:





### 3.3 Leitpläne

#### 3.3.1 Regionalplanung



Nähe Objektbereich „Trassenfestlegung“ / hellblaue Streifen:  
„Straße mit regionaler Bedeutung“ - „Bundesstraße“; Planung einer neuen B 15 Strecke

#### **Einflüsse der Regionalplanung:**

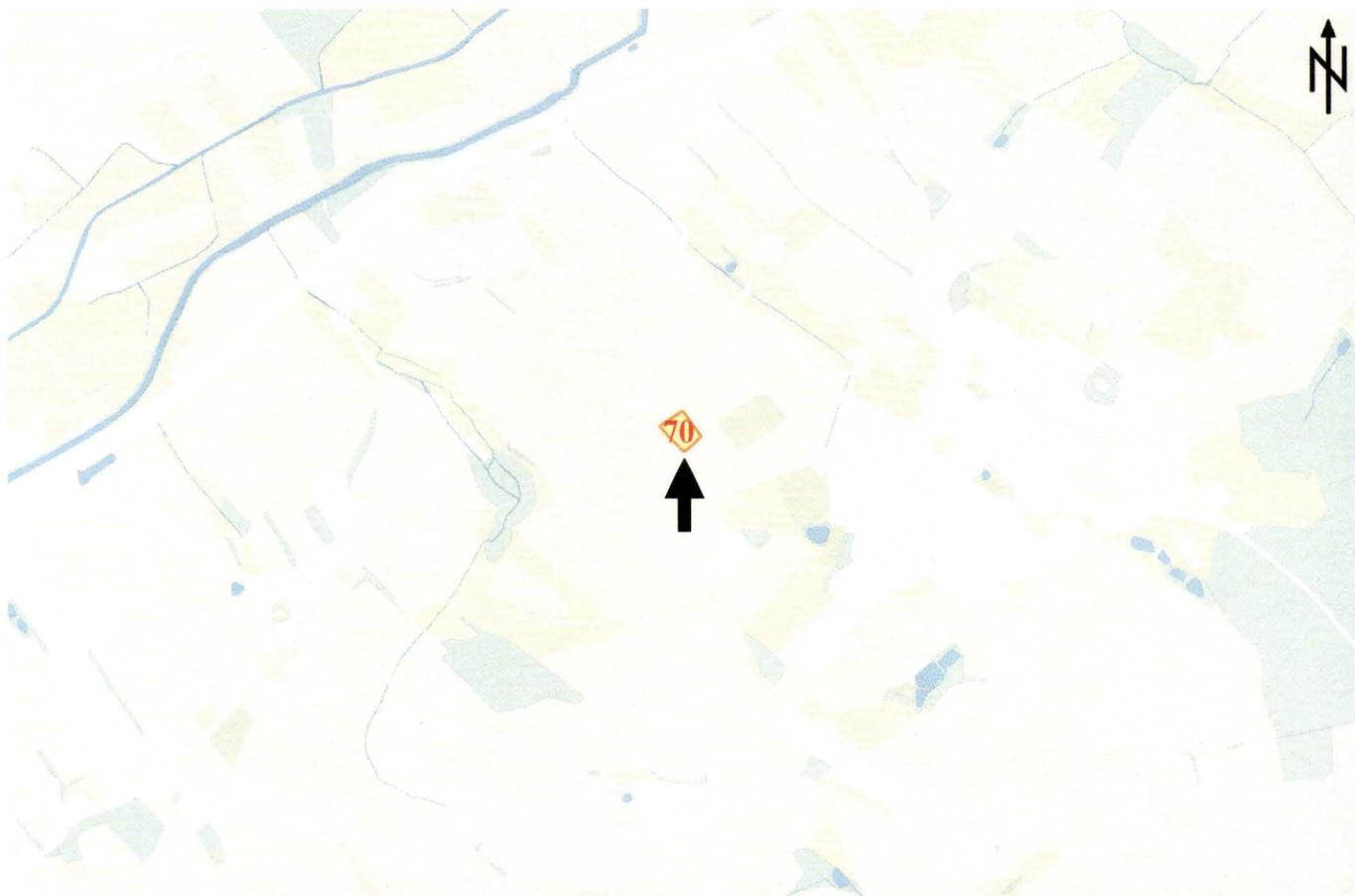
- keine außerordentlichen Einflüsse, Allgemeine Lage der Land- u. Forstwirtschaft;
- Ein Neubau der Bundesstraße (B15neu), östlich von Velden und westlich von Vilsbiburg, würde die interregionale Anbindung des Bewertungsobjekts verbessern.

Negative Einflüsse von Emissionen und erhöhtem Verkehrsaufkommen aus dem diskutierten Neuverlauf der B15 sind nicht ersichtlich. Eine tatsächliche Realisierung dieser diskutierten Tangente ist zum Bewertungszeitpunkt fraglich und nicht absehbar. Ein Ausbau/Variation der westlichen Altstrecke erscheint aufgrund eines besseren Kosten-/Nutzen-Verhältnisses favorisiert.



### 3.3.2 Flächennutzungsplan

Die planungshoheitliche Kommune Velden Markt (ED) veröffentlicht keine insgesamt Flächennutzungsplanungsübersicht und auch keine dazugehörige zusammenfassende Erklärung; § 6a Baugesetzbuch (BauGB). Das Bewertungsobjekt ist ein unbeplantes im flächenplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.



Tatsächliche Nutzung: Individuelles, unerschlossenes Ackerland in reiner Ackerflur; ohne außerlandwirtschaftliche Entwicklungserwartungen.



### **3.4 Örtliche und räumliche Situation**

#### **3.4.1 Makrolage**

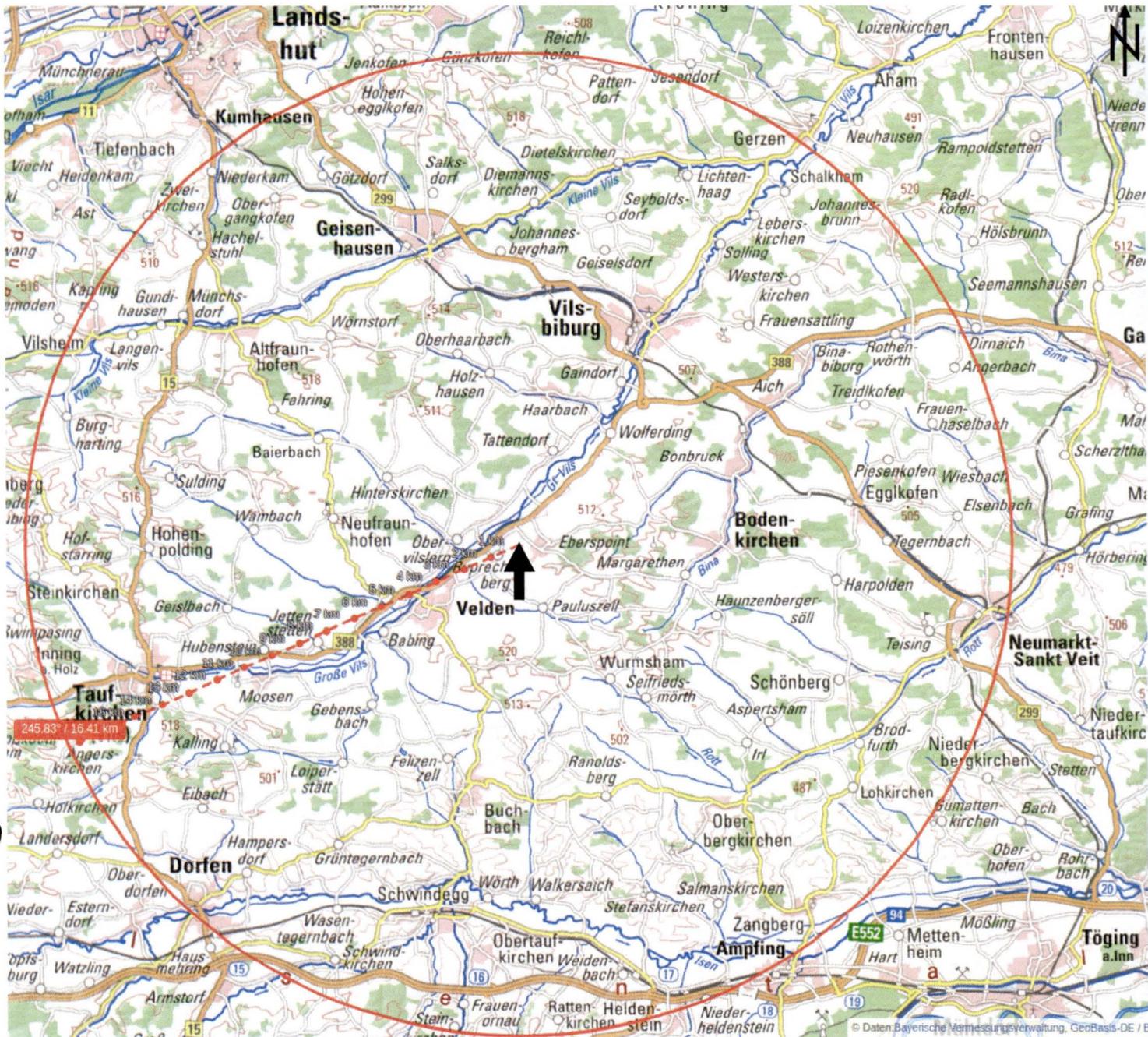
- Südwestlicher Regierungsbezirk Niederbayern,
- Landes-Planungsregion Landshut (RPV 13),
- südlicher Landkreis Landshut,
- Verwaltungsgemeinschaft Velden inkl. Markt Velden, Wurmsham u. Neufraunhofen;
- Marktgemeinde Velden als zu stärkendes Unterzentrum der Landesleitplanung,
- Vermarktung als „Markt Velden – Perle des Vilstals“,
- Gemarkung Ruprechtsberg,
- Ackerflur / Ortsteil Mariaberg; Anschluss zur Vilstal-Hauptstraße der B 388 mit
- mittiger Lage zw. Taufkirchen / B15 als Unterzentrum / Teilraum Metropolregion
- Vilsbiburg / B299 als vordringlich zu entwickelndes Mittelzentrum eines ländlichen Teilraumes dessen (regio.) Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

##### **3.4.1.1 Entfernungen**

- Taufkirchen – 11 km,
- Vilsbiburg – 12 km,
- Landshut – 22 km,
- Mühldorf a.Inn – 30 km,
- Erding – 30 km,
- Flughafen München – 40 km,
- Landeshauptstadt München – 65 km;
- A94-Anschluss-Stelle Ampfing – 26 km, AS Dorfen – 20 km
- bzw. Obertaufkirchen – 15 km,
- A92-Anschluss-Stelle Moosburg – 30 km,



### 3.4.1.2 Landwirtschaftlicher Betriebsradius von bis zu 15 km Luftlinie



Ein an den Verkehrsachsen orientiertes innerlandwirtschaftliches Einzugsgebiet mit einem Objektradius von ca. 15 km reicht von Ampfing im Süden bis Nähe Kumhausen im Norden, von Dorfen - Taufkirchen bis Nähe zu Aham und von Neumarkt – Sankt Veit im Osten bis zur B11 im Westen; Anzahl der Betriebe innerhalb des dargestellten Umkreises von ca. 15 km Luftlinie: ca. 800 luf Betriebe.



### 3.4.1.1 Verbale Ausführungen der öffentlichen Landesleitplanung

*„In den Tälern von Isar, Inn, Rott, Vils und Abens sind die Teilräume entlang der Entwicklungsachsen und der leistungsfähigen Verkehrswege in räumlicher Verbindung mit zentralen Orten wegen des dort vorhandenen Angebots an Einrichtungen der Band- und Punktinfrastruktur vorrangig für die Siedlungsentwicklung geeignet...*

*Die Region zeichnet sich durch ihre Nähe zum Flughafen München und ihre Lage an überregionalen Verkehrswegen aus. Sie stellen gleichzeitig eine Verbindung zum Flughafen her. In erster Linie sind dies die Bundesautobahn A 92, die Bundesstraßen B 15 bzw. die geplante B 15 neu, B 20, B 299, B 301 und die B 388 sowie die Bahnlinien München – Landshut – Regensburg, Landshut – Neumarkt - St. Veit und München – Landshut – Plattling – Deggendorf. Im Rahmen der gewerblichen Siedlungsentwicklung sind daher künftig auch flughafenbedingte Betriebsansiedlungen zu erwarten.*

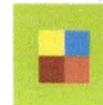
*...in den zentralen Orten der Region Landshut und in den Gemeinden des engeren Raumes Landshut, der die Stadt Landshut sowie die Gemeinden Adlkofen, Markt Altdorf, Bruckberg, Eching, Markt Ergolding, Markt Essenbach, Kumhausen, Niederaichbach, Tiefenbach und Wörth a. d. Isar umfasst, gibt es teilweise noch Flächenreserven in den Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen für gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten. Durch Verfügbarmachung dieser Reserven könnte somit bereits ein Teil der künftigen Entwicklung aufgefangen werden*

*Im Vilstal ist die touristische Weiterentwicklung des Gebietes um den Vilstalsee bei Marklkofen von besonderer Bedeutung „Tourismusgebiet Laaber-, Vilstal“.*

### 3.4.2 Mikrolage

*„Velden, Perle des Vilstals“*

Die Marktgemeinde erstreckt sich mit 130 Ortsteilen (Einöden etc.) über rund fünfzig Quadratkilometer (49,44 km<sup>2</sup>) mit insgesamt 88 land- und forstwirtschaftlichen Betrieben; Betriebsaufgaben der Land- und Forstwirtschaft innerhalb der letzten 20 Jahre: > 50 %.



Velden verfügt über eine Grund- und Mittelschule. Realschule, Gymnasium, Freibäder und eine VHS finden sich u.a. im 12 km entfernten Vilsbiburg. Das lokale Vereinsleben ist mit ca. 60 Einrichtungen beachtlich kulturell.

Die Mobilität beruht überwiegend auf dem Individualverkehr.

### **3.4.2.1 Naturräumliche Lage**

Großraum Alpenvorland, Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland, Unternaturraum Tertiärhügelland Süd zwischen Vils- und Rottal/Inntal; Nordhanglage des südlichen Hochufers der Großen Vils; Hügellandrücken Mariaberg, reine Ackerflur als ehemalige Hofanschlussfläche im Aufhang hinter Mariaberg, (= ansteigende Südseite von Mariaberg), zwischen den Vils-Seitentälern des Aschinger Graben (Ruprechtsberg) im Südwesten bzw. des Ellinger Grabens (Eberspoint) im Nordosten;

### **3.4.2.2 Agrargebiet**

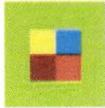
Agrargebiet 4, Erzeugungsgebiet Tertiär-Hügelland Süd; lößlehmbeeinflusstes, relativ wärmeres Hügelland mit überwiegendem Futterbau. Mittlere Ackerzahl LA = 56; durchschnittliche Vegetationszeit: 216 Tage bzw. 233 Tage.

### **3.4.2.3 Klima**

Das Gebiet gehört zum Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes, das ausgeprägt kontinentale Klimazüge aufweist. Die Sommerregen sind ergiebiger als die Winterniederschläge und die Temperaturdifferenz zwischen dem kältesten und dem wärmsten Monat des Jahres ist hier besonders hoch (KELLER 1956). Die Lufttemperatur schwankt im Jahresgang im Mittel um 19 °C bis 19,5 °C, die mittlere Jahrestemperatur der Luft (1931/60) beträgt + 7 °C bis +8 °C (KELLER 1978) und die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai-Juli) +14 bis +16 °C (KNOCH 1952). Der mittlere Trockenheitsindex bewegt sich um 35 bis 45. Der mittlere Gebietsniederschlag beträgt 783 mm, während die Gebietsverdunstung mit 584 mm angegeben wird. Der mittlere Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag beträgt 10 % bis 15 %. Gemäß Agrar-Standort-Kartierung liegt dieses Gebiet im mäßig-feuchten bis feuchten Bereich.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Trockenheitsindex, LA Geologie;



Aufzeichnungen im Bereich der Agrar-Wetterstation Bürg (auf 490 m ü. NN.) seit 1991:

*Jahresmittel 1991 – 2023 Bürg/Hohenpolding (- Baierbach), 11,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Objekt der Flur Mariaberg (480 m ü. NN.):*

	Temp. (2 m) Ø	Wind Ø	Niederschlag Σ	Wasserbilanz Σ	Luftfeuchte Ø	Strahlung Σ	Sonnenstunden Σ	Vegetationstage Σ	
	[°C]	[m/s]	[mm]	[mm]	[%]	[kWh/m <sup>2</sup> ]	[h]	(T Ø >= 5 °C)	
Ø	8.9	2.0	767.3	77.3	85	1156	1810	233	Ø
Min.	6.7	1.8	472.5	-258.9	81	969	1257	1	Min.
Max.	10.6	2.3	988.2	272.6	90	1370	2381	272	Max.
Σ	-	-	-	-	-	-	-	-	Σ

Quelle: Agrarmeteorologie Bayern, alle Angaben ohne Gewähr!

#### 3.4.2.4 Einwohnerzahlen Markt Velden

Die Bevölkerungsentwicklung stagnierte bis vor ca. 10 Jahren im mittleren Bereich mit rd. 6.500 Einwohnern. Ca. 55 % der örtlichen Bevölkerung ist älter als 40 Jahre, d.h. auch, dass mehr als die Hälfte der örtlichen Einwohnerschaft dem Segment der stärkeren Kaufkraft zuzurechnen ist. Aktuell sind 6.655 Einwohner (Einw.) ausgewiesen.

12/2023: 6.617 Einw.; Bayern: 13.435.062 Einw.; Faktor Velden / BY = 0,000492517;  
Bevölkerungswachstumsprojektion Velden / Landesstatistik BY 2041: + 800.000 Neu-  
Gesamt. x Faktor Velden = + 394 Einw. / Velden; ./ 18 Jahre = + 21 Einw. jährlich.

#### 3.4.2.5 Kaufkraft, relative

(Verfügbares durchschnittliches Einkommen – Steuerabzug)

Velden: 36.599 €; Landkreis LA: 39.618 €; BY: 39.105 €; faktorisiert Velden/LA = 0,92; Velden/BY = 0,94; LA/BY = 1,01

→ mittelgroße Gemeinde mit unterdurchschnittlicher Kaufkraft.

#### 3.4.2.6 Siedlungs- / Landwirtschaftsflächen-Nutzungen

Siedlungs- und Verkehrsfläche 2006: 477 Hektar (ha)

Siedlungs- und Verkehrsfläche 2022: 600 ha

Landwirtschaftsfläche 2006: 3.831 ha

Landwirtschaftsfläche 2022: 3.590 ha

In der Vergleichsperiode 2006/2022 (15 n) ist der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil Velden um 123 ha gewachsen; Ø = + 8,2 ha jährlich. Der ldw. Nutzflächenanteil ist in der Vergleichsperiode um ca. 241 ha geschrumpft; Ø = – 16,07 ha jährlich;

Rechnerische mittlere Betriebsgröße: 3.590 ha LF / 88 Betriebe = 40,8 ha LF / Betrieb.



#### **3.4.2.7 Generelles Bodenwertniveau, Bauland insgesamt (2020 [5/2024])**

- Landkreis LA: 171 €/m<sup>2</sup>
- Velden/Vils: 142 €/m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert Mischgebiet Dorf Ruprechtsberg 2024: 150 €/m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert Wohnen Eberspoint 2024: 220 €/m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert Wohnen Markt Velden 2024: 270 €/m<sup>2</sup>

#### **3.4.2.8 Generelles Bodenwertniveau, Ackerland (2020 [6/2022])**

- Landkreis LA: 13 €/m<sup>2</sup>
- Velden/Vils: 16 €/m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert Ackerland Gemeindegebiet Velden/Vils 2024: 16 €/m<sup>2</sup>

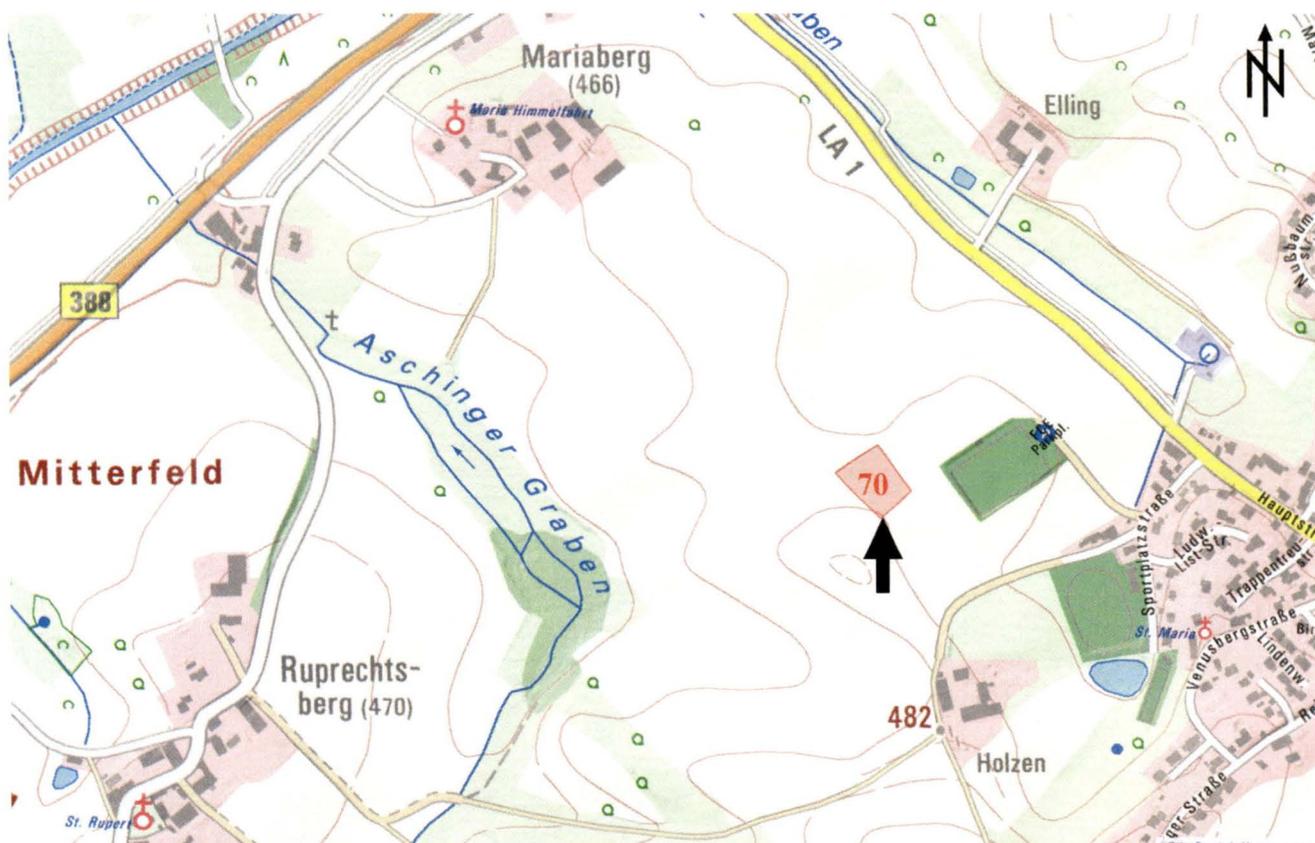
2022: 16 €/m<sup>2</sup>

2020: 16 €/m<sup>2</sup>

2018: 15 €/m<sup>2</sup>



### 3.5 Grundstück



Topografischer Auszug mit Darstellung der Höhen-Hauptlinien, Wege und Straßen;

#### 3.5.1 Erschließung

„Eingeschlossenes“ Grundstück:

Das Grundstück, Einzel-Flurstück Nr. 70, der Bewertung ist komplett unerschlossen.  
Ein Wegerecht über Nachbar-Grundstücke ist nicht bekannt.

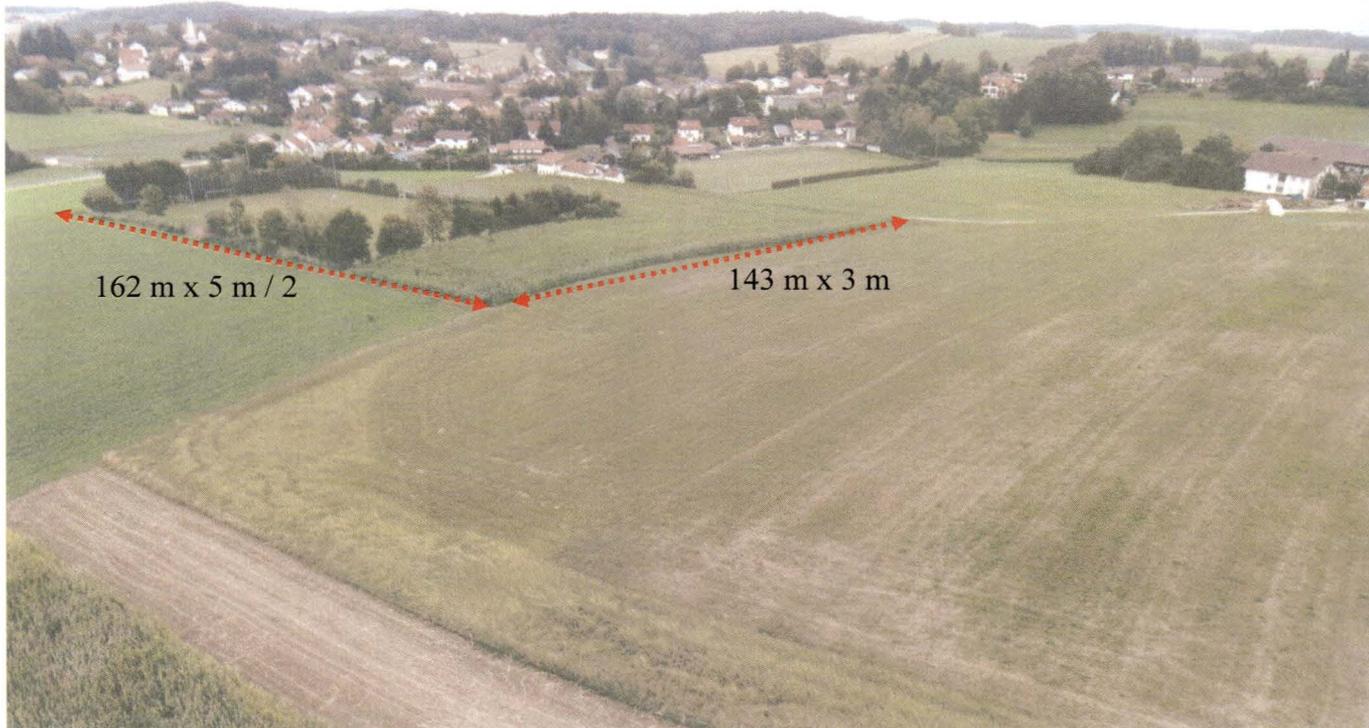
##### 3.5.1.1 Werteinfluss der fehlenden Erschließung

Eine selbständige Erschließung wäre idealerweise ein Stichweg ausgehend von der Zu-/Feldfahrt Holzen in Richtung Norden auf die Südostecke des Flurstücks der Bewertung mit einer Länge von ca. 143 m x 3 m Breite  $\approx$  430 m<sup>2</sup> Flächenverlust im betreffenden Vorlieger / Acker-Flurstück Nr. 73.

Die zweite bewertungstheoretische Erschließungsoption ist angenommen entlang der Nordflanke des Sportplatzes mit einer Breite von 5 m über eine Länge von 162 m und einem hälftigen Anteil davon (= 5 m Breite / 2) unter einer Interessensgleichheit von



Sportplatz und/oder Acker-Eigentümer; Wegefläche  $\approx 405$  m<sup>2</sup> (aus dem Flurstück Nr. 72), links im Bild:



Skizze Option 2, links im Bild und Option 1, rechts – (entlang des Maisfeldes);

### 3.5.1.2 Wertabschlag Erschließungsmangel

Unter der Annahme einer Fremdfächen-Inanspruchnahme von 430 m<sup>2</sup> ist der Bodeneinfluss der fehlenden Eigen-Erschließung mit  $430/4038$  angenommen = 10,65 % relativer Flächenverlust (z.B. im Falle einer ersatzweisen Umlegung / Abzug).

Zur kalkulatorischen Berücksichtigung der Ackerfläche sind die tatsächlichen Wegebaukosten inklusive Genehmigung und Beurkundung zu addieren.

Der Erschließungsmangel des Flurstücks wird folglich mit rd.  $- 11 \% \times 2,5$  in Abzug gebracht (vom objektspezifischen unbelasteten Bodenwert); aufgerundet  $- 28 \%$ .



### 3.5.1.3 Exkurs Notweg- und Notleitungsrechte

Wenn, wie im vorliegenden Fall, kein ordentlicher Zugang zur öffentlichen Erschließung besteht und Eigentümer voran liegender Grundstücke die Benutzung nicht gestatten, dann gilt das sogenannte Notwegerecht. Das Notwegerecht bezeichnet das Recht einer Person, einen Weg über das Grundstück eines anderen zu nutzen, um einen Zugang zum eigenen Grundstück zu haben.

Das Notwegerecht ist in den §§ 917-921 des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB geregelt. Diese Paragraphen beschreiben die Voraussetzungen, unter denen ein Grundstückseigentümer einen Notweg beanspruchen kann, und legen die Rechte und Pflichten der beteiligten Parteien fest:

§ 917 BGB begründet das Recht auf einen Notweg, wenn das Grundstück in keiner ausreichenden Art verkehrsmäßig erschlossen ist.

§ 918 BGB bestimmt, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks eine Entschädigung in Geld erhalten kann.

§ 919 BGB legt fest, dass die beteiligten Grundstückseigentümer verpflichtet sind, die für den jeweiligen Verkehr notwendigen Maßnahmen zu dulden.

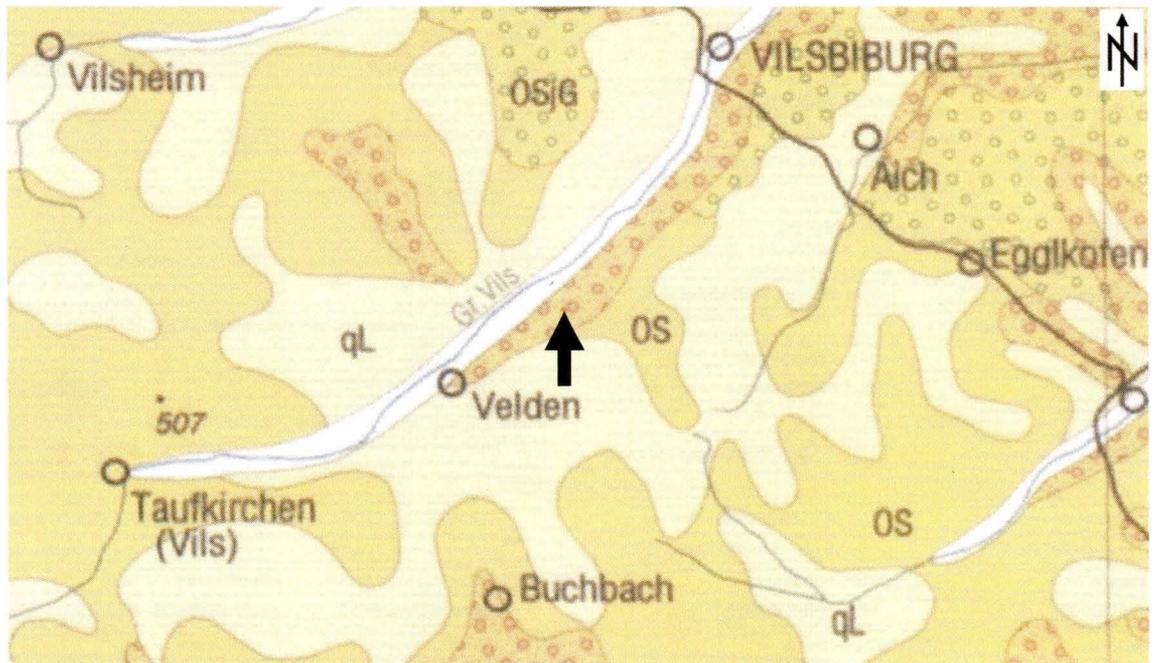
§ 920 BGB besagt, dass derjenige, der den Notweg beansprucht, verpflichtet ist, das belastete Grundstück in wirtschaftlich vertretbarem Maße instand zu halten.

§ 921 BGB ermöglicht es dem Eigentümer des belasteten Grundstücks, Vorschläge für andere, weniger beeinträchtigende Verkehrswege zu machen, die dem beanspruchenden Eigentümer zumutbar sind.



### 3.5.2 Grund & Boden

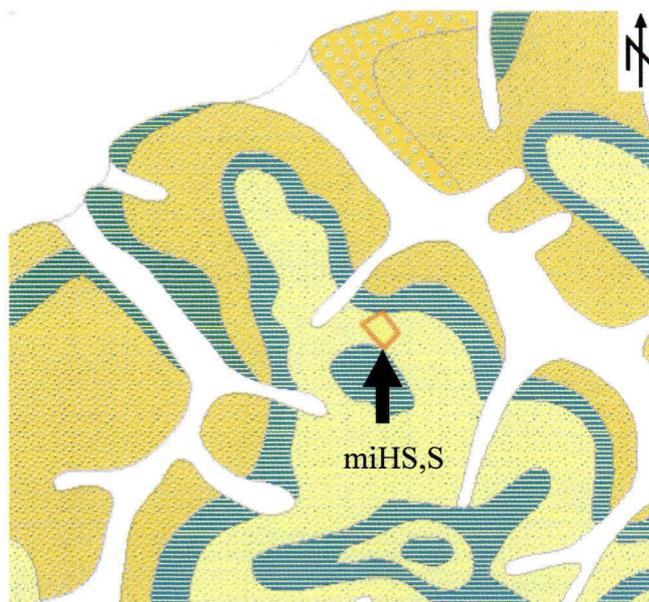
#### 3.5.2.1 Grundkartierungen und Darstellungen



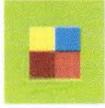
Geologische Karten von Bayern; Objektlage OSaG; siehe Schwarzpfeil

Das Flurstück liegt im Bereich einer sog. Hangendserie der Oberen Süßwassermolasse „OSaG“: Quarz-Restschotter, älterer Teil;

#### 3.5.2.2 Gesteinsbeschreibung



Digitale Geologische Karte von Bayern



Der Bereich gründet gänzlich auf Glimmer führenden feinen bis mittleren Sand und seltener auf Grobsand: *miHS,S*; gemischte Hangendserie Sand;

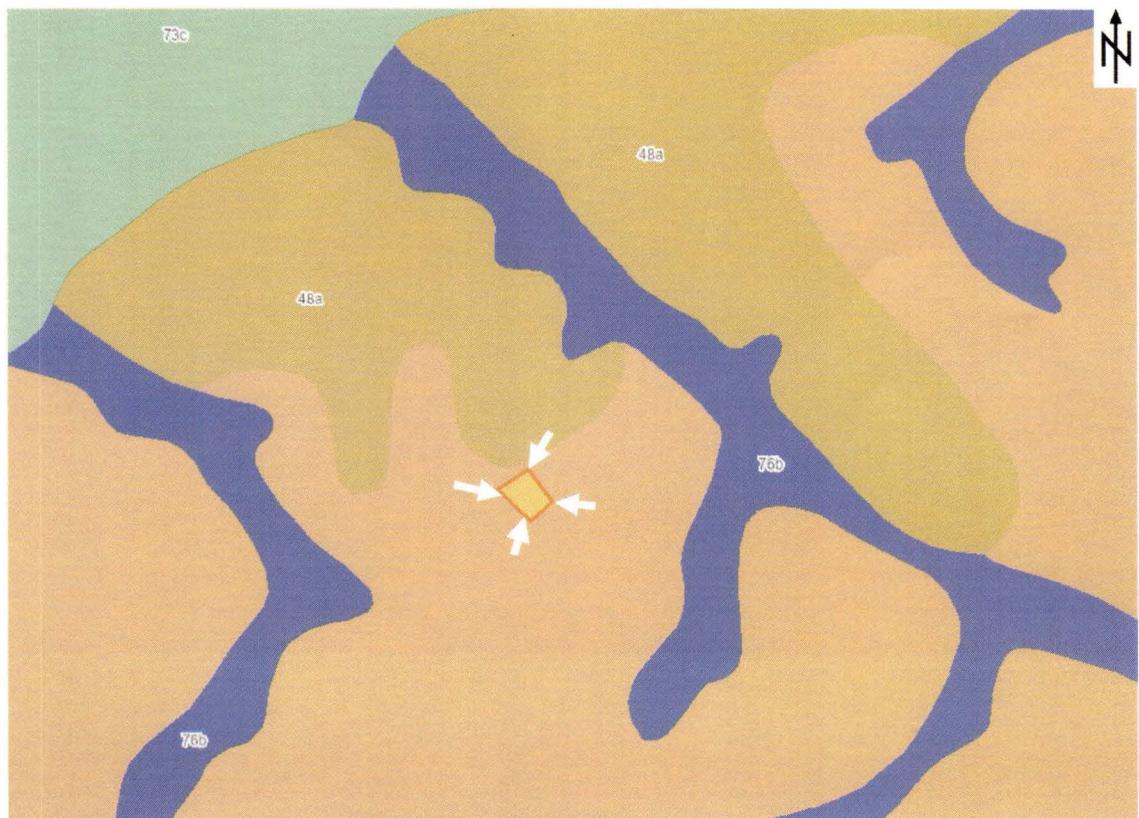
Die *Ingenieurgeologische Kartierung* zeigt eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit der Gründe; „Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen“; mäßig frostempfindlich.

Zum Besichtigungszeitpunkt sind weder Staunässe noch Verschwemmungen ersichtlich.

### 3.5.2.3 Grundwasser

Es liegen keine Daten zu Flurabstand und Grundwassermächtigkeit vor. Das vorherrschende Grundwasserstockwerk der Süßwassermolasse wird mit dem Bett der Großen Vils mit ca. 447 m Seehöhe angenommen. Es wird ein grundwasserferner Bereich (> zwei Meter unter Gelände-Oberkante) angenommen. Stau- oder Haftnässe sind weder sichtbar noch ausgewiesen. Das Pflanzen verfügbare Bodenwasser wird als mittel angenommen; die Nährstoffverfügbarkeit als sehr hoch:

### 3.5.2.4 Boden



Bodenkarte DBK; „50a“: fast ausschließlich Braunerde



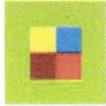
Der amtlich kartierte Bodentyp „50 a“ (braun), gehört zur Hauptlage der Tertiärböden aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse glimmerreich);

Tatsächlich handelt es sich im Flurstücksbereich um einen unregelmäßigen mittleren Boden mit stellenweise leichteren Bodenanteilen. Siehe die eingänglichen Luftbilder.

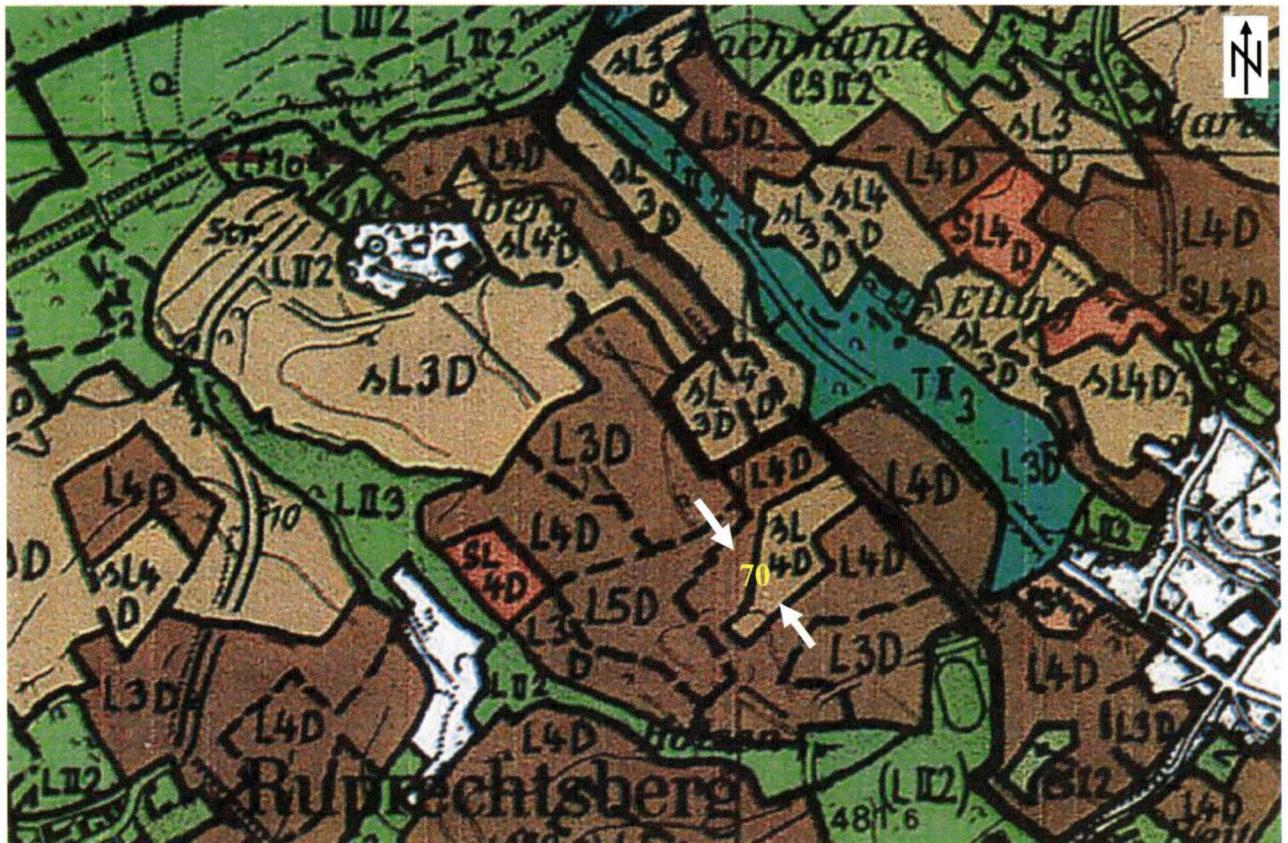
Der sichtliche Oberboden erscheint zum Begehungszeitpunkt mittel humos und gering feucht inmitten einer Bestockung mit Futtergras:



Die ursprüngliche amtliche Bodenschätzung (komplettiert 1984) spiegelt die geologische Erfassung mit der Darstellung von Braunerde bzw. sandiger Braunerde:



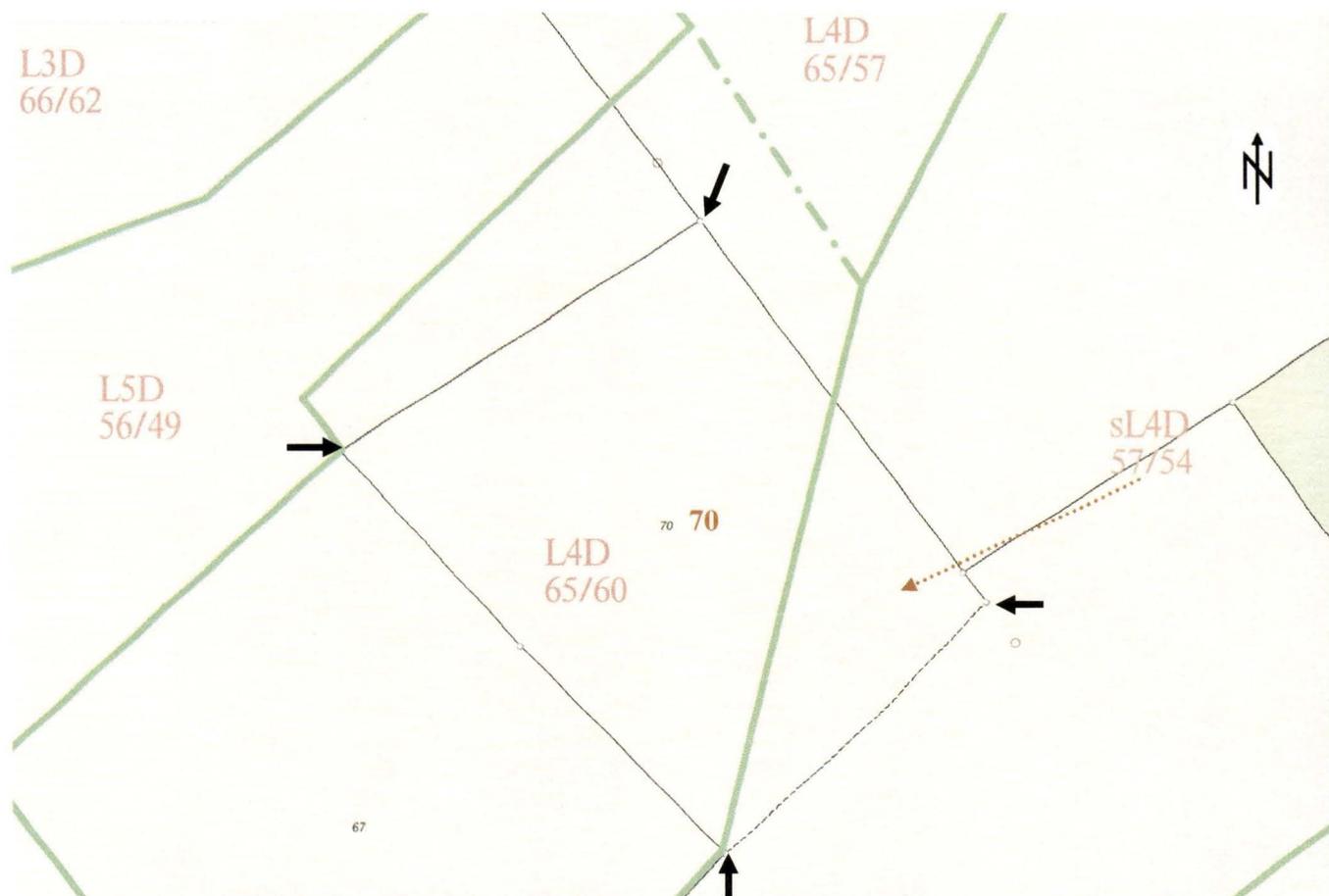
### 3.5.2.5 Bodengüte / Bodenschätzungsgesetz BodSchätzG



Die Ur-Erfassung der Böden weist für den Bewertungsbereich (siehe Weißpfeile) Anschwemm- / Ablagerungsland mit Lehm- oder sandigen Lehm- oder Tonboden-Färbungen.

Die amtliche, aktuell rechtsgültige Bodenschätzung zeigt im Bewertungsbereich relativ zum gesetzlichen Ackerschätzungsrahmen die Bodengüte *Lehm* der Ackerzustandsstufe 4 (mäßig, geringere – mittlere Ertragsfähigkeit) als Schwemmboden D (Diluvium): „L4D“, wobei der Humusgehalt im Oberboden als stark humos mit hoher Nährstoffverfügbarkeit und der Grobbodengehalt als schwach steinig, kiesig, grusig anzunehmen ist.

Zum Besichtigungszeitpunkt Anfang September handelt es sich um einen Feldbereich des Futtergras-Anbaus.



Aktuelle, digitalisierte Bodenschätzungskartierung des Flurstücks Nr. 70 (Eck-/Schwarzpfeile) mit dem 3/4 der Fläche als L4D und dem südöstlichen Viertel als sL4D

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmeßzahl
3.105 m <sup>2</sup>	Ackerland	L4D	65/60	1.863
933 m <sup>2</sup>	Ackerland	sL4D	57/54	504

4.038 m<sup>2</sup>

58,62

2.367

In der Zusammenfassung der anteiligen, unterschiedlichen Bereiche des Einzel-Flurstücks summieren sich eine Ackerzahl von rund 59 sowie eine Ertragsmeßzahl von insgesamt 2.367 (EMZ).



### 3.5.3 Eckdaten des Flurstücks

Größe.....:	4.038 m <sup>2</sup> [gem.ALB] bzw. 0,4038 Hektar (ha); abgemarkt
Kulturart / Nutzung .....	Ackerland / Ackerland (ident. Fördergröße „0,4038 ha“)
Feldstück .....	0,4038 ha / 9,4917 ha (Gesamtfeldstück / drei Flurstücke Nrn. 67, 70, 73 [Teilfläche]);
Feldstück ID .....	DEBYLI 667 30 000 67
Zuschnitt / Maße .....	trapezförmiges Flst. mit einer mittleren Wirtschaftsbreite von ca. 55 m und ca. 73 m Länge (S/N);
Navigation.....:	Holzen 1, 84149 Velden; → Vilstalstraße / B388 → Ab- zweigung Mariaberg / Eberspoint → Sportplatzstraße / 84149 Eberspoint (Velden/Vils);
Ø Ortsrandentfernung .....	0,5 km (als rechnerisch mittlere der Distanz-Taxe)
Flur.....:	Mariaberg
Feldname .....	„Straßacker“
Gesamtertragsmeßzahl .....	2.367 Ertragsmeßzahlen; mittl. Ertragsklasse 3 (von 6)
Ø Ackerzahl / Flurstück....:	59 AZ;
Ackerzahlenvergleich 1....:	56 AZ / Ø Landkreis Landshut; gem. BayKompV;
Ackerzahlenvergleich 2....:	53 - 54 AZ / Ø 25 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis LA);
Bodengestalt.....:	Ø 8 % Nordgefälle/Nordhang von 480 m - 472 m ü. NN;
Erosion .....	ohne ersichtliche Abträge; kartierte Erosionsklassen: null; erosionsfrei (von Wind und Wasser).
Eutrophiertes Gebiet.....:	gelb; § 2 AVDüV – erschwerte Düngeranwendung



Nitratbelastetes Gebiet .....: – keine Hinweise / Ausweisungen

Erschließung.....: keine

Bestockung.....: Bewirtschafter = Eigentümer

Altlasten; sonstige Lasten : nicht ersichtlich, nicht bekannt;

Grunddingliche Lasten .....: Leibgeding

Bewirtschafter .....: = Eigentümer; die Fläche wird in der Einwertung als pachtfreie und generell lastenfreie angenommen.



### 3.5.4 Beurteilung

Der zu taxierende Kleinacker ist, relativ zu den überwiegend starken Lößlehm-Lagen des Tertiären Hügellandes, eher ein unterdurchschnittlicher und bei Zeiten von Trockenheit ungünstigerer, weil grundwasserferner, anteilig sandig durchlässigerer und zudem abfallend stärker drainierender Standort. Diese natürlichen Gegebenheiten sind in der Einwertung per Ertragsmeßzahlen bzw. der Ackerzahlen des Objekts zu berücksichtigen, so dass lediglich die generelle Wirtschafts- und Bewirtschaftungslage mitsamt Ortsnähe und (fehlender) Erschlossenheit sowie die wesentlich höhere Marktgängigkeit einer relativen (leicht schiefen) Kleinfläche der vorliegenden Art als ganz individuelle, objektspezifisch zu wägende Bewertungsfaktoren zum Ansatz kommen können.

#### Land-Wirtschaftslage

Im Ackerbau wurden in den vergangenen 15 Jahren schwarze Zahlen geschrieben. Im Futterbau / Tierhaltung haben die Kosten und Inflation der Betriebsmittel, die Auflagen und der effektive Rückgang der Agrarförderung (nach Inflationsabzug / Kaufkraftverlust) substanzielle Gewinne verhindert bzw. in extreme Schwankungen und Verluste geführt. Der Rückgang der Anzahl der wirtschaftenden Betriebe und die Zunahme sog. Verpachtungsbetriebe bezeugen eine stagnierende bis rezessive Landwirtschaftslage.

#### Bewirtschaftungslage - Ortslage

Das Flurstück ist eingeschlossen, so dass zumindest theoretisch ein paar hundert Wirtschaftsbetriebe im darstellbaren Umfeld am Klein-Flurstück, als Zwickel oder Auskeilung eines größeren Feldstücks (mit ca. 10 Hektar Ackerfläche), potenzielle Verdränger-Interessenten, d.h. theoretisch potenzielle Käufer sind.

#### Ortsnähe

Die Nähe zum Sportplatz sowie zur markanten Ortschaft Eberspoint mitsamt Kreisstraße 1 können für ein Kleinflurstück der vorliegenden Art Entwicklungsauswirkungen haben. Distanzvorteile sind werterhöhend (und auf empirischer Basis rechenbar).

#### Größe

Je kleiner ein Grundstück ist, umso höher ist sein relativer Wert/m<sup>2</sup>. Ein Zukauf von 0,4 Hektar ist für mehr Potentaten machbar als ein Erwerb von 4 Hektar, so dass hier mit rd. 0,4 ha eine marktgängigere Situation von Angebot und Nachfrage gegeben ist.



## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Methodisches Vorgehen**

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 70, Gemarkung Ruprechtsberg (LA) zu ermitteln. Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert („Marktwert“) zu ermitteln, das heißt einen Wert, der bei einem regulären („freien“) Verkauf am wahrscheinlichsten realisiert wird („Marktwert“ = „Verkehrswert“); *der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächsten Kauffall.*

#### **4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen**

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

Zur Verkehrswertermittlung stehen gemäß der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen (ImmoWertV 2021) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34) und das Sachwertverfahren inkl. Bodenwertermittlung (§§ 35 – 45) zur Verfügung. Die genannten Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen für die Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Aufgabe des Sachverständigen ist es, das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(Auf bewertungsrechtliche Ausführungen ist gemäß Wertermittlungsrichtlinien soweit wie möglich zu verzichten. Die theoretischen Anmerkungen sollen lediglich die praktische Vorgehensweise für jedermann nachvollziehbar beschreiben.)



#### 4.1.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Unbebaute Grundstücke werden i.d.R. nach Ersatz-/Vergleichsgesichtspunkten beurteilt. Der Wert für reines Ackerland ergibt sich aus den in Vergleichswertverfahren zu ermittelnden Relationen. Monetarisierbare innerlandwirtschaftliche Ertragswerte fangen, aufgrund der vorherrschenden Gesamtsituation, wieder an Bedeutung zu gewinnen.

Die Substanz-/Bodenwert-Kalkulation dient dabei dem relativen Vergleich. Für Acker erfolgt die Bewertung daher primär nach dem Bodenwert / Vergleichswertverfahren (§§ 15 – 16 ImmoWertV). Die Ableitung des Verkehrswerts des Einzel-Flurstücks erfolgt in Wägung des aus dem Boden-/Substanzwert zu ermittelnden Wertes vor dem Hintergrund der Pacht-/Ertragswerte im aktuellen Marktgeschehen.

#### 4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen

##### 4.1.2.1 Anmerkungen Vergleichspreise Agrarland

Im Rahmen der Wertermittlung ist bei den in der Kaufpreissammlung angeführten Vergleichspreisen zunächst zu prüfen, ob die zu Grunde liegenden Grundstücke für einen direkten Vergleich geeignet sind. Dazu müssen sie neben vergleichbaren Qualitäts- und Wertmerkmalen auch bezüglich der Lage annähernd mit den zu beurteilenden Grundstücken übereinstimmen.

Ist dies nicht der Fall, besteht die Möglichkeit, die Grundstücke im Zuge einer indirekten Ableitung im Wege des indirekten Vergleichs zur Wertermittlung heranzuziehen.

Zum Zeitpunkt der Begutachtung steht für den Bewertungsbereich der zum 01.01.2024 ermittelte „*Bodenrichtwert Ackerland*“, gültig für das „*Gemeindegebiet Velden*“ zur Verfügung: 16,00 Euro pro Quadratmeter Ackerland; „*Für Grünland beträgt der Richtwert die Hälfte des Ackerlandrichtwertes.*“

Hilfsweise werden die kreisweiten landwirtschaftlichen Bodenmarktzahlen in Form der Zeitreihe (→ Indexreihen § 18 ImmoWertV 2021) der durchschnittlichen Kaufwerte betrachtet. Die kreisweiten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung



(FdIN) bieten eine breitere Basis. Deren Heranziehung spiegelt zudem die erhöhte Mobilität in der Landwirtschaft – Energiewirtschaft wider.

Die statistischen Kaufwerte basieren auf einer jährlichen Untersuchung aller Verkaufsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die stochastische Auswertung beinhaltet alle Kauffälle von FdIN, von denen angenommen werden kann, dass sie auch nach dem Kauffall weiterhin – d.h. in einem zumindest überschaubaren Zeitraum – landwirtschaftlich genutzt werden. Die Datengrundlage beruhte bis einschließlich 2020 auf den in den Finanzämtern direkt erfassten Veräußerungsvorgängen und seitdem auf bonitätslose Angaben der Gutachterausschüsse:

#### 4.1.2.2 Kaufwerte/Bonitäten FdIN im Landkreis Landshut

Jahr	Kaufwert (€/m <sup>2</sup> )	Kaufwert (€/100 EMZ)	Bonität (EMZ/ha)
2024			
2023	16,78 €		
2022	16,78 €		
2021	15,59 €		
2020	14,21 €	2.748 €	5170
2019	15,78 €	2.787 €	5662
2018	13,49 €	2.503 €	5389
2017	13,13 €	2.481 €	5292
2016	10,31 €	1.882 €	5477
2015	11,34 €	2.119 €	5350
2014	8,11 €	1.521 €	5331
2013	6,51 €	1.203 €	5415
2012	5,16 €	1.030 €	5006
2011	4,32 €	858 €	5031
2010	4,37 €	825 €	5301
2009	4,21 €	805 €	5230
2008	3,96 €	724 €	5469
2007	3,97 €	720 €	5512
2006	3,95 €	739 €	5350
2005	3,04 €	555 €	5470
2004	2,70 €	495 €	5455
2003	3,09 €	575 €	5374
2002	2,75 €	525 €	5245
2001	3,22 €	599 €	5379
2000	3,20 €	603 €	5309
1999	3,06 €	584 €	5239
1998	3,11 €	579 €	5378
Mittelwert:	7,54 €	1.194 €	5341
GeoMittel.:	6,02 €	990 €	5339
Median:	4,34 €	805 €	5350
Schiefe:	0,742	1,062	-0,434
Ø:	5,97 €	996 €	5343



Quelle: eigene Aufstellungen / Zeitreihen auf Grundlage der statistischen Berichte M I 17 j

Zuletzt (8/2024) ermittelte das Landesamt für Statistik aus 80 rein landwirtschaftlichen Veräußerungsfällen (in 2023) einen kreisweiten Mittelwert von 16,78 €/m<sup>2</sup> ohne qualitative Angaben. Mittlere Veräußerungsgröße: 1,84 ha.

Der Kaufwert 2023 ist identisch mit dem Kaufwert 2022 mit ebenfalls 16,78 €/m<sup>2</sup>. Für den Kaufwert der Landesstatistik kann die mittlere Bonität von 53,5 Wertzahlen angenommen werden.

#### **4.1.3 Vergleichswertfaktoren**

Wertbildende Faktoren für Landwirtschaftsflächen sind i.d.R. die

- aktuelle Nachfrage-/-Angebotsituation,
- Lage
- Größenordnung,
- Qualität (Grund, Boden, Ausformung, Exposition)
- Erschließung,
- Lasten (wie Wege- oder Leitungsrechte),
- öffentlich-rechtliche Lasten (einschränkender Nutzungen);

##### **4.1.3.1 Anmerkungen zur Angebots- und zur Nachfragesituation**

a) Internet-Angebote (beispielhafte):

1,39 ha Grünland / Schellenberg – 11 €/m<sup>2</sup>,

0,8774 ha Ackerland / Göppenheim – 19 €/m<sup>2</sup>,

1,9441 ha Ackerland / Haunwang – 17 €/m<sup>2</sup>

3,1842 ha Ackerland / Neufraunhofen – 12,84 €/m<sup>2</sup>

b) Zeitungsnachfrage:

1.000 Euro Jahrespacht-Angebote / Suchanzeigen



#### 4.1.3.2 Anmerkungen zur Preis-Basis-Findung und Wägung

Nach dem Wertverlust 2020 sind die Kaufwerte nochmals kurz angestiegen um seitdem zu stagnieren. Aktuell zeigt sich im allgemeinen Bodenmarkt aus der Seitwärtsbewegung heraus eine Angebotszunahme, so dass der Bewertung der neueste Richtwert vom 01.01.2024, gekoppelt mit der Ackerzahl der Kompensationsverordnung, als Ausgangswert zu Grunde gelegt werden kann. Basis: 16,00 €/m<sup>2</sup> / AZ 56; Vor dem Hintergrund von Rezession und Kaufkraftverlust wird ein kumulativer Abschlag von 2 (Jahre) x 5,5 % (effektiver langjähriger Inflation) zum Ansatz gebracht.

#### 4.1.3.3 Anmerkungen zur Bonität

Aufgrund der geringen Differenz ist die direkte lineare Anpassung: 59 AZ / 56 AZ hinreichend;

#### 4.1.3.4 Anmerkungen zum Werteinfluss Ortslage

Flurstücke, die innerhalb der Qualität Agrarland einzustufen sind, sind nach ihren Eigenschaften, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwendungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen einzuwerten.

Da es sich bei Ackerland um Fläche der Landwirtschaft handelt, dessen Lage in Ortsrandnähe Vorteile bzw. in Ortsferne Nachteile mit sich bringt, die die konkrete Bewirtschaftung und die sonstige Entwicklungshoffnung betreffen, ist dies zu berücksichtigen, da ein Distanzvor- bzw. -nachteil sich i.d.R. auch im Verkehrswert (= Marktwert) niederschlägt.

Auf empirischer Basis wird auf folgende Umrechnungskoeffizienten (k) zur Berücksichtigung des Entfernungswertes abgestellt:

$$k = \text{Entfernung [km]}^{-0,106}$$

Im vorliegenden Fall ist eine mittlere Ortsentfernung von ca. 0,5 km Fahrweg-Entfernung berechnet. Bewertungstechnisch ist ein dem entsprechender Zuschlag in Ansatz zu bringen:  $\rightarrow k / \text{Acker} = 1,076240$  bzw. + 8 %, (gerundet);



#### 4.1.3.5 Anmerkungen zur Flurstücks-/Grundstücksgröße

Je kleiner ein Flurstück ist, umso höher ist sein relativer Wert (pro m<sup>2</sup>) und umgekehrt. In Hochpreisregionen ist die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße stärker als in mittleren und niedrigeren Preisregionen. Zur Abhängigkeit des Agrarlandwertes von seiner Größe entwickelte SPRENGNETTER differenziert für ortsrandnahe ( $\leq 0,8$  km) als auch für ortsrandferne Grundstücke Funktionen. Vor dem Hintergrund zunehmend größerer Verdränger bzw. Arrondierer mit weiteren Strecken wird das Grundstück mit folgender Funktion „Grundstücksgröße, ortsfern“ bedacht:

$$k = 1,06 \times \text{Fläche [ha]}^{-0,08}$$

k = Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizient für Flächen bis 2 ha

→ Größen-Faktor / 0,4038 ha = 1,13975; + 14 % (Zuschlag);

#### 4.1.3.6 Anmerkungen zur Erschließungslage

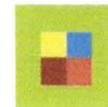
Relativ zur Skala Gablenz und den voran stehenden Berechnungen wird die fehlende Erschließung als „vertretbar“ mit einem mittleren Abschlag von 11 % als berücksichtigt angenommen.<sup>2</sup>

#### 4.1.3.7 Sonstiges

Die Flurstücksform eines unregelmäßigen Trapezes wird mit dem relativen Abschlag von 5 % bedacht.

Unter der Annahme der gegenseitigen Aufhebung bzw. Berücksichtigung im Ansatz der objektspezifischen Ackerzahl, erfolgen im Für & Wieder des Objekts keine weiteren Zu- und Abschläge für die dargestellten Aspekte des im Rahmen des großen Feldstücks bedingt individuellen Ackers.

<sup>2</sup> Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:  
Gering (Ab-/Zuschlag  $\leq 5$  %), Vertretbar ( $\leq 20$  %), Erheblich ( $\leq 40$  %), Extrem ( $\leq 90$  %);



#### 4.1.4 Vergleichswertermittlung

##### 4.1.4.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 70

0,4038 ha Ackerland; Ackerzahl = 59; Basispreis = 16,00 €/m<sup>2</sup> / (AZ 56)

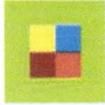
± Abweichungen:

- a) Δ Bonität: Faktor 1,05357; (linear zur mittleren Bonität)
- b) Δ Lage: + 8,0 %
- c) Δ Größenordnung: + 35,0 %
- d) Δ Erschließung – 28 %
- e) Δ Form – 5 %
- f) Δ Zustand +/- 0 %

##### Flurstück Nr. 70; unverpachtet

		Bonität/m <sup>2</sup>	
Vergleichswert Ackerland		16,00 €	bei mittl. Ertragszahl 0,56
Vergleichswert je m <sup>2</sup>	Faktor 1,05	16,86 €	Flst. Ertragszahl 0,59
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung
Konjunktur, Gesamtlage		-11%	-1,85 €
Lage-Eigenschaften		8%	1,28 €
Dimension / Größe / Wirtschaftlichkeit		14%	2,36 €
Zuschnitt / Ausformung / Oberfläche		-5%	-0,84 €
Erschließungszustand / Zuwegung		-28%	-4,72 €
Summe der Zu- / Abschläge		-22%	-3,78 €
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>			<b>13,08 €</b>

Objektspezifischer Vergleichswert / Quadratmeter Landwirtschaftsfläche: 13,08 Euro.



#### 4.1.4.2 Boden-Vergleichswert – Volleigentum, unbelastet

Für die unerschlossene Fläche der Acker-Kulturlandschaft Mariaberg errechnet sich auf Basis der dargestellten Daten deduktiv ein Wertanteil von 13,08 €/m<sup>2</sup> vor dem Hintergrund eines rechtsgültigen lokalen Mittelwertes für Ackerland von 16,00 €/m<sup>2</sup> (01.01.2024) im Gesamtgebiet der zugehörigen Gemeinde Velden an der Großen Vils;

##### **Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;**

Flurstück Nr. 70

Ackerland	mit	4.038 m <sup>2</sup>	zu	13,08 €/m <sup>2</sup> =	52.817 €	
					Bodenwert =	52.817 €
					<b>Bodenwert gerundet =</b>	<b>53.000 €</b>

Der Substanzwert des Grund & Bodens, als Vergleichswert des vorliegenden Flurstücks, mit einer vielschichtigen Fläche innerhalb der landwirtschaftlichen Kaufwert-Statistik, summiert sich nach den Rundungsregeln auf 53.000 Euro.



#### 4.1.5 Ertragswertermittlung, informell

Marktf Fruchtbau / Zuckerrüben; Gesamtleistung: 3.600 Euro netto (zzgl. MwSt.)

Kosten/Aufwand: - 1.600 Euro; → Netto-Erlös: 2.000 Euro (ohne Agrarförderung).

Annahmen der Ertragswertbetrachtung:

- a) Agrar-Förderungsbeitrag deckt die Fixkosten neben anderen Optionen;
- b) 2.000 Euro/3.600 Euro Verkaufserlös als Netto-Ertrag;
- c) rd. 5 % als mittlerer Zinsfuß (re. Geldwirtschaftsrenten, Inflationsrenten etc.);
- d) 0 % als abwesender Zinsfuß einer rein innerlandwirtschaftlichen Primär-Produktion;
- e) Nutzungsdauer: unendlich; kalk. 99 Jahre (vergl. Erbpacht, Erbhöfe etc.);

##### 4.1.5.1 Ertragswert im Außenverhältnis (mit Außenverzinsung)

Netto-Ertrag: 2.000 € jährlich (p.a.), Zinsfuß: 5 % p.a., Laufzeit: 99 Jahre; jährlich nachschüssiger Kapitalisierungsfaktor (KF)<sup>3</sup> ist gleich 19,84.

$2.000 \text{ Euro} \times 19,84 \text{ KF} = 39.680 \text{ Euro/KF}$ .

Abgezinst errechnet sich ein aktueller innerlandwirtschaftlicher Ertragswert von 39.680 Euro für den Grund und Boden eines vergleichbaren Ackers (unter Geldrente/Zinsfuß).

##### 4.1.5.2 Ertragswert im primären Innenverhältnis (exkl. Geld- u. Inflationsrenten)

$2.000 \text{ Euro} \times 99 \text{ (Jahre)} = 198.000 \text{ Euro}$ ;<sup>4</sup>

##### 4.1.5.3 Kombiniertes oder mittlerer Ertragswert (pro Hektar)

$(39.680 \text{ Euro} + 198.000 \text{ Euro}) / 2 = 118.840 \text{ Euro}$ ; gerundet 120.000 Euro.

Im Vergleich zum Bewertungsobjekt:

$118.840 \text{ Euro/ha} \times 0,4308 \text{ ha} = 47.987,59 \text{ Euro}$ .

<sup>3</sup> in Anlehnung an die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) / Bewertungsgesetz (BewG)

<sup>4</sup> Ertragswert der „Unendlichkeit“ – tausendjähriger EW – ohne Außenverluste (für Barzahler): 2 Mio. €;  
Annahmen: aktuelle Erträge monetarisiert auf der sog. Unvergänglichkeit des Grund & Bodens;



## **4.2 Verkehrswert**

### **4.2.1 Ergebnisse der Vergleichswertermittlungen**

#### **4.2.1.4 Aussage Vergleichswerte landwirtschaftlicher Böden**

Auf Basis vergleichbarer Veräußerungserlöse der Vergangenheit sind vor dem Hintergrund der Gesamtlage für das Flurstück ca. 50.000 Euro ermittelt; pro forma 53.000 aufgerundeter, stichtagstreuer Marktwert. Die dargestellte Vergleichswertermittlung von 13,08 €/m<sup>2</sup> ist annähernd identisch mit dem aktuell gegebenen Angebotspreis für vergleichbares Ackerland im direkten Bereich der Verwaltung Velden.

#### **4.2.1.5 Aussage landwirtschaftlicher Ertragswert**

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Situation, unter Berücksichtigung steigender Energie-, Dünger-, Futter- und Marktfruchtpreise lässt sich ein gemittelter innerlandwirtschaftlicher Ertragswert des Flurstücks von aufgerundet 50.000 Euro darstellen.

### **4.2.2 Vergleichswert v Ertragswert**

Vor dem Hintergrund der andauernden Geldmengenausweitung, trotz schrumpfender Wirtschaftsleistung, gekoppelt mit dem anhaltenden kontinuierlichen außer- und innerlandwirtschaftlichen Landwirtschaftsflächenentzug wird der aktuelle Vergleichswert, gestützt durch die Ertragswert-Betrachtungen und Potenziale, als marktgängig angenommen.



#### 4.2.3 Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum des unbelasteten Ackerlandes in der Flur von Mariaberg zu einem Ergebnis von 13,08 €/m<sup>2</sup> Eigentumsfläche.

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Wissensvorsprünge oder Preishoffnungen wie Abbau-Hoffnungsland, Bauerwartungsland Solar, Erschließungs- oder sonstiger Gemeinbedarf sind für den Bewertungsbereich zum Stichtag gutachterlicherseits nicht bekannt und nicht (öffentlich) gegeben.

Für das Einzel- **Flurstück Nr. 70** der Flur Mariaberg der Gemarkung Ruprechtsberg, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag am 31.10.2024 ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**

**53.000 €.**

##### 4.2.3.1 Aussage & Plausibilität

Aussage

Gemäß dem Grundstücksverkehrsgesetz (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe – GrdstVG) genießen beim Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen Landwirte Vorrang vor Nichtlandwirten.

Das Vorkaufsrecht greift jedoch im vorliegenden Falle der gerichtlichen Ausbietung nicht, womit das Ausbot zu einem genehmigungsfreien Markt-Angebot für jedermann – auch Nicht-Landwirte – avanciert, und damit innerlandwirtschaftliche preisliche Schallmauern hinfällig erscheinen.

Plausibilität

Zum Bewertungszeitpunkt, im Herbst 2024, ist im Verwaltungsbereich Velden lediglich ein allgemein öffentlich zugängliches Angebot bekannt, so dass eine abschließende manuelle Markt-Anpassung mangels hinreichender Angebote unbegründbar erscheint.



## 5. Schlusswort

Das Grundstück der Flurstück Nr. 70, Gemarkung Ruprechtsberg (LA), wird zum Wertermittlungstichtag am 31. Oktober 2024 begutachtet mit einem unbelasteten **Verkehrswert von**

**53.000 Euro**

**(In Worten: dreiundfünfzigtausend Euro).**

Dieser Wert gilt im lasten- und altlastenfreien Zustand des Flurstücks.

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbegehung nicht gegeben. Weiterführende Hinweise liegen nicht vor. Das Flurstück ist im Altlastenkataster nicht erfasst.

Das vorstehende Gutachten wurde vom Unterzeichnenden persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Gutachterlicherseits besteht, neben dem beruflichen Interesse an der korrekten Wertermittlung, keinerlei Interesse am Ergebnis der vorliegenden Abhandlung.

Es besteht keinerlei Freund- oder Verwandtschaft und auch keine Feindschaft mit den Verfahrensbeteiligten.

Die dem Gutachten beigegebenen Anlagen sind Bestandteil desselben und dienen der ergänzenden Erläuterung des vor Geschriebenen.

Ausfertigungsdatum:

31.10.2024

Bericht erstattender Gutachter:

H. Fenis



**Anlage 1: Katastrerauszug**

(Ablichtung / Auszug vom 14.11.2023)

**Grundbuchblatt 383, Grundbuchbezirk Ruprechtsberg  
Amtsgericht (Grundbuchamt) Landshut**

**Laufende Nummer: 3**  
**Grundstück**  
Grundstücksfläche: 4 038 m<sup>2</sup>

*fen*  
15. NOV. 2023

**Das Grundstück besteht aus:**

**Flurstück 70 Gemarkung Ruprechtsberg**

Gebietszugehörigkeit:	Markt Velden Landkreis Landshut Bezirk Niederbayern
Lage:	Nähe Marienberg
Fläche:	4 038 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	4 038 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	3 105 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 65, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 1863 933 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 57, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 504 Gesamtertragsmesszahl 2367