

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.

Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS

Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

09.09.2025 drfipa-MBI
Az.: L3200-2/2025



GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB
Flurstück 869, Gemarkung Allershausen

Zweck:
Zwangsversteigerungsverfahren
(Aufhebung der Gemeinschaft)

Antragsteller:
siehe Beiblatt

Antragsgegner:
siehe Beiblatt

Eigentümer:
siehe Beiblatt

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

Az.: 1 K 114/24

Süd

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

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

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

Nord

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

Online

www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

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

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

Kurzbeschreibung

Bewertungsobjekt:	Flurst. Nr. 869, Gemarkung Allershausen
Größe:	440 m ²
Nutzung:	Acker, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, u.a. mit nördlich angrenzendem Flurst. Nr. 873, das ebenfalls im Eigentum steht und auftragsgemäß in einem separaten Gutachten (Az. L3208) bewertet wird
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 und 2
Lichtbilder:	siehe Anlage 4
Lage:	westlich der BAB A 9, südlich bis südwestlich von Allershausen, östlich von Laimbach, Lohe Wohnlage: keine Geschäftslage: keine
Bonität:	50 BP
Pacht:	lt. Auskunft im Ortstermin zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mündlich zusammen mit anderen Flächen verpachtet
Oberfläche:	nach Süden geneigt, leicht gewellte Oberfläche
Zuwegung:	über andere Grundstücke, Geh- und Fahrrecht jeweils an Flurst. Nr. 842 und 873 (nicht an Flurst. Nr. 840) zugunsten von Flurst. Nr. 869
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Bebauungsplan:	nein
Zubehör:	im Ortstermin nein
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Lasten und Beschränkungen:	Geh- und Fahrrecht, Zwangsversteigerung (siehe Kapitel 4.1)
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht (siehe Kapitel 5.1.2)

Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe in m ²		Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
	einzel	gesamt	€	€/m ²
869		440	3.832,40	8,71
Gesamt		440	3.832,40	8,71
Gesamt gerundet			3.800,00	8,64

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

Flurst. Nr.869 von Westen nach Osten

Grasweg nördlich von Flurst. Nr. 842



Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	5
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
2	Lagemerkmale	10
2.1	Makrolage	10
2.2	Mikrolage	13
2.3	Immissionen:	14
2.4	Demografische Entwicklung	15
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	16
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	18
4	Rechtliche Grundlagen	19
4.1	Grundbuch	19
4.2	Liegenschaftskataster	20
4.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	21
4.3.1	Planerische Grundlagen	21
4.3.2	Baurecht	22
5	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	23
5.1	Grundstückszustand	23
5.1.1	Nutzungsmöglichkeit	23
5.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	23
5.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	25
5.1.4	Wasserschutzgebiet	25
5.1.5	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	25
5.1.6	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	26
5.1.7	Denkmalschutz	27
5.2	Weitere Grundstücksmerkmale	27
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	27
5.2.2	Lasten und Beschränkungen	27
5.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	28
5.2.4	Pacht	28
6	Entwicklungszustand	28
7	Verkehrs-/Marktwertermittlung	29
7.1	Bodenrichtwerte	29
7.2	Grundstückspreise	30
7.3	Auswertung	31
7.3.1	Allgemeines	31
7.3.2	Lokalisierung	32
7.3.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	37
7.3.4	Anpassen von Kaufpreisen	39
7.3.5	Auswertung der verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreise	41
7.3.6	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	42
7.3.7	Basiswert Acker	47
7.4	Werteinstufung	48
8	Ergebnis	50

Anlagenverzeichnis

- | | | |
|--------|---|--|
| Anlage | 1 | Auszug aus der Topografischen Karte, Originalmaßstab M 1:200.000
(nicht maßstäblich, nicht zur Maßnahme geeignet) |
| Anlage | 2 | Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1:2.000
(nicht maßstäblich, nicht zur Maßnahme geeignet) |
| Anlage | 3 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen
(mit Auszug aus Legende) |
| Anlage | 4 | Fotos Nr. 1 und 2 vom Ortstermin am 24.04.2025 |

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 03.02.2025

Bewertungsstichtag

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

1.1 Bewertungsobjekt

Flurst. Nr. 869, Gemarkung Allershausen, Acker
Siehe auch Kapitel 4.1, 4.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

AG Freising von Allershausen, Band 50, Blatt 2012
Siehe Kapitel 4.1.

Eigentümer

Siehe Beiblatt

1.2 Zweck

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

1.3 Ortstermin

Am 24.04.2025 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 03.04.2025 zum Ortstermin eingeladen.

Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

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 Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Wahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden 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 Wertverhältnisse gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV ermittelt.

Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwerts nach § 194 BauGB aus dem/den Verfahrenswert(en) der/des herangezogenen

Wertermittlungsverfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Methodisches Vorgehen

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

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben und Beschluss des Amtsgerichts Landshut vom 03.02.2025
- Übersichtslageplan, M 1:200.000 (BayernAtlas Plus)
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1:2.000
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Freising von Allershausen, Band 50, Blatt 2012 vom 23.01.2025
- Bestandsnachweis mit Bodenschätzung aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising vom 02.01.2025
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Allershausen vom 07.03.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtskataster des Landratsamts Freising vom 11.03.2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Freising zum 01.01.2022 und 01.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Freising vom 01.08.2025
- Kaufvertrag der Flurstücke 840 und 869 der Gemarkung Allershausen vom 15.09.1986
- Kaufvertrag des Flurstücks 842 der Gemarkung Allershausen vom 03.11.1981

- Auszug aus dem Bestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege der Gemeinde Allershausen, übermittelt am 28.08.2025

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 Gutachtererstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte¹ sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

¹ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

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.

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 geringfügige 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 $\pm 20\%$, im Einzelfall auch darüber bis ca. $\pm 30\%$, bezogen auf den gedachten „wahren Wert“, als noch hinnehmbar angesehen.² In stabilen und funktionsfähigen Märkten (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) sind dies noch angemessene Schwankungsbreiten.

Verwendung des BayernAtlas und des BayernAtlas Plus: Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geo-

² Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 469 ff., Rn. 79 ff. (v.a. S.472 ff., Rn. 82 ff.).

portal Bayern, 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.³

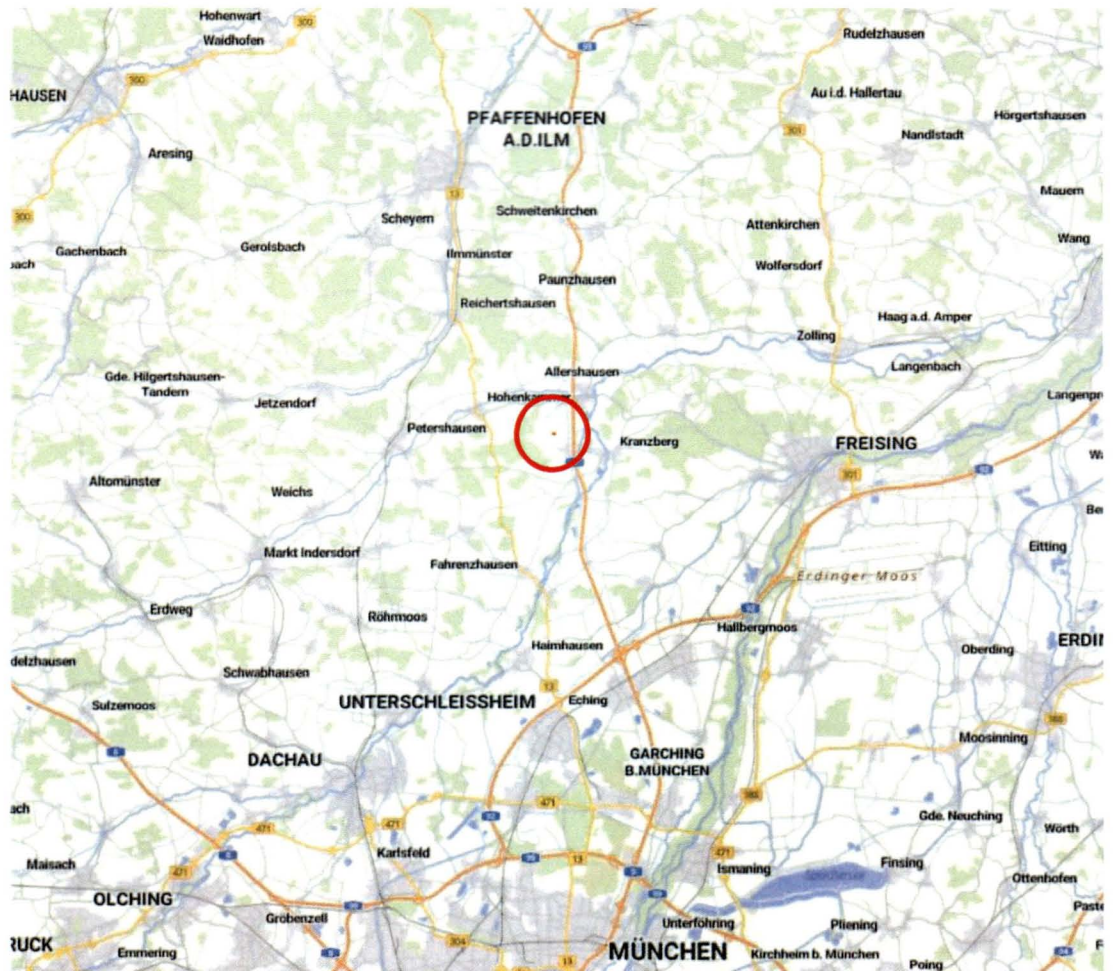
2 Lagemerkmale

2.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Gemeinde:	Allershausen
Gemarkung:	Allershausen
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten, Donau-Isar-Hügelland
Agrargebiet:	5 Tertiär-Hügelland (Nord)
Flurstück:	Flurstück Nr. 869, südlich bis südwestlich von Allershausen, östlich von Laimbach, Lohe

³ 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. Siehe auch https://www.ldbv.bayern.de/mam/ldbv/dateien/nutzungsbedingungen_viewing.pdf.

Abb.: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas Plus, Webkarte



Quellenangabe: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; rote Umrandung: Lage der Bewertungsfläche; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFiPa am 01.07.2025

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

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	FS 56 (ca. 870 m östlich); FS 24 (ca. 2,3 km südlich)
Staatsstraße(n):	St 2054 (ca. 1,5 km nördlich); St 2084 (ca. 2,4 km nordöstlich)
Bundesstraße(n):	B 13 München-Ingolstadt (ca. 3,0 km westlich)
Bundesautobahn:	BAB A 9 München-Nürnberg, Anschlussstelle Allershausen (ca. 1,9 km nordöstlich)

Bahnanschluss: Petershausen (ca. 7,9 km westlich), Reichertshausen
(ca. 8 km nordwestlich)
Flugplatz/-hafen: Flughafen München MUC (ca. 15 km südöstlich)

Schulen, Bildung

Kindergarten: Allershausen
Grundschule: Allershausen
Mittelschule: Allershausen
Realschule: Freising, Pfaffenhofen
Gymnasium: Freising, Pfaffenhofen
Hochschule: Freising, München

Einkaufen, Freizeit, Kultur

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

Wirtschaftsstandort

Die Gemeinde Allershausen verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Bundesautobahn A 9, die Nähe zu Freising, 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 in München, die Technische Universität München (WZW in Freising), die HSWT (in Freising) und den Flughafen München geprägt.

Im Landesentwicklungsprogramm ist Freising als Oberzentrum und Pfaffenhofen (a. d. Ilm) als Mittelzentrum eingestuft. Die Gemeinde Allershausen ist hingegen als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

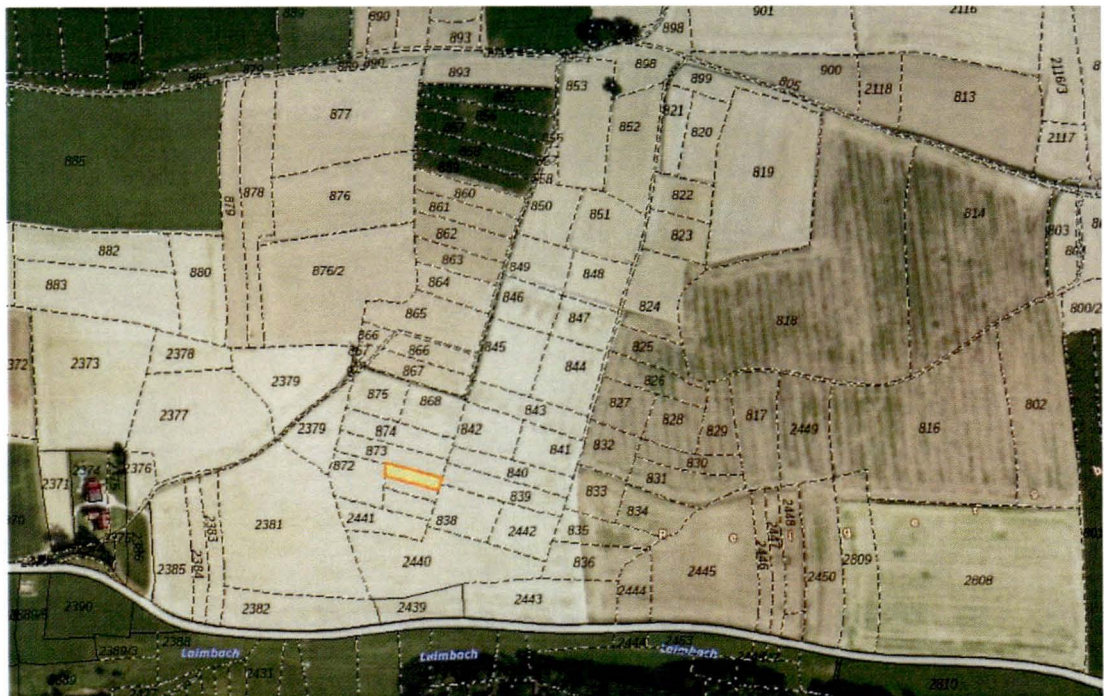
Im Prognos Zukunftsatlas 2022⁴ belegt der Landkreis Freising Platz 58 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Stärke- und Dynamikindikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und soziale Lage.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote ist im Landkreis Freising mit 3,3 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt von 4,0 % (Berichtsmonat Juli 2025).

2.2 Mikrolage

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



Quellenangabe: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; orange Umrandung: Lage der Bewertungsfläche; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFiPa am 01.09.2025

⁴ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich bis südwestlich von Allershausen und östlich von Laimbach (Lohe). Bei dem Flurstück 869 handelt es sich um einen Teil einer Bewirtschaftungseinheit (Acker). Zur Bewirtschaftungseinheit gehört u.a. das nördlich angrenzende Flurst. Nr. 873, das sich ebenfalls im Eigentum befindet. Es wird auftragsgemäß in einem separaten Gutachten (Az. L3208) bewertet.

Die Bewirtschaftungseinheit kann von Norden über einen Grasweg bzw. von Süden über eine asphaltierte Straße erreicht werden. Die Straße verläuft von Laimbach nach Osten zur FS 56. Das Bewertungsgrundstück ist umgeben von weiteren Ackerflächen und kann nur über andere Teilflächen der Bewirtschaftungseinheit erreicht werden.

2.3 Immissionen:

Laut Umgebungslärmkartierung 2022 des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁵ liegt für das Bewertungsobjekt eine leichte Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen (BAB A 9) vor.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Bewertungsobjekts, wird von keiner Wertminderung aufgrund des Straßenlärms ausgegangen.

Nach der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁶ liegt für die Umgebung des Objekts keine Belastung durch Schienenverkehrslärm vor.

Im Ortstermin konnten keine Immissionen wahrgenommen werden, die über ein übliches örtliches Maß hinausgehen.

Immissionen aus der Landwirtschaft (insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung) sind nicht übermäßig vorhanden.

⁵ UmweltAtlas Umgebungslärmkartierung 2022, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de, Abruf: 01.07.2025.

⁶ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>.

2.4 Demografische Entwicklung

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

Demografiedaten	Bayern	Oberbayern	Landkreis Freising	Gemeinde Allershausen
	2023 bis 2043			2019 bis 2039
Bevölkerungsveränderung	4,3%	4,9%	7,4%	10,4%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend
Durchschnittsalter 2023/2019	44,2	43,4	42,0	40,8
Durchschnittsalter 2043/2039	45,4	44,4	44,0	44,0
Veränderung	2,7%	2,3%	4,8%	7,8%
Jugendquotient 2023/2019	31,3	31,3	30,7	31,5
Jugendquotient 2043/2039	32,8	32,2	31,8	34,4
Veränderung	4,8%	2,9%	3,6%	9,2%
Altenquotient 2023/2019	35,5	32,5	26,3	21,2
Altenquotient 2043/2039	44,4	40,2	37,9	36,8
Veränderung	25,1%	23,7%	44,1%	73,6%

Im Landkreis Freising wird sich die Bevölkerung anhand von Modellberechnungen von 2023 bis 2043 um voraussichtlich ca. +7,4 % verändern (= Einstufung „zunehmend“).⁷ Dagegen wird im oberbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von ca. +4,9 % erwartet („zunehmend“). Für die Gemeinde Allershausen wird im Zeitraum von 2019 bis 2039 eine Bevölkerungsentwicklung von +10,4 % („stark zunehmend“) prognostiziert.

Es ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 42,0 Jahren (2023) auf ca. 44,0 Jahre (2043, = +4,8 %) zu erwarten.

Der Jugendquotient⁸ wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen (+3,6 %) und der Altenquotient⁹ ansteigen (+44,1 %). Für die Gemeinde Allershausen wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 40,8 Jahre (2019) auf ca. 44,0 Jahre (2039, = +7,8 %) prognostiziert. Der Jugendquotient wird in der Gemeinde voraussichtlich weniger ansteigen als der Altenquotient.

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 bzw. 553, Demographie-Spiegel Bayern bzw. regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnungen, Berechnungen für Städte, Gemeinden, Landkreise, Regierungsbezirke und Bayern. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

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

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

Das Durchschnittsalter wird im Landkreis stärker ansteigen als in Oberbayern. Es wird deutlich, dass der Landkreis Freising, aber vor allem auch die Gemeinde Allershausen, für die Bevölkerung attraktiv ist.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

In der Gemeinde Allershausen ist aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen 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 Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.¹⁰ 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 ist unter dem Einfluss geopolitischer Veränderungen, der gestiegenen Inflation einschließlich stark gestiegener Baukosten und des höheren Zinsniveaus eine Verunsicherung an den Immobilienmärkten festzustellen. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt

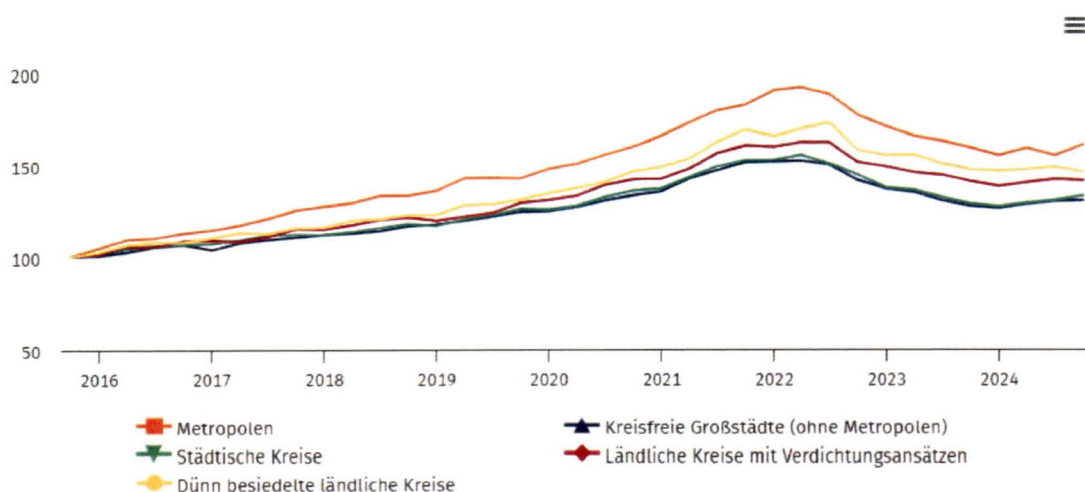
¹⁰ Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10–13.
So teuer wie ein Haus, Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, 37/2016, S. 6.
Bodenpreise steigen erneut, BLW 36/2019 vom 06.09.2019, S. 52–54.
Bodenpreise fahren sich fest, BLW 36/2021 vom 10.09.2021, S. 43–45.
Bodenpreise erreichen 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/betriebsfuehrung/049_bodenpreise-anstieg-flacht-ab).

ist, wie auch in anderen Teilmärkten, z.T. eine nur noch abgeschwächte Preissteigerung, z.T. eine Stagnation auf hohem Niveau und z.T. ein (leichter) Rückgang des Preisniveaus zu verzeichnen. Bei Wohn- und Gewerbeimmobilien sind bereits z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar. Auch wenn sich das Preisniveau in 2024 bei Wohn- und Gewerbeimmobilien z.T. wieder geringfügig erholt hat, liegt es noch unter dem vor Ausbruch des Ukrainekriegs.

Abb.: Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreistypen¹¹

Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreistypen ①

Preisindex, 4. Quartal 2015 = 100



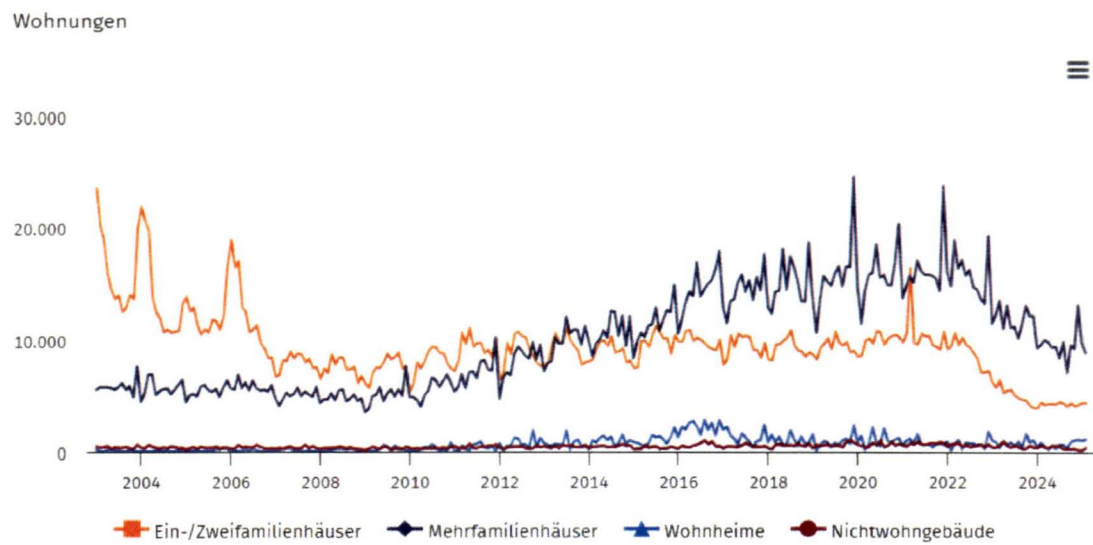
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

¹¹ https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen. Abruf: 30.04.2025.

Abb.: Anzahl genehmigter Wohnungen im Neubau nach Gebäudeart¹²

Anzahl genehmigter Wohnungen im Neubau nach Gebäudeart ⓘ



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

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

Flurstück Nr. 869	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Acker
Größe:	440 m ² , aufgrund der geringen Größe eigenständig wirtschaftlich nicht nutzbar
Ausformung:	nahezu regelmäßige, fast rechteckige Ausformung mit leicht schräger Grenze im Westen Länge/Tiefe: ca. 46 bis 48 m Breite: ca. 10 m
Topografie:	nach Süden geneigt (ggf. Hangneigungsklassen gemäß Düngeverordnung beachten, v.a. im östlichen Teil), leicht gewellte Oberfläche,

¹² https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_baugenehmigungen_wohnungen. Abruf: 30.04.2025.

Flurstück Nr. 869	
Merkmal	Beschreibung
Zuwegung:	<p>öffentlicher Grasweg weiter nördlich (Baulastträger sind die jeweiligen Eigentümer der anliegenden Flurstücke)¹³ und anschließend über andere Flurstücke.</p> <p>Lt. Kaufvertrag für das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 873 vom 03.02.1976 sind in Abteilung II des Grundbuchs Geh- und Fahrrechte eingetragen, darunter auch für den Eigentümer des Flurstücks Nr. 869.</p> <p>Lt. Kaufvertrag für das nordöstlich gelegene Flurstück Nr. 842 vom 03.11.1981 sind in Abteilung II des Grundbuchs Geh- und Fahrrechte eingetragen, darunter auch für den Eigentümer des Flurstücks Nr. 869. Das Flurstück Nr. 842 grenzt im Norden an einen Feldweg (Grasweg) an.</p> <p>An dem ebenfalls nordöstlich liegenden Flurstück Nr. 840 ist kein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, ob an dem Fremdfurstück Nr. 874 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 869 eingetragen ist.</p>

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 Freising von Allershausen, Band 50 Blatt 2012				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
[...] 2	[...] 869	Lohe	Acker	440
Gesamt				440

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

¹³ Auszug aus dem Bestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege der Gemeinde Allershausen. Der jeweilige Eigentümer des Flurst. Nr. 869 ist nicht als Baulastträger eingetragen.

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen ¹⁴
2	2	869	Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurnr. 838, 870, 871; gem. Eintr.Bew.Prot. vom 1.4.1912; eingetragen am 31.5.1912 und aus Allershausen Bd. 49 Bl. 1987 hierher übertragen am 14.1.1987.
4	2	869	Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 1 K 114/24); eingetragen am 21.01.2025.

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 Klassen¹⁵ und Wertzahlen¹⁶ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Tatsächliche Nutzung						Flächen in der Bodenschätzung					
Flurstück Nr.	Acker A, AGr m ²	Grünland Gr, GrA m ²	Zwischensumme LF m ²	Wald m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischensumme m ²	Bonität BP
869	440		440		440	440	L5D 57/50			440	50
Gesamt	440	0	440	0	440	440		0		440	50

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Flurstück Nr. 869 als Acker genutzt.

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

¹⁵ Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

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

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Lehm. Die Bonität liegt bei 50 BP, was einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹⁷

Gemäß Bodenschätzung sind Ackerböden nach den Zustandsstufen 1 bis 7 unterteilt. Die Zustandsstufe 1 ist die günstigste und die Zustandsstufe 7 die ungünstigste. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Zustandsstufe 5.

Zustandsstufe 5: Zustand geringerer Ertragsfähigkeit, flach- bis mittelgründige Böden, scharfes Abgrenzen der 10 bis 20 cm mächtigen Krume vom (rohen) Untergrund, meist infolge einer Bleichzone, erste Anzeichen einer Verdichtung des Untergrunds und beginnende Rostfärbung, häufig zunehmende Entkalkung und Versauerung, bei Lehmböden i.d.R. ein roher und untätiger Untergrund, der meist nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

4.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

4.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Gemeinde Allershausen vom 07.03.2025 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Er wurde am 05.05.1998 genehmigt und am 11.09.1998 rechtswirksam.

¹⁷ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

Darstellung

Das Bewertungsgrundstück ist, wie die umliegenden Grundstücke, als Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB dargestellt (siehe Anlage 3). Laut FNP sind im Bereich des zu bewertenden Grundstücks Bodenmaßnahmen erforderlich, da bei Ackernutzung ansonsten ein Abtrag (Erosion) von 20-30 t/ha und Jahr möglich ist.

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 Allershausen vom 07.03.2025 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 ImmoWertV¹⁸ sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftrag.

Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Laut Auskunft des Landratsamts Freising vom 11.03.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand.

¹⁸ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

Bodenverhältnisse

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

Geologische Einheit:	Lößlehm, pleistozän
Gesteinsbeschreibung:	Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt
Boden:	Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 869 ist zum Stichtag unbebaut. 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.

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.

¹⁹ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> Abruf: 02.07.2025.

5.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß BayernAtlas Umwelt und Naturgefahren (Hochwasser)²⁰ liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich²¹.

5.1.4 Wasserschutzgebiet

Gemäß BayernAtlas Umwelt und Naturgefahren (Wasser)²² liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

5.1.5 Landschafts-, Naturschutz, Biotope

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß „BayernAtlas“²³ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Nein
FFH-Gebiet (Natura 2000):	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²⁴	Nein

²⁰ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> Abruf: 02.07.2025.

²¹ 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 hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder auch vorübergehend hoch anstehendes Grundwasser kommen.

²² BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> Abruf: 02.07.2025.

²³ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Abruf: 02.07.2025.

²⁴ 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.

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem der o.g. Gebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Ampertal im Landkreis Freising“ beginnt etwa 325 Meter östlich des Flurstücks.

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.²⁵ 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)²⁶ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten.²⁷ 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.²⁸

Das zu bewertende Grundstück liegt weder in einem roten noch in einem gelben Gebiet.

²⁵ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf: 28.03.2025.

²⁶ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2020/783/baymb-2020-783.pdf>.

²⁷ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

²⁸ 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.

5.1.7 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf dem Grundstück.²⁹ 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

Das Grundstück ist nicht bebaut.

5.2.2 Lasten und Beschränkungen

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

Abt. II, lfd. Nr. 2, 4, Geh- und Fahrrecht, Zwangsversteigerung

Die Eintragung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Gemäß Auftrag vom 03.02.2025 soll das im Grundbuch in Abteilung II Nr. II/2 eingetragene Recht (Geh- und Fahrrecht) gesondert bewertet werden.

Die Wertminderung durch das Recht wird auftragsgemäß nicht im Gutachten berücksichtigt, sondern auf einem separaten Beiblatt 2 ausgewiesen, das nicht Teil des Gutachtens ist.

²⁹ <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Denkmal, Abruf: 02.07.2025.

5.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Allershausen vom 07.03.2025 ist das Flurstück zum Stichtag im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Erschließungskosten nach BauGB³⁰ und Herstellungsbeiträge nach KAG³¹ wurden nicht erhoben.

5.2.4 Pacht

Laut Auskunft im Ortstermin wird das Grundstück bewirtschaftet und ist zum Zeitpunkt des Ortstermins verpachtet. Ein schriftlicher Pachtvertrag liegt allerdings nicht vor. Es handelt sich um ein mündliches Pachtverhältnis (siehe dazu auch § 594a Abs. 1 BGB). Zum Pächter siehe Beiblatt. Für 8 Grundstücke mit insgesamt ca. 2,04 ha (Acker, z.T. Grünland) beträgt der Pachtzins laut Auskunft im Ortstermin 900 €/Jahr.

6 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:³²

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker

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

³¹ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

³² Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA zu § 3.

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising hat für Acker- und Grünlandflächen bzw. für Ackerflächen jeweils folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte	
		01.01.2022	01.01.2024
Gemeinde	Nutzung	Landwirtschaft	Acker
Allershausen		13,00	16,00
Paunzhausen		9,00	14,00
Hohenkammer		13,00	14,50
Kirchdorf a.d.Amper		11,50	17,00
Kranzberg		15,00	17,00

In den Vorbemerkungen der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 ist folgendes festgehalten:

„[...]“

13. Für landwirtschaftliche Flächen (Acker- /Grünland) wurde für jede Gemeinde jeweils ein Bodenrichtwert ermittelt. Wertunterschiede zwischen Grün- und Ackerland konnten aus den vorliegenden Kaufpreisen nicht abgeleitet werden. Die Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen beziehen sich regelmäßig auf das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet.

[...].“

In den Vorbemerkungen der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 ist folgendes festgehalten:

„[...]“

15. Für den Landkreis Freising wurde je Gemeinde-/Stadtgebiet ein Bodenrichtwert für Ackerland ermittelt. Grundlage hierfür sind Kaufpreise für Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Aufgrund der geringen Datenbasis konnte für Grünland kein Bodenrichtwert festgestellt werden. Die vorliegenden Daten und Auswertungen wurden ins Verhältnis zu den Ackerland-Bodenrichtwerten gesetzt, sodass als Orientierung für Grünland eine Spanne von 60 – 85% (im Mittel 70%) vom jeweiligen Acker-Bodenrichtwert angenommen werden kann.

[...]“

7.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen										
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungs-art¹	Preis €/m²	Lage	Boni-tät	BRW €/m²	Bemerkungen
1	Aiterbach	03	2025	7.190	A	12,50	aus datenschutz- rechtlichen Gründen keine Lageangabe	45	16,00	Zufahrt unklar, Ausgleichsfläche
2	Aiterbach	07	2025	8.790	A	15,02		50	16,00	Kauf durch Pächter, Wegerecht
3	Aiterbach	12	2023	7.560	LN	14,00		45	13,00	Acker (Bodenschätzung: Grünland)
4	Allershausen	01	2024	8.255	LN	13,00		54	16,00	Tauschfläche, Wegerecht
5	Allershausen	03	2024	9.130	LN	4,16		44	16,00	teilw. Forst, Wegerecht für Grundst.
6	Allershausen	08	2024	5.680	A	25,01		46	16,00	ortsnah, Wege- und Leitungsrecht
7	Hohenkammer	04	2025	42.266	A	8,00		58	14,50	Käufer Pächter, mehrere Gst. verk.
8	Hohenkammer	05	2025	56.215	A	13,16		49	14,50	Teilfläche Unland
9	Hohenkammer	11	2023	7.037	LN	15,00		60	13,00	ortsnah, Tauschfläche, Leitungsre.
10	Johanneck	05	2024	36.800	A	9,00		55	14,00	
11	Kirchdorf a.d.Amper	01	2024	44.560	A	7,85		60	17,00	Teilfläche Zufahrt, Wegerecht
12	Kirchdorf a.d.Amper	02	2025	2.150	Gr	11,63		46	17,00	Zufahrt unklar, teilw. Unland
13	Kirchdorf a.d.Amper	05	2025	17.750	LN	12,68		43	17,00	Ausgleichsfläche
14	Kirchdorf a.d.Amper	05	2024	5.310	LN	15,00		53	17,00	Ausgleichsfläche
15	Kirchdorf a.d.Amper	05	2024	13.730	LN	15,00		50	17,00	Ausgleichsfläche
16	Kirchdorf a.d.Amper	07	2024	27.160	LN	13,00		42	17,00	Ausgleichsfläche, Leitungsrecht
17	Kirchdorf a.d.Amper	07	2024	3.310	A	10,16		36	17,00	
18	Kirchdorf a.d.Amper	08	2024	40.312	A	15,00		57	17,00	ortsnah
19	Kirchdorf a.d.Amper	10	2023	8.880	A	12,00		52	11,50	
20	Kirchdorf a.d.Amper	08	2024	18.296	A	12,02		49	17,00	
21	Kirchdorf a.d.Amper	07	2024	8.340	A	13,20		53	17,00	mit weiteren Gst. verk., ortsnah
22	Kirchdorf a.d.Amper	11	2023	2.397	Gr	15,00		48	11,50	Ortsrand
23	Kirchdorf a.d.Amper	12	2023	9.810	LN	15,00		39	11,50	Ausgleichsfläche
24	Kirchdorf a.d.Amper	10	2023	4.330	Gr	7,00		44	11,50	
25	Kirchdorf a.d.Amper Wippenhausen	06	2024	4.976	A	5,50	43	17,00	Leitungsrecht	
26	Schlipps	04	2025	4.707	Gr	5,00	44	14,50	Käufer Pächter, mehrere Gst. verk.	
27	Schlipps	07	2024	17.334	A	12,69	44	14,50	keine Teilfläche Wald	
28	Tünzhausen	03	2024	10.050	A	16,92	44	16,00	Kauf durch Pächter, Leitungsrecht	
29	Tünzhausen	04	2025	1.530	A	10,50	40	16,00		

¹ A = Acker, Gr = Grünland, LN = landwirtschaftliche Nutzfläche

Die Bodenrichtwerte unterscheiden sich je nachdem, in welcher Gemeinde ein Kaufpreis liegt (vgl. Kapitel 7.1). Die den Kaufpreisen vom Gutachterausschuss zugeordneten Richtwerte liegen zum 01.01.2022 zwischen 11,50 und 13,00 €/m² und zum 01.01.2024 zwischen 14,00 und 17,00 €/m².

7.3 Auswertung

7.3.1 Allgemeines

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

Preise für Flächen unter ca. 1.000 m² werden ggf. ausgeschieden, da sich der Preis für kleine (Teil-)Flächen häufig nicht am landwirtschaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Die Aussagekraft dieser Preise ist daher häufig gering. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass von der öffentlichen Hand, z.B. bei Straßenbaumaßnahmen, häufig nur kleinere Teilflächen erworben werden, der Kaufpreis der Teilfläche sich, von Ausnahmen abgesehen, i.d.R. am Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks orientiert. In diesen Fällen können auch Käufe von Flächen unter 1.000 m² mit herangezogen werden.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.³³ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-³⁴ oder Konkursverfahren (Insolvenz)³⁵ und für Spekulationsgeschäfte.

³³ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

³⁴ 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.

³⁵ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

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.³⁶ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³⁷ 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 Rechtsprechung³⁸ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

7.3.2 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS³⁹ lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	12,50	Acker, leicht unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, teilweise geneigt, Zuwegung über andere Grundstücke, an einer Seite angrenzend Wald, ansonsten umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 44-46 BP, Ø ca. 45 BP
2	15,02	Acker, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 49-52 BP, Ø ca. 50 BP
3	14,00	Acker, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über andere Grundstücke, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 45 BP

³⁶ 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 $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung.

³⁷ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1 \times$ Standardabweichung.

³⁸ 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.

³⁹ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
4	13,00	<p>4 Grundstücke: jeweils Ackerflächen, die nicht nebeneinanderliegen, kaum geneigt sind und jeweils von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben sind, Ø ca. 54 BP</p> <p>Grundstück 1: < 1.000 m², leicht unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kleiner Anteil Wasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, 55 BP</p> <p>Grundstück 2: leicht unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, Wasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, 55-56 BP, Ø ca. 55 BP</p> <p>Grundstück 3: < 1.000 m², leicht unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über andere Grundstücke, 48 BP</p> <p>Grundstück 4: < 2.000 m², leicht unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, Zuwegung vorhanden, 52 BP</p>
5	4,16	<p>2 Grundstücke, die nebeneinanderliegen, ca. 54 % Grünland und 46 % Forst, unregelmäßige Ausformung, Grünlandfläche ist Teil von zwei größeren Bewirtschaftungseinheiten, Forstfläche stark geneigt, Grünlandfläche wenig stark geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Grünlandfläche mit 41-58 BP, Ø ca. 44 BP</p>
6	25,01	<p>2 Grundstücke, die z.T. angrenzen, Acker, ortsnah, jeweils regelmäßige bis leicht unregelmäßige Ausformung, beide Ackerflächen sind Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit, teilweise stark geneigt, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung bei einem Grundstück vorhanden, bei dem anderen über Fremdgrundstücke, in der Nähe der Grundstücke befindet sich eine bebaute Fläche, ansonsten umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 43-56 BP, Ø ca. 46 BP</p>
7	8,00	<p>Acker, > 4 ha, regelmäßige Ausformung, geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 58 BP</p>
8	13,16	<p>Acker und ca. 4 % Unland/Gehölz, > 5 ha, leicht unregelmäßige Ausformung, in verschiedene Richtungen geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, 34-56 BP, Ø 49 BP</p>
9	15,00	<p>Acker, ortsnah, leicht unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, leicht geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 60 BP</p>
10	9,00	<p>Grundstücke, die überwiegend nebeneinander liegen, > 3 ha, unregelmäßige Ausformung, Bewirtschaftungseinheit, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 50-58 BP, Ø ca. 55 BP</p>
11	7,85	<p>Grundstücke, die nebeneinander liegen, Grenzen stimmen nicht mit Bewirtschaftungsgrenzen überein, jeweils Teile von Bewirtschaftungseinheiten, vor allem Acker und kleiner Anteil an Feldwegen, insgesamt > 4 ha, unregelmäßige Ausformung, geneigt, befinden sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 58-63 BP, Ø ca. 60 BP</p>

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
12	11,63	Grünlandfläche mit einigen Bäumen und Büschen, ca. 10 % Unland und 8 % Wald, insgesamt ca. 2.000 m ² , regelmäßige Ausformung, teilweise leicht geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über andere Grundstücke, angrenzend bebaute Fläche, ansonsten umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Grünlandfläche mit 46 BP
13	12,68	Acker, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, ca. 1/4 der Fläche ist hochwassergefährdet, Zuwegung vorhanden, an einer Seite angrenzend an Gewässer, ansonsten umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 43 BP
14	15,00	2 Grundstücke, die nebeneinanderliegen Grundstück 1: neben kleinen Teilflächen an Wald und Weg hauptsächlich Acker, < 0,5 ha, leicht unregelmäßige Ausformung, leicht geneigt, liegt nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung vorhanden, neben Acker vor allem von Wald umgeben, 53 BP Grundstück 2: hauptsächlich Wald (kleiner Anteil Acker und Weg), < 2.000 m ² , unregelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung über Grundstück 1, von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgeben
15	15,00	4 Grundstücke, von denen jeweils 2 nebeneinanderliegen Grundstück 1 und 2: Ackerflächen, die zusammen eine Bewirtschaftungseinheit bilden (kleiner Anteil an Weg), regelmäßige Ausformung, geneigt, befinden sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung über andere Grundstücke (Feldweg vorhanden), neben einer weiteren Ackerfläche hauptsächlich von Wald umgeben, Grundstück 1 mit 52 BP, Grundstück 2 mit 43 BP, Ø ca. 50 BP Grundstück 3 und 4: Ackerflächen, die beide Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit sind, leicht unregelmäßige Ausformung, Grundstück 3 ist geneigt, Grundstück 4 ist nur teilweise leicht geneigt, befinden sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung vorhanden, an einer Seite angrenzend Wald, ansonsten umgeben von weiteren Ackerflächen, Grundstück 3 mit 40 BP, Grundstück 4 mit 54 BP, Ø ca. 50 BP

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
16	13,00	<p>7 Grundstücke:</p> <p>Grundstück 1 und 2: Ackerflächen, die nebeneinanderliegen, beide sind Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit, unregelmäßige Ausformung, leicht geneigt, befinden sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung über andere Grundstücke (Feldweg vorhanden), umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Grundstück 1 mit 46 BP, Grundstück 2 mit 35 BP, Ø ca. 41 BP</p> <p>Grundstück 3: Acker, leicht unregelmäßige Ausformung, geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung vorhanden, an einer Seite angrenzend Wald, ansonsten umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 40 BP</p> <p>Grundstück 4: Grünland, ortsnah, regelmäßige, aber sehr schmale Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, leicht geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, befindet sich innerhalb der Moorbodenkulisse (GLÖZ 2), teilweise hochwassergefährdet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über andere Grundstücke (Grasweg vorhanden), an zwei Seiten angrenzend Gewässer, ansonsten umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 40-48 BP, Ø ca. 45 BP</p> <p>Grundstück 5: Grünland, < 4.000 m², regelmäßige, schmale Ausformung, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über andere Grundstücke, an einer Seite angrenzend Gewässer, ansonsten von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, 42 BP</p> <p>Grundstück 6: Grünland, < 4.000 m², schmale Ausformung, kleine Teilfläche durch einen Weg getrennt, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, befindet sich innerhalb der Moorbodenkulisse (GLÖZ 2), Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 33 BP</p> <p>Grundstück 7: Acker mit sehr kleiner Teilfläche Wald, leicht unregelmäßige Ausformung, Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit, leicht geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung über andere Grundstücke der Bewirtschaftungseinheit, an einer Seite angrenzend Wald, ansonsten von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben, 47 BP</p>
17	10,16	Acker, < 4.000 m ² , unregelmäßige Ausformung, Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, hochwassergefährdet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung wohl vorhanden, umgeben von Ackerflächen, 35-38 BP, Ø ca. 36 BP
18	15,00	Acker, ortsnah, > 4 ha, unregelmäßige Ausformung, Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit, geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung vorhanden, kleiner Anteil Waldrand, ansonsten umgeben von Ackerflächen, 56-58 BP, Ø ca. 57 BP
19	12,00	Grundstücke, die nebeneinanderliegen und eine Bewirtschaftungseinheit bilden, Acker und sehr kleiner Anteil an Wasserfläche, unregelmäßige, spitz zulaufende Ausformung, Teilfläche der Bewirtschaftungseinheit von Weg durchtrennt, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, kleiner Anteil befindet sich innerhalb der Moorbodenkulisse (GLÖZ 2), Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, an einer Seite angrenzend Gewässer, ansonsten von weiterer landwirtschaftlich genutzten Fläche umgeben, 42-55 BP, Ø ca. 52 BP

lfd. Nr.	Preis €/m²	Beschreibung
20	12,02	<p>3 Grundstücke:</p> <p>Grundstück 1 und 2: Ackerflächen, die nebeneinanderliegen, Bewirtschaftungseinheit, kleiner Anteil an unkultivierter Fläche und Weg, unregelmäßige Ausformung, geneigt, befinden sich nach DüV im gelben Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, an einer Seite angrenzend Gehölz, ansonsten umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 49 BP</p> <p>Grundstück 3: Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, an einer Seite angrenzend Wasserfläche, ansonsten umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 46-55 BP, Ø ca. 47 BP</p>
21	13,20	<p>Grundstücke, die nebeneinanderliegen und eine Bewirtschaftungseinheit bilden, Acker, ortsnah, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, befinden sich nach DüV im gelben Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über andere Grundstücke, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 46-58 BP, Ø ca. 53 BP</p>
22	15,00	<p>Grünland, < 3.000 m², Ortsrandlage, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, hochwassergefährdet, Überschwemmungsgebiet (vorl. gesichert), teilweise Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über andere Grundstücke (Feldweg vorhanden), angrenzend an bebaute Fläche, ansonsten umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und z.T. sonstigen Flächen, 48 BP</p>
23	15,00	<p>Acker mit sehr kleinem Anteil an Weg, regelmäßige, schmale Ausformung, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung vorhanden, z.T. angrenzend Gewässer, ansonsten umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 36-40 BP, Ø ca. 39 BP</p>
24	7,00	<p>Grünland, regelmäßige Ausformung, Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit, teilweise leicht geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über andere Grundstücke, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 44 BP</p>
25	5,50	<p>2 Grundstücke:</p> <p>Grundstück 1: Wald, Grünland, Acker, Weg, < 3.000 m², regelmäßige, sehr schmale Ausformung, Ackerfläche ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit, teilweise leicht geneigt, hochwassergefährdet, Überschwemmungsgebiet (vorl. gesichert), Zuwegung über andere Grundstücke (Weg vorhanden), umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, an einer Seite angrenzend Wasserfläche, 10-38 BP, Ø ca. 33 BP</p> <p>Grundstück 2: Acker mit sehr kleinem Anteil an Weg, < 3.000 m², größtenteils regelmäßige Ausformung, Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, hochwassergefährdet, Überschwemmungsgebiet (vorl. gesichert), Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 54 BP</p>

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
26	5,00	Grünland, ortsnah, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, befindet sich innerhalb der Moorbodenkulisse (GLÖZ 2), hochwassergefährdet, Überschwemmungsgebiet (festgesetzt), Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 44 BP
27	12,69	Acker mit kleiner Waldteilfläche, regelmäßige Ausformung, geneigt, befindet sich nach DüV im gelben Gebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, 30-48 BP, Ø ca. 44 BP
28	16,92	Acker mit sehr kleinem Anteil an Weg, ortsnah, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 44 BP
29	10,50	Acker, < 2.000 m ² , regelmäßige Ausformung, in iBALIS nicht als Feldstück eingetragen (kein Erhalt von Prämien), gemäß Luftbild Teil einer Bewirtschaftungseinheit, leicht geneigt, FFH-Gebiet, hochwassergefährdet, Überschwemmungsgebiet (vorl. gesichert), Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, an einer Seite angrenzend an Gewässer, ansonsten umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 40 BP

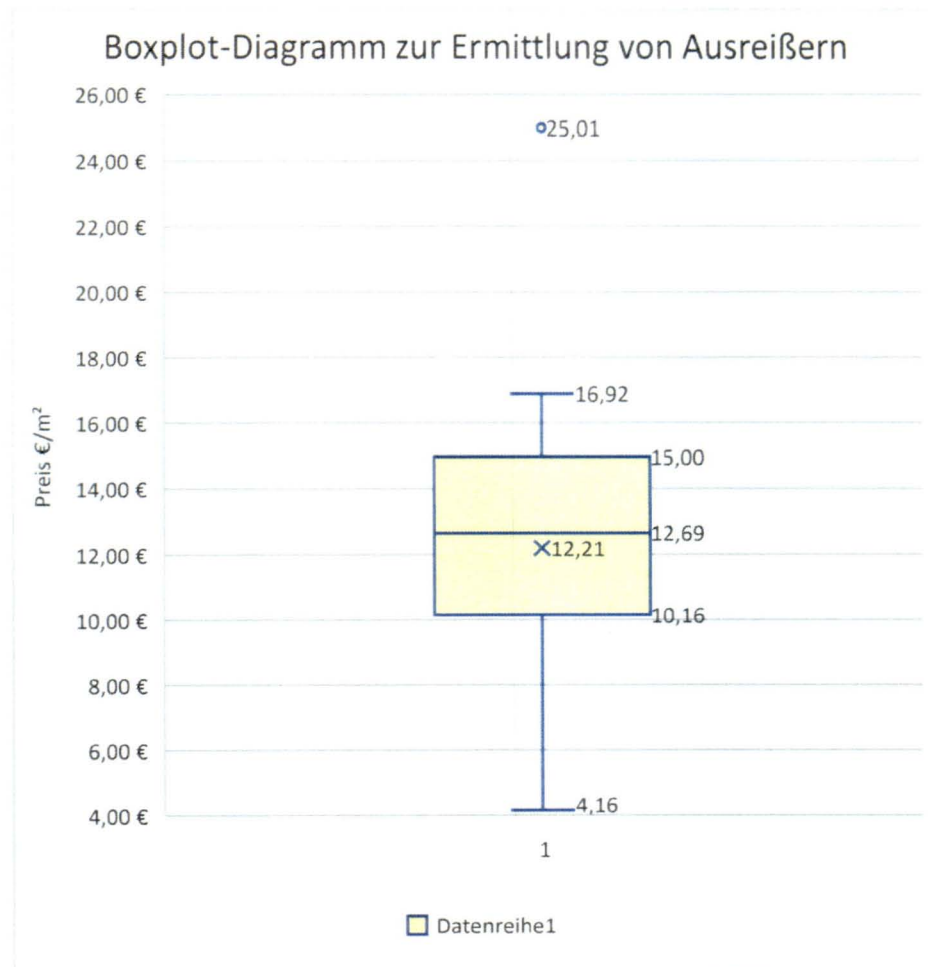
7.3.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms⁴⁰ 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 liegenden Werte dargestellt. Dabei werden die Antennen auf den 1,5-fachen

⁴⁰ 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.

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:

€/m²	Beschreibung
4,16	Minimum
10,16	Q1
12,69	Median
15,00	Q3
25,01	Maximum
12,21	arithm. Mittel
4,84	IQR
7,26	$1,5 \times \text{IQR}$
2,90	untere Ausreißergrenze
22,26	obere Ausreißergrenze

Kaufpreise von unter 2,90 €/m² und über 22,26 €/m² sind als Ausreißer zu beurteilen. Der niedrigste Kaufpreis beträgt 4,16 €/m² (lfd. Nr. 5) und müsste nach dem Boxplot-Diagramm nicht ausgeschieden werden. Der höchste Kaufpreis beträgt 25,01 €/m² (lfd. Nr. 6), sodass dieser ggf. auszuscheiden ist.

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

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund des Ausscheidens
5	4,16	abweichende Nutzung (Grünland und Forst)
6	25,01	stark abweichend hoher Kaufpreis, ortsnah, grenzt an bebaute Fläche an
7	8,00	abweichend niedriger KP für Acker, Fläche wurde zusammen mit anderen Grundstücken verkauft
10	9,00	Gemeinde (Paunzhausen) mit niedrigerem Preisniveau (BRW 2022: 9,0 €/m ² , BRW 2024: 14,00 €/m ²), unregelmäßige Ausformungen
11	7,85	abweichend niedriger KP für Acker, viele Teilflächen, unregelmäßige Ausformungen
12	11,63	abweichende Nutzung (Grünland, Unland, Wald), hoher KP für Grünland, geringe Größe (ca. 2.000 m ²), angrenzend an bebaute Fläche
14	15,00	teilweise abweichende Nutzung (Wald und Weg), kleine Größen der Teilflächen, dafür hoher KP
16	13,00	teilweise abweichende Nutzung (Grünland), viele Teilflächen mit teilw. geringer Grundstücksgröße, teilweise ortsnah, teilweise hochwassergefährdet, Moorbodenkulisse
22	15,00	abweichende Nutzung (Grünland), Ortsrandlage, abweichend hoher Kaufpreis für Grünlandflächen
24	7,00	abweichende Nutzung (Grünland)
25	5,00	abweichende Nutzungen (Wald, Grünland, Weg), unvorteilhafte Ausformung, Überschwemmungsgebiet
26	5,00	abweichende Nutzung (Grünland), ortsnah, Überschwemmungsgebiet, Moorbodenkulisse

7.3.4 Anpassen von Kaufpreisen

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

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund	Vergleichswert €/m ²
1	12,50	fehlende Zuwegung, Waldrand Zuschlag +10 %	13,75
4	13,00	kleine Flurstücke, z.T. Wasserschutzgebiet Zuschlag +10 %	14,30
8	13,16	> 5 ha, TF Gehölz, Neigung, Waldrand Zu- und Abschlüge heben sich auf	13,16
9	15,00	ortsnah, Bonität 60 BP Abschlag -15 %	12,75
13	12,68	teilweise hochwassergefährdet Zuschlag +2,5 %	13,00
17	10,16	< 0,4 ha, unregelm. Ausformung, hochwasserg., Bonität 36 BP Zuschlag +20 %	12,19
18	15,00	ortsnah, > 4 ha Abschlag -15 %	12,75
19	12,00	unregelm. Ausformung, kleiner Anteil Moorbodenkulisse Zuschlag +7,5 %	12,90
20	12,02	Ausformung, Größe der Flächen Zuschlag +7,5 %	12,92
21	13,20	ortsnah, fehlende Zuwegung Abschlag -5 %	12,54
27	12,69	Teilfläche Wald (ca. 10 % d. Fläche) Zuschlag +5 %	13,32
28	16,92	ortsnah Abschlag -10 %	15,23
29	10,50	< 0,2 ha, kein Feldstück (iBALIS), FFH-, Überschwemmungsgebiet Zuschlag +25 %	13,13

Mit Ausnahme der lfd. Nr. 10 (Gemeinde Paunzhausen, KP ausgeschieden) wurden keine eindeutigen Wertunterschiede der verschiedenen Gemeinden bzw. Gemarkungen festgestellt (vgl. Kapitel 7.1 Bodenrichtwerte). Eine Anpassung der Kaufpreise aufgrund der Gemeinde wurde somit nicht vorgenommen. Für die Lage in einem gelben Gebiet konnten keine messbaren Preis-/Werteinflüsse festgestellt werden.

7.3.5 Auswertung der verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreise

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

Auswertung der angepassten Kaufpreise Acker										
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart	Preis €/m²	Lage	Bonität	BRW €/m²	Bemerkungen
1	Aiterbach	03	2025	7.190	A	13,75	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangebe	45	16,00	KP angepasst
2	Aiterbach	07	2025	8.790	A	15,02		50	16,00	
3	Aiterbach	12	2023	7.560	A	14,00		45	13,00	
4	Allershausen	01	2024	8.255	A	14,30		54	16,00	KP angepasst
8	Hohenkammer	05	2025	11.002	A	13,16		49	14,50	Größe angepasst
9	Hohenkammer	11	2023	7.037	A	12,75		48	13,00	KP und Bonität angepasst
13	Kirchdorf a.d.Amper	05	2025	17.750	A	13,00		43	17,00	KP angepasst
15	Kirchdorf a.d.Amper	05	2024	13.730	A	15,00		50	17,00	
17	Kirchdorf a.d.Amper	07	2024	11.002	A	12,19		48	17,00	KP, Größe und Bonität angepasst
18	Kirchdorf a.d.Amper	08	2024	11.002	A	12,75		57	17,00	KP und Größe angepasst
19	Kirchdorf a.d.Amper	10	2023	8.880	A	12,90	52	11,50	KP angepasst	
20	Kirchdorf a.d.Amper	08	2024	18.296	A	12,92	49	17,00	KP angepasst	
21	Kirchdorf a.d.Amper	07	2024	8.340	A	12,54	53	17,00	KP angepasst	
23	Kirchdorf a.d.Amper	12	2023	9.810	A	15,00	39	11,50		
27	Schlipps	07	2024	17.334	A	13,32	44	14,50	KP angepasst	
28	Tünzhausen	03	2024	10.050	A	15,23	44	16,00	KP angepasst	
29	Tünzhausen	04	2025	11.002	A	13,13	40	16,00	KP und Größe angepasst	
Anzahl Vergleichspreise				17	17 Stck				Mittelwert der Kaufpreise	
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				7.037 m²	12,19 €/m²				39,00	2023 (4 Kaufpreise)
Größte Fläche/höchster Preis				18.296 m²	15,23 €/m²				57,00	13,66
Arithmetischer Mittelwert				11.002 m²	13,59 €/m²				48,00	2024 (8 Kaufpreise)
Standardabweichung				3.663 m²	0,99 €/m²				4,91	13,53
Variationskoeffizient				33,29 %	7,28 %					2025 (5 Kaufpreise)
Mittlerer Schwankungsbereich von				7.339 m²	12,60 €/m²				43,09	13,61
bis				14.665 m²	14,58 €/m²				52,91	
Zwei-Sigma-Regel von				11.65 €/m² bis	15,53 €/m²					
Gewogenes arithmetisches Mittel				10.957 m²	13,53 €/m²					
Median (Zentralwert)				10.050 m²	13,16 €/m²				48,00	

Aus 17 verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 12,19 €/m² bis 15,23 €/m². Der arithmetische Mittelwert⁴¹ beträgt 13,59 €/m² bei einer Standardabweichung⁴² von 0,99 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁴³ von 7,28 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 7.037 m² und 18.296 m² (Mittelwert 11.002 m²).

⁴¹ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

⁴² Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

⁴³ 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 Schwankungsbreite⁴⁴ der Kaufpreise reicht von 12,60 €/m² bis 14,58 €/m². Die Kaufpreise liegen innerhalb der Zwei-Sigma-Regel.⁴⁵ Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁴⁶ wurden mit 13,53 €/m² bzw. mit 13,16 €/m² ermittelt.

Die Mittelwerte der (z.T. angepassten) Kaufpreise aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 unterscheiden sich nur geringfügig. Eine eindeutig steigende und fallende Tendenz lässt sich daraus nicht ableiten. Die Datengrundlage ist in den Jahren 2023 und 2025 mit vier bzw. fünf Kaufpreisen aber auch vergleichsweise gering.

7.3.6 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Allershausen ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁴⁷ mit zur Auswertung herangezogen.

Für den Landkreis Freising wurden für den Zeitraum 2019 bis 2023 folgende Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht:

⁴⁴ 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.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ 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 Freising									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftl. Nutzung bzw. ab 2021 für landw. genutzte Flächen									
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ¹	Kaufwert in €/EMZ
		€/m²	%						
2019	14,35	---	---	---	68	1,47	48	4.784	30,00
2020		---	---	---	3	---	---	---	---
2021	14,10	---	---	---	46	1,21			
2022	14,86	0,76	5,39	1,0539	70	1,21			
2023	17,32	2,46	16,55	1,1655	68	1,06			
MW	15,16	2019 bis 2023			51	1,24			
MW	15,43	2021 bis 2023		1,1083	61	1,16			

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

*Beim WF Mittelwert als geometr. Mittel

¹ Ertragsmesszahl

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

Es ist 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 konzipiert⁴⁸. 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.

Im Jahr 2020 liegen für den Landkreis Freising nur 3 Kaufwerte vor. Aufgrund der geringen Anzahl an Kaufwerten wurde keine Auswertung der veröffentlicht.

Für 2024 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

⁴⁸ 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).

Die Kaufwerte im Landkreis Freising sind von 2021 bis 2023 (zwei Jahre) um durchschnittlich +10,83 % gestiegen (Faktor 1,1083). Die Aussagekraft ist aufgrund der geringen Datengrundlage sehr eingeschränkt.

Ergänzend wird der westliche angrenzende Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm betrachtet.

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftl. Nutzung bzw. ab 2021 für landw. genutzte Flächen									
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ¹	Kaufwert in €/EMZ
		€/m²	%						
2019	8,94	---	---		90	1,11	45	4.453	20,07
2020	8,89	-0,05	-0,56	0,9944	77	1,1600	46	4.591	19,36
2021	10,45	1,56	17,55	1,1755	112	1,26			
2022	11,09	0,64	6,12	1,0612	83	1,23			
2023	11,40	0,31	2,80	1,0280	103	1,39			
MW	10,15	2019 bis 2023		1,0627	93	1,23			
MW	10,98	2021 bis 2023		1,0445	99	1,29			

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

*Beim WF Mittelwert als geometr. Mittel

¹ Ertragsmesszahl

Das Niveau der Kaufwerte ist insgesamt niedriger als im Landkreis Freising. Von 2019 bis 2023 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung +6,27 % und von 2021 bis 2023 +4,45 %.

Im östlich angrenzenden Landkreis Erding schwanken die Kaufwerte zwischen 2019 und 2023 nicht so stark. Von 2019 bis 2023 ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Veränderung von -0,51 % und von 2021 bis 2023 von -4,31 %. Hier wurde der höchste Kaufwert in 2022 erreicht. In 2023 ist er gesunken.

Landkreis Erding				
Kaufwerte wie vor				
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor*
		€/m ²	%	
2019	16,18	---	---	
2020	16,18	0,00	0,00	1,0000
2021	17,31	1,13	6,98	1,0698
2022	17,59	0,28	1,62	1,0162
2023	15,85	-1,74	-9,89	0,9011
MW	16,62	2019 bis 2023		0,9949
MW	16,92	2021 bis 2023		0,9569

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 (BRW für Acker- und Grünlandflächen) kann nicht unmittelbar mit dem zum 01.01.2024 (BRW nur für Ackerflächen) verglichen werden (vgl. Kapitel 7.1).

Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 umgerechnet auf Acker

Im Bereich der Gemeinde Allershausen wird sowohl Ackerland als auch Dauergrünland bewirtschaftet.

Abb.: Bodennutzung gemäß Statistik kommunal 2024, Gmd. Allershausen

20. Bodennutzung ¹⁾ 2007, 2010, 2016 und 2020				
Nutzungsart	Fläche in ha			
	2007	2010	2016	2020
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	1 957	1 900	1 975	2 008
darunter Dauergrünland	319	-	301	-
darunter Wiesen und Weiden ²⁾	-	-	300	283
Ackerland	1 635	1 608	1 672	1 723
darunter Getreide	1 022	1 078	1 071	1 080
darunter Weizen insgesamt	519	581	550	519
Roggen ³⁾	-	-	-	39
Wintergerste	142	129	166	161
Sommergerste	114	67	54	77
Hülsenfrüchte	29	19	67	125
Hackfrüchte	-	-	-	-
darunter Kartoffeln	-	-	-	-
Gartengewächse	-	-	-	-
Handelsgewächse	166	144	-	-
darunter Winterraps	-	116	82	-
Pflanzen zur Grünerte	342	318	432	424
darunter Silomais einschließlich Grünmais	238	248	345	304

¹⁾ Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ab 2010 gegenüber den Vorerhebungen ein.

²⁾ Ohne ertragsarmes Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

³⁾ Ab 2010 auch Wintergerstetreibende enthalten.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024, Gemeinde Allershausen.
https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/index.html. Abruf: 27.08.2025.

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

Anteil Dauergrünland	2007	2010	2016	2020	Mittelwert
in Prozent der LF	16,30	-	15,24	~ 14,09	15,21

Unter der Annahme, dass in den Bodenrichtwerten in einer vom Ackerbau geprägten Region ein Anteil von ca. 15 % Grünlandflächen enthalten ist und Grünland zu Preisen gehandelt wird, die ca. 30 % unter den Ackerlandpreisen liegen (vgl. Kapitel 7.1), ergibt sich folgende Umrechnung der Bodenrichtwerte

für landwirtschaftliche Flächen (ohne Differenzierung nach Acker und Grünland) zu Durchschnittswerten für Ackerflächen:

Unterstellung Anteil am Bodenrichtwert: $0,85 A + 0,15 Gr = \text{Bodenrichtwert LN}$
(ohne Differenzierung n.d. Nutzung)

Wertanteil Gr = $0,70 A$

$0,85 A + (0,15 \times 0,70) A = 0,955 A \text{ BRW LN}$

$$A = \frac{BRW LN}{0,955}$$

Es errechnen sich folgende vorläufige Vergleichswerte für Ackerland in der Gemeinde Allershausen:

landwirtschaftl. Flächen		BRW Acker (2022 errechnet)		Ø jährl. Steigerung*	
		01.01.2022	01.01.2024	2022-2024	%
Gemeinde	Nutzung	Acker	Acker	Wachstumsf.	
Allershausen		13,61	16,00	1,0843	8,43%

*geometrisches Mittel

Der Bodenrichtwert für Ackerflächen ist in der Gemeinde Allershausen von 2022 auf 2024 von ca. 13,61 €/m² (errechneter Wert) auf 16,00 €/m² gestiegen. Die rechnerisch ermittelte durchschnittliche jährliche Steigerung beträgt nominal ca. +1,20 €/m². Somit beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 (Zeitraum 2 Jahre) ca. +8,43 %.

$$13,61 \text{ €/m}^2 \times 1,0843^2 = 16,00 \text{ €/m}^2$$

Entwicklung der Kaufpreise

Aus den 17 Kaufpreisen lässt sich keine eindeutig steigende oder fallende Tendenz feststellen (siehe Kapitel 7.3.5).

Es ist festzustellen, dass die Kaufpreise (Ø 13,57 €/m²) im Durchschnitt unter dem Bodenrichtwert der Gemeinde Allershausen zum 01.01.2024 (16,00 €/m²) liegen.

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Kaufwerte aus der Statistik liegen nur bis 2023 vor und der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 ist schon ca. 20 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 Steigung des Preisniveaus von Ackerflächen 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.

7.3.7 Basiswert Acker

Der Basiswert für Acker wird aus den Kaufpreisen und nicht aus dem Bodenrichtwert abgeleitet, da ausreichend Kaufpreise (17) 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 Ackerflächen in der Gemarkung Allershausen mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁴⁹ von $(13,59 + 13,53 + 13,16) \text{ €/m}^2 / 3 = 13,43 \text{ €/m}^2$, **gerundet 13,40 €/m²** angemessen und marktgerecht.

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

⁴⁹ Keine bzw. keine unmittelbare Orts-/Stadttrandlage bzw. Orts-/Stadttnähe, Größe von ca. 0,70 bis 1,83 ha (Ø 1,10 ha), Bonität von 39 bis 57 BP (Ø 48 BP), Ausformung regelmäßig bis leicht unregelmäßig, Topografie eben bis leicht gewellt und/oder bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

7.4 Werteinstufung

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

Flurstück Nr. 869

Gemarkung:	Allershausen
Größe:	440 m ²
Lage:	südlich bis südwestlich von Allershausen, westlich der A 9, östlich von Laimbach, Lohe
Art der Nutzung:	Acker
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut
Bonität:	50 BP
Ausformung:	nahezu regelmäßige Ausformung mit leicht schräger Grenze im Westen
Oberfläche:	nach Süden geneigt, leicht gewellte Oberfläche
Zuwegung:	über andere Grundstücke, Geh- und Fahrrecht jeweils an Flurst. Nr. 873 und 842 (nicht an Flurst. Nr. 840) zugunsten von Flurst. Nr. 869
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Geh- und Fahrrecht, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung in unbelastetem Zustand.
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Acker

Werteinstufung

Die Größe des Grundstücks liegt mit 0,044 ha unter dem Mittelwert der (z.T. angepassten) Vergleichspreise von ca. 1,10 ha. So kleine Ackerflächen weisen bei der Bewirtschaftung im Vergleich zu Flächen von über einem Hektar erhebliche Bewirtschaftungs Nachteile auf. Die Ackerfläche ist aufgrund der geringen Größe und Breite (ca. 10 m) eigenständig wirtschaftlich nicht nutzbar. Aufgrund der Zuwegung (über andere Flurstücke) erfolgt trotz der Geh- und Fahrtrechte zugunsten des Flurst. Nr. 869 ebenfalls ein Abschlag. Derzeit ist vom Grasweg im Norden über das nördlich angrenzende Flurst. Nr. 873 und das nordöstlich gelegene Flurst. Nr. 842 faktisch kein Weg vorhanden, da die Flurstücke Teil einer großen Bewirtschaftungseinheit (Acker) sind. Die Oberflächenneigung begründet keinen messbaren Abschlag, da ein Neigungsanteil im Basiswert enthalten ist.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert		Flurst. Nr.	869	Wert €/m ²
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				13,40
Zu-/Abschläge wegen	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Bonität	50 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe,	0,044 ha	100,00%	-30,00%	-4,02
Ausformung schmal, Nutzbarkeit				
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	-5,00%	-0,67
Sonstiges		100,00%	0,00%	0,00
Vergleichswert unbelastet				8,71

Verkehrs-/Marktwert unbelastet

$$440 \text{ m}^2 \times 8,71 \text{ €/m}^2 = \underline{3.832,40 \text{ €}}$$

8 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrs-/Marktwert (unbelastet) des zu bewertenden Flurstücks am Wertstichtag insgesamt:

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe in m ²		Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
	einzel	gesamt	€	€/m ²
869		440	3.832,40	8,71
Gesamt		440	3.832,40	8,71
Gesamt gerundet			3.800,00	8,64

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

Nördlich angrenzend befindet sich die Flurst. Nr. 873 und nordöstlich liegt das Flurst. Nr. 842, die beide ebenfalls im Eigentum stehen. Sie werden auftragsgemäß jeweils in separaten Gutachten (Az. L3208 und L3209) bewertet. An Flurst. Nr. 873 und Flurst. Nr. 842 besteht jeweils ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurst. Nr. 869. An Flurst. Nr. 840, das sich ebenfalls nordöstlich befindet, ist kein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurst. Nr. 869 aber zugunsten des Eigentümers von Flurst. Nr. 873 eingetragen. Auch das Flurst. Nr. 842 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurst. Nr. 873 belastet. Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, ob evtl. an dem Fremdfurstück Nr. 874 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurst. Nr. 869 eingetragen ist.

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

Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 09.09.2025



Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner







Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

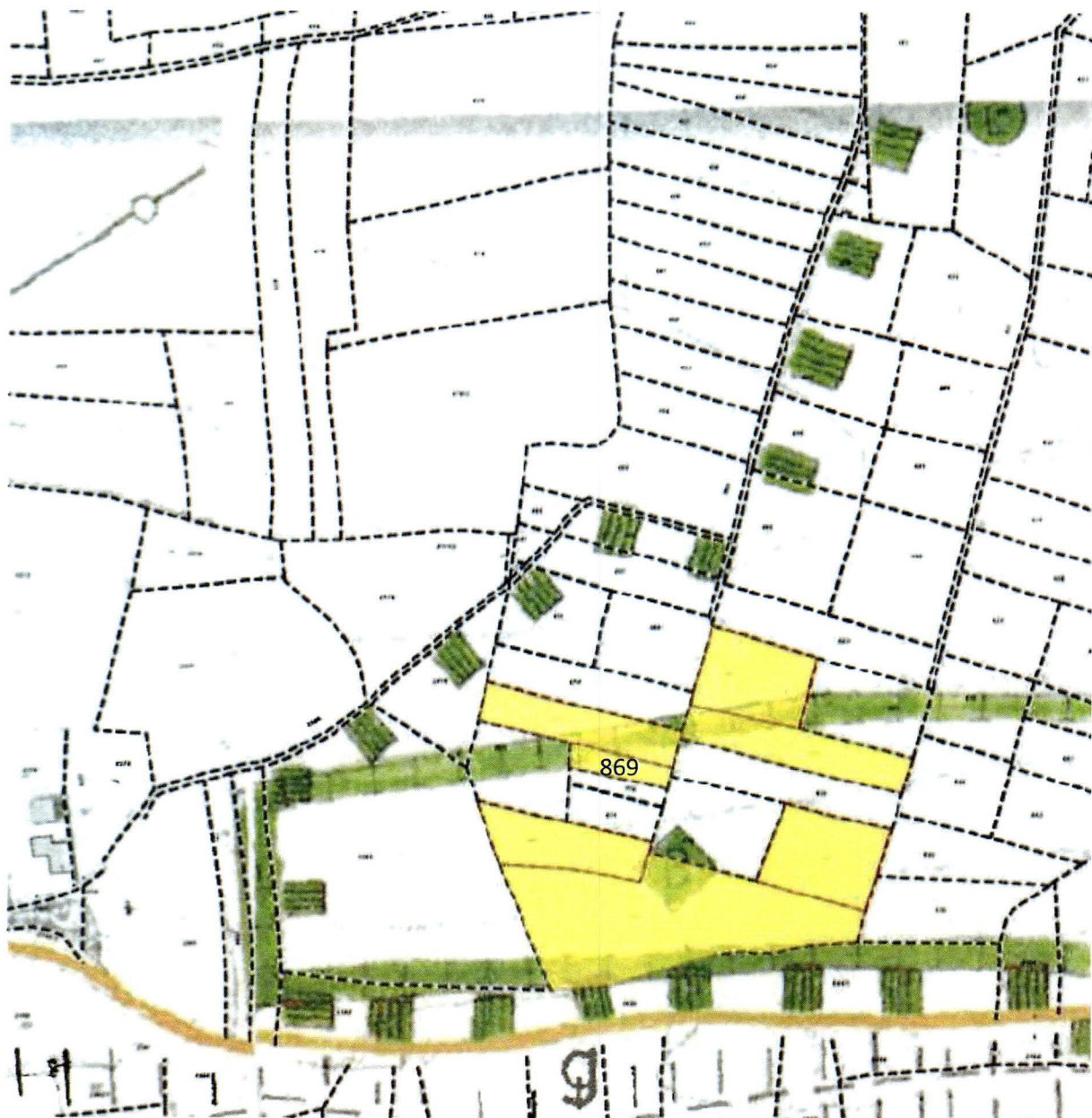
rote Markierung eingefügt durch DrFiPa, nicht maßstäblich, r

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000**

Erstellt am 11.03.2025

Anlage 3

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen



gelbe Markierungen: eingefügt von der Gemeinde Allershausen, Beschriftung: eingefügt von DrFiPa, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet

Legende



FLÄCHEN F.D. LANDWIRTSCHAFT



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
GEPLANT



BODENSCHUTZMASSNAHMEN ERFORDERLICH
BEI ACKERNUTZUNG DA SONST 20-30t/ha/JAHR
ABTRAG MÖGLICH !

Anlage 4



Bild Nr. 1

Ortstermin am
24.04.2025

Blick auf Flurstück
Nr. 869

Standort an der
westlichen Grenze
des Flurstücks

Blick
von Westen nach
Osten

Acker, Teil einer
Wirtschaftseinheit



Bild Nr. 2

Grasweg nördlich
von Flurstück
Nr. 842

Blick Richtung
Norden