



16.04.2026 DrFipa-MBI
Az.: L3226/2025

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Flurstücke Nr. 297
in der Gemarkung Hüttenkofen
Gemeinde Niederaichbach

Zweck:
Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Antragsteller:
siehe Beiblatt

Antragsgegner:
siehe Beiblatt

Eigentümer:
siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Az.: 1 K 48/25

Dr. Fischer partners
Sachverständige GmbH

Geschäftsführer
Matthias Biederbeck
Dr. Kai Fischer

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

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

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

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

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

Online
info@drfipa.de
www.drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

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

USt.-ID: DE240455652

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

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

Kurzbeschreibung

Objekt(e): Flurst. Nr. 297, Gemarkung Hüttenkofen

Amtsgericht Landshut, Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546					
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage		Wirtschaftsart	Größe m²
[...] 7	[...] 297	Griesteile, Ödland, Waldfläche, Wasserfläche, Längenmühlbach Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche			[...] 6.397
Gesamt					6.397

Größe: 6.397 m²

Nutzung (laut LK): 4.220 m² Wald mit Bestand (Auwald)
1.234 m² unkultivierte Fläche/Grünland
313 m² Acker
393 m² Wasserfläche
237 m² Weg

Lichtbilder: siehe Anlagen 5.0 bis 5.1

Lagepläne: siehe Anlagen 1 bis 2

Lage: ca. 1,7 km östlich von Niederaichbach (Ortsmitte), nördlich der Isar, und ca. 1,3 km nordwestlich von Hüttenkofen, Griesteile, ländlich geprägt, keine Geschäftslage

Bonität: 33 bis 46 BP (Ø 39 BP)

Ausformung: annähernd regelmäßig länglich rechteckig, Bach (Längenmühlbach) durchschneidet das Grundstück, z.T. Acker/Grünland (dreiecksförmig) und Weg auf der anderen Seite des Längenmühlbachs

Oberfläche: eben

Zuwegung: von Süden und Norden über einen Schotter-bzw. Feldweg

Flächennutzungsplan: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Landwirtschaft und Wald: Wald, Grünland

Bebauungsplan: nein

Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Baubehörliche
Beschränkungen
oder Beanstandungen: nicht bekannt

Verpachtung: lt. den vorliegenden Unterlagen liegt für die Grünlandfläche sowie für den Wald keine Verpachtung vor

Lasten und
Beschränkungen: keine, Zwangsversteigerungsvermerk

Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden

Ökologische Altlasten: kein Verdacht bzw. nicht bekannt

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Wald, unkultivierte Fläche/Grünland, z.T. Acker, z.T. Weg, z.T. sonstige Fläche gemäß § 3 (5) ImmoWertV, Wasserfläche

Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte					
Flurst. Nr.	Größe in m ²		Verkehrs-/Marktwert, unbelastet		
	einzel	gesamt	€	€ gerundet	€/m ²
297		6.397	12.210,56	12.200,00	1,91
Gesamt		6.397	12.210,56		1,91
Gesamt gerundet			12.200,00		1,91

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

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	6
1.1	Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck	6
1.4	Art der Wertermittlung	7
1.5	Unterlagen	8
1.6	Urheberrecht und ergänzende Hinweise	9
2	Lagemerkmale	11
2.1	Makrolage	11
2.2	Mikrolage	14
2.3	Immissionen	15
2.4	Demografische Entwicklung	15
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	16
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	17
4	Rechtliche Grundlagen	18
4.1	Grundbuch	18
4.2	Liegenschaftskataster	19
4.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	20
4.3.1	Planerische Grundlagen	20
4.3.2	Baurecht	21
5	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	21
5.1	Grundstückszustand	21
5.1.1	Nutzungsmöglichkeit	22
5.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	22
5.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	23
5.1.4	Wasserschutzgebiet	23
5.1.5	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	24
5.1.6	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	24
5.1.7	Denkmalschutz	26
5.2	Weitere Grundstücksmerkmale	26
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	26
5.2.2	Lasten und Beschränkungen	26
5.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	26
5.2.4	Verpachtung	27
6	Entwicklungszustand	27
7	Verkehrs-/Marktwertermittlung	27
7.1	Bodenrichtwerte	28
7.2	Grundstückspreise	29
7.3	Auswertung landwirtschaftlich genutzte Flächen	29
7.3.1	Allgemeines	29
7.3.2	Lokalisierung	31
7.3.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	33
7.3.4	Anpassen von Kaufpreisen	35
7.3.5	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	36
7.3.6	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	40
7.3.7	Basiswerte (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)	44
7.4	Werteinstufung	45
8	Ergebnis	47

Anlagenverzeichnis und Anhang

Anlage	1	Übersichtslageplan, Auszug aus der Topografischen Karte, M 1:200.000
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1:2.000
Anlage	3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	4.0	Auszug aus dem BayernAtlas Plus (Thema Umwelt und Naturgefahren, Hochwasser), Wassersensible Bereiche, festgesetzte Überschwemmungsgebiete
Anlage	4.1	Auszug aus dem BayernAtlas Plus (Thema Umwelt und Naturgefahren, Natur), Biotopkartierung Flachland
Anlagen	5.0 bis 5.1	Fotos Nr. 1 bis 4 vom Ortstermin
Anhang		Gutachten des Forst-Sachverständigen Karl-Heinz Hellinger vom 23.03.2026

Die Anlagen 3 bis 4.1 sind in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens zur Veröffentlichung im Internet aus Datenschutzgründen nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrs-/Marktwert des Versteigerungsobjektes ermittelt werden. Die Wald-/Gehölzfläche wird auftragsgemäß (Schreiben Amtsgericht Landshut vom 21. und 23.05.2025) vom Forst-Sachverständigen Karl-Heinz Hellinger bewertet (siehe Anhang).

Auftrag

Auftrag mit Beschluss des Amtsgerichts (AG) Landshut vom 05.05.2025, Schreiben des AG Landshut vom 21. und 23.05.2025.

Bewertungstichtag

Qualitätstichtag: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Bestand/Zustand: Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 22.07.2025

Wertstichtag: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Wertermittlungstichtag für die forstwirtschaftliche Teil-Fläche:

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 24.07.2025.

1.1 Bewertungsobjekt

Land- und forstwirtschaftliche Fläche Flurst. Nr. 297, Gemarkung Hüttenkofen.
Siehe auch Kapitel 4.1, 4.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

AG Landshut von Hüttenkofen, Blatt 546, siehe Kapitel 4.1.

Eigentümer

siehe Beiblatt

1.2 Zweck

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

1.3 Ortstermin

Am 22.07.2025 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 03.07.2025 zum Ortstermin eingeladen und das Amtsgericht über den Ortstermin benachrichtigt.

Anwesend waren: siehe Beiblatt

Vom Forst-Sachverständigen Hellinger wurde für den 24.07.2025 eine Ortsbesichtigung anberaumt, zu der die beteiligten Parteien eingeladen wurden.

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 AG Landshut vom 05.05.2025
- Schreiben des AG Landshut vom 21. und 23.05.2025
- Grundbuch des AG Landshut von Hüttenkofen, Blatt 546 vom 15.04.2025
- Flurstücks- und Eigentüternachweise aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut vom 10.04.2025
- Übersichtslageplan, M 1:200.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1:2.000
- Auszüge aus dem BayernAtlas (Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche, Biotope, Landschaftsschutzgebiet, Ökoflächenkataster, Bodendenkmäler)
- Auskunft des Landratsamts Landshut zu Altlasten vom 15.07.2025
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Niederaichbach vom 10.07.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Landshut vom 29.01.2026 und 03.02.2026
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 29.01.2026

- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Dingolfing-Landau lt. Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-Bayern
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Dingolfing-Landau zum Stichtag 31.12.2024, veröffentlicht am 23.12.2025
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, Bezugszeitraum 2024 (Stichtag 31.12.2024), veröffentlicht im April 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.

Die Bearbeitung und die Umgestaltung des Gutachtens dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verfassers durchgeführt, veröffentlicht und verwertet werden. Das Gutachten darf nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des

Verfassers für TDM- und KI-basierte Nutzungen verwendet werden.¹ Der Verfasser behält sich vor, gegen eine unrechtmäßige Verwendung des Gutachtens Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

Beschreibungen des Grundstücks bzw. der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte² sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

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

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.

¹ TDM: Text und Data Mining ist ein Sammelbegriff für verschiedene Verfahren der automatisierten Analyse von einzelnen oder mehreren digitalen oder digitalisierten Werken, um daraus Informationen z.B. über Muster, Trends und Korrelationen zu gewinnen.

² Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

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.³ In stabilen und funktionsfähigen Märkten (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) sind dies noch angemessene Schwankungsbreiten.

Verwendung des BayernAtlas und des BayernAtlas Plus: Die Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH verfügt über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025, 2026), Datenquelle: Geoportal 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.⁴

2 Lagemerkmale

2.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Gemeinde:	Niederaichbach, ca. 4.214 Einwohner (30.09.2025)
Ort:	Niederaichbach, zwischen Dingolfing (ca. 14 km) und Landshut (ca. 14 km), südwestlich von Wörth a.d. Isar (ca. 2,8 km)

³ Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 469 ff., Rn. 79 ff. (v.a. S.472 ff., Rn. 82 ff.). Landgericht Köln, Urteil vom 28.01.2025 – 32 O 379/20, openJur 2025, 15583.

⁴ Siehe Nutzungsbedingungen für das Geoportal und den BayernAtlas, Stand: 12/2024, 02/2025 und 03/2026.
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.

Gemarkung(en):	Hüttenkofen
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
Agrargebiet:	5, Tertiär Hügelland (Nord)
Flurstück(e):	Nr. 297 liegt ca. 1,7 km östlich von Niederaichbach (Ortsmitte), nördlich der Isar, und ca. 1,3 km nordwestlich von Hüttenkofen, siehe Anlagen 1 bis 2

Entfernungen sind in km Luftlinie (ca.) angegeben.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Topographische Karte



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Hintergrundkarte: Topographische Karte, Maßstab 1:100.000, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender. Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa 10.02.2026.

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	LA 11
Staatsstraße(n):	St 2074
Bundesstraße(n):	B 299 (ca. 14 km südwestlich), 15 n (ca. 8 km nordwestlich), B 20 (ca. 27 km östlich)
Bundesautobahn:	Nr. 297: A 92 München – Deggendorf (AS Wörth a.d. Isar, ca. 2 km nordwestlich)
Bahnanschluss:	Wörth a.d. Isar
Flugplatz/-hafen:	München (MUC), ca. 50 km südwestlich

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Niederaichbach
Grund- und Mittelschule:	Niederaichbach-Wörth
Realschule:	Ergolding, Landshut
Gymnasium:	Ergolding, Landshut, Furth
Hochschule:	Landshut, Deggendorf, Straubing, Passau, Regensburg, München

Einkaufen, Freizeit, Kultur

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

Wirtschaftsstandort

Die Gemeinde Niederaichbach verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Bundesautobahn BAB A 92 und die Bundesstraßen B 20, B 299 und B 388 bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist neben den üblichen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besonders durch den Automobilhersteller BMW in Dingolfing geprägt. Hinzu kommen u.a. Zulieferer der Automobilindustrie sowie Logistikbetriebe entlang der BAB A 92 als Arbeitgeber.

Im Landesentwicklungsprogramm sind Landshut und Dingolfing als Oberzentren dargestellt. Die Gemeinde Niederaichbach ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025⁵ belegt der Landkreis Landshut Platz 71 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen

⁵ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>, Abruf: 25.02.2026.

Stärke- und Dynamikindikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und soziale Lage.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Landshut liegt mit 3,9 % unter dem bayesischen Durchschnitt (4,4 %, Berichtsmonat Januar 2026).⁶

2.2 Mikrolage

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



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Hintergrundkarte: Luftbild, 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 10.02.2026.

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 1,7 km östlich von Niederaichbach, nördlich der Isar, und ca. 1,3 km nordwestlich von Hüttenkofen in der Lage Gries-teile. Im Norden fließt der Längenmühlbach durch das Flurstück. Beim Flurstück Nr. 297 handelt es sich um Auwald, unkultivierte Fläche/Grünland, z.T. um Acker (nördlich des Bachs), z.T. um Wasserfläche und z.T. um Weg. Der Längenmühlbach durchschneidet das Flurstück im nördlichen Bereich. Somit liegt eine Teilfläche Acker und z.T. Wegfläche auf der nördlichen Seite des Bachs.

⁶ <https://statistik.arbeitsagentur.de/>, Abruf: 01.04.2026.

Das Bewertungsgrundstück kann von Süden und Norden über einen Schotter- bzw. Feldweg erreicht werden. Ansonsten ist das Flurstück von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgeben.

2.3 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁷ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁸ liegt für die Umgebung des Objekts keine Belastung durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm vor.

Im Ortstermin konnten keine Immissionen wahrgenommen werden, die über ein übliches örtliches Maß, insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung aus der Landwirtschaft, hinausgehen.

2.4 Demografische Entwicklung

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

Demografiedaten	Bayern	Niederbayern	Landkreis Landshut	Gemeinde Niederaichbach
	2023 bis 2043			2019 bis 2033
Bevölkerungsveränderung	4,3%	6,4%	10,6%	10,1%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	stark zunehmend
Durchschnittsalter 2023/2019	44,2	44,6	43,6	43,2
Durchschnittsalter 2043/33	45,4	46,2	45,2	45,2
Veränderung	2,7%	3,6%	3,7%	4,6%
Jugendquotient 2023/2019	31,3	31,3	33,9	28,1
Jugendquotient 2043/2033	32,8	33,6	37,3	32,0
Veränderung	4,8%	7,3%	10,0%	13,9%
Altenquotient 2023/2019	35,5	32,7	33,6	27,1
Altenquotient 2043/33	44,4	43,7	46,6	42,3
Veränderung	25,1%	33,6%	38,7%	56,1%

Im Landkreis Landshut wird sich die Bevölkerung anhand von Modellberechnungen von 2023 bis 2043 um voraussichtlich ca. +10,6 % verändern (= Einstufung „stark zunehmend“) und in der Gemeinde Niederaichbach von 2019

⁷ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de, Abruf: 04.11.2025.

⁸ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 04.11.2025.

bis 2033 um ca. +10,1 % („stark zunehmend“) verändern.⁹ Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt eine Zunahme in Höhe von +6,4 % („zunehmend“). Es wird deutlich, dass der Landkreis für die Bevölkerung attraktiv ist.

Der Anteil der jüngeren Bevölkerung mit einem Alter bis unter 40 Jahre und die Altersgruppe von 40 bis unter 65 Jahre wird im Landkreis abnehmen und der Anteil der älteren Bevölkerung über 65 Jahre zunehmen. Aus den v.g. Gründen ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 43,6 Jahren (2023) auf ca. 45,2 Jahre (2043, = +3,7 %) zu erwarten. Das Durchschnittsalter wird im Landkreis Landshut ähnlich ansteigen wie in Niederbayern (+3,6 %). Das Durchschnittsalter wird in der Gemeinde Niederaichbach von 2019 bis 2033 stärker ansteigen (2033, = +4,6 %) als im Landkreis Landshut und in Bayern.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

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

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen aber auch für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nachgefragt.¹⁰ Auch durch

⁹ 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.

¹⁰ BLW Heft 4, 23.01.2026: 50 Hektar täglicher Flächenverlust – Boden ist eine wichtige Ressource landwirtschaftlicher Produktion. Mit Hinweis auf Zahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis). Zwischen 2021 und 2024 gingen in Deutschland jeden Tag ca. 50 ha Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke verloren – etwa 70 Fußballfelder: Im Zeitraum 2020 bis 2023 waren es täglich ca. 51 ha.

die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.¹¹ Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte, wie Immobilien, hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

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

Auch wenn sich das Preisniveau in 2024 und 2025 bei Wohn- und Gewerbeimmobilien z.T. wieder erholt hat, liegt es noch unter dem vor Ausbruch des Ukrainekriegs.

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Flurstück Nr. 297	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Wald mit Bestand (Auwald mit Esche, Bergahorn, Eiche, Birke u.a., siehe Gutachten des Forst-Sachverständigen Hellinger im Anhang), unkultivierte Fläche/Grünland, z.T. Acker, z.T. Wasser, z.T. Weg
Größe:	6.397 m ²
Bonität:	33 bis 46 BP (Ø 39)

¹¹ Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10–13.
So teuer wie ein Haus, Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, 37/2016, S. 6.
Bodenpreise steigen erneut, BLW 36/2019 vom 06.09.2019, S. 52–54.
Bodenpreise fahren sich fest, BLW 36/2021 vom 10.09.2021, S. 43–45.
Bodenpreise erreichen neue Rekordwerte, BLW 46/2023 vom 17.11.2023, S. 25, 26.
Bodenpreise: Anstieg flacht ab, BLW 32/2024 vom 09.08.2024 (https://www.digitalmagazin.de/marken/blw/hauptheft/2024-32/betriebsfuehrung/049_bodenpreise-anstieg-flacht-ab).

Merkmal	Beschreibung
Ausformung:	annähernd regelmäßig länglich rechteckig, Bach (Längenmühlbach) durchschneidet das Grundstück, z.T. Grünland/unkultivierte Fläche (dreiecksförmig) südlich des Längenmühlbachs, nördlich des Längenmühlbachs Acker (dreiecksförmig), z.T. Weg Länge: Ø ca. 181 m, Breite: ca. 35 m
Topografie:	eben
Zuwegung:	von Süden und Norden über einen Schotter-bzw. Feldweg

Umgebung:

Land- und forstwirtschaftliche Flächen, im Norden fließt der Längenmühlbach durch das Flurstück und weiter Richtung Nordwesten, südlich liegt die Isar ca. 90 m entfernt.

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

Amtsgericht Landshut, Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
[...] 7	[...] 297	Griesteile, Längenmühlbach	Ödland, Waldfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche	[...] 6.397
Gesamt				6.397

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen an Flurst. Nr. 297

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
5	7	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut – Vollstreckungsgericht-, Az: 1 K 48/25); eingetragen am 15.04.2025.

4.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹² und Wertzahlen¹³ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Tatsächliche Nutzung								Flächen in der Bodenschätzung			
Flurstück Nr.	Wasserfläche* m²	Weg, Straße m²	Acker A, AGr m²	unkult. Fläche m²	Zwischensumme LF m²	Wald m²	Gesamt m²	Grünland Gr, GrA m²	Klasse Wertzahlen	Zwischensumme m²	Bonität BP
297	393 Gewässer III. Ordnung	237	313	1.234	1.547	4.220	6.397	341 318	ISIIIb2 33/33 ISIIb2 46/46	659	39
Gesamt	393	237	313	1.234	1.547	4.220	6.397	659		659	39

*Fließgewässer "Längenmühlbach"

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

Die vorherrschende Bodenart der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche ist lehmiger Sand (IS). Die Bonitäten liegen zwischen 33 und 46 BP. Der Mittelwert beträgt 39 BP, was bei Grünland einer unterdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹⁴

¹² Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.
¹³ 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.
¹⁴ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

Grünlandschätzung:

- Bodenstufe II: entspricht in etwa den Zustandsstufen 4 bis 5 des Acker-schätzungsrahmens, mittelgründige Grünlandböden, Durchwurzelbarkeit ca. 40 bis 60 cm, teils bis 90 cm, der Profilbereich unterhalb der Krume nimmt noch an der Er-tragsbildung teil, der tiefere Unterboden/Untergrund nicht mehr, (ggf. scharfes) Absetzen der Krume, im Vergleich zu den Zustandsstufen 1 bis 3 geringeres Speichervermö-gen für pflanzenverfügbares Wasser
- Bodenstufe III: entspricht ca. den Zustandsstufen 6 bis 7 des Acker-schätzungsrahmens, flach bis sehr flachgründiger Boden, geringmächtige Krume, Durchwurzelbarkeit ca. 15 bis 40 cm, geringe Ertragskraft bis Grenzertragsstandorte
- Wasserstufe: Stufe 2: frische bis (mäßig) feuchte Lagen, keine Staunässe
- Klima: Stufe b: Gebiete mit einer Jahrestemperatur zwischen 7–8 °C, also dem größten Teil Bayerns

4.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

4.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan Gemeinde Niederaichbach

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Gemeinde Niederaichbach vom 10.07.2025 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (An-lage 3). Er wurde am 06.07.2000 genehmigt.

Darstellung

Flurst. Nr.	Darstellung
297	Fläche für die Landwirtschaft und Wald: Wald, Aufforstungsgewinn Planung, gemäß BayernAtlas: landschaftliches Vorbehaltsgebiet ¹⁵
Benachbarte Flächen	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, landschaftliches Vorbehaltsgebiet

¹⁵ In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, die in den Regionalplänen ausgewiesen sind, haben Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung konkurrierender Nutzungen besonderes Gewicht.

**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 Niederaichbach vom 10.07.2025 ist für die zu bewertende Fläche Nr. 297 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 ImmoWertV¹⁶ 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. Gemäß Schreiben des Landratsamts Landshut vom 15.07.2025 ist die Bewertungsfläche nicht im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) verzeichnet. Die aktuelle Auskunft spiegelt jedoch nur den momentan erfassten Datenstand nach ABuDIS wider, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.

Bodenverhältnisse

Gemäß BayernAtlas Geologie/Boden (Digitale Geologische Karte von Bayern und Übersichtsbodenkarte von Bayern)¹⁷ werden die örtlichen Verhältnisse wie folgt beschrieben:

Flurstück Nr. 297	
Geologische Einheit:	Jüngste Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 3)
Gesteinsbeschreibung:	Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel
Boden:	84c: Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment)

¹⁶ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

¹⁷ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Abruf: 10.02.2026.

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 297 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 Spezialfachverständige beauftragen.

5.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „BayernAtlas Plus“¹⁸ liegt das Flurst. Nr. 297 im wassersensiblen Bereich¹⁹ (siehe Anlage 4.0). Die Bewertungsfläche liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

5.1.4 Wasserschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

¹⁸ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt, Hochwasser. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>. Abruf: 10.02.2026.

¹⁹ 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.

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“²⁰ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotope:	ja ²¹
FFH-Gebiet (Natura 2000):	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²²	Nein

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.²³

Die von der bayerischen Landesregierung am 22.12.2020 beschlossene Verordnung über besondere Anforderungen an die Düngung und Erleichterung

²⁰ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt und Naturgefahren, Natur. Abruf: 10.02.2026.

²¹ Gemäß Biotopkartierung Flachland: 1. Biotophaupt Nr. 7340-0246, Auwaldrestbestände in den "Griesteilen" und in den westlichen Wörther Wasen, Auwälder (100 %), 2. Biotophaupt Nr. 7340-0251, Gehölzsaum am Mühlbach in den "Griesteilen", südlich von Wörth a.d. Isar, Gewässer-Begleitgehölze, linear (70 %), siehe Anlage 4.1.

²² 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.

²³ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf: 28.03.2025.

bei der Düngung (Ausführungsverordnung Düngeverordnung – AVDüV)²⁴ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten.²⁵

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.²⁶

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

„Die bundesrechtliche Ermächtigungsgrundlage für die Bayerische Ausführungsverordnung, § 13a Abs. 1 DüV, genüge mangels hinreichender Regelungsdichte nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen des Grundrechts auf Eigentum und der Berufsfreiheit. Aus § 13a Abs. 1 DüV ergebe sich nicht mit hinreichender Bestimmtheit, welche Gebiete als belastet auszuweisen seien und infolgedessen verschärften Düngebeschränkungen unterliegen. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV GeA 2022) reiche dafür nicht aus, weil sie allein Behörden binde und keine Außenwirkung habe. Die grundlegenden Vorgaben für die Gebietsausweisung, die den Umfang der auszuweisenden Gebiete maßgeblich beeinflussen, müssten in einer Rechtsnorm mit Außenwirkung geregelt werden.“²⁷

Der Bund ist gefordert, neue Rechtsgrundlagen für die Neuausweisung zu schaffen. Bis auf Weiteres gelten Düngegesetz und Düngeverordnung (DüV) ohne weitere Auflagen für belastete Gebiete.²⁸

²⁴ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2020/783/baymb-2020-783.pdf>.

²⁵ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

²⁶ 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 wurde 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.

²⁷ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf 10.11.2025.

²⁸ Bayerisches Landwirtschaftliche Wochenblatt (BLW): Düngeverordnung: Rote und gelbe Gebiete unwirksam; Leipziger Richter entscheiden für Bauern; So darf jetzt in Bayern gedüngt werden, DLV, Ausgabe 44/2025, S. 12 bis 14 und S. 33, 34.

5.1.7 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf der zu bewertenden Fläche. Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine wertrelevanten denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.²⁹

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.

Unter der lfd. Nr. 5 der Abt. II ist die Zwangsversteigerung der Fläche eingetragen. Die Eintragung der Zwangsversteigerung hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Die Wertermittlung wird i.d. Regel im miet- und lastenfreien Zustand vorgenommen.

5.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

²⁹ <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Thema Planen und Bauen, Denkmal. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Abruf: 10.02.2026.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Niederaichbach vom 10.07.2025 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 Verpachtung

Es liegt laut Auskunft im Ortstermin keine Verpachtung vor.

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

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
297	Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Wald, unkultivierte Fläche/Grünland, z.T. Acker, z.T. Weg, z.T. sonstige Fläche gemäß § 3 (5) ImmoWertV, Wasserfläche

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.

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.

7.1 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 Landshut hat folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut					
	Richtwerte in €/m²			Wachstumsfaktoren ¹⁾	Ø jährl. Steigerung ¹⁾
	01.01.2022	01.01.2023*	01.01.2024	2022/24	%
Ackerland					
Niederaichbach, Gemeindegebiet	17,50	18,75	20,00	1,0690	6,90
Kröning, Gemeindegebiet	14,00	15,00	16,00	1,0690	6,90
Adlkofen, Gemeindegebiet	18,00	17,50	17,00	0,9718	-2,82
MW	16,50	17,08	17,67	1,0356	3,56
Grünland	Der Richtwert beträgt die Hälfte des Ackerlandrichtwertes.				
Forstwirtschaftl. Flächen, gesamter Lkr	1,80	1,80	1,80	1,0000	0,00

* kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

¹⁾ geometrisches Mittel (vom Unterzeichner ergänzt)

Da die Gemarkung Hüttenkofen (Landkreis Landshut) im Osten direkt an den Landkreis Dingolfing-Landau grenzt, wurden auch hier in den direkt angrenzenden Gemarkungen (Niederviehbach u.a.) die Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen in Erfahrung gebracht:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Dingolfing-Landau					
Niederviehbach bzw. Loiching	Richtwerte in €/m²			Wachstumsfaktoren ¹⁾	Ø jährl. Steigerung ¹⁾
	01.01.2022	01.01.2023*	01.01.2024	2022/24	%
Acker, Gemeindegebiet	14,00	14,50	15,00	1,0351	3,51
Grünland, Gemeindegebiet	7,00	7,25	7,50	1,0351	3,51
Forstwirtschaftl. Flächen, gesamter Lkr	1,15	1,33	1,50	1,1421	14,21

* kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

¹⁾ geometrisches Mittel (vom Unterzeichner ergänzt)

7.2 Grundstückspreise

Für landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) wurden in den Gemeinden Niederaichbach, Kröning und Adlkofen (Gemarkungen im Landkreis Landshut, in Wörth a.d.Isar: keine Kaufpreise) und in den Gemeinden Niederviehbach und Loiching (Landkreis Dingolfing-Landau) folgende Kaufpreise in Erfahrung gebracht:

Die Waldteilfläche wird auftragsgemäß vom Forst-Sachverständigen Karl-Heinz Hellinger bewertet, deshalb werden die Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen hier nicht aufgeführt, siehe separates Gutachten des Forst-Sachverständigen im Anhang.

Landwirtschaftliche Flächen									
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart¹	Preis €/m²	Lage	Bonität	Bemerkungen
1	Niederviehbach	11	2024	1.600	Gr	38,07	Lkrs DGF: N*	50	Ortslage
2	Niederviehbach	12	2024	43.800	A	8,37	A*	53	lt. Vertrag: TF bebaut enthalten, Acker zu 18,- €/m²
3	Niederviehbach	12	2024	22.800	A, H	16,06	I*	51	3 Flurstücke, lt. Vertrag: Acker zu 18,- €/m²
4	Loiching	10	2024	22.000	A, H	16,47	F*	76	z.T. Wald, lt. Vertrag: Wald mit Bestand zu xx € und xx für Restfläche (zu 19,98 €/m²)
5	Loiching	10	2024	25.400	A	19,72	F*	73	
6	Niederviehbach	11	2024	6.100	A	13,00	H*	63	
7	Niederviehbach	11	2024	68.800	A	18,00	K*	62	
8	Weigendorf	12	2024	32.300	A	18,60	T*	71	
9	Niederviehbach	09	2025	1.700	A	32,00	M*	53	Nähe zu Bebauung, Kaufpreis für wegzumessende TF
22	Loiching	09	2025	2.000	A	28,00	G*	54	Nutzungsrecht, Nähe zu Bebauung/Planungsgebiet
23	Weigendorf	09	2025	2.700	Gr, H	4,75	G*	38	Wald mit Bestand, zwei Grünland-Teilflächen
24	Rimbach	12	2025	9.100	A	18,00	L*	55	
25	Niederviehbach	12	2025	11.100	A	18,03	R*	60	
10	Niederaichbach	05	2024	1.900	Gr	22,00	Lkrs LA: N*	36	z.T. Gebüsch, z.T. Acker, z.T. Weg, Umfang unklar
11	Niederaichbach	07	2025	4.700	A/Gr	25,00	I*	53	ortsnah, z.T. Bäume, KP-Nachzahlung, wenn innerhalb v. XX Jahren ein BP aufgestellt wird, K.ö.H.
12	Niederaichbach	07	2025	12.400	A	25,00	K*	69	2 Flurstücke, Ortsrand bzw. Ortsnähe
13	Dietelskirchen	01	2026	21.300	Gr	5,62	U*	52	längliche Form, Nähe zu Graben/Bach
14	Dietelskirchen	01	2026	16.700	A	11,39	U*	48	unregelm. Ausformung (spitze Auskrugung)
15	Dietelskirchen	08	2024	9.500	A	13,66	Ö*	47	2 Flurstücke, getrennt durch Bach/Graben z.T. Gehölz
16	Jesendorf	11	2024	20.000	A	16,50	S*	47	L-Form
17	Kröning	05	2024	7.600	A	12,00	S*	59	Nähe zu Bebauung/Ort
18	Deutenkofen	02	2024	13.400	A, Gr, H	15,31	W*	72	2 Flurstücke (Nr. 1: Acker und Grünland, Nr. 2: 800 m², Grünland und Waldrand)
19	Jenkofen	01	2024	8.200	A	15,50	M*	64	
20	Jenkofen	01	2024	30.500	A	17,75	M*	66	
21	Jenkofen	04	2025	19.000	A	17,75	P*	61	Teilfläche, nicht genau lokalisierbar

¹A = Acker, Gr = Grünland, H = Wald, K.ö.H. = Käufer öffentliche Hand

7.3 Auswertung landwirtschaftlich genutzte Flächen

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.

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/

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.

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.

Nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise abgeleitet werden, wenn keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung steht.

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	38,07	Grünland, ca. 50 BP, länglich schmale Ausformung, geneigt, Lage im Ort, Nähe zu Bebauung
2	8,37	Mischpreis (Acker TF, neben XX ggf. YY), ca. 53 BP, unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, lt. Vertrag Acker-TF zu 18,00 €/m²

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 €/m²	Beschreibung
3	16,06	Mischpreis Acker (Ø 0,98 ha), z.T. Wald, 3 getrennt liegende Flurstücke: Flurstück 1: Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 45 BP, schmale unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, ca. 0,24 ha, Flurstück 2: Wald, dreieckige Form, ca. 0,3 ha, lt. Vertrag zu 4,00 €/m², Flurstück 3: Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 52 BP, leicht unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, ca. 1,72 ha, Ackerpreis lt. Vertrag zu 18,00 €/m².
4	16,47	Mischpreis Acker, z.T. Wald, ca. 76 BP, sehr unregelmäßige Form, Nähe zu Bebauung , geneigt, Zuwegung vorhanden, lt. Vertrag: Wald mit Bestand zu XX € und YY, für Restfläche 19,98 €/m²
5	19,72	Acker, ca. 73 BP, annähernd regelmäßig bis trapezförmig, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden
6	13,00	Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 63 BP, regelmäßige länglich schmale Form, mittelstark geneigt, Zuwegung vorhanden, ca. 0,6 ha
7	18,00	Acker, ca. 62 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung (eine schräge Seite), mittelstark geneigt, Zuwegung vorhanden
8	18,60	Acker, ca. 71 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung (leicht schräge Stirnseite), geneigt, Zuwegung vorhanden
9	32,00	Acker, ca. 53 BP, unregelmäßige dreieckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bebauung , Kaufpreis für wegzumessende TF
10	22,00	Grünland, z.T. Gebüsch, z.T. Acker, z.T. Weg, ca. 36 BP, regelmäßige längliche Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, überspannt mit Stromleitungen, Flächenumsatz unklar /stimmt nicht mit iBALIS überein
11	25,00	Grünland, z.T. Bäume auf der Grenze, ca. 53 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, ortsnahe Fläche (Acker/Grünland), KP-Nachzahlung, wenn innerhalb v. XX Jahren ein BP aufgestellt wird, K.ö.H.
12	25,00	Acker (in Wirtschaftseinheit), 2 nebeneinanderliegende Flurstücke, ca. 69 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden (Fläche Nr. 2 ohne), Ortsrand bzw. ortsnahe Flächen (Fläche Nr. 2 Nähe zu Bebauung), K.ö.H.
13	5,62	Grünland, ca. 52 BP, sehr lange und schmale unregelmäßige Ausformung , eben bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bach/Graben und z.T. Gebüsch
14	11,39	Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 48 BP, überwiegend regelmäßige Ausformung mit spitzer Auskrugung , geneigt, Zuwegung vorhanden
15	13,66	Acker, 2 Flurstücke, getrennt durch Bach/Graben z.T. Gehölz , jeweils in Wirtschaftseinheit, ca. 47 BP, jeweils annähernd regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden
16	16,50	Acker, ca. 47 BP, annähernd regelmäßige L-Form mit Auskrugung, geneigt, Zuwegung vorhanden, z.T. Waldrand angrenzend
17	12,00	Acker, ca. 59 BP, regelmäßige länglich rechteckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bebauung/Ort

Ifd. Nr.	Preis €/m²	Beschreibung
18	15,31	2 Flurstücke: Acker (Anteil 72 %), Grünland z.T. Waldrand (Anteil 28 %) Nr. 1: Acker, Grünland, ca. 72 BP, leicht unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden Nr. 2: Grünland, Waldrand, ca. 800 m², ca. 63 BP, ungünstige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden
19	15,50	Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 64 BP, annähernd regelmäßige rechteckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bebauung
20	17,75	Acker, ca. 66 BP, annähernd regelmäßige rechteckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden
21	17,75	Acker (Teilflächenkauf, nicht genau lokalisierbar), ca. 61 BP, unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bebauung
22	28,00	Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 54 BP, regelmäßige längliche Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, Nutzungsrecht eingetragen, Ortsnähe (Gewerbe)
23	4,75	Mischpreis: Grünland und Wald (mit Bestand) , ca. 38 BP, längliche Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Wald-Teilfläche trennt Grünland in 2 Bereiche
24	18,00	Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 55 BP, regelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden
25	18,03	Acker, ca. 60 BP, regelmäßige längliche Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden

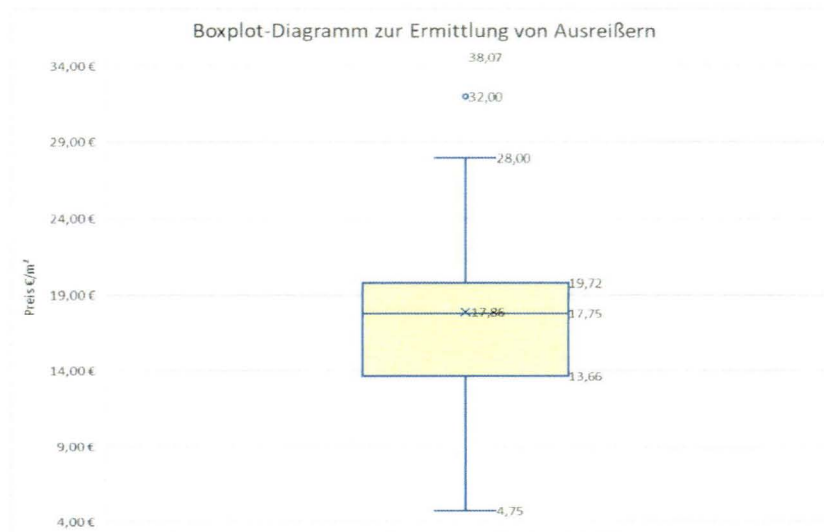
7.3.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

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

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.

liegenden Werte dargestellt. Dabei werden die Antennen auf den 1,5-fachen IQR begrenzt. Ausreißer werden dadurch definiert, dass sie ausgehend vom ersten und dritten Quartil mehr als $1,5 \times \text{IQR}$ nach unten oder oben abweichen.



Im vorliegenden Fall stellt sich das wie folgt dar:

€/m²	Beschreibung
4,75	Minimum
13,66	Q1
17,75	Median
19,72	Q3
38,07	Maximum
17,86	arithm. Mittel
6,06	IQR
9,09	$1,5 \times \text{IQR}$
4,57	untere Ausreißergrenze
28,81	obere Ausreißergrenze

Kaufpreise von unter 4,57 €/m² und über 28,81 €/m² sind als Ausreißer zu beurteilen. Der niedrigste Kaufpreis beträgt 4,75 €/m² (lfd. Nr. 23), der höchste Kaufpreis 38,07 €/m² (lfd. Nr. 1) und der zweithöchste 32,00 €/m² (lfd. Nr. 9), sodass zwei Ausreißer nach oben vorhanden sind. Diese Kaufpreise werden aufgrund der starken Abweichung von den anderen Kaufpreisen nicht angepasst, sondern ausgeschieden.

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

lfd. Nr.	Preis €/m²	Grund des Ausscheidens
1	38,07	Ausreißer nach oben, Ortslage
9	32,00	Ausreißer nach oben, Nähe zu Bebauung, wegzumessende TF nicht lokalisierbar
10	22,00	Preis entspricht nicht dem regional üblichen Niveau für Grünland, Flächenumsatz entspricht nicht der lokalisierten Fläche
11	25,00	ortsnahe Lage, Preis entspricht nicht dem regional üblichen Niveau für Grünland
13	5,62	einzigster Vergleichspreis für Grünland
22	28,00	ortsnahe Lage (Bebauung/Planungsgebiet), Preis entspricht nicht dem regional üblichen Niveau für Acker
23	4,75	Mischpreis: Wald mit Bestand und zwei Grünland-Teilflächen, nicht zum Vergleich geeignet

7.3.4 Anpassen von Kaufpreisen

Bei den folgenden Kaufpreisen wird eine Anpassung (u.a. wegen Mischpreis, Lage, Form und über-/unterdurchschnittliche Bonität⁴¹) vorgenommen, um sie zum Vergleich heranziehen zu können.

⁴¹ Mittelwert Bonität 61 BP, 51 bis 69 BP kein Zuschlag, 41 bis 50 BP Zuschlag +5 %, 70 bis 75 BP Abschlag –5 %, > 75 BP Abschlag –10 %.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Zu-/Abschlag % €/m ²		wegen	Wert korrigiert €/m ²
2	8,37	-5,0		Mischpreis (A, Hofstelle), Acker-Kaufpreis lt. Vertrag, überdurchschnittlich große Fläche (4,38 ha), - 5 % von 18	17,10
3	16,06			Mischpreis (A, Wald), Acker-Kaufpreis lt. Vertrag	18,00
4	16,47	21,3	3,51	Mischpreis (A, Wald), Acker-KP lt. Ackervertragswert je m ² Ackerfläche: 19,98 €/m ²	
		-10,0	-2,00	überdurchschnittliche Bonität (76 BP)	17,98
5	19,72	-5,0	-0,99	überdurchschnittliche Bonität (73 BP)	18,73
6	13,00	10,0	1,30	geringe Flächengröße von ca. 0,61 ha	14,30
7	18,00	-5,0	-0,90	überdurchschnittliche Flächengröße von ca. 6,88 ha	17,10
8	18,60	-5,0	-0,93	überdurchschnittliche Bonität (71 BP)	17,67
12	25,00	-25,0	-6,25	Ortsrand bzw. Ortsnähe	18,75
14	11,39	10,0	1,14	unregelm. Form (spitze Auskragung)	
		5,0	0,57	unterdurchschnittliche Bonität (48 BP)	13,10
15	13,66	10,0	1,37	geringe Flächengröße von ca. 0,95 ha und Nähe zu Bach und z.T. Gehölz	
		5,0	0,68	unterdurchschnittliche Bonität (47 BP)	15,71
16	16,50	5,0	0,83	unterdurchschnittliche Bonität (47 BP)	17,33
17	12,00	10,0	1,20	geringe Flächengröße von ca. 0,76 ha	13,20
18	15,31	17,3	2,65	Mischpreis (A, Gr, Wald), Acker-KP lt. Ackervertragswert je m ² Ackerfläche: 17,96 €/m ²	
		-5,0	-0,90	überdurchschnittliche Bonität (72 BP)	17,06
19	15,50	10,0	1,55	geringe Flächengröße von ca. 0,82 ha	17,05
21	17,75	-5,0	-0,89	auszumessende TF, neben beb. Fläche Außenbereich, Lage	16,86
24	18,00	5,0	0,90	geringe Flächengröße von ca. 0,91 ha	18,90

zu 4: der lt. Vertrag angegebene Acker-Gesamtvertragswert wird geteilt durch m² Ackerfläche: 19,98 €/m², davon Zu-/Abschlag. Zu 18. Grünland und Wald werden mit 8,50 €/m² (1/2 BRW Acker) angesetzt, der Restbetrag für den Acker-Anteil (72% der Fläche) wird geteilt durch m² A-Fläche: 17,96 €/m², davon Zu-/Abschlag.

7.3.5 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

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

Es verbleiben:

Landwirtschaftliche Flächen (Acker), z.T. angepasst									
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart	Preis €/m²	Lage	Bonität	Bemerkungen
1	Niederviehbach	11	2024		Gr		Lkrs DGF: N*		Ortslage
2	Niederviehbach	12	2024	21.039	A	17,10	A*	53	lt. Vertrag: TF bebaut enthalten, Acker zu 18,- €/m²
3	Niederviehbach	12	2024	22.800	Δ, H	18,00	I*	51	3 Flurstücke, lt. Vertrag: Acker zu 18,- €/m²
4	Loiching	10	2024	22.000	Δ, H	17,98	F*	61	z.T. Wald, lt. Vertrag: Wald mit Bestand zu xx € und xx für Restfläche (zu 19,98 €/m²)
5	Loiching	10	2024	25.400	A	18,73	F*	61	
6	Niederviehbach	11	2024	21.039	A	14,30	H*	63	
7	Niederviehbach	11	2024	21.039	A	17,10	K*	62	
8	Weigendorf	12	2024	32.300	A	17,67	T*	61	
9	Niederviehbach	09	2025		A		M*		Nähe zu Bebauung, Kaufpreis für wegzumessende TF
22	Loiching	09	2025		A		G*		Nutzungsrecht, Nähe zu Bebauung/Planungsgebiet
23	Weigendorf	09	2025		Gr, H		G*		Wald mit Bestand, zwei Grünland-Teilflächen
24	Rimbach	12	2025	21.039	A	18,90	L*	55	
25	Niederviehbach	12	2025	11.100	A	18,03	R*	60	
10	Niederaichbach	05	2024		Gr		Lkrs LA: N*		z.T. Gebüsch, z.T. Acker, z.T. Weg, Umfang unklar
11	Niederaichbach	07	2025		Gr		I*		ortsnahe, z.T. Bäume, KP-Nachzahlung, wenn innerhalb v. XX Jahren ein BP aufgestellt wird, K.ö.H.
12	Niederaichbach	07	2025	12.400	A	18,75	K*	69	2 Flurstücke, Ortsrand bzw. Ortsnähe
13	Dietelskirchen	01	2026		Gr		U*		längliche Form, Nähe zu Graben/Bach
14	Dietelskirchen	01	2026	16.700	A	13,10	U*	61	unregelm. Ausformung (spitze Auskrugung)
15	Dietelskirchen	08	2024	21.039	A	15,71	Ö*	61	2 Flurstücke, getrennt durch Bach/Graben z.T. Gehölz
16	Jesendorf	11	2024	20.000	A	17,33	S*	61	L-Form
17	Kröning	05	2024	21.039	A	13,20	S*	59	Nähe zu Bebauung/Ort
18	Deutenkofen	02	2024	13.400	Δ, Gr, H	17,06	W*	61	2 Flurstücke (Nr. 1: Acker und Grünland, Nr. 2: 800 m², Grünland und Waldrand)
19	Jenkofen	01	2024	21.039	A	17,05	M*	64	
20	Jenkofen	01	2024	30.500	A	17,75	M*	66	
21	Jenkofen	04	2025	19.000	A	16,86	P*	61	Teilfläche, nicht genau lokalisierbar
Anzahl Vergleichspreise				18		18	Stck		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				11.100	m²	13,10	€/m²	51	Min Bonität
Größte Fläche/höchster Preis				32.300	m²	18,90	€/m²	69	Max Bonität
Arithmetischer Mittelwert				20.715	m²	16,92	€/m²	61	MW Kaufpreise (9 St.) im Lkrs DGF:
Standardabweichung				5.387	m²	1,75	€/m²	4	17,53
Variationskoeffizient				26,01	%	10,34	%		MW Kaufpreise (9 St.) in angrenz. Lkrs LA:
Mittlerer Schwankungsbereich von				15.328	m²	15,17	€/m²	57	16,31
bis				26.102	m²	18,67	€/m²	65	Mittelwerte der KP 2024, 2025 und 2026:
Zwei-Sigma-Regel von				13,49	€/m² bis	20,35	€/m²	2024 (13):	16,84
Gewogenes arithmetisches Mittel				20.760	m²	16,96	€/m²	2025 (4):	18,14
Median (Zentralwert)				21.039	m²	17,22	€/m²	2026 (1):	13,10

Aus 18 verbliebenen (z.T. angepassten) Acker-Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 13,10 €/m² bis 18,90 €/m².

Der arithmetische Mittelwert⁴² beträgt 16,92 €/m² bei einer Standardabweichung⁴³ von 1,75 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁴⁴ von 10,34 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen (angepasst) zwischen 11.100 m² und 32.300 m² (Mittelwert 20.715 m²). Sowohl der Mittelwert als auch die Standardabweichung und der Variationskoeffizient sind im vorliegenden Fall aufgrund der Anzahl der Verkäufe und der breiten Streuung der Kaufpreise in ihrer Aussagekraft eingeschränkt.

Die mittlere Schwankungsbreite⁴⁵ der Kaufpreise reicht von 15,17 €/m² bis 18,67 €/m². Die Kaufpreise liegen, außer lfd. Nrn. 14 und 17, innerhalb der Zwei-Sigma-Regel.⁴⁶ Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁴⁷ wurden mit 16,96 €/m² bzw. 17,22 €/m² ermittelt.

Der Mittelwert der 9 (z.T. angepassten) Acker-Kaufpreise im Landkreis Dingolfing-Landau (Niederviehbach, Loiching, Moosthenning) beträgt 17,53 €/m² und liegt über den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 (Acker, Niederviehbach u.a.) von 15,00 €/m².

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

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

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

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

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

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

Der Mittelwert der 9 (z.T. angepassten) Kaufpreise für Acker im Landkreis Landshut (Niederaichbach u.a.) beträgt 16,31 €/m². Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 (Acker) liegen in den Gemarkungen Niederaichbach, Kröning, Adlkofen bei 20,00 €/m², 16,00 €/m² und 17,00 €/m² (Ø 17,67 €/m²). Der mittlere Bodenrichtwert der 9 Kaufpreise⁴⁸ beträgt 16,89 €/m². Somit liegt der Mittelwert der 9 Kaufpreise (LA, angepasst) zu 16,31 €/m² niedriger als der mittlere Bodenrichtwert.

Zeitliche Entwicklung der Kauffälle

Die 13 Acker-Preise aus dem Jahr 2024 liegen bei Ø 16,84€/m² und somit unter dem Acker-Mittelwert des Jahres 2025 (vier Kauffälle: Ø 18,14 €/m²). Aus dem Jahr 2026 liegt lediglich ein Acker-Kauffall (Ifd. Nr. 14) mit unregelmäßiger Ausformung und unterdurchschnittlicher Bonität zu 13,10 €/m² (bereits angepasst) vor. Die Datengrundlage der Jahre 2025 und 2026 ist somit gering. Die Abweichung zwischen 2024 und 2025 liegt mit < 10 % in einem üblichen Schwankungsbereich landwirtschaftlicher Kaufpreise.

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise lässt sich keine gesicherte Aussage einer weiteren Steigerung des Ackerpreises nach 2025 ermitteln.

Grünland

Erfahrungsgemäß werden für Ackerflächen in der Region höhere Preise auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt als für absolutes Grünland.

Der einzige, nicht ausgeschiedene Grünland-Kaufpreis Ifd. Nr. 13 zu 5,62 €/m² (01/2026, Gemarkung Kröning) betrifft ein ca. 2,1 ha großes, langgestrecktes Grundstück, das entlang eines Bachs bzw. Grabens verläuft und z.T. von Gebüsch gesäumt ist.

⁴⁸ Bodenrichtwerte in €/m² der 9 KP: (20+16+16+16+16+17+17+17+17)/9=16,89.

Der angepasste Grünland-Kaufpreis beträgt:

lfd. Nr.	Preis €/m²	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m²	wegen	Wert korrigiert €/m²
13	5,62	15,0	0,84	Nähe zu Bach und z.T. Gebüsch	6,46

Der angepasste Grünland-Kaufpreis lfd. Nr. 13 liegt mit 6,46 €/m² unter dem Bodenrichtwert für Grünland (Gemarkung Kröning) zum 01.01.2024 zu 8,00 €/m². Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 liegen noch nicht vor.

7.3.6 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Hüttenkofen ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁴⁹ mit zur Auswertung herangezogen.

Für den Landkreis Landshut wurden folgende Kaufwerte veröffentlicht:

Landkreis Landshut									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachstumsfaktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ¹	Kaufwert in €/EMZ
		€/m²	%						
2017	13,13	---	---		61	2,11	53	5.292	24,81
2018	13,49	0,36	2,74	1,0274	68	1,68	54	5.389	25,03
2019	15,78	2,29	16,98	1,1698	50	1,70	57	5.662	27,87
2020	14,21	-1,57	-9,95	0,9005	30	1,74	52	5.170	27,48
Ø	14,15	2017 bis 2020		1,0267	52	1,81	54	5.378	26,30
2021	15,59	1,38	9,71	1,0971	42	1,74	-	-	-
2022	16,78	1,19	7,63	1,0763	71	1,71	-	-	-
2023	16,78	0,00	0,00	1,0000	80	1,84	-	-	-
2024	16,01	-0,77	-4,59	0,9541	72	2,11	-	-	-
Ø	15,87	2020 bis 2024		1,0303	59	1,83			
Ø	15,22	2017 bis 2024		1,0287	59	1,83			
Ø	16,29	2021 bis 2024		1,0089	66	1,85			

* Beim Wachstumsfaktor Mittelwert als geometrisches Mittel ¹ Ertragsmesszahl

⁴⁹ 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.

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 sind nicht bekannt.

Im Landkreis Landshut beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung von 2017 bis 2020 +2,67 %.

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert⁵⁰. Daher sind die erfassten Preise bzw. die Kaufwerte ggf. nicht mehr mit den Vorjahren unmittelbar vergleichbar. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden.

Von 2020 bis 2024 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung +3,03 % und von 2021 bis 2024 +0,89 %. Insgesamt ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Wachstum (von 2017 bis 2024) von +2,87 %. Von 2022 (16,78 €/m²) bis 2024 (16,01 €/m²) ist die Entwicklung leicht rückläufig.

⁵⁰ 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).

Für den angrenzenden Landkreis Dingolfing-Landau wurden folgende Kaufwerte veröffentlicht:

Landkreis Dingolfing-Landau									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ ¹	Kaufwert in €/EMZ
		€/m ²	%						
2017	12,73	---	---		67	2,16	55	5.528	23,02
2018	14,64	1,91	15,00	1,1500	72	2,18	57	5.664	25,85
2019	15,06	0,42	2,87	1,0287	74	1,95	56	5.642	26,70
2020	14,26	-0,80	-5,31	0,9469	32	1,55	52	5.194	27,46
Ø	14,17	2017 bis 2020		1,0386	61	1,96	55	5.507	25,76
2021	14,90	0,64	4,49	1,0449	97	1,29	-	-	-
2022	19,30	4,40	29,53	1,2953	90	1,66	-	-	-
2023	16,42	-2,88	-14,92	0,8508	59	1,38	-	-	-
2024	20,84	4,42	26,92	1,2692	97	1,52	-	-	-
Ø	17,14	2020 bis 2024		1,0995	75	1,48			
Ø	16,02	2017 bis 2024		1,0730	74	1,71			
Ø	17,87	2021 bis 2024		1,1183	86	1,46			

* Beim Wachstumsfaktor Mittelwert als geometrisches Mittel ¹ Ertragsmesszahl

Von 2017 bis 2019 steigen die Kaufwerte aus der Statistik für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis von 12,73 €/m² auf 15,06 €/m² (2018: +15,00 %, 2019: +2,87 %. Von 2019 auf 2020 fiel der Kaufwert wieder auf einen Wert von 14,26 €/m² zurück (-5,31 %).

Im Jahr 2021 stieg der Kaufwert auf 14,90 €/m² (+4,49 %) und in 2022 auf 19,30 €/m² (+29,53 %). 2023 sank der Wert auf 16,42 €/m² (-14,92 %) und stieg im Jahr 2024 wieder auf 20,84 €/m² (+26,92 %) an. Für 2025 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Von 2017 bis 2020 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung +3,86 %, von 2020 bis 2024 +9,95 % und von 2021 bis 2024 +11,83 %. Insgesamt ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Wachstum der Kaufwerte (von 2017 bis 2024) von +7,30 %.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Acker in Niederaichbach sind vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 im Mittel jährlich um +6,90 % angestiegen, siehe Kapitel 7.1. In allen untersuchten Gemeinden im Landkreis Landshut veränderten sich die

Richtwerte für Acker jährlich durchschnittlich zwischen –2,82 % und +6,90 % (+Ø 3,56 %).

Im angrenzenden Gemeindegebiet Niederviehbach (Landkreis Dingolfing-Landau) beträgt die Bodenrichtwertänderung für Acker und Grünland +3,51 %.

Grundstücksmarktberichte

Im Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024) des Landkreises Landshut wurde folgende Indexreihe (Ackerland) veröffentlicht:

Quelle:		Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024)			
Ort:		Landkreis Landshut			
Grundstücks-Art:		Ackerland			
Datenbasis:		Verkaufspreise, Basis 2010 = 100			
Ermittlungsart:		exakte Wertangaben			
Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor¹	Anzahl Verkäufe
		Punkte	%		
2019	395	—	—		53
2020	381	-14,00	-3,54	0,9646	44
2021	450	69,00	18,11	1,1811	33
2022	473	23,00	5,11	1,0511	34
2023	467	-6,00	-1,27	0,9873	44
2024	432	-35,00	-7,49	0,9251	46
MW	433,00			1,0181	42
MW 2022 bis 2024	457,33			0,9865	41

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

Die Preisentwicklung von 2019 bis 2024 beträgt +1,81 % bei Ackerflächen. Von 2022 bis 2024 ist die Entwicklung rückläufig bei –1,35 %.⁵¹

Im Grundstücksmarktbericht 2025 (zum 31.12.2024) für den Landkreis Dingolfing-Landau wurden bzgl. Acker und Grünland folgende Indexreihen veröffentlicht:

Quelle:		Grundstücksmarktbericht 2025 (31.12.2024)				Quelle:		Grundstücksmarktbericht 2025 (31.12.2024)			
Ort/Lage:		Landkreis Dingolfing-Landau				Ort/Lage:		Landkreis Dingolfing-Landau			
Grundstücks-Art:		Ackerland				Grundstücks-Art:		Grünland			
Datenbasis:		Verkaufspreise, Basis 2017 = 100				Datenbasis:		Verkaufspreise, Basis 2017 = 100			
Ermittlungsart:		exakte Wertangaben				Ermittlungsart:		exakte Wertangaben			
Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor¹	Anzahl Verkäufe	Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor¹	Anzahl Verkäufe
		Punkte	%					Punkte	%		
2019	123,00	—	—		56	2019	99,00	—	—		8
2020	113,00	-10,00	-8,13	0,9187	70	2020	100,00	1,00	1,01	1,0101	8
2021	129,00	16,00	14,16	1,1416	83	2021	140,00	40,00	40,00	1,4000	10
2022	129,00	0,00	0,00	1,0000	54	2022	145,00	5,00	3,57	1,0357	9
2023	138,00	9,00	6,98	1,0698	66	2023	167,00	22,00	15,17	1,1517	4
2024	139,00	1,00	0,72	1,0072	46	2024	131,00	-36,00	-21,56	0,7844	8
MW	128,50			1,0248	63	MW	130,33			1,0576	8
MW 2022 bis 2024	135,33			1,0252	55	MW 2022 bis 2024	147,67			0,9781	7

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

51 ab 5.000 m².

Die Preisentwicklung von 2019 bis 2024 beträgt bei Ackerland +2,48 %. Bei Grünland liegt der Wert bei +5,76 %, bzw. von 2022 bis 2024 bei –2,19 %.

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Aufgrund der in Erfahrung gebrachten Kaufpreise lässt sich keine gesicherte Aussage zu einer weiteren Steigerung des Ackerpreises nach 2025 ermitteln. Die Kaufpreise liegen teilweise über (Landkreis Dingolfing-Landau, zu Ø 15,00 €/m² in den Gemarkungen) und z.T. unter (Landkreis Landshut, Ø 17,67 €/m²) den Bodenrichtwerten.

Unter Berücksichtigung der Veränderung der Bodenrichtwerte und Kaufwerte, des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der allgemeinen Marktlage wird keine zeitliche Anpassung an den Wertstichtag vorgenommen.

7.3.7 Basiswerte (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)

Nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik sowie der Marktlage am Wertstichtag ist ein **Basiswert** (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert), auf Grundlage der vorliegenden angepassten Kauffälle, als durchschnittlicher Lagewert für **Ackerflächen ohne Ortsnähe** mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁵² in Höhe von
 $(16,92 \text{ €/m}^2 + 17,22) / 2 = 17,07 \text{ €/m}^2$ **rd. 17,10 €/m²**
angemessen und marktgerecht.

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Faktoren der zu bewertenden Flächen werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

⁵² Größe ca. 1,0 ha bis 3,2 ha (Ø 2,07 ha), mittlere ortsübliche Bonität ca. 51 bis 69 BP (Ø 61 BP), Ausformung regelmäßig bis leicht unregelmäßig, eben bis leichte geneigt, Zuwegung vorhanden.

Als Grünland-Bodenrichtwert wurde für die Gemarkung Niederaichbach zu den Stichtagen (01.01.2022 und 01.01.2024) jeweils 50 % des Acker-Richtwertes veröffentlicht.

Insgesamt ist nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ein **Basiswert** für absolute **Grünlandflächen** mit überwiegend mittleren Wertfaktoren in Höhe von

$$17,10 \text{ €/m}^2 / 2 = 8,55 \text{ €/m}^2$$

rd. 8,55 €/m²

angemessen und marktgerecht.

7.4 Werteinstufung

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

Flurstück Nr. 297

Gemarkung:	Hüttenkofen		
Größe:	6.397 m²		
Lage:	Griesteile, Längenmühlbach, östlich von Niederaichbach, nördlich der Isar, nordwestlich von Hüttenkofen		
Art der Nutzung lt. LK:	Wald mit Bestand zu		4.220 m²
	unkultivierte Fläche/Grünland zu		1.234 m²
	Acker zu		313 m²
	Wasserfläche zu		393 m²
	<u>Wegfläche zu</u>		<u>237 m²</u>
	Gesamt		6.397 m²
Bonität:	33 bis 46 BP (Ø 39, Grünlandschätzung)		
Ausformung:	Gesamtfläche: annähernd regelmäßig länglich rechteckig, Längenmühlbach durchschneidet das Grundstück, z.T. Acker (dreiecksförmig) und Weg auf der nördlichen Seite des Längenmühlbachs, Grünland/unkultivierte Fläche (südlich des Bachs) auch dreiecksförmig		
Oberfläche:	eben		

Zuwegung:	von Süden und Norden über einen Schotter- bzw. Feldweg
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen	
Grundbuch, Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung in unbelastetem Zustand.
Planerische Darstellung:	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Landwirtschaft und Wald: Wald, Aufforstungsge- wann Planung, gemäß BayernAtlas: landschaftliches Vorbehaltsgebiet
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Wald, unkultivierte Fläche/Grünland, z.T. Acker, z.T. Weg, z.T. sonstige Fläche gemäß § 3 (5) ImmoWertV, Wasserfläche

Werteinstufung

Die Teilfläche unkultivierte Fläche/Grünland ist ungünstig (dreieckig) ausgeformt, hat eine geringe Größe und eine unterdurchschnittliche Bonität, ist ungepflegt und besteht aus nicht aufgegangener Anpflanzung. Ein Ansatz von ca. 30 % des Grünland-Basiswerts ist angemessen und marktgerecht.

Vergleichswert	Flurst. Nr. 297 unkultivierte Fläche/Grünland		Wert €/m²
Basiswert Grünland (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)			8,55
	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent	
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	39 BP		0,00
Größe	0,12 ha		0,00
Ausformung, Nutzbarkeit		100,00% -70,00%	-5,99
Oberfläche		100,00% 0,00%	0,00
Zuwegung		100,00% 0,00%	0,00
Sonstiges		100,00% 0,00%	0,00
Vergleichswert unbelastet			2,56

Die Teilfläche Acker (auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite des Längenmühlbachs) ist aufgrund der geringen Größe, der unterdurchschnittlichen

Bonität und der Dreiecksform nicht eigenständig wirtschaftlich nutzbar. Es wird ein Anteil von 25 % des Acker-Basiswerts veranschlagt, siehe Kapitel 7.3.7.

Nicht (wirtschaftlich) nutzbare Wasserflächen werden im Allgemeinen mit mindestens 10 % und höchstens mit dem hälftigen Bodenwert der angrenzenden Landfläche bewertet. Die Teilfläche Wasser wird mit 20 % des Werts für Landwirtschaftliche Flächen (Mittelwert Acker-/Grünland-Basiswert: 12,83 €/m²) angesetzt.⁵³

Der Teilbereich Wald (inkl. Wegfläche) wird vom Forst-Sachverständigen Hellinger bewertet (siehe Anhang).⁵⁴

Der Verkehrs-/Marktwert beträgt:

Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 297, unbelastet

Wald mit Bestand (inkl. Weg), gem. GA des Forst-Sachverständigen Hellinger, S. 67/68

4.457 m ²		1,50 €/m ² Ø		6.705,00 €
unkultivierte Fläche/Grünland				
1.234 m ²	x	2,56 €/m ²	=	3.159,04 €
Acker (unwirtschaftliche Kleinfläche)				
313 m ²	x	17,10 €/m ²	x 25,00%	= 1.338,08 €
Wasserfläche (Ansatz LN-Basiswert)				
393 m ²	x	12,83 €/m ²	x 20,00%	= 1.008,44 €
6.397 m ²	Verkehrswert		1,91 € €/m ² Ø	12.210,56 €

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	€	€ gerundet	€/m ²
297		6.397	12.210,56	12.200,00	1,91
Gesamt		6.397	12.210,56		1,91
Gesamt gerundet			12.200,00		1,91

⁵³ LN: $(17,10 \text{ €/m}^2 + 8,55 \text{ €/m}^2)/2 = 12,83 \text{ €/m}^2$.

⁵⁴ Waldfläche zu 4.220 m² + Wegfläche zu 237 m² = 4.457 m².

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

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

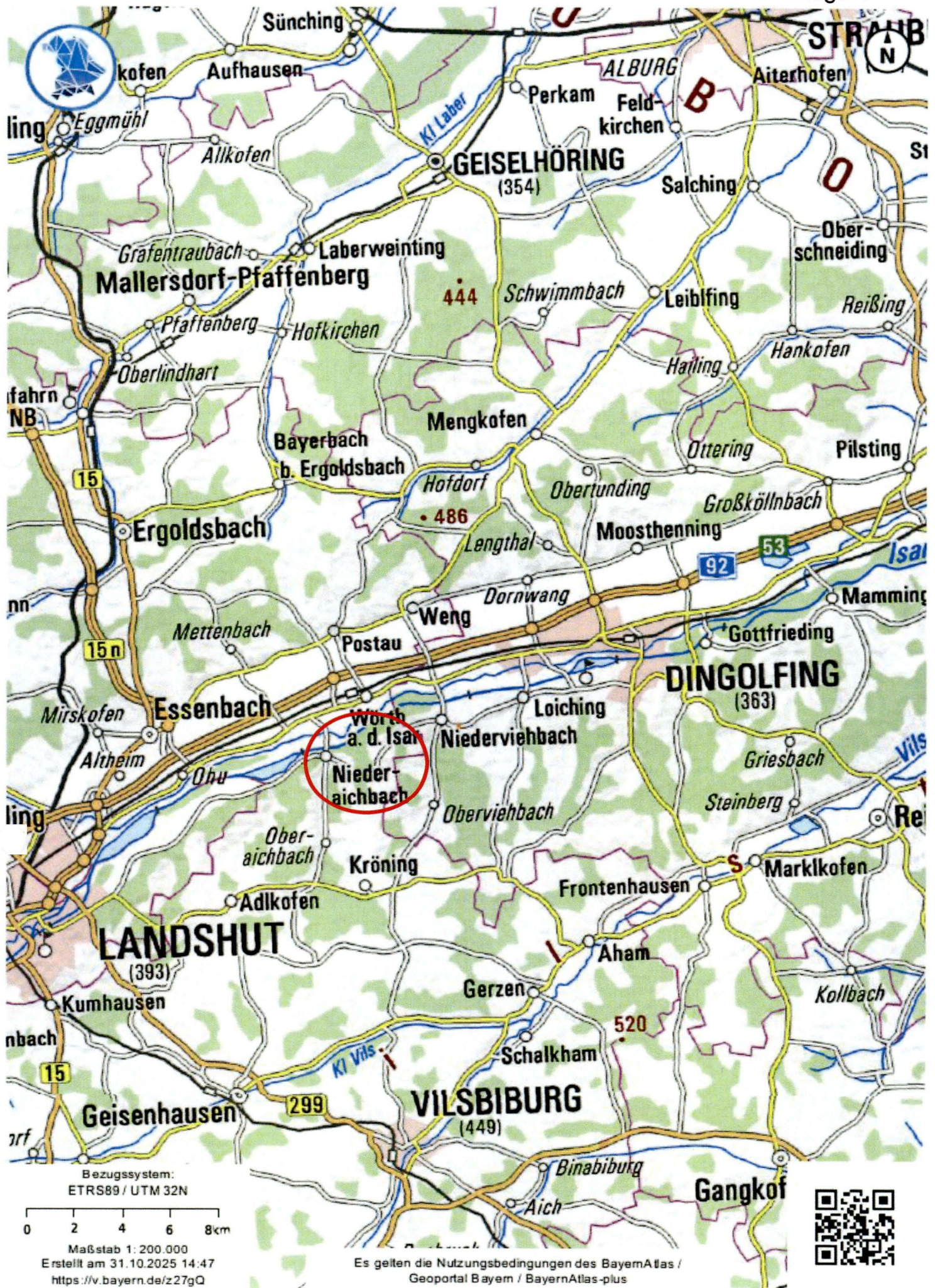
Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 16.04.2026



Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.







**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landshut**
Gestütstraße 10
84028 Landshut

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:2000

Erstellt am 08.07.2025

Flurstück: 297
Gemarkung: Hüttenkofen

Gemeinde: Niederaichbach
Landkreis: Landshut
Bezirk: Niederbayern



5389655

Maßstab 1:2000

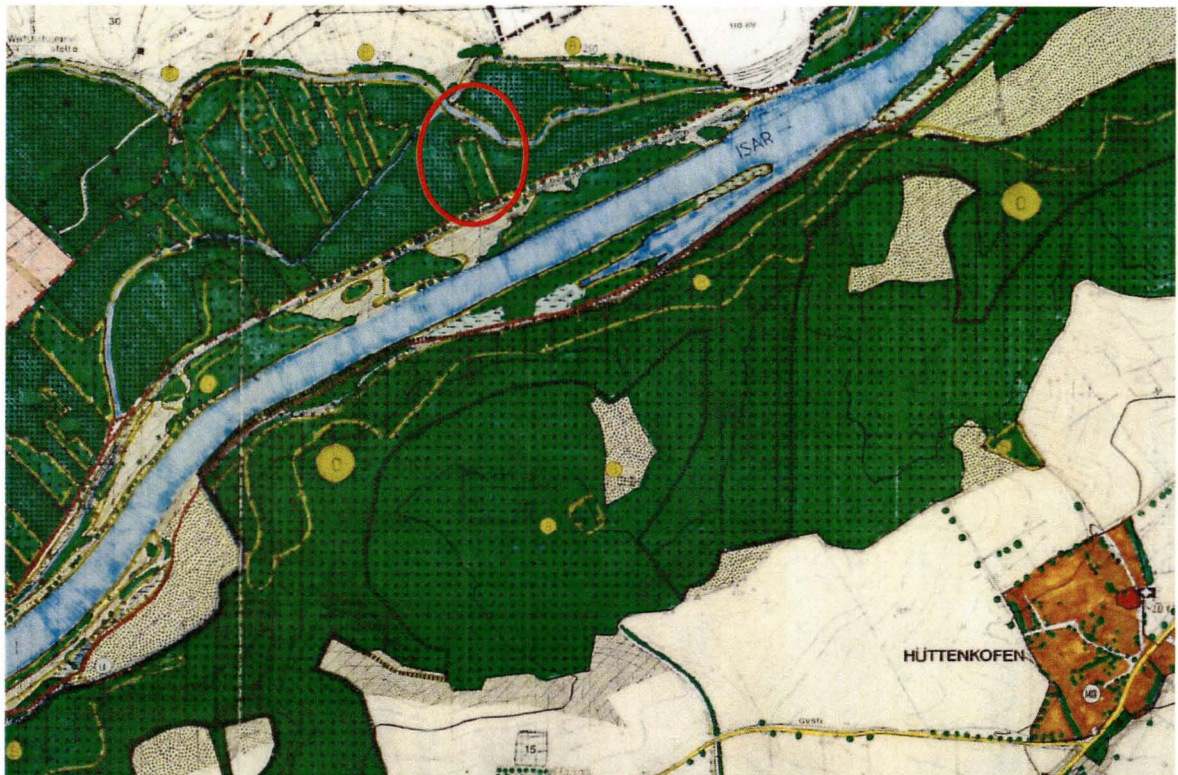


Meter

Markierung durch Dr. Fischer Partners. Nicht maßstäblich.

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

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederaichbach

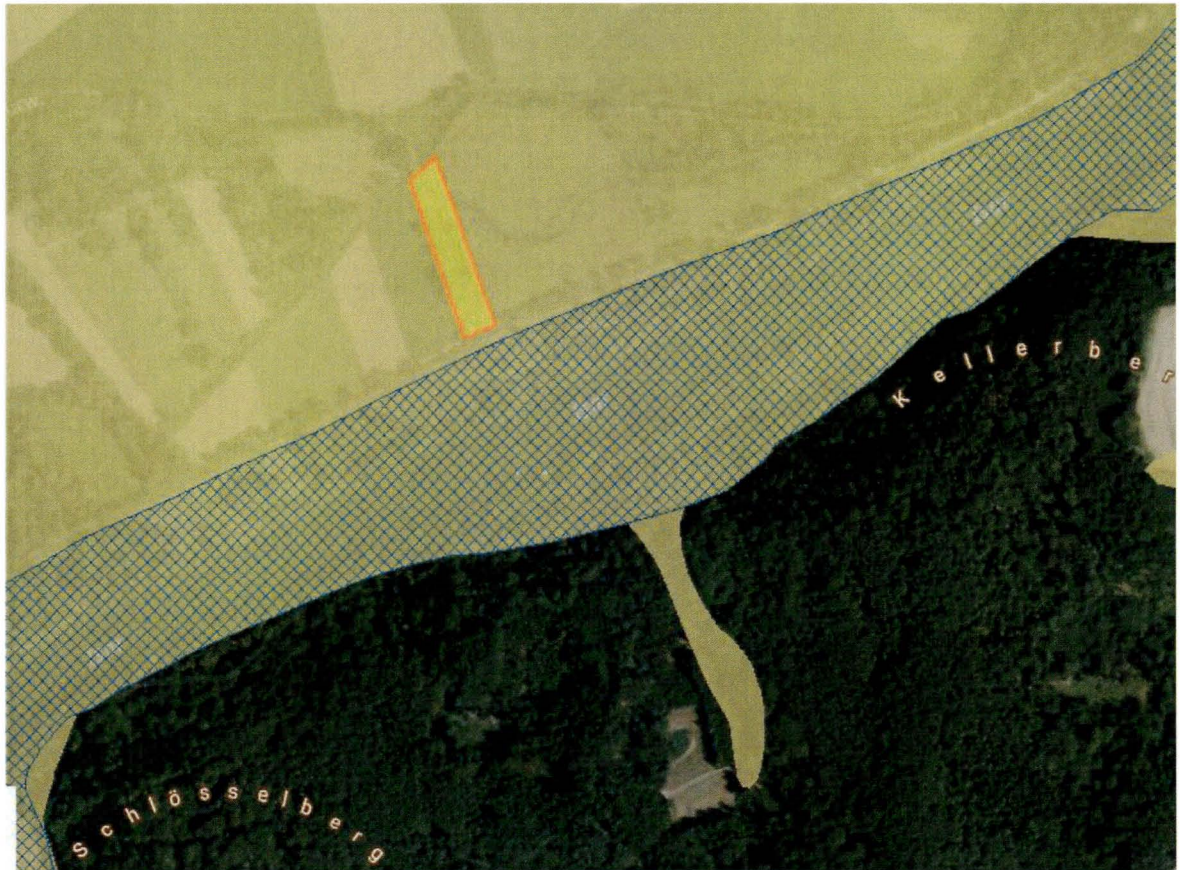


Quelle: Gemeinde Niederaichbach, Flächennutzungsplan. Markierung durch Dr. Fischer Partners. Nicht zur Maßentnahme geeignet.

Legende

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	
	Acker
	Grünland
	Fläche mit extensiver Nutzung: Planung - in Talräumen Grünland - außerhalb der Talräume, Grünland oder sonstige extensive Nutzung
	Obstwiese Bestand
	Obstwiese Planung
	Nichtaufforstungsfläche (gem. Art. 16 Abs. 2 BayWaldG) Planung
	Aufforstungsgewinn (gem. Art. 16 Abs. 4 BayWaldG) Planung
	Wald

Auszug aus dem BayernAtlas Plus
Thema: Umwelt und Naturgefahren, Hochwasser
Wassersensible Bereiche



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Hintergrundkarte: Luftbild + Beschriftung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender. Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 10.02.2026.

Legende



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Wassersensibler Bereich

Auszug aus dem BayernAtlas Plus
Thema: Umwelt und Naturgefahren, Natur
Biotopkartierung Flachland



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Hintergrundkarte: Luftbild, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender, Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 10.02.2026.

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

1.	Biotophaupt Nr.	7340-0246
	Biotopteilflächen Nr.	7340-0246-009
	Überschrift	Auwaldrestbestände in den "Griesteilen" und in den westlichen Wörther Wasen
	Hauptbiotoptyp	Auwälder (100 %)
2.	Biotophaupt Nr.	7340-0251
	Biotopteilflächen Nr.	7340-0251-001
	Überschrift	Gehölzsaum am Mühlbach in den "Griesteilen", südlich von Wörth a.d. Isar
	Hauptbiotoptyp	Gewässer-Begleitgehölze, linear (70 %)



Bild Nr. 1

Ortstermin am
22.07.2025

Flurst. Nr. 297
Gemarkung
Hüttenkofen

Teilbereich unkulti-
vierte Fläche/
Grünland

im Hintergrund:
Teilfläche Wald

fotografiert nach
Süden



Bild Nr. 2

Wasserfläche
(Längenmühl-
bach)

fotografiert im
Nordteil in
Richtung Norden



Bild Nr. 3

Flurst. Nr. 297

Teilfläche Wasser
(Längenmühl-
bach)



Bild Nr. 4

Flurst. Nr. 297

Teilfläche Wasser

im Hintergrund:
Teilfläche Acker

Anhang

Gutachten des Forstsachverständigen Karl-Heinz Hellinger vom 23.03.2026

Gutachten

zum Verkehrswert

des in der Gemarkung Hüttenkofen
gelegenen Wald(teil-)grundstücks 297

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Landshut,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
mit Aktenzeichen 1 K 48/25

AUFTRAGGEBER:

Dipl. Ing. Matthias Biederbeck
Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH
Am Osterbach 15
84079 Bruckberg

Gliederung

I. Erläuterungsbericht

1.	Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens	2
2.	Bewertungsgrundlagen	4
3.	Verwendete Literatur und Informationsquellen	5
4.	Flächenstand und Eigentumsverhältnisse	10
5.	Bewertung	13
5.0	Grundlagen zur Wertermittlung	13
5.1	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte	16
5.2	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte	23
5.2.1	Nicht hiebsreife Bestände	23
5.2.2	Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände	29
5.3	Außenaufnahmen	31
6.	Forstlicher Tatbestand	33
7.	Beschreibung des Grundstücks und der Holzbestände	34

II. Zahlenmäßige Darstellung

8.	Wert des Bodens	36
9.	Werte der aufstehenden Holzvorräte	54
10.	Sachwert des Wald(teil-)grundstücks	62
11.	Verkehrswert	63
11.1	Diskussion	63
11.2	Schätzung des Verkehrswerts	65
11.2.1	Sachwert	65
11.2.2	Abtriebswert	65
11.2.3	Verkehrswert	65
12.	Bestätigungsvermerk	69
13.	Anlagenverzeichnis	70

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens

Mit Beschluss vom 05.05.2025 des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, wurde der Sachverständige Dipl.-Ing. Matthias Biederbeck, Am Osterbach 15, 84079 Bruckberg, im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Aktenzeichen 1 K 48/25, beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des im Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546, des Grundbuchamtes Landshut eingetragenen Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Mit Schreiben des Amtsgerichts Landshut vom 21.05.2025 wurde mitgeteilt, dass mit der Hinzuziehung des Unterfertigten zur Bewertung der Waldflächen Einverständnis besteht. Das betreffende Grundstück 297 in der Gemarkung Hüttenkofen wurde am 24.07.2025 besichtigt. Dieser Tag ist somit maßgeblich für Bestand und Zustand des Grundstücks. Mit Nachricht vom 09.07.2025 wurden die Parteien hierzu geladen. Wertstichtag ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Auf die Ausführungen wie sie unter Punkt 5.3 *Außenaufnahmen des Gutachtens* gemacht werden, darf an dieser Stelle verwiesen werden. Der Unterzeichner wurde in den Verfahren 1 K 45/25, 1 K 47/25, 3 K 51/25 und 3 K 55/25 beauftragt, die Wald(teil-)grundstücke zu bewerten und in den Verfahren 1 K 44/25, 1 K 46/25, 1 K 48/25, 3 K 49/25, 3 K 50/25, 3 K 52/25, 3 K 53/25, 3 K 54/25 und 3 K 56/25 zur Bewertung der Wald(teil-)grundstücke

hinzugezogen¹ (AMTSGERICHT LANDSHUT, Abteilung für
Zwangsversteigerungssachen vom 05.05., 21.05. und 23.05.2025).

Erklärung des Sachverständigen:

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen abgegeben werden. Mündliche Angaben der Beteiligten werden in die Ausarbeitung aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Der Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Daher darf der Besteller das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte oder eine andere Verwendung durch den Besteller ist nicht gestattet.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Beschreibungen der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-)Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

¹Die den Verfahren 3 K 49/25, 3 K 52/25, 3 K 53/25 und 3 K 56/25 zugeordneten Grundstücke in der Gemarkung Niederviehbach wurden besichtigt, doch lässt sich hier eine eigenständige Bewertung nicht begründen. Flurstück 2631 ist ein feldgehölzartiger, 152 m² großer Rand. Bei 3115 ist davon auszugehen, dass es sich bei der ausgewiesenen 331 m² großen Waldfläche überwiegend um den Überhang aus den umgebenden Waldgrundstücken handelt. Bei 3141 und 3143 sind 474 m² Wald und 148 m² Gehölz bzw. 139 m² Gehölz genannt, es sind dies Ränder überwiegend aus Sträuchern, auf 3141 steht zudem auf etwa 300 m² invasiver Japanischer Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*). Grundstück 3202/2 ist ein 172 m² großer strauchreicher Streifen entlang des im Norden führenden Baches. Die den Verfahren 3 K 50/25 und 3 K 54/25 zugeordneten Grundstücke 2686, 2709 und 3196 in der Gemarkung Niederviehbach sind reine Landwirtschaftsflächen.

2. Bewertungsgrundlagen

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV – Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023

Bundesministerium der Finanzen: Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Bekanntmachung der Anpassung der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) vom 20. März 2019

3. Verwendete Literatur und Informationsquellen

- (1) AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN (2025): Mündliche Mitteilungen vom 23.09.2025
- (2) AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN ABENSBERG - LANDSHUT (2026), unter: www.aelf-al.bayern.de
- (3) ASSENMACHER, HARRY, FOREST FINANCE (2012): Assetklasse Holz – Neuer Star am Himmel? 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (4) BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG: Jahresberichte unter: www.forst.bayern.de
- (5) BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2026): UmweltAtlas Bayern; unter: www.umweltatlas.bayern.de
- (6) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2001): Die regionale natürliche Waldzusammensetzung Bayerns, in: LWF, Berichte aus der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Nr. 32, November 2001, unter: www.lwf.bayern.de
- (7) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2003): Klimawandel und Nachhaltigkeit aus forstlicher Sicht: LWF aktuell, Magazin der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, 37/2003, unter: www.lwf.bayern.de
- (8) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2024): Wald im Wandel, Wald und Forstwirtschaft in Bayern, Ergebnisse der vierten Bundeswaldinventur in Bayern, unter: www.lwf.bayern.de
- (9) BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2018): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, zusammengestellt für den Gebrauch in der Bayerischen Staatsforstverwaltung, überarbeitete Auflage 2018
- (10) BAYERISCHER VERSICHERUNGSVERBAND, VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN, WALDVERSICHERUNG: Entschädigungstabellen
- (11) BEWER, C. (1996): „Wert der Wegefläche“, in: Wertermittlungsforum 3/1996, SVK-Verlag

- (12) BROSINGER, FRANZ UND ÖSTREICHER, SIMON (2009): Die Fichte im Wandel, in: LWF Wissen 63; Fichten im Klimawandel; Berichte der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
- (13) BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN (2000): Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000
- (14) BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN (2019): Bekanntmachung der Anpassung der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) vom 20.03.2019
- (15) COPERNICUS, Europe's eyes on Earth, Programm of the European Union, unter: www.copernicus.eu
- (16) DEUTSCHER WETTERDIENST (2025): Was wir über das Extremwetter in Deutschland wissen; Stand der Wissenschaft zu Extremwetterereignissen im Klimawandel in Deutschland, Ausgabe 2025
- (17) EISENREICH, FORSTUNTERNEHMEN (2025): Mündliche Mitteilungen vom 30.05.2025, Unternehmenssätze betreffend
- (18) DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH (2026): Auswertung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen, E-Mail vom 16.02.2026
- (19) DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH (2026): Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen der GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT, mit E-Mail vom 30.01. und 04.02.2026
- (20) GEBUREK, TH., HAGER, H., LEXER, M. J., MÜLLER, F., NOBILIS, F., SCHOPF, A., SCHULTZE, U., STARLINGER, F. (1997): Klimaänderung; Mögliche Einflüsse auf den Wald und waldbauliche Anpassungsstrategien; Zentrum für Umwelt- und Naturschutz, Universität für Bodenkultur, Wien, 1997
- (21) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU, Geschäftsstelle; Bodenrichtwertinformationssystem mit Erläuterung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 (BORIS-Bayern)
- (22) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle, Bodenrichtwerte, unter: www.landkreis-landshut.de

- (23) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle, Aufstellung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, unter: www.bodenrichtwerte.landkreis-landshut.de
- (24) HOLZMANN, DR., MATTHIAS, KGAL GmbH & Co. KG (2012): Wald als Baustein im Portfolio institutioneller Investoren; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (25) HUBER, E (1966): Umtriebszeit und Rationalisierung, Allgemeine Forstzeitschrift 21, 1966
- (26) IMMLER, TH., BLASCHKE, M. (2007): Forstschädlinge profitieren vom Klimawandel, in: Wälder im Klimawandel; Waldforschung aktuell, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
- (27) KERINNES, FORSTBETRIEB (2025): Mündliche Mitteilungen vom 02.06.2025, Unternehmenssätze betreffend; unter: www.forst-kerinnes.de
- (28) KLAFFENBÖCK, JOSEF (2012): Forstimmobilienmarkt; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (29) KREUTZER und FOERST (1978): Forstliche Wuchsgebietsgliederung Bayerns, Überarbeitung GULDER, 2001, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Freising 2001
- (30) KRUSCHWITZ, LUTZ, DR. (1995): Finanzmathematik, Verlag Franz Vahlen, 2. Auflage, München 1995
- (31) LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG BREITBAND UND VERMESSUNG (LDBV) (2026): BayernAtlas; unter: www.atlas.bayern.de
- (32) LANDESBETRIEB WALD UND HOLZ NORDRHEIN – WESTFALEN, LEHR – UND VERSUCHSFORSTAMT ARNSBERGER WALD, 59821 ARNSBERG (2011): Richtlinie zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen (WBR-NRW)
- (33) LANDRATSAMT LANDSHUT, Abfallwirtschaft (2025): Auskunft aus dem Altlastenkataster-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem vom 15.07.2025
- (34) LANDRATSAMT LANDSHUT, Untere Naturschutzbehörde (2025): Biotop und Schutzgebiete, E-MAIL vom 23.09.2025
- (35) LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE (2003): unter: www.forst.tu-muenchen.de

- (36) LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem Forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Institut für forstliche Betriebswirtschaft und Forstwirtschaftspolitik, Wien, 1992
- (37) MANTEL, Wilhelm (1982): Waldbewertung, BLV München, 6. Auflage, München 1982
- (38) MAX PLANCK GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DER WISSENSCHAFT e. V., www.mpgs.de
- (39) MUSTER-ANWENDUNGSHINWEIS ZUR IMMOBILIENWERT-ERMITTLUNGSVERORDNUNG (ImmoWertV – Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023
- (40) NIEDERAICHBACH, GEMEINDEVERWALTUNG (2025): Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke vom 10.07.2025
- (41) NIEDERAICHBACH, GEMEINDEVERWALTUNG (2026): Mündliche Mitteilung zum Straßen- und Wegeverzeichnis vom 24.02.2026
- (42) OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG, FORSTREFERAT (2003): Mündliche Mitteilungen vom Juli 2003
- (43) OFFER, ARMIN (2022): Unterschiede der Verkehrswertermittlung von Waldflächen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und nach Waldbewertungsrichtlinien, SVK-Zeitschrift, Wertermittlungsforum, Heft 3/2022, www.svkonline.de
- (44) PETERCORD, RALF, DR. (2009): Waldschutz und Klimawandel - Wettlauf mit den Schädlingen? BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT
- (45) PRETSCH, H. und UTSCHIG, H. (2000): Wachstumstrends der Fichte in Bayern, Mitteilungen aus der Bayerischen Staatsforstverwaltung, Heft 49, München
- (46) SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Blackwell – Wissenschaftsverlag, 1995
- (47) SPEIDEL, G. (1959): Wirtschaftliche Überlegungen bei der Gestaltung der Umtriebszeit, in: Allgemeine Forst- und Jagdzeitung, 1959
- (48) TEXTOR, HARALD, DR. (2012): (In)Kompetenz bei Waldinvestitionen aus Sicht des Großprivatwaldes; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?

- (49) UTSCHIG, H. (1989): Waldwachstumskundliche Untersuchungen im Zusammenhang mit Waldschäden, Auswertung der Zuwachstrendanalyseflächen des Lehrstuhls für Waldwachstumskunde für die Fichte (*Picea abies* (L.) Karst.) in Bayern; Schriftenreihe der Forstwissenschaftlichen Fakultät der Universität München und der Bayer. Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt, Nr. 97, 1989
- (50) VERORDNUNG ÜBER DIE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE VON IMMOBILIEN UND DER FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHEN DATEN (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (51) WALDBESITZERVEREINIGUNG ROSENHEIM w. V. (2025): Holzmarkt, unter: www.wbv.rosenheim.de
- (52) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V. (2025): E-Mail vom 03.11.2025; mündliche Mitteilungen vom 05.03.2025
- (53) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V. (2025): WBV – Aktuell 2 und 3/2025

Nachfolgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- 1 GRUNDBUCH VON HÜTTENKOFEN, AMTSGERICHT LANDSHUT, Blatt 546
- 2 AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER, AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG LANDSHUT vom 10.04.2025

Nachfolgende Unterlagen wurden angefordert:

- 3 DIGITALES ORTHOFOTO mit Höhenschichtlinien, BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2025, im Maßstab 1 : 2.500

4. Flächenstand und Eigentumsverhältnisse

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut vom 10.04.2025 und Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546, des Amtsgerichtes Landshut, liegen zu dem, auf Teilfläche, als Wald genutzten Grundstück, die in Tabelle 1 zusammengefassten Angaben vor.

Flurstück 297 Hüttenkofen liegt in nächster Nähe östlich von Niederaichbach im sogenannten „Gries“, einer Auebene der Isar auf rund 370 Metern Seehöhe. Im Norden fließt der „Längenmühlbach“, im Süden die Isar, die von einem Hochwasserschutzdamm begleitet wird. Auf dem grundwassernahen, strauchreichen Standort steht ein Auwald aus führender Esche mit Bergahorn, Eiche und Birke und weiteren Hölzern der Weichholzaue, etwa Erle und Weide. Gemäß Kataster ist das Grundstück 6.397 m² groß. 4.220 m² werden als Gehölz geführt. Sowohl von Größe, als auch von Bestockung, handelt es sich hier um Wald im Sinne Artikel 2 Absatz 1 Bayerisches Waldgesetz. 313 m² sind Ackerland, 1.234 m² unkultiviert, 393 m² gehören zum „Langenmühlbach“ und 237 m² sind Weg. Im Norden grenzt die Gemarkung Hüttenkofen an die Gemarkung Niederaichbach, die ebenfalls zur Gemeinde Niederaichbach gehört, im Osten schließt die Gemarkung Wörth an der Isar an, die zur nämlichen Gemeinde gehört. Das Grundstück gehört keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet an und auch keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, es liegt auch in keinem Wasserschutzgebiet. Der aufstehende Auwald gehört zum

Biotop 7340-0246 Auwaldrestbestände in den „Griesteilen“ und in den westlichen Wörther Wasen². Es befinden sich keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile auf dem Grundstück. Das Grundstück ist nicht in das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald und Offenland (VNP) aufgenommen, es bestehen auch keine Bewirtschaftungsauflagen nach dem Bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm für die Fläche. Das Grundstück ist nicht Teil eines Bayern-Netz-Natur-Projektes und wird auch nicht im Ökoflächenkataster (ÖFK) geführt (www.atlas.bayern.de; www.umweltatlas.bayern.de); LANDRATSAMT LANDSHUT, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 23.09.2025). Bei dem im Kataster angegebenen Weg von 237 m² Größe handelt es sich um eine unbefestigte Fahrt im Norden des Grundstücks, die auf dem Nachbargrundstück 301 zum Isar-Damm im Süden und diesen begleitenden Wirtschaftsweg auf Flurstück 153 führt. Grundstück 297 schließt im Süden an diesen Wirtschaftsweg an. Zwar ist dieser Weg nicht öffentlich gewidmet und wird nicht im Straßen- und Wegeverzeichnis der Gemeinde geführt. Doch ist es eingeführt, dass der Weg von den Anliegern genutzt wird (NIEDERAICHBACH, GEMEINDEVERWALTUNG, Mündliche Mitteilung vom 24.02.2026). Für Grundstück 297 wird die Zuwegung als gesichert betrachtet. Grundlegend ist davon auszugehen, dass, falls ein Weg zu einem

²https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sb_biotopkartierung/generate/Biotop.pdf?additionallayerfieldvalue=7340-0246-009.

Grundstück führt und Grundstücke direkt an einen Weg angrenzen, diese Grundstücke damit eine gesicherte Zuwegung haben. Dies ist auch dann der Fall, wenn der Weg über Privatgrundstücke verläuft, da davon auszugehen ist, dass dieser Weg bereits seit geraumer Zeit besteht und auch davon auszugehen ist, dass er in Zukunft weiter bestehen wird. Grundstück 297 ist gänzlich vermessen, doch Grenzsteine waren bei der Begehung nicht ersichtlich, weshalb die Grenze in der Natur teilweise nur bruchstückhaft zu erkennen war. Für amtlich bestätigte Grenzen wäre ein Antrag auf Grenzermittlung zu stellen (AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BTEITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN vom 23.09.2025). Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 1 K 48/25); eingetragen am 15.04.2025. Ob für das zu bewertende Grundstück ungeschriebene Rechte und/oder Vereinbarungen und/oder Belastungen bestehen, ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen (ggf. fiktiv), dass keine weiteren Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Zu den Eigentumsverhältnissen an dem genannten Grundstück wird auf das Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546 des Amtsgerichts Landshut, verwiesen.

Tabelle 1: Flächenstand des Grundstücks

Fl.Nr.	Gemarkung	Blatt	Fläche m ²	Ort	Nutzung m ²				
					Ackerland	Unkultiviert	Weg	"Langenmühlbach"	Wald
297	Hüttenkofen	546	6.397	Griesteile	313	1.234	237	393	4.220

5. Bewertung

5.0 Grundlagen zur Wertermittlung

Die Grundlagen der Wertermittlung von Grundstücken werden durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Baugesetzbuch (BauGB) gebildet. Der § 2 Absatz 1 sagt hierzu: „Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen“. „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist“ (§ 2 Absatz 4). „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist“ (§ 2 Absatz 5). „Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind“ (§ 11 Absatz 1). „Sind künftige Änderungen des Grundstückszustands nicht mit hinreichender Sicherheit absehbar, ist von einer Beibehaltung des Grundstückszustands, wie er sich am Qualitätsstichtag darstellt, auszugehen. Gleichwohl kann in diesen Fällen eine auf eine Änderung des Grundstückszustands gerichtete Erwartung der Marktteilnehmer den

Wert beeinflussen (vgl. z. B. Nummer 3.(1))“ (Nummer 11.(1).1 ImmoWertA).

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert/Marktwert folgendermaßen:

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

SAGL (1992) beschreibt den Tausch- (Verkehrs)wert eines Gutes als „Funktion (*f*) eines Komplexes von wertbestimmenden Faktoren (Einflussgrößen)“: Tausch-(Verkehrs)wert = *f* (Angebot/Nachfrage unter den Bedingungen der Einschätzung von Nützlichkeit und Seltenheit durch bestimmte Akteure)³.

Und in der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000)⁴ heißt es unter Punkt 3. Wertermittlungsverfahren ferner: „Der Waldwert ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten.“

³Zur Verdeutlichung, dass es sich bei der gesuchten Wertart um einen Marktwert handelt, hat sich die Kurzformel „Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten fiktiv unterstellten Kauffall“ bewährt (OFFER, 2022).

⁴Während die ImmoWertV eine Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch ist, sind die WaldR 2000 eine von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erlassene Verwaltungsvorschrift. Nach BGH-Urteil vom 12.01.2001 ist die ImmoWertV grundsätzlich allgemeinverbindlich und gelten ihre Vorschriften als „anerkannte Regeln der Bewertungslehre“. Die WaldR 2000 sind grundsätzlich nur für Organe des Bundes verbindlich. In der Waldbewertung sind sie eine wichtige Orientierungshilfe, die mehrfach gerichtlich bestätigt wurden (OFFER, 2022).

Bei der Einzelwertermittlung werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und für den Waldbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und für den Waldbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar“ (WaldR 2000).

Das Sach-(Substanz)wertverfahren⁵ ist das Standardverfahren bei der Verkehrswertschätzung von einzelnen Beständen und von kleineren Forstbetrieben.

⁵Der Boden wird im Rahmen einer Vergleichswertmethode und der Bestand mit Hilfe eines Berechnungsverfahrens bewertet. Die Bewertung erfolgt also durch den Vergleich mit Transaktionen auf Märkten für Teile des Vermögensgutes oder der für ihre Wiederherstellung einzusetzenden Produktionsfaktoren. Dies ist mehr oder weniger äquivalent der Überlegung, wie viel für die einzelnen Bestandteile des Unternehmens auf den jeweiligen Märkten Erlöst werden könnte, was eine gedankliche Zerschlagung des Unternehmens bedeutet, weshalb auch von einem „Zerschlagungswert“ gesprochen wird (LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE MÜNCHEN, unter: www.forst.tu-muenchen.de).

5.1 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte

1.

Die Preisstruktur von Grund und Boden wird durch die verschiedenartigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung bestimmt, welche sich aufgrund unterschiedlicher Bodenqualitäten sowie der örtlichen und räumlichen Lage ergeben. In § 2 Abs. 2 ImmoWertV heißt es: „Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets“.

„Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen 1. der Entwicklungszustand, 2. die Art und das Maß der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung, 3. die tatsächliche Nutzung, 4. der beitragsrechtliche Zustand, 5. die Lagemerkmale, 6. die Ertragsverhältnisse, 7. die Grundstücksgröße, 8. der Grundstückszuschnitt, 9. die Bodenbeschaffenheit, 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich a) die Art der baulichen Anlagen, b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, c) die Größe der baulichen

Anlagen, d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen, einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung, 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen“ (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

Forstwirtschaftliche Flächen werden nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ zugeordnet. Dies sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

In den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV – ImmoWertA ist unter Nummer 3.(1) zu § 3 ImmoWertV ausgeführt: „Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand ‚Flächen der Land- oder Forstwirtschaft‘ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch

- ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage,

- durch ihre Funktion oder

- durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder

Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen ‚begünstigtes Agrarland‘, ‚beeinträchtigtes Agrarland‘, oder auch ‚besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft‘ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand ‚Bauerwartungsland‘ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als ‚sonstige Flächen‘ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen. Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen“ (ImmoWertA).

2.

Nach Punkt 5.1 der WaldR 2000 ist der Waldbodenverkehrswert grundsätzlich aus Waldbodenpreisen herzuleiten, die bei Verkäufen vergleichbarer Waldflächen erzielt worden sind. Vergleichbare Waldflächen sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich

übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit sowie nach Art und Maß der tatsächlich zulässigen Nutzung einen Vergleich zulassen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass man Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranziehen muss. Waldbodenpreise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind, oder die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, können für die Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf den Preis erfasst und ausgeschaltet werden. Soweit die herangezogenen Vergleichsflächen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von der zu bewertenden Fläche abweichen, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, ist dies durch angemessene Zu- oder Abschläge zu den Kaufpreisen zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht genügend viele Vergleichspreise vorhanden sind, kann auch auf vergleichbare Verkäufe in anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich nicht ausschließen. In der Regel wird dabei auf Nachbargemeinden zurückgegriffen, vorausgesetzt, dass diese mit der Gemeinde in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, bezüglich Landschaft, Siedlungsstruktur und dem allgemeinen Erschließungszustand vergleichbar sind (WaldR 2000).

3.

Weiter sind folgende Merkmale des Grundstücks relevant:

1. Lage zur Verkehrsinfrastruktur
2. Innere Verkehrsinfrastruktur
3. Geländebeschaffenheit hinsichtlich Einfluss auf die Forstwirtschaft
4. Äußere Form und Arrondierung
5. Nachbarschaftsverhältnisse z. B. Einschluss in Fremdbesitz oder Lage im Flächenwidmungsplan
6. Regionales Aufwand- und Ertragsniveau bzw. dessen Dynamik
7. Belastungen und Beschränkungen
8. Ertragschancen außerhalb der Holzproduktion
9. Größe des Grundstücks

4.

Da nun aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bei den Kreisverwaltungsbehörden in der Regel nur Preise für Boden und Holzbestand zu ersehen sind, ist das Vergleichswertverfahren nur eingeschränkt anwendbar. Nach der WaldR 2000 kann der Waldbodenwert hilfsweise bzw. unterstützend im Anhalt an landwirtschaftliche Bodenpreise abgeleitet werden. MANTEL (1982) unterstellt eine Wertrelation zum angrenzenden Agrarland von 1 : 3. SAGL (1995) führt als geläufige Preisrelation für mittleres Ertrags-Aufwandsniveau von Acker : Wiese : Wald ein Wertverhältnis von 3 : 2 : 1 an. Je nach Region unterschiedlich, verschieben sich die Wertverhältnisse jedoch zugunsten des Agrarlandes, insbesondere bei besseren Böden oder in Ballungsräumen. Das durchschnittliche Waldbodenpreisniveau erreicht vielfach nur eine Wertrelation Waldboden zu angrenzendem Agrarland von 1 : 4. LINDEMANN (1992)

stellt als ein Ergebnis seiner Analyse fest, dass der Waldpreis (Waldboden + Holzbestand)⁶ im Schnitt bei 50% des Preises landwirtschaftlicher Flächen oder bei 3% des Baulandpreises liegt. Der Preis für Waldboden liegt zwischen 18% und 31%, im Schnitt bei 25% des Preises landwirtschaftlicher Flächen oder bei 1% bis 2%, im Schnitt bei 1,5% des mittleren Baulandpreises.

5.

Den Wert des Bodens können auch noch weitere Umstände beeinflussen, wesentlich sind hier zwei Sachverhalte zu nennen:

1. Die freiwillige oder unfreiwillige Einräumung von Rechten, Duldungen, Grundbenutzungen durch Dritte bzw. gänzliche Grundabtretungen, wobei die Art dieser Grundbenutzungen und –abtretungen dazu geeignet ist, auf die angrenzenden Grundstücke und Anlagen wertmindernd auszustrahlen. Typische Fälle sind Straßen- und Leitungsbau. Die Belastung mit Rechten Dritter verringert die Dispositionsfreiheit jetzt und kann, auch bei heutiger vertraglicher Absicherung, zu ungünstigen Weiterungen führen.

⁶LINDEMANN kommt bei seinen Untersuchungen auf einen Wertanteil von 50% für den Boden und 50% für den aufstockenden Holzbestand (LINDEMANN, 1992). Das FORSTREFERAT der OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG unterstellt bei Waldverkäufen bis zu einem Wert von 51.129 € (100 000 DM) als „Vereinfachungslösung“ eine Aufteilung von 1/3 für Boden und 2/3 für Bestand. Bei größeren Waldflächen zeigen die Auswertungen, dass sich die Wertanteile in Richtung 37% für den Boden und 63% für den Bestand verdichten (OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG, FORSTREFERAT, Mündliche Mitteilung vom Juli 2003). Gemäß Bekanntgabe des Bayerischen Landesamtes für Steuern gilt bei der Veräußerung von Waldflächen bis 5 Hektar Größe als Vereinfachungsregelung eine pauschale Aufteilung des Kaufpreises von 40% für Grund und Boden und 60% für das aufstehende Holz (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN, Bekanntgabe vom 22.05.2018).

2. Die unfreiwillige oder freiwillige Einschränkung der Dispositionsfreiheit und/oder Dispositionsmöglichkeit zugunsten Dritter auf bestimmten Grundflächen unter Beibehaltung des Eigentums, wobei hier auch der Fall 1 zusätzlich eintreten kann. Zu nennen sind hier beispielsweise Bannwälder und Naturschutzgebiete.

6.

Nichtholzboden und Wege sind wie Holzboden zu bewerten. Dazu BEWER (1996): „Nutzbares Gelände ohne Wege ist Prärie, geeignet zur Jagd oder zur extensiven Herdehaltung. Jede planvolle Flächennutzung setzt Wege voraus. Wege machen den Wert der Nutzfläche möglich. Sie bilden mit den Nutzflächen eine Werteinheit wie die Räder mit dem Wagen. Die Vorstellung einer Acker-, Weidegemarkung ohne Wege ist absurd, ebenso die Vorstellung eines Baugebietes ohne Wege.“

5.2 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte

5.2.1 Nicht hiebsreife Bestände

Für Waldbestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit erreicht oder überschritten haben, ist als Bestandeswert der Abtriebswert zu ermitteln. Für jüngere Waldbestände des Altersklassenwaldes ist der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren⁷ zu ermitteln. Ist jedoch der Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelte Wert, so ist als Bestandeswert der Abtriebswert anzusetzen (Punkt 6.2 der WaldR 2000).

Der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren ist nach der Formel $H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B$ zu ermitteln (siehe Punkt 6.6 der WaldR 2000).

⁷Die Herleitung der Alterswertfaktoren erfolgt über eine kontinuierliche Alterswertkurve, deren Funktionswerte den Kulturkosten als Untergrenze im Alter Null und dem erntekostenfreien Abtriebswert im Alter U entsprechen. Diese Alterswertkurve wird mit der Bestandserwartungswertformel oder der Bestandeskostenwertformel unter Verwendung eines (näherungsweise) der internen Verzinsung entsprechenden Zinsfußes und typischer Daten für Holzpreise, Erntekosten, Lohnnebenkosten, Pflanzkosten usw. berechnet. Bei den Werten handelt es sich nicht um Sachwerte, denn dieser Begriff impliziert eine Objektivierung über Marktpreise. Tatsächlich wird kein in der Bewertungslehre bisher verwendeter Begriff den mit Alterswertfaktoren berechneten Bestandeswerten gerecht. Zweck der Einführung dieses Rechenverfahrens war zweifellos die Notwendigkeit der Ermittlung objektivierter Bestandeswerte. Die Objektivierung erfolgt hier aber nicht durch Orientierung an Marktpreisen, sondern über ein Rechenverfahren (LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE MÜNCHEN, unter: www.forst.tu-muenchen.de).

Es bedeuten dabei

- Ha = Bestandeswert für 1 ha im Alter a
- Au = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der U
- U = Umtriebszeit in Jahren
- c = Kulturkosten je ha (Wiederaufforstungskosten)
- f = Alterswertfaktor für das Alter a – Anlage 1 Aktualisierte
Alterswertfaktoren zu den Waldwertermittlungsrichtlinien 2000
vom 28.03.2019
- B = Bestockungsfaktor (= erwarteter Bestockungsgrad im Alter U)
- a = Alter a (Kulturalter, ggf. wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

Berechnung Flurstück 297 Hüttenkofen, Bergahorn

Bergahorn Bon. I,0 nach Esche, WIMMENAUER, 1919, SCHWAPPACH,
1929, Bg 0,9 (Bestockungsgrad 0,9), U = 100 (100 Jahre Umtriebszeit), 30
(Alter 30 Jahre), 0,4220 ha (= 0,4220 ha Bestand, davon 30% Anteil der
Baumart), Vorrat 100 (Vorrat im Alter 100 Jahre nach Ertragstafel) =
344 Fm o.R. (Erntefestmeter ohne Rinde).

Au = 10.997 €/ha
U = 100 Jahre
c = 6.000 €/ha
f = 0,385
Bg = 0,9
F = 0,4220 ha
% = 30

$$Ha = [((10.997 - 6.000) \times 0,385 + 6.000) \times 30\% \times 0,9 \times 0,4220 \text{ ha}]] = 903 \text{ €}$$

Die Umsatzsteuer wird bei der Ermittlung der Au - Werte mit eingerechnet.

Bestockungsgrad

Der Bestockungsgrad ist eine theoretisch – rechnerische Größe, die sich auf die ideell vollbestockte Fläche einer bestimmten Baumart bezieht. Der Bestockungsgrad errechnet sich über die Formel:

$\text{Bestockungsgrad (BG)} = \frac{\text{Grundfläche/Masse wirklich}}{\text{Grundfläche/Masse Ertragstafel}}$

Zur Ermittlung des Bestockungsgrades bedarf es einer (Ertragstafel-) Grundfläche als Bezugsgröße. Im Vergleich führen die Ertragstafeln zu gleichem Ergebnis bei variierenden Bestockungsgraden aufgrund unterschiedlicher Grundflächen- und Massenhaltungen. Der Bestockungsfaktor soll im Gegensatz zu dem bei der Waldaufnahme festgestellten Bestockungsgrad in der Formel so angesetzt werden, dass Regenerationsfähigkeit und Lichtungszuwachs sowie eine von der angewendeten Ertragstafel abweichende waldbauliche Zielbestockung angemessen berücksichtigt werden. Siehe 6.6.1 der WaldR 2000. Der Bestockungsgrad eines zum Zeitpunkt der Bewertung nicht voll bestockten Bestandes wird sich im Laufe der Zeit auch bei weiterhin ertragstafelmäßiger Durchforstungsentnahme ständig erhöhen (RICHTLINIEN ZUR WALDBEWERTUNG IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN, WBR-NRW).

Ertragstafelmodelle

Ertragstafeln geben mittlere Bestandesentwicklungen wieder, die aus einem in der räumlichen Verteilung, in der zeitlichen Erfassung, in Altersstruktur, Provenienz und Behandlung heterogenen Versuchsfächennetz abgeleitet sind. Ertragstafeln repräsentieren also statistisch gemittelte Wachstumsbedingungen eines definierten Beobachtungs-

zeitraumes und haben deshalb für einen einzelnen Bestand nur beschränkte Gültigkeit (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

In der Forstwirtschaft ging man lange Zeit von einer Konstanz der Standortbedingungen aus. In den letzten Jahrzehnten mehren sich Hinweise, dass diese Grundannahme nicht mehr gegeben ist. Das Wachstum von Waldbeständen wird in zunehmendem Maße durch Störfaktoren beeinträchtigt. In ihrem Ausmaß reichen diese Störfaktoren von lokalen oder temporären Belastungen des Waldes durch Absenkung des Grundwasserspiegels, Aufhieb von Trassen, Ausbringung von Streusalz und Immissionen aus Industrie und Landwirtschaft bis zu langfristigen Veränderungen der Kohlendioxid- und Ozon-Konzentration und global ausgeprägten Veränderungen des Klimas. Die Störfaktoren können sich in spezifischen Reaktionsmustern, wie beispielsweise dem Pufferbereich des Bodens, der Kohlenstoff-Allokation, der Verzweigung, dem Belaubungszustand, dem Zuwachsgang oder der Zusammensetzung von Waldgesellschaften äußern und über mehrere Prozessebenen hinweg wirken (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000). Untersuchungen zeigen, dass auch in Bayern in den letzten Jahrzehnten ein deutlicher Anstieg der CO₂-Konzentration zu beobachten ist (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000 nach SLADKOVIC, SCHEEL, SEILER, 1994; FRICKE, WALLASCH, 1994). Für den Zeitraum von 1881 bis 2017 lag die absolute Temperaturerhöhung aus den Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) flächenrepräsentativ für Bayern bei + 1,5 Grad Celsius. Wenn es wärmer wird, kann auch mehr Wasserdampf in der Atmosphäre aufgenommen werden. Aus der Zeitreihe von 1881 bis 2017 ergab sich ein zunehmender Trend von 10,3% bei der Jahressumme des Gebietsniederschlages in Bayern. Auch für ganz Deutschland steigt der Jahresniederschlag. Die Niederschläge nehmen vor allem im Winter zu, während sie im Sommer praktisch unverändert bleiben. In Bayern nahmen die Winterniederschläge in der Periode von 1881 bis 2017 bezogen auf das Mittel 1961 bis 1990 um 25% zu. Im Sommer lag die Zunahme lediglich bei 0,3%. Die Anzahl der Trockenstresstage stieg seit 1990 um rund 2 Tage. Nordbayern ist davon stärker betroffen als der Süden (www.lwf.bayern.de). 2018 war in Bayern mit 9,5 Grad Celsius im Jahresverlauf um 2 Grad wärmer als in der Referenzperiode 1961 bis 1990. 2018 lag die Lufttemperatur in Bayern bei 9,9

Grad und damit 2,4 Grad über dem langjährigen Mittel der Vergleichsperiode von 1961 bis 1990 (www.br.de)⁸. Seit den 60er Jahren wird großflächig ein Anstieg der Stickstoffeinträge in Waldökosysteme verzeichnet (PRETSCH, UTSCHIG 2000 nach REHFUSS, 1995; ULRICH, 1995; ROTHE, 1997). Mögliche Auswirkungen sind Nährstoffungleichgewichte, Empfindlichkeit gegenüber Frost oder Trockenheit, erhöhte Anfälligkeit gegenüber Schaderregern, gesteigerte Wuchsraten und ein verändertes Sukzessionsgeschehen. Regional unterschiedlich haben Bayerns Wälder im Zeitraum 1750 bis ca. 1950 Nährstoffverluste durch Streunutzung erfahren. Heute wird keine Streu mehr genutzt und können sich die einst betroffenen Wälder erholen (PRETSCH, UTSCHIG, 2000 nach REHFUSS, 1981). Untersuchungen (PRETSCH, UTSCHIG, 2000 nach KAHN, 1994) haben erbracht, dass die Zuwächse unserer Waldbestände im Durchschnitt seit mehreren Jahrzehnten mit großregionaler Ausprägung beträchtlich ansteigen. Wie lange dieser hohe Zuwachs anhält, ob er auf hohem Niveau einschwenkt oder sich noch weiter erhöht oder sich ein Rückgang einstellen wird, kann derzeit nur vermutet werden (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

Von folgenden Ertragstafelmodellen wird ausgegangen:

Fichte:	Mittleres Ertragsniveau, ASSMANN – FRANZ 1963
Tanne:	HAUSSER 1956
Kiefer:	WIEDEMANN 1943
Buche, Linde:	Mäßige Durchforstung, WIEDEMANN 1931
Eiche:	Mäßige Durchforstung, JÜTTNER 1955
Esche, Ahorn:	WIMMENAUER 1919, SCHWAPPACH 1929
Schwarzerle:	Starke Durchforstung, MITSCHERLICH 1945
Birke, Aspe:	SCHWAPPACH 1929

⁸2015 war das erste Jahr, in dem die Temperatur im Schnitt um 1° C höher lag als vor der Industrialisierung (WELTORGANISATION FÜR METEOROLOGIE, WMO 2019). 2023 wurde eine globale Durchschnittstemperatur von 1,48° C über dem vorindustriellen Mittel gemessen, mit außergewöhnlichen Hitzewellen und Dürren, extremen Stürmen und katastrophalen Niederschlägen. In der zweiten Jahreshälfte lag die Temperatur mehr als 1,5° C über dem vorindustriellen Niveau, an manchen Tag überschritt sie sogar 2° C (MAX-PLANCK-GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DER WISSENSCHAFT vom 09.01.2024, www.mpg.de). Sonntag, 21. Juli 2024 wurde vom EU-Erdbeobachtungsprogramm Copernicus mit 17,09° C als der weltweit heißeste Tag seit Beginn der Aufzeichnungen ausgerufen, der am folgenden Montag, 22. Juli 2024 schon wieder übertroffen wurde. 2024 lag 1,6° C über dem vorindustriellen Mittel. Damit ist es das wärmste Jahr seit Beginn der Messungen (COPERNICUS, Europe's eyes on Earth, unter: www.copernicus.eu). Es spricht vieles dafür, dass die Perioden außergewöhnlich hoher und langanhaltender Niederschläge in Deutschland insbesondere 2024 zu einem großen Teil auf diese globalen Verhältnisse zurückzuführen sind. Dasselbe gilt auch für die Trockenheit von Februar bis Juni 2025 (DEUTSCHER WETTERDIENST, Was wir über das Extremwetter in Deutschland wissen; Stand der Wissenschaft zu Extremwetterereignissen im Klimawandel in Deutschland, Ausgabe 2025).

Kulturkosten

Zu den Kulturkosten zählen die gegendüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes: die Kosten für Schlagräumung und etwaige Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderlichen Schutz der Kultur, zur Abwendung sonstiger Risiken und für Kulturpflege (Freischneiden, Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer. Kosten, die erst nach der Sicherung der Kultur auftreten, wie z. B. Pflege, Säuberungs- und Läuterungskosten, rechnen nicht zu den Kulturkosten (Punkt 6.6.2 WaldR 2000).

5.2.2 Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände

Bei hiebsreifen oder annähernd hiebsreifen Beständen wird der aufstehende Holzvorrat ermittelt und daraus der werbungskostenfreie Ertrag (Abtriebswert⁹) errechnet.

Umtriebszeiten

Die Umtriebszeit (U) bedeutet nach SPEIDEL (1967) die planmäßige Produktionsdauer einer Holzart innerhalb einer Betriebsklasse. HUBER (1966) definiert die Umtriebszeit als durchschnittliches Abtriebsalter der in einer Hochwaldbetriebsklasse vereinigten Bestände. Die Adjektive „planmäßig“ und „durchschnittlich“ machen deutlich, dass die Umtriebszeit keinen festen Wert darstellt, sondern vielmehr vom Planersteller und Betriebsleiter je nach der Zielsetzung und den Umständen im Forstbetrieb variiert werden kann. Der zeitliche Spielraum ist groß und reicht von der „maximalen physischen Umtriebszeit“ bis zur „Umtriebszeit eines maximalen erntekostenfreien Ertrages.“

In der WaldR 2000 heißt es unter Punkt 6.6.1: „Die Umtriebszeit (U) ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk bzw. Betriebsgutachten oder nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen.“

⁹Abtriebswerte von Waldbeständen sind der in Geld ausgedrückte Wert des mit Marktpreisen bewerteten stehenden Holzvorrates an verkaufsfähigen Sortimenten, abzüglich des für die Ernte dieser Mengen und Sorten erforderlichen Aufwands. Bei der Ermittlung von Abtriebswerten wird demnach unterstellt, dass der Holzvorrat eines Bestandes genutzt wird, allerdings wird nur so getan, als würde er verkauft. Würde der Bestand nämlich tatsächlich genutzt und verkauft, bedürfte es keiner Bestandesbewertung, weil damit Mengen, Preise, Erntekosten und erntekostenfreier Verkaufserlös bekannt würden (SAGL, 1995).

Holzpreise

Bei der Ermittlung der nachhaltigen Holzpreise ist von den in größeren Forstverwaltungen im Durchschnitt mehrerer, dem Wertermittlungstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre erzielten Holzpreisen auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen (6.5.1 WaldR 2000). Dabei sind um konjunkturelle Schwankungen am Holzmarkt bereinigte Holzpreise zugrunde zu legen. Waldbestände, die nach den Regeln geordneter Wirtschaftsführung und ohne Verstoß gegen forstgesetzliche Bestimmungen sofort genutzt werden können, sind mit aktuellen Holzpreisen zu bewerten, sofern diese den mehrjährigen Durchschnitt übersteigen.

Holzerntekosten

Als Holzerntekosten sind die zum Wertermittlungstichtag in der jeweiligen Gegend üblichen Holzerntekosten anzusetzen. Hierzu gehören die Kosten des Holzeinschlags unter Berücksichtigung der besonderen Hiebs- und Arbeitsbedingungen, der Holzvermessung, der Holzbringung und die anteiligen Lohnnebenkosten. Soweit in der jeweiligen Gegend bei der Holzernte Unternehmereinsatz üblich ist, ist auch die dabei anfallende Umsatzsteuer zu den Holzerntekosten zu rechnen (6.5.2 WaldR 2000).

5.3 Außenaufnahmen

Die für eine Bewertung notwendigen Grundlagen wurden am Donnerstag, den 24.07.2025 erhoben. Zu den Anwesenden bei diesem Ortstermin wird auf das Beiblatt zum Gutachten verwiesen. Die Ausweisung der Holzbestände erfolgt mit der Unterstützung von Luftbildkarten.

Flurstück 297 liegt östlich Niederaichbach im „Gries“, einer Auebene der Isar auf etwa 370 Metern Seehöhe. Im Norden fließt der „Langenmühlbach“ im Süden die Isar. Auf dem grundwassernahen Standort steht überwiegend Esche, der Bergahorn, Eiche und Birke mit weiteren Weichlaubhölzern beigemischt sind. Die Esche ist noch grün und vital. Der rund 30 Jahre alte Stangenort weist Lücken auf, die mit Rotem Hartriegel, Liguster und weiteren Sträuchern bestanden sind.

Das Alter der Bestände wurde durch Bohrspannentnahmen und Zählen der Jahrringe an Stöcken gewonnen. Der Vorrat der noch nicht hiebsreifen Hölzer wird auf Basis einer Schätzung über Alter und Höhenbonität hergeleitet. Hierzu wurden ihre Bestockungs- und Mischungsanteile geschätzt. Für die älteren Hölzer wurde der Vorrat auf Basis der Hilfstafeln für die Forsteinrichtung hergeleitet (HILFSTAFELN FÜR DIE FORSTEINRICHTUNG 2018, SEITE 194). Erhoben wurden noch Exposition und Neigung des Geländes und die Erschließungssituation. Bodenverhältnisse und Bewuchs und schließlich die Qualität des Holzes wurden angesprochen. Bei der im Kataster angeführten Wegefläche von 237 m² handelt es sich um eine

unbefestigte Fahrt im Norden in der Nähe des „Langenmühlbaches“, die auf dem Nachbargrundstück 301 zum Damm im Süden und zu dem diesen begleitenden Wirtschaftsweg führt. Für das Grundstück besteht Anschluss an diesen Wirtschaftsweg im Süden. Die Grenzen des Grundstücks waren in der Natur teilweise nur bruchstückhaft zu erkennen. Auf die Ausführungen unter Punkt 4. *Flächenstand und Eigentumsverhältnisse* wird verwiesen.

6. Forstlicher Tatbestand

6.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung Hüttenkofen der Gemeinde Niederaichbach im Unteren Isartal im Östlichen Niederbayerischen Tertiärhügelland in etwa 370 Metern Seehöhe.

6.2 Klima

Die Niederschläge betragen im Jahresmittel bei 800 mm; die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8° C¹⁰.

6.3 Boden

Ausgangsgestein für die Bodenbildung sind jüngste Auenablagerungen aus quartären Sanden und Kiesen z. T. unter Flusslehm und Flussmergel über Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse.

6.4 Natürliche Waldzusammensetzung¹¹

Die natürlichen Waldgesellschaften des Unteren Isartals sind planare bis submontane Wälder in Flussauen und z. T. vermoorten Niederungen aus Edellaubhölzern mit Eiche und Hainbuche und Baumarten des Auwaldes.

¹⁰Die nächstgelegene Waldklimastation liegt im Kranzberger Forst zwischen Kranzberg und Freising im Oberbayerischen Tertiärhügelland auf 508 m Seehöhe. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt hier bei 8,3° C mit 844 l/m² Jahresniederschlag (www.lwf.bayern.de).

¹¹K. FOERST und K. KREUTZER: Regionale Waldzusammensetzung Bayerns, 1978, Überarbeitung GULDER, 2001.

7. Beschreibung des Grundstücks und der Holzbestände

Flurstück Nr. : 297

Gemarkung : Hüttenkofen

Gesamtfläche : 6.397 m²

Nutzungs- Art	Teilfläche (m ²)
Gehölz	04.220
Unland	01.234
Ackerland	00.313
Gewässer	00.393
Weg	00.237

Lage : Griesteile Längenmühlbach

Zuschnitt :

Eingrenzung : N: Fl. Nr. 152 Längenmühlbach
O: Fl. Nr. 301 Ackerland, Gehölz, unkultiviert,
Wasser, Weg
S: Fl. Nr. 153 Isar-Damm mit Wirtschaftsweg
W: Fl. Nr. 299/2 Ackerland, unkultiviert, Weg

Zufahrt : Wirtschaftsweg im Süden

Bestand Nr. : 1

Fläche : 4.220 m²

Gelände : Auebene

Boden : Sehr frisch mit hochanstehendem Grundwasser

70 Esche; Bon. I,0
20 Bergahorn; Bon. I,0
05 Eiche; Bon I,0
05 Birke; Bon. I,0

Alter: 20 – 40/30
BG: 0,7 – 1,0

Bestandesform : Auslaufende Dickung/Stangenort

Erschließung : Wirtschaftsweg im Süden

Sonstiges : Auwald; einzelne Walnussbäume; strauchreich;
die Esche noch grün und vital.

8. Wert des Bodens

1.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederaichbach ist das zu bewertende Grundstück als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt (GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERAICHBACH, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, vom 10.07.2025). Wie die Gemeinde Niederaichbach mitteilt, liegt das Grundstück in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, auch in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, das Grundstück gehört auch keinem Wasserschutzgebiet an. Nach Mitteilung der Gemeinde befinden sich auch keine Biotop¹² auf dem Grundstück, auch keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile. Von Anträgen oder Genehmigungen für den Abbau von Kies, Ton oder dergleichen ist nichts bekannt, auch nicht von Altlasten auf dem Grundstück (GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERAICHBACH, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, vom 10.07.2025). Vom Landratsamt Landshut liegt die Auskunft vor, dass das Grundstück aktuell nicht im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem verzeichnet ist¹³ (LANDRATSAMT

¹²Der aufstehende Auwald ist dem Biotop 7340-0246 *Auwaldrestbestände in den „Griesteilen“ und in den westlichen Wörther Wasen* zugeordnet (https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sb_biotopkartierung/generate/Biotop.pdf?additionalayerfieldvalue=7340-0246-009).

¹³Die aktuelle Auskunft spiegelt jedoch nur den momentan erfassten Datenstand von ABuDIS wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss (LANDRATSAMT LANDSHUT, ABFALLWIRTSCHAFT, vom 15.07.2025).

LANDSHUT, ABFALLWIRTSCHAFT, vom 15.07.2025). Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Beim Ortstermin ergab sich kein Verdacht auf Altlasten. Es wird von Lastenfreiheit ausgegangen, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand und kein Eintrag im Altlastenkataster vorhanden ist. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück weder als Baugebiet noch als Bauerwartungsland aus, es ist auch in kein Verfahren der ländlichen Neuordnung einbezogen, sonstige relevante Tatbestände liegen auch nicht vor. Das Grundstück ist eine nicht bebaubare forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Gemäß Mitteilung der Gemeinde ist für das zu bewertende Grundstück in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorliegende bekannt (GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERAICHBACH, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, vom 10.07.2025). Eine „begünstigte“ Qualität ist für dieses Grundstück somit nicht zu sehen. Chancen auf Änderung in Richtung höherwertiger Nutzung sind damit nicht absehbar (§ 11 Absatz 1 ImmoWertV). Ertragschancen außerhalb der Holzproduktion werden nicht gesehen.

2.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing – Landau, Geschäftsstelle, hat für die Gemarkung Niederviehbach einen Bodenrichtwert von 15,00 €/m² für

Ackerland, 7,50 €/m² für Grünland und 1,50 €/m² für Waldflächen zum 01.01.2024 bekanntgegeben. Die gleichen Werte wurden auch für Loiching mitgeteilt. Laut Erläuterungen des Gutachterausschusses haben Bodenrichtwerte keine bindende Wirkung und sind altlastenfrei ausgewiesen. Waldflächen sind Flächen, die nach Art. 2 BayWaldG als Wald definiert sind. Die Bodenrichtwerte für Waldflächen beziehen sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs). Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Abweichungen des Verkehrswertes vom ausgewiesenen Waldbodenrichtwert sind zudem bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich. Die Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Wald sind in allen Gemeinden des Landkreises Dingolfing – Landau, mit Ausnahme des Marktes Wallersdorf, gemeindeweise ausgewiesen. Die Gemeindegrenze ist somit die Zonengrenze dieser Richtwerte (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU, Geschäftsstelle; Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-Bayern). Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt im Gemeindegebiet Niederaichbach zum 01.01.2024 20 €/m² (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle,
Bodenrichtwerte, unter: www.landkreis-landshut.de). Für den Landkreis
Landshut werden die Bodenrichtwerte für Grünland auf die Hälfte des
jeweils ermittelten Richtwertes für Ackerland festgelegt; für
forstwirtschaftliche Flächen (Bodenwert ohne Aufwuchs) beträgt der
Richtwert landkreisweit zum Stichtag 01.01.2024 1,80 €/m²
(GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM
BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle,
Aufstellung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, unter:
www.bodenrichtwerte.landkreis-landshut.de). Die Bodenrichtwerte zum
01.01.2026 liegen noch nicht vor.

3.

Im Zeitraum 2024 bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung wurden in
den Gemarkungen Adlkofen, Dietelskirchen, Hüttenkofen, Jenkofen,
Jesendorf, Loiching, Oberaichbach, Rimbach und Weigendorf 17
Waldgrundstücke verkauft. Angefragt waren die Gemeinden Adlkofen,
Kröning, Loiching, Moosthenning, Niederaichbach, Niederviehbach und
Wörth an der Isar (GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUND-
STÜCKSWERTE IN DEN LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU
UND LANDSHUT; Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen,
DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, mit E-Mail
vom 30.01 und 04.02.2026). Bei Vorgang 9 in der Gemarkung Jenkofen
mit 1.823 m² zu 10,97 €/m² handelt es sich um eine Mischnutzung aus

Grünland und Gehölz, weshalb dieser Verkaufsfall nicht zur Auswertung
herangezogen werden kann.

Tabelle 2: Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
(GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN
LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT; Auskünfte aus den
Kaufpreissammlungen, DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, mit
E-Mail vom 30.01. und 04.02.2026)

Lfd Nr.	Gemarkung	Gemeinde	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Wald m² €/m²	Bemerkungen
1	Adlkofen	Adlkofen	13.03.25	5.381	2,46	5.381	
2	Adlkofen	Adlkofen	11.02.25	60.220	5,06	60.220	
3	Adlkofen	Adlkofen	09.01.25	66.170	6,70	66.170	
4	Adlkofen	Adlkofen	18.11.24	12.980	4,62	12.980	
5	Adlkofen	Adlkofen	12.11.24	14.574	5,80	14.574	
6	Dietelskirchen	Kröning	08.08.24	10.470	4,30	10.470	
7	Dietelskirchen	Kröning	07.08.24	2.620	6,00	2.620	
8	Hüttenkofen	Niederaichbach	12.02.25	11.070	3,88	11.070	
9	Jenkofen	Adlkofen	18.04.24	1.823	10,97		Grünland, Gehölz
10	Jesendorf	Kröning	22.05.24	5.510	4,54	5.510	
11	Loiching	Loiching	13.06.25	1.603	3,00	1.603	
12	Loiching	Loiching	30.01.25	13.373	1,87	13.373	
13	Oberaichbach	Niederaichbach	20.10.25	3.070	5,54	3.070	
14	Oberaichbach	Niederaichbach	22.04.24	6.658	5,41	6.658	Bodenwert 1,09 €/m²
15	Rimbach	Moosthenning	15.04.24	2.350	5,96	2.350	
16	Weigendorf	Loiching	30.01.25	4.389	3,42	4.389	Kaufpreis für Grund und Boden: 5.000,00 EUR, Aufwuchs: 10.000 EUR
17	Weigendorf	Loiching	03.12.24	1.716	3,15	1.716	
				211.107		211.107	
Arithmetischer Mittelwert						4,49	
Gewichteter Mittelwert						5,21	
Median						4,58	

Aus der Kaufpreissammlung geht gewöhnlich nicht hervor, ob die
verkauften Holzflächen gut oder ungünstig liegen, auch nicht, ob es sich
dabei um wüchsige oder schlechte Lagen handelt. Auch scheint nicht
auf, ob die Grundstücke eine Zuwegung besitzen, oder ob diese fehlt
und ggf. über Fremdgrund gefahren werden muss. Das Interesse an
Grundstücken ohne Wegeanschluss ist aber geringer, weil man bei der
Bringung des Holzes auf das nachbarschaftliche Einverständnis
angewiesen ist, für die Benützung fremder Wege muss zudem mit
Kosten gerechnet werden. Solche Grundstücke haben damit
grundsätzlich einen geringeren Wert als Grundstücke mit Zuwegung.
Da im Einzelfall schwer zu klären ist, ob ein Grundstück über eine

Zuwegung verfügt, oder ob begünstigte Geh- und/oder Fahrrechte bestehen, dazu zählen ggf. auch ungeschriebene Gewohnheitsrechte, lässt sich naturgemäß nicht einwandfrei ausschließen, dass in die Näherungswerte Preise aus der Kaufpreissammlung für Grundstücke mit und ohne Zuwegung eingehen. Aus BayernAtlas und UmweltAtlasBayern konnten zu den betreffenden Grundstücken nachfolgende Einzelheiten erhoben werden (www.atlas.bayern.de; www.umweltatlas.bayern.de): Vorgang 1 beinhaltet zwei Grundstücke östlich Adlkofen im „Riedenberg“, einer bewaldeten Höhe, die im Westen und Norden in das Tal des „Pfarrwiesgrabens“ abfällt. Es handelt sich um zwei Randhölzer entlang besagten Grabens in etwa 445 und 460 Metern Seehöhe. Die Grundstücke sind voll bestockt. Von Norden führt zwar eine Zuwegung, allerdings ist nicht zu erkennen, ob diese auch die Grundstücke über das Gerinne des „Pfarrwiesgrabens“ erreicht. Vorgang 2 ist ein Waldstück im „Fliegenholz“, ein kleinerer Forst, der allseits umgeben ist von Landwirtschaft, unmittelbar südwestlich Adlkofen gelegen. Das Grundstück liegt zwischen 470 und knapp 490 Metern Seehöhe und verfügt über eine Zuwegung. Etwa die Hälfte der Fläche liegt kahl, auf Abschnitten könnte Verjüngung bzw. Jungwuchs aufstehen. Im Osten stößt das Grundstück an Landwirtschaft. Vorgang 3 liegt im „Rennfeld“ unmittelbar im Süden von Adlkofen zwischen 460 und 480 Metern Seehöhe. Im Norden führt der „Pfarrwiesgraben“. Das Grundstück ist voll bestockt und besitzt eine Zuwegung. Unweit westlich davon liegt Verkaufsfall 4 im

„Himmelreichtal“ zwischen 470 und 480 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist nach Westen exponiert und fällt in den „Pfarrwiesgraben“ ab. Im Osten grenzt es an Landwirtschaft. Es ist vollständig bestockt und hat Wegeanschluss. Verkauf 5 liegt im bereits genannten „Fliegenholz“ auf 490 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist voll bestockt und hat Wegeanschluss. Im Norden und Westen grenzt es an Landwirtschaft. Verkaufsfall 6 liegt nordwestlich Dietelskirchen und südöstlich Wimm zum „Kirmbach“ zwischen 450 und 465 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist voll bestockt und verfügt über eine Zuwegung. Verkaufsfall 7 liegt westlich Paring am nördlichen Rand eines Holzes am „Paringer Bach“ in etwa 475 Metern Seehöhe. Im Norden und Osten grenzt das Grundstück an Landwirtschaft. Auf etwa 40% der Fläche ist der Holzbestand abgenutzt, möglicherweise hat sich hier Verjüngung eingestellt bzw. steht Jungwuchs auf. Das Grundstück hat Wegeanschluss. Verkaufsfall 8 befindet sich östlich Goldern in der „Rachelsau“ im Bereich des „Schwalbengrabens“ in rund 430 Metern Seehöhe. Im Süden grenzt das Grundstück an Offenland. Es ist voll bestockt, doch ist eine Zuwegung nicht auszumachen. Verkauf 10 liegt östlich Jesendorf im Tal des „Paradiesbaches“ in etwa 470 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist voll bestockt und verfügt über eine Zuwegung. Verkauf 11 findet sich südwestlich Kronwieden in der „Loichinger Au“ in 360 Metern Seehöhe. Im Norden führt der „Längenmühlbach“, das Grundstück ist voll bestockt und verfügt über einen Wegeanschluss. Vorgang 12 bezieht sich auf zwei

Waldgrundstücke. Sie liegen unmittelbar östlich von Loiching in einem bewaldeten Terrassenabfall zwischen 390 und 425 Metern Seehöhe. Die Grundstücke sind voll bestockt und haben Wegeanschluss. Im Südosten grenzt Ackerland an. Verkaufsfall 13 befindet sich unmittelbar östlich der Ortschaft Ruhmannsdorf am westlichen Abfall des „Gänskragen“, einem nördlichen Ausläufer des „Kröninger Forstes“ zwischen 425 und 460 Metern Seehöhe. Im Westen führt der „Aichbach“. Das Grundstück ist voll bestockt. Eine direkte Zuwegung ist nicht auszumachen. Verkaufsfall 14 liegt am östlichen Rand des „Fuchsgrabens“, unweit der Ortschaft Impenbach. Das Grundstück fällt von 475 bis 450 Metern steil in eine nach Westen führende Schlucht ab. Es ist vollends bestockt, eine direkte Zuwegung gibt es nicht. Verkauf 15 liegt unmittelbar östlich der Ortschaft Neukreith, südöstlich Otten- ding. Der Holzgrund gehört zum großen „Dornwanger Holz“ an der Staatsstraße 2141. Das kleine Grundstück liegt auf 450 Metern Seehöhe und ist voll bestockt. Im Süden führt ein Weg, hier grenzt Ackerland an. Zum Kaufvorgang 16 gehören zwei Grundstücke. Sie liegen unweit Oberspechtrain im „Aubrunner Holz“ auf 490 Metern Seehöhe. Sie sind voll bestockt und besitzen im Süden eine Zuwegung. Die rechteckigen Grundstücke grenzen hier mit ihrer schmalen Seite an Landwirtschaft. Auch der letzte Verkaufsvorgang 17 erstreckt sich über zwei Grundstücke. Eines davon liegt unmittelbar in Oberweigendorf. Da es direkt am „Scheiblbach“ liegt, ist hier von Auwald auszugehen. Es liegt in 410 Metern Seehöhe. Für das Grundstück besteht

Wegeanschluss. Das zweite Grundstück findet sich nicht weit davon entfernt südlich Buchmoos und östlich Stelzenberg im „Brandholz“ auf 455 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist vollständig bestockt und hat im Nordosten Wegeanschluss. Das Rechteck grenzt hier mit seiner schmalen Seite an Ackerland.

Die Kaufpreise von Waldflächen aus der Kaufpreissammlung enthalten in der Regel neben dem Bodenwert auch den Wert des forstlichen Aufwuchses. Es handelt sich somit nicht um den Boden-, sondern um den Waldwert. Aus der Kaufpreissammlung geht meistens nicht hervor, wie sich die erlösten Kaufpreise auf Boden und Bestand aufteilen. Dazu müssten die Holzbestände auf den betreffenden Waldgrundstücken bewertet und die Bodenwerte aus der Differenz abgeleitet werden. Die Vorgänge 14 und 16 in den Gemarkungen Oberaichbach und Weigendorf sind hier eine Ausnahme, indem die Kaufpreise für Grund und Boden von den Gutachterausschüssen angegeben werden. Beim Vorgang 14 vom 22.04.2024 mit 6.658 m² zu 5,41 €/m² sind 1,09 €/m² für den Boden genannt. Beim Verkauf 16 mit 4.389 m² zu 3,42 €/m² gibt der Gutachterausschuss den Kaufpreis für Grund und Boden mit 5.000 € und den des Aufwuchses mit 10.000 € an (GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT; Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen, DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, mit E-Mail vom 30.01 und 04.02.2026). Aus 5.000 € : 4.389 m² leitet sich ein Bodenwert von 1,14 €/m² ab . Eine

statistisch abgesicherte Aussage ist mit diesen zwei Werten allerdings nicht zu treffen.

In der Gesamtschau umfassen die verbliebenen 14 Vorgänge eine Fläche von 211.107 m² zu einem gewichteten arithmetischen Mittelwert von 5,21 €/m² für Grund und Boden einschließlich Holzbestand. Für einen realistischen und marktgerechten Wertansatz sind die erzielten Verkaufspreise an den Wertstichtag anzupassen. Um einen realistischen Wertansatz für die Gemarkungen Hüttenkofen und Nieder- und Oberviehbach in den Gemeinden Niederaichbach und Niederviehbach ermitteln zu können, werden die Kaufpreise in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 j, verschiedene Jahre, mit herangezogen (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG, www.statistik.bayern.de). Einen statistischen Bericht zu Kaufwerten forstwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern gibt es nicht. Unter Berücksichtigung der Veränderung der Bodenrichtwerte und Kaufwerte, des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der allgemeinen Marktlage wird in den Ausführungen von Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH keine zeitliche Anpassung an den Wertstichtag vorgenommen (DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, E-Mail vom 16.02.2026). Weshalb eine Anpassung der Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Kaufpreissammlung damit an dieser Stelle entfällt.

Die Verkaufsfälle 2 und 3 vom 11.02. und 09.01.2025 heben sich mit 60.220 m² und 66.170 m² deutlich von den übrigen Verkaufsvorgängen ab. In Summe machen diese zwei Verkaufsfälle 126.390 m² aus, das sind annähernd 60% der verkauften Waldfläche, lässt man die Vorgänge 14 und 16 außer Betracht, für die der Bodenpreis bekannt ist. Daraus ermitteln sich 5,92 €/m² und eine durchschnittliche Fläche von 63.195 m². Auf die übrigen 12 Grundstücke entfallen 84.717 m² mit 7.060 m² im Schnitt. Für sie wurden 4,16 €/m² bezahlt. Erfahrungsgemäß erlösen kleinere Flächen im Verhältnis einen höheren Preis, weil sich dieser häufig an einem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Dabei können etwa eine bessere Arrondierung des Waldbesitzes, Abrundung eines Jagdrevieres oder eine günstigere Erreichbarkeit und Erschließung eine Rolle zur Preisfindung spielen. Andererseits wird der Markt für größere Grundstücke kleiner, weil für solche Objekte ein höheres Investment zu tätigen ist, was einen niedrigeren Quadratmeterpreis zur Folge haben kann. Auf Vorgang 3 trifft dies nicht zu. Obwohl das Grundstück deutlich größer ist als die übrigen Vergleichsgrundstücke, lag der Preis dafür mit 6,70 €/m² erkennbar über den Erlösen aller anderen Grundstücke. Beim Vorgang 2 liegt der Erlös von 5,06 €/m² etwa auf dem Niveau der anderen Grundstücke, allerdings ist es nur zur Hälfte bestockt, auf der zweiten Hälfte wird zumindest auf Abschnitten Verjüngung vermutet. Unterstellt man für den durchschnittlich erzielten Preis aus dem Segment der Verkäufe 1 bis 17 ohne 2, 3, 9, 14 und 16 eine Aufteilung

von 1/3 zu 2/3 für Boden und Bestand, so ermittelt sich daraus ein Näherungswert für den Waldboden von 1,39 €/m², bei einem Verhältnis von 1 : 1 nach LINDEMANN, 1992 ein solcher von 2,08 €/m² und bei einer Aufteilung von 40% : 60% gemäß Bekanntgabe des Bayerischen Landesamtes für Steuern von 2018 bestimmt sich schließlich ein Näherungswert von 1,66 €/m². Bezieht man die Verkaufsfälle 2 und 3 mit ein, ergeben sich Näherungswerte von 1,74 €/m² bzw. 2,61 €/m² und 2,08 €/m². 8,88% des verkauften Waldes erlösten zwischen 1,87 €/m² und 2,46 €/m², im Mittel 2,05 €/m², für 6,81% wurden 3,00 €/m² bis 3,88 €/m² bezahlt, mit 3,69 €/m² im Mittel, 42,24% erlösten zwischen 4,30 €/m² und 5,06 €/m², im Schnitt 4,87 €/m² und schließlich wurden für 42,06% zwischen 5,54 €/m² und 6,70 €/m² bezahlt und damit 6,47 €/m² im Durchschnitt. Geht man vom gleichen Maßstab für Boden und Bestand aus, ermitteln sich Näherungswerte von 0,68 €/m² bzw. 1,03 €/m² und 0,82 €/m² für 8,88% der verkauften Flächen, 1,23 €/m², 1,85 €/m² und 1,48 €/m² für 6,81% der Waldfläche, 1,62 €/m², 2,44 €/m² und 1,95 €/m² für 42,24% und schließlich 2,16 €/m², 3,24 €/m² und 2,59 €/m² für 42,06% der verkauften Waldgrundstücke.

4.

Für einen Vergleich mit angrenzendem Agrarland zieht man für Waldboden nicht unbedingt hochwertige Landwirtschaftsflächen heran, sondern geht naturgemäß von landwirtschaftlichen Grenzertragsböden aus. Vergleichspreise dazu liegen aber nicht vor. In der Ausarbeitung von Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH wurde nach

Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik sowie der Marktlage am Wertstichtag ein Basiswert auf Grundlage der vorliegenden angepassten Kauffälle, als durchschnittlicher Lagewert für Ackerflächen ohne Ortsnähe mit überwiegend mittleren Wertfaktoren¹⁴ in Höhe von rund 17,10 €/m² als angemessen und marktgerecht ermittelt. Nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik wurde für absolute Grünlandflächen mit überwiegend mittleren Wertfaktoren ein Basiswert in Höhe von rund 8,55 €/m² als angemessen und marktgerecht ermittelt. Auf die Ausführungen von Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH wird Bezug genommen (DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, E-Mail vom 16.02.2026). Ausgehend vom Basiswert für Grünlandflächen ergibt sich eine hilfsweise und unterstützende Näherung für den Waldboden gemäß WaldR 2000 von 2,85 €/m² bei einem Wertverhältnis von 1 : 3 und bei 1 : 4 eine solche von 2,14 €/m². Eine Näherung mit den gleichen Wertmaßstäben ausgehend von Ackerland würde zu nicht angemessenen Werten führen. Hier wäre wohl von einem anderen Maßstab auszugehen.

Abschließend ist zum Waldgrundstücksmarkt zu sagen, dass die Preise ab 2013 deutlich angezogen haben. Ausgehend von Finanz-, Wirtschafts- und Eurokrise flüchten sich Investoren aufgrund des

¹⁴Größe ca. 1,0 bis 5,0 ha, mittlere ortsübliche Bonität ca. 51 bis 67 BP, Ausformung regelmäßig bis leicht unregelmäßig, eben bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

„billigen“ Geldes in Sachwerte und entdecken Wald in zunehmendem Maße als Geldanlage (HOLZMANN, 2012). Trotz hohen Kapitalbedarfs bei geringer Verzinsung (in Deutschland zwischen 2 – 5%) wird Wald als wertbeständiges Portfolio betrachtet, als eine „greifbare“ Sachwertanlage mit überschaubarem Risiko, liegt dieses doch nur auf dem Holzbestand aber nicht auf dem Boden (TEXTOR, 2012). Dazu hofft man von künftigen Landpreissteigerungen partizipieren zu können (HOLZMANN, 2012)¹⁵. Wald wird als relativ stabiler Sachwert gesehen, mit der Option, ihn bei schlechten Holzpreisen einfach stehen zu lassen, nach dem Motto: Wald wird „mehr“, auch wenn er nur „rumsteht“ (ASSENMACHER, 2012). Wie zu erheben war, besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken in der Landwirtschaft. Die Nachfrage danach ist größer als das Angebot. Boden ist knapp. Mittlerweile haben die Preise in der Landwirtschaft ein Niveau erreicht, das sich Landwirte bald nicht mehr leisten können. Mit Boden wird spekuliert und er ist immer mehr Wertanlage für Besitzer, die mit der Landwirtschaft nichts zu tun haben. Waldboden ist zwar nicht so begehrt als landwirtschaftlicher Nutzgrund, dennoch wurden selbst für schlechte und schwache Waldstandorte, Feuchtflächen, Moore, Filze und Geringstland vielfach Preise erzielt, die weit über dem wirtschaftlichen Ertragswert solcher Flächen liegen. 2018 war eines der heißesten Jahre

¹⁵In der Tat schrumpft die Waldfläche weltweit jährlich um 7,3 Millionen Hektar von rund 4 Milliarden Hektar bei steigender Nachfrage nach Holz, weil diese mit der Bevölkerungszunahme korreliert (ASSENMACHER, 2012). Schon wird ein Holzzeitalter ausgerufen. Mit dem prognostizierten Ende fossiler Energieträger und der Abnahme alternativer Rohstoffe wird Holz für die nächsten Jahrhunderte wieder eine enorme Bedeutung vorausgesagt.

seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Im Jahresschnitt lag die Lufttemperatur in Bayern bei 9,9 Grad und damit 2,4 Grad über dem langjährigen Mittel von 1961 bis 1990. Das Trockenjahr 2018 zog massive Käferschäden nach sich, mit einem enormen Schadholzaufkommen. Der 21. Juli 2024 wurde als der weltweit heißeste Tag seit Beginn der Wetteraufzeichnungen ausgerufen. Die sich immer mehr abzeichnende Klimaerwärmung stellen Planbarkeit und Nachhaltigkeit im Wald zunehmend in Frage. Die Näherungswerte für den Waldboden sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 3: Zusammenfassung der Näherungswerte für den Waldboden

	Verhältnis	€/m²
Wald		
Boden <i>ohne</i> Bestockung (Kaufpreissammlung)		
Verkaufsfall 14 Oberaichbach		1,09
Verkaufsfall 16 Weigendorf		1,14
Boden <i>mit</i> Bestockung		
Segment - Verkaufsfälle 1 - 17 ohne 2, 3, 9, 14, 16		
	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,39
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,08
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	1,66
Alle Verkaufsfälle 1 - 17 ohne 9, 14 und 16	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,74
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,61
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	2,08
8,88% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	0,68
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	1,03
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	0,82
6,81% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,23
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	1,85
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	1,48
42,24% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,62
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,44
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	1,95
42,06% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	2,16
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	3,24
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	2,59
Grünlandflächen	1 : 3	2,85
	1 : 4	2,14
Bodenrichtwerte		
Forstflächen <i>ohne</i> Bestockung		
Landkreis Landshut		1,80
Gemeinde Niederviehbach		1,50

Basiswert Waldboden: 2,20 €/m²

5.

Flurstück 297 gehört keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet an und auch keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, es liegt auch in keinem Wasserschutzgebiet. Der aufstehende Auwald gehört zum Biotop 7340-0246 *Auwaldrestbestände in den „Griesteilen“ und in den westlichen Wörther Wasen*. Es befinden sich keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile auf dem Grundstück. Das Grundstück ist nicht in das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald und Offenland (VNP) aufgenommen, es bestehen auch keine Bewirtschaftungsauflagen nach dem Bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm für die Fläche. Das Grundstück ist nicht Teil eines Bayern-Netz-Natur-Projektes und wird auch nicht im Ökoflächenkataster (ÖFK) geführt (www.atlas.bayern.de; www.umweltatlas.bayern.de); LANDRATSAMT LANDSHUT, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 23.09.2025). Der Waldbestand hat eine Bedeutung für das Landschaftsbild, ist Lebensraum und von Belang für Erholung und Bodenschutz, er erfüllt Immissions-, Lärm- und Sichtschutz, auch wirkt er sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus. Ansonsten wird davon ausgegangen (ggf. fiktiv), dass keine weiteren Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Die Ausübung der ordnungsgemäßen forstlichen Nutzung sollte uneingeschränkt möglich sein, ggf. ist bei Maßnahmen abzuklären, ob diese erlaubt sind oder ob sie Schutzziele zuwiderlaufen.

6.

Flurstück 297 Hüttenkofen liegt östlich Niederaichbach im sogenannten „Gries“, einer Aue der Isar auf rund 370 Metern Seehöhe. Im Norden fließt der „Längenmühlbach“, im Süden die Isar, begleitet von einem Hochwasserschutzdamm. Auf dem grundwassernahen, strauchreichen Standort steht ein naturnaher Auwald aus führender Esche mit Bergahorn, Eiche und Birke und weiteren Hölzern der Weichholzaue, etwa Erle und Weide. Zu 4.220 m² Auwald gehören 313 m² Ackerland, 1.234 m² sind unkultiviert, 393 m² gehören zum „Langenmühlbach“ und 237 m² sind Weg. Es handelt sich um einen produktiven Standort, auf dem aber viele Baumarten wegen des anstehenden Grundwassers ausscheiden, so eigentlich alle Nadelhölzer, mit Ausnahme ggf. der Tanne, mit der man es auf etwas trockeneren Abschnitten probieren kann. Doch wird man sich hier weitgehend mit den typischen Baumarten von Weich- und Hartholzaue begnügen müssen. Nachteilig ist daneben auch die Form des Grundstücks, inmitten von Freiflächen, damit bekommen die aufstehenden Bäume von allseits Licht und bilden steile Ränder aus, ökologisch und aus Gründen des Walschutzes ist dies erfreulich, doch hochwertiges Holz ist hier nicht zu erziehen, man muss sich mit eher schlechter Massenware zufriedengeben, mag später einmal die eine oder andere Eiche dabei sein, die im Bestandesinneren vielleicht etwas feiner ist. Bei dem im Kataster angegebenen Weg von 237 m² handelt es sich um eine unbefestigte Fahrt im Norden des Grundstücks, die auf dem Nachbargrundstück 301 zum Damm im

Tabelle 4: Wert des Bodens

[illegible]

9. Werte der aufstehenden Holzvorräte

Eine Bewertung findet getrennt nach Boden und Holz statt. Auf die Ausführungen unter Punkt 1. *Auftrag und Bewertungsstichtag* wird verwiesen. Der Holzbestand wird auf den folgenden Seiten bewertet.

Umtriebszeiten

Auf dem grundwasserfeuchten Augrund von Flurstück 297 steht ein etwa 30 Jahre alter Stangenort aus Baumarten der Weich- und Hartholzaue, führend Esche, der Bergahorn beigemischt ist, Eiche und Weichlaubhölzer. Die Esche ist auf diesem, von Wasserüberschuss geprägten Boden, standortgemäß. Ihre Umtriebszeit liegt bei 120 Jahren. Zwar ist sie noch grün und vital¹⁶, doch ist mit dem Totalverlust für sie zu rechnen, weshalb vom aktuellen Abtriebswert auszugehen ist, allerdings ist das Holz für einen positiven Beitrag noch zu schwach. Zwar von Wasserüberschuss geprägt, handelt es sich um einen produktiven Laubstandort. Um sein Potential nicht liegen zu lassen, bietet sich etwa eine Einbringung von Eichenheistern im Weitverband an. Die noch grüne Esche bietet Schutz vor Frost, wenn sie ausfällt, kann sie auf der Fläche verbleiben, während ein neuer Bestand nachwächst. Es steht genügend Füllholz auf, sodass ein Weitverband ausreicht. Bergahorn und Eichenteile haben Zukunft. Letztere Baumart

¹⁶Seit 2008 breitet sich das Eschentriebsterben flächendeckend aus und bringt vor allem Junghölzer innerhalb weniger Jahre zum Absterben. Auch Althölzer sind massiv betroffen. Hier verläuft die Krankheit eher chronisch. Die Eschen werden geschwächt und sind damit anfälliger für Schädlinge (BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT, PRAXISHILFE Klima – Boden – Baumartenwahl, 2019).

ist mit etwa 120 Jahren hiebsreif. Der Umtrieb des Bergahorn liegt auch bei 120 Jahren, vorliegend wird von 100 Jahren ausgegangen. Anstelle der Eiche kann etwa auch mit schnellwachsenden Pappelhybriden im Kurzumtrieb gearbeitet werden, selbst entscheidet man sich für die Eiche, kann diese in einem besonders weiten Verband mit schnellwachsenden Pappeln überstellt werden. Roterle, Birke, Aspe, Weide und Eberesche sind typische Baumarten der Flussaue. Alle ertragen Nässe, sind nützliche Füllhölzer, verbrauchen überschüssiges Wasser und helfen anderen Baumarten, etwa Eiche und Hainbuche, den Boden aufzuschließen. Gerade im Klimawandel ist es gerechtfertigt, sie mitzudenken, Erle insbesondere auf besonders nassen Abschnitten, die anderen vorwiegend an den Rändern. Es stehen einzelne Nussbäume auf der Fläche, einzel- bis truppweise kann er eine interessante Beimischung sein, ebenso Wildkirsche. Die Umtriebszeiten nachfolgend:

Tabelle 5: Umtriebszeiten

Baumart	Umtriebszeit in Jahren
Esche	<i>von Ausfall durch Triebsterben ist auszugehen</i>
Bergahorn	100
Eiche	120
Roterle	90
Birke/Aspe/Eberesche	70 - 80
Weide	50

Holzpreise

2025 war ein „normales“ Waldjahr. Der Borkenkäfer ließ Schlimmes befürchten, doch blieb der Anfall von Schadholz wegen des nassen Julis überschaubar. Die Nachfrage nach Nadelsägerundholz war lebhaft, die Sägewerke waren voll aufnahmefähig, so legten die Preise nicht zuletzt wegen des anhaltend regen Exports noch einmal zu (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V., WBV-Aktuell 2 und 3/2025). In den Wintermonaten waren 126,50 €/Fm für Fichte Leitsortiment B/C 2 b zu bekommen, aktuell sind es 132 €/Fm. Neue Preisverhandlungen sind für Anfang Mai zu erwarten (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH, E-Mail vom 03.11.2025; mündliche Mitteilungen vom 05.03.2026). Doch reagiert der Rundholzmarkt sensibel und unerwartete Schadholzmengen können zu plötzlichen Preisänderungen führen (WALDBEISTZER-VEREINIGUNG ROSENHEIM w. V. unter: www.wbv-rosenheim.de). Die zum Stichtag gegendüblich, durchschnittlich erzielten Preise als Mittel der letzten fünf Jahre – also von 2021 bis 2025 – liegen bei etwa 110 €/Fm für das Leitsortiment, was deutlich über dem Schnitt der letzten 10 Jahre von 99 €/Fm liegt und nimmt man die letzten 20 Jahre, waren es 95 €/Fm. Kiefern-Fixlängen der Güte B erlösten 120 €/Fm ab 3 a und stärker, Güte C bei 100 €/Fm. Das Mittel 2021 bis 2025 liegt hier bei 108 € und 80 €. Laubholz ist ein Saisonprodukt und darf nur außerhalb der Saftzeit geschlagen werden. Die Nachfrage nach Eiche war gut, schlechtere Qualitäten lassen sich nicht mehr so gut verkaufen.

Für die Eiche wurden in der zurückliegenden Saison zwischen 120 € und 300 € für B Stärke 3 a bis 6 bezahlt, was etwa dem Niveau 2021 bis 2025 von 120 € bis 321 € für den Festmeter entspricht. Die Nachfrage nach Buche stagniert, mit 60 € bis 105 € für B, was etwa beim Niveau 2021 bis 2025 liegt. Roterle und Birke wurden verhalten nachgefragt. Bei Bergahorn waren nur gute und starke Qualitäten gefragt. Dies gilt auch für Esche. Der Einschlag beim Laubholz ist abgeschlossen. Für die kommende Saison ist von vergleichbaren Preisen auszugehen. Wegen Bläuegefahr darf Kiefer ebenfalls nur im Winter geschlagen werden. Auch hier wird der Preis fortgeschrieben. Schwierig war die Situation bei Rest-, Industrie- und Energieholz. Die Nachfrage danach stagnierte. Hier macht sich die Schließung der Papierfabrik Plattling bemerkbar, dazu haben auch einige kleinere Werke ihre Produktion eingestellt. Für D-Holz-Qualitäten und Industrieholz wurden von der Spanplattenindustrie bei 77 € je Tonne absolut trocken (t-atro)¹⁷ bezahlt. Seit Ausbruch des Krieges in Nahost am 28.02.2026 zieht der Preis für dieses Segment an. Da die weitere Entwicklung schwer abzusehen ist, erfolgt hier eine defensive Quantifizierung mit dem langjährigen Mittel, das bei etwa 90 € bis 100 €/Tonne liegt (WALDBESITZER VEREINIGUNG PFARRKIRCHEN - SIMBACH, E-Mail vom 03.11.2025; mündliche Mitteilungen vom 05.03.2026). Die Holzpreise sind im Detail den Berechnungen der werbungskostenfreien Erlöse der Anlagen 2 zu entnehmen.

¹⁷ Maßeinheit für die Masse einer Tonne absolut trockenen Holzes.

Sorten- und Güteklassen

Flurstück 297 ist ein schmaler Streifen inmitten von Landwirtschaftsflächen und Offenland. Für astfreies und geradschaftiges Stammholz muss Laubholz auf einer möglichst großen Betriebsfläche dauernd beschattet bleiben. Der Waldbestand ist lediglich 4.220 m² groß. Die Bäume erhalten von allseits viel Licht und bilden an den Rändern einen Trauf mit tiefherabreichenden Kronen und starken Ästen. Für den Schutz des Waldes ist dies erwünscht, für die Qualität des Holzes indes abträglich. So ist davon auszugehen, dass überwiegend eher nur mäßige Qualitäten heranwachsen. Für Eiche wird mit bestenfalls 20%, im Inneren des Bestandes vielleicht mit 30% Güte B im Alter der Umtriebszeit gerechnet. Ansonsten fällt nur minderwertiges Holz der Güte C und schlechter an. Ähnlich verhält es sich bei Bergahorn und Birke.

Kulturrkosten/Wiederaufforstungskosten

Die unterstellten Kulturrkosten wurden den Entschädigungstabellen des Bayerischen Versicherungsverbandes und den Richtlinien zur Waldbewertung des Landes Nordrhein-Westfalen entlehnt und werden auf den Stichtag bezogen wie folgt geschätzt:

Tabelle 6: Kulturrkosten

Baumart	zum 24.07.2025 €/ha
Fichte	4.500
Tanne	6.000
Kiefer	6.000
Buche	9.000
Eiche	10.000
Bergahorn	6.000
Roterle, Wildkirsche	6.000
Birke, Aspe, Vogelkirsche	4.000

Die aufstehende Bestockung stammt überwiegend aus Naturverjüngung. Für die Esche ist von Totalverlust auszugehen. Eingemischte Ahome und Eichen werden sich halten können, Unter- und Zwischenständer sind mitzudenken, genauso aufkommende standortsgemäße Naturverjüngung und Weichlaubhölzer insbesondere an den Rändern. Erforderlichenfalls ist voranzubauen, etwa mit Eiche oder ggf. mit Pappel, auch mit Walnuss und Wildkirsche kann man es probieren. In der gleichen Vorgangsweise lassen sich unbestockte Abschnitte abdecken. Auf besonders nassen, grundwassernahen Bereichen bietet sich die Roterle an. Bei Naturverjüngung ist vielleicht mit einem Mehraufwand bei Einschlag und Bringung zu rechnen und unter Umständen muss eine überdichte Naturverjüngung auf den Abstand der Kunstverjüngung gepflegt werden. Dennoch sind Kulturen aus Naturverjüngung kostengünstiger als solche aus Kunstverjüngung. Die Kalkulation der Kulturrkosten ist als Schätzung zu betrachten.

Holzerntekosten

Der Unternehmersatz für mechanische Aufarbeitung beträgt je nach Lage, Zufahrt und Grundstück 20 € bis 25 € je Fest- und Raummeter für Nadel- und 23 € bis 28 € für Laubholz einschließlich Rücken, zuzüglich Mehrwertsteuer. Im steilen Gelände ist von 30 € bis 35 € für Nadel- und 33 € bis 38 € für Laubholz auszugehen (FORSTUNTERNEHMEN EISENREICH vom 30.05.2025; FORSTUNTERNEHMEN KERINNES vom 02.06.2025). Die Holzerntekosten sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die nachfolgenden Werte der aufstehenden Holzvorräte gehen von erntekostenfreien Erlösen zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus.

Tabelle 7: Kosten in der Holzernte

	Holzerntekosten einschließlich Rücken		
	Nadelholz	Laubholz	
	€/Fm/Rm		
einfache Verhältnisse	20,00 - 25,00	23,00 - 28,00	Prozessoraufarbeitung
steiles Gelände	30,00 - 35,00	33,00 - 38,00	Prozessoraufarbeitung

Sachwert des Wald(teil-)grundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025							
Flur- stück	Fläche m²	Boden €	€/m²	Bestand €	€/m²	Gesamt €	€/m²
297	4.220	4.642	1,10	1.542	0,37	6.184	1,47
Weg	237	521	2,20			521	2,20
Sa.	4.457	5.163	1,16	1.542	0,35	6.705	1,50
Sa.	4.220	4.642	1,10	1.542	0,37	6.184	1,47
Weg	237	521	2,20			521	2,20
Gesamt	4.457	5.163	1,16	1.542	0,35	6.705	1,50
Wert des Bodens						5.163	1,16
Sachwert des Holzbestandes						1.542	0,35
Gesamtsachwert						6.705	1,50

11. Verkehrswerte

11.1 Diskussion

Flurstück 297 liegt in der Aue der Isar. Auf dem Grundstück steht ein Stangenort führend aus Esche mit Bergahorn, Eiche, Birke und noch anderen Weichlaubhölzern. Eigentlich ein produktiver Standort, auf dem aber viele Baumarten wegen des anstehenden Grundwassers ausscheiden, so im Wesentlichen alle Nadelhölzer. Vom Ausfall der Esche ist auszugehen. Es bietet sich ein Umbau etwa mit Eiche an. Da viel Füllholz auf der Fläche steht, genügt dazu ein Weitverband. 297 ist ein schmaler Streifen inmitten Offenland. So erhalten die Bäume von allseits Licht und bilden dadurch tiefherabreichende Kronen aus. Hochwertiges Holz ist hier nicht zu erziehen, bestenfalls mäßige Massenware. 2025 war ein Jahr ohne größere Kalamitäten. Die Nachfrage nach Nadelsägerundholz war groß. Für Fichte Leitsortiment B/C 2 b werden aktuell 132 €/Fm bezahlt, das langjährige Mittel liegt bei 110 €. Kiefern-Fixlängen erlösten in der abgelaufenen Saison 120 €/Fm für B ab 3 a und 100 € für C. Das langjährige Mittel liegt bei 108 € und 80 €. Laubholz darf wie Kiefer nur außerhalb der Saftzeit geschlagen werden. Bessere Eiche Stärke 3 a bis 6 erlöste zwischen 120 € und 300 €, was etwa beim langjährigen Mittel liegt. Die Nachfrage nach Buche stagniert mit Preisen von 60 € bis 105 € für B, was etwas beim Niveau 2021 bis 2025 liegt. Roterle und Birke wurden verhalten nachgefragt. Bei Bergahorn und Esche waren nur bessere Qualitäten gefragt. Für die kommende Wintersaison wird von vergleichbaren

Preisen ausgegangen. Auch der Kiefernpreis wird fortgeschrieben. D-Holz-Qualitäten und Industrieholz bewegten sich bei 77 €/Tonne. Mit dem Krieg in Nahost zieht der Preis an.

SAGL, 1992 definiert den Tausch-(Verkehrs)wert eines Gutes als „Funktion (**f**) eines Komplexes von wertbestimmenden Faktoren (Einflussgrößen)“:

Tausch-(Verkehrs)wert = f (Angebot/Nachfrage unter den Bedingungen der Einschätzung von Nützlichkeit und Seltenheit durch bestimmte Akteure).

11.2. Schätzung des Verkehrswerts

11.2.1 Sachwert

Der Sachwert des Wald(teil-)grundstücks ist in Tabelle 9 dargestellt.

11.2.2 Abtriebswert

Der Abtriebswert ist derjenige Wert, der durch Einschlag und Verkauf zu Erlösen ist. Obwohl er in aller Regel meist nur eine theoretische Annahme bleibt – der Realisierung stehen oftmals waldgesetzliche Bestimmungen und waldbauliche Planungen entgegen – ist die Auseinandersetzung mit ihm insofern nützlich, weil er de facto den untersten Wert zum Verkehrswert absteckt. Auf Flurstück 297 steht kein hiebsreifes Holz. Für die Esche ist von Ausfall auszugehen, jedoch ist das Holz für einen positiven Beitrag noch zu schwach.

11.2.3 Verkehrswert

Der Sachwert richtet sich nach den Kosten einer Wiederherstellung (Wiederbeschaffungswert) aus und nicht nach dem Verkaufswert am (freien) Markt (Markt-/Verkehrswert). Je weiter von der Hiebsreife entfernt, umso mehr zeichnet das Alterswertfaktorenverfahren eine erst in späterer Zukunft zu erwartende Massen- und Wertleistung voraus. Die Bestandeswerte nach dem Alterswertfaktorenverfahren sind mit einem unbekannten Risiko behaftet. Zur Findung eines *marktgerechten* Verkehrswertes ist dieses Risiko zu schätzen und als Abschlag bzw. Anpassung in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Anpassung ist umso höher, je jünger und minderwertiger die Bestockung etwa und je

höher das Risiko des Verlustes durch Sturm, Borkenkäfer, Fäule, falsche Herkunft oder ähnlichem einzuschätzen ist. Die Nachfrage nach Waldgrundstücken war in den letzten Jahren hoch. Ob sich die massiven (Käfer)Schäden der letzten Jahre auf den Waldgrundstücksmarkt auswirken werden, lässt sich im Moment nicht absehen. Der Holzmarkt hat wegen regen Exports und überschaubaren Schadholzmengen angezogen. Fichte notiert auf hohem Niveau. Doch bleibt der Markt volatil. Beim Laubholz ist hochwertige Ware gesucht. Auf dem Augrund 297 steht ein Stangenort aus Baumarten der Weich- und Hartholzaue. Die Esche ist naturnah, doch ist mit ihrem Ausfall zu rechnen. Es bietet sich die Einbringung von Eiche im Weitverband an. Hochwertiges Holz lässt sich auf dem schmalen Streifen nicht erziehen. Die ebene Lage ist von Vorteil, der Standort neigt zu Verunkrautung und Verbuschung. Für das Grundstück besteht eine Zuwegung. Der aufstehende Auwald gehört zum Biotop *Auwaldrestbestände in den „Griesteilen“ und in den westlichen Wörther Wasen*. Die Ausübung der ordnungsgemäßen forstlichen Nutzung sollte uneingeschränkt möglich sein, ggf. ist bei Maßnahmen abzuklären, ob diese erlaubt sind oder ob sie Schutzziele zuwiderlaufen. Die sich immer mehr abzeichnende Klimaerwärmung stellen Planbarkeit und Nachhaltigkeit im Wald zunehmend infrage. Unter Berücksichtigung der angesprochenen wertrelevanten Merkmale und Gegebenheiten wird der Verkehrswert für das in der Gemarkung Hüttenkofen gelegene Wald(teil-)grundstück zum Qualitätsstichtag 24.07.2025 wie nachfolgend geschätzt:

Flur- stück	Fläche m²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m²	€	€/m²	€	€/m²
297	4.220	4.642	1,10	1.542	0,37	6.184	1,47
<i>Weg</i>	<i>237</i>	<i>521</i>	<i>2,20</i>			<i>521</i>	<i>2,20</i>
Sa.	4.457	5.163	1,16	1.542	0,35	6.705	1,50
Sa.	4.220	4.642	1,10	1.542	0,37	6.184	1,47
<i>Weg</i>	<i>237</i>	<i>521</i>	<i>2,20</i>			<i>521</i>	<i>2,20</i>
Gesamt	4.457	5.163	1,16	1.542	0,35	6.705	1,50
Wert des Bodens						5.163	1,16
Wert des Holzbestandes						1.542	0,35
Geschätzter Verkehrswert						6.705	1,50

Tabelle 11: Schätzung des Verkehrswertes des Wald(teil-)grundstückes zum
Qualitätsstichtag 24.07.2025

Schätzung des Verkehrswertes des Wald(teil-)grundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025																	
Flur Nr.	Fläche m²	Bodenwerte €/m² €		Waldbestandswerte/Gesamtwerte in €													
				Bestandes- werte	m²	Gesamt- sachwerte	m²	in %	Marktanpassg. geschätzt vom Bestandeswert	Verkehrs- werte geschätzt	m²	Abtriebs- werte	m²	in %	Markt- anpassg. vom Abtriebswert	Abtriebs- werte mit Boden	m²
297	4.220	1,10	4.642	1.542	0,37	6.184	1,47			6.184	1,47					4.642	1,10
Weg	237	2,20	521			521	2,20			521	2,20					521	2,20
Sa.	4.457	1,16	5.163	1.542	0,35	6.705	1,50			6.705	1,50					5.163	1,16
Sa.	4.220	1,10	4.642	1.542	0,37	6.184	1,47			6.184	1,47					4.642	1,10
Weg	237	2,20	521			521	2,20			521	2,20					521	2,20
Gesamt	4.457	1,16	5.163	1.542	0,35	6.705	1,50			6.705	1,50					5.163	1,16
Abtriebswert des Sachwerts																	
Wert des Bodens											1,16	5.163					
Sachwert des Holzbestandes											0,35	1.542					
Gesamtsachwert											1,50	6.705					
Abtriebswert mit Bodenwert											1,16	5.163					
Wertebereich											1,16	bis	1,50				
geschätzter Verkehrswert											1.50	6.705					

12. Bestätigungsvermerk

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

Julbach, den 23.03.2026



Karl-Heinz Hellinger, Dipl. Ing. (FH)

Forstsachverständiger

13. Anlagenverzeichnis

- 1 Bestandeskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- 2 Werbungskostenfreie Erlöse



297

Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 16.02.2026 12:13
<https://v.bayern.de/H7BDt>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 24.07.2025

297 Bestand 1 Dichtung/Stangenort**120** Vorrat Efm o. R.**304** l,0

eben

BHD 50 cm**Holzerlös**

			B	C	D		
			20%	40%	40%	Mittel	Erlös
			2021 - 2025				
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
1 b	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2b	3%	9,12	100,00	80,00	55,00	74,00	674,88
3a	12%	36,48	120,00	100,00	55,00	86,00	3.137,28
3b	24%	72,96	160,00	120,00	55,00	102,00	7.441,92
4	23%	69,92	220,00	130,00	55,00	118,00	8.250,56
5	2%	6,08	276,00	140,00	55,00	133,20	809,86
6	0%	0,00	321,00	152,00	55,00	147,00	0,00
	64%	194,56					20.314,50
IL/IS	24%	72,96				55,00	4.012,80
NVD	12%	36,48	Hack SRM	Fm = 2,4 SRM		10,00	875,52
	100%	304,00					25.202,82

MWSt. 5,5%

1.386,15

Werbungskostenbelasteter Erlös

26.588,97

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

24,00 Fm/Rm

6.420,48

Rücken/Hackschnitzel

5,00 SRM

437,76

Mehrwertsteuer

19%

1.303,07

8.161,31

Werbungskostenfreier Erlös**18.427,67**

60,62

AuWert Bergahorn

Qualitätsstichtag: 24.07.2025

297 Bestand 1 Dickung/Stangenort

100 Vorrat Efm o. R. **344** l,0 eben
BHD 43 cm
Holzerlös

			B	C	D		
			30%	70%	0%	Mittel	Erlös
			2021 - 2025				
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
1 b	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2b	7%	24,08	55,00	55,00	55,00	55,00	1.324,40
3a	17%	58,48	66,00	55,00	55,00	58,30	3.409,38
3b	16%	55,04	85,00	55,00	55,00	64,00	3.522,56
4	13%	44,72	104,00	55,00	55,00	69,70	3.116,98
5	1%	3,44	124,00	55,00	55,00	75,70	260,41
6	0%	0,00	143,00	55,00	55,00	81,40	0,00
	54%	185,76					11.633,74
IL/IS	36%	123,84				55,00	6.811,20
NVD	10%	34,40	Hack SRM	Fm = 2,4 SRM		10,00	825,60
	100%	344,00					19.270,54
MWSt. 5,5%							1.059,88
Werbungskostenbelasteter Erlös							20.330,42
Prozessoraufarbeitung				24,00	Fm/Rm		7.430,40
Rücken/Hackschnitzel				5,00	SRM		412,80
Mehrwertsteuer				19%			1.490,21
							9.333,41
Werbungskostenfreier Erlös							10.997,01
							31,97

AuWert Birke

Qualitätsstichtag: 24.07.2025

297 Bestand 1 Dichtung/Stangenort**80** Vorrat Efm o. R. **172** l,0 eben**BHD** 40 cm**Holzerlös**

			B	C	D		
			40%	60%	0%	Mittel	Erlös
			2021 - 2025				
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
1 b	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2b	11%	18,92	55,00	55,00	55,00	55,00	1.040,60
3a	19%	32,68	62,00	55,00	55,00	57,80	1.888,90
3b	14%	24,08	64,00	55,00	55,00	58,60	1.411,09
4	9%	15,48	72,00	55,00	55,00	61,80	956,66
5	0%	0,00	81,00	55,00	55,00	65,40	0,00
6	0%	0,00	85,00	55,00	55,00	67,00	0,00
	53%	91,16					5.297,26
IL/IS	37%	63,64				55,00	3.500,20
NVD	10%	17,20	Hack SRM	Fm = 2,4 SRM		10,00	412,80
	100%	172,00					9.210,26
MWSt. 5,5%							506,56
<u>Werbungskostenbelasteter Erlös</u>							9.716,82
Prozessoraufarbeitung				24,00 Fm/Rm			3.715,20
Rücken/Hackschnitzel				5,00 SRM			206,40
Mehrwertsteuer				19%			745,10
							4.666,70
<u>Werbungskostenfreier Erlös</u>							<u>4.543,55</u>
							26,42