

**Sachverständigenbüro  
für Immobilienbewertung  
HERMANN FENIS**

Eingangsstelle  
Landgericht u. Amtsgericht  
Landshut (2)

10. JUNI 2024

Scheck  Euro \_\_\_\_\_  
Anl.  GKM \_\_\_\_\_

**Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München**

**Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics**

Sachverständiger für land- und forstwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

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

**Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 83/23**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert von

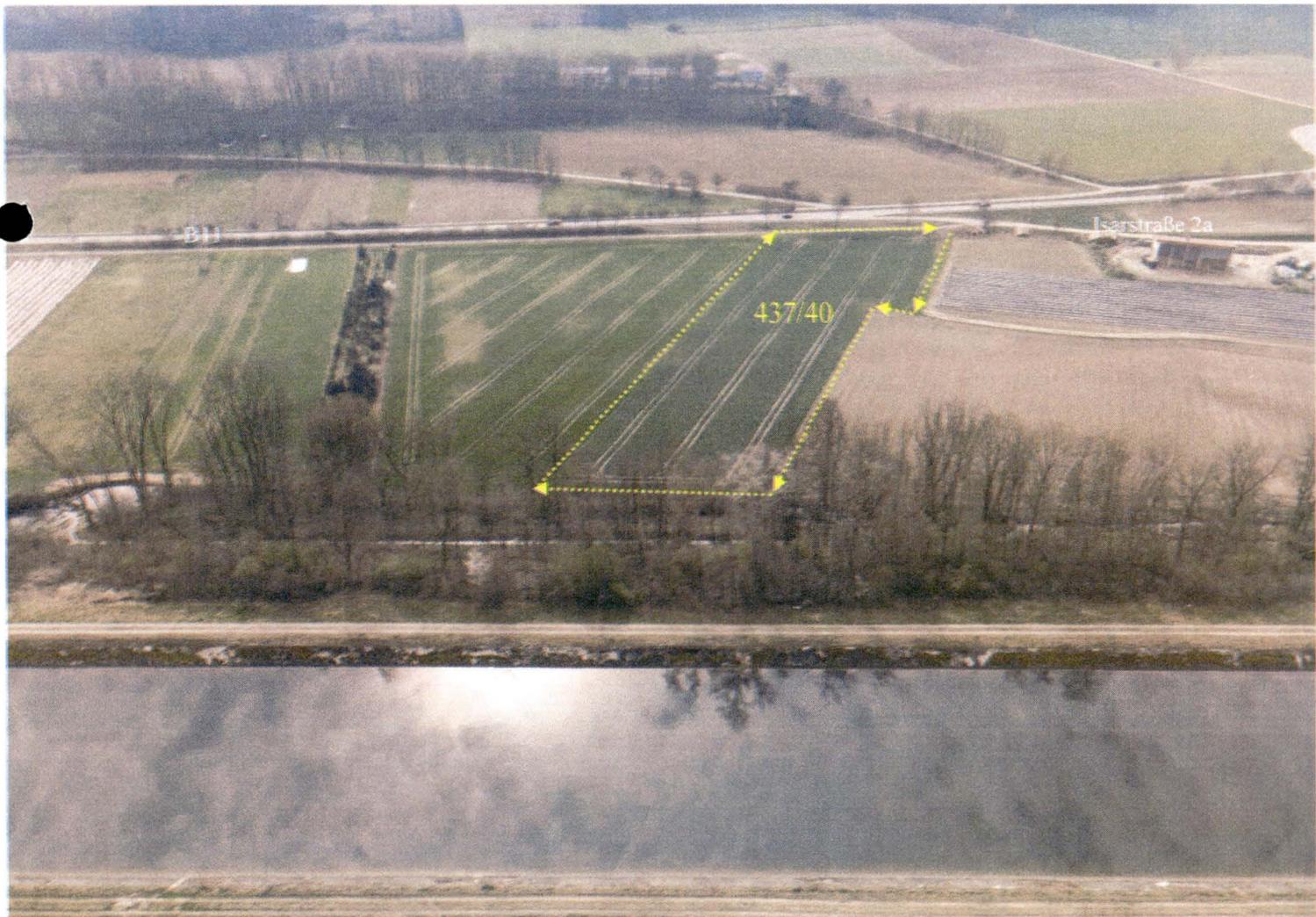
Flurstück Nr. 437/40, Gemarkung Eching (Landshut)  
9.712 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche - ackerfähiges Grünland

Lage: Randlage Isarstraße (2a), 84174 Eching-Hofham



Verkehrswert: 175.000 €

Bewertungsstichtag: 15.05.2024





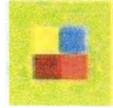


# Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
einer Landwirtschaftsfläche mit 9.712 m<sup>2</sup> Flurstücksgröße  
**Randlage / Ostseite Isarstraße (2a), 84174 Eching-Hofham**

Amtsgericht Landshut,  
Grundbuch von Eching,  
Blatt 1129,  
Flurstück Nr. 437/40, Gemarkung Eching; Flur Hofham

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Einzel-Flurstück Nr. 437/40  
wurde zum Stichtag 15. Mai 2024 ermittelt mit  
**175.000 Euro.**



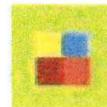
Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens  
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,  
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag  
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 2 K 83/23 –  
zugrunde liegt.



## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Kurzbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Auftrag und Unterlagen</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Beschreibung</b> .....	<b>11</b>
3.1 Grundbuch .....	11
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	12
3.2.1 Übersicht Großraumlage .....	12
3.2.2 Orts-/Erschließungslage .....	13
3.2.3 Topografische Lage.....	14
3.3 Leitpläne .....	16
3.3.1 Regionalplanung .....	16
3.3.2 Flächennutzungsplan Eching-Hofham (LA).....	17
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	18
3.4.1 Makrolage .....	18
3.4.2 Mikrolage .....	20
3.5 Grundstück.....	22
3.5.1 Grund & Boden .....	23
3.5.2 Eckdaten des Flurstücks.....	29
3.5.3 Beurteilung.....	31
<b>4. Wertermittlung</b> .....	<b>32</b>
4.1 Methodisches Vorgehen .....	32
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen.....	32
4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen .....	33
4.1.3 Vergleichswertfaktoren .....	36
4.1.4 Vergleichswertermittlung.....	39
4.2 Verkehrswert.....	41
<b>5. Schlusswort</b> .....	<b>43</b>
 Anlage 1:      Katasterauszug.....	 I

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten.



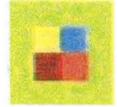
## 1. Kurzbeschreibung

<b>Lage:</b>	Isar-Auen-Acker zwischen Isar-Kanal und B11 mit Feldfahrt und Auf- und Ab- böschungen dazwischen; Ortsrandlage Hofham (Ostseite) – an der Abfahrt von der Bundesstraße B11 – ca. 5 km westlich von Landshut / Wittstraße.				
<b>Navigation:</b>	Isarstraße 2a, 84174 Hofham/Eching; Ausfahrt B11 (Richtung Westen / Moosburg)				
<b>Entfernungen:</b>	Hofham = Ortsrand, Tiefenbach – 1,2 km, Landshut – 5 km;				
<b>Grundbuchstelle:</b>	Amt Landshut, Grundbuch Eching, Blatt 1129;				
<b>Grundbuche- schieb, Größe:</b>	Flur Hofham, Landwirtschaftsfläche; <b>9.712 m<sup>2</sup></b> .				
<b>Nutzungsart:</b>	Festlegung/Anlehnung an das Bodenschätzungsgesetz				
	<b>Abschnittsfläche</b>	<b>Kulturart</b>	<b>Klasse</b>	<b>Wertzahlen</b>	<b>Ertragsmeßzahl</b>
	3.697 m <sup>2</sup>	Grünland	ISIIb3	38/38	1.405
	3.547 m <sup>2</sup>	Grünland	ISIIb2	44/43	1.525
	2.468 m <sup>2</sup>	Grünland	ISIb2	52/49	1.209
	9.712 m <sup>2</sup>			43	4.139
<b>Belastungen:</b>	nicht ersichtlich;				
<b>Umgebung:</b>	Spargelfeld, Rapsfeld, Isarkanal, B11;				
<b>Zustand:</b>	fremdbewirtschaftetes ackerfähiges Grünland; „Winterweizen (Weichweizen)“ gemäß Flächen- und Nutzungsnachweis /AELF Landshut;				
<b>Bebauung:</b>	keine				
<b>Erschließung:</b>	Kiesfahrt der Kommune Eching				
<b>Miet- und Pacht- verhältnisse:</b>	unbekannt				
<b>Nicht geschätzte Einrichtungen und Betriebsvorrich- tungen:</b>	keine; (zum Besichtigungszeitpunkt Wiese)				
<b>Gewerbebetrieb:</b>	keiner;				
<b>Verkehrswert:</b>	<b>175.000 €</b> zum Gutachten-/Bewertungsstichtag am 15.05.2024				



## 2. Auftrag und Unterlagen

<b>Auftraggeber(in):</b>	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
<b>Auftrag / Verwendungszweck / Datum:</b>	Gutachten über den Verkehrswert im Teilungsversteigerungsverfahren 2 K 83/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 12.09.2023;
<b>Gegenstand der Wertermittlung:</b>	Flurstück Nr. 437/40, Gemarkung Eching (Landshut)
<b>Arbeitsunterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Amtsgericht Landshut, Abdruck aus dem Grundbuch von Eching, Blatt 1129</li><li>• Vermessungsamt Landshut, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;</li><li>• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Landshut;</li><li>• Kaufwert-Listen für Landwirtschaftsflächen;</li><li>• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Orto-Photo: 03.08.2022)</li><li>• Fachinformation Naturschutz (Stand: 15.05.2024)</li><li>• Regionalpläne</li><li>• Flächennutzungsplan</li><li>• Standortkundliche Bodenkarten</li><li>• Bodenschätzungskarten</li><li>• Flächen- und Nutzungsnachweise / AELF Landshut</li></ul>
<b>Abschluss der Recherchen:</b>	15.05.2024
<b>Objektbesichtigung:</b>	22.03.2024 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
<b>durch:</b>	den Sachverständigen und Hilfskraft
<b>Umfang:</b>	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	15.05.2024



**Hinweise:**

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

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

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

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

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



**Hinweise ff:**

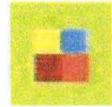
Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

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

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

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

**Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.**



### 3. Beschreibung

#### 3.1 Grundbuch

##### Bestand:

Grundbuchabdruck vom 14.08.2023		Amtsgericht: Landshut	
Grundbuch von: Eching		Blatt: 1129	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	437/40	Flur Hofham, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	9.712

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

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrizitäts-Leitungsrecht) für die Stadt München; eingetragen am 21.05.1928
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrizitäts-Leitungsrecht) für die Stadt München; eingetragen am 18.04.1931
3. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 14.08.2023

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

1. + 2. Leitungsrechte: Ausgeübt an anderer Stelle (entlang der Südseite der ehemaligen „München Straße“; das Flurstück (nördlich der B11 sowie noch nördlicher der Alt-Trasse der vormaligen München Straße) erscheint de facto unbelastet (auch auf absehbare Zeit unbelastet), so dass ein sachlicher Werteeinfluss fehlt.
3. Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.



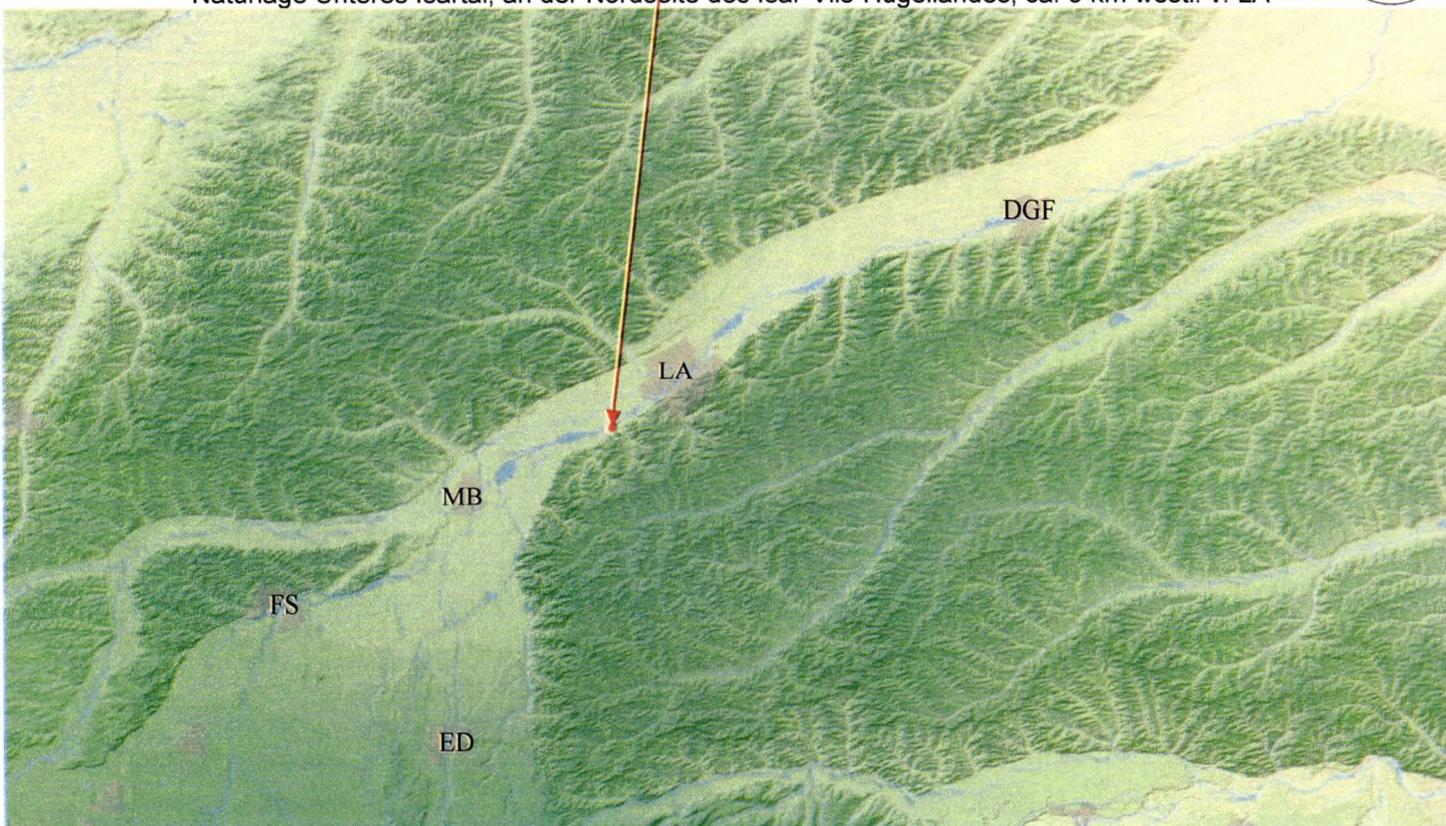
## 3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

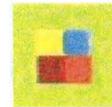
### 3.2.1 Übersicht Großraumlage



Großlage München an der interregionalen Achse München – Landshut – Dingolfing – SR/DEG – Passau (Oberösterreich); (Objektmarkierung: Rotpfeil / Rotpunkt).

Naturlage Unteres Isartal; an der Nordseite des Isar-Vils-Hügellandes; ca. 5 km westl. v. LA





### 3.2.2 Orts-/Erschließungslage

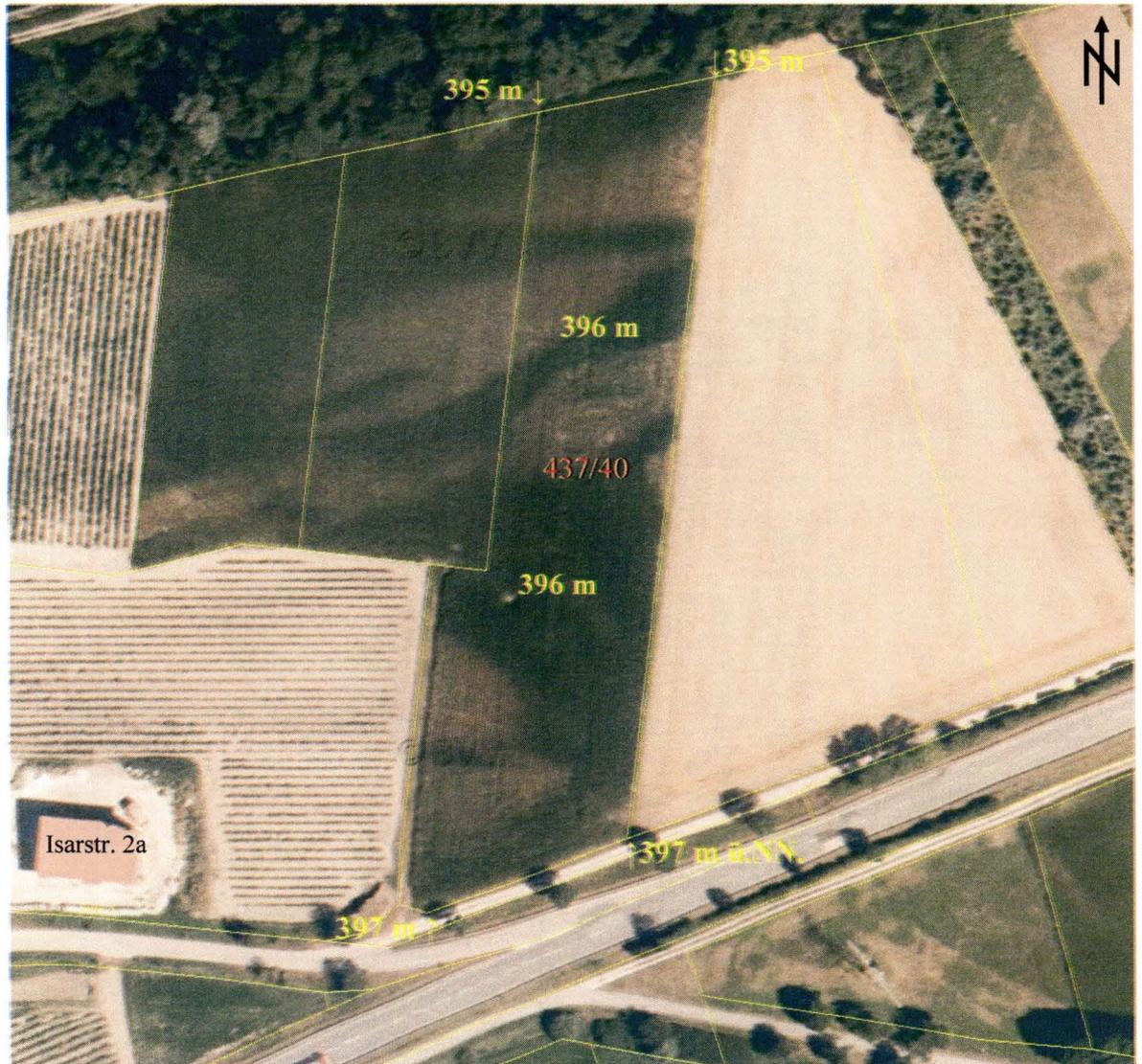


Feldlage zwischen Isar-Kanal & B11; 50 Meter Erschließungsfront per Landwirtschaftsweg → unmittelbare Südflanke am Flurstück als aufgekiester Feldweg;





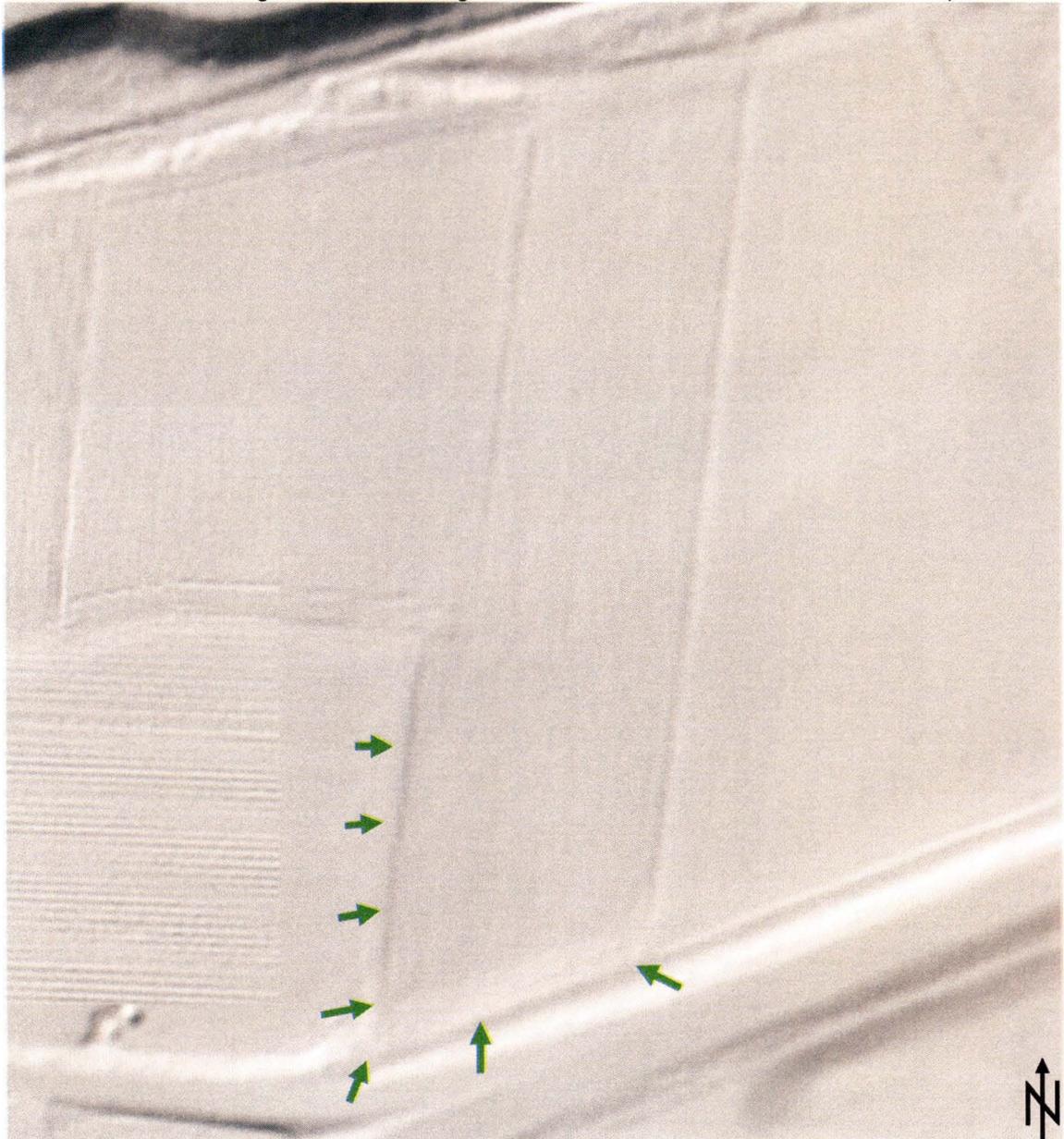
### 3.2.3 Topografische Lage



Ebene Fläche auf 396 m Seehöhe mit Geringst-Nordostgefälle von ca. 2 m über eine Feld-Diagonale von ca. 220 m; < 1 % Gefälle.



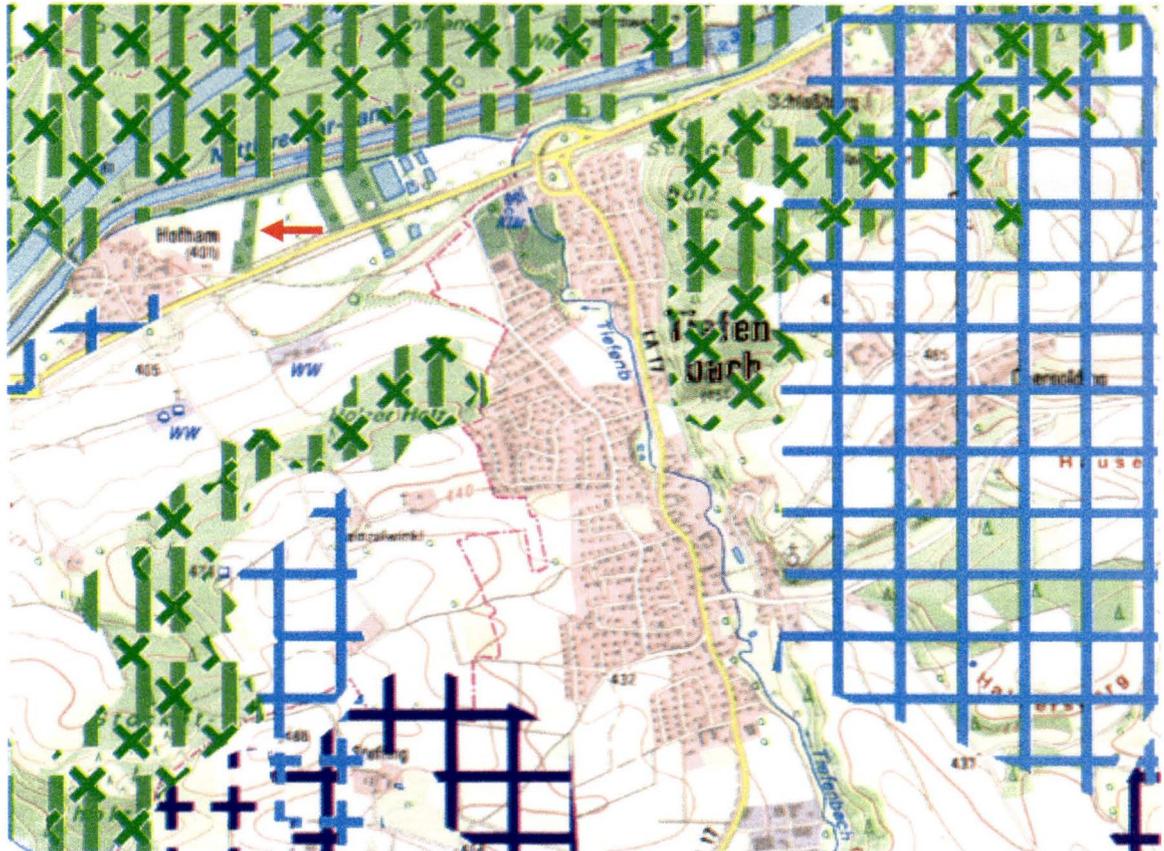
Geländere relief: ohne außerordentliche Auffälligkeiten; Ankuppungen per kommunaler Feldfahrt / Südflanke sowie entlang eines Wiesenweg-Streifens des Flurstücks / Ostseite: s. Grünpfeile





### 3.3 Leitpläne

#### 3.3.1 Regionalplanung



Freie Grund-/Flurstückslage (von direkten Lasten der Regional-/Landesleitplanung).

Sämtliche Landesleitplanungslasten von

Siedlung & Versorgung,

Natur & Landschaft,

Wirtschaft,

Rohstoffe,

Energie (weitere Hochspannungsleitungen, Großemittenten, erneuerbare Energien inkl. Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete der Photovoltaik und Windenergie) und

Verkehr, sind ohne weitere Bedeutsamkeit für die bestehende Flächennutzung der Landwirtschaft; Die vorliegende Fläche ist eine rein der Landwirtschaft vorbehaltene. Sie ist frei von jeglichen Planungslasten wie Förder- und Forderkulissen (Wolfsgebiet, Feldvögel, Bayernnetz Natur Projekte, Wasserschutzgebiete, Ökoflächen).



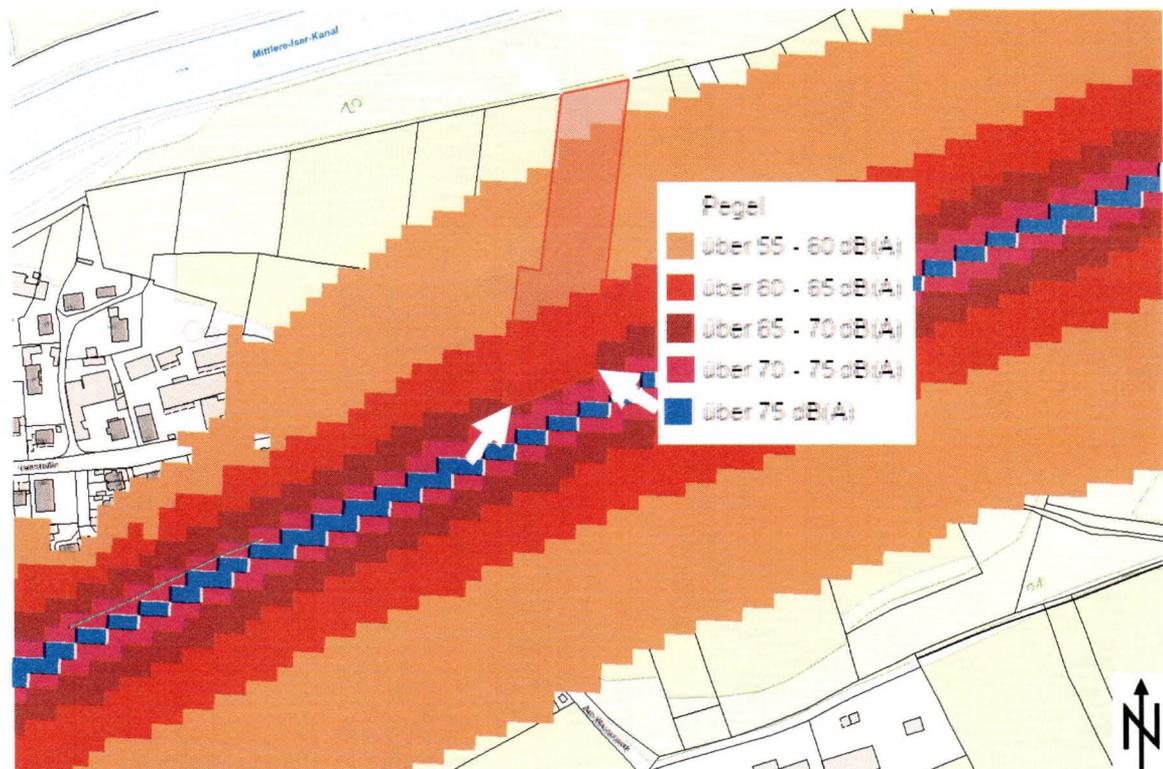
### 3.3.2 Flächennutzungsplan Eching-Hofham (LA)

Die planungshoheitliche Kommune Gemeinde Eching (LA) veröffentlicht weder seinen genehmigten Flächennutzungsplan noch die dazugehörige zusammenfassende Erklärung barrierefrei (digitalisiert); § 6a Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß telefonischer Angabe liegt das Bewertungsobjekt unbeplant im flächenplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

#### 3.3.2.1 Emissionen Lärmkulisse B 11

Verkehrs-/Ballungsraum-Lärmkartierung / „Lärmkataster“:

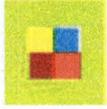
Flurstückslage überwiegend im Lärmbereich  $> 55 \text{ dB (A)} < 75 \text{ dB (A)}$



Objektmarkierung: siehe weiße Hinweis-Pfeile;

Das Objekt liegt an der Nordseite von Feldfahrt (in Richtung Kraftwerk U2) und der Hauptverkehrsstraße Bundesstraße B11. Relative Lärmkulisse per Lärmstärkenvergleich:

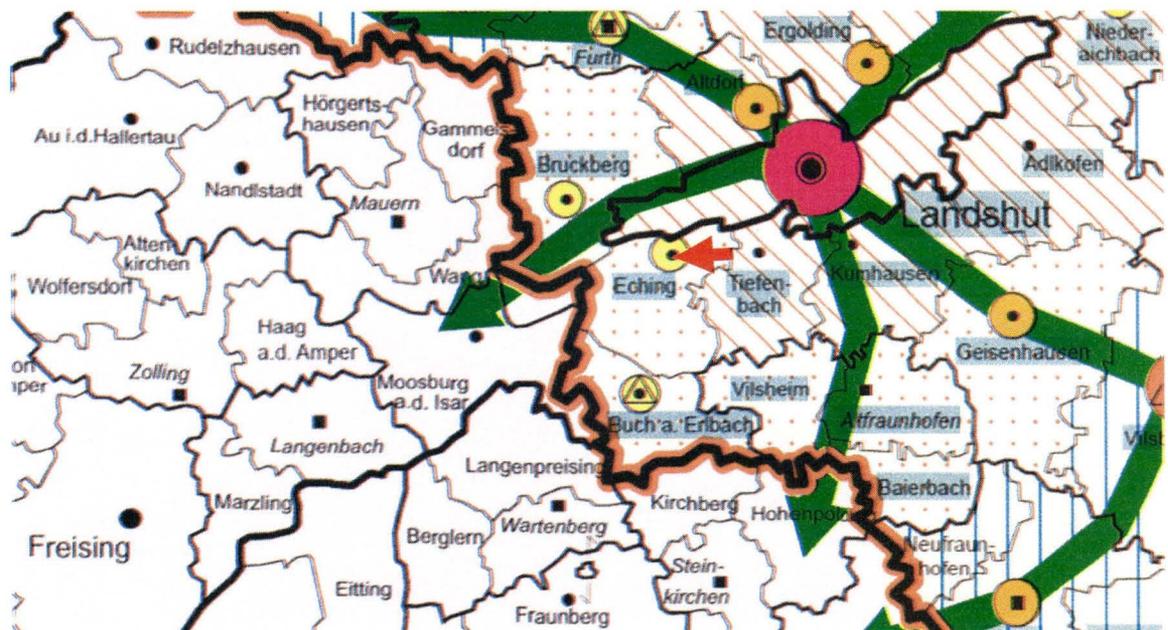
Orange  $\approx$  „Kleinsiedlung WS“ – „allgemeines Wohngebiet WA“; Rotbraun  $\approx$  „Industriegebiet GI“; Feinstaub des Straßenverkehrs ist gemäß öffentlicher Untersuchungen nicht gegeben bzw. eine vernachlässigbare Größe.



### 3.4 Örtliche und räumliche Situation

#### 3.4.1 Makrolage

Metropolregion München, Bezirk Niederbayern, Planungsregion Landshut (PR 13), Landkreis Landshut, Gemeinde Eching an der Südwestseite der Bezirkshauptstadt Landshut, Gemarkung Eching; allgemeiner ländlicher Raum mit dem Kleinzentrum Eching am Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raumes des Oberzentrums Landshut. Lage in der interregionalen Entwicklungsachse Freising / München – Landshut – Dingolfing usf.; sowie Eching (LA) unmittelbar an der Planungsregion München im Bezirk Oberbayern mitsamt dem Landkreis Freising bzw. dem Altkreis Moosburg mit dem Mittelzentrum Moosburg/Isar anliegend. Rechtsverbindliche Raumstruktur-Planung / Regionalplan:



##### 3.4.1.1 Naturräumliche Lage

Großraum Alpenvorland, Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Unternaturraum Unteres Isartal, Isartal westlich von Landshut mit südlichen Isarleiten (= Nordhänge auf der Südseite der Isar; rechts der Isar) – Isar-Inn-Hügelland (Tertiärhügelland zw. Isar und Inn); Stadtnahe Isaraue und Niederterrasse um Landshut.



Die standortkundliche Landschaftsgliederung zählt den Bereich zwischen Isar und dem Einzugsbereich der unteren Vils zum lößlehmreichen, wärmeren Niederbayerischen Tertiärhügelland.

### **3.4.1.2 Agrargebiet**

Agrargebiet 5 – Tertiäres Hügelland Nord, Erzeugungsgebiet Th N; sog. Landshuter Schwelle, die Isar drängt hier stark an den rechten Talhang / Isar-Hochufer, so dass die hier lößbedeckten Terrassen-Äcker knapper sind. Entfernungen

*Entfernungen in ldw. Fahrkilometer / Bewertungsobjekt Flur Hofham –*

*Ortschaft Hofham Ostseite / nächste Bebauung Isarstr. – 0,065 km (ca. 65 Meter)*

*Tiefenbach – 1.2 km*

*Eching-Viecht – 2,3 km*

*Landshut (Wittstr.) – 5,0 km*

*Kumhausen – 7 km*

*Vilsheim – 9 km*

*Buch a. Erlbach – 8 km*

*Moosburg/Isar – 11 km*

*Freising – 28 km*

*München – 55 km,*



### 3.4.2 Mikrolage

Das vorliegende Rapsfeld liegt am Rande des lokalen Spargelanbaus. Es weist stellenweise bessere Böden auf als das aktuell anliegende Spargelfeld und wurde lt. Angabe in der Vergangenheit wiederholt auch mit Spargelreihen besetzt. In der amtlichen Bodenschätzung von 1985 ist der Bereich dem Grünland zugedacht; de facto ist es zum Bewertungszeitpunkt als Ackerland kultiviert und förderrechtlich etabliert.

Neben der förderfähigen ackerbaulichen Nutzung (Ackerstatus) ist die zentrale Erschließungslage an der Dreiachse von Bundesstraße, Isarstraße und Feldweg unmittelbar am Ortsrand sowie an der Neubebauung Isarstraße 2a markant.

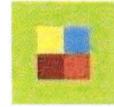
#### 3.4.2.1 Bevölkerungs- / Betriebsdichte

Gemeinde	Eching	Landshut	Kumhsn.	Tiefenb.	Vilsheim	Buch/Erlb.	Moosburg	Σ bzw. Ø
<b>Einwohn.</b>	4300	74000	5500	4000	2800	4200	20000	114800
<b>BauL €/m<sup>2</sup></b>	319	917	304	245	254	326	412	397
<b>Acker / ha</b>	1072	1904	2767	1384	988	1254	2064	11433
<b>Betriebe</b>	32	68	61	57	36	48	56	358
<b>ha/Betrieb</b>	34	28	45	24	27	26	37	32

Der Isarkanal und dahinter die vollumfänglich naturgeschützte Isar-Aue (mit ca. 6 km<sup>2</sup> Naturschutzgebiet) verkörpern im Bewertungsbereich für nördlich liegende Betriebe ein Hindernis der Erreichbarkeit (und umgekehrt genauso).

Das diesbezügliche relativ hinderungsfreiere landwirtschaftliche Einzugsgebiet kann südlich von Isar & B11 mit einem auf circa zehn Kilometer ansteigenden innerlandwirtschaftlichen Fahrwegradius angenommen werden. Vorrangig sind die Kommunen Tiefenbach, Landshut und Kumhausen im Osten, Vilsheim und Buch am Erlbach im südlichen Hügelland und Moosburg im westlicheren Talbereich als innerlandwirtschaftliche Mitbewerber-Bereiche anzusehen. In diesem Umfeld leben ca. 80.000 Menschen wovon Eching selbst einen Anteil von ca. 5 % bzw. 4.300 Einwohner aufweist.

Ca. 350 Betriebe teilen sich hier ca. elftausend Hektar Ackerfläche (11.433 ha). Die südlichen Betriebe (Buch und Vilsheim) erscheinen zusammen mit Tiefenbach flächenärmer relativ zu Betrieben um Kumhausen bzw. Eching und Moosburg im Westen.



### 3.4.2.2 Klima

Flur Eching / Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes; kontinentale Klimazüge:  
 Die Sommerregen sind ergiebiger als die Winterniederschläge und die Temperaturdifferenz zwischen dem kältesten und dem wärmsten Monat des Jahres ist hier relativ hoch, besonders in regelmäßigen Inversionslagen des Tales. Der Gebietsniederschlag beträgt 783 mm. Die Gebietsverdunstung ist landesamtlich mit 584 mm ermittelt.

Die Lufttemperatur schwankt im Jahresgang im Mittel um 19 °C bis 19,5 °C, die mittlere Jahrestemperatur der Luft beträgt + 7 °C bis +8 °C und die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai-Juli) +14 bis +16 °C.

Der mittlere Trockenheitsindex bewegt sich um 35 bis 45.

Der mittlere Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag beträgt 10 % bis 15 %.

Die umliegenden Wetterstationen Schönbrunn und Vilsheim zeigen aktuell folgende Wetter-Werte:

Wetterstation Schönbrunn, 385 m Seehöhe; aktuelle 10-Jahres-Mittel:

	Temp. (2 m) Ø [°C]	Wind Ø [m/s]	Niederschlag Σ [mm]	Wasserbilanz Σ [mm]	Luftfeuchte Ø [%]	Strahlung Σ [kWh/m <sup>2</sup> ]	Sonnenstunden Σ [h]	Vegetationstage Σ (T Ø ≥ 5 °C)	
Ø	9.6	1.5	762.3	61.1	82	1130	1728	234	Ø
Min.	8.1	1.2	541.0	-200.7	78	864	1030	2	Min.
Max.	11.0	1.8	906.6	300.2	86	1252	2023	277	Max.
Σ	-	-	-	-	-	-	-	-	Σ

Niederschlagsmeßstelle Vilsheim, 450 m Seehöhe; letzte 3-Jahres-Spannenwerte:

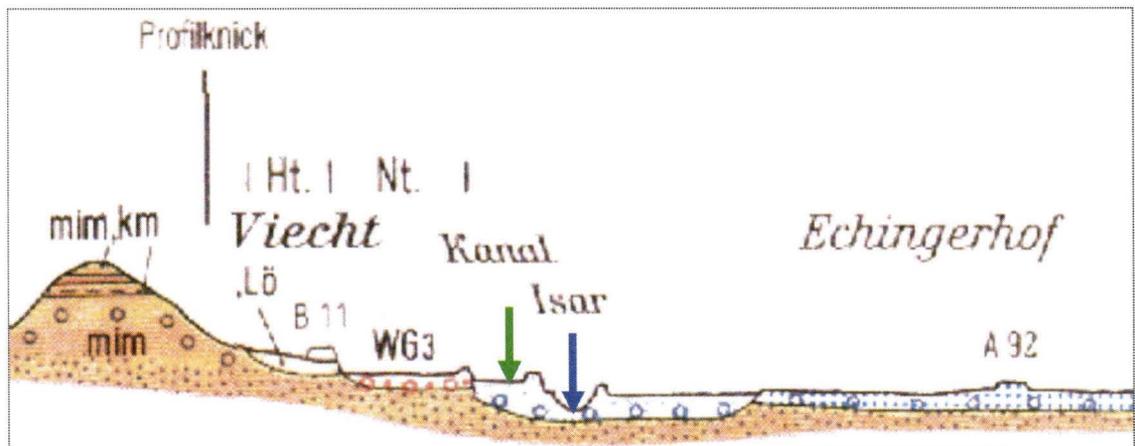
Jahressmittelwerte Vilsheim (450 m)		
Jahr	Niederschlag Σ [mm]	Jahr
2024	-	2024
2023	783.2	2023
2022	700.7	2022
2021	-	2021
2020	807.2	2020
2019	-	2019
Niederschlag Σ [mm]		
Ø	763.7	Ø
Min.	700.7	Min.
Max.	807.2	Max.
Σ	-	Σ

Auf Basis der amtlichen Angaben des Landesamtes für Landwirtschaft können für den Bewertungsbereich die Kenndaten der landwirtschaftlichen Standortkartierung des betreffenden Agrargebiets ohne weitere Zu- und ohne Abschläge übernommen werden.



### 3.5 Grundstück

Das Flurstück ist gänzlich und direkt Schwemmland der unmittelbaren Isar / Aue. Es liegt direkt zwischen der Aufböschung des Mittleren Isarkanals / Nordflanke und der Aufdämmung „München Straße“, der heutigen Bundesstraße B11, mit einem gekiesten Feldweg / Südflanke dazwischen (zw. B11 & Ackerfeld). Siehe Lage-Darstellung / Grünpfeil im nachstehenden Gelände-Querschnitt:



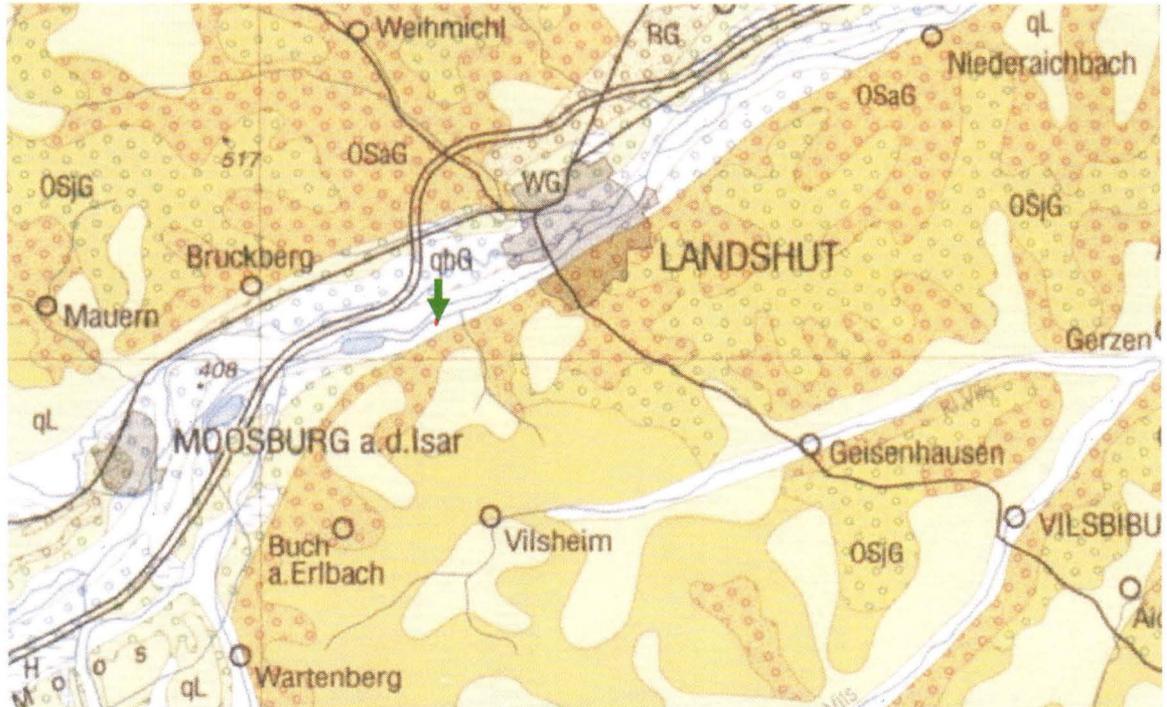
Die Urkartierung zeigt den Bewertungsbereich als ungeteilte, kommunale Weide Hofham-Tiefenbach von Ober- und Mitergolding:





### 3.5.1 Grund & Boden

#### 3.5.1.1 Grundkartierungen und Darstellungen

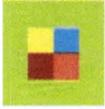


Geologische Karte von Landshut (1:500.000), Blatt 7438; Objekt: siehe Grünpfeile („qhj3,“)

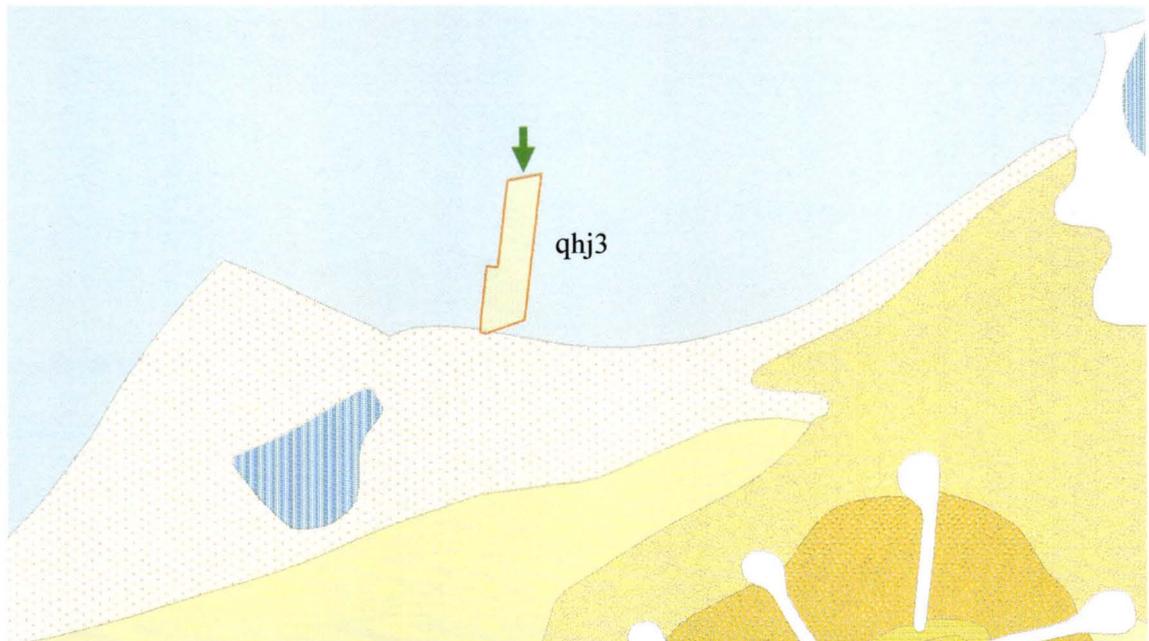


Das Flurstück ist insgesamt Teil der Ablagerungen am Auenbereich; „meist jungholzön und polygenetische Talfüllung... (f)

Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf“. Die differenziertere geologische Kartierung (1:25.000) zeigt lediglich auf der Südwestecke des Flurstücks die Formation „Schmelzwasserschotter“. Es liegt nahezu vollkommen im Bereich nacheiszeitlicher Schotter (Geröll) einer Auwald-Stufe mit Feinsand, schluffig und meist über 0,5m über Kies (= „qhj3“);



### 3.5.1.2 Gesteinsbeschreibung

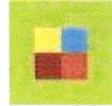


Auszug Digitale Geologische Karte von Bayern; 1:25.000 mit dem Flurstück (rot/orange) am, aber nicht im Zusammenstoß zweier unterschiedlicher Grundeinheiten

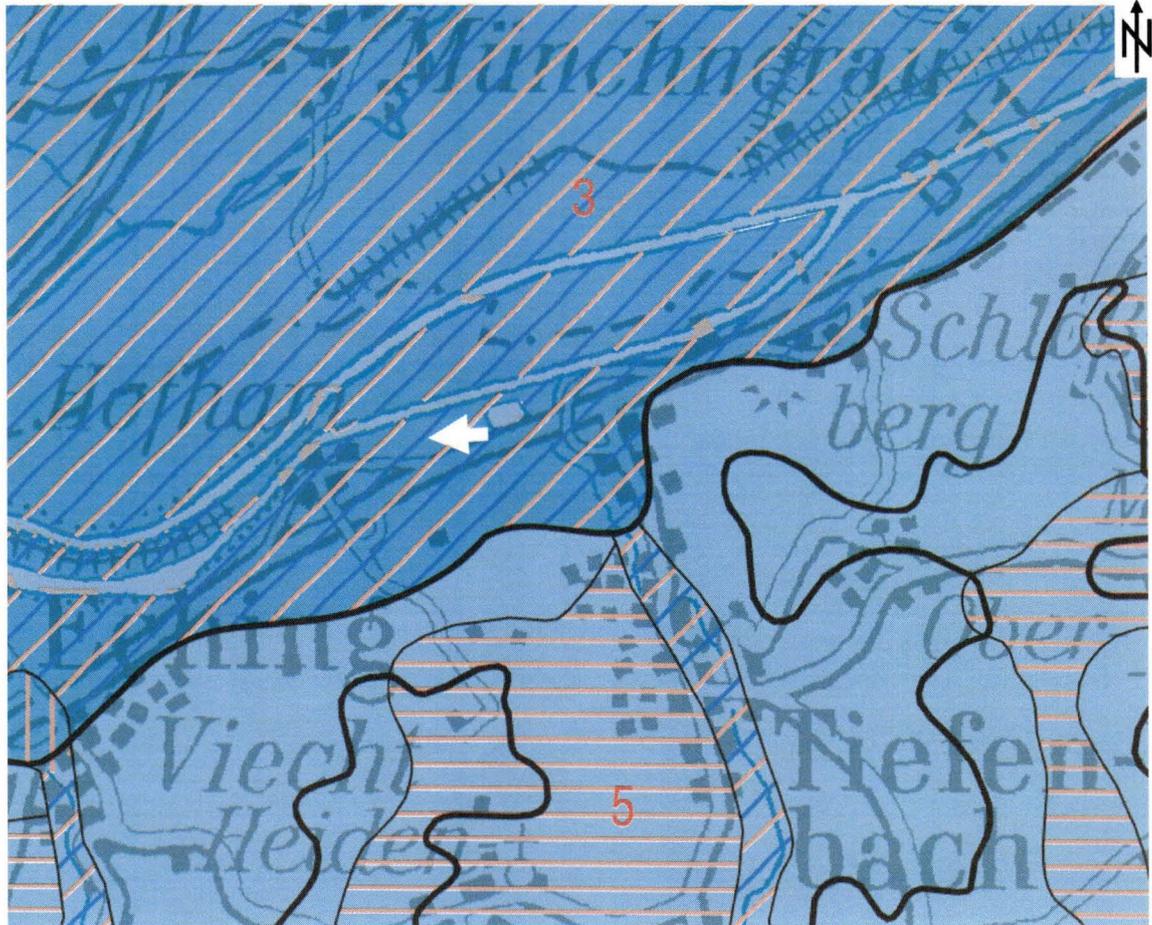
*qhj3*; Sand und Kies, z.T. unter Flußlehm oder Flußmergel

Die Ingenieurgeologische Kartierung zeigt ein wechselhafte, mittlere bis hohe Tragfähigkeit des Grundes; bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen – Ton, Schluff, Sand, Kies, kleinräumig wechselnd: undifferenzierte Ablagerungen und Umlagerungsbildungen.

Allgemeine Baugrundhinweise: wasser-, frost-, setzungsempfindlicher Grund;



### 3.5.1.3 Grundwasser



Der Auszug aus der hydrogeologischen Kartierung/Vermessung zeigt auf Objekthöhe ( $\approx$  397 - 395 m ü.NN.) – siehe Weißpfeil – eine mittlere Grundwassergleiche von 393 m Seehöhe. Im Objektbereich ist ein oberer Grundwasserabstand (zur Gelände-Oberkante) von ca. 2 bis 4 Meter anzunehmen.

→ grundwasserferner Boden (Grundwasserstufe 0);



### 3.5.1.4 Boden (-kartierung)

Das Flurstück liegt als Ackerfläche lehmiger Sandböden:



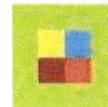
Bodenkarte (DBK 1:25.000); sandiger Lehm: 84d;

Der Bereich baut auf leichten Böden, wobei für das Flurstück ausschließlich die Boden-Etablierung im reinen Auenbereich „84d“ kartiert ist:

Bodentyp „84d“ (blau), verkörpert fast ausschließlich „Kalkpaternia“ aus Carbonatfeinsand bis - schluff über Carbonatsand bis - kies (Auensediment); *Den vorliegenden Standort Auenboden charakterisieren Fluss-Sedimente dank periodischer Überschwemmungen (mit wiederholten Nährstoffeinträgen) bis zur Abschottung durch die umliegenden Dämme, insbesondere dem der alten „München Straße“ und dem Isarkanal zusammen mit kanalisierten Wasser- und Hochwasser-Ableitungen.*

Kalkpaternien sind meist humos bis stark humos, gut durchlüftet, erwärmen sich rasch und haben deshalb eine bedingt nutzbare Kapazität, d.h., sie sind weniger fruchtbar. Es ist ein „leichter Boden“; d.h. eine leichte Bearbeitbarkeit des Bodens.

Die amtliche Bodenschätzung (komplettiert 1985) spiegelt die geologische Erfassung mit der Kartierung eines unterdurchschnittlichen lehmigen Sandbodens:



### 3.5.1.5 Bodengüte / Bodenschätzungsgesetz BodSchätzG



Bodenschätzung Blatt 7438 - Landshut West; Flst. 437/40: ISII2 (siehe Weißpfeile)



Aktuelle, digitalisierte Bodenschätzungskartierung des Flurstücks Nr. 437/40

Die amtliche Bodenschätzung zeigt im Bewertungsbereich relativ zum gesetzlichen Ackerschätzungsrahmen im Uhrzeigersinn die Bodengüter *Lehmiger Sand* ISIIb3 (38/38), ISIIb2 (44/43), ISIIb3 (38/38), ISIIb2 (52/49) und links oben ISIIb2 (44/43):



Kulturart Grünland der Bodenart *Lehmiger Sand* in den Zustandsstufen I bzw. II mit Grundzahlenspannen von 38 bis 52 sowie objektspezifischen Grünlandzahlen von 38 – 49 GLZ. (Siehe auch die Luftaufnahme unter 3.2.3).

Insgesamt summiert sich für das ackerfähige Grünland eine Ertragsmeßzahl von 4.139, (inklusive des Graswegs entlang des stärksten Bereichs [der Südwestflanke]);

Festlegung/Anlehnung an das Bodenschätzungsgesetz

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmeßzahl
3.697 m <sup>2</sup>	Grünland	ISIIb3	38/38	1.405
3.547 m <sup>2</sup>	Grünland	ISIIb2	44/43	1.525
2.468 m <sup>2</sup>	Grünland	ISIb2	52/49	1.209
9.712 m <sup>2</sup>			43	4.139

Als rechnerisches Mittel kann eine vergleichbare Ackerzahl von 43 angenommen werden.

Der vorliegende Sandboden erlaubt den Spargelanbau.

Zum Besichtigungszeitpunkt ist das Feld mit einer Ölsaart bestellt.



### 3.5.2 Eckdaten des Flurstücks

Größe.....:	9.712 m <sup>2</sup> [gemäß ALB] bzw. 0,9712 Hektar (ha)
Kulturart / Nutzung .....	Ackerland / Grünland (amtl. Förderstatus „0,9522 ha Acker / Winterweizen 2023“)
Ackerfläche, netto .....	0,9552 ha (Raps)
Zuschnitt / Maße .....	beilförmig; anteiliger Schlag mit einer mittleren Wirtschaftsbreite von 45 m und 195 m Länge;
Navigation.....:	Ostseite / Hallen-Neubau Isarstraße 2a, 84174 Hofham;
Flur .....	Hofham (der Gemarkung Eching)
Feldname .....	Prellacker
Ø Ortsrandentfernung .....	unmittelbarer Ortsrand
Gesamtertragsmeßzahl .....	4.139 Ertragsmeßzahlen; Ertragsklasse 4 (von 6)
Ø Ackerzahl / Flurstück....:	43 AZ;
Ackerzahlenvergleich 1 .....	56 AZ / Ø Landkreis Landshut; 50 AZ Ø LA Stadt; gem. Anwendungshinweise BayKompV;
Ackerzahlenvergleich 2.....:	53,5 AZ / Ø 25 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis LA);
Bodengestalt.....:	eben auf 396 m Seehöhe; Ø Gefälle: < 1 % / (S-N/O-Diagonale [= 220 m]); < Gefällstufe 1
Erosion .....	ohne ersichtliche Abträge; kartierte Erosionsklasse 0: erosionsfrei (Wind und Wasser).
Erschließung.....:	gekiester Wirtschaftsweg/Südflanke zzgl. Gras-/Feldweg
Erschließbarkeiten.....:	anliegende Vollerschließung / Isarstraße 2a



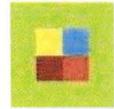
Bewirtschafter .....: bekannt; FlächenIdentifikationsNr.: DEBYLI6635000100

Bestockung.....: Raps

Altlasten; sonstige Lasten : nicht ersichtlich, nicht bekannt;

Grunddingliche Lasten .....: Stromleitungsrechte

Bewirtschafter .....: bekannt; die Fläche wird in der Einwertung als pachtfreie  
angenommen.



### 3.5.3 Beurteilung

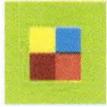
Es handelt sich um eine Hofanschlussfläche (ohne Hof) unmittelbar am ostseitigen Ortsrand von Hofham. Der „Hof“ Isarstraße 2a, eine Spargelhalle, erscheint voll erschlossen, so dass die Erschließung des Flurstücks als „anliegend“ und ortsübliche angenommen werden kann.

Die vorliegende geförderte Ackerfläche bietet sowohl Zerschlagungs- als auch Arrondierungsvorteile im Rahmen der allgemeinen Teilungsfreiheit von Flurstücken.

Vor dem Hintergrund der anliegenden Nutzungen und der Fremdnutzung der bonitätsstärksten Südwestflanke am bestehenden Spargelfeld als Feldweg drängt sich die innere Flurbereinigung zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Feldweg-Nutzer der Südwestflanke auf, so dass die ackerbauliche Nutzfläche des Flurstücks der tatsächlichen Größe des Flurstücks gleicht. Alternatives Potenzial birgt die Hofanschlussfläche Spargel, wobei mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Spargelacker des Bewertungsobjekts sowie ca. 400 m<sup>2</sup> Notweg/Feldweg dem Nutzer-Flurstück (Nr. 437/42 als Hinterlieger) als eigene Zufahrt potenziell zu Teil werden. Nebeneffekt einer derartigen Bereinigung wäre ein gänzlich paralleler Schlag der verbleibenden Hauptfläche, die allerdings auch durch die erste Variante der Bereinigung zwischen Feldweg-Anlieger und Bewertungsobjekt erreicht werden kann.

Die Zentralität und überdurchschnittliche Erschließungslage sowie das generelle Bewässerungspotenzial der natürlichen Wasserlage sind weitere Vorteile des Grundstücks.

(Das Flurstück ist rundum abgemarkt. Der Grenzverlauf ist als unstrittig anzunehmen.)



## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Methodisches Vorgehen**

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 437/40, Gemarkung Eching (Landshut) zu ermitteln. Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert („Marktwert“) zu ermitteln, das heißt einen Wert, der bei einem regulären („freien“) Verkauf am wahrscheinlichsten realisiert wird („Marktwert“ = „Verkehrswert“); *der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächsten Kauffall.*

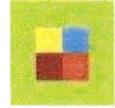
#### **4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

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



#### **4.1.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens**

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

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

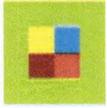
#### **4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen**

##### **4.1.2.1 Anmerkungen Vergleichspreise Agrarland**

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

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

Zum Zeitpunkt der Begutachtung stehen für den Bewertungsbereich Unterfeld keine aussagekräftigen und keine, für eine statistische Auswertung hinreichende Anzahl (= 8) an Vergleichspreisen zur Verfügung.



#### 4.1.2.2 Daten, Wertniveau

Der Obere Gutachterausschuss Bayern stellte zuletzt (6/2022) für Landshut ein Kreis-  
mittel / Jahresmittel 2021 von 14,50 €/m<sup>2</sup> Ackerfläche fest (in Form einer Preisangabe).

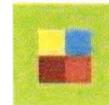
Der Gutachterausschuss ermittelte zum Stichtag 01.01.2022 (aus Veräußerungsfällen  
der Jahre 2020 und 2021) unqualifizierte, (d.h., fehlende qualitative Bezugsgrößen wie  
Ortsnähe, Erschließung, Bonität, Größe etc.), landwirtschaftliche Anhaltswerte („*Boden-  
richtwerte Ackerland*“):

Eching:	16,00 €/m <sup>2</sup>	} Ø 16,20 €/m <sup>2</sup>
Stadt Landshut / West:	16,50 €/m <sup>2</sup>	
Stadt Landshut / Süd:	13,00 €/m <sup>2</sup>	
Kumhausen:	17,00 €/m <sup>2</sup>	
Tiefenbach:	17,00 €/m <sup>2</sup>	
Vilsheim:	17,50 €/m <sup>2</sup>	
Buch/Erlbach:	16,50 €/m <sup>2</sup>	
Moosburg/Isar:	16,00 €/m <sup>2</sup>	

Die gerade veröffentlichte Marktübersicht der Stadt Landshut (2/2024) verweist auf 3  
Transaktionen im Stadtgebiet im Jahre 2023 für rd. 920.000 Euro für rd. 4,48 ha Acker-  
land (ohne Bauhoffnung); Es entspricht einem rechnerischen Mittelwert von 20,54 €/m<sup>2</sup>.  
2022 wurden ebenfalls 3 Transaktionen mit einem Mittelwert von 19,84 €/m<sup>2</sup> erfasst.

Hilfsweise werden die kreisweiten landwirtschaftlichen Bodenmarktzahlen in Form der  
Zeitreihe (→ Indexreihen § 18 ImmoWertV 2021) der durchschnittlichen Kaufwerte be-  
trachtet. Die kreisweiten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
(FdlN) bieten eine breitere Basis. Deren Heranziehung spiegelt zudem die erhöhte Mo-  
bilität in der Landwirtschaft – Energiewirtschaft wider.

Die statistischen Kaufwerte basieren auf einer jährlichen Untersuchung aller Verkaufs-  
fälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die stochastische Auswertung be-  
inhaltet alle Kauffälle von FdlN, von denen angenommen werden kann, dass sie auch  
nach dem Kauffall weiterhin – d.h. in einem zumindest überschaubaren Zeitraum –  
landwirtschaftlich genutzt werden. Die Datengrundlage beruht auf den in den Finanzäm-  
tern direkt erfassten Veräußerungsvorgängen:



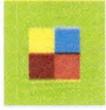
#### 4.1.2.3 Kaufwerte/Bonitäten FdIN im Landkreis Landshut

Jahr	Kaufwert (€/m <sup>2</sup> )	Kaufwert (€/100 EMZ)	Bonität (EMZ/ha)
2024			
2023			
2022	16,78 €		
2021	15,59 €		
2020	14,21 €	2.748 €	5170
2019	15,78 €	2.787 €	5662
2018	13,49 €	2.503 €	5389
2017	13,13 €	2.481 €	5292
2016	10,31 €	1.882 €	5477
2015	11,34 €	2.119 €	5350
2014	8,11 €	1.521 €	5331
2013	6,51 €	1.203 €	5415
2012	5,16 €	1.030 €	5006
2011	4,32 €	858 €	5031
2010	4,37 €	825 €	5301
2009	4,21 €	805 €	5230
2008	3,96 €	724 €	5469
2007	3,97 €	720 €	5512
2006	3,95 €	739 €	5350
2005	3,04 €	555 €	5470
2004	2,70 €	495 €	5455
2003	3,09 €	575 €	5374
2002	2,75 €	525 €	5245
2001	3,22 €	599 €	5379
2000	3,20 €	603 €	5309
1999	3,06 €	584 €	5239
1998	3,11 €	579 €	5378
Mittelwert:	7,17 €	1.194 €	5341
GeoMittel.:	5,78 €	990 €	5339
Median:	4,32 €	805 €	5350
Schiefe:	0,850	1,062	-0,434
Ø:	5,76 €	996 €	5343

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

Zuletzt (3/2023) ermittelte das Landesamt für Statistik aus 71 rein landwirtschaftlichen Veräußerungsfällen (in 2022) einen kreisweiten Mittelwert von 16,78 €/m<sup>2</sup> ohne Angabe der Ertragsmeßzahlen. Mittlere Veräußerungsgröße: 1,71 ha.

2021: 42 Kauffälle; Ø Größe: 1,74 ha.



### 4.1.3 Vergleichswertfaktoren

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

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

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

a) Angebote (beispielhafte)

Postau; ca. 2 ha, pauschal 340.000 €;  $\approx 17 \text{ €/m}^2$ . („sehr fruchtbarer Boden“)

Bruckberg; 2,1150 ha, 391.275 €;  $= 18,50 \text{ €/m}^2$ . (Richtwert:  $15,00 \text{ €/m}^2$ )

b) Nachfrage

In der gerichtlichen Ausbietung entfällt das Vorkaufsrecht für Landwirte und jedermann kann so eine Landwirtschaftsfläche erwerben. Im Stadtgebiet gab es in den letzten beiden Jahren jeweils 3 Veräußerungen. Auf Kreisebene gab es zuletzt 71 (2022), 42 (2021), 30 (2020), 50 (2019), 68 (2018) Verkäufe; Innerlandwirtschaftliche Flächen-zukäufe sind i.d.R. durch ausschließliches bäuerliches Einkommen kaum zu bewerkstelligen. Innerlandwirtschaftliche Zukäufe sind meist nur noch nach Veräußerung höherwertiger Flächen wie Bauland möglich. Der sog. innerlandwirtschaftliche Bodenmarkt ist so Teil des gesamten Immobiliengeschehens: Zuletzt, 2023, sank im Wohnungsbau die Zahl der Bauanträge von Privatpersonen um 42,2 Prozent. Bei Unternehmen betrug der Rückgang 20,3 Prozent, bei der öffentlichen Hand 12,1 Prozent. Genehmigungen für gewerbliche Gebäude reduzierten sich zuletzt um 15,7 Prozent; Büro- und Verwaltungsgebäude um 34,1 Prozent. (16.02.2024; Stat. BA). Im Zentralbereich wurde für das Altjahr 2023 eine Wohnungspreisdeflation von 12 % ermittelt.



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

Parallel zur Wohnpreis-Deflation, im Umfeld einer zunehmenden Stagnation mit depressiven, rezessiven und auch inflationären Tendenzen, wird zum Stichtag eine landwirtschaftliche Bodenpreis-Deflation von rd. 10 % (skaliert: „vertretbar“), auch vor dem Hintergrund der generellen Landwirtschaftskrise angenommen. Als Ausgangs- oder Basiswert dient der zuletzt ermittelte Kaufwert mit 16,78 €/m<sup>2</sup>. Er kann empirisch mit 53,5 Ackerzahlen hinterlegt werden; relativ zum Objekt mit 43 AZ, so dass hier eine direkte lineare Anpassung / Umrechnung möglich ist.

#### 4.1.3.3 Anmerkungen zum Werteinfluss Ortslage

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall liegt der eigentliche Bebauungsrand Hofham (neben der Isarstraße 2a) in ca. 180 m Fahrweg-Entfernung, womit bewertungstechnisch folgender Zuschlag in Ansatz zu bringen ist:

$$\rightarrow k / \text{Acker} = 1,1993 \text{ (bzw. + 20 \%, gerundet)}$$



#### 4.1.3.4 Anmerkungen zur Flurstücks-/Grundstücksgröße

Je kleiner ein Flurstück ist, umso höher ist sein relativer Wert (pro m<sup>2</sup>) und umgekehrt. In Hochpreisregionen ist die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße stärker als in mittleren und niedrigeren Preisregionen. Zur Abhängigkeit des Agrarlandwertes von seiner Größe entwickelte SPRENGNETTER für ortsrandnahe Grundstücke ( $\leq 0,8$  km) folgende Funktion:

$$k = 1,14 \times \text{Fläche [ha]}^{-0,19}$$

k = Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizient für Flächen bis 2 ha

→ Größen-Faktor / 0,9712 ha = 1,1463; rd. + 15 % (Zuschlag);

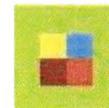
#### 4.1.3.5 Anmerkungen zur Erschließungslage

Die Fläche liegt an der Ecke B11-Isarstraße-Feldweg.

In Anlehnung an die Skala Gablenz wird die Erschlossenheit mitsamt Potenzial korrespondierend als „vertretbar“ mit einem mittleren Zuschlag von 10 % (aus der Spanne von 5 % – 20 %) als berücksichtigt angenommen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:  
Gering (Ab-/Zuschlag  $\leq 5$  %), Vertretbar ( $\leq 20$  %), Erheblich ( $\leq 40$  %), Extrem ( $\leq 90$  %);



#### 4.1.4 Vergleichswertermittlung

##### 4.1.4.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 437/40

**Deduktion:** 0,9712 ha ackerfähiges Grünland; Bodenzahl = 43; Basispreis = 16,78 €/m<sup>2</sup>  
 / (AZ 53,5)

± Abweichungen:

- a) Δ Bonität: Faktor 0,8; (linear zur Kaufwert-Bonität)
- b) Δ Lage: + 20 %
- c) Δ Deflation/Rezession – 10,00 %
- d) Δ Größenordnung: + 15 %
- e) Δ Erschließung + 10,00 %
- f) Δ Zustand – 5 % (Feldweg / fehlende Flurbereinigung)

##### Flurstück Nr. 437/40, ackerfähiges / unbelastetes Grünland

			Bonität/m <sup>2</sup>	
Vergleichswert Agrarland		16,78 €	mittl. Ertragszahl	0,535
Vergleichswert je m <sup>2</sup>	Faktor 0,8037	13,49 €	Flst. Ertragszahl	0,43
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Ortslage		20,0%	2,70 €	
Marktlage		-10,0%	-1,35 €	
Größe		15,0%	2,52 €	
Erschließung		10,0%	1,35 €	
Zustand		-5,0%	-0,67 €	
Summe der Zu- / Abschläge:		30,0%	4,54 €	
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup> (Ackerland/ackerf.Grünland)</b>			<b>18,03 €</b>	

Vorläufiger Vergleichswert pro Quadratmeter Landwirtschaftsfläche: 18,03 Euro

(im lastenfreien Zustand).



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

Für die Ortsrandfläche der Flur Hofham errechnet sich auf Basis der dargestellten Daten deduktiv ein Wertanteil von 18,03 €/m<sup>2</sup> vor dem Hintergrund eines rechtsgültigen Bodenrichtwert Ackerland von 16,00 €/m<sup>2</sup> (01.01.2022) im Gesamtgebiet der zugehörigen Gemeinde Eching bei Landshut;

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

Flurstück Nr. 437/40

Ackerland mit 9.712 m<sup>2</sup> zu 18,03 €/m<sup>2</sup> = 175.076 €

---

Bodenwert = 175.076 €

---

**Bodenwert gerundet = 175.000 €**

---

---

Der Substanzwert als Vergleichswert des vorliegenden Flurstücks, mit einer vielschichtigen Fläche innerhalb der landwirtschaftlichen Kaufwert-Statistik, summiert sich nach den Rundungsregeln auf 175.000 Euro.



## 4.2 Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum des unbelasteten ackerfähigen Grünlandes in der ortsnahen Flur von Eching-Hofham – Tiefenbach zu einem Ergebnis von 18,03 €/m<sup>2</sup> Grund-/Flurstücksfläche.

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Wissensvorsprünge oder Preishoffnungen wie Bauerwartungsland sind für den Bewertungsbereich zum Stichtag gutachterlicherseits nicht bekannt und nicht (öffentlich) gegeben.

Für das Einzel- **Flurstück Nr. 437/40** der Gemarkung Eching, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag am 15.05.2024 ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**

**175.000 €.**

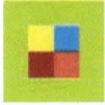
### **Aussage**

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

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

### **Plausibilität**

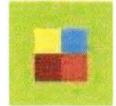
Zum Bewertungszeitpunkt, im Frühsommer 2024, sind im Raum Landshut nur wenige Angebote öffentlich bekannt. Die Veräußerungsfälle hatten sich zuletzt nahezu verdoppelt. Der kreisweite Kaufwert 2022 hat mit 16,78 €/m<sup>2</sup> für durchschnittliche Flächen den höchsten Euro-Betrag der verfügbaren Zeitreihe der Kaufwerte erreicht. Innerhalb der dargestellten 25 Jahre hat sich der Kaufwert im Landkreis von rd. 3 Euro auf rd. 17 Euro nahezu versechsfacht. Im nahen Stadtgebiet Landshut werden für mindere Flächen, ohne



jegliche außerlandwirtschaftliche Entwicklungserwartung, bereits mehr als 20 €/m<sup>2</sup> bezahlt.

Die gegebene ortsnahe Spargel- und Rapsfeld ist in der vorliegenden Abhandlung mit einem Ergebnis von rd. 18 €/m<sup>2</sup> objektspezifisch reflektiert.

Aufgrund der Gesamtsituation wird der ermittelte Wert als marktgängig angenommen. Auf eine abschließende manuelle Markt-Anpassung kann verzichtet werden, auch weil die aktuellsten verfügbaren Marktdaten Eingang in die Wertermittlung gefunden haben.



## 5. **Schlusswort**

Das Grundstück der Flurstück Nr. 437/40, Gemarkung Eching (Landshut), wird zum Wertermittlungsstichtag am 25. April 2024 begutachtet mit einem unbelasteten **Verkehrswert von**

**175.000 Euro**

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

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

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

Umfeld und Grundstück wurden mehrfach besichtigt und fotodokumentiert.

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

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

Es besteht keinerlei Freund- oder Verwandtschaft und auch keine Feindschaft mit den Verfahrensbeteiligten. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist das generische Maskulinum verwendet. Weibliche bzw. anderweitige Geschlechteridentitäten sind dabei ausdrücklich mit eingeschlossen, soweit es für die Aussage erforderlich ist

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

Es gilt für die Auftraggeberin (AG), dass der bestellte Sachverständige und ebenso Bericht erstattende Gutachter, Hermann Fenis, unabhängig ist. Die AG verpflichtet sich keine Aktivitäten oder Sonstiges zu unternehmen, um die Verwertbarkeit des vorgelegten Gutachtens zu beeinträchtigen beziehungsweise unmöglich zu machen.

Die Aufwandsentschädigung (gemäß JVEG) ist unstrittig.



Diese Einwertung - mit dem angegebenen Stand - wurde auf der Grundlage des Auftrags und anlässlich der bei der Ortsbegehung gemachten Feststellungen und verfügbaren Akten und mündlichen Auskünfte der Behörden angefertigt.

### **Mögliche Erweiterung**

Diese gutachterliche landwirtschaftliche Taxierung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wünschen die Verfahrensbeteiligten eine weiterführende Vertiefung einzelner Gesichtspunkte über den hier dokumentierten Umfang hinaus, ist dies jederzeit unter Vorgabe einer entsprechenden schriftlichen Fragestellung möglich. Ebenso können (Beweisbeschluss-) Fragen beantwortet werden.

### **Urheberrechtsvermerk**

Für die AG und ihre Vertreter gilt, dass die Weitergabe dieser Unterlagen an nicht verfahrensbeteiligte Dritte der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigenbüros Fenis bedarf. Eine Weiterleitung an neu verfahrensbeteiligte oder nicht verfahrensberechtigte ermächtigt den Sachverständigen zur Erhöhung des Honorars auf der Basis der Honorarrichtlinien des Sachverständigenbüros Fenis.

Das Urheberrecht verbleibt vollumfänglich beim Ausfertiger.

Eine Entschädigungszahlung bewirkt keinerlei Rechteübergänge.

Dieses Gutachten kann gegenüber Dritten nur verwendet werden, wenn das Honorar in Form der Aufwandsentschädigung gemäß dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) unstrittig ist und die Schlussrechnung bereits bezahlt ist.

### **Zweckbestimmung**

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen und Bericht erstattenden Gutachters Fenis zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen.



Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber der AG und der genannten Zweckbestimmung. Für den Ausgang einer eventuellen juristischen Auseinandersetzung übernimmt der Sachverständige keine Verantwortung.

**Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.**

Ausfertigungsdatum:

15.05.2024

Bericht erstattender Gutachter:

H. Fenis





**Anlage 1: Katastrerauszug**

(Ablichtung / Auszug vom 09.08.2023)

**Laufende Nummer: 1**

**Grundstück**

Grundstücksfläche: 9 712 m<sup>2</sup>

**Das Grundstück besteht aus:**

**Flurstück 437/40 Gemarkung Eching**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Eching  
Landkreis Landshut  
Bezirk Niederbayern

Lage: Flur Hofham

Fläche: 9 712 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 9 422 m<sup>2</sup> Ackerland  
290 m<sup>2</sup> Weg

Bodenschätzung:

3 697 m <sup>2</sup>	Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 1405
3 547 m <sup>2</sup>	Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 1525
2 178 m <sup>2</sup>	Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 49, Ertragsmesszahl 1067

Gesamtertragsmesszahl 3997

*geprüft*  
09.08.2023