

31.07.2023 drfipa-sb
Az.: L3122/2023

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Flurst. Nr. 1937
Gemarkung Haidlfing

Zweck:
Zwangsversteigerungsverfahren

Gläubiger/in:
siehe Beiblatt

Prozessbevollmächtigte:
siehe Beiblatt

Schuldner/in:
siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Az.: 2 K 60/20

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Dr. Roland Fischer
Dipl.-Ing.

Öffentliche Bestellungen
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Niederbayern Passau
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Niederbayern

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 619
Fax +49 (0)8765 8457

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

Mitte

Fliederweg 6
51429 Bergisch Gladbach
Tel. +49 (0)2204 42 28 13
Fax +49 (0)2204 42 28 14

Im Mittelfeld 9a
34431 Marsberg
Tel. +49 (0)2992 654 01
Fax +49 (0)2992 2373

Nord

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

Online

www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

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

Kurzbeschreibung

Objekt:	Flurst. Nr. 1937 Gemarkung Haidlfing
Größe:	1.299 m ²
Nutzung:	Grünland
Lichtbilder:	siehe Anlage 4.0 bis 4.13
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 und 2
Lage:	im östlichen Teil des Ortes Haidlfing, südlich der Wallersdorfer Straße, rückliegend
Bonität:	Ø 72 BP
Oberfläche:	leicht gewellt
Zuwegung:	von Wallersdorfer Straße aus über Bürgersteig (Flurst. Nr. 1937/2) und Zufahrt, Grünfläche (Flurst. Nr. 1937/3), zum Bewertungsstichtag Zufahrt über die v.g. Grundstücke nicht gesichert
Flächennutzungsplan:	Dorfgebiet (MD, siehe § 5 BauNVO)), unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Ökologische Altlasten:	nach den vorliegenden Erkenntnissen kein Verdacht
Zubehör:	im Ortstermin war diverses altes Zubehör vorhanden (siehe Kapitel 4.3 und Lichtbilder), ohne Wertansatz, da keine wirtschaftliche Nutzung
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt, aufgrund der geringen Breite und der Übertiefe bauliche Nutzungsmöglichkeit einge- schränkt, keine gesicherte Zufahrt von Norden
Verpachtung:	unbekannt
Gewerbebetrieb:	nein, Gästehaus auf Nachbargrundstück östlich
Lasten und Beschränkungen:	keine wertbeeinflussenden (siehe Kapitel 3.1 und 4.2.2)
Erschließung:	teilerschlossen, KAG (Kanal, Wasser), es ist nicht auszuschließen, dass zukünftig noch Erschließungs- kosten und/oder Herstellungsbeiträge anfallen

Verkehrs-/Marktwert

Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
	m ²	€	€/m ²
1937 Rohbauland	1.299	45.984,60	35,40
gerundet		46.000,00	

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	5
2	Lagemerkmale	8
3	Rechtliche Grundlagen	13
3.1	Grundbuch	13
3.2	Liegenschaftskataster	14
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	15
3.3.1	Planerische Grundlagen	15
3.3.2	Baurecht	16
4	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	17
4.1	Grundstückszustand	17
4.1.1	Nutzungsmöglichkeit	17
4.1.2	Altlasten	17
4.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	18
4.1.4	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	18
4.1.5	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	19
4.1.6	Denkmalschutz	19
4.2	Weitere Grundstücksmerkmale	20
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
4.2.2	Lasten und Beschränkungen	20
4.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	20
4.2.4	Lage und Verkehrsanbindung	21
4.2.5	Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie	21
4.3	Zubehör	21
5	Entwicklungszustand	22
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	23
6.1	Bodenrichtwerte	23
6.2	Grundstückspreise	24
6.3	Auswertung	24
6.3.1	Allgemeines	24
6.3.2	Lokalisierung	26
6.3.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	27
6.3.4	Korrektur von Kaufpreisen	27
6.3.5	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	27
6.3.5.1	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	29
6.3.5.1.1	Kaufwerte aus der Statistik	29
6.3.5.1.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	30
6.3.5.1.3	Durchschnittliche jährliche Veränderung	30
6.3.5.1.4	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts	31
6.3.5.1.5	Zeitliche Anpassung der Kaufpreise	31
6.3.6	Basiswert baureifes Land	32
6.4	Wertermittlung Rohbauland	32
6.4.1	Literatur und Rechtsprechung	32
6.4.2	Werteinstufung Flurstück Nr. 1937	34
6.4.2.1	Verifizierung	36
6.4.2.2	Verkehrs-/Marktwert	38
7	Ergebnis	39

- | | | |
|--------|---|--|
| Anlage | 1 | Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1 : 200.000 |
| Anlage | 2 | Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1 : 2.000 |
| Anlage | 3 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wallersdorf |
- Anlagen 4.0 – 4.13 Fotos Nr. 1 bis 28 vom Ortstermin

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrs-/Marktwert des Objekts ermittelt werden.

Auftrag

Auftrag des AG Landshut vom 08.12.2022 und vom 30.01.2023

Beschluss

Beschluss des AG Landshut vom 07.12.2022 und Ergänzung vom 30.01.2023

Bewertungsobjekt

Flurst. Nr. 1937 der Gemarkung Haidlfing, Landwirtschaftsfläche
Siehe auch Kapitel 3.1, 3.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

AG Landau/Isar von Haidlfing, Band 40 Blatt 1586
Siehe Kapitel 3.1.

Eigentümer

Siehe Kapitel 3.1.

Zweck

Das Gutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung erstellt.

Ortstermin

Am 01.03.2023 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 14.02.2023 über den Ortstermin benachrichtigt. Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

Art der Wertermittlung

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

Bewertungsstichtag

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

Wertermittlungsverfahren

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 und § 40 ImmoWertV auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten. Sollten keine geeigneten 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-/Marktwertes 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 anhand von Bodenrichtwerten und/oder Vergleichspreisen abgeleitet.

Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben des AG Landshut vom 08.12.2022 und vom 30.01.2023 und Beschluss vom 07.12.2022 und Ergänzung vom 30.01.2023
- Übersichtslageplan, M 1 : 200.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 2.000
- Grundbuchauszug des AG Landau/Isar von Haidlfing, Band 40 Blatt 1586 vom 13.01.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.06.2020
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtskataster des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 06.02.2023
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Wallersdorf vom 01.02.2023
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Dingolfing-Landau zum 31.12.2018, 31.12.2020 und 01.01.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 02.05.2023

Urheberrecht und ergänzende Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien und Anlagen 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. Davon ausgenommen sind Kopien des Auftraggebers zur internen Verwendung oder für Verhandlungen mit der/dem/den Betroffenen im Rahmen des Zweckes, für den das Gutachten erstellt worden ist.

Beschreibungen 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 Auskünfte¹ sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. 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, sodass 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.

2 Lagemerkmale

Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing-Landau
<u>Markt/Gemeinde:</u>	Wallersdorf, ca. 22 km südöstlich von Dingolfing und ca. 11 km südwestlich von Plattling

¹ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Ort:	Haidlfing, ca. 9 km nördlich von Landau a. d. Isar, ca. 1,5 km nördlich der BAB A 92, Ausfahrt Wallersdorf-West bzw. Wallersdorf-Nord
Gemarkung:	Haidlfing
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Agrargebiet:	Gäugebiet
Flurstück:	1937, im östlichen Teil von Haidlfing, westlich von Wallersdorf

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	DGF 5 Plattling – Wallersdorf – Haidlfing – Heidenkofen
Staatsstraße(n):	St 2074 Plattling – Wallersdorf – Dingolfing St 2325 Straßkirchen – Wallersdorf – Eichendorf
Bundesstraße(n):	B 20 Straubing – Landau a. d. Isar, ca. 5 km westlich von Haidlfing
Bundesautobahn:	BAB A 92 München – Deggendorf (AS Wallersdorf West und Nord)
Bahnanschluss:	Wallersdorf
Flugplatz/-hafen:	Flughafen München (FJS), ca. 90 km südwestlich, Flugplatz Straubing-Wallmühle, ca. 30 km nördlich

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Haidlfing, Wallersdorf
Grundschule:	Wallersdorf
Mittelschule:	Wallersdorf
Realschule:	Landau, Dingolfing
Gymnasium:	Landau, Dingolfing
Hochschule:	Technische Hochschule Deggendorf, Hochschule Landshut, Universität Passau

Einkaufen, Freizeit, Kultur

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

Wirtschaftsstandort

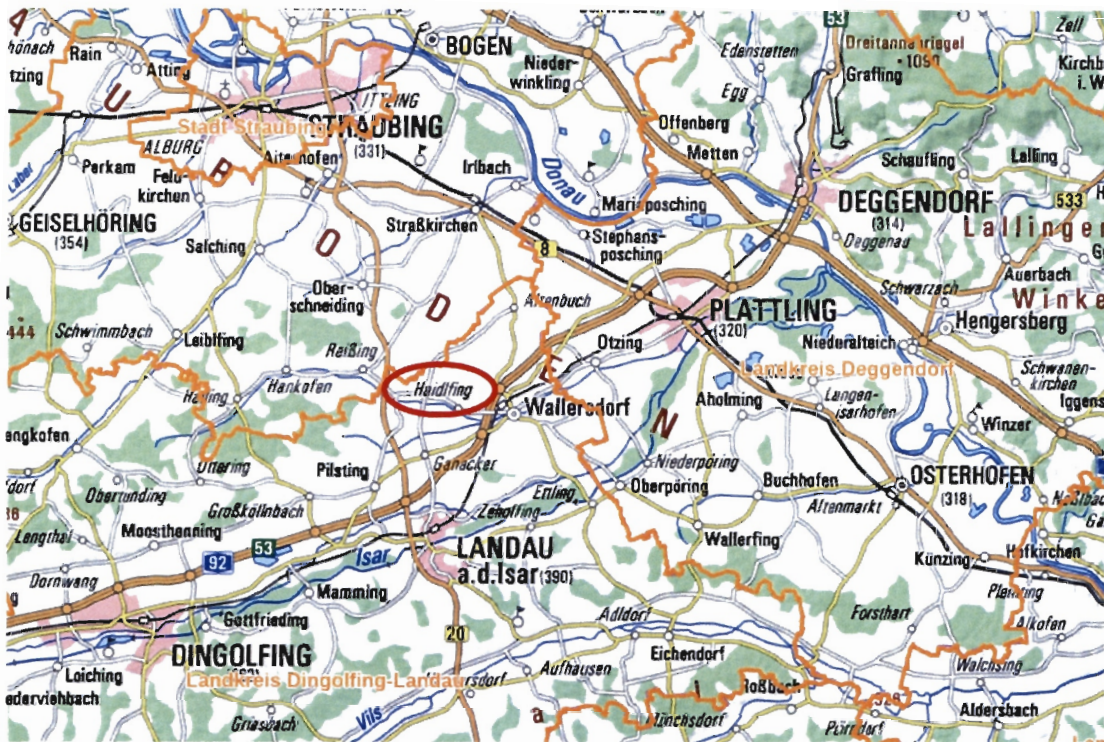
Wallersdorf verfügt über eine mittlere bis gute Infrastruktur. Die BAB A 92, die B 20, B 8 und die Donau bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist neben den üblichen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besonders durch den Automobilbauer BMW in Dingolfing geprägt. Hinzu kommen die Zuckerfabrik und die Papierfabrik in Plattling sowie Logistikbetriebe entlang der BAB A 92 als Arbeitgeber. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Dingolfing-Landau liegt mit 3,4 % gleich hoch wie der bayerische Durchschnitt (Berichtsmonat 03/2023).

Im Landesentwicklungsprogramm ist Landau a.d. Isar als Mittelzentrum eingestuft. Plattling und Deggendorf sind als Oberzentren ausgewiesen.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022² belegt der Landkreis Platz 34 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Stärke- und Dynamikindikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und Soziale Lage.

² <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

Übersichtslageplan



@ Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 03/2023)

Demografische Entwicklung

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

Demografiedaten	Bayern	Niederbayern	Landkreis Dingolfing-Landau	Markt Wallerdorf
	2020 bis 2040			2019–2039
Bevölkerungsveränderung				
Einstufung (verbal)	3,9% zunehmend	5,3% zunehmend	7,4% zunehmend	5,9% zunehmend
Durchschnittsalter 2020	44,0	44,4	43,6	43,9
Durchschnittsalter 2040	45,5	46,4	45,4	45,9
Veränderung	3,4%	4,5%	4,1%	4,6%
Jugendquotient 2020	30,4	30,1	30,4	29,0
Jugendquotient 2040	34,1	34,2	35,3	33,0
Veränderung	12,2%	13,6%	16,1%	13,8%
Altenquotient 2020	34,1	34,5	31,4	31,5
Altenquotient 2040	46,1	50,6	46,4	47,5
Veränderung	35,2%	46,7%	47,8%	50,8%

Im Landkreis Dingolfing-Landau wird sich die Bevölkerung von 2020 bis 2040 um voraussichtlich ca. +7,4 % („zunehmend“) und im Markt Wallersdorf von 2019 bis 2039 um ca. +5,9 % (= Einstufung „zunehmend“) verändern.³ Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt von 2020 bis 2040 eine Zunahme in Höhe von 5,3 % erwartet („zunehmend“).

Es ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 43,6 Jahren (2020) auf ca. 45,4 Jahre (2040, = +4,1 %) zu erwarten. Der Jugendquotient⁴ wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen (2040, = +16,1 %) und der Altenquotient⁵ ansteigen (2040, = +47,8 %). Für den Markt Wallersdorf wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 43,9 Jahren (2019) auf ca. 45,9 Jahre (2039, = +4,6 %) prognostiziert. Der Jugendquotient⁶ wird im Markt voraussichtlich weniger ansteigen als der Altenquotient⁷.

Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt

Im Markt Wallersdorf 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 wurden in den letzten Jahren von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen

³ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 bzw. 553, Demographie-Spiegel Bayern bzw. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen, Berechnungen für Städte, Gemeinden, Landkreise, Regierungsbezirke und Bayern. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

⁴ Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

⁵ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

⁶ Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

⁷ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst⁸. 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 vierten Quartal 2022 ist unter dem Einfluss geopolitischer Veränderungen, der gestiegenen Inflation und des höheren Zinsniveaus eine Verunsicherung an den Immobilienmärkten festzustellen. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist, wie auch in anderen Teilmärkten z.T. eine Stagnation auf hohem Niveau und z.T. ein (leichter) Rückgang des Preisniveaus zu verzeichnen. Bei Wohn- und Gewerbeimmobilien sind bereits z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar. Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

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

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Grundbuch

Vom AG Landshut wurde ein Grundbuchauszug vom 13.01.2021 zur Verfügung gestellt. Der Unterzeichner geht davon aus, dass bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine wesentlichen (wertrelevanten) Änderungen eingetreten sind.

⁸ 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.

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des Amtsgerichts Landau/Isar von Haidlfing, Band 40, Blatt 1586				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m²
[...] 9	[...] 1937	[...] Haidlfing, Nähe Wallers- dorfer Straße	[...] Landwirtschaftsfläche	1.299
[...]	[...]	[...]	[...]	
Gesamt				1.299

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen
19	9	1937	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut – Zwangsversteigerung –, AZ: 2 K 60/20); eingetragen am 12.01.2021.

3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterausügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen⁹ und Wertzahlen¹⁰ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster														
Tatsächliche Nutzung								Flächen in der Bodenschätzung						
Flur- stück Nr	Gebäude- u. Freiflächen (GF) m²	Wasser- fläche m²	Weg. Straße m²	Acker A, AGr	Grünland Gr, GRA	Zwischen- summe LF m²	Wald m²	Gesamt m²	Acker A, AGr m²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GRA m²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m²	Boni- tät BP
1937					1 299	1 299		1 299	836	L3L6 76/73	463	sL3L6 70/69	1 299	72
Gesamt	0	0	0	0	1 299	1 299	0	1 299	836		463		1 299	72

⁹ Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.
¹⁰ Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu- oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Lehm. Die Bonitäten liegen zwischen 69 und 73 BP. Der Mittelwert aller Flächen beträgt 72 BP, was einer überdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹¹

Die Grundstücksgröße und die Eigentümerangabe stimmen mit dem Grundbuch überein.

3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

3.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben des Marktes Wallersdorf vom 01.02.2023 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Er wurde am 20.08.2008 genehmigt und am 29.08.2008 rechts-wirksam.

Darstellung

Das Grundstück ist, wie auch die westlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen, als Dorfgebiet (MD)¹² dargestellt und wird derzeit als Grünland genutzt. Nördlich verläuft die Wallersdorfer Straße. Daran schließen sich nach Norden Mischgebiet (MI) und Gewerbeflächen (GE) an.

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß

§ 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

¹¹ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

¹² Siehe § 5 BauNVO

3.3.2 Baurecht

Laut Schreiben des Marktes Wallersdorf vom 01.02.2023 befindet sich die zu bewertende Fläche im planerischen Innenbereich (§ 34 BauGB).¹³

Unbeplanter Innenbereich

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein Bebauungsplan besteht,¹⁴ ist im § 34 BauGB geregelt. Im Zusammenhang der bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur zulässig, das sich nach „*Art¹⁵ und Maß¹⁶ der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*“ Als Bebauungszusammenhang ist eine aufeinanderfolgende Bebauung anzusehen, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.¹⁷ Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Art und Maß der baulichen Nutzung eines Vorhabens aus der vorhandenen Umgebungsbebauung und den Grundsätzen des § 34 BauGB abzuleiten.

Im vorliegenden Fall ist das Bewertungsgrundstück ein rückliegendes Grundstück, das keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße hat. Zwischen dem Flurst. Nr. 1937 und der Wallersdorfer Straße befinden sich noch die Flurst. Nrn. 1937/3 (Grünfläche, Zufahrt) und 1937/2 (Bürgersteig). Deshalb wurde am 12.05.2023 telefonische Rücksprache mit der Gemeinde genommen. Dabei wurde seitens des Marktes Wallersdorf konkretisiert, dass die Erschließung des Flurstücks Nr. 1937 nur gesichert ist, wenn der Erwerber das

¹³ Dabei handelt es sich um eine baurechtliche Beurteilung der Gemeinde. Der Unterzeichner übernimmt diese Beurteilung, da er zu Rechtsfragen nicht Stellung nehmen darf.

¹⁴ Unbeplante Innenbereiche.

¹⁵ Art der baulichen Nutzung: vgl. § 1 (1) und §§ 2 bis 11 BauNVO.

¹⁶ Maß der baulichen Nutzung z.B. in Form der absoluten Geschoss- und der absoluten Grundfläche sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Grundflächenzahl (GRZ).

¹⁷ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2014, Teil IV, S. 646, Rn. 209. BVerwG-Urteil vom 06.11.1968 – 4 C 2/66, ES 31, 20 = BayVBl. 69, 316, BBauBl. 69, 404, MDR 69, 247, GuG 8.27. BVerwG-Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 15/84, ES 75, 34, BauR 87, 52, NJW 1987, 1656. Kleiber a.a.O., 2020, S. 667, 668, Rn. 194. Kleiber a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 652, 653, Rn. 209.

Flurstück Nr. 1937/3 entweder erwirbt oder sich das Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 1937/3 im Rahmen einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eintragen lässt. Damit ist die Erschließung machbar, aber zum Bewertungsstichtag nicht gesichert.

4 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

4.1 Grundstückszustand

4.1.1 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 Auskunft des Marktes Wallersdorf vom 01.02.2023 ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten.

4.1.2 Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV¹⁸ sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Laut Auskunft des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 06.02.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand.

¹⁸ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

Hinweis:

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. 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 Sachverständige beauftragen.

4.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“¹⁹ liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

4.1.4 Landschafts-, Naturschutz, Biotop

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotop befinden. Gemäß „BayernAtlas“²⁰ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Nein
FFH-Gebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²¹	Nein

¹⁹ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Stand vom 03.05.2023.

²⁰ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Datenabruf vom 03.05.2023.

²¹ 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.

4.1.5 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.²² Die von der bayerischen Landesregierung am 22.12.2020 beschlossene Verordnung über besondere Anforderungen an die Düngung und Erleichterung bei der Düngung (Ausführungsverordnung Düngeverordnung – AVDüV)²³ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.²⁴

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

4.1.6 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück keine Bau- oder Bodendenkmäler.²⁵

Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung von der Richtigkeit und Vollständigkeit der Online-Abfragen ausgegangen.²⁶

²² <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Datenabruf vom 03.05.2023.

²³ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2020/783/baymb/2020-783.pdf>.

²⁴ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

²⁵ <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>..., Denkmal, Datenabruf vom 03.05.2023.

²⁶ Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist nicht bebaut.

4.2.2 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 3.1 und §§ 46 und 47 ImmoWertV.

Abt. II, lfd. Nr. 19 Zwangsversteigerung

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

4.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Gemäß Auskunft des Marktes Wallersdorf vom 01.02.2023 ist das Flurst. Nr. 1937 zum Stichtag an den Kanal und die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Es wurden im Jahr 1986 Herstellungsbeiträge KAG²⁷ (Kanal) für eine Grundstücksfläche von 705 m² und 155,10 m² Geschossfläche erhoben und bezahlt. Im Jahr 1998 wurden Verbesserungsbeiträge KAG (Kanal) für eine Grundstücksfläche von 1.369 m² und 342,25 m² Geschossfläche bezahlt. Für den Wasseranschluss wurden im Jahr 1996 Herstellungsbeiträge KAG (Wasser) für eine Grundstücksfläche von 1.369 m² und 342,25 m² Geschossfläche erhoben und bezahlt.

Verbesserungsbeiträge nach KAG (Straße) wurden nicht erhoben. Laut telefonischer Rücksprache mit dem Bauamt des Marktes Wallersdorf am 12.05.2023 wurden Erschließungskosten nach BauGB nicht erhoben. Bei der Wallersdorfer Straße handelt es sich um eine Ortsdurchgangsstraße.

²⁷ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erhebung weiterer Erschließungs- und/oder Verbesserungsbeiträge bzw. Abgaben, v.a. im Falle einer baulichen Nutzung, nicht ausgeschlossen werden kann.

4.2.4 Lage und Verkehrsanbindung

Zu den allgemeinen Lagemerkmale (Makrolage) siehe Kapitel 2.

Das zu bewertende Grundstück liegt südlich der Wallersdorfer Straße und befindet sich ca. 500 m östlich der Haidlfinger Kirche. Die Zuwegung erfolgt nördlich von der Wallersdorfer Straße über die Flurst. Nrn. 1937/2 (Bürgersteig) und 1937/3 (Grünfläche, Zufahrt, ca. 21 m²). Um das Grundstück herum befinden sich Wohnhäuser, darunter östlich angrenzend ein Gästehaus sowie landwirtschaftliche Flächen (Äcker). Das westlich angrenzende Flurstück Nr. 1936 war zum Zeitpunkt des Ortstermins noch unbebaut und wurde als Grünfläche (Bolzplatz) genutzt.

4.2.5 Grundstückgröße, Ausformung, Topografie

Flurst. Nr.	Beschreibung
1937	schmales, langgezogenes nordsüdlich ausgerichtetes Grundstück. Zunächst von der Zufahrt im Norden auf einer Länge von ca. 32 m durchschnittlich ca. 8,50 m breit. Ab da ist das Grundstück nach Süden auf die restliche Länge von 82 m ca. 11 bis 12 m breit.

4.3 Zubehör

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich folgende Geräte und Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück (siehe Anlage 4.10 und 4.11):

- Alte Erdschaufel
- Reste von einem Betongewicht
- Alte Mistgabel für Frontlader, 5 Zinken
- Altes Holzgestell

Aufgrund des Alters und Zustands ist das Zubehör nicht mehr für eine wirtschaftliche Nutzung geeignet und nur von untergeordneter Bedeutung. Es wird daher kein Wert angesetzt.

5 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:²⁸

Rohbauland gemäß § 3 (3) ImmoWertV, teilerschlossen

Rohbauland sind Flächen, die nach § 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Begründung: Laut Schreiben der Gemeinde vom 01.02.2023 ist das zu bewertende Flurst. Nr. 1937 nach § 34 BauGB zu beurteilen.²⁹ Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Über einen direkten Anschluss an eine Straße verfügt das Grundstück nicht. Damit ist die Straßenerschließung noch nicht gesichert. Sie ist aber von der Wallersdorfer Straße aus grundsätzlich möglich.

Durch die langgezogene schmale Form und die geringe Breite (< 12 m) ist das Grundstück übertief und nur sehr eingeschränkt baulich nutzbar, zumal sich auf der gesamten östlichen Länge, nach Westen (im Norden und Süden) und nach Süden bereits Bebauung anschließt. Eine Bodenordnung könnte somit nur noch mit der westlich, zwischen der Bebauung liegenden Freifläche, Flurst. Nr. 1936, erfolgen.

²⁸ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV

²⁹ Dabei handelt es sich um eine baurechtliche Beurteilung der Gemeinde. Der Unterzeichner übernimmt diese Beurteilung, da er zu Rechtsfragen nicht Stellung nehmen darf.

6 Verkehrs-/Marktwertermittlung

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

6.1 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 Dingolfing-Landau hat in der **Gemarkung Haidlfing Ort** folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Baureifes Land, ebf, Wohnbau		Richtwerte			Ø jährl. Steigerung*	
		31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022	2018-2022	%
Gemarkung	Nutzung				Wachstumsf.	
Haidlfing Ort	MD	80,00	80,00	80,00	1,0000	0,00

*geometrisches Mittel

Zum Vergleich wurden für weitere Bodenrichtwertzonen Auskünfte eingeholt:

Gemarkung	Entwicklungszustand	Nutzung	Richtwerte zum 01.01.2022 [€/m²]
Haidlfing West II	R, ebp	WA	40,00
Haidlfing West	baureifes Land, ebf	WA	80,00
Wallersdorf Süd	baureifes Land, ebf	WA	75,00
Wallersdorf Nordost	baureifes Land, ebf	WA	75,00

6.2 Grundstückspreise

Für die Gemarkung Haidlfing liegen beim Gutachterausschuss des Landratsamts Dingolfing-Landau im Zeitraum 04/2021 bis zur Gutachtenerstellung keine Kaufpreise vor. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden in den Jahren 04/2021 bis zur Gutachtenerstellung nachfolgende Verkäufe für Wohnbauland in der Gemarkung Wallersdorf verzeichnet:

Baureifes Land									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe ¹ ca. in m ²	Nutzungs- art	Preis €/m ²	BRW ² €/m ²	Verhältnis KP zu BRW	Bemerkungen
1	Wallersdorf	02	2021	1.500	Bauplatz	116,98	o.A.		ebf, zwei Grundstücke
2	Wallersdorf	05	2021	800	Bauplatz	95,39	75,00	1,27	teilerschlossen (ohne KAG)
3	Wallersdorf	05	2021	700	Bauplatz	99,43	75,00	1,33	ebf, inkl. zu erwartende Kosten für Wasser (xx €/m ²) und Kanal (xx €/m ²)
4	Wallersdorf	05	2021	700	Bauplatz	99,43	75,00	1,33	ebf, inkl. zu erwartende Kosten für Wasser (xx €/m ²) und Kanal (xx €/m ²)
5	Wallersdorf	07	2021	400	Bauplatz	272,95	o.A.		teilerschlossen (ohne KAG)
6	Wallersdorf	11	2021	900	Bauplatz	120,48	75,00	1,61	ebf
7	Wallersdorf	12	2021	1.400	Bauplatz	362,06	75,00	4,83	ebf, zwei Grundstücke
8	Wallersdorf	02	2022	800	Bauplatz	112,50	75,00	1,50	ebf
9	Wallersdorf	05	2022	700	Bauplatz	101,52	75,00	1,35	ebf

¹Größe aus Datenschutzgründen gerundet, ²Bodenrichtwert zum 01.01.2022

6.3 Auswertung

6.3.1 Allgemeines

Innerhalb eines Entwicklungszustandes können Grundstücke in einem Gebiet teilweise erhebliche Wertspannen aufweisen³⁰, da neben dem Entwicklungszustand der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks auch durch den Grundstückszustand und die weiteren Grundstücksmerkmale beeinflusst wird.

³⁰ Kleiber: a.a.O., 2020, S. 655, Rn. 142.

Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der Preise widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau für derartige Flächen liegen, müssen vom Vergleich ausgeschieden werden³¹. Weiterhin sind Preise auszuschneiden, bei denen hinsichtlich der weiteren Grundstücksmerkmale gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV (Art und Maß der baulichen Nutzung) keine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind gemäß § 9 (2) in Verbindung mit § 12 (3) ImmoWertV nicht zum Vergleich geeignet. Dazu gehören auch Spekulationskäufe, Geschäfte unter Verwandten, Tauschvorgänge und Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren³². Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.³³ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³⁴ zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

³¹ Vgl. dazu auch § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV (vom 14.07.2021).

³² 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.

³³ Vgl. sog. 2-Sigma Regel. Kleiber: a.a.O., 2020, Teil IV, S. 1402, Rn 129. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 2 \times$ Standardabweichung.

³⁴ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1 \times$ Standardabweichung.

6.3.2 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS³⁵ lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	116,98	zwei Grundstücke nebeneinander, beide eben und Zuwegung über öffentliche Straße, Grundstück 1 nahezu rechteckige Ausformung. Grundstück 2 bebaut mit XX, nahezu leicht trapezförmige Ausformung
2	95,39	Ortsrand, regelmäßige Form, eben, Zuwegung über öffentliche Straße
3	99,43	Siedlungsfläche entlang zweier öffentlicher Straßen, weitgehend regelmäßige Form, eben
4	99,43	nahezu regelmäßige Form, eben
5	272,95	Siedlungsfläche entlang zweier öffentlicher Straßen, weitgehend regelmäßiges Grundstück, eben
6	120,48	unkultivierte Fläche, z.T. Siedlungsfläche, Flächen in der Nähe bebaut, nahezu regelmäßige Form, eben, Zuwegung über öffentliche Straße
7	362,06	zwei Grundstücke nebeneinanderliegend, ein Grundstück Siedlungsfläche, das andere Grundstück unkultivierte Fläche, Zuwegung über öffentliche Straße, beide Grundstücke weitgehend regelmäßig, in der Nähe bebaute Flächen, eben
8	112,50	unkultivierte Fläche, benachbarte Grundstücke teils bebaut, nahezu regelmäßige Form, entlang zweier öffentlicher Straßen, eben
9	101,52	erneuter Verkauf von lfd. Nr. 4

³⁵ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/..](https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/)

6.3.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

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

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund
5	272,95	Preis weicht stark nach oben vom üblichen Preisniveau ab
7	362,06	Preis weicht stark nach oben vom üblichen Preisniveau ab

6.3.4 Korrektur von Kaufpreisen

Auf den Kaufpreis unter lfd. Nr. 2 wird ein Zuschlag aufgrund der fehlenden Erschließung vorgenommen, um ihn vergleichbar zu machen.

Anpassung				
lfd. Nr.	Preis €/m ²	Zuschlag KAG €/m ²	Grund	Wert korrigiert €/m ²
2	95,39	4,04	teilerschlossen	99,43

6.3.5 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

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

Baureifes Land, angepasst*									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart	Preis €/m²	BRW €/m²	Verhältnis KP zu BRW	Bemerkungen
1	Wallersdorf	02	2021	1.500	Bauplatz	116,98	o.A.		95,39 €/m² + 4,04 €/m² (Zuschlag KAG)
2	Wallersdorf	05	2021	800	Bauplatz	99,43	75,00	1,33	
3	Wallersdorf	05	2021	700	Bauplatz	99,43	75,00	1,33	
4	Wallersdorf	05	2021	700	Bauplatz	99,43	75,00	1,33	
6	Wallersdorf	11	2021	900	Bauplatz	120,48	o.A.		
8	Wallersdorf	02	2022	800	Bauplatz	112,50	75,00	1,50	
9	Wallersdorf	05	2022	700	Bauplatz	101,52	75,00	1,35	
Anzahl Vergleichspreise				7	7 Stck				
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				700 m²		99,43 €/m²	<div>Mittwerte der 5 Kaufpreise des Jahres 2021 107,15 und der 2 KP des Jahres 2022 107,01</div>		
Größte Fläche/höchster Preis				1.500 m²		120,48 €/m²			
Arithmetischer Mittelwert				871 m²		107,11 €/m²			
Standardabweichung				287 m²		9,25 €/m²			
Variationskoeffizient				32,95 %		8,64 %			
Mittlerer Schwankungsbereich vor				584 m²		97,86 €/m²			
bis				1.158 m²		116,36 €/m²			
Gewogenes arithmetisches Mittel				885 m²		108,81 €/m²			
Median (Zentralwert)				800 m²		101,52 €/m²			

*angepasster Preis grau hinterlegt

Aus sieben verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 99,43 €/m² bis 120,48 €/m². Der arithmetische Mittelwert³⁶ beträgt 107,11 €/m² bei einer Standardabweichung³⁷ von 9,25 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)³⁸ von 8,64 %.

Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 700 m² und 1.500 m² (Mittelwert 871 m²). Die mittlere Schwankungsbreite³⁹ der Kaufpreise reicht von 97,86 €/m² bis 116,36 €/m². Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁴⁰ wurden mit 108,81 €/m² bzw. mit 101,52 €/m² ermittelt. Die fünf Kaufpreise aus dem Jahr 2021 weisen im Mittel nahezu die gleiche Höhe auf, wie die zwei Kaufpreise aus dem Jahr 2022. Aus dem Jahr 2023 liegen keine Verkäufe vor.

³⁶ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

³⁷ 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.

³⁸ 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.

³⁹ 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.

⁴⁰ 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.

6.3.5.1 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

6.3.5.1.1 Kaufwerte aus der Statistik

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Haidlfing ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁴¹ mit zur Auswertung herangezogen. Für die Jahre 2017 bis 2021 wurden folgende Kaufwerte für den Landkreis Dingolfing-Landau ermittelt:

Landkreis Dingolfing-Landau						
Kaufwerte für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar						
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf m²
		€/m²	%			
2017	91,57				401	892,77
2018	93,05	1,48	1,62	1,0162	272	941,18
2019	115,09	22,04	23,69	1,2369	357	736,69
2020	116,36	1,27	1,10	1,0110	292	886,99
2021	136,94	20,58	17,69	1,1769	217	729,45
MW	110,60	2017 bis 2021		1,1059	308	837,42
MW	115,36	2018 bis 2021		1,1375	285	823,58
MW	122,80	2019 bis 2021		1,0908	289	784,38

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

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. In der Kaufwert-Statistik wird nicht zwischen den Nutzungen für Wohnbauland, Gewerbe u.a. unterschieden. Für das Jahr 2022 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Auswertung zeigt, dass die Kaufwerte im Zeitraum 2017 bis 2021 gestiegen sind, sich der Anstieg aber verringert hat: Der Wachstumsfaktor von 2019 bis 2021 ist mit 1,0908 = +9,08 % geringer als der von 2018 bis 2021.

⁴¹ 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.

Im Zeitraum 2017 bis 2021 ergibt sich auf der Basis des geometrischen Mittels ein Wachstumsfaktor von 1,1049 und somit eine durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufwerte im Zeitraum von +10,49 %.

6.3.5.1.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

In der Gemarkung Haidlfing sind die Bodenrichtwerte vom 31.12.2018 bis 01.01.2022 nicht gestiegen. Es ist fraglich, inwieweit der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für Haidlfing Ort von unverändert 80,00 €/m² noch das tatsächliche Preis-/Wertniveau widerspiegelt, wenn die Kaufwerte von 2017 bis 2021 kontinuierlich gestiegen sind und auch die Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022 deutlich über den Vergleichsrichtwerten (75,00 €/m², siehe Kapitel 6.3.5) und dem Bodenrichtwert für Haidlfing Ort liegen, zumal dieser sogar um 5,00 €/m² höher ist als in den Zonen Wallersdorf Süd und Nordost.

6.3.5.1.3 Durchschnittliche jährliche Veränderung

Bodenrichtwerte

Vom 01.01.2022 bis Ende des dritten Quartals 2022 wird von einer leicht steigenden Entwicklung der Bodenrichtwerte in Anlehnung an die Entwicklung der Kaufwerte ausgegangen. Die Kaufpreise der Jahre 2021 und 2022 sind deutlich höher als die seit 31.12.2018 (unveränderten) veröffentlichten Richtwerte. Es wird im Folgenden von einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung des Bodenrichtwerts bis zum Ende des dritten Quartals 2022 von 9,08 %,

gerundet 9,10 %

ausgegangen.

Kaufpreise

Die Kaufpreise der Jahre 2021 und 2022 sind signifikant höher als die Bodenrichtwerte. Ausgehend von dem bereits höheren Preisniveau und unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips wird eine geringere durchschnittliche jährliche Anpassung bis zum Ende des dritten Quartals 2022 von

gerundet 5,00 %

zugrunde gelegt.

6.3.5.1.4 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 wird bis Ende des dritten Quartals 2022 wie folgt angepasst:

$$(1,0910)^{\frac{9}{12}} = 1,0675$$

$$80,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0675 =$$

$$\underline{85,40 \text{ €/m}^2}$$

Auch nach der Anpassung des Bodenrichtwerts ist dieser noch deutlich niedriger als die Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022. Es bleiben Zweifel, dass der seit 31.12.2018 unveränderte Bodenrichtwert zum 01.01.2022 Marktgeschehen widerspiegelt. Folglich ist er auch nach der Anpassung nicht auf dem Niveau der Kaufpreise.

6.3.5.1.5 Zeitliche Anpassung der Kaufpreise

In der folgenden Übersicht werden die Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022 bis Ende des dritten Quartals 2022 angepasst.

Baureifes Land, angepasst bis Ende des 3. Quartals 2022							Faktor Anpas. pro J		1,0500
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Anpass. Monate	Anpass. Faktor	Preis angepasst €/m ²
1	Wallersdorf	02	2021	1.500	Bauplatz	116,98	19,00	1,0803	126,37
2	Wallersdorf	05	2021	800	Bauplatz	99,43	16,00	1,0672	106,11
3	Wallersdorf	05	2021	700	Bauplatz	99,43	16,00	1,0672	106,11
4	Wallersdorf	05	2021	700	Bauplatz	99,43	16,00	1,0672	106,11
6	Wallersdorf	11	2021	900	Bauplatz	120,48	10,00	1,0415	125,48
8	Wallersdorf	02	2022	800	Bauplatz	112,50	7,00	1,0289	115,75
9	Wallersdorf	05	2022	700	Bauplatz	101,52	4,00	1,0164	103,18
Anzahl Vergleichspreise				7	7 Stck		7		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				700 m ²	99,43 €/m ²		103,18		
Größte Fläche/höchster Preis				1.500 m ²	120,48 €/m ²		126,37		
Arithmetischer Mittelwert				871 m ²	107,11 €/m ²		112,73		
Standardabweichung				287 m ²	9,25 €/m ²		9,84		
Variationskoeffizient				32,95 %	8,64 %		8,73		
Mittlerer Schwankungsbereich vor				584 m ²	97,86 €/m ²		102,89		
bis				1.158 m ²	116,36 €/m ²		122,57		
Gewogenes arithmetisches Mittel				885 m ²	108,81 €/m ²		114,88		
Median (Zentralwert)				800 m ²	101,52 €/m ²		106,11		

Der arithmetische Mittelwert, der gewichtete Mittelwert und der Median der an den Wertstichtag angepassten Kaufpreise liegen deutlich über dem angepassten Bodenrichtwert und auch über den zum Kaufzeitpunkt gültigen Vergleichsbodenrichtwerten (siehe Kapitel 6.3.5).

Unter Berücksichtigung der Streuung der Kaufpreise wird im vorliegenden Fall der Median der angepassten Kaufpreise zur Wertableitung herangezogen. Der angepasste Bodenrichtwert spiegelt das Preisniveau nicht wieder.

6.3.6 Basiswert baureifes Land

Nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ist zum Stichtag ein Basiswert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) als durchschnittlicher Lagewert für **baureifes Land (MD, ebf) im OT Haidlfing** von **rd. 106,00 €/m² (ebf)** angemessen und marktgerecht.

6.4 Wertermittlung Rohbauland

6.4.1 Literatur und Rechtsprechung

Die Verkehrswerte der Grundstücke eines bestimmten Entwicklungs- bzw. Qualitätszustandes können unter Berücksichtigung der gegebenen Situationsmerkmale und der planerischen Gegebenheiten eine große Bandbreite aufweisen.⁴²

⁴² Kleiber: a.a.O., 2020, S. 655, Rn. 142.

Nach Gerardy/Möckel/Troff⁴³ ist das Rohbauland in vier Stufen eingeteilt. Die Wertspanne beginnt bei 50 % (Stufe 1) des Wertes von baureifem Land und reicht bis maximal 95 % (Stufe 4) des Baulandwertes. Die Rohbaulandstufen gehen aus der nachfolgenden Übersicht hervor.

Stufe	Wertbeeinflussende Merkmale	v. H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland		
1	Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 – 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 – 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen	35 – 60
4	Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 – 70
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erforderlich	50 – 70
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60 – 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70 – 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85 – 95
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden, erschließungs- und kompensationsbeitragspflichtig ¹⁾	100

¹⁾ In hochwertigen Lagen bleibt die Frage der Erschließungs- und Kompensationsbeitragspflicht im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt.

Quelle: Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Kapitel 3.1.3/19

Die in der Übersicht angegebenen Wertspannen sind nicht starr anzusehen und den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.⁴⁴ Bei der Wertermittlung ist auf die tatsächlichen Marktverhältnisse (örtliches Preisniveau, Angebot und Nachfrage) abzustellen. Dies hat der BGH in allen Entscheidungen betont.⁴⁵

⁴³ Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 3.1.2/8; Stand 10/1996 und Olzog Verlag, Kapitel 3.1.3/12, Stand 6/2006, die Tabelle geht von baureifem Land einschl. Erschließungskosten (ebf) aus.

⁴⁴ Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 3.1.2/8 und Olzog Verlag, Kapitel 3.1.3/11.

⁴⁵ BGH-Urteil vom 08.11.1962 – III ZR 86/61 –, NJW 63, 1492, BGHZ 39, 198.

6.4.2 Werteinstufung Flurstück Nr. 1937

Vor der Werteinstufung werden die wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsfläche zusammengefasst.

Gemarkung:	Haidlfing
Größe:	1.299 m ²
Lage:	im Ort Haidlfing, Nähe Wallersdorfer Straße, rückwärtiges Grundstück
Art der Nutzung:	Grünland; wird gemäht (Anlage 4), Verpachtung unbekannt
Maß der (baulichen) Nutzung:	das Grundstück ist unbebaut
Bonität:	72 BP
Ausformung:	langgezogen, schmal (< 12 m) mit Verengung
Oberfläche:	gewellte Oberfläche
Zuwegung:	nicht gesichert; zum Bewertungsstichtag von Wallersdorfer Straße über Bürgersteig (Flurst. Nr. 1937/2) und Grünfläche (Flurst. Nr. 1937/3, ca. 21 m ²)
Erschließung:	im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nach KAG erschlossen; die Erschließung an die Straße könnte von der Wallersdorfer Straße aus über Flurst. Nr. 1937/3 erfolgen entweder über einen Zuerwerb der Fläche oder über eine Grunddienstbarkeit
Immissionen:	keine wertmindernden bezogen auf die derzeitige Nutzung
Zubehör:	keine wirtschaftliche Nutzung, kein Wertansatz
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	keine wertmindernden; siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung:	Dorfgebiet (MD), unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Rohbauland gemäß § 3 (3) ImmoWertV , teiler-schlossen (KAG) Das Flurst. Nr. 1937 ist im FNP als Dorfgebiet (MD) dargestellt und liegt lt. Auskunft des Marktes Wallersdorf innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Eine Erschließung nach BauGB (Straßen, Wege, Plätze) ist erforderlich. Aufgrund der Ausformung des Grundstücks ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertableitung in Anlehnung an die o.g. Stufe 5 (Gerardy/Möckel/Troff, siehe Tabelle Kapitel 6.4.1). Da das Bewertungsgrundstück keine eigene Zuwegung besitzt und diese derzeit über das Flurst. Nr. 1937/3 erfolgt, ist die Erschließung entweder über eine Sicherung durch ein Geh- und Fahrrecht im Rahmen einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch oder durch den Erwerb des Flurstücks Nr. 1937/3 erforderlich. Daher wird ein Abschlag vorgenommen. Ein weiterer Abschlag ist wegen der eingeschränkten Bebaubarkeit (schmal) und der begrenzten Möglichkeiten einer Bodenordnung gerechtfertigt.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Position	€/m ²
Basiswert Wohnbauland/baureifes Land (ebf)	106,00
abzüglich Vollerschließung nach BauGB und KAG	-25,00%
Basiswert Wohnbauland/baureifes Land (ebp)	-26,50
	79,50

Position	€/m ²
Basiswert (vorl. marktangep. Vergleichswert) baureifes L., MD (ebp)	79,50
Wertansatz Rohbauland Stufe 5 in Anlehnung an Gerardy in Proz. vom Baulandwert	€/m ²
von 50,00%	39,75
bis 70,00%	55,65
Mittelwert 60,00%	47,70
Zu-/Abschläge vom Basiswert (ebp)	79,50
Erschließung KAG (Kanal, Wasser) 10,00%	7,95
Zuwegung v.d. Straße nicht gesichert -10,00%	-7,95
schmales Grundstück, Bebauungsmöglichkeit u. Bodenordnung eingeschränkt -15,00%	-11,93
Sonstiges 0,00%	0,00
vorl. marktan. Vergleichswert Rohbaul.	44,99%
	79,50
	33,75%
	106,00

Der in Anlehnung an Stufe 5 abgeleitete Bodenwert bleibt mit 33,75 % (ebf) bzw. rd. 45 % (ebp) des Baulandwertes unter der Wertspanne der Stufe 5. Das ist durch die wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks mit ungesicherter Zufahrt, eingeschränkter Bebauungsmöglichkeit und nur begrenzter Wirkung einer Bodenordnung begründet.

6.4.2.1 Verifizierung

Die Diskontierungsmethode⁴⁶ und das Residualwertverfahren⁴⁷ sind zur Verkehrswertermittlung von Rohbauland unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Wartezeit ggf. nur eingeschränkt geeignet.⁴⁸ Sie sind eher als Investitionsrechnungen anzusehen und bereits geringe Unterschiede bei den Eingangsgrößen können v.a. beim Residualwertverfahren zu gravierenden Ergebnisabweichungen führen.⁴⁹ Bei der Anwendung der Wertspannen für Rohbauland nach Gerardy/Möckel/Troff können sie ggf. ergänzend zur Plausibilitätskontrolle herangezogen werden.

Nach § 42 ImmoWertV wird der Bodenwert ausgehend von geeigneten Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land nach Abzug der für die Baureifmachung erforderlichen Kosten⁵⁰ (Bau-, Entwicklungs- und Vermarktungskosten) und ggf. eines Realisierungsrisikos sowie der Berücksichtigung der Wartezeit abgeleitet. Der verbleibende Betrag stellt das Residuum für warteständiges Bauland dar.⁵¹

Bei der Wertermittlung ist auf die tatsächlichen Marktverhältnisse (örtliches Preisniveau, Angebot und Nachfrage) abzustellen. Dies hat der BGH in allen Entscheidungen betont.⁵²

Grunddaten

Baulanderschließungsmodell:	Baureifmachung durch die Gemeinde
Basiswert für baureifes Wohnbauland (ebf, ebp)	s.o.
Eigenanteil am Erschließungsausbau:	in Anlehnung an Kleiber ⁵³

⁴⁶ Kleiber: a.a.O., 2020, S. 1564 ff., Rn. 441 ff.

⁴⁷ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2113, Rn. 146, S. 2148 ff., Rn. 2 ff.

⁴⁸ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2149, Rn. 2 und 3.

⁴⁹ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2149, Rn. 2, 3, S. 2152, Rn. 12, 13.

⁵⁰ Sog. „Kostenunterwälzungsmodell“. Kleiber a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2157, Rn. 34.

⁵¹ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2148, Rn. 2, S. 2150, 2151, Rn 6 bis 8.

⁵² BGH-Urteil, a.a.O., NJW 63, 1492, BGHZ 39, 198.

⁵³ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2157, 2158, Rn. 33, 34.

Erschließungs- und Ausgleichsflächenanteil: bei Wohnbauland ca. 30 %⁵⁴

angenommene Wartezeit unter Berücksichtigung der
angespannten Marktlage seit ca. 10/2022: ca. 15 Jahre⁵⁵

Diskontierungszinssatz
in Anlehnung an Literaturdaten:⁵⁶

Liegenschaftszinssatz-Spanne
Ein- bis Dreifamilienhausgrundstücke ca. 1,00 bis 4,50 %
Ansatz rd. 3,00 %

Faktor eingeschränkte Bebaubarkeit 0,85

In der folgenden Übersicht wird die Berechnung nach dem Residualwert-
verfahren durchgeführt:⁵⁷

Deduktive Wertermittlung des warteständigen Baulandes ¹			
Bauland- erschließungs- modell		Baureifmachung durch Gemeinde	
Ausgangswerte		Einheit	
Bodenwert baureifes Land	ebp	€/m ²	79,50
Bodenwert baureifes Land	ebf	€/m ²	106,00
./. Eigenanteil am Erschließungsausbau	90/90/0 %	€/m ²	-14,31
./. Voller Erschließungsausbau	0/0/100 %	€/m ²	0,00
./. Infrastrukturkosten und Bodenordnung		€/m ²	0,00
./. Kosten ausschließlich der Bodenordnung		€/m ²	0,00
Verminderter Bodenwert		€/m ²	91,69
Erschließungsflächenanteil		%	30,00
Nettobaulandflächenanteil		%	70,00
Bruttobaulandwert in n Jahren		€/m ²	64,18
Wartezeit I in (n) Jahren		Jahre	15,00
Diskontierungszinssatz I (p)		%	3,00
Abzinsungsfaktor bei p % und n Jahren		%	0,6419
Bruttobaulandwert am Wertstichtag ohne NK		€/m ²	41,20
Faktor eingeschränkte Bebaubarkeit			0,85
Bruttobaulandflächenanteil		%	100,00
Bruttobaulandwert		€/m ²	35,02
Mittelwert in % des Bodenausgangswertes	ebf	%	33,04
Mittelwert in % des Bodenausgangswertes	ebp	%	44,05

¹ In Anlehnung an Kleiber, a.a.O., 2023, S. 2158 ff.

⁵⁴ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2161, Rn. 41, 43.

⁵⁵ Siehe auch Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2169, 2170, Rn. 71 bis 76, S. 2176, Rn. 107.

⁵⁶ Vom Gutachterausschuss wurden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.
IVD: Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten, Empfehlung des Immobilienverbandes Deutschland, IVD Bundesverband, Stand Januar 2023. Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil IV, 3.3.6.2, Datenabruf am 15.09.2021. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, Syst. Darst. Ertragswertverfahren, S. 1673, 1674, 255 bis 257, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2170 bis 2174, Rn. 77 bis 91.

⁵⁷ Vgl. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2158, Rn. 34.

Der in Anlehnung an Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff ermittelte vorläufige marktangepasste Vergleichswert von 35,77 €/m² wird durch die Residualwertberechnung (Bruttobauandwert) im Wesentlichen bestätigt.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für Rohbauland (ebp) in Haidlfing West II beträgt 40,00 €/m² (Kapitel 6.1). Trotz der Teilerschließung des zu bewertenden Grundstücks sind die nach Gerardy und nach dem Residualwertverfahren ermittelten Bodenwerte niedriger. Zu dem Bodenrichtwert für Rohbauland wurden keine weitergehenden Informationen veröffentlicht, wie z.B. ob ein Bebauungsplan besteht, ob eine Bodenordnung erforderlich und die Erschließung gesichert ist. Das zu bewertende Grundstück ist nur eingeschränkt baulich nutzbar und eine Bodenordnung kann nur sehr begrenzt eine Wirkung entfalten, da sich im Osten, im Westen (mit Ausnahme von Flurst. Nr. 1936) und Süden bereits Bebauung befindet. Von Norden ist die Zufahrt über das Flurst. Nr. 1937/3 und ggf. 1937/2 derzeit nicht gesichert. Aus den v.g. Gründen ist ein Bodenwert, der niedriger ist als der o.g. Bodenrichtwert für Rohbauland (ebp) angemessen und marktgerecht.

6.4.2.2 Verkehrs-/Marktwert

Der Verkehrswert (Vergleichswert) des Flurstücks ergibt sich wie folgt:

$$(35,77 \text{ €/m}^2 + 35,02 \text{ €/m}^2) / 2 = 35,40 \text{ €/m}^2$$

$$1.299 \text{ m}^2 \quad \times \quad 35,40 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{45.984,60 \text{ €}}$$

7 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks am Wertstichtag:

Flurst. Nr.	Größe m ²	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
		€	€/m ²
1937 Rohbauland	1.299	45.984,60	35,40
gerundet		46.000,00	

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

Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 31.07.2023

Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d. Isar

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d. Isar

Anlage 2

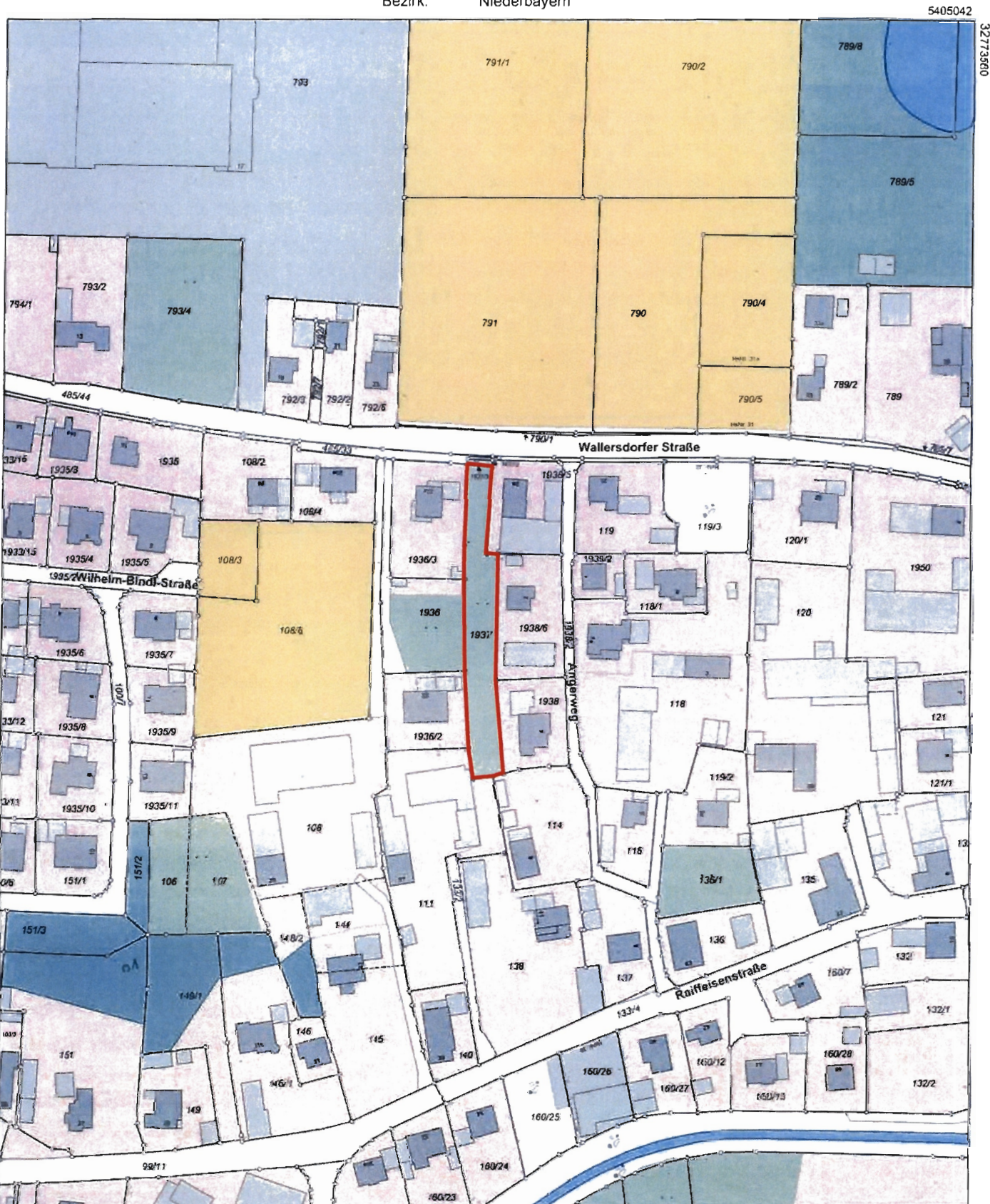
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 25.01.2023

Flurstück: 1937
Gemarkung: Haidlfing

Gemeinde: Markt Wallersdorf
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



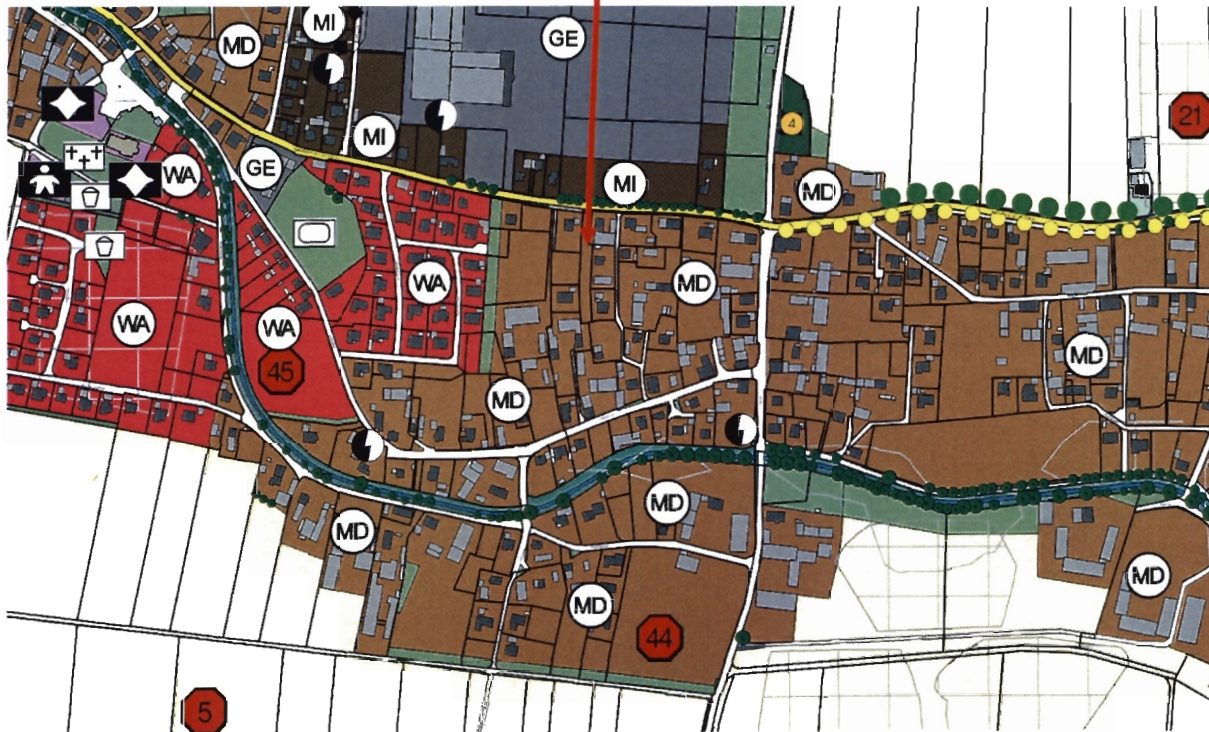
Maßstab 1:2000 0 10 30 50 Meter

rote Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Markts Wallersdorf

Flurst. Nr. 1937



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

- Allgemeines Wohngebiet

Gemischte Bauflächen

- Dorfgebiet
- Mischgebiet

Gewerbliche Bauflächen

- Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet mit Beschränkung
- Industriegebiet

Sonder Bauflächen

- Sonstige Sondergebiete
- Sondergebiet Solar

Sonstige Flächen

- Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff
- Denkmalschutz Gebäude mit Nummer, siehe Begründung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone
- 110-kV Leitung, oberirdisch
- 20-kV Leitung, oberirdisch
- 20-kV Leitung, unterirdisch
- Erdgasleitung, unterirdisch
- Hauptwasserleitung WSW

Grünflächen

- Grünfläche
- Sportplatz
- Tennisplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Gartenbau, Bestand
- Ortsrandbegrenzung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

* rote Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Anlage 4.0



Bild Nr. 1

Flurst. Nr. 1937

Blick von Wallersdorfer Straße auf Bewertungsgrundstück

Zufahrt zum Bewertungsgrundstück über

1937/3 ca. 2,50 m zwischen Bürgersteig und 1937 und 1937/2 Bürgersteig



Bild Nr. 2

Flurst. Nr. 1937

Standort: Nordseite
Blick nach
Nordwesten

Wohnbebauung
und z.T. noch Acker-
flächen

Anlage 4.1



Bild Nr. 3

Flurst. Nr. 1937

Standort: Nordseite
Blick nach
Nord/Nordosten

Ackerflächen
gegenüber vom
Bewertungs-
grundstück



Bild Nr. 4

Flurst. Nr. 1937

Standort: Nordseite
Blick nach Osten

Anlage 4.2



Bild Nr. 5

Flurst. Nr. 1937

Standort: Nordseite

Östlich Gästehaus



Bild Nr. 6

Flurst. Nr. 1937

Standort auf
dem nördlichen,
schmaleren Teil
von Flurstück Nr.
1937

Blick auf das
Gästehaus auf der
östlichen Seite

Anlage 4.3



Bild Nr. 7

Flurst. Nr. 1937

Standort auf dem nördlichen, schmaleren Teil von Flurstück Nr. 1937

Blick auf Wohnhaus und Garage gegenüber vom Gästehaus entlang nordwestlicher Seite



Bild Nr. 8

Flurst. Nr. 1937

Standort auf dem nördlichen Teil von Flurstück Nr. 1937

Blick entlang östlicher Seite in Richtung Süden

Anlage 4.4



Bild Nr. 9

Flurst. Nr. 1937

Standort auf dem nördlichen Teil von Flurstück Nr. 1937

Blick südlich

Entlang westlicher Seite zunächst Gebäude, Zaun und anschließend unbebautes Grundstück auf Flurst. Nr. 1936



Bild Nr. 10

Flurst. Nr. 1937

Standort an der Nordostecke von Flurst. Nr. 1936/2
Blick in Richtung Süden

Grünland mit gewellter Oberfläche

Anlage 4.5



Bild Nr. 11

Flurst. Nr. 1937

Standort an der
Nordostecke von
Flurst. Nr. 1936/2
Blickrichtung
Norden



Bild Nr. 12

Flurst. Nr. 1937

Standort an der
Nordostecke von
Flurst. Nr. 1936/2
Blickrichtung
Nordosten

Anlage 4.6



Bild Nr. 13

Flurst. Nr. 1937

Standort an der
Nordostecke von
Flurst. Nr. 1936/2
Blickrichtung
Osten



Bild Nr. 14

Flurst. Nr. 1937

Standort an der
Südwestecke von
Flurst. Nr. 1938/6
Blickrichtung
Westen

Anlage 4.7



Bild Nr. 15

Flurst. Nr. 1937

Standort an der
Südwestecke von
Flurst. Nr. 1938/6
Blickrichtung
Nordwesten u.a.
auf Flurst. Nr. 1936



Bild Nr. 16

Flurst. Nr. 1937

Standort im
Süden von
Flurst. Nr. 1937
Blickrichtung
Norden

Anlage 4.8



Bild Nr. 17

Flurst. Nr. 1937

Standort im
Süden von
Flurst. Nr. 1937
Blickrichtung
Nordosten



Bild Nr. 18

Flurst. Nr. 1937

Standort im
Süden von
Flurst. Nr. 1937
Blickrichtung
Osten

Anlage 4.9



Bild Nr. 19

Flurst. Nr. 1937

Standort im
Süden von
Flurst. Nr. 1937
Blickrichtung
Nordwesten



Bild Nr. 20

Flurst. Nr. 1937

Standort im
Süden von
Flurst. Nr. 1937
Blickrichtung Nord-
Nordwesten

Ansteigendes
Gelände bis zur
Hecke. Ab da
leichte Neigung
nach Süden und
gewellte Ober-
fläche

Anlage 4.10



Bild Nr. 21

Flurst. Nr. 1937

Alte Erdschaufel



Bild Nr. 22

Flurst. Nr. 1937

Reste von einem
Betongewicht

Anlage 4.11



Bild Nr. 23

Flurst. Nr. 1937

Alte Mistgabel
für Frontlader



Bild Nr. 24

Flurst. Nr. 1937

Holzgestell
zwischen Busch-
werk, Nutzung
unbekannt,
evtl. Spielhaus
für Kinder

Anlage 4.12



Bild Nr. 25

Flurst. Nr. 1937/2
und 1937/3

Buschwerk und
Laubbaum stehen
auf dem Flurst. Nr.
1937/3, Überhang
auf Flurst. Nr. 1937



Bild Nr. 26

Flurst. Nr. 1937/3

Stahlrahmentor
mit Holzstaketen
im Norden zum
Bürgersteig
(1937/2) und zur
Straße hin,
ca. 3,50 m breit

Anlage 4.13



Bild Nr. 27

Flurst. Nr. 1937/2
und 1937/3

Betonsockel führt
weiter auf das
Gästehaus-
grundstück



Bild Nr. 28

Flurst. Nr. 1937/3
und 1937

Das Einfahrtstor
(1937/3) ist an
einer Granitstein-
säule mit Granit-
steinabdeckung
befestigt.

Granitsäule
ist nahezu
quadratisch

Thujen stehen auf
Flurst. Nr. 1937