

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (6)	
23. MAI 2024	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____

16.05.2024 drfipa-MBI
Az.: L3154/2024

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.
Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS
Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Flurst. Nr. 745
Gemarkung Münchsdorf

Zweck:
Teilungsversteigerung

Antragsteller/in:
Siehe Beiblatt

Prozessbevollmächtigte:
Siehe Beiblatt

Antragsgegner/in:
Siehe Beiblatt

Prozessbevollmächtigte:
Siehe Beiblatt

Eigentümer:
Siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Az.: 3 K 125/23

Süd

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

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

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

Nord

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

Online

www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

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

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

Kurzbeschreibung

Objekt: Flurst. Nr. 745
Gemarkung Münchsdorf

Größe: 15.353 m²

Nutzung: Acker, zum Stichtag Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kann eigenständig genutzt werden

Pacht: verpachtet (siehe Beiblatt)

Lichtbilder: siehe Anlagen 4.0 bis 4.2

Lagepläne: siehe Anlagen 1 und 2

Lage: nördlich von Münchsdorf, nordöstlich von Vilsheim, keine Geschäftslage

Bonität: 51 BP

Oberfläche: von Nord nach Süd stärker geneigt (Erosionsgefahr), von Ost nach West leicht geneigt

Zuwegung: Feldweg im Süden, erreichbar vom Kiefernweg in Münchsdorf über Grasweg Richtung Norden, dann nach links abzweigend Richtung Westen
Grasweg entlang nördlicher Grundstücksseite

Flächennutzungsplan: Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Bebauungsplan: nein

Zubehör: im Ortstermin war kein Zubehör vorhanden

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: nicht bekannt

Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk

Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung

Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

ökologische Altlasten: kein Verdacht (siehe Kapitel 4.1)

Verkehrs-/Marktwert

Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
	m ²	€	€/m ²
745	15.353	254.859,80	16,60
gerundet		254.900,00	

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	4
2	Lagemerkmale	7
3	Rechtliche Grundlagen	12
3.1	Grundbuch	12
3.2	Liegenschaftskataster	13
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	14
3.3.1	Planerische Grundlagen	14
3.3.2	Baurecht	14
4	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	15
4.1	Grundstückszustand	15
4.1.1	Nutzungsmöglichkeit	15
4.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	16
4.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	17
4.1.4	Wasserschutzgebiet	17
4.1.5	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	17
4.1.6	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	18
4.1.7	Denkmalschutz	18
4.2	Weitere Grundstücksmerkmale	19
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.2.2	Lasten und Beschränkungen	19
4.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	19
4.2.4	Lage und Verkehrsanbindung	20
4.2.5	Immissionen	20
4.2.6	Grundstückgröße, Ausformung, Topografie	20
4.2.7	Pacht	21
5	Entwicklungszustand	21
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	22
6.1	Bodenrichtwerte	22
6.2	Grundstückspreise	23
6.3	Auswertung	23
6.3.1	Allgemeines	23
6.3.1.1	Lokalisierung	25
6.3.1.2	Ausscheiden von Kaufpreisen	26
6.3.1.3	Anpassen von Kaufpreisen	28
6.3.1.4	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	29
6.3.1.5	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	31
6.3.2	Basiswert Acker	33
6.4	Werteinstufung	34
7	Ergebnis	36

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1 : 200.000
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1 : 5.000
Anlagen	3.0–3.1	Flächennutzungsplan mit Legende

Anlagen	4.0–4.2	Fotos Nr. 1 bis 6 vom Ortstermin
---------	---------	----------------------------------

Die Anlage 3 ist aus Datenschutzgründen in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Im Zuge des Teilungsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrs-/Marktwert des v. g. Grundstücks ermittelt werden.

Auftrag

Auftrag mit Beschluss des AG Landshut vom 23.01.2024

Bewertungsobjekt

Flurst. Nr. 745 der Gemarkung Münchsdorf, Acker
Siehe auch Kapitel 3.1, 3.2 und Anlagen 1 und 2.

Grundbuch

AG Landshut von Münchsdorf, Blatt 813
Siehe Kapitel 3.1.

Eigentümer

Siehe Beiblatt

Zweck

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

Ortstermin

Am 29.02.2024 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Das Amtsgericht und die Verfahrensbeteiligten sowie deren Prozessbevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 14.02.2024 zum Ortstermin eingeladen. 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 Bodenwerts erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 und § 40 ImmoWertV auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten. Sollten keine geeigneten Vergleichspreise bzw. sollte keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen, wird der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV ermittelt.

Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwerts nach § 194 BauGB aus dem/den Verfahrenswert(en) der/des herangezogenen Wertermittlungsverfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Methodisches Vorgehen

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

Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben mit Beschluss des AG Landshut vom 23.01.2024
- Übersichtslageplan, M 1 : 200.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 5.000
- Grundbuchauszug des AG Landshut, Blatt 813 vom 09.01.2024

- Flurstücks- und Eigentüternachweis des Vermessungsamts Landshut vom 02.01.2024
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Vilsheim vom 13.03.2024 mit Flächennutzungsplanausschnitt
- Auskunft aus dem Altlastenkataster 19.02.2024
- Auszug aus dem Bayernatlas der bayerischen Vermessungsverwaltung, Luftbildkarte
- Kopie der Pachtverträge erhalten am 29.02.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Landshut vom 15.04.2024

Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien ein Urheberrecht. Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslagepläne, Stadtpläne, Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, Luftbilder) ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Für Kopien des Auftraggebers und die Verbreitung/Veröffentlichung – auch im Internet – durch den Auftraggeber oder durch eine von ihm legitimierte Stelle im Rahmen und für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens gilt die Genehmigung als erteilt.

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 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

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

Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Kreisstadt:	Landshut
Gemeinde:	Vilsheim
Ort:	Münchsdorf
Gemarkung(en):	Münchsdorf
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten

¹ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Agrargebiet: 5, Tertiär-Hügelland
Flurstück: 745, nördlich von Münchsdorf, nordöstlich von Vilsheim, westlich der B 15, Landshuter Feld, siehe Anlagen 1 und 2

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n): LA 27 (1,9 km nördlich), LA 55 (3,1 km östlich), LA 17 (2,9 km westlich)
Staatsstraße(n): St 2054 (1,0 km südlich), St 2087 (1,3 km östlich)
Bundesstraße(n): B 15 Regensburg – Rosenheim (0,3 km östlich), B 11 Landshut – Freising (6,7 km nordwestlich), B 299 Landshut – Vilsbiburg (7,0 km nordöstlich)
Bundesautobahn: A 92 München – Deggendorf, Anschlussstelle Moosburg Nord (11,7 km westlich), A 9 München – Nürnberg, Autobahnkreuz Neufahrn (42 km südwestlich), A 94 München – Burghausen, Anschlussstelle Dorfen (22,3 km südlich)
Bahnanschluss: Landshut Hbf (9,6 km nördlich)
ÖPNV: 314 Vilsheim – Landshut
Flugplatz/-hafen: Flughafen München MUC (29,3 km südwestlich)

Schulen, Bildung

Kindergarten: Vilsheim
Grundschule: Vilsheim
Mittelschule: Geisenhausen
Realschule: Landshut, Moosburg
Gymnasium: Landshut, Moosburg, Vilsbiburg
Hochschule: Hochschule für angewandte Wissenschaften Landshut, TUM (Technische Hochschule München) Wissenschaftszentrum Weihenstephan, Hochschule Weihenstephan-Triesdorf

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Münchsdorf und Vilsheim verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Landshut, Erding und Freising.

Wirtschaftsstandort

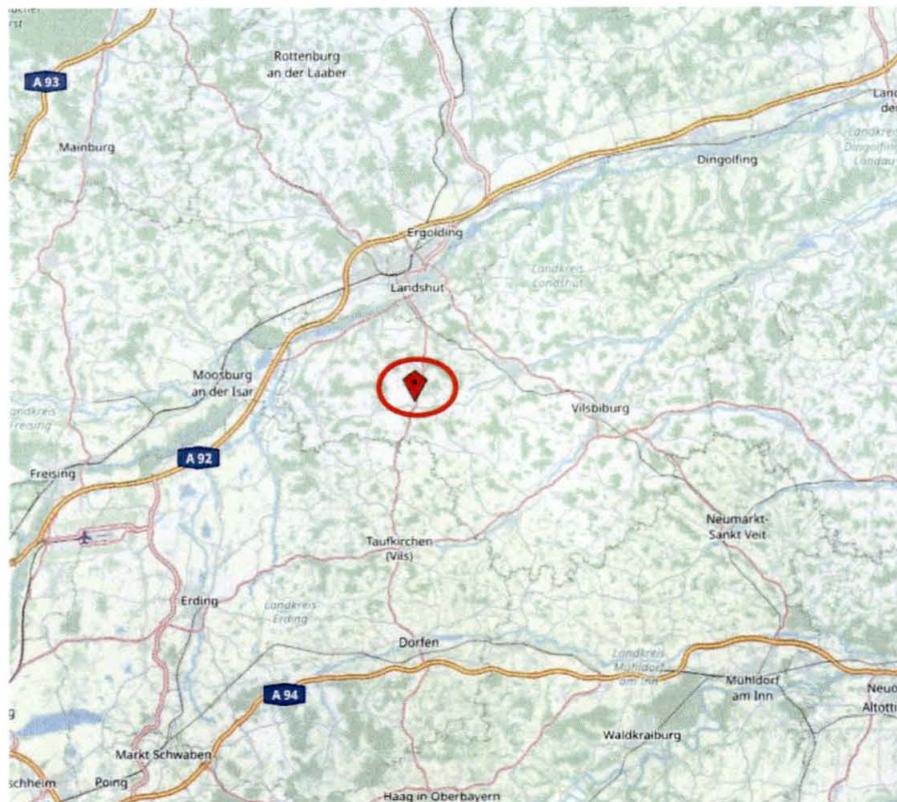
Die Gemeinde Vilsheim verfügt über eine mittlere Infrastruktur. Die Nähe zur B 15, B 299, A 92 und zu Landshut bildet einen wichtigen Standortfaktor. Die Wirtschaft ist geprägt von Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und der Landwirtschaft. Die Arbeitslosenquote ist im Landkreis Landshut mit 3,2 % (März 2024) gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,7 % (Berichtsmonat März 2024).

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Vilsheim als allgemeiner ländlicher Raum und die Kreisstadt Landshut als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022² belegt der Landkreis Platz 76 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, nicht maßstäblich



© Open Database License (ODbL); Abruf vom 16.04.2024, Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Demografische Entwicklung

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

Demografiedaten	Bayern	Niederbayern	Landkreis Landshut	Gemeinde Vilsheim
	2022 bis 2042			2019 bis 2033
Bevölkerungsveränderung	4,6%	6,2%	12,3%	8,5%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	stark zunehmend
Durchschnittsalter 2022/2019	44,0	44,4	43,4	42,8
Durchschnittsalter 2042/2033	45,4	46,4	45,1	44,4
Veränderung	3,2%	4,5%	3,9%	3,7%
Jugendquotient 2022/2019	31,2	30,8	33,7	31,4
Jugendquotient 2042/2033	33,2	33,1	37,0	38,1
Veränderung	6,4%	7,5%	9,8%	21,3%
Altenquotient 2022/2019	34,7	35,5	32,5	25,3
Altenquotient 2042/2033	44,7	48,6	45,5	42,6
Veränderung	28,8%	36,9%	40,0%	68,4%

Im Landkreis Landshut wird sich die Bevölkerung anhand von Modellberechnungen von 2022 bis 2042 um voraussichtlich +12,3 % verändern (= Einstufung „stark zunehmend“).³ Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von +6,2 erwartet (= Einstufung „zunehmend“). Für die Gemeinde Vilsheim wird eine starke Zunahme erwartet (2033, = +8,5 %). Im Landkreis ist ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 43,4 Jahren (2022) auf ca. 45,1 Jahre (2042, = +3,9 %) zu erwarten. Der Jugendquotient⁴ wird voraussichtlich zunehmen und der Altenquotient⁵ ansteigen. Es wird deutlich, dass der Landkreis Landshut sowie die Gemeinde Vilsheim für die Bevölkerung attraktiv sind.

Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt

In Landkreis Landshut ist aufgrund der stark zunehmenden Bevölkerungsentwicklung mit einer guten Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden zurzeit von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.⁶ Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in

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 Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10–13.

So teuer wie ein Haus, Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, 37/2016, S. 6.

Bodenpreise steigen erneut, BLW 36/2019 vom 06.09.2019, S. 52–54.

Bodenpreise fahren sich fest, BLW 36/2021 vom 10.09.2021, S. 43–45.

Bodenpreise erreichen neue Rekordwerte, BLW 46/2023 vom 17.11.2023, S. 25, 26.

Sachwerte, wie Immobilien, hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

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

Bei Wohn- und Gewerbeimmobilien sind bereits z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar.⁷ Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des Amtsgericht Landshut von Münchsdorf, Blatt 813				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
2	745	Landshuter Feld	Landwirtschaftsfläche	15.353
Gesamt				15.353

⁷ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_379_61262.html.
<https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/haeuserpreisindex-preisrutsch-bei-grossstadt-immobilien/29406344.html>. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/europace-hauspreis-index-wohnungspreise-gehen-stark-zurueck_84324_164932.html. <https://www.vdpresearch.de/vdp-immobilienpreisindex-rueckgang-der-immobilienpreise-haelt-weiter-an/>. <https://www.giese-immobilien.de/deutscher-immobilienmarkt-2024-anhaltende-herausforderungen-und-rueckgang-bei-transaktionen>.
https://ivd.net/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_31_IVD_Medieninfo_Transaktionsvolumen.pdf. Datenabruf jeweils am 05.02.2024. <https://report.europace.de/...> (EPX hedonic und EPX mean 2019 bis 2023).

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung



3.2 Liegenschaftskataster

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

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung				Gesamt m ²	Flächen in der Bodenschätzung					
	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischen-summe LF m ²	Wald m ²		Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen-summe m ²	Bonität BP
745	15.353		15.353		15.353	7.154	L4D 62/56			7.154	56
			0		0	4.274	LT5D 52/46			4.274	46
			0		0	3.925	sL4D 56/47			3.925	47
Gesamt	15.353	0	15.353	0	15.353	15.353			0	15.353	51

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Flurstück Nr. 745 als Acker genutzt.

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

⁸ Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.

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 vorherrschenden Bodenarten der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Lehm, Schwerer Lehm und Sandiger Lehm. Die Bonitäten liegen zwischen 46 und 56 BP. Der Mittelwert aller Flächen beträgt 51 BP, was bei Acker einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹¹

3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

3.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Gemeinde Vilsheim vom 13.03.2024 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Er wurde am 11.03.1991 genehmigt und am 16.04.1991 rechtswirksam.

Darstellung

Flurst. Nr.	Darstellung
745	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Flächen für die Landwirtschaft
Benachbarte Flächen	Flächen für die Landwirtschaft

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

3.3.2 Baurecht

Grundstücke im planerischen Außenbereich

Im planerischen Außenbereich besteht aus sachverständiger Sicht kein allgemeines Baurecht. Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich

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

nicht zur Bebauung an. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (§ 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) ist eine bauliche Nutzung möglich.

Im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB und den sonstigen Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB. Im ersten Fall muss das Vorhaben z.B. einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder eine der anderen Voraussetzungen des § 35 (1) erfüllen (Privilegierung). In beiden Fällen ist eine Bebauung nach dem BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

In § 3 ImmoWertV wurde die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 35 BauGB nicht ausdrücklich erwähnt. Es würde sonst ggf. die Gefahr bestehen, dass potenziell der Außenbereich in seiner Gesamtheit als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen wäre.

Für Grundstücke bzw. Teilflächen im planerischen Außenbereich besteht aus den v.g. Gründen kein allgemeines Baurecht, wie nach § 30 oder 34 BauGB.

4 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

4.1 Grundstückszustand

Siehe dazu § 2 Abs. 3 ImmoWertV.

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 Schreiben der Gemeinde vom 13.03.2024 ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten.

4.1.2 Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV¹² 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. Gemäß Schreiben des Landratsamts Landshut vom 19.02.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.

Bodenverhältnisse

Gemäß BayernAtlas Geologie/Boden (Digitale Geologische Karte von Bayern und Übersichtsbodenkarte von Bayern)¹³ besteht der Boden fast ausschließlich aus Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich) verbreitet mit Hauptlage.

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 745 ist zum Stichtag unbebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor. Für das zu bewertende Grundstück und dessen nächste Umgebung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse ohne bzw. mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen sowie ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.

Hinweise

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. Die obenstehenden Ausführungen basieren z.T. auf Informationen Dritter und erheben

¹² Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

¹³ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Datenabruf vom 12.04.2024.

keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung in Zusammenhang mit den oben genannten Annahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten/Schadstoffen möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezialsachverständige beauftragen.

4.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“¹⁴ liegt das Grundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich¹⁵.

4.1.4 Wasserschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet (BayernAtlas)¹⁶.

4.1.5 Landschafts-, Naturschutz, Biotope

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß „BayernAtlas“¹⁷ sind die Eigenschaften wie folgt:

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

¹⁴ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>.
Abfrage vom 12.04.2024.

¹⁵ Wassersensible Bereiche sind weder festgelegte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) jedoch Bereiche, die auf Grund der Topografie im natürlichen Einflussbereich von Gewässern liegen. Dazu gehören beispielsweise Bereiche in der Nähe von Mooren und Auen sowie Grabenstrukturen. An diesen Stellen kann es zu über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder auch vorübergehend hoch anstehendes Grundwasser kommen.

¹⁶ [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Umwelt, Wasser, Datenabruf vom 12.04.2024.

¹⁷ [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Umwelt, Natur, Datenabruf vom 12.04.2024.

Ökoflächenkataster:¹⁸

Nein

4.1.6 Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung

Die Düngeverordnung (DüV) verpflichtet die Landesregierungen in § 13 a DüV,

- Gebiete mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers (sogenannte „rote Gebiete“)
- oder einer Eutrophierung von Oberflächengewässern mit Phosphor (sogenannte „gelbe Gebiete“)

per Landesverordnung auszuweisen und für diese Gebiete zusätzliche Auflagen bei der Landbewirtschaftung und Düngung zu erlassen. Bestimmte Betriebe in wenig belasteten Gebieten können im Gegenzug Erleichterungen erhalten.¹⁹ 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)²⁰ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.²¹

Das zu bewertende Grundstück liegt in keinem roten Gebiet, aber in einem gelben Gebiet.

4.1.7 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück weder Bau- noch Bodendenkmäler.

Im Rahmen der Wertermittlung wird angenommen, dass keine wertrelevanten denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.²²

¹⁸ 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.

¹⁹ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Datenabruf vom 12.04.2024.

²⁰ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2020/783/baymb/2020-783.pdf>.

²¹ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

²² [http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Denkmal, Datenabruf vom 12.04.2024.

Da keine anderweitigen Auskünfte/Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung von der Richtigkeit und Vollständigkeit der Online-Abfragen ausgegangen.²³

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist nicht bebaut.

Siehe auch § 5 Abs. 1 ImmoWertV.

4.2.2 Lasten und Beschränkungen

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

Abt. II, lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

4.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen.

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Erschließungskosten nach BauGB²⁴: keine, da Außenbereich

Herstellungsbeiträge nach KAG²⁵: keine

²³ Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.
²⁴ § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

²⁵ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

4.2.4 Lage und Verkehrsanbindung

Zu den allgemeinen Lagemerkmale (Makrolage) siehe Kapitel 2.

Das Grundstück befindet sich ca. 200 m nördlich von Münchsdorf. Umliegend sind weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Die Zuwegung erfolgt vom Kiefernweg in Münchsdorf aus über einen Grasweg Richtung Norden, dann nach links abzweigend Richtung Westen. Der nach Osten in Richtung B 15 abzweigende Grasweg scheint nicht mehr genutzt zu werden. Entlang der nördlichen Seite des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Grasweg.

4.2.5 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt²⁶ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes²⁷ liegt für die Umgebung des Objekts keine Belastung durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm vor.

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

Immissionen aus der Landwirtschaft (insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung) treten durch die Bewirtschaftung des Grundstücks und der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auf. Ein messbarer Werteeinfluss ist nicht gegeben.

4.2.6 Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie

Flurst. Nr.	Beschreibung
745	Der ca. 15.353 m ² große Acker ist nahezu rechteckig und zum Stichtag ein mittlerer Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit. Das Flurstück ist ca. 245 m lang und ca. 61 m breit. Aufgrund der Größe, der vorhandenen Zuwegung entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksseite sowie der Ausformung kann die Bewertungsfläche gut eigenständig bewirtschaftet werden. Der Acker ist geneigt, im Norden stärker als im Süden und leicht geneigt von Osten nach Westen. Durch die Hangneigung können insbesondere von Norden in Richtung Süden bei Starkregenereignissen Erosionen auftreten. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen.

²⁶ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de, Abruf: 12.04.2024.

²⁷ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 12.04.2024.

4.2.7 Pacht

Im Ortstermin wurden Kopien von Pachtverträgen übergeben. Daraus geht hervor, dass das Grundstück ab 01.10.2001 verpachtet wurde. Die Pachtzeit war zunächst auf neun Jahre befristet. Das Pachtjahr begann jeweils am 01.10. und endete am 30.09. Der Pachtzins betrug ca. 400 €/ha. Es folgte eine Verlängerungsvereinbarung um weitere zwei Jahre unter den gleichen Vertragsbedingungen. In einer folgenden Verlängerungsvereinbarung, befristet bis 30.09.2021, wurde in Abweichung der bisherigen Bestimmungen ein Pachtzins von 600 €/ha festgelegt. Weitere schriftliche Vereinbarungen liegen nicht vor. Laut Auskunft im Ortstermin wurde das Grundstück weiter an den gleichen Pächter zu den gleichen Konditionen verpachtet.

Pächter: siehe Beiblatt

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

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
745	Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker

²⁸ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA, Zu § 3.

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 des Landratsamts Landshut hat folgende Bodenrichtwerte für Acker für die Gemarkung Münchsdorf im Gemeindegebiet Vilsheim ermittelt:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut								
Gemeindegebiet Vilsheim	Richtwerte in €/m ²				Wachstumsfaktoren ¹		Ø jährl. Steigerung ¹	
	31.12.2020	01.01.2022	01.01.2023**	01.01.2024*	2020- 01.01.22	2022/24	2018- 01.01.24	%
Acker	16,00	17,50	17,00	16,50	1,0938	0,9710	1,0103	1,03

* BRW lt. Telefonischer Auskunft vom 23.04.2024, aber noch nicht veröffentlicht

¹ geometrisches Mittel, vom Unterzeichner ergänzt

** kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

Vom Gutachterausschuss wurden keine weiteren wertrelevanten Angaben zu den o.g. Bodenrichtwerten gemacht.

6.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten für den Zeitraum 04/2022 bis 04/2024 in Erfahrung gebracht werden:

Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen									
ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe ca. in m ²	Nutzungsart ¹	Preis €/m ²	Boni- tät	Lage	Bemerkungen
1	Gundihausen	04	2022	17.800	A	15,50	53		
2	Gundihausen	10	2023	22.600	A	14,00	49		zwei Grundstücke
3	Gundihausen	11	2022	8.200	A	15,54	47		
4	Münchs Dorf	05	2022	12.600	A	17,84	53		zwei Grundstücke, Tausch
5	Münchs Dorf	09	2022	5.100	A	17,17	56		
6	Vilsheim	01	2023	3.600	A	13,01	51		zwei Grundstücke
7	Vilsheim	06	2023	18.300	A	17,50	54	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangabe	drei Grundstücke, Tausch
8	Niederkam	02	2023	34.600	A	16,77	48		
9	Niederkam	10	2023	92.700	A	30,00	54		K. ö. H.
10	Niederkam	07	2022	900	Gr	5,66	4		
11	Tiefenbach	01	2024	77.600	A	18,57	53		vier Grundstücke
12	Tiefenbach	01	2023	14.000	A, H, Weg	17,00	48		K. ö. H., sechs Grundstücke
13	Tiefenbach	09	2023	7.300	A	17,00	63		K. ö. H.
14	Tiefenbach	10	2022	11.100	A	19,00	57		
15	Tiefenbach	12	2022	3.800	A/Gr	17,00	51		K. ö. H.

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

6.3 Auswertung

6.3.1 Allgemeines

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

Preise für Flächen unter ca. 1.000 m² werden ggf. ausgeschieden, da sich der Preis für kleine (Teil-)Flächen häufig nicht am landwirtschaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Die Aussagekraft dieser Preise ist daher häufig gering.

Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass von der öffentlichen Hand, z.B. bei Straßenbaumaßnahmen, häufig nur kleinere Teilflächen erworben werden, der Kaufpreis der Teilfläche sich, von Ausnahmen abgesehen, i.d.R. am Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks orientiert. In diesen Fällen können auch Käufe von Flächen unter 1.000 m² mit herangezogen werden.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.²⁹ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-³⁰ oder Konkursverfahren (Insolvenz)³¹ und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der ca. zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.³² Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³³ zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung³⁴ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

²⁹ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

³⁰ 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.

³¹ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

³² Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1376, Rn. 105. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung.

³³ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert ± 1 x Standardabweichung.

³⁴ BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87, WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109. Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 1.2.3.1., 3.2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2.3/7 ff.

6.3.1.1 Lokalisierung

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

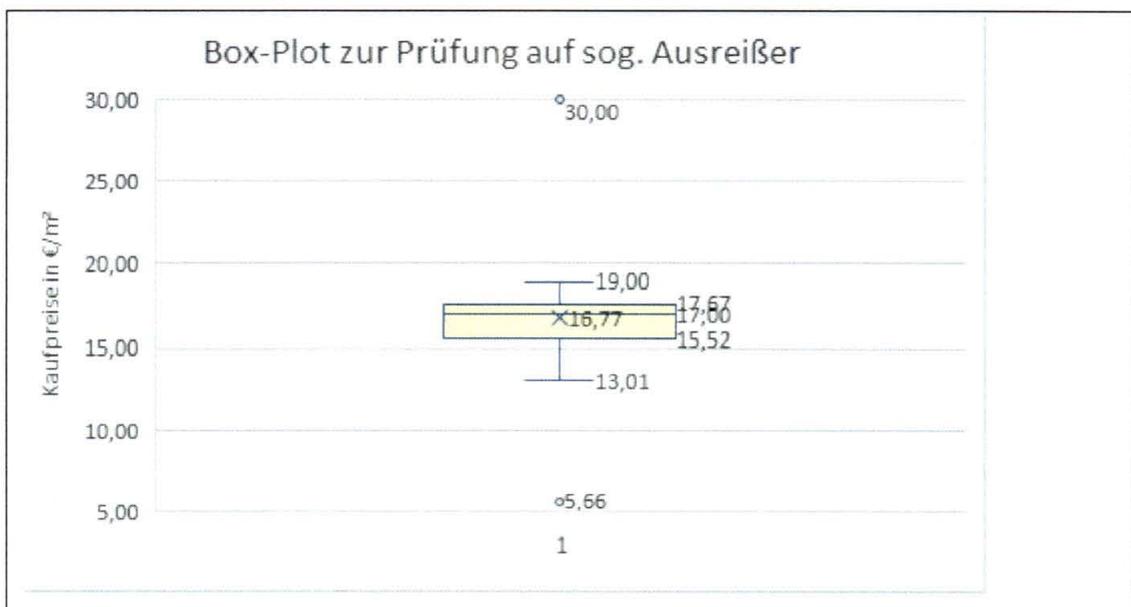
lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	15,50	Acker, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, L-Form, Zuwegung, stark geneigt, <u>gelbes Gebiet</u> , 51 bis 54 BP
2	14,00	Zwei aneinander liegende Grundstücke: Beide Grundstücke: ackerfähiges Grünland, unregelmäßige Ausformung, geneigt bis stark geneigt, <u>gelbes Gebiet</u> , Zuwegung, Grundstück 1: ca. 11.300 m ² , Bachlauf, Weiher ca. 450 m ² , Stromleitungsmast, 55 BP (Grünlandzahl) und 46 bis 49 BP (Ackerzahl). Grundstück 2: ca. 11.100 m ² , 45 bis 56 BP (Ackerzahl).
3	15,54	Acker, unregelmäßige Ausformung, eben bis stark geneigt, Zuwegung, <u>gelbes Gebiet</u> , 40 bis 54 BP
4	17,84	Zwei Grundstücke. Grundstück 1: ca. 960 m ² , Bachlauf, Weg, Teilstück Acker zu ca. 280 m ² Bewirtschaftungseinheit mit Grundstück 2, keine eigene Zuwegung, eben, im wassersensiblen Bereich, 54 BP. Grundstück 2: Acker zu ca. 11.800 m ² , unregelmäßige Ausformung, geneigt bis stark geneigt, <u>gelbes Gebiet</u> , z.T. im wassersensiblen Bereich, 52 bis 54 BP, <u>Tausch</u>
5	17,17	Acker, leicht trapezförmig, Zuwegung, ortsnah, kleinerer Teil eines Schlags, kleiner Teil im wassersensiblen Gebiet, stark geneigt, <u>gelbes Gebiet</u> , 56 BP.
6	13,01	Zwei Ackerflächen nebeneinanderliegend, Teile einer größeren Bewirtschaftungseinheit, länglich, schmale Ausformung, stark geneigt, <u>gelbes Gebiet</u> , Zuwegung, <u>ortsnah</u> , Grundstück 1: ca. 1.700 m ² , Grundstück 2: ca. 1.800 m ² . 51 BP
7	17,50	Drei Grundstücke. Grundstück 1 und 2 aneinander liegend, Acker, unregelmäßige Ausformung, eben bis stark geneigt, <u>gelbes Gebiet</u> , 53 bis 55 BP, Grundstück 3: ca. 1.930 m ² , unregelmäßig ausgeformt. Nutzung gemischte Fläche zu ca. 1.300 m ² , Restfläche Wiese mit Gehölz und Wegefläche, <u>Tausch</u>
8	16,77	Acker, Teil eines Schlags, unregelmäßige Ausformung, Zuwegung, östlicher Rand Gehölz (= Landschaftselement, LE), 43 bis 52 BP
9	30,00	Acker, unregelmäßige Ausformung, Zuwegung, überwiegend stark geneigt, südlich Wald, 52 bis 56 BP
10	5,66	Grünland mit Gehölz, unregelmäßige Ausformung, eben bis geneigt, Zuwegung, 4 BP

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

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
11	18,57	Vier Grundstücke. Grundstück 1: Acker zu ca. 14.000 m ² , dreieckige Ausformung, stark geneigt, Zuwegung, 55 BP. Grundstück 2: Acker zu ca. 30.000 m ² , unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung, 60 BP. Grundstück 3: Acker zu ca. 31.500, eben bis stark geneigt, Zuwegung, 50 bis 61 BP. Grundstück 4: Acker, unregelmäßige Ausformung, stark geneigt, Zuwegung, <u>nahe Bebauung/Planungsgebiet/außerlandwirtschaftlicher Nutzung</u> , Waldrand nördlich, 36 BP
12	17,00	Sechs Grundstücke. Grundstück 1: ca. 700 m ² , Gehölz und Weg 40 BP (Grünlandzahl). Grundstück 2 bis 6: Ackerflächen aneinander anliegend, im <u>roten und gelben Gebiet</u> , unregelmäßige Ausformung, <u>nahe Bebauung/Planungsgebiet/außerlandwirtschaftlicher Nutzung</u> , nördlich Wald, stark geneigt, 43 bis 53 BP (Ackerzahl)
13	17,00	Acker, unregelmäßige Ausformung, geneigt bis stark geneigt, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, Zuwegung, 63 BP
14	19,00	Acker, viereckig, leicht unregelmäßige Ausformung, <u>nahe Bebauung</u> , Zuwegung, stark geneigt, 51 bis 63 BP
15	17,00	Acker, Waldrand (Waldschatten), unregelmäßige Ausformung, eben bis geneigt, Zuwegung, 51 BP (Grünlandzahl)

6.3.1.2 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms³⁶ kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.



³⁶ Explorative Methode zur grafischen Darstellung der wesentlichen summarischen Charakteristika einer Reihe von Daten/Werten. Precht, M.: Bio-Statistik, 4. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, 1987, S. 59 ff. <https://de.wikipedia.org/wiki/Box-Plot>, Datenabruf vom 08.05.2024.

Die Box entspricht dem Wertebereich, in dem die mittleren 50 % der Kaufpreise liegen. Sie wird durch das untere (erste) Quartil, in dem sich 25 % der Kaufpreise befinden, und das obere (dritte) Quartil, in dem sich 75 % der Daten befinden, begrenzt. Neben dem Minimum (dem niedrigsten Preis) ist auch das Maximum (der höchste Preis) abgebildet. Die Länge der Box entspricht dem Interquartilsabstand (engl. interquartile range, IQR). Der arithmetische Mittelwert und der Median sind angegeben. Durch die Lage des Medians innerhalb der Box wird die Schiefe der den Daten zugrundeliegenden Verteilung vermittelt. Durch die Antennen (whisker) werden die außerhalb der Box liegenden Werte dargestellt. Dabei werden die Antennen auf den 1,5-fachen IQR begrenzt. Ausreißer werden dadurch definiert, dass sie ausgehend vom ersten und dritten Quartil mehr als $1,5 \times \text{IQR}$ nach unten oder oben abweichen.

Im vorliegenden Fall stellt sich das wie folgt dar:

€/m ²	Beschreibung
5,66	Minimum
15,52	Q1
17,00	Median
17,67	Q3
30,00	Maximum
16,77	arithm. Mittel
2,15	IQR
3,23	1,5xIQR
12,29	untere Ausreißergrenze
20,90	obere Ausreißergrenze
16,61	arithm. Mittel ohne Nr. 9, 10

Kaufpreise von unter 12,29 €/m² und über 20,90 €/m² sind als Ausreißer zu beurteilen. Der niedrigste Kaufpreis beträgt 5,66 €/m² (lfd. Nr. 10) und der höchste Kaufpreis 30,00 €/m² (lfd. Nr. 9), sodass ein Ausreißer nach oben (= Kaufpreis unter lfd. Nr. 9) und ein Ausreißer nach unten (= Kaufpreise unter lfd. Nr. 10) vorhanden ist. Diese Kaufpreise werden aufgrund der starken Abweichung von den anderen Kaufpreisen nicht angepasst, sondern ausgeschieden. Der arithmetische Mittelwert der Kaufpreise ändert sich ohne die beiden Verkäufe nur geringfügig.

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

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund des Ausscheidens
4	17,84	Tauschvorgang
7	17,50	Tauschvorgang
9	30,00	Preis weit über BRW für Acker und anderen Kaufpreisen, K. ö. H
10	5,66	<1.000 m ² , Preis weit unter den Vergleichspreisen
15	17,00	Preis zu hoch, da ungünstige Ausformung, geringe Größe und Waldschatten, K. ö. H, wahrscheinlich für Ausgleichszwecke

6.3.1.3 Anpassen von Kaufpreisen

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

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund der Anpassung
1	15,50	Bewirtschaftungseinheit, einzeln ungünstige Ausformung, Anpassung: +5 % $15,50 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 16,28 \text{ €/m}^2$
2	14,00	Stromleitungsmast. Bachlauf und Weiher, Anpassung +15 % $14,00 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 16,10 \text{ €/m}^2$
3	15,54	Sehr unregelmäßige Ausformung, Anpassung: +5 % $15,54 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 16,32 \text{ €/m}^2$
5	17,17	Kleiner Teil eines Schlags, Anpassung: +10 % Ortsnah, Anpassung: -10% Anpassung gesamt: 0 % $17,17 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 17,17 \text{ €/m}^2$
6	13,01	Bewirtschaftungseinheit, einzeln ungünstige Ausformung, kleine Größe, Anpassung gesamt: +20 % $13,01 \text{ €/m}^2 \times 1,2 = 15,61 \text{ €/m}^2$
8	16,77	Ungünstige Ausformung, LE, Anpassung+10 %, Nähe zu einer Bebauung, Anpassung -10 % Anpassung gesamt: 0 % $16,77 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 16,77 \text{ €/m}^2$
11	18,57	nahe außerlandwirtschaftlicher Nutzung, Anpassung: -10 % $18,57 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 16,71 \text{ €/m}^2$
12	17,00	Rotes Gebiet, Anpassung +5 %, kleine Fläche Gehölz und Weg, Anpassung +5 %, nahe Bebauung/Planungsgebiet, Anpassung: -10 % Anpassung gesamt: 0% $17,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 17,00 \text{ €/m}^2$

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund der Anpassung
13	17,00	Unregelmäßige Ausformung und Teil einer Bewirtschaftungseinheit, Anpassung: +5 % Hohe Bonität, Anpassung: -5 % Anpassung gesamt: 0 % 17,00 €/m ² x 1,00 = 17,00 €/m ²
14	19,00	Ortsnah, Anpassung -10 % 19,00 €/m ² x 0,9 = 17,10 €/m ²

6.3.1.4 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Siehe dazu auch § 12 Abs. 2 bis 4 und § 40 Abs. 3 ImmoWertV. Der Kaufpreis mit der lfd. Nr. 2 wird den Ackerflächen zugeordnet, da es sich um ackerfähiges Grünland handelt. Es verbleiben damit nur Kaufpreise für Ackerflächen:

Auswertung der verbliebenen (z.T. angepassten) Vergleichspreise für Ackerland										
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Bonität	Lage	Bemerkungen	
1	Gundihausen	04	2022	17.800	A	16,28	53		Anpassungen grau hinterlegt	
2	Gundihausen	10	2023	22.600	A	16,10	49			
3	Gundihausen	11	2022	8.200	A	16,32	47			
5	Münchsorf	09	2022	15.000	A	17,17	56			
6	Vilsheim	01	2023	15.000	A	15,61	51			
8	Niederkam	02	2023	34.600	A	16,77	48			
11	Tiefenbach	01	2024	19.400	A	16,71	53			
12	Tiefenbach	01	2023	14.000	A	17,00	48			
13	Tiefenbach	09	2023	7.300	A	17,00	50			
14	Tiefenbach	10	2022	11.100	A	17,10	57			
Anzahl Vergleichspreise				10	10		Stck	Mittelwerte		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				7.300 m ²	15,61		€/m ²	4 KP aus 2022		
Größte Fläche/höchster Preis				34.600 m ²	17,17		€/m ²	16,72		
Arithmetischer Mittelwert				16.500 m ²	16,61		€/m ²	5 KP aus 2023		
Standardabweichung				7.947 m ²	0,51		€/m ²	16,50		
Variationskoeffizient				48,16 %	3,07		%	1 KP aus 2024		
Mittlerer Schwankungsbereich von				8.553 m ²	16,10		€/m ²	16,71		
bis				24.447 m ²	17,12		€/m ²	Bonitäten von ... bis ... und Mittelwert		
Zwei-Sigma-Regel von				15,61 €/m ² bis	17,61		€/m ²	47		
Gewogenes arithmetisches Mittel				16.474 m ²	16,58		€/m ²	57		
Median (Zentralwert)				15.000 m ²	16,74		€/m ²	51		

Aus 10 verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 15,61 €/m² bis 17,17 €/m². Der arithmetische Mittelwert³⁷ beträgt 16,61 €/m² bei einer

³⁷ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

Standardabweichung³⁸ von 0,51 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)³⁹ von 3,07 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 7.300 m² und 34.600 m² (Mittelwert 16.500 m²). Sowohl der Mittelwert als auch die Standardabweichung und der Variationskoeffizient sind im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe in ihrer Aussagekraft eingeschränkt.

Die mittlere Schwankungsbreite⁴⁰ der Kaufpreise reicht von 16,10 €/m² bis 17,12 €/m². Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁴¹ wurden mit 16,58 €/m² bzw. mit 16,74 €/m² ermittelt. Beide weichen nur geringfügig vom arithmetischen Mittelwert ab.

Die jeweiligen Mittelwerte der Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023 sowie 2024 weichen nur geringfügig voneinander ab.

³⁸ 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.

³⁹ 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.

⁴⁰ 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.

⁴¹ 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.

6.3.1.5 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Münchsdorf in der Gemeinde Vilsheim ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁴² mit zur Auswertung herangezogen. Für den Landkreis Landshut wurden für den Zeitraum 2018 bis 2022 folgende Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke veröffentlicht:

Landkreis Landshut									
Kaufwerte für Flächen landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ ²	Kaufwert in €/EMZ
		€/m ²	%						
2018	13,49				68	1,68	54	5.389	25,03
2019	15,78	2,29	16,98	1,1698	50	1,70	57	5.662	27,87
2020	14,21	-1,57	-9,95	0,9005	30	1,74	52	5.170	27,48
MW	14,49			1,0264	49	1,71	54	5.407	26,79
2021*	15,59	1,38	9,71	1,0971	42	1,74	k.A.	k.A.	k.A.
2022	16,78	1,19	7,63	1,0763	71	7,71	k.A.	k.A.	k.A.
MW einschl. '22	15,17			1,0561	52	2,91			

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

² Ertragsmesszahl

* Ab 2021 neue Konzeption der Statistik, ggf. kein unmittelbarer Vergleich zu Vorjahren möglich.

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert⁴³. Daher sind die ab 2021 erfassten Preise bzw. die Kaufwerte ggf. nicht mehr mit den Jahren vor 2021 unmittelbar vergleichbar. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Für 2023 und 2024 wurden noch keine Kaufwerte veröffentlicht.

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

⁴² 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.

⁴³ Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2021, Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke nach kreisfreien Städten und Landkreisen – LF und Methodische Hinweise, S. 4 und 5 (u.a. begriffliche und definitorische Anpassungen, Standardisierungen von Merkmalsausprägungen, Aufnahme neuer Merkmale, Wechsel der Berichtsstellen von den Finanzämtern hin zu den Gutachterausschüssen, Unterschied zwischen LF und FdIN).

Die Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen sind von 2018 auf 2019 um +16,98 % gestiegen. Von 2019 auf 2020 sind sie um **-9,95 %** gesunken. Von 2020 auf 2021 sind sie um +9,71 % und von 2021 auf 2022 um +7,63 % gestiegen. Insgesamt ist festzustellen, dass der Anstieg von 2021 auf 2022 der Kaufwerte verhaltener war als der Anstieg von 2018 auf 2019 sowie von 2020 auf 2021. Die durchschnittliche jährliche Steigerung von 2018 bis 2022 beträgt **+5,61 %**.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kaufwerte nicht nach Nutzungen (Acker oder Grünland) unterscheiden und auch die Lagemerkmale, die Ausformung, Topografie und Zuwegung nicht bekannt sind.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Acker

Zeitraum Jahr(e)	BRIW ₁		Ø jährliche Steigerung*	Jahre **	Jeweiliger BRIW ₂ €/m ² ***
1,00	16,00 €/m ²	x	1,0938	^ 1,00	= 17,50 €/m ²
2,00	17,50 €/m ²	x	0,9710	^ 2,00	= 16,50 €/m ²
3,00	16,00 €/m ²	x	1,0103	^ 3,00	= 16,50 €/m ²

* Ø Wachstumsfaktor (WF) pro Jahr = Basis (Grundzahl)

** Jahre (J) = Exponent

*** eventuelle Abweichungen rundungsbedingt

Formel: $BRIW_1 \times WF^J = BRIW_2$

Im Gemeindegebiet Vilsheim sind die Bodenrichtwerte für Acker von 31.12.2020 bis 01.01.2024 (= 3 Jahre) durchschnittlich jährlich um +1,03 % gestiegen. Von 01.01.2022 bis 01.01.2024 (= 2 Jahre) sind sie jährlich durchschnittlich um **-2,90 %** gesunken.

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Im Zeitraum von 2018 bis 2022 ergibt sich aus den Werten des Landkreises Landshut eine durchschnittliche jährliche Steigerung von **+5,61 %**. Unter Einbeziehung der rückläufigen Entwicklung der Bodenrichtwerte im Gemeindegebiet Vilsheim von 01.01.2022 bis 01.01.2024 errechnet sich folgende durchschnittliche jährliche Veränderung:

$$(5,61 \% - 2,90 \%) / 2 = +1,36 \%$$

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts und der Kaufpreise

Einordnung des Ergebnisses: Im Gemeindegebiet Vilsheim ist vom 01.01.2022 auf den 01.01.2024 ein Rückgang der Bodenrichtwerte eingetreten. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 weicht nur geringfügig vom arithmetischen Mittelwert und dem Median der Vergleichspreise ab. Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips, der Veränderung der Bodenrichtwerte, des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der Vergleichspreise der Jahre 2022 bis 2024 wird eine Anpassung des Bodenrichtwerts sowie der Kaufpreise für den Bewertungsstichtag 05/2024 nicht für erforderlich gehalten.⁴⁴

6.3.2 Basiswert Acker

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Marktlage ist am Wertstichtag ein durchschnittlicher Lagewert für Acker in der Gemarkung Münchsdorf ohne Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁴⁵ von

$$(16,50 \text{ €/m}^2 + 16,61 \text{ €/m}^2) / 2 = 16,56 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{16,60 \text{ €/m}^2}$$

angemessen und marktgerecht.

Die individuellen Eigenschaften und wertbildenden Faktoren des zu bewertenden Grundstücks werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

⁴⁴ Siehe auch Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt in Kapitel 2.

⁴⁵ Bonität ca. 47 bis 57 BP (Ø 51 BP), Größe ca. 0,7 bis 3,5 ha, Ausformung eher (leicht) unregelmäßig, Oberfläche überwiegend geneigt, Zuwegung vorhanden.

6.4 Werteinstufung

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

Flurstück Nr. 745

Gemarkung:	Münchsdorf
Größe:	15.353 m ²
Lage:	nördlich von Münchsdorf, nordöstlich von Vilsheim
Art der Nutzung:	Acker
Maß der (baulichen) Nutzung:	unbebaut
Bonität:	51 BP
Ausformung:	nahezu rechteckig
Oberfläche:	von Nord nach Süd z.T. stärker geneigt (Erosionsgefahr), von Ost nach West leicht geneigt
Zuwegung:	Feldweg im Süden, erreichbar vom Kiefernweg in Münchsdorf über Grasweg Richtung Norden, dann nach links abzweigend Richtung Westen. Grasweg entlang nördlicher Grundstücksseite
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Bebauungsplan:	nein
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Acker

Werteinstufung

Das Grundstück hat eine günstige, nahezu rechteckige Ausformung. Dafür kommt ein geringer Zuschlag zum Ansatz. Die Oberfläche ist geneigt bis z.T. stärker geneigt. Damit ist eine Erosionsgefahr gegeben, die bei der Bewirtschaftung bzw. entsprechenden Nutzung berücksichtigt werden muss. Da geneigte Flächen regionstypisch und in den Kaufpreisen enthalten sind, erfolgt aus diesem Grund nur ein geringer Abschlag vom Basiswert. Einige der Vergleichsgrundstücke liegen, wie das zu bewertende Flurstück, in einem gelben Gebiet (siehe Kapitel 4.1.6 und 6.3.1.1). Ein messbarer Werteeinfluss konnte anhand der Vergleichspreise nicht festgestellt werden. Deshalb wird kein Abschlag vom Basiswert für die Lage in einem gelben Gebiet vorgenommen.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	745	Wert €/m ²
Basiswert Acker			16,60
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 51 BP		0,00%	0,00
Größe, Ausformung, Nutzbarkeit		2,50%	0,42
Oberfläche z.T. stark geneigt		-2,50%	-0,42
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			16,60

Acker unbelastet

$$15.353 \text{ m}^2 \quad \times \quad 16,60 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{254.859,80 \text{ €}}$$

7 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrswert (unbelastet) der zu bewertenden Ackerfläche am Wertstichtag insgesamt:

Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
	m ²	€	€/m ²
745	15.353	254.859,80	16,60
gerundet		254.900,00	

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.

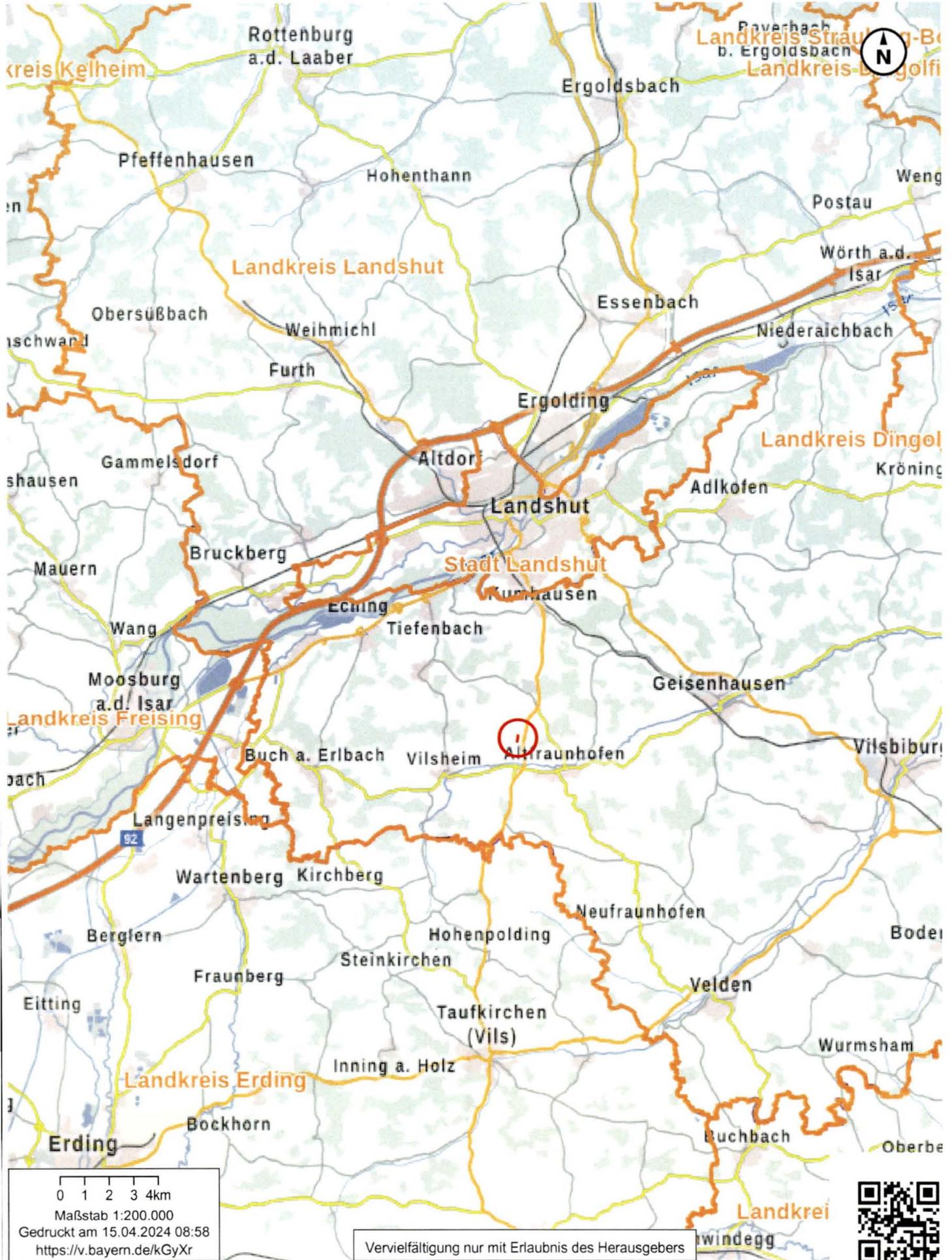
Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 16.05.2024



Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner

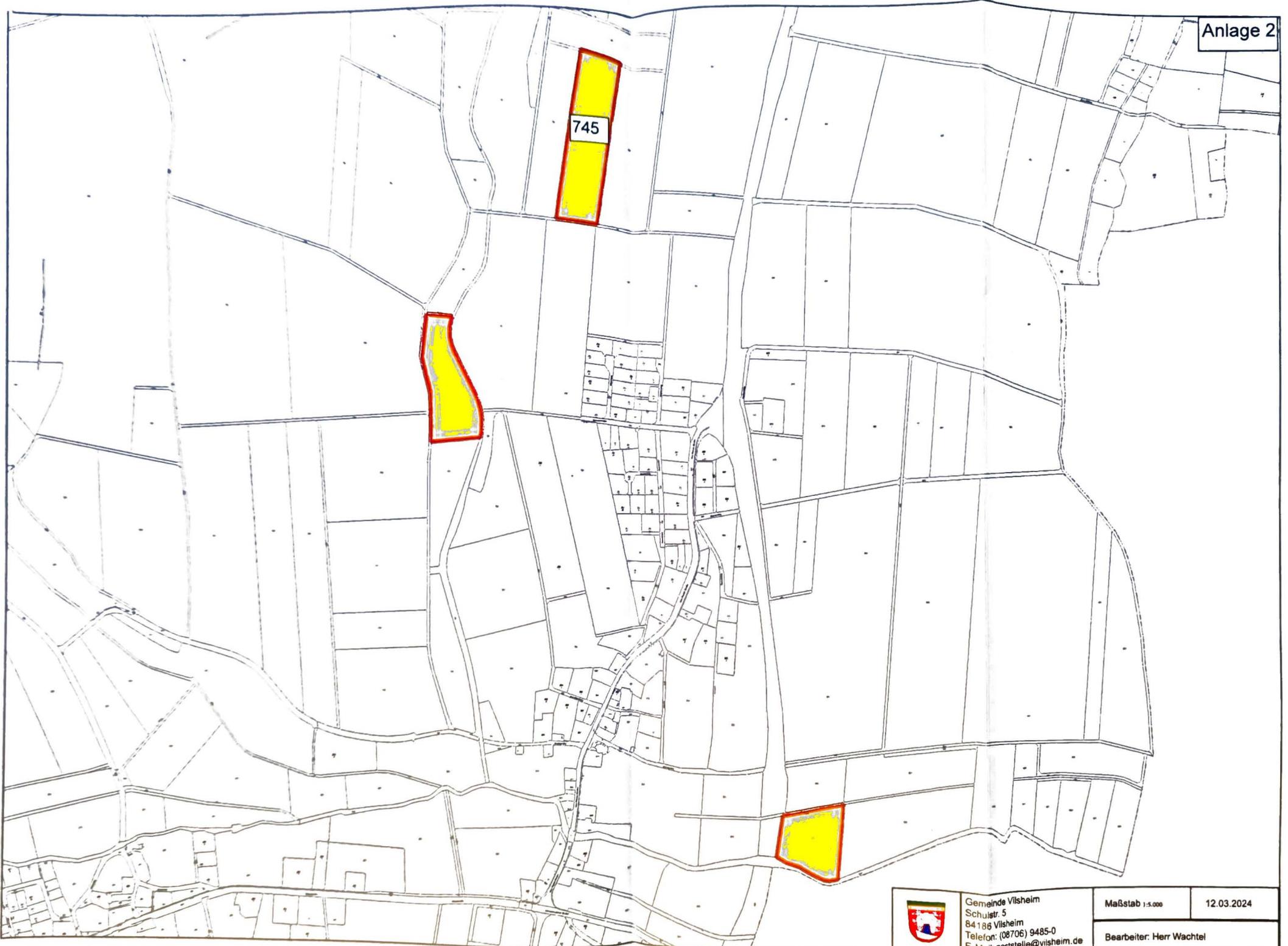


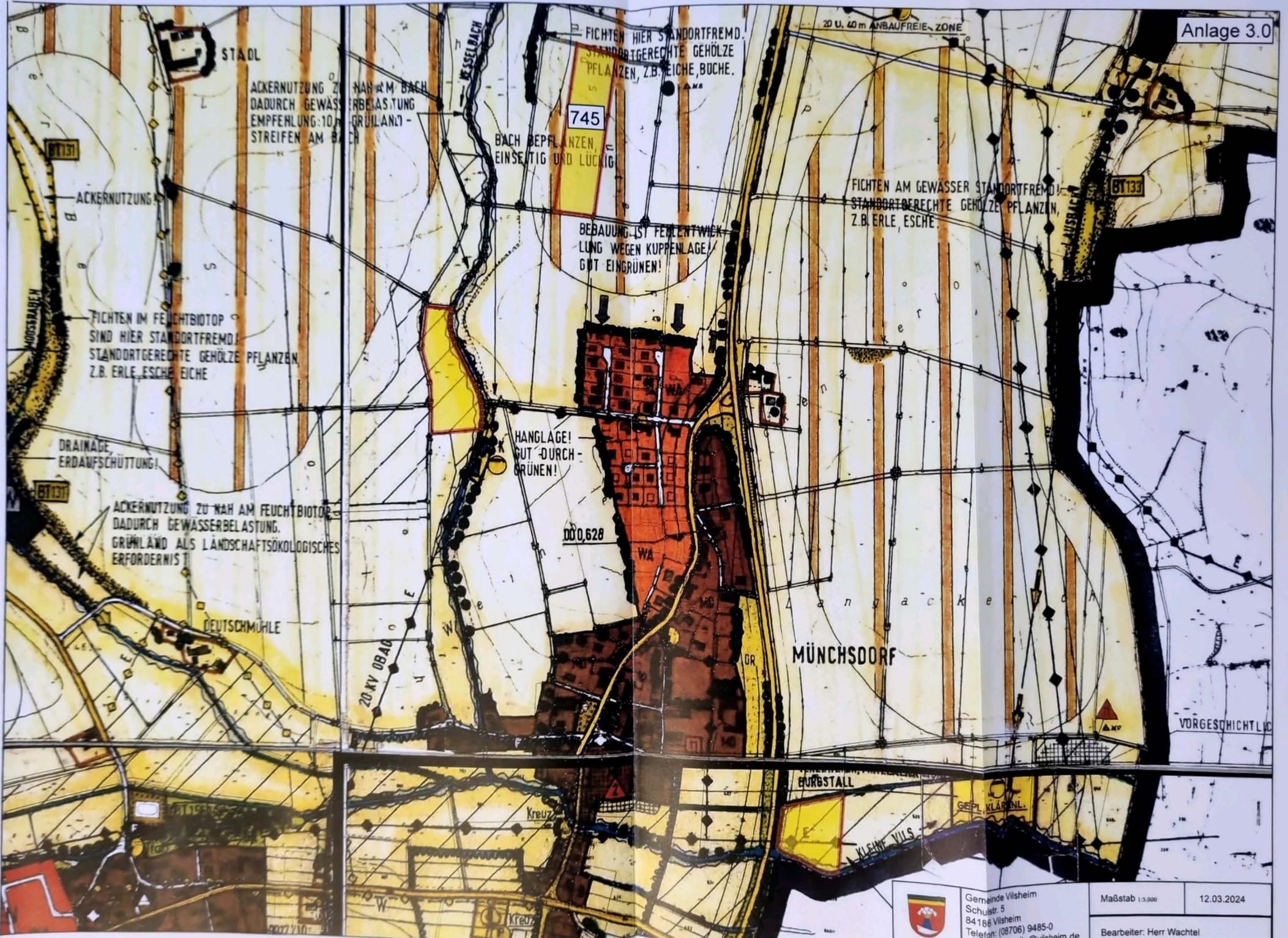


0 1 2 3 4km
 Maßstab 1:200.000
 Gedruckt am 15.04.2024 08:58
<https://v.bayern.de/kGyXr>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers







ACKERNUTZUNG ZU NAH AM BACH DADURCH GEWÄSSERBELASTUNG EMPFEHLUNG: 10m STREIFEN AM BACH

NAH AM BACH ERBELASTUNG GRÜNLAND

FICHEN HIER STANDORTFREMDE! STANDORTBERECHTE GEHÖLZE PFLANZEN, Z.B. EICHE, BOCHÉ.

745

BAUSTRASSE BACH BEPFLANZEN EINSEITIG UND LÜCKIG

BEBAUUNG IST FEHLERENTWICKLUNG WEGEN KUPPELAGE! GUT EINGRÜEN!

FICHEN AM GEWÄSSER STANDORTFREMDE! STANDORTBERECHTE GEHÖLZE PFLANZEN, Z.B. ERLE, ESCHÉ

FICHEN IM FEUCHTBIOTOP SIND HIER STANDORTFREMDE! STANDORTBERECHTE GEHÖLZE PFLANZEN, Z.B. ERLE, ESCHÉ, EICHE

DRAINAGE, ERDAUFSCÜTTUNG!

ACKERNUTZUNG ZU NAH AM FEUCHTBIOTOP DADURCH GEWÄSSERBELASTUNG. GRÜNLAND ALS LÄNDERSÖKOLOGISCHES ERFORDERNIS!

HANGLAGE! GUT DURCHGRÜEN!

000,628

MÜNCHSDORF

VORGESCHICHTLICH

ZEICHENERKLÄRUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET (S + BAUVV)
-  DORFGEBIET (S + BAUVV)
- 
- 
- 
- 
-  GEBÄUDE IM AUSSENBEREICH
-  BAUFLÄCHE FÜR DIE EINE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNG NICHT VORGESEHEN IST
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

-  SCHULE
 - GS = GRUNDSCHULE
 - MS = HAUPTSCHULE
-  KIRCHE UND GEBÄUDE FÜR KIRCHLICHE ZWECKE
 - + = KAPELLE
 - + = KIRCH
-  GEBÄUDE FÜR SOZIALE ZWECKE
 - K = KINDERGARTEN
 - J = JUGENDHEIM
-  POST
-  FEUERWEHR
-  BATHAUS
-  BÜCHEREI
-  TURNHALLE

VERKEHRSFLÄCHEN

-  HAUPTVERKEHRSSTR. MIT BEZEICHNUNG U NR
 - B = BUNDESSTRASSE
 - ST = STAATSTRASSE
 - KR = KREISSTRASSE
 - GVST = GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE
-  ORTLICHE STRASSEN UND WEGE
-  ORTSDURCHFARTSBEREICHE MIT ANBAUTREIEN ZONEN

RUHENDER VERKEHR

VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

-  TRAFOSTATION
-  KLARANLAGE
 - REGENABLAUF
 - PUMPWERK
-  WASSERVERSORGUNG
 - B = BRUNNEN
 - P = PUMPSTATION

LEITUNGEN

-  OBERIRDISCH MIT BEZEICHNUNG
 - E = ELEKTRISCHE HOCHSPANNUNGSLEITUNG (AB 110 KV MIT SCHUTZSTREIFEN)
-  UNTERIRDISCH MIT BEZEICHNUNG
 - W = HAUPTWASSERLEITUNG
 - K = HAUPTABWASSERKANAL
 - G = FERNWÄRMELITUNG

GRÜNFLÄCHEN

-  SPORTPLATZ
-  SONSTIGE SPORTANLAGEN MIT BEZEICHNUNGEN
 - TP = TENNISPLATZ
 - A = ALLWETTERPLATZ
 - B = BÜLGPLATZ
 - L = LEICHTATHLETIKANLAGEN
-  SPIELPLATZ
-  FRIEDHOF
-  GLIEDERENDE, ABSCHIRMENDE, ORTSGESTALTENDE UND LANDSCHAFTSTYPISCHE GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

-  WASSERFLÄCHE MIT BEZEICHNUNG
 - FL = FEUERLOSCHTEICH
-  WASSERSCHUTZZONE
-  ACKERWILDKRAUTER- BZW. WIESENRANDSTREIFENPROGRAMM
 - PLANUNG ANWENDUNG AM BACH ALS LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHES ERFORDERNIS IM TALRAUM DER KLEINEN VILS MÖGLICHKEIT FÜR WIESENBRUTERPROGRAMM GENAUERE KARTIERUNG NOTIG

ABGRABUNGEN-AUFSCHÜTTUNGEN

-  VORRANGFLÄCHE FÜR LEHM U TON

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

-  FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 - GRÜNLANDNUTZUNG, MEIST IM TALRAUM KEIN UMBREICH IN ACKER
-  GÄRTNEREI / BAUMSCHULE
-  FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
 - BESONDERE WALDFUNKTION MIT BEZEICHNUNG
-  WALD FÜR DAS LANDSCHAFTSBILD
-  STRASSENSCHUTZWALD

LANDSCHAFTSSCHUTZ-LANDSCHAFTSPFLEGE

-  BAUME UND STRÄUCHER (GAS) UND LANDSCHAFTSBILDPRÄGEND
 - ENZELBAUM, ZENITZGRUPPEN UND URSGÄRTEN
 - PLANUNG ORTSRANDEINGRÜNUNG, BÄUMPLANZUNG
-  LANDSCHAFTLICHES VORBEHALTSGEBIET
-  BIOTOPE NACH DER BIOTOPKARTIERUNG BAYERN
-  NATURDENKMAL
-  LANDSCHAFTSÖKOLOGISCH WERTVOLLE STRUKTUR
 - MIT STABILISIERENDEM EINFLUSS AUF DAS BESTEHENDE BIOTOPVERBUNDENSYSTEM
-  LANDSCHAFTSÖKOLOGISCH WIRKSAME GEBÜLSSTRUKTUR
 - MIT BESTEHENDER VERNETZUNGSMÖGLICHKEIT
-  LANDSCHAFTSÖKOLOGISCH WERTVOLLE GEBÜLSSTRUKTUR
 - MIT FEHLENDER VERNETZUNGSMÖGLICHKEIT (=INSELWIRKUNG)
-  BIOTOPANDELFLÄCHE LANDSCHAFTSBEREICH MIT FEHLENDER
 - VERNETZUNGSMÖGLICHKEIT VON BIOTOPEN
 - HER MUSS UNABHÄNGIG VON GEPLANTEN EINGRÜFFEN
 - ZUR VERBESSERUNG UND STABILISIERUNG DES BIOTOPVERBUNDENSYSTEMS
 - EINE IM ZUSAMMENHANG STEHENDE ÖKOLOGISCH WIRKSAME NETZSTRUKTUR
 - AUS EXTERNSIV ODER NICHT GENÜTZTEN LANDSCHAFTSBESTANDTEILEN
 - WIEDER AUFGEBAUT WERDEN

DENKMALSCHUTZ-SANIERUNG

-  BAUENDENMAL
-  BODENDENMAL

SONSTIGES

-  GEMEINDEGRENZE
-  NÄHERLEGENDE ÜBERNAHME VON PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN
-  KENNZEICHNUNGEN

PLAN
AMTLICH
IM MA
LANDE



Gemeinde Vilsheim
Schulstr. 5
84 186 Vilsheim
Telefon: (08706) 9485-0
E-Mail: poststelle@vilsheim.de

Maßstab 1:10.000

12.03.2024

Bearbeiter: Herr Wachtel

Anlage 4.0



Bild Nr. 1

Flurst. Nr. 745

Standort Feldweg
im Süden Blickrich-
tung Norden

Acker von Norden
nach Süden ge-
neigt
Von Osten nach
Westen leicht ge-
neigt

Von Norden nach
Süden abfallend,
im nördlichen Teil
stärker abfallend
als im südlichen
Teil



Bild Nr. 2

Flurst. Nr. 745

Feldweg im Süden
von Flurst. 745

Anlage 4.1



Bild Nr. 3

Flurst. Nr. 745

Oberboden im
nördlichen Teil



Bild Nr. 4

Flurst. Nr. 745

Feldweg Richtung
Kiefernweg in
Münchsdorf

Anlage 4.2



Bild Nr. 5

Flurst. Nr. 745

Feldweg östlich
nach Norden zum
Flurst. Nr. 745



Bild Nr. 6

Flurst. Nr. 745

Grasweg nördlich
von Flurst. 745