



16.05.2024 drfipa-MBI
Az.: L3155/2024

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. 772
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 126/23

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 Neubuurn
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. 772 Gemarkung Münchsdorf
Größe:	11.185 m ²
Nutzung:	Grünland
Pacht/Bewirtschafter:	nicht verpachtet/siehe Beiblatt
Lichtbilder:	siehe Anlagen 4.0 bis 4.2
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 und 2
Lage:	westlich von Münchsdorf und der B 15, östlich von Vilsheim, Schloßloh
Bonität:	39 BP
Oberfläche:	gewellt mit kleineren Senken, von Westen nach Os- ten bis zum Graben leicht abfallend und von Osten nach Westen bis zum Graben leicht abfallend
Zuwegung:	Grasweg im Westen
Flächennutzungsplan:	Grünlandnutzung im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB, kein Umbruch in Acker
Bebauungsplan:	nein
Zubehör:	im Ortstermin war kein Zubehör vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Lasten und Beschränkungen:	Zwangsversteigerungsvermerk
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtli- chen Sinn
ökologische Altlasten:	kein Verdacht (siehe Kapitel 4.1)

Verkehrs-/Marktwert

Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
	m ²	€	€/m ²
772	11.185	84.214,26	7,53
gerundet		84.200,00	7,53

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	Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie, Nutzung	21
4.2.7	Pacht/Bewirtschafter	21
5	Entwicklungszustand	22
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	22
6.1	Bodenrichtwerte	22
6.2	Grundstückspreise	24
6.3	Auswertung	24
6.3.1	Allgemeines	24
6.3.1.1	Lokalisierung	26
6.3.1.2	Ausscheiden von Kaufpreisen	27
6.3.1.3	Anpassen von Kaufpreisen	29
6.3.1.4	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	30
6.3.1.5	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	32
6.3.2	Basiswert Acker	34
6.3.3	Basiswert Grünland	34
6.4	Werteinstufung	36
7	Ergebnis	39

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1 : 200.000
Anlagen	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. 772 der Gemarkung Münchsdorf, Grünland

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: 772, westlich von Münchsdorf und der B 15, östlich von Vilsheim, Schloßloh

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n): LA 27 (2,4 km nördlich), LA 55 (2,9 km östlich), LA 17 (2,7 km westlich)
Staatsstraße(n): St 2054 (0,7 km südlich), St 2087 (1,8 km östlich)
Bundesstraße(n): B 15 Regensburg – Rosenheim (0,4 km östlich), B 11 Landshut – Freising (7,0 km nordwestlich), B 299 Landshut – Vilsbiburg (7,5 km nordöstlich)
Bundesautobahn: A 92 München – Deggendorf, Anschlussstelle Moosburg Nord (11,4 km westlich), A 9 München – Nürnberg, Autobahnkreuz Neufahrn (41,6 km südwestlich), A 94 München – Burghausen, Anschlussstelle Dorfen (22,0 km südlich)
Bahnanschluss: Landshut Hbf (9,8 km nördlich)
ÖPNV: 314 Vilsheim – Landshut
Flugplatz/-hafen: Flughafen München MUC (29,0 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

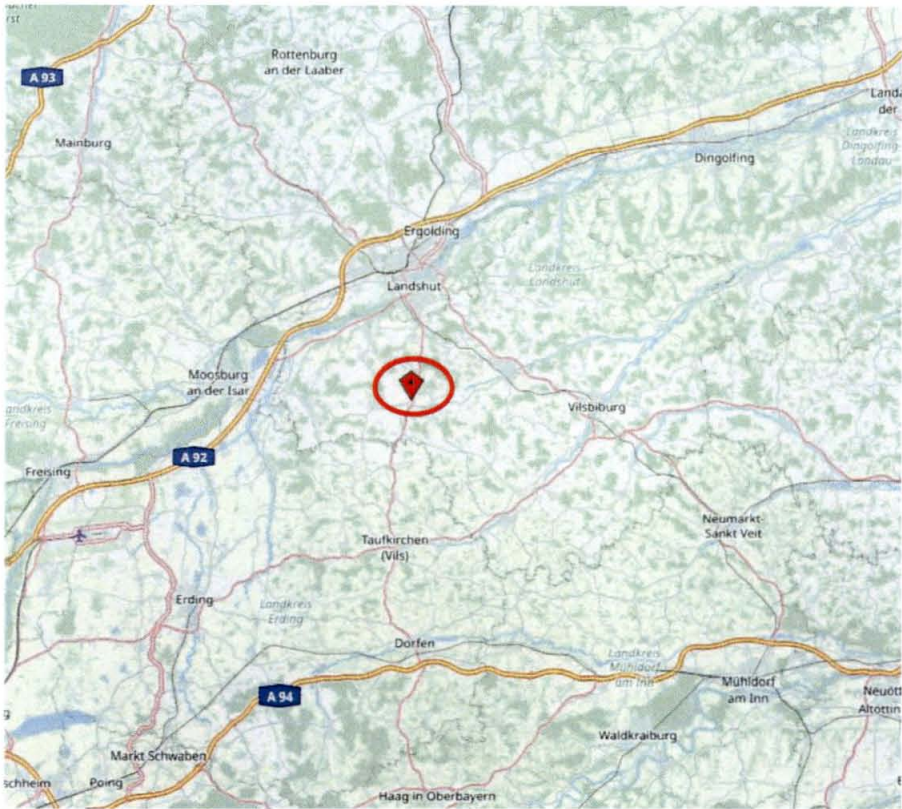
Die Gemeinde Vilsheim verfügt über eine mittlere Infrastruktur. Die Nähe zur B 15, B 299, A 92 und zu Landshut bildet einen wichtigen Standortfaktor. Die Wirtschaft ist geprägt von Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und der Landwirtschaft. Die Arbeitslosenquote ist im Landkreis Landshut 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
3	772	Schloßloh	Landwirtschaftsfläche	11.185
Gesamt				11.185

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

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).

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								
Tatsächliche Nutzung					Flächen in der Bodenschätzung			
Flur- stück Nr.	Grünland Gr, GrA	Zwischen- summe LF m²	Weg, Straße m²	Gesamt m²	Grünland Gr, GrA m²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m²	Boni- tät BP
772	11.165	11.165 0	20	11.185 0	7.654 3.511	LIIIb3 36/36 LIIb3 47/47	7.654 3.511	36 47
Gesamt	11.165	11.165	20	11.185	11.165		11.165	39

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Flurstück Nr. 772 folgendermaßen genutzt:

Grünland zu ca. 11.165 m²
Weg zu ca. 20 m².

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Lehm. Die Bonitäten liegen zwischen 36 und 47 BP. Der Mittelwert beträgt

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.

39 BP, was bei Grünland einer leicht unterdurchschnittlichen 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
772	planerischer Außenbereich (§35 BauGB), Grünlandnutzung, meist im Talraum. Kein Umbruch in Acker.
Benachbarte Flächen	Flächen für die Landwirtschaft und Grünlandnutzung, meist im Talraum. Kein Umbruch in Acker.

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

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

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 Schluff bis Schluffton (Lößlehm).

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 772 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/...> Datenabruf vom 03.05.2024.

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 Bewertungsgrundstück in keinem Überschwemmungsgebiet, aber die östliche Grundstücksfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich¹⁵.

4.1.4 Wasserschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet (BayernAtlas)¹⁶.

4.1.5 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“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 03.05.2024.

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/...>, Umwelt, Wasser, Datenabruf vom 03.05.2024.

¹⁷ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Datenabruf vom 03.05.2024.

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.

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 03.05.2024.

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.

Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung von der Richtigkeit und Vollständigkeit der Online-Abfragen ausgegangen.²²

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. 8: 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 BauGB²³: keine, da Außenbereich

Herstellungsbeiträge nach KAG²⁴: keine

²² Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

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

²⁴ 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. 180 m westlich von Münchsdorf im nördlichen Bereich. Die Zuwegung aus Münchsdorf erfolgt von der Bachstraße abzweigend in nördlicher Richtung über einen Grasweg, der westlich am Grundstück vorbeiführt. Die östliche Grundstücksseite verläuft entlang des Moosbachs. Umliegend sind weitere landwirtschaftliche Flächen und Grünlandflächen, die sich meist im Talraum befinden und die laut Flächennutzungsplan nicht als Acker zu nutzen sind. Das Gelände um das Grundstück ist hügelig, z.T. stark geneigt.

4.2.5 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt²⁵ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes²⁶ 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 Werteinfluss ist nicht gegeben.

²⁵ 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.

²⁶ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 12.04.2024.

4.2.6 Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie, Nutzung

Flurst. Nr.	Beschreibung
772	Das ca. 11.185 m ² große Grundstück ist in etwa 185 m lang und durchschnittlich ca. 40 m (im Norden) bis ca. 76 m (im Süden) breit. Es ist unregelmäßig ausgeformt. Die westliche Grundstücksseite ist entsprechend dem Grasweg leicht gebogen. Die östliche Grundstücksseite ist ebenfalls gebogen und verläuft entlang des Moosbachs. Nördlich grenzt ein Graben an, welcher im Ortstermin frisch ausgebagert war. Durch das Grundstück zieht sich zwischen Nord- und Südseite ein weiterer Graben, der im nördlichen und mittleren Teil z.T. verrohrt ist. Auch im Sommer ist der Graben wasserführend. Die Oberfläche ist leicht gewellt mit kleineren Senken. Des Weiteren ist die Bewertungsfläche zum mittleren Graben leicht abfallend: Das Grundstück wird zu ca. 11.165 m ² als Grünland genutzt. Zum Grundstück gehören ca. 20 m ² vom westlichen Grasweg. Der im Grundstück verlaufende Graben erschwert die Bewirtschaftung. Im Ortstermin war das Grundstück relativ nass und der Oberboden moosig. Die Nässe hat zur Folge, dass die Fläche im Frühjahr nicht so früh und im Herbst nicht zu spät befahren werden kann. Im Sommer ist die Befahrbarkeit laut Auskunft im Ortstermin i.d.R. kein Problem. Der Bewirtschafter nimmt an einem KULAP Programm teil und erntet durchschnittlich zwei Schnitte pro Jahr.

4.2.7 Pacht/Bewirtschafter

Im Ortstermin wurden Kopien von Pachtverträgen übergeben. Daraus geht hervor, dass das Grundstück ab 01.01.2003 zusammen mit zwei weiteren Dauergrünlandflächen, zwei Ackerflächen und einer Acker-/Grünlandfläche verpachtet wurde. Die Pachtzeit war zunächst auf 9 Jahre und 9 Monate befristet. Das Pachtjahr begann jeweils am 01.10. und endete am 30.09. Der Pachtzins betrug durchschnittlich ca. 287 €/ha. Es folgte eine Verlängerungsvereinbarung um weitere drei Jahre unter den gleichen Vertragsbedingungen. In einer folgenden Verlängerungsvereinbarung wurde das Bewertungsgrundstück herausgenommen. Laut Auskunft im Ortstermin wird das Grundstück derzeit von einem der Eigentümer bewirtschaftet.

Bewirtschafter: 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:²⁷

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
772	Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland und z.T. sonstige Fläche gem. § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Weg

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.

²⁷ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA, Zu § 3.

Der Gutachterausschuss des Landratsamts Landshut hat folgende Bodenrichtwerte für Ackerflächen für die Gemarkung Münchsdorf im Gemeindegebiet Vilsheim veröffentlicht:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut								
Gemeindegebiet Vilsheim	Richtwerte in €/m²				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

*laut telefonischer Auskunft vom 23.04.2024

¹geometrisches Mittel

** kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

Anmerkung: Für Grünlandflächen werden keine separaten Bodenrichtwerte veröffentlicht. Laut Erläuterungen des Gutachterausschusses beträgt das Bodenrichtwertniveau für Grünland im Landkreis Landshut pauschal die Hälfte des Ackerlandrichtwertes.

Bodenrichtwert gemäß Erläuterungen des Gutachterausschusses								
Gemeindegebiet Vilsheim	Richtwerte in €/m²				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	%
Grünland	8,00	8,75	8,50	8,25	1,0938	0,9710	1,0103	1,03

* laut telefonischer Auskunft vom 23.04.2024

¹geometrisches Mittel

** kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

Weitere wertrelevante Angaben zu den o.g. Bodenrichtwerten wurden nicht 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 m²	Nutzungsart¹	Preis €/m²	Boni-tät	Lage	Bemerkungen
1	Gundihausen	04	2022	17.800	A	15,50	53	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangabe	
2	Gundihausen	10	2023	22.600	A	14,00	49		zwei Grundstücke
3	Gundihausen	11	2022	8.200	A	15,54	47		
4	Münchsdorf	05	2022	12.600	A	17,84	53		zwei Grundstücke, Tausch
5	Münchsdorf	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		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 unbekannten Flächen- oder Wertanteilen der v.g. Nutzungsarten.

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

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

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.²⁸ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-²⁹ oder Konkursverfahren (Insolvenz)³⁰ 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.³¹ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³² 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 Rechtsprechung³³ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

²⁸ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

²⁹ 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.

³⁰ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

³¹ Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1376, Rn. 105. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung.

³² Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1 \times$ Standardabweichung.

³³ 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 iBALIS³⁴ lokalisiert werden.

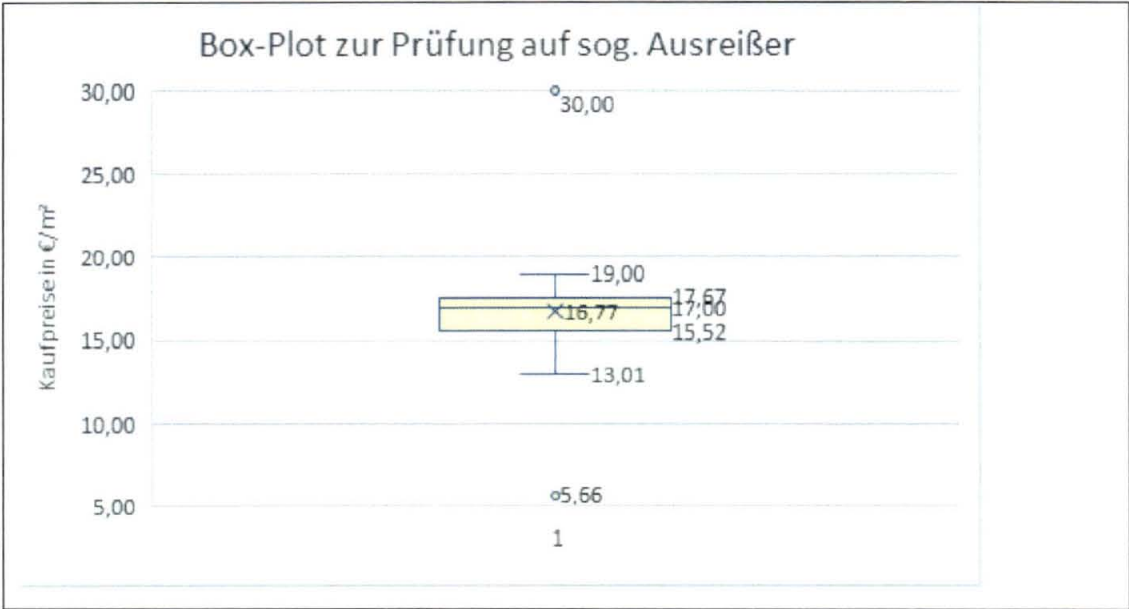
lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	15,50	Acker, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, L-Form, Zuwegung, stark geneigt, <u>gelbes Gebiet</u> , 51 bis 54 BP
2	14,00	Zwei aneinander liegende Grundstücke: Beide Grundstücke: ackerfähiges Grünland, unregelmäßige Ausformung, geneigt bis stark geneigt, <u>gelbes 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

³⁴ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/)

lfd. Nr.	Preis €/m²	Beschreibung
11	18,57	Vier Grundstücke. Grundstück 1: Acker zu ca. 14.000 m², dreieckige Ausformung, stark geneigt, Zuwegung, 55 BP. Grundstück 2: Acker zu ca. 30.000 m², 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 m², 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-Diagramms³⁵ kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.



³⁵ 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	$1,5 \times \text{IQR}$
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 % $16,77 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 16,77 \text{ €/m}^2$

lfd. Nr.	Preis €/m²	Grund der Anpassung
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% $17,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 17,00 \text{ €/m}^2$
13	17,00	Unregelmäßige Ausformung und Teil einer Bewirtschaftungseinheit, Anpassung: +5 % Hohe Bonität, Anpassung: -5 % Anpassung gesamt: 0 % $17,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 17,00 \text{ €/m}^2$
14	19,00	Ortsnah, Anpassung -10 % $19,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 17,10 \text{ €/m}^2$

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 m²	Nutzungsart	Preis €/m²	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	Münchsdorf	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	m²	15,61	€/m²		4 KP aus 2022
Größte Fläche/höchster Preis				34.600	m²	17,17	€/m²		16,72
Arithmetischer Mittelwert				16.500	m²	16,61	€/m²		5 KP aus 2023
Standardabweichung				7.947	m²	0,51	€/m²		16,50
Variationskoeffizient				48,16	%	3,07	%		1 KP aus 2024
Mittlerer Schwankungsbereich von				8.553	m²	16,10	€/m²		16,71
				bis	24.447	m²	17,12	€/m²	Bonitäten von ... bis ... und Mittelwert
Zwei-Sigma-Regel				von	15,61	€/m²	bis	17,61	€/m²
Gewogenes arithmetisches Mittel				16.474	m²	16,58	€/m²		57
Median (Zentralwert)				15.000	m²	16,74	€/m²		51

Aus 10 verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 15,61 €/m² bis 17,17 €/m². Der arithmetische Mittelwert³⁶ beträgt 16,61 €/m² bei einer

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

Standardabweichung³⁷ von 0,51 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)³⁸ 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 Schwankungsbreite³⁹ der Kaufpreise reicht von 16,10 €/m² bis 17,12 €/m². Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁴⁰ 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.

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.

6.3.1.5 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 Statistik⁴¹ 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 €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor¹	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ²	Kaufwert in €/EMZ
		€/m²	%						
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 konzipiert⁴². 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.

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.

⁴² 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.⁴³

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 Wertfaktoren⁴⁴ von

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

angemessen und marktgerecht.

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

6.3.3 Basiswert Grünland

Der Anteil des Dauergrünlands in der Gemeinde Vilsheim ist mit durchschnittlich ca. 15,00 % (2010, 2016, 2020) an der landwirtschaftlich genutzten Fläche gering und spielt eine eher untergeordnete Rolle.

⁴³ Siehe auch Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt in Kapitel 2.

⁴⁴ 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.

Abb.: Statistik kommunal 2022, Bodennutzung 2007, 2010, 2016 und 2020, Gemeinde Vilsheim

20. Bodennutzung ¹⁾ 2007, 2010, 2016 und 2020					
Nutzungsart	Fläche in ha				
	2007	2010	2016	2020	
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	1 329	1 298	1 407	1 172	
darunter Dauergrünland		201	194	185	
darunter Wiesen und Weiden ²⁾			194		
Ackerland	1 124	1 098	1 213	988	
darunter Getreide	875	706	791	573	
darunter Weizen insgesamt	322	355	424	308	
Roggen ³⁾					
Wintergerste		211		131	
Sommergerste		-		-	
Hülsenfrüchte	8	16	75	69	
Hackfrüchte	-	-	-	-	
darunter Kartoffeln	-	-	-	-	
Gartengewächse	-	-	-	-	
Handelsgewächse	153	131	-	-	
darunter Winterrapis	149		111	102	
Pflanzen zur Grünemte	240	237	221	216	
darunter Silomais einschließlich Grünmais	198	188	192	165	

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

²⁾ Ohne ertragsarmes Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

³⁾ Ab 2010 auch Wintermengetreide enthalten

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, 2023

Um weitere Grünlandumbrüche zu vermeiden, wurden staatliche Maßnahmen ergriffen. Durch das ab 2015 geänderte System der Direktzahlungen, aber auch durch die verschärfte Düngeverordnung hat das Grünland an Wert gewonnen.

Erfahrungsgemäß werden für absolutes (nicht ackerfähiges) Grünland ca. 20 % bis ca. 50 % niedrigere Preise auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt als für Ackerland. Bereits vor 2015 wurde vom Gutachterausschuss festgelegt, dass das Bodenrichtwertniveau für Grünland pauschal die Hälfte vom Ackerlandrichtwert beträgt. Diese pauschale Einschätzung trifft nicht immer die Besonderheiten des Einzelfalls, die aber bei einer Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind.

Leider liegen im vorliegenden Fall keine ausreichenden Vergleichspreise für absolutes Grünland vor. Unter lfd. Nr. 2 wurden im Oktober 2023 zwei aneinander liegende ackerfähige Grünlandflächen zu einem Preis von 14,00 €/m² veräußert. Er entspricht damit rd. 84,30 % des Mittelwertes der 13 Kaufpreise (ohne lfd. Nr. 9 und 10, siehe Kapitel 6.3.1.2) von 16,61 €/m². Der Preis wurde aufgrund eines vorhandenen Stromleitungsmastes und der Flächenanteile

Bachlauf und Weiher um +15 % auf 16,10 €/m² angepasst (siehe Kapitel 6.3.1.3). Damit liegt der angepasste Kaufpreis für die ackerfähigen Grünlandflächen nur geringfügig unter dem Mittelwert der zehn (z.T. angepassten) Vergleichspreise für Acker von 16,61 €/m².

Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner einen Wertansatz für absolutes Grünland von ca. 70 %
des Ackerlandwertes für angemessen und marktgerecht.

Insgesamt ist nach Auswertung der Kaufpreise, der Richtwerte und der Kaufwerte aus der Statistik ein Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für absolutes Grünland ohne Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren in der Gemarkung Münchsdorf von

$$16,60 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 11,62 \text{ €/m}^2$$

rd. 11,60 €/m²

angemessen und marktgerecht.

6.4 Werteinstufung

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

Flurstück Nr. 772

Gemarkung:	Münchsdorf	
Größe:	11.185 m ²	
Lage:	westlich von Münchsdorf und der B 15, östlich von Vilsheim, Schloßloh	
Art der Nutzung:	laut Liegenschaftskataster: Grünland zu Weg zu	ca. 11.165 m ² ca. 20 m ²
Maß der (baulichen) Nutzung:	unbebaut	
Bonität:	39 BP	
Ausformung:	unregelmäßig und zusätzlich durch den im Grundstück verlaufenden Graben ungünstig	

Oberfläche:	gewellt mit kleineren Senken, von Westen nach Osten bis zum Graben und von Osten nach Westen bis zum Graben leicht abfallend (das Gelände um das Grundstück ist hügelig und z.T. stark geneigt)
Zuwegung:	Grasweg im Westen
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:	Grünlandnutzung im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB, kein Umbruch in Acker
Bebauungsplan:	nein
Entwicklungs- und Grundstücks- zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland und sonstige Fläche gem. § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Weg. Im Ortstermin war das Grundstück relativ nass. Im Frühjahr kann es aufgrund der Nässe erst später und im Herbst nicht zu spät befahren werden.

Werteinstufung

Das Grundstück ist von einem Graben durchzogen und hat eine sehr ungünstige Ausformung. Dafür wird ein Abschlag vom Basiswert vorgenommen. Durch die Nässe wird die Bewirtschaftungsdauer verkürzt und die Anzahl der Schnitte verringert, die Oberfläche ist moosig. Dies wird ebenfalls mit einem Abschlag vom Basiswert berücksichtigt. 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.	772	Wert €/m ²
Basiswert Grünland			11,60
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 39 BP		0,00%	0,00
Größe, Ausformung, Graben		-25,00%	-2,90
Oberfläche regionstypisch		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Nässe, Moos, Nutzbarkeit		-10,00%	-1,16
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			7,54

Grünland unbelastet

11.165 m² x 7,54 €/m² = 84.184,10 €

Weg

20 m² x 7,54 €/m² x 20% = 30,16 €

11.185 m² unbelastet Ø 7,53 €/m² 84.214,26 €

7 Ergebnis

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

Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
	m ²	€	€/m ²
772	11.185	84.214,26	7,53
gerundet		84.200,00	7,53

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.

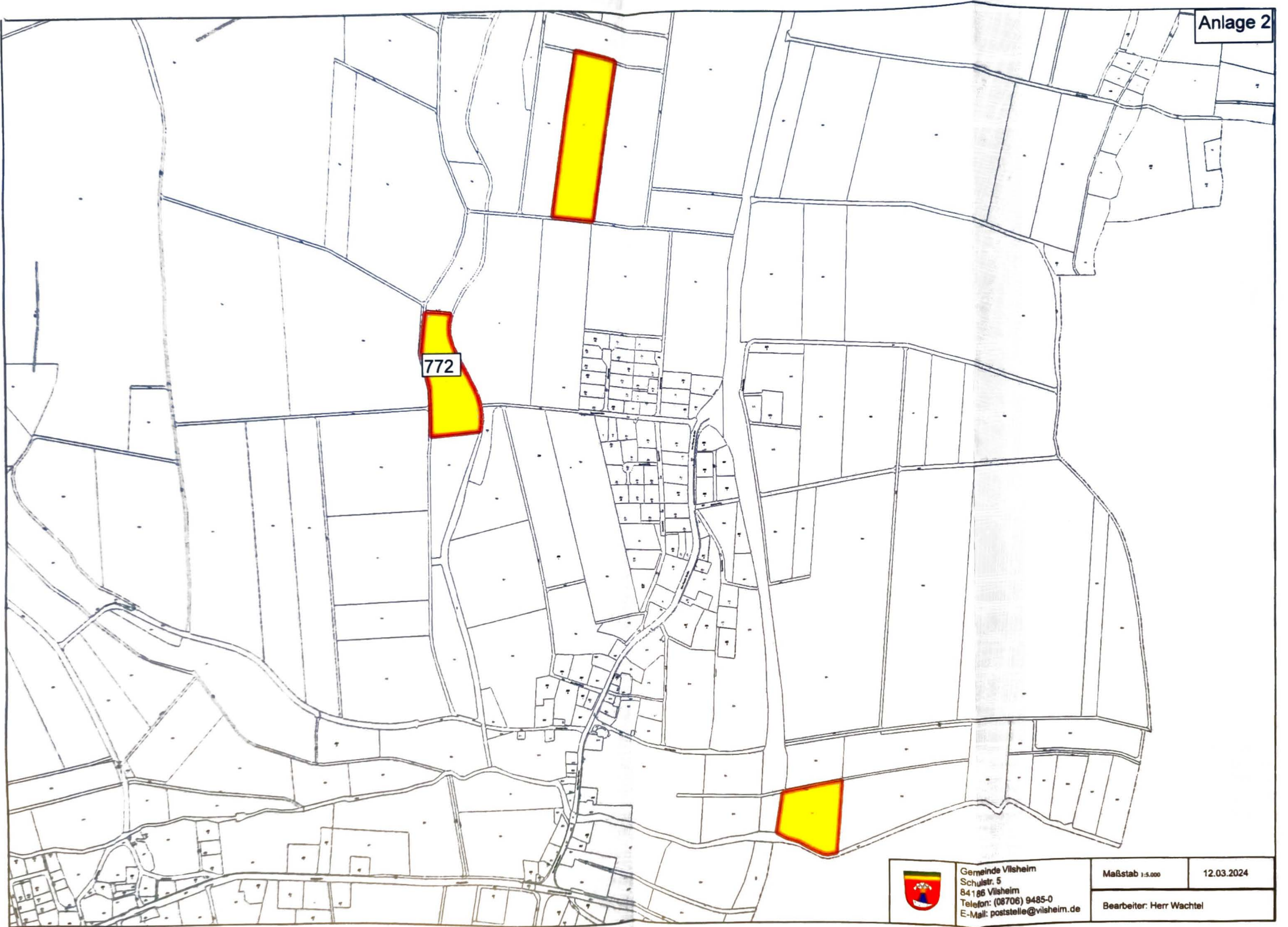
Aufgestellt:

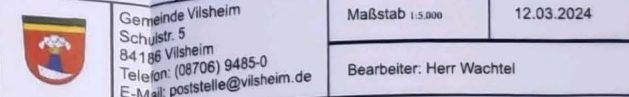
84079 Bruckberg, den 16.05.2024

Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner























ZEICHENERKLÄRUNG:**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

-  SCHULE
 OS = GRUNDSCHULE
 HS = HAUPTSCHULE
-  KIRCHE UND GEBÄUDE FÜR KIRCHLICHE ZWECKE
 + = KAPELLE
 + = KREUZ
-  GEBÄUDE FÜR SOZIALE ZWECKE
 K = KINDERGARTEN
 J = JUGENDHEIM
-  POST
-  FEUERWEHR
-  RATHAUS
-  BÜCHEREI
-  TURNHALLE



VERKEHRSFLÄCHEN

-   HAUPTVERKEHRSSTR. MIT BEZEICHNUNG U. NR.
- B = BUNDESSTRASSE
 ST = STAATSTRASSE
 KR = KREISSTRASSE
 GVST = GEMEINDLICHE VERBINDUNGSSTRASSE
-  OPTISCHE STRASSEN UND WEGE
-  ORTSDURCHFARTSGRENZE MIT ANBAUFREIEN ZONEN




RUHENDER VERKEHR**VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

-  TRAFOSTATION
-  KLARANLAGE
 RU = REGENWASSERLAUF
 P = PUMPWERK
-  WASSERVERSORGUNG
 B = BRUNNEN
 P = PUMPSTATION

LEITUNGEN

-  OBERIRDISCH MIT BEZEICHNUNG
 E = ELEKTRISCHE HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG (AB 110 KV MIT SCHÜTZSTREIFEN)
-  UNTERIRDISCH MIT BEZEICHNUNG
 W = HAUPTWASSERLEITUNG
 K = HAUPTABWASSERKANAL
 G = FERNWÄSSELEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

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






FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

-  WASSERFLÄCHE MIT BEZEICHNUNG
 FLT = FEUERLOSCHTICH
-  WASSERSCHUTZZONE
-  ACKERWILDKRÄUTER- BZW. WIESENHANDSTREIFENPROGRAMM
 PLANUNG ANWENDUNG AM BACH ALS LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHES ERPFORDERNIS IM TALRAUM DER KLEINEN VLS: MÖGLICHKEIT FÜR WIESENROTTERPROGRAMM, GENAUERE KARTIERUNG NOTIG


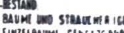







ABGRABUNGEN-AUFSCUTTUNGEN

-   VORRANGFLÄCHE FÜR LEHM U. TON



LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

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

LANDSCHAFTSSCHUTZ-LANDSCHAFTSPFLEGE

-   BESTAND
 BÄUME UND STRÄUCHER (GRÜP- UND LANDSCHAFTSSTRUKTUR MIT EINZELBÄUM, GRÜPGRUPPEN UND DOPPELGRUPPEN)
 LANDSCHAFTSSTRUKTUR, BÄUMPFLANZUNG
-  LANDSCHAFTLICHES VORBEHALTSGEBIET
-  BIOTOPE NACH DER BIOTOPKARTIERUNG BAYERN
-  NATURDENKMAL
-  LANDSCHAFTSÖKOLOGISCH WERTVOLLE STRUKTUR
 MIT STABILISIERENDEM EINFLUSS AUF DAS BESTEHENDE BIOTOPVERBUNDENSYSTEM
-  LANDSCHAFTSÖKOLOGISCH WIRKSAME GEBÜLSSTRUKTUR
 MIT BESTEHENDEM VERNETZUNGSMÖGLICHKEIT
-  LANDSCHAFTSÖKOLOGISCH WERTVOLLE GEBÜLSSTRUKTUR
 MIT FÖRDERNDER VERNETZUNGSMÖGLICHKEIT (INSELWIRKUNG)
-  BIOTOPANDECKELUNG: LANDSCHAFTSBEREICH MIT FÖRDERNDER VERNETZUNGSMÖGLICHKEIT VON BIOTOPEN
 WER MOSS UNABHÄNGIG VON GEPLANTEN EINGRIFFEN ZUR VERBESSERUNG UND STABILISIERUNG DES BIOTOPVERBUNDENSYSTEMS
 EINE IM ZUSAMMENHANG STEHENDE ÖKOLOGISCH WIRKSAME NETZSTRUKTUR AUS EXISTIEREND ODER NICHT GENUTZTEN LANDSCHAFTSBESTANDTEILEN WEDER AUFGEBAUT WERDEN

DENKMALSCHUTZ - SANIERUNG

-  BAUDENKMAL
-  GÜTERDENKMAL

SONSTIGES

-  GEMEINDEGRENZE
-  NÄHRNÄHRTEILICHE ÜBERNAHME VON PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN
-  KARTIERUNGSZEICHNUNGEN

PLAN
AMTLICH
IM MA
LANDE

Gemeinde Vilsheim
 Schulstr. 5
 84186 Vilsheim
 Telefon: (08706) 9485-0
 E-Mail: poststelle@vilsheim.de

Maßstab 1:10.000

12.03.2024

Bereiter: Herr Wachtel

Anlage 4.0



Bild Nr. 1

Flurst. Nr. 772
Grünland

Standort im Norden,
Blick nach
Süden

Gewellte Oberfläche mit kleineren
Senken



Bild Nr. 2

Flurst. Nr. 772

Graben im Norden,
frisch ausgebag-
gert

Anlage 4.1



Bild Nr. 3

Flurst. Nr. 772

Das Wasser ist
rostbraun verfärbt,
z.T. ölig



Bild Nr. 4

Flurst. Nr. 772

Grundstück relativ
nass und moosiger
Bewuchs

Anlage 4.2



Bild Nr. 5

Flurst. Nr. 772

Graben, der durch das Grundstück verläuft. Meistens wasserführend und Schilfbewuchs.

Leicht geneigte Oberfläche zum im Grundstück verlaufenden Graben:
Von Osten nach Westen und von Westen nach Osten leicht abfallend.



Bild Nr. 6

Flurst. Nr. 772

Im nördlichen und mittleren Bereich ist der Graben z.T. verrohrt.

Das Gelände um das Grundstück ist hügelig und z.T. stark geneigt.