



**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

28.05.2024 drfipa-MBI  
Az.: L3156/2024

## GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung  
gemäß § 194 BauGB

Flurst. Nr. 638  
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 128/23**

### 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. 638 Gemarkung Münchsdorf
Größe:	8.476 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Grünland
Pacht/Bewirtschafter:	nicht verpachtet/siehe Beiblatt
Lichtbilder:	siehe Anlagen 5.0 bis 5.3
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 bis 2.1
Lage:	östlich von Münchsdorf und der B 15, östlich von Vilsheim, Moosloh
Bonität:	46 BP
Oberfläche:	gewellt mit leichten Senken
Zuwegung:	Grasweg über Fremdgrundstück, keine eigene Zuwegung
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:	Mastenerrichtungs-, Starkstromleitungs- und Begehungsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk (siehe Kapitel 3.1 und 4.2.2)
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht (siehe Kapitel 4.1)

### Verkehrs-/Marktwert

Flurst. Nr.	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrs-/Marktwert unbelastet		Verkehrs-/Marktwert belastet	
		€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
638	8.476	76.199,24	8,99	74.918,16	8,84
gerundet		<b>76.200,00</b>	8,99	<b>74.900,00</b>	8,84

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
<b>1</b>	<b>Sachverhalt und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lagemerkmale</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>12</b>
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
<b>4</b>	<b>Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit</b>	<b>15</b>
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	19
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	20
4.2.4	Lage und Verkehrsanbindung	20
4.2.5	Immissionen	21
4.2.6	Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie, Nutzung	21
4.2.7	Pacht	22
<b>5</b>	<b>Entwicklungszustand</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrs-/Marktwertermittlung</b>	<b>22</b>
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	31
6.3.2	Basiswert Acker	34
6.3.3	Basiswert Grünland	34
6.4	Werteinstufung	36
<b>7</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>38</b>

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1 : 200.000
Anlage	2.0	Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Flurkarte (ALKIS), M 1 : 5.000
Anlage	2.1	Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild+Flurkarte (ALKIS), Maßstab 1 : 1.000
Anlagen	3.0–3.1	Flächennutzungsplan mit Legende
Anlagen	4	Überschwemmungsgebiet
Anlagen	5.0–5.3	Fotos Nr. 1 bis 8 vom Ortstermin

**Die Anlagen 3.0 und 3.1 sind 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. 638 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 vom 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 Auskünfte<sup>1</sup> sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwasser-einflüsse 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:	Münchs Dorf
Gemarkung(en):	Münchs Dorf
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten

---

<sup>1</sup> Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Agrargebiet: 5, Tertiär-Hügelland  
Flurstück: 638, östlich von Münchsdorf und der B 15, östlich von Vilsheim, Moosloh, siehe Anlagen 1 bis 2.1

### **Verkehrsanbindung**

Kreisstraße(n): LA 27 (2,8 km nördlich), LA 55 (1,8 km östlich), LA 17 (3,2 km westlich)  
Staatsstraße(n): St 2054 (0,2 km südlich), St 2087 (1,5 km östlich)  
Bundesstraße(n): B 15 Regensburg – Rosenheim (westlich), B 11 Landshut – Freising (7,9 km nordwestlich), B 299 Landshut – Vilsbiburg (7,3 km nordöstlich)  
Bundesautobahn: A 92 München – Deggendorf, Anschlussstelle Moosburg Süd (14,0 km westlich), A 9 München – Nürnberg, Autobahnkreuz Neufahrn (41,8 km südwestlich), A 94 München – Burghausen, Anschlussstelle Dorfen (21,3 km südlich)  
Bahnanschluss: Landshut Hbf (10,7 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).

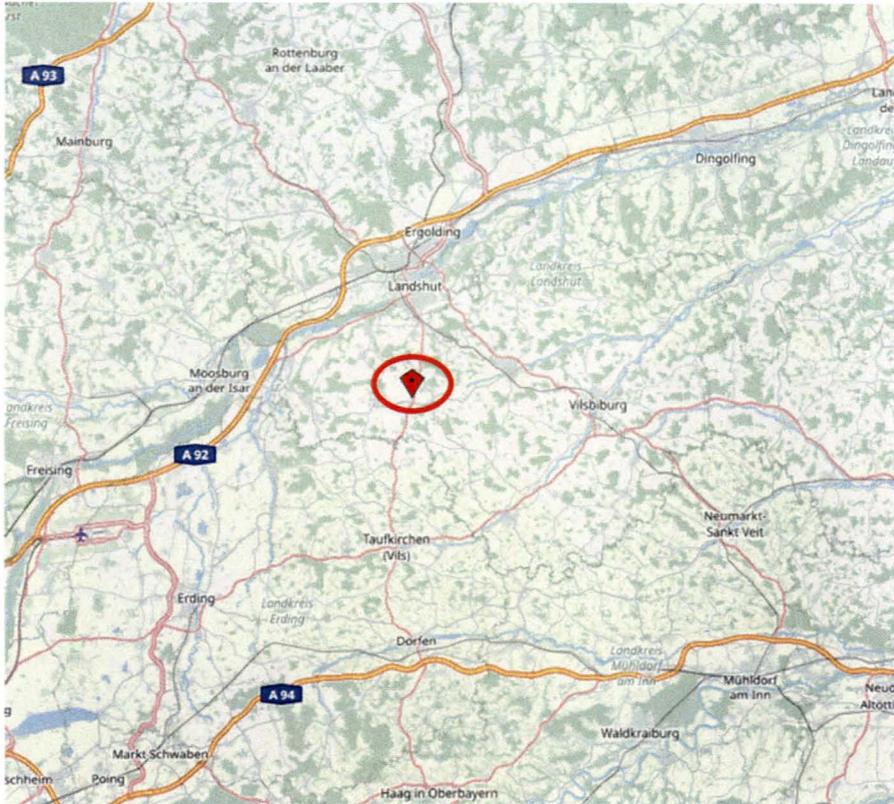
Im Landesentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Vilsheim als allgemeiner ländlicher Raum und die Kreisstadt Landshut als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022<sup>2</sup> 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 Zukunftsindex 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.

---

<sup>2</sup> <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
<b>Bevölkerungsveränderung</b>	4,6%	6,2%	12,3%	8,5%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	stark zunehmend
<b>Durchschnittsalter 2022/2019</b>	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%
<b>Jugendquotient 2022/2019</b>	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%
<b>Altenquotient 2022/2019</b>	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“).<sup>3</sup> 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 Landshut ist ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 43,4 Jahren (2022) auf ca. 45,1 Jahre (2042, = +3,9 %) zu erwarten. Der Jugendquotient<sup>4</sup> wird voraussichtlich zunehmen und der Altenquotient<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup> Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte wie Immobilien hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

---

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

<sup>4</sup> Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

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

<sup>6</sup> 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.

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.<sup>7</sup> Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

### 3 Rechtliche Grundlagen

#### 3.1 Grundbuch

##### **Bestandsverzeichnis**

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

<b>Grundbuch des Amtsgericht Landshut von Münchsdorf Blatt 813</b>				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m <sup>2</sup>
5	638	Moosloh	Landwirtschaftsfläche	8.476
Gesamt				8.476

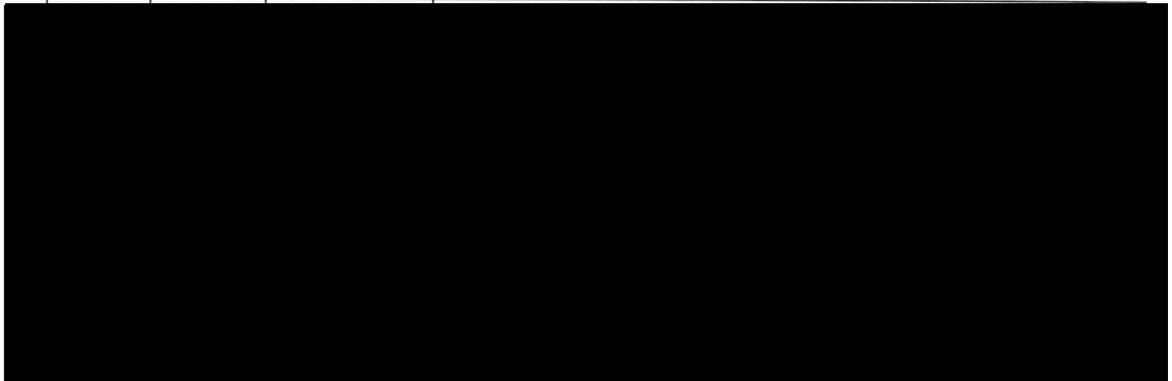
##### **Erste Abteilung**

Eigentümer: siehe Beiblatt

<sup>7</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23\\_379\\_61262.html](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.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](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

### Lasten und Beschränkungen



### 3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen<sup>9</sup> und Wertzahlen<sup>10</sup> der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung				Gesamt m <sup>2</sup>	Flächen in der Bodenschätzung					
	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischen-summe LF m <sup>2</sup>	Wald m <sup>2</sup>		Acker A, AGr m <sup>2</sup>	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m <sup>2</sup>	Klasse Wertzahlen	Zwischen-summe m <sup>2</sup>	Boni-tät BP
638		8.476	8.476		8.476			5.989	TIIb3 46/44	5.989	44
			0		0			2.487	TIIb2 52/50	2.487	50
Gesamt	0	8.476	8.476	0	8.476	0		8.476		8.476	46

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Flurstück Nr. 638 folgendermaßen genutzt: Grünland zu ca. 8.476 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

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

<sup>9</sup> Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

<sup>10</sup> Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu-/Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Ton. Die Bonitäten liegen zwischen 44 und 50 BP. Der Mittelwert beträgt 46 BP, was bei Grünland einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.<sup>11</sup>

### 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 rechts-wirksam.

##### Darstellung

Flurst. Nr.	Darstellung
638	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Grünlandnutzung, meist im Talraum. Kein Umbruch in Acker.
Benachbarte Flächen	Flächen für die Landwirtschaft und Flächen mit Grünlandnutzung, meist im Talraum. Kein Umbruch in Acker. Nordwestlich befindet sich die kommunale Kläranlage.

##### **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

<sup>11</sup> 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 ImmoWertV<sup>12</sup> 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)<sup>13</sup> handelt es sich um einen Bodenkomples [Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (sklettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)]. Gemäß Liegenschaftskataster handelt es sich im Bereich von Flurst. Nr. 638 um Tonboden.

##### **Eignung als Baugrund**

Das Flurst. Nr. 638 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.

---

<sup>12</sup> Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

<sup>13</sup> BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Datenabruf vom 03.05.2024.

## Hinweise

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem ist. Die obenstehenden Ausführungen basieren z.T. auf Informationen Dritter und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung in Zusammenhang mit den oben genannten Annahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten/Schadstoffen möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezial-sachverständige beauftragen.

### 4.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“<sup>14</sup> liegt das Bewertungsgrundstück in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet<sup>15</sup> (Anlage 4). Es handelt sich um den Überschwemmungsbereich HQ<sub>100</sub> des Gewässers „Kleine Vils“, festgesetzt am 23.06.2022.

### 4.1.4 Wasserschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet (BayernAtlas)<sup>16</sup>.

### 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.

---

<sup>14</sup> <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abfrage vom 10.05.2024.

<sup>15</sup> Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

<sup>16</sup> [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Umwelt, Wasser, Datenabruf vom 10.05.2024.

Gemäß „BayernAtlas“<sup>17</sup> sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Nein
FFH-Gebiet (Natura 2000):	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: <sup>18</sup>	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.<sup>19</sup> 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)<sup>20</sup> ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.<sup>21</sup>

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

<sup>17</sup> <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Datenabruf vom 10.05.2024.

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Datenabruf vom 03.05.2024.

<sup>20</sup> <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb1/2020/783/baymb1-2020-783.pdf>.

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

#### 4.1.7 Denkmalschutz

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

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

#### 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. 1: Mastenerrichtungs-, Starkstromleitungs- und Begehungsrecht

In vorliegender Bewilligungsurkunde ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für eine 20-kV-Leitung sowie für das Aufstellen notwendiger Leitungsmasten und ein Begehungsrecht für notwendige Zwecke eingetragen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Die Anzahl und die Lage der Leitungsmasten sowie der Verlauf und die Länge der Leitung wie auch die Größe der Schutzzone sind nicht beschrieben. Gemäß Dokumentation vom Ortstermin befindet sich ein Freileitungsmast im westlichen Teil auf dem Grundstück. Die im Kartenviewer (BayernAtlas) aus dem Luftbild gemessene Länge der Leitung ist ca. 95 m. Bei einer für 20-kV-Leitungen üblichen Schutzstreifenbreite von 10 m beträgt die Schutzstreifenfläche ca. 950 m<sup>2</sup>. Ein

---

<sup>22</sup> Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

angemessener Abschlag vom Bodenwert für die Schutzstreifenfläche wird vorgenommen.

#### Abt. II, lfd. Nr. 10: 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 BauGB<sup>23</sup>: keine, da Außenbereich  
Herstellungsbeiträge nach KAG<sup>24</sup>: keine

#### 4.2.4 Lage und Verkehrsanbindung

Zu den allgemeinen Lagemerkmale (Makrolage) siehe Kapitel 2 und Anlagen 1 bis 2.1.

Das Grundstück befindet sich östlich von Münchsdorf und östlich der B 15. Entlang der südlichen Grenze verläuft die Kleine Vils. Südlich der Kleinen Vils befindet sich die Gemarkungsgrenze zu Altfraunhofen. Die Zuwegung aus Münchsdorf erfolgt von der Herrngasse über einen nach der Unterführung der B 15 südlich abzweigenden Feldweg entlang einer parallel zur B 15 verlaufenden Böschung. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über den an dieser Stelle verrohrten nördlich verlaufenden Graben (Flurst. Nr. 636) und ist sehr schmal (siehe Anlage 5.1, Bild Nr. 4). Mit breiten Geräten ist die Zufahrt daher nicht gut zu befahren. Vom Bewirtschafter wird derzeit ein zu einem Fremdgrundstück gehörender Grasweg, der zur nordöstlichen Seite des Grundstücks führt, als Zuwegung genutzt (siehe Anlage 5.3, Bild Nr. 8). Umliegend sind nördlich Ackerflächen, ansonsten im Talbereich der Kleinen Vils Flächen mit

---

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

<sup>24</sup> Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

Grünlandnutzung. Nordöstlich in ca. 200 m Entfernung befindet sich die kommunale Kläranlage.

#### 4.2.5 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt<sup>25</sup> und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes<sup>26</sup> 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, Nutzung

Flurst. Nr.	Beschreibung
638	Das ca. 8.476 m <sup>2</sup> große Grundstück ist trapezförmig ausgeformt. Nördlich verläuft ein Graben, südlich verläuft die Kleine Vils. Die Oberfläche ist gewellt. Das Grundstück wird als Grünland genutzt. Im Ortstermin war die Fläche in kleinen Senken bzw. Vertiefungen nass. Der Aufwuchs war z.T. moosig. Im südwestlichen Bereich steht ein Stromleitungsmast. Östliche Länge ca. 111 m, westliche Länge ca. 63 m, Breite ca. 90 m im Norden und ca. 96 m im Süden

<sup>25</sup> UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_laerm\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de), Abruf: 12.04.2024.

<sup>26</sup> 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 01.01.2003 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.

#### 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:<sup>27</sup>

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
638	Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland

#### 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

<sup>27</sup> Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA, Zu § 3.

Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

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

\* laut telefonischer Auskunft vom 23.04.2024

<sup>1</sup> geometrisches 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	Richtwerte in €/m <sup>2</sup>				Wachstumsfaktoren <sup>1</sup>		Ø jährl. Steigerung <sup>1</sup>	
	31.12.2020	01.01.2022	01.01.2023**	01.01.2024*	2020-01.01.22	2022/24	2018-01.01.24	%
Vilsheim								
Grünland	8,00	8,75	8,50	8,25	1,0938	0,9710	1,0103	1,03

\* laut telefonischer Auskunft vom 23.04.2024

<sup>1</sup> geometrisches 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									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe ca. in m <sup>2</sup>	Nutzungsart <sup>1</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Bonität	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.

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> mit herangezogen werden.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.<sup>28</sup> Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-<sup>29</sup> oder Konkursverfahren (Insolvenz)<sup>30</sup> 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.<sup>31</sup> Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert<sup>32</sup> 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 Rechtsprechung<sup>33</sup> auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

<sup>28</sup> Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

<sup>29</sup> 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.

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

<sup>31</sup> 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.

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

<sup>33</sup> 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 iBALIS<sup>34</sup> lokalisiert werden.

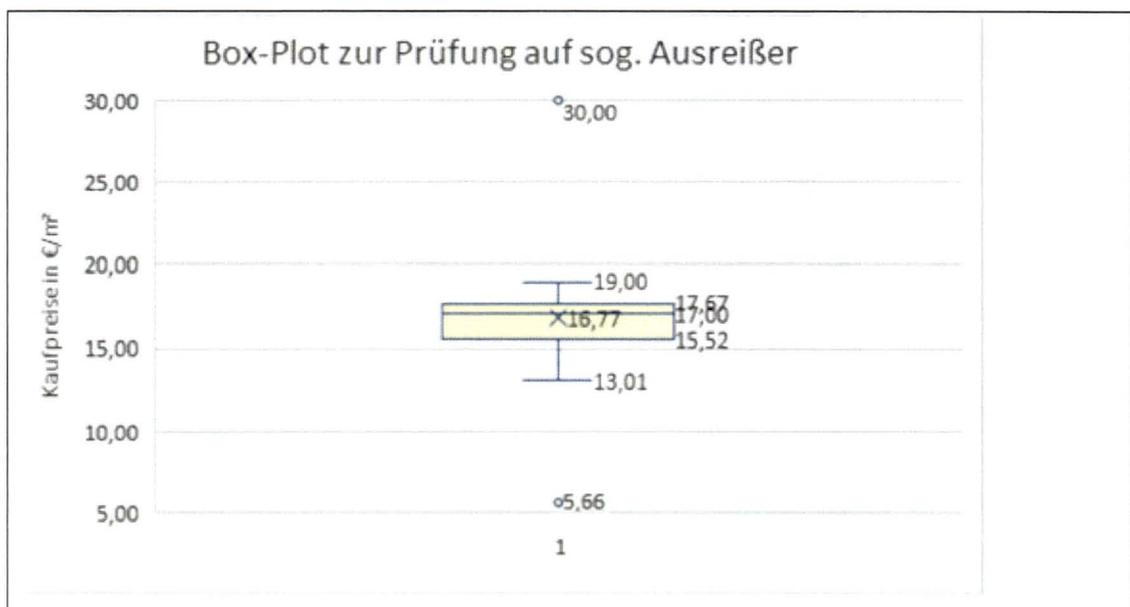
lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Beschreibung
1	15,50	Acker, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, L-Form, Zuwegung, stark geneigt, <u>gelbes Gebiet</u> , 51–54 BP
2	14,00	Zwei aneinanderliegende Grundstücke: Beide Grundstücke: ackerfähiges Grünland, unregelmäßige Ausformung, geneigt bis stark geneigt,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

<sup>34</sup> [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Beschreibung
11	18,57	Vier Grundstücke. Grundstück 1: Acker zu ca. 14.000 m <sup>2</sup> , dreieckige Ausformung, stark geneigt, Zuwegung, 55 BP. Grundstück 2: Acker zu ca. 30.000 m <sup>2</sup> , unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung, 60 BP. Grundstück 3: Acker zu ca. 31.500 m <sup>2</sup> , eben bis stark geneigt, Zuwegung, 50–61 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 <sup>2</sup> , Gehölz und Weg 40 BP (Grünlandzahl). Grundstücke 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, 43–53 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, 51–63 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 Box-Plot-Diagramms<sup>35</sup> kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.



<sup>35</sup> 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 x IQR nach unten oder oben abweichen.

Im vorliegenden Fall stellt sich das wie folgt dar:

€/m <sup>2</sup>	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 unter 12,29 €/m<sup>2</sup> und über 20,90 €/m<sup>2</sup> sind als Ausreißer zu beurteilen. Der niedrigste Kaufpreis beträgt 5,66 €/m<sup>2</sup> (Ifd. Nr. 10) und der höchste Kaufpreis 30,00 €/m<sup>2</sup> (Ifd. Nr. 9), sodass ein Ausreißer nach oben (= Kaufpreis unter Ifd. Nr. 9) und ein Ausreißer nach unten (= Kaufpreis unter Ifd. 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Grund der Anpassung
13	17,00	Unregelmäßige Ausformung und Teil einer Bewirtschaftungseinheit, Anpassung: +5 % Hohe Bonität, Anpassung: -5 % Anpassung gesamt: 0 % 17,00 €/m <sup>2</sup> x 1,00 = 17,00 €/m <sup>2</sup>
14	19,00	Ortsnah, Anpassung: -10 % 19,00 €/m <sup>2</sup> x 0,9 = 17,10 €/m <sup>2</sup>

#### 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 <sup>2</sup>	Nutzungsart	Preis €/m <sup>2</sup>	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	Münchs Dorf	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 Stück		Mittelwerte			
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				7.300 m <sup>2</sup>	15,61 €/m <sup>2</sup>		4 KP aus 2022			
Größte Fläche/höchster Preis				34.600 m <sup>2</sup>	17,17 €/m <sup>2</sup>					16,72
Arithmetischer Mittelwert				16.500 m <sup>2</sup>	16,61 €/m <sup>2</sup>		5 KP aus 2023			
Standardabweichung				7.947 m <sup>2</sup>	0,51 €/m <sup>2</sup>				16,50	
Variationskoeffizient				48,16 %	3,07 %		1 KP aus 2024			
Mittlerer Schwankungsbereich von				8.553 m <sup>2</sup>	16,10 €/m <sup>2</sup>				16,71	
bis				24.447 m <sup>2</sup>	17,12 €/m <sup>2</sup>		Bonitäten von ... bis ... und Mittelwert			
Zwei-Sigma-Regel von				15,61 €/m <sup>2</sup> bis	17,61 €/m <sup>2</sup>				47	
Gewogenes arithmetisches Mittel				16.474 m <sup>2</sup>	16,58 €/m <sup>2</sup>				57	
Median (Zentralwert)				15.000 m <sup>2</sup>	16,74 €/m <sup>2</sup>				51	

Aus 10 verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 15,61 €/m<sup>2</sup> bis 17,17 €/m<sup>2</sup>. Der arithmetische Mittelwert<sup>36</sup> beträgt 16,61 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung<sup>37</sup> von 0,51 €/m<sup>2</sup> und einem Variationskoeffizienten

<sup>36</sup> Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

<sup>37</sup> 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 m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

(= relative Standardabweichung)<sup>38</sup> von 3,07 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 7.300 m<sup>2</sup> und 34.600 m<sup>2</sup> (Mittelwert 16.500 m<sup>2</sup>). 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 Schwankungsbreite<sup>39</sup> der Kaufpreise reicht von 16,10 €/m<sup>2</sup> bis 17,12 €/m<sup>2</sup>. Das gewogene arithmetische Mittel und der Median<sup>40</sup> wurden mit 16,58 €/m<sup>2</sup> bzw. mit 16,74 €/m<sup>2</sup> 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.

#### 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 Statistik<sup>41</sup> mit zur Auswertung herangezogen. Für den Landkreis Landshut wurden für den Zeitraum 2018 bis 2022 folgende Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke veröffentlicht:

---

<sup>38</sup> 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.

<sup>39</sup> 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.

<sup>40</sup> 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.

<sup>41</sup> 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.

Landkreis Landshut									
Kaufwerte für Flächen landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m <sup>2</sup>	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor <sup>1</sup>	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ <sup>2</sup>	Kaufwert in €/EMZ
		€/m <sup>2</sup>	%						
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			

<sup>1</sup> Mittelwert als geometrisches Mittel

<sup>2</sup> Ertragsmesszahl

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

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert<sup>42</sup>. 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.

Die Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen sind von 2018 auf 2019 um 16,98 % gestiegen. Von 2019 auf 2020 sanken sie um **-9,95 %**. Von 2020 auf 2021 sind sie um +9,71 % und von 2021 auf 2022 um +7,63 % gestiegen. Insgesamt ist festzustellen, dass der Anstieg der Kaufwerte von 2021 auf 2022 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.

<sup>42</sup> 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).

## Entwicklung der Bodenrichtwerte

### Acker

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

\* 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.<sup>43</sup>

### 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 Wertfaktoren<sup>44</sup> von

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

**rd. 16,60 €/m<sup>2</sup>**

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.

---

<sup>43</sup> Siehe auch Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt in Kapitel 2.

<sup>44</sup> 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<sup>1)</sup> 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 <sup>2)</sup>	-	-	194	-
Ackerland	1 124	1 098	1 213	988
darunter Getreide	675	706	791	573
darunter Weizen insgesamt	322	355	424	306
Roggen <sup>3)</sup>	-	-	-	-
Wintergerste	-	211	-	131
Sommergerste	-	-	-	-
Hülsenfrüchte	8	16	75	69
Hackfrüchte	-	-	-	-
darunter Kartoffeln	-	-	-	-
Gartengewächse	-	-	-	-
Handelsgewächse	153	131	-	-
darunter Winterraps	149	-	111	102
Pflanzen zur Grünenernte	240	237	221	216
darunter Silomais einschließlich Grünmais	196	188	192	165

<sup>1)</sup> Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ab 2010 gegenüber den Vorehebungen ein.

<sup>2)</sup> Ohne ertragsarmes Dauergrünland / Weiden ohne Hütung.

<sup>3)</sup> Ab 2010 auch Wintermenggetreide 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 aneinanderliegende ackerfähige Grünlandflächen zu einem Preis von 14,00 €/m<sup>2</sup> veräußert. Der Preis entspricht damit rd. 84,30 % des Mittelwerts der 13 Kaufpreise (ohne lfd. Nrn. 9 und 10, siehe Kapitel 6.3.1.2) von 16,61 €/m<sup>2</sup>. Der

Preis wurde aufgrund eines vorhandenen Stromleitungsmastes und der Flächenanteile Bachlauf und Weiher um +15 % auf 16,10 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup>**

angemessen und marktgerecht.

#### 6.4 Wertestufung

Vor der Wertestufung werden die wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsfläche zusammengefasst.

#### **Flurstück Nr. 638**

Gemarkung:	Münchsdorf
Größe:	8.476 m <sup>2</sup>
Lage:	östlich von Münchsdorf und der B 15, östlich von Vilsheim, Moosloh, siehe Anlagen 1 bis 2.1
Art der Nutzung:	Grünland
Maß der (baulichen) Nutzung:	unbebaut
Bonität:	46 BP
Ausformung:	trapezförmig, südliche Seite dem Verlauf der Kleinen Vils entsprechend
Oberfläche:	gewellt, mit leichten Senken/Vertiefungen
Zuwegung:	keine eigene, nur über Fremdgrundstücke

Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Mastenerrichtungs-, Starkstromleitungs- und Begehungsrecht 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. Im Ortstermin war das Grundstück relativ nass. Moosbewuchs. Das Grundstück liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Kleinen Vils“.

### **Werteinstufung**

Das Grundstück ist trapezförmig ausgeformt, die südliche Grundstücksseite verläuft entsprechend der Biegung der Kleinen Vils. Dafür wird ein geringer Abschlag vom Basiswert vorgenommen. Die Oberfläche ist gewellt mit kleinen Senken/Vertiefungen. Das Grundstück liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Kleinen Vils“. Im Ortstermin war es z.T. nass, vor allem in den Senken, der Aufwuchs war teils 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. 638	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland		11,60
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 46 BP	0,00%	0,00
Größe, Ausformung	-2,50%	-0,29
Zuwegung schmal, Fremdgrundstück	-10,00%	-1,16
festgesetztes Überschwemmungsgebiet, (Nässe, Moos, Nutzbarkeit), Graben nördlich	-10,00%	-1,16
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		8,99

**Grünland unbelastet**

$$8.476 \text{ m}^2 \times 8,99 \text{ €/m}^2 = 76.199,24 \text{ €}$$

$$8.476 \text{ m}^2 \text{ unbelastet} \quad \boxed{\emptyset \quad 8,99 \text{ €/m}^2} \quad 76.199,24 \text{ €}$$

**Lasten und Beschränkungen** Abschlag: -15,00%  
auf Schutzstreifenfläche (95 m x 10 m = 950 m<sup>2</sup>)

**Abzügl. Starkstromleitungsrecht (ca.) mit einem Mast**

$$950 \text{ m}^2 \times 8,99 \text{ €/m}^2 \times -15,00\% = -1.281,08 \text{ €}$$

$$8.476 \text{ m}^2 \text{ belastet} \quad \boxed{\emptyset \quad 8,84 \text{ €/m}^2} \quad 74.918,16 \text{ €}$$

7 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Flurstücks am Wertstichtag insgesamt:

Flurst. Nr.	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrs-/Marktwert unbelastet		Verkehrs-/Marktwert belastet	
		€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
638	8.476	76.199,24	8,99	74.918,16	8,84
gerundet		76.200,00	8,99	74.900,00	8,84

Die Wertminderung durch die Belastung beträgt gerundet 1.300,00 €.

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.

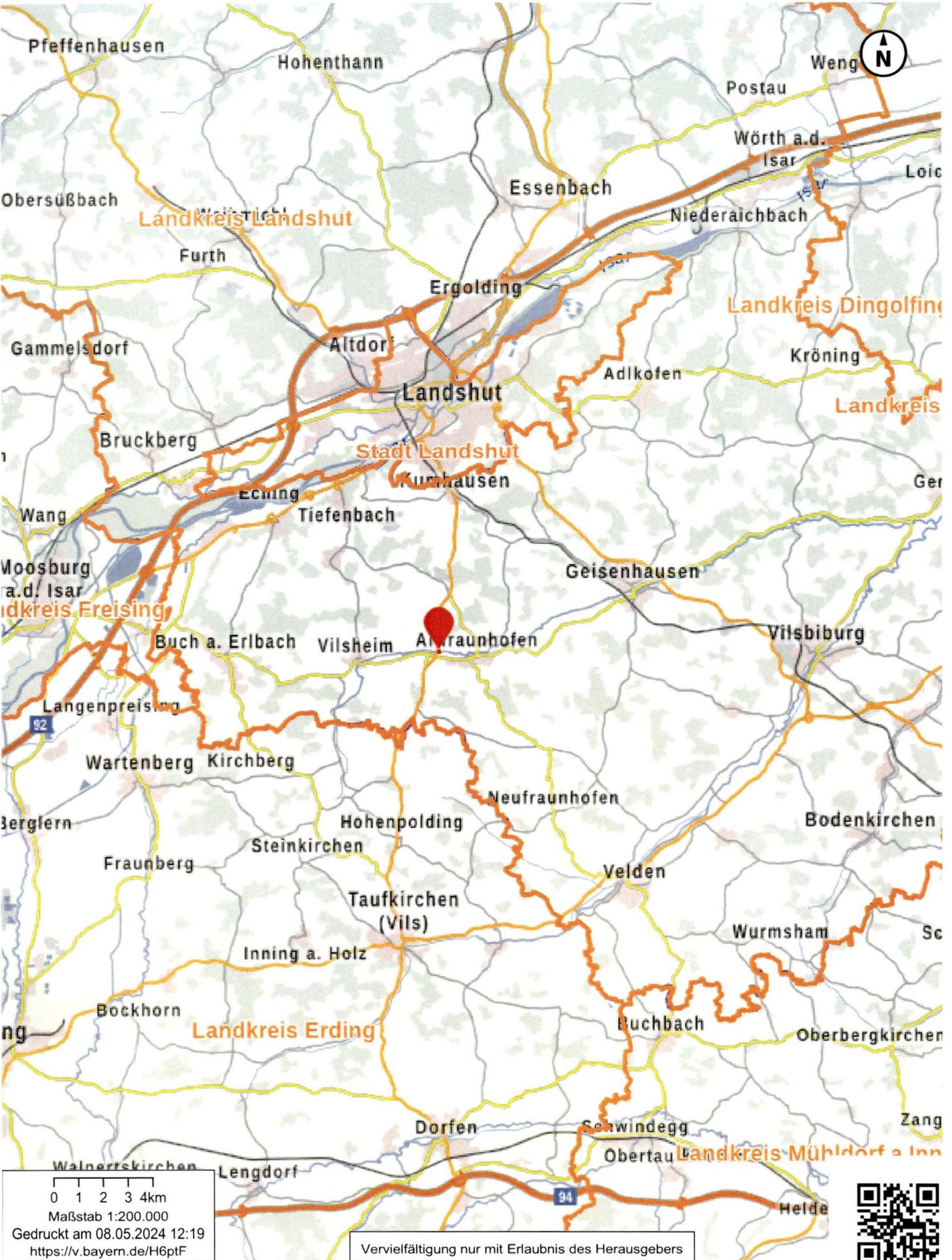
Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 28.05.2024



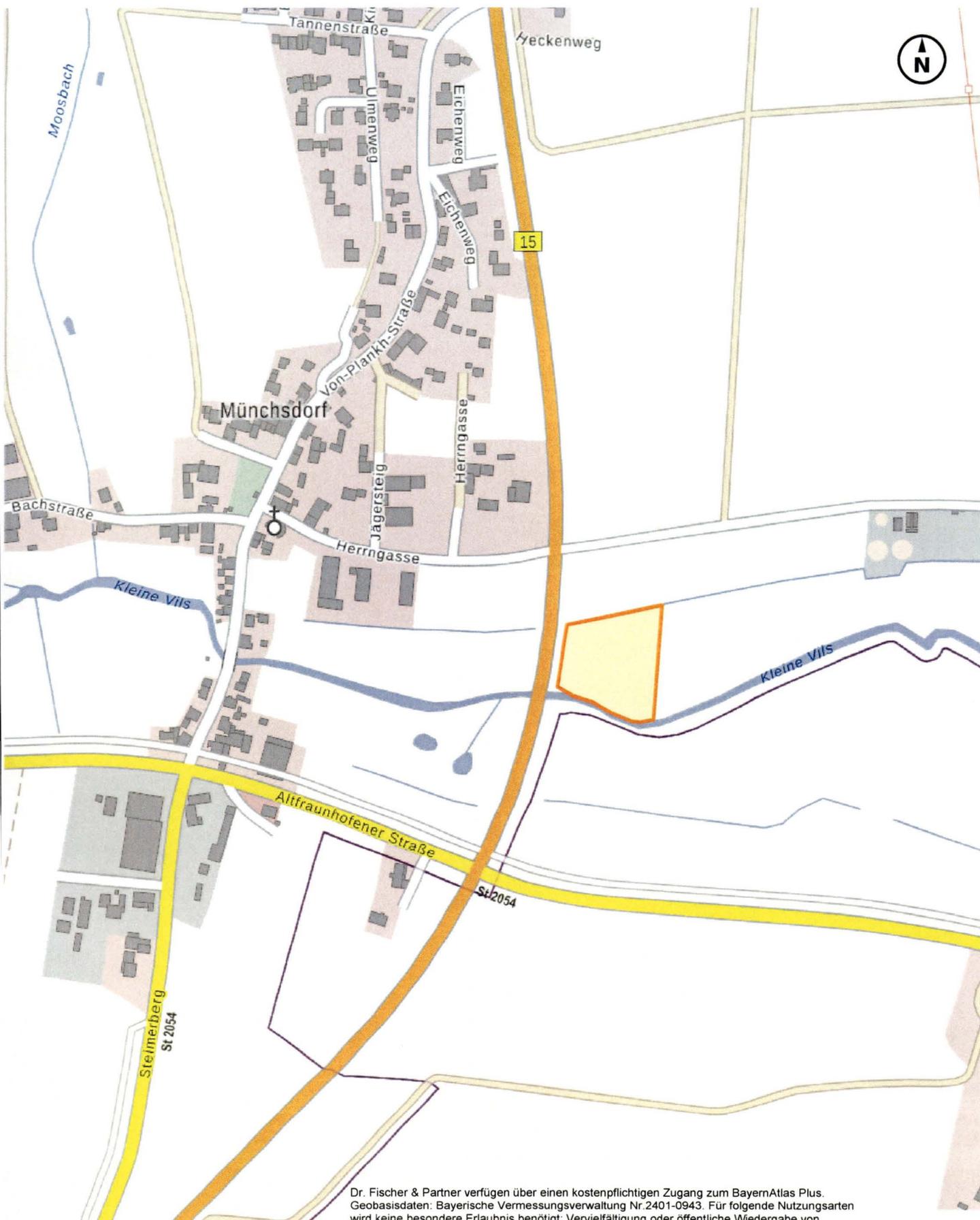
Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,  
Partner





Gedruckt am 08.05.2024 12:19  
<https://v.bayern.de/H6ptF>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr.2401-0943. Für folgende Nutzungsarten wird keine besondere Erlaubnis benötigt: Vervielfältigung oder öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in Verfahren vor einem Gericht oder einer Behörde für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit sowie Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

0 20 40 80m

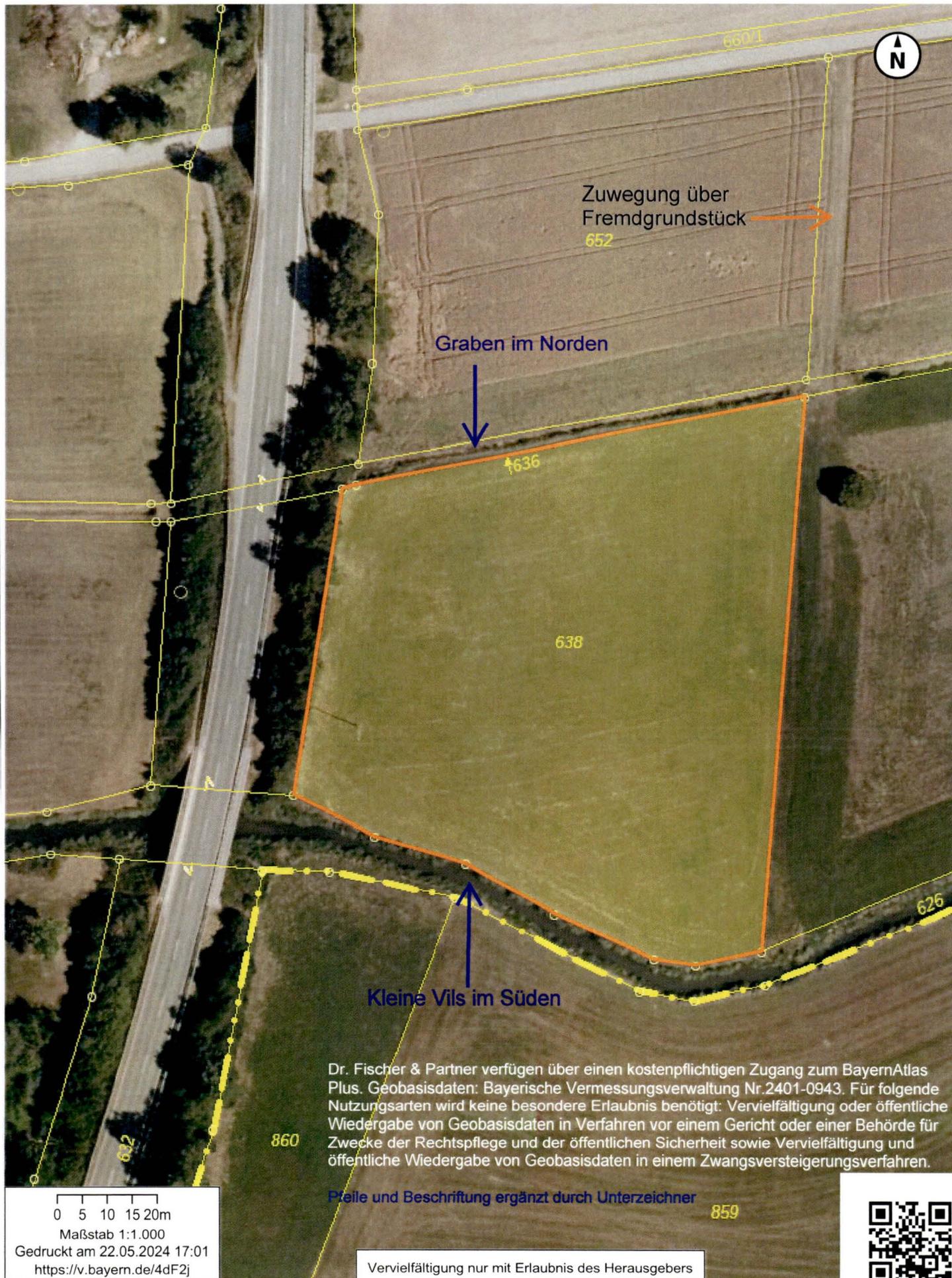
Maßstab 1:5.000

Gedruckt am 28.05.2024 08:13

<https://v.bayern.de/zwrMB>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers







### ZEICHENVERLEBUNG:

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- ALLEINIGES WOHNSICHERSTELLEN
- ZWEIFAMILIEN (3 Wohneinheiten)
- STRASSE IM ALLEINIGEN SICHERSTELLEN
- BAUPLÄTZE FÜR DIE EINE ZENTRALE ABWASSERREINIGUNG NICHT VERFÜGBAR IST
- ABWECHSLUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS

#### PLÄTZE FÜR DEN SEMEINBEDARF

- SEITENPLATZ
- SEITENPLATZ MIT UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNGS
- SEITENPLATZ MIT BEDECKUNG FÜR BEWEGUNGSSICHERHEIT
- SEITENPLATZ MIT BEDECKUNG
- SEITENPLATZ FÜR SONNENLICHTE

#### VERKEHRSPFLÄCHEN

- VERKEHRSPFLÄCHEN MIT BEDECKUNG UND MIT

#### RUHENDER VERKEHR

#### VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- TRAFIKSTATION
- KLARANLAGE
- REGULATORIUM
- PUMPHOUSE
- WASSERVERSORGUNG
- B. BODENREINIGUNG
- P. PUMPSTATION

#### LEITUNGEN

- OBERFLÄCHEN MIT BEDECKUNG
- F. ELEKTRISCHE NUTZUNGSANLEITUNG
- FÜR TROCKNE NUTZUNGSANLEITUNG
- UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSANLEITUNG
- M. HAUPTRASSENLEITUNG
- S. FERNLEITUNG

#### GRÜNPLÄCHEN

- SPORTPLATZ
- SONSTIGE SPORTPLÄTZE MIT BEDECKUNG
- A. ALLENPLATZ
- B. BOULEVARD
- L. LERNTHEMENPLÄTZE
- SPIELPLATZ
- FREIZEIT
- GUT BEDECKTE ANSCHLÜSSE, BEDECKTE ANSCHLÜSSE UND LANDSCHAFTSÄSSIGE GRÜNPLÄTZE

#### FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- WASSERFLÄCHE MIT BEDECKUNG
- F. FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- WASSERSCHUTZZONE
- ASSIMILATIONSKAPAZITÄT - EIN WASSERREINIGUNGSANLAGE
- PLANUNG: ANWEISUNG: DAß ALLE LANDSCHAFTSÄSSIGE BEDECKUNG IM TALBAU UND ÜBERALL WASSERLEITUNGS FÜR WASSERLEITUNGSANLAGE

#### ABGRABUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN

VORANGELICHTE FÜR LEHM U. TON

#### LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- GEM. ANWEISUNG: NICHT IM TALBAU
- DER WASSERLEITUNG
- GÄRTNEREI / BAUMSCHULE
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- BESONNEN: WALDENTWICKLUNG MIT BEDECKUNG
- WALD FÜR DAS LANDSCHAFTSBILD
- STÄRKE BEDECKUNG

#### LANDSCHAFTSSCHUTZ - LANDSCHAFTSPELEGE

- NATURMONUMENT
- LANDSCHAFTSREINIGUNG

#### DENKMALSCHUTZ - SANIERUNG

- DENKMALSCHUTZ
- SANIERUNG

#### SONSTIGES

- GEMEINGEGRENZE
- NACHWEISUNG DER GEMEINGEGRENZE VON NACHBAREN UND

PLAN AMT IM MA LANDE

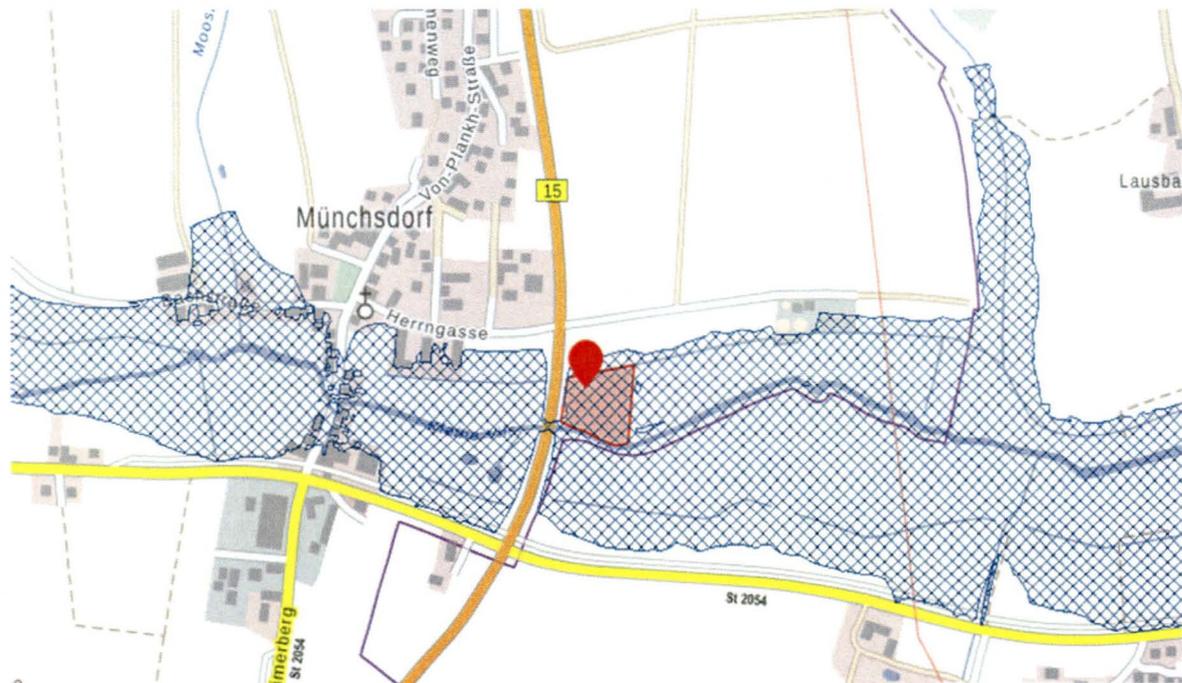
Gemeinde Vilsheim  
 Schulstr. 5  
 84198 Vilsheim  
 Telefon: (08706) 9485-0  
 E-Mail: poststelle@vilsheim.de

Maisstadt 10.000  
 12.03.2024

Bearbeiter: Herr Wachsel

**Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Thema Naturgefahren (Hochwasser)**

Ausschnitt: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet an der „Kleinen Vils“, nicht maßstabsgetreu, nicht zur Maßentnahme geeignet<sup>1</sup>



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Datenabruf am 10.05.2024, rote Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Legende



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

<sup>1</sup> Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2401-0943. Für folgende Nutzungsarten wird keine besondere Erlaubnis benötigt: Vervielfältigung oder öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in Verfahren vor einem Gericht oder einer Behörde für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit sowie Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

## Anlage 5.0



**Bild Nr. 1**

Flurst. Nr. 638  
Grünland

Standort Nordost-  
ecke mit Blick in  
Richtung B 15.

Graben nördlich



**Bild Nr. 2**

Flurst. Nr. 638

Aufwuchs im  
Senkenbereich im  
nordöstlichen Teil.  
Hier deutlich  
nasser.

## Anlage 5.1



**Bild Nr. 3**

Flurst. Nr. 638

Graben entlang  
der Nordgrenze



**Bild Nr. 4**

Flurst. Nr. 638

Zufahrt entlang  
der Böschung  
von der B 15 sehr  
schmal. Mit breiten  
Geräten nicht gut  
zu befahren.  
Ansonsten keine  
eigene Zuwegung  
zum Grundstück,  
nur über Fremd-  
grundstücke.

## Anlage 5.2



**Bild Nr. 5**

Flurst. Nr. 638

Standort Nord-  
westecke an der  
Böschung von der  
B 15 in Richtung  
Südosten

Strommast mit  
drei Leitungen



**Bild Nr. 6**

Flurst. Nr. 638

Standort Süd-  
westecke in  
Richtung Osten

Kleine Vils verläuft  
südlich von Flur-  
stück Nr. 638

## Anlage 5.3



**Bild Nr. 7**

Flurst. Nr. 638

Nässe flächig.  
Grundstück liegt im  
festgesetzten Über-  
schwemmungsgebiet  
der Kleinen Vils.



**Bild Nr. 8**

Flurst. Nr. 638

Grasweg wird als  
Zuwegung genutzt.  
Ist aber ein  
Privatweg auf  
Fremdeigentum.