

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

25.09.2024 drfipa-MBI
Az.: L3172/2024

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Flurstück Nr. 444, Gemarkung Schalkham

Zweck:
Teilungsversteigerung

Antragsteller/in:
Siehe Beiblatt

Antragsgegner/in:
Siehe Beiblatt

Eigentümer:
Siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Az.: 3 K 31/24

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 Neubeuern
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. 444 Gemarkung Schalkham
Größe:	15.919 m ²
Nutzung:	Grünland
Pacht/Bewirtschafter:	nicht (mehr) verpachtet/siehe Beiblatt, Selbstbewirtschaftung durch Eigentümer
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 bis 2
Lichtbilder:	siehe Anlagen 5.0 bis 5.3
Lage:	südwestlich von Schalkham, südwestlich von Gerzen, nördlich von Leberskirchen, Nähe Große Vils
Bonität:	53 BP
Oberfläche:	eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	Schotter- und Grasweg über Fremdgrundstück, keine eigene Zuwegung
Flächennutzungsplan:	Wirtschaftsgrünland intensiv im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Bebauungsplan:	nein
Zubehör:	im Ortstermin war kein Zubehör vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Lasten und Beschränkungen:	Zwangsversteigerungsvermerk, nicht wertbeeinflussend (siehe Kapitel 4.1 und 5.2.2)
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht (siehe Kapitel 5.1.2)

Verkehrs-/Marktwert

Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert	
	m ²	€	€/m ²
444	15.919	128.943,90	8,10
gerundet		128.900,00	

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	4
2	Lagemerkmale	7
2.1	Makrolage	7
2.2	Mikrolage	10
2.3	Immissionen	11
2.4	Demografische Entwicklung	12
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	12
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	14
4	Rechtliche Grundlagen	14
4.1	Grundbuch	14
4.2	Liegenschaftskataster	15
4.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	16
4.3.1	Planerische Grundlagen	16
4.3.2	Baurecht	16
5	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	17
5.1	Grundstückszustand	17
5.1.1	Nutzungsmöglichkeit	17
5.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	17
5.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	19
5.1.4	Wasserschutzgebiet	19
5.1.5	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	19
5.1.6	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	20
5.1.7	Denkmalschutz	21
5.2	Weitere Grundstücksmerkmale	21
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
5.2.2	Lasten und Beschränkungen	21
5.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	21
6	Entwicklungszustand	22
7	Verkehrs-/Marktwertermittlung	22
7.1	Bodenrichtwerte	22
7.2	Grundstückspreise	23
7.3	Auswertung	23
7.3.1	Allgemeines	23
7.3.2	Lokalisierung	25
7.3.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	26
7.3.4	Anpassen von Kaufpreisen	27
7.3.5	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	28
7.3.6	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	30
7.3.7	Basiswerte	33
7.3.8	Verifizierung Basiswert absolutes Grünland	33
7.3.9	Werteinstufung	35
8	Ergebnis	37

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1 : 200.000
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1 : 2.000
Anlage	3	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Legende
Anlage	4	Naturgefahren - Wasser

Anlagen 5.0 bis 5.3 Fotos Nr. 1 bis 8 vom Ortstermin

Aus Datenschutzrechtlichen Gründen sind die Anlagen 3 und 4 in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

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

Auftrag

Auftrag mit Beschluss des AG Landshut vom 08.05.2024

Bewertungsobjekt

Flurst. Nr. 444 der Gemarkung Schalkham, Grünland

Siehe auch Kapitel 4.1, 4.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

Siehe Kapitel 4.1.

Eigentümer

Siehe Beiblatt

Zweck

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

Ortstermin

Am 28.06.2024 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Das Amtsgericht und die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 19.06.2024 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

Siehe auch allgemeine Bewertungsgrundsätze im Anhang zum Gutachten.

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 08.05.2024
- Übersichtslageplan, M 1 : 200.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 2.000

- Grundbuchauszug des AG Landshut von Schalkham, Blatt 953 vom 18.04.2024
- Flurstücks- und Eigentüternachweis des Vermessungsamts Landshut vom 17.04.2024
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Gerzen vom 31.05.2024 mit Flächennutzungsplanausschnitt
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 28.05.2024
- Auszug aus dem BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung, Luftbildkarte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Landshut vom 25.07.2024

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 des Grundstücks 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 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.

2.1 Makrolage

Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Kreisstadt:	Landshut
Gemeinde:	Schalkham, Verwaltungsgemeinschaft Gerzen
Ort:	Leberskirchen
Gemarkung:	Schalkham

¹ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Bundesautobahn:	A 92 (18,0 km nordwestlich Anschlussstelle Kreuz A 92/B 15 neu), A 94 (26,7 km südlich Anschlussstelle Ampfing)
Bahnanschluss:	Bahnhof Vilsbiburg (6,1 km südwestlich)
ÖPNV:	Bus LAVV-403/LAVV-404 Leberskirchen (< 350 m südlich) Linie Frontenhausen – Vilsbiburg
Flugplatz/-hafen:	Flughafen München MUC (48,2 km südwestlich)

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Schalkham, Gerzen
Grundschule:	Gerzen
Mittelschule:	Gerzen
Realschule:	Landshut, Moosburg
Gymnasium:	Landshut, Moosburg, Vilsbiburg
Hochschule:	Hochschule für angewandte Wissenschaften Landshut, TUM (Technische Hochschule München) Wissenschaftszentrum Weihenstephan, Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, jeweils in Freising

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Gerzen verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Vilsbiburg, Landshut und Dingolfing.

Wirtschaftsstandort

Die Gemeinde Schalkham² verfügt über eine mittlere Infrastruktur. Die St 2083 bildet einen wichtigen Standortfaktor. Sie verläuft in südwestliche Richtung nach Vilsbiburg und in nordöstliche Richtung zur St 2111, die nach Dingolfing führt. Vilsbiburg und Dingolfing sind zwei starke Wirtschaftsstandorte. Auch

² Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gerzen.

die Nähe zur B 299 und zur B 388 bildet einen wichtigen Standortfaktor. In der Gemeinde Schalkham ist die Wirtschaft geprägt von Handels-, Handwerks-, Landwirtschafts- und Dienstleistungsbetrieben. Die Arbeitslosenquote ist im Landkreis Landshut mit 2,9 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt (3,5 %, Berichtsmonat Juni 2024).

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Schalkham im allgemeinen ländlichen Raum und Vilsbiburg als Mittelzentrum dargestellt.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022³ 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.

2.2 Mikrolage

Ortslage: nördlich von Leberskirchen, Ortsteil der Gemeinde Schalkham

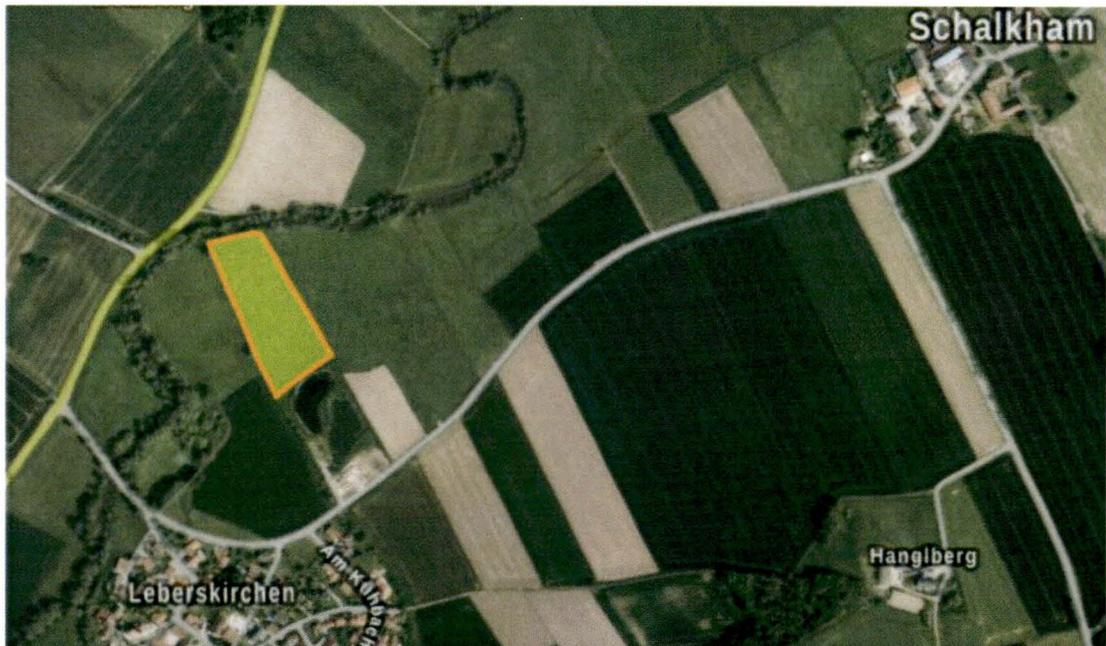
Geschäftslage: keine

Straßen-/
Verkehrsanbindung: Von der St 2083 zweigt in Richtung Schalkham eine Gemeindestraße ab, die nördlich durch Leberskirchen verläuft. Gleich nach Leberskirchen befindet sich nordwestlich die Kläranlage. Über das Kläranlagengrundstück führt ein Weg bis zum Bewertungsgrundstück.

Nutzungen in Umgebung: landwirtschaftliche Flächen, nördlich angrenzend ist die Große Vils, westlich verläuft das Kühbächlein

³ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbildkarte (ALKIS)⁴



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024, EuroGeographics. Datenabruf durch DrFiPa am 23.09.2024.

2.3 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁵ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁶ 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) sind vorhanden.

⁴ Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Nr. 2401-0943. Unter anderem sind folgende Nutzungen der Geobasisdaten des BayernAtlas erlaubnisfrei: Vervielfältigung oder öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in Verfahren vor einem Gericht oder einer Behörde für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit. Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

⁵ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de, Abruf: 30.07.2024.

⁶ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 30.07.2024.

2.4 Demografische Entwicklung

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

Demografiedaten	Bayern	Niederbayern	Landkreis Landshut	Gemeinde Schalkham
	2022 bis 2042			2019 bis 2033
Bevölkerungsveränderung	4,6%	6,2%	12,3%	15,3%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	stark zunehmend
Durchschnittsalter 2022/2019	44,0	44,4	43,4	41,3
Durchschnittsalter 2042/2033	45,4	46,4	45,1	42,0
Veränderung	3,2%	4,5%	3,9%	1,7%
Jugendquotient 2022/2019	31,2	30,8	33,7	39,2
Jugendquotient 2042/2033	33,2	33,1	37,0	51,1
Veränderung	6,4%	7,5%	9,8%	30,4%
Altenquotient 2022/2019	34,7	35,5	32,5	26,1
Altenquotient 2042/2033	44,7	48,6	45,5	46,3
Veränderung	28,8%	36,9%	40,0%	77,4%

Im Landkreis Landshut wird sich die Bevölkerung anhand von Modellberechnungen von 2022 bis 2042 um voraussichtlich +12,3 % verändern (= Einstufung „stark zunehmend“).⁷ Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von +6,2 % erwartet (= Einstufung „zunehmend“). Für die Gemeinde Schalkham wird eine starke Zunahme prognostiziert (2033 = +15,3 %). Im Landkreis ist ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 43,4 Jahren (2022) auf ca. 45,1 Jahre (2042, = +3,9 %) zu erwarten. Der Jugendquotient⁸ wird voraussichtlich zunehmen und der Altenquotient⁹ ansteigen. Es wird deutlich, dass der Landkreis Landshut sowie die Gemeinde Schalkham für die Bevölkerung attraktiv sind.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

Im Landkreis Landshut ist aufgrund der stark zunehmenden Bevölkerungsentwicklung mit einer guten Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Auf-

⁷ 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.

⁸ Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

⁹ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

grund 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.¹⁰ Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte, wie Immobilien, hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

Seit ca. dem dritten/vierten Quartal 2022 ist unter dem Einfluss geopolitischer Veränderungen, der gestiegenen Inflation einschließlich stark gestiegener Baukosten und des höheren Zinsniveaus allgemein eine Verunsicherung an den Immobilienmärkten festzustellen. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist, wie auch in anderen Teilmärkten, z.T. eine nur noch abgeschwächte Preissteigerung, regional 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.¹¹ Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

¹⁰ 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.

¹¹ 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>.

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Grünland, laut Auskunft im Ortstermin Ø 4 Schnitte/Jahr
Größe:	15.919 m ²
Ausformung:	Entlang des Kühbächleins im Westen und der Großen Vils im Norden leicht unregelmäßig, ansonsten nahezu trapezförmig
Topografie:	Eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	Zuwegung über Kläranlagengrundstück, zunächst von Straße aus geschottert, dann neben dem Betonklärbecken übergehend in Grasweg. Laut Auskunft der Gemeinde vom 28.06.2024 liegt keine Bestellung eines Geh- oder Fahrrechts vor, sondern die Durchfahrt wird durch die Gemeinde geduldet. Im Falle von Baumaßnahmen oder Erweiterungen an der Kläranlage, wodurch die bestehende Zuwegung verloren gehen würde, muss vor Ausführung der Maßnahmen eine Lösung angestrebt werden. Solche Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.

4 Rechtliche Grundlagen

4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des Amtsgerichts Landshut von Schalkham, Blatt 953				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
1	444	Nähe Große Vils	Landwirtschaftsfläche	15.919
Gesamt				15.919

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt, eingetragen am 07.01.2019

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	444	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut –Vollstreckungsgericht–, Az: 3 K 31/24); eingetragen am 18.04.2024.

4.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹² und Wertzahlen¹³ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Tatsächliche Nutzung					Flächen in der Bodenschätzung						
Flurstück Nr.	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischensumme LF m ²	Wald m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischensumme m ²	Bonität BP
444		15.919	15.919		15.919			15.919	LIIb2 54/53	15.919	53
Gesamt	0	15.919	15.919	0	15.919	0		15.919		15.919	53

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Flurstück Nr. 444 als Grünland genutzt.

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Lehm. Die Bonität liegt bei 53 BP, was bei Grünland einer leicht überdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹⁴

¹² Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.
¹³ 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.
¹⁴ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

4.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

4.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Gerzen vom 31.05.2024 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Er wurde am 08.03.2016 genehmigt und am 29.03.2016 rechtswirksam (siehe Anlage 3).

Darstellung

Flurst. Nr.	Darstellung
444	Wirtschaftsgrünland intensiv im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Benachbarte Flächen, Umgebung	Wirtschaftsgrünland intensiv, Fließgewässer, Wirtschaftsgrünland extensiv mit Vegetations-/Strukturtyp, der gleichzeitig FFH-Lebensraum ist: Sicherung der biotoprägenden Bewirtschaftung von Flachland-Mähwiesen, Zulassen der natürlichen Dynamik von Fließgewässern (Quelle: Ökologisches Entwicklungskonzept Vilstal 2004), Gewerbegebiet

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

Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

4.3.2 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.

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.

5 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

5.1 Grundstückszustand

Siehe dazu § 2 Abs. 3 ImmoWertV.

5.1.1 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 31.05.2024 ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten.

5.1.2 Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV¹⁵ 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

¹⁵ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

Schreiben des Landratsamts Landshut vom 28.05.2024 ist das Bewertungsgrundstück derzeit nicht im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) verzeichnet. Die aktuelle Auskunft spiegelt jedoch nur den momentan erfassten Datenstand nach ABuDIS wider, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss.

Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.

Bodenverhältnisse

Gemäß BayernAtlas Geologie/Boden (Digitale Geologische Karte von Bayern und Übersichtsbodenkarte von Bayern)¹⁶ liegt das Grundstück in einem Bereich mit vorherrschend Anmoorgley und humusreichem Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Gleye sind grundwasserbeeinflusste Böden. Gemäß Liegenschaftskataster handelt es sich im Bereich von Flurst. Nr. 444 um Lehmboden.

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 444 ist zum Stichtag unbebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor.

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 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.

¹⁶ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Datenabruf vom 30.07.2024.

5.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“¹⁷ liegt das Grundstück größtenteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Großen Vils und nahezu vollständig in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{häufig} (siehe Anlage 4). Die Bewertungsfläche liegt vollständig in einem wassersensiblen Bereich¹⁸.

5.1.4 Wasserschutzgebiet

Gemäß BayernAtlas Wasser ¹⁹ liegt das Bewertungsgrundstück in keinem Wasserschutzgebiet.

5.1.5 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“²⁰ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Nein
FFH-Gebiet (Natura 2000): - Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen	Ja
Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²¹	Nein

¹⁷ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abfrage vom 30.07.2024.

¹⁸ 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.

¹⁹ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> Datenabruf vom 30.07.2024.

²⁰ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Datenabruf vom 30.07.2024.

²¹ Das Ökoflächenkataster ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Darin aufgenommen werden für den Naturschutz angekaufte und gepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen

Laut Auskunft der Gemeinde Schalkham vom 31.05.2024 ist das zu bewertende Flurstück im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet²² laut Regionalplan.

5.1.6 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.²³ 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)²⁴ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.²⁵

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem roten und gelben Gebiet.

Eingriffsregelung, Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (sonstige Flächen) und Ökokontoflächen.

²² In einem Vorbehaltsgebiet – [...] – ist einer bestimmten raumbedeutsamen Funktion oder Nutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Ein Vorbehaltsgebiet besitzt den Charakter eines Grundsatzes der Raumordnung. Es ist damit im Vergleich zum Vorranggebiet der endgültigen Abwägung voll zugänglich, wirkt nur rahmensetzend und überlässt die konkrete Ausgestaltung der nachfolgenden Planung, auch der gemeindlichen Bauleitplanung. Vorbehaltsgebiete sind in nachfolgenden Plan-, Prüf- und Zulassungsverfahren zu berücksichtigen. Ein Vorbehalt ist also nicht leichter Hand überwindbar, sondern nur begründet im konkreten Einzelfall. https://sns.uba.de/umthes/de/concepts/_00046277.html.

²³ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Datenabruf vom 31.07.2024.

²⁴ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbli/2020/783/baymbli-2020-783.pdf>.

²⁵ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

5.1.7 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.²⁶

5.2 Weitere Grundstücksmerkmale

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist nicht bebaut.

Siehe auch § 5 Abs. 1 ImmoWertV.

5.2.2 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 4.1 und §§ 46 und 47 ImmoWertV.

Abt. II, lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

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

5.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Erschließungskosten nach BauGB²⁷: keine, da Außenbereich

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

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

Herstellungsbeiträge nach KAG²⁸; keine

6 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:²⁹

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

7 Verkehrs-/Marktwertermittlung

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß § 40 ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder durch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren und/oder Bodenrichtwerte.

7.1 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.

²⁸ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

²⁹ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA, Zu § 3.

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

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut								
Gemeindegebiet Schalkham	Richtwerte in €/m ²				Wachstumsfaktoren ¹		Ø jährl. Steigerung ¹	
	31.12.2020	01.01.2022	01.01.2023*	01.01.2024	2020-01.01.22	2022/24	2020-01.01.24	%
Acker	14,50	15,00	15,50	16,00	1,0345	1,0328	1,0334	3,34

* kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

¹geometrisches Mittel

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.

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut								
Gemeindegebiet Schalkham	Richtwerte in €/m ²				Wachstumsfaktoren ¹		Ø jährl. Steigerung ¹	
	31.12.2020	01.01.2022	01.01.2023*	01.01.2024	2020-01.01.22	2022/24	2020-01.01.24	%
Grünland	7,25	7,50	7,75	8,00	1,0345	1,0328	1,0334	3,34

*kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

¹geometrisches Mittel

Weitere wertrelevante Angaben zu den o.g. Bodenrichtwerten wurden nicht gemacht.

7.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen										
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe ca. in m ²	Nutzungsart ¹	Preis €/m ²	Bonität	BRiW €/m ²	Lage	Bemerkungen
1	Frauensattling	05	2024	21.200	A	20,50	50	17,00		K.ö.H.
2	Frauensattling	05	2024	20.100	A	20,00	55	17,00		
3	Gerzen	02	2024	100	Gr	8,52	45	15,00		
4	Gerzen	06	2023	3.100	Gr	7,50	45	15,00	aus	
5	Johannesbrunn	05	2024	30.400	A	16,20	48	16,00	datenschutzrechtlichen	zwei Grundstücke; V.ö.H.
6	Lichtenhaag	12	2022	9.500	Gr	8,91	52	8,00	Gründen keine	drei Grundstücke
7	Schalkham	03	2024	300	Gr	10,00	50		Lageangabe	K.ö.H.
8	Schalkham	11	2023	36.600	A	17,75	49	15,00		zwei Grundstücke

¹ A = Acker, Gr = Grünland

K.ö.H. = Käufer öffentliche Hand, V.ö.H. = Verkäufer öffentliche Hand

7.3 Auswertung

7.3.1 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 ausgeschlossen werden (§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV). Weiterhin sind Preise für forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung oder mit Bodenschätzen nicht für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geeignet. Das gilt auch für Verkäufe mit unbekanntem Flächen- oder Wertanteilen der v.g. Nutzungsarten.

Preise für Flächen unter ca. 1.000 m² werden ggf. ausgeschlossen, 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.³⁰ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-³¹ oder Konkursverfahren (Insolvenz)³² 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/

³⁰ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

³¹ 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.

³² BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.³³ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³⁴ zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung³⁵ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

7.3.2 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS³⁶ lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	20,50	Acker, unregelmäßige Ausformung, geneigt bis stark geneigt, Zuwegung, rotes und gelbes Gebiet, 53 bis 56 BP (Ackerzahl), 40 bis 52 BP (Grünlandzahl)
2	20,00	Acker. Eine Seite nahezu rechteckige Ausformung, die gegenüberliegende Grundstücksseite verläuft schräg. Geneigt bis stark geneigt, gelbes und rotes Gebiet, Zuwegung, 53 bis 56 BP
3	8,52	Grünland, Teilstück aus einer Bewirtschaftungseinheit, unregelmäßige Ausformung, nahezu eben, Zuwegung, gelbes und rotes Gebiet, ca. zur Hälfte im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vils, 45 BP
4	7,50	Grünland, zwei nebeneinanderliegende Grundstücke mit Weg, der die beiden Grundstücke durchschneidet (ca. 45 m ²). Unregelmäßige Ausformung, gelbes und rotes Gebiet, ganzflächig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vils, HQ häufig, 45 BP

³³ 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.

³⁴ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert ± 1 x Standardabweichung.

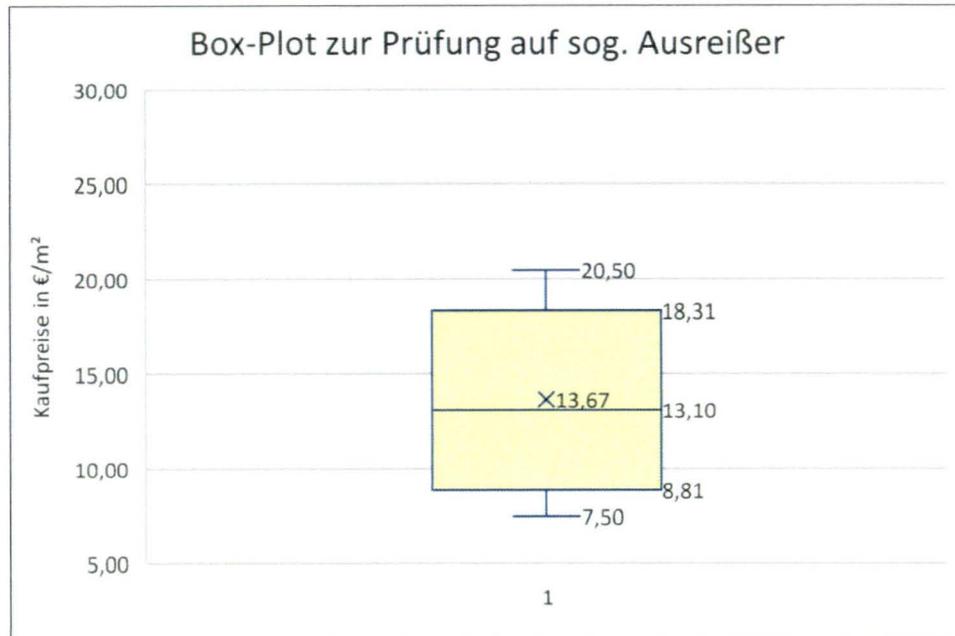
³⁵ BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87, WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109. Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 1.2.3.1., 3.2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2.3/7 ff.

³⁶ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
5	16,20	Acker, drei zusammenhängende Grundstücke, zusammen eine Bewirtschaftungseinheit, unregelmäßige Ausformung, eben bis geneigt, rotes und gelbes Gebiet, z.T. Waldschatten im Ranbereich, Zuwegung, 49 BP (Ackerzahl), 46 BP (Grünlandzahl)
6	8,91	Grünland, ungünstige Ausformung, Teilstück Wald/Gehölz zu ca. 1.300 m ² , nahezu eben, rotes und gelbes Gebiet, Zuwegung, <u>ganzflächig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet</u> der Großen Vils, <u>HQ häufig</u> , 52 BP
7	10,00	Grünland, Nähe Fließgewässer, Nähe Bebauung, unregelmäßige Ausformung, gelbes und rotes Gebiet, Zuwegung, nahezu eben, 50 BP
8	17,75	Zwei Grundstücke. Grundstück 1: Acker zu ca. 26.600 m ² , Teil einer Bewirtschaftungseinheit, unregelmäßige Ausformung, stark geneigt. Grundstück 2: Teilfläche Acker zu ca. 10.000 m, eben bis geneigt. Beide Grundstücke im gelben und roten Gebiet, Zuwegung, 48 bis 50 BP

7.3.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms³⁷ kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.



³⁷ 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
7,50	Minimum
8,81	Q1
13,10	Median
18,31	Q3
20,50	Maximum
13,67	arithm. Mittel
9,50	IQR
14,25	1,5xIQR
-5,44	untere Ausreißergrenze
32,56	obere Ausreißergrenze

Kein Kaufpreis ist nach der Box-Plot-Auswertung als Ausreißer zu beurteilen.

Die Flächen der lfd. Nrn. 3 und 7 sind unter 1.000 m². Sie werden im vorliegenden Fall nicht ausgeschieden, da nur wenige Verkäufe vorliegen und sich die Preise am marktüblichen landwirtschaftlichen Preisniveau orientieren.

7.3.4 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	20,50	Lagevorteil Nähe Vilsbiburg, Frauensattling, Anpassung -15 % 20,50 €/m ² x 0,85 = 17,43 €/m ²
2	20,00	Lagevorteil Nähe Vilsbiburg, Frauensattling, Anpassung -10 % 20,00 €/m ² x 0,90 = 18,00 €/m ²
3	8,52	Ausformung, Größe, Lage (teils im Überschwemmungsgebiet). Anpassung +20 % 8,52 €/m ² x 1,2 = 10,22 €/m ²
4	7,50	Ausformung, Durchschneidung, Größe, HQ häufig. Anpassung +30 % 7,50 €/m ² x 1,3 = 9,75 €/m ²
5	16,20	Ausformung, Waldschatten. Anpassung +10 % 16,20 €/m ² x 1,1 = 17,82 €/m ²
6	8,91	Ausformung, HQ häufig, Teilstück Wald. Anpassung +20 % 8,91 €/m ² x 1,2 = 10,69 €/m ²
7	10,00	Nähe zur Bebauung, Anpassung -10 % 10,00 €/m ² x 0,90 = 9,00 €/m ² Anpassung der Größe an Ausgangsgrundstück

7.3.5 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Siehe dazu auch § 12 Abs. 2 bis 4 und § 40 Abs. 3 ImmoWertV. Nachfolgend werden die Kauffälle getrennt nach Acker und Grünland ausgewertet.

Acker

Auswertung der z.T. angepassten Vergleichspreise für Ackerland										
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Boni-tät	BRiW €/m ²	Lage	Bemerkungen
1	Frauensattling	05	2024	21.200	A	17,43	50	17,00		angepasster Preis
2	Frauensattling	05	2024	20.100	A	18,00	55	17,00		angepasster Preis
5	Johannesbrunn	05	2024	30.400	A	17,82	48	16,00		angepasster Preis
8	Schalkham	11	2023	36.600	A	17,75	49	15,00		
Anzahl Vergleichspreise				4		4		Stck		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				20.100 m ²		17,43 €/m ²				
Größte Fläche/höchster Preis				36.600 m ²		18,00 €/m ²				
Arithmetischer Mittelwert				27.075 m ²		17,75 €/m ²		BP		51
Standardabweichung				7.852 m ²		0,24 €/m ²				
Variationskoeffizient				29,00 %		1,35 %				
Mittlerer Schwankungsbereich von				19.223 m ²		17,51 €/m ²				
bis				34.927 m ²		17,99 €/m ²				
Zwei-Sigma-Regel von				17,28 €/m ² bis		18,22 €/m ²				
Gewogenes arithmetisches Mittel				27.077 m ²		17,75 €/m ²				
Median (Zentralwert)				25.800 m ²		17,79 €/m ²				

Aus vier verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 17,43 €/m² bis 18,00 €/m². Der arithmetische Mittelwert³⁸ beträgt

³⁸ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

17,75 €/m² bei einer Standardabweichung³⁹ von 0,24 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁴⁰ von 1,35 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 20.100 m² und 36.600 m² (Mittelwert 27.075 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 Schwankungsbreite⁴¹ der Kaufpreise reicht von 17,99 €/m² bis 18,22 €/m². Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁴² wurden mit 17,51 €/m² bzw. mit 17,99 €/m² ermittelt. Sie liegen um den arithmetischen Mittelwert.

Grünland

Auswertung der angepassten Vergleichspreise für Grünland										
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Bonität	BRIW Gr €/m ²	Lage	Bemerkungen
3	Gerzen	02	2024	3.100	Gr	10,22	45	7,50		angepasste Preise
4	Gerzen	06	2023	3.100	Gr	9,75	45	7,50		
6	Lichtenhaag	12	2022	9.500	Gr	10,69	52	8,00		
7	Schalkham	03	2024	5.900	Gr	9,00	50	7,50		
Anzahl Vergleichspreise				4		4	Stck			
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				3.100 m ²		9,00 €/m ²				
Größte Fläche/höchster Preis				9.500 m ²		10,69 €/m ²				
Arithmetischer Mittelwert				5.400 m ²		9,92 €/m ²		BP	48,00	
Standardabweichung				3.035 m ²		0,72 €/m ²				
Variationskoeffizient				56,20 %		7,26 %				
Mittlerer Schwankungsbereich von				2.365 m ²		9,20 €/m ²				
bis				8.435 m ²		10,64 €/m ²				
Zwei-Sigma-Regel von				8,51 €/m ² bis		11,33 €/m ²				
Gewogenes arithmetisches Mittel				5.462 m ²		10,03 €/m ²				
Median (Zentralwert)				4.500 m ²		9,99 €/m ²				

³⁹ 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.

⁴⁰ 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.

⁴¹ 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.

⁴² 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.

Aus vier verbliebenen (angepassten) Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 9,00 €/m² bis 10,69 €/m². Der arithmetische Mittelwert beträgt 9,92 €/m² bei einer Standardabweichung von 0,72 €/m² und einem Variationskoeffizienten von 7,26 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen angepasst zwischen 3.100 m² und 9.500 m² (Mittelwert 5.400 m²). Sowohl der Mittelwert als auch die Standardabweichung und der Variationskoeffizient sind auch hier aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe in ihrer Aussagekraft eingeschränkt.

Die mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise reicht von 9,20 €/m² bis 10,64 €/m². Das gewogene arithmetische Mittel und der Median wurden mit 10,03 €/m² bzw. mit 9,99 €/m² ermittelt. Sie sind nur geringfügig höher als das arithmetische Mittel

Allein aus den Kaufpreisen lässt sich aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe keine statistisch gesicherte Aussage zu den Kaufpreisen für Acker und für Grünland ableiten.

7.3.6 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Schalkham ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁴³ mit zur Auswertung herangezogen.

⁴³ 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 ²	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ ²	Kaufwert in €/EMZ
		€/m ²	%						
2018	13,49				68	1,68	54	5.389	25,03
2019	15,78	2,29	16,98	1,1698	50	1,70	57	5.662	27,87
2020	14,21	-1,57	-9,95	0,9005	30	1,74	52	5.170	27,48
MW	14,49			1,0264	49	1,71	54	5.407	26,79
2021*	15,59	1,38	9,71	1,0971	42	1,74	k.A.	k.A.	k.A.
2022	16,78	1,19	7,63	1,0763	71	1,71	k.A.	k.A.	k.A.
2023	16,78	0,00	0,00	1,0000	80	1,84	k.A.	k.A.	k.A.
MW einschl. '23	15,44			1,0446	57	1,74			

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 konzipiert⁴⁴. 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 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.

Der Kaufwert für landwirtschaftliche Flächen ist von 2018 auf 2019 um 16,98 % gestiegen. Von 2019 auf 2020 sank er um **-9,95 %**. Von 2020 auf 2021 ist eine Erhöhung um +9,71 % und von 2021 auf 2022 um +7,63 % festzustellen. Im Jahr 2023 blieb der Kaufwert nahezu auf dem Niveau von 2022. Insgesamt ist festzustellen, dass der Anstieg des Kaufwerts von 2021 auf 2022 verhaltener war als der Anstieg von 2018 auf 2019 sowie von 2020 auf 2021. Im Jahr 2023 stagniert der Kaufwert auf hohem Niveau. Die durchschnittliche jährliche Steigerung von 2018 bis 2023 beträgt **+4,46 %**.

⁴⁴ 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).

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	14,50 €/m ²	x		1,0345	^ 1,00	=	15,00 €/m ²
2,00	15,00 €/m ²	x		1,0328	^ 2,00	=	16,00 €/m ²
3,00	14,50 €/m ²	x		1,0334	^ 3,00	=	16,00 €/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 Schalkham ist der Bodenrichtwert für Acker vom 31.12.2020 bis zum 01.01.2024 (= 3 Jahre) durchschnittlich jährlich um +3,34 % gestiegen.

Von 01.01.2022 bis 01.01.2024 (= 2 Jahre) ist er jährlich um durchschnittlich +3,28 % gestiegen.

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Im Zeitraum von 2018 bis 2022 ergibt sich aus den Werten des Landkreises Landshut eine durchschnittliche jährliche Steigerung von +4,46 %. Allerdings ist von 2022 auf 2023 eine Stagnation auf hohem Niveau eingetreten. Für 2024 liegt noch kein Kaufwert vor.

Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 zusammen mit den Kaufpreisen das Wertniveau zum Wertstichtag widerspiegelt. Eine Anpassung an den Wertstichtag wird nicht für erforderlich gehalten.

7.3.7 Basiswerte

Insgesamt sind nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik folgende Basiswerte als durchschnittliche Lagewerte für **Ackerflächen** und **absolutes Grünland** in der Gemarkung Schalkham ohne Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁴⁵ angemessen und marktgerecht:

Acker

$$(16,00 \text{ €/m}^2 + 17,75 \text{ €/m}^2) / 2 = 16,88 \text{ €/m}^2$$

rd. 16,90 €/m²

Absolutes Grünland (absolut = nicht ackerfähig)

$$(8,00 \text{ €/m}^2 + 9,92 \text{ €/m}^2) / 2 = 8,96 \text{ €/m}^2$$

9,00 €/m²

7.3.8 Verifizierung Basiswert absolutes Grünland

Leider liegen im vorliegenden Fall nur vier Vergleichspreise für absolutes Grünland vor. Alle vier Kaufpreise mussten aufgrund von Abweichungen hinsichtlich der Ausformung, der Größe, der Nutzung Wald, der Lage sowie HQ_{häufig} angepasst werden, um sie vergleichbar zu machen (siehe Kap. 7.3.4). Die Flächen mit den lfd. Nrn. 3 und 7 sind unter 1.000 m². Sie sind nicht als Ausreißer zu bewerten (siehe Kap. 7.3.3), sondern sie spiegeln das landwirtschaftliche Preisniveau in der Gemarkung Schalkham wieder. Daher wurden die beiden Kaufpreise nicht ausgeschieden, sondern nur angepasst. Des Weiteren musste eine Korrektur erfolgen, weil die Flächen mit den lfd. Nrn. 3, 4 und 6 teils bzw. vollständig im Überschwemmungsgebiet der Vils bzw. der Großen Vils liegen. Flächen, die häufig überschwemmt sind, erschweren die Bewirtschaftung, Ernteverluste bzw. geringere Erträge durch Verschmutzung sind häufig die Folge.

⁴⁵ Acker: Bonität ca. 48 bis 55 BP (Ø 51 BP), Größe ca. 2,1 ha bis 3,7 ha (Ø 2,8 ha), Ausformung (leicht) unregelmäßig, Oberfläche eben bis geneigt, Zuwegung vorhanden. Grünland: Bonität ca. 45 bis 52 (Ø 48 BP), ca. 0,31 ha bis 1,0 ha (Ø 0,54 ha) nahezu eben, Zuwegung vorhanden.

Erfahrungsgemäß werden für absolutes (nicht ackerfähiges) Grünland ca. 20 % bis ca. 50 % niedrigere Preise auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt als für Ackerland. Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut geht in seinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten davon aus, dass für Grünland 50 % des Bodenrichtwerts von Ackerland anzusetzen sind.

Wie der Statistik kommunal 2023 zu entnehmen ist, ist der Anteil des Dauergrünlands in der Gemeinde Schalkham mit durchschnittlich ca. 16,00 % (2010, 2016, 2020) an der landwirtschaftlich genutzten Fläche gering und spielt eine eher untergeordnete Rolle.

Abb.: Statistik kommunal 2023, Bodennutzung 2007, 2010, 2016 und 2020, Gemeinde Schalkham

Nutzungsart	20. Bodennutzung ¹⁾ 2007, 2010, 2016 und 2020			
	Fläche in ha			
	2007	2010	2016	2020
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	1 632	1 655	1 639	1 682
darunter Dauergrünland	256	249	260	291
darunter Wiesen und Weiden ²⁾	-	-	-	291
Ackerland	1 376	1 406	1 379	1 390
darunter Getreide	710	761	726	718
darunter Weizen insgesamt	449	503	463	428
darunter Roggen ³⁾	-	-	-	-
Wintergerste	153	119	-	-
Sommergerste	6	14	-	-
Hülsenfrüchte	-	-	23	45
Hackfrüchte	-	-	-	-
darunter Kartoffeln	-	-	-	-
Gartengewächse	-	-	-	-
Handelsgewächse	117	55	18	-
darunter Wintererbsen	117	-	18	37
Pflanzen zur Grünerrnte	511	570	607	587
darunter Silomais einschließlich Grünmais	446	507	532	489

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 Wintererbsengetreide enthalten.

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth. Herausgegeben im März 2024.

Der abgeleitete Grünlandbasiswert beträgt ca. 53,25 % vom Ackerlandbasiswert. Das liegt innerhalb einer üblichen Schwankungsbreite um die vom Gutachterausschuss zugrunde gelegten durchschnittlich 50 %. Der o.g. Basiswert für absolutes Grünland ist angemessen und marktgerecht.

7.3.9 Werteinstufung

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

Flurstück Nr. 444

Gemarkung:	Schalkham
Größe:	15.919 m ²
Lage:	südwestlich von Schalkham, südwestlich von Gerzen, nördlich von Leberskirchen, Nähe Große Vils
Art der Nutzung:	Grünland
Verpachtung:	laut Auskunft im Ortstermin keine Verpachtung (mehr), Selbstbewirtschaftung durch Eigentümer
Maß der (baulichen) Nutzung:	unbebaut
Bonität:	53 BP
Ausformung:	Entlang des Kühbächleins im Westen und der Großen Vils im Norden leicht unregelmäßig, ansonsten nahezu trapezförmig
Oberfläche:	eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	keine eigene, erfolgt über einen Schotter- und Grasweg über ein gemeindliches Fremdgrundstück
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, nicht wertbeeinflussend, siehe Kapitel 4.1.
Planerische Darstellung:	Wirtschaftsgrünland intensiv im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität:

Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 Abs. 1
ImmoWertV, Grünland.

Sonstiges:

Die Fläche liegt im festgesetzten Überschwemmungs-
gebiet der Großen Vils und in einem FFH Gebiet.

Werteinstufung

Die Größe des Grundstücks wird mit einem Zuschlag zum Basiswert berücksichtigt. Da das Grundstück keine eigene Zuwegung hat, wird ein Abschlag vom Basiswert vorgenommen. Das Grundstück liegt in einem gelben und roten Gebiet. Da die Vergleichsgrundstücke ebenfalls in einem gelben und roten Gebiet liegen, wird kein Abschlag vom Basiswert vorgenommen. Das Bewertungsgrundstück liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜG) der Großen Vils, in einem Bereich HQ häufig und in einem FFH Gebiet. Dies wird mit einem Abschlag vom Basiswert berücksichtigt.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 444 Grünland	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		9,00
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 53 BP	0,00%	0,00
Größe, Ausformung	2,50%	0,23
Oberfläche	0,00%	0,00
Zuwegung keine eigene	-5,00%	-0,45
ÜG und HQhäufig, FFH Gebiet	-7,50%	-0,68
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		8,10
Der Verkehrs-/Marktwert entspricht dem des landwirtschaftlichen Basiswertes.	0,90 fachen	

Grünland unbelastet

15.919 m ² x	8,10 €/m ²	=	128.943,90 €
15.919 m ²	unbelastet		<u>128.943,90 €</u>

8 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrs-/Marktwert (unbelastet) des Flurst. Nr. 444 der Gemarkung Schalkham am Wertstichtag:

Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert	
	m ²	€	€/m ²
444	15.919	128.943,90	8,10
gerundet		128.900,00	

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

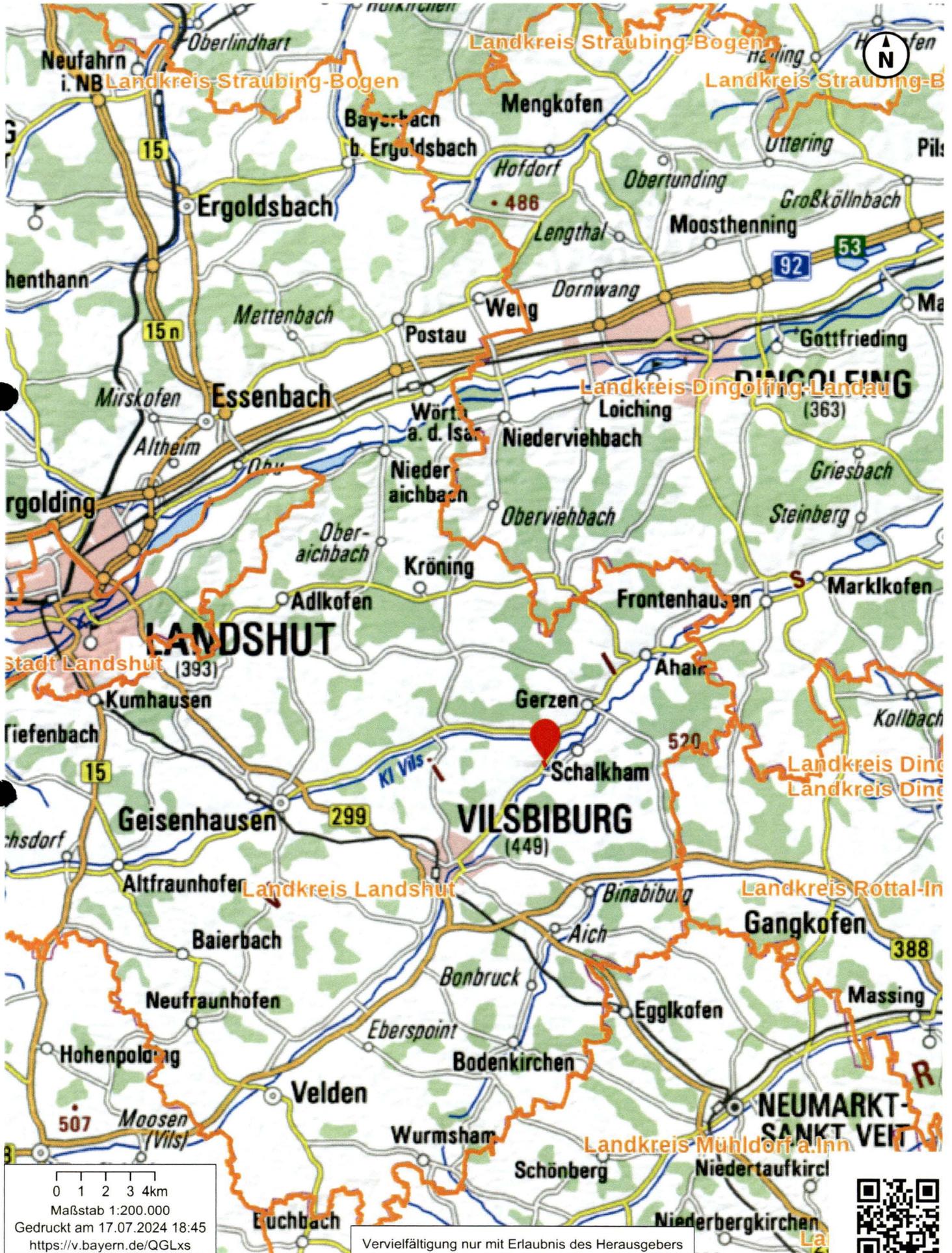
Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 25.09.2024



Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner

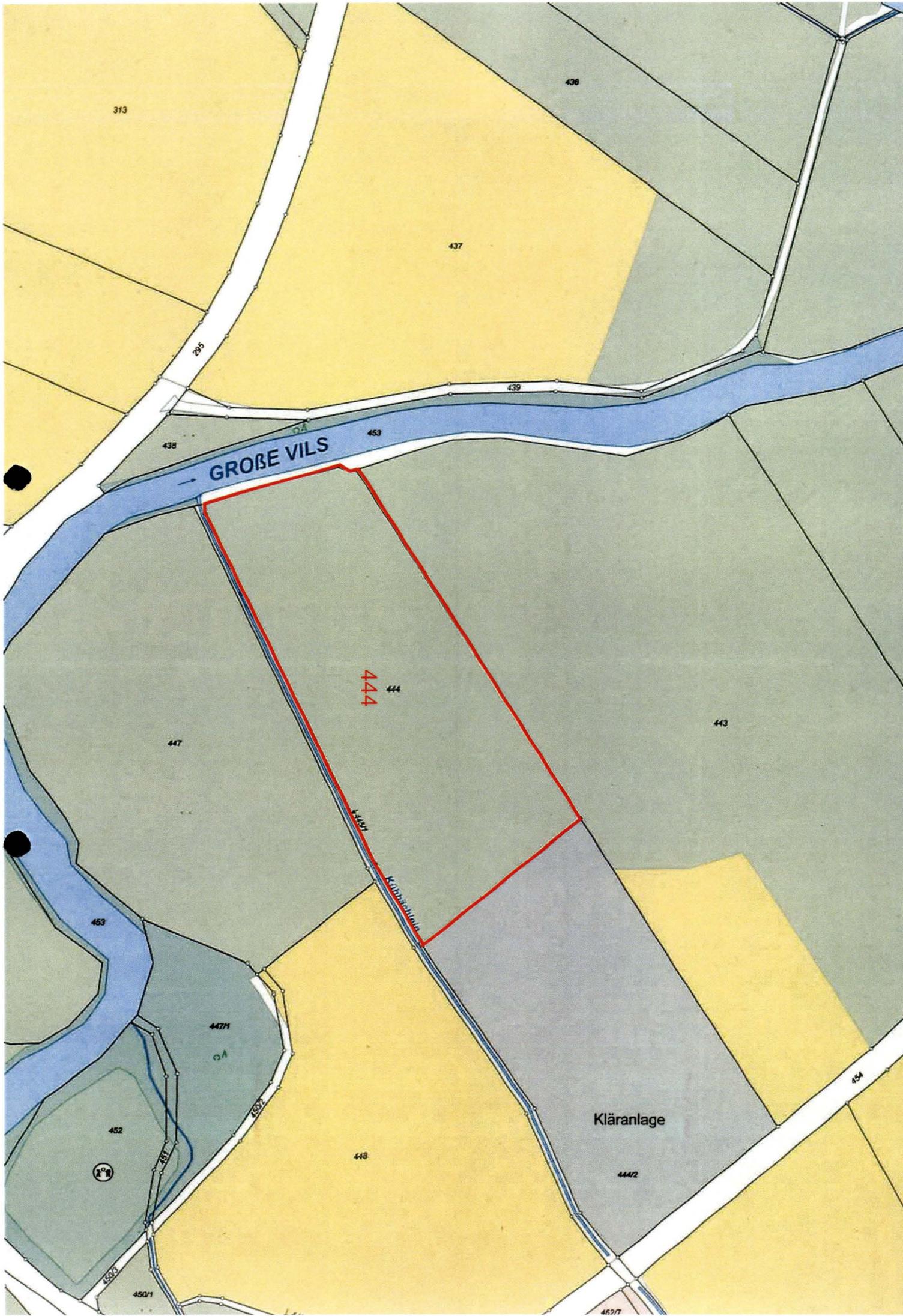




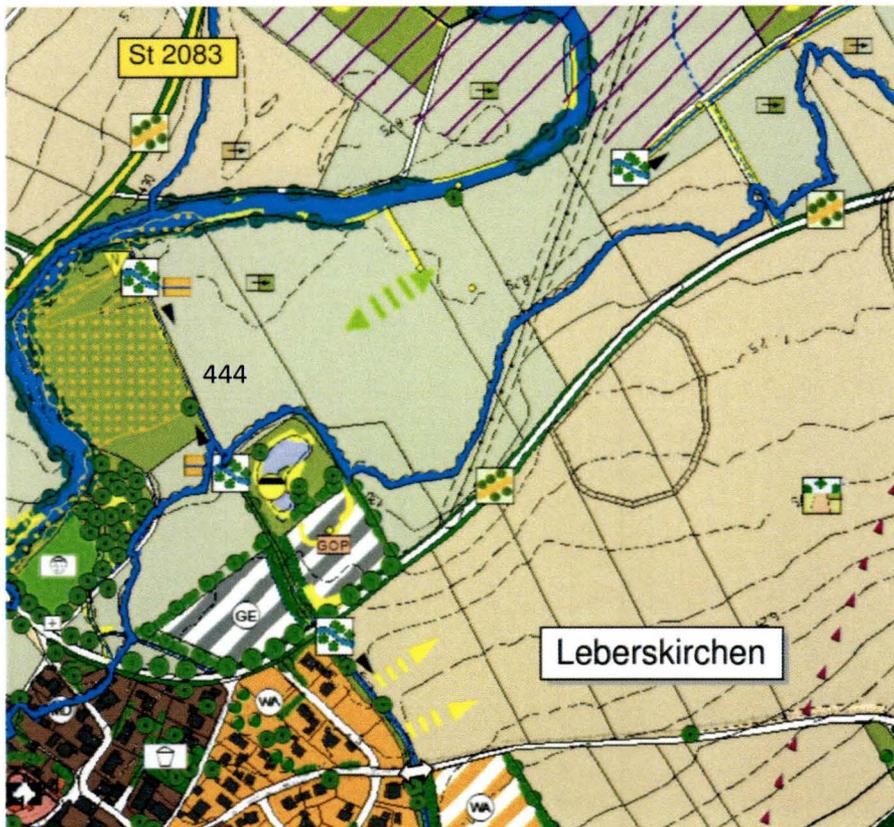
0 1 2 3 4km
 Maßstab 1:200.000
 Gedruckt am 17.07.2024 18:45
<https://v.bayern.de/QLxs>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schalkham,
Verwaltungsgemeinschaft Gerzen**



LEGENDE

BESTAND PLANUNG

09 FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- | | |
|---|---|
|  | landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) |
|  | Hochwertiger Ackerstandort:
Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung (Freihalten von Bebauung) |
|  | Umwandlung von Acker- in Grünland |
|  | artenarme, landwirtschaftlich genutzte Teilbereiche -
Strukturanreicherung erforderlich |
|  | Erosionsgefährdete Lage:
Förderung erosionsmindernder Bewirtschaftungsformen |
|  | Obstplantage |
|  | Wirtschaftsgrünland, intensiv |
|  | überbeanspruchtes Grünland - Extensivierung der Grünlandnutzung |
|  | Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der vorhandenen Lebensraumtypen
durch ackerbauliche Nutzung: Extensivierung der Ackerbaunutzung |
|  | Wirtschaftsgrünland, extensiv |
|  | Weide, Koppel |
|  | Nadelwald |
|  | Laubwald |
|  | Mischwald |
|  | Wald mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Verkehrswegen
(laut Waldfunktionsplan) |
|  | Fehlen strukturreicher Waldsäume:
Entwicklung gestufter Waldränder |
|  | Nadelholzreicher Waldbestand in ökologisch wertvollen Bereichen:
Umbau in standortgerechte Waldzusammensetzung vordringlich erforderlich |
|  | Nadelholzreicher Waldbestand:
Umbau in standortgerechte Waldzusammensetzung erforderlich |

Nicht maßstäblich, Beschriftung ergänzt durch Dr. Fischer & Partner

Naturgefahren - Wasser



© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, [Bayerische Vermessungsverwaltung](#), [EuroGeographics](#), Abruf vom 30.07.2024, rote Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Legende

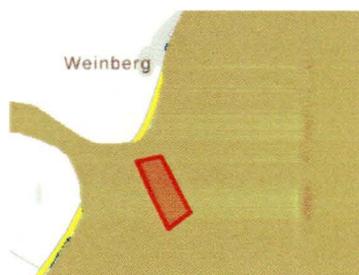
festgesetztes Überschwemmungsgebiet:



Hochwassergefahrenfläche HQhäufig:



Wassersensibler Bereich



© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, [Bayerische Vermessungsverwaltung](#), [EuroGeographics](#), Abruf vom 30.07.2024

Anlage 5.0



Bild Nr. 1

Ortstermin am
28.06.2024

Flurst. Nr. 444

Grünland

Standort im
Südeck am Küh-
bächlein

Blick Richtung
Norden

Aufwuchs nach
Ernte ungleichmä-
ßig lang, ließ sich
aufgrund von
Überschwemmung
nur schwer mähen,
da Bestand platt
am Boden lag



Bild Nr. 2

Flurst. Nr. 444

Blick auf den Ge-
hölzstreifen ent-
lang der Großen
Vils (nördlich von
Flurst. Nr. 444),
der nicht zum
Grundstück gehört

Anlage 5.1



Bild Nr. 3

Flurst. Nr. 444

Blick auf das Kühbächlein, das westlich des Grundstücks verläuft



Bild Nr. 4

Flurst. Nr. 444

Grünland

Blick von Norden nach Süden in Richtung Kläranlage mit Klärteichen

Aufwuchs nach Ernte ungleichmäßig lang, ließ sich aufgrund von Überschwemmung nur schwer mähen, da Bestand platt am Boden lag

Anlage 5.2



Bild Nr. 5

Flurst. Nr. 444

Zuwegung über
Fremdgrundstück

Von der asphaltier-
ten Straße zu-
nächst über Schot-
terweg



Bild Nr. 6

Flurst. Nr. 444

Zuwegung

Der Schotterweg
geht in einen
Grasweg über.



Zufahrt, Blick von
Nordwesten nach
Südosten

Anlage 5.3



Bild Nr. 7

Flurst. Nr. 444

Standort Südost-
eck

Blick Richtung
Nordwesten



Bild Nr. 8

Flurst. Nr. 444

Standort Südost-
eck

Blick Richtung
Westen



Blick Richtung
Südwesten, ange-
böschter Bereich
im Süden gehört zu
Grundstück mit
Kläranlage, das
sich südlich befind-
et