

Dr. Fischer partners  
Sachverständige GmbH

Geschäftsführer  
Matthias Biederbeck  
Dr. Kai Fischer

23.04.2026 DrFipa-MBI  
Az.: L3230/2025

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

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

## GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung  
gemäß § 194 BauGB

Landwirtschaftliche Flächen  
Flurstücke Nr. 3141 und Nr. 3143  
in der Gemarkung Niederviehbach

Zweck:  
Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Antragsteller:  
siehe Beiblatt

Antragsgegner:  
siehe Beiblatt

Eigentümer:  
siehe Beiblatt

Auftraggeber:  
Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstraße 22  
84028 Landshut

**Az.: 3 K 53/25**

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

info@drfipa.de  
www.drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Dr. Fischer partners  
Sachverständige GmbH  
AG Landshut HRB 14983  
Sitz: Bruckberg

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(e): Flurst. Nrn. 3141 und 3143, Gemarkung Niederviehbach

| Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Niederviehbach, Blatt 1973 |                |                |                       |             |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|-------------|
| BV<br>Nr.                                                                  | Flurst.<br>Nr. | Lage           |                       | Größe<br>m² |
| [...]                                                                      | [...]          | [...]          | [...]                 | [...]       |
| 9                                                                          | 3141           | Gummeringer Au | Landwirtschaftsfläche | 3.593       |
| 10                                                                         | 3143           | Gummeringer Au | Landwirtschaftsfläche | 2.557       |
| [...]                                                                      | [...]          | [...]          | [...]                 | [...]       |
| Gesamt                                                                     |                |                |                       | 6.150       |

Nutzung (laut LK): beide Flurstücke: Grünland, z.T. Gehölz (Waldrand)

Lichtbilder: siehe Anlagen 5.0 und 5.1

Lagepläne: siehe Anlagen 1 und 2

Lage: Gummeringer Au, ca. 2,1 km nordöstlich von Niederviehbach, nördlich der Isar, ca. 6,5 km westlich von Dingolfing und 20 km nordöstlich von Landshut, jeweils ländlich geprägt und keine Geschäftslage

Bonität: Nr. 3141: 16 bis 45 BP (Ø 31),

Nr. 3143: 31 bis 45 BP (Ø 34)

Ausformung: Nr. 3141: nahezu regelmäßig rechteckig, Breite: ca. 41 m, Länge: ca. 88 m

Nr. 3143: annähernd regelmäßig, leicht trapezförmig, Breite: ca. 23 bis 39 m (Ø 32 m), Länge: ca. 81 m

Oberfläche: gewellt, Senke (ehemaliger Graben)

Zuwegung: vorhanden

Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), Grünland

Bebauungsplan: nein

Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Baubehörliche  
Beschränkungen

oder Beanstandungen: nicht bekannt

Verpachtung: der Pachtvertrag der landwirtschaftlichen Flächen wurde zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt

Lasten und

Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1

Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden

Ökologische Altlasten: kein Verdacht bzw. nicht bekannt

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz (Waldrand)

### Verkehrs-/Marktwert

| Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte |             |        |                                 |            |      |
|-------------------------------------------|-------------|--------|---------------------------------|------------|------|
| Flurst.<br>Nr.                            | Größe in m² |        | Verkehrs-/Marktwert, unbelastet |            |      |
|                                           | einzel      | gesamt | €                               | € gerundet | €/m² |
| 3141                                      |             | 3.593  | 20.493,96                       | 20.500,00  | 5,70 |
| 3143                                      |             | 2.557  | 15.785,43                       | 15.800,00  | 6,17 |
| Gesamt                                    |             | 6.150  | 36.279,39                       |            | 5,90 |
| Gesamt gerundet                           |             |        | <b>36.300,00</b>                |            | 5,90 |

Diese Kurzbeschreibung/Zusammenstellung gilt nur im Gesamtkontext des Gutachtens unter den im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen und Ausschlusskriterien.

## Inhaltsverzeichnis

| Kapitel  |                                                          | Seite     |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Sachverhalt und Aufgabenstellung</b>                  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Bewertungsobjekt                                         | 5         |
| 1.2      | Zweck                                                    | 5         |
| 1.3      | Ortstermin                                               | 6         |
| 1.4      | Art der Wertermittlung                                   | 6         |
| 1.5      | Unterlagen                                               | 7         |
| 1.6      | Urheberrecht und ergänzende Hinweise                     | 8         |
| <b>2</b> | <b>Lagemerkmale</b>                                      | <b>11</b> |
| 2.1      | Makrolage                                                | 11        |
| 2.2      | Mikrolage                                                | 14        |
| 2.3      | Immissionen                                              | 15        |
| 2.4      | Demografische Entwicklung                                | 15        |
| 2.5      | Regionaler Grundstücksmarkt                              | 16        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung des Wertermittlungsobjekts</b>           | <b>18</b> |
| <b>4</b> | <b>Rechtliche Grundlagen</b>                             | <b>18</b> |
| 4.1      | Grundbuch                                                | 18        |
| 4.2      | Liegenschaftskataster                                    | 19        |
| 4.3      | Planungs-, Bau- und Bodenrecht                           | 21        |
| 4.3.1    | Planerische Grundlagen                                   | 21        |
| 4.3.2    | Baurecht                                                 | 22        |
| <b>5</b> | <b>Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit</b>         | <b>22</b> |
| 5.1      | Grundstückszustand                                       | 22        |
| 5.1.1    | Nutzungsmöglichkeit                                      | 23        |
| 5.1.2    | Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund    | 23        |
| 5.1.3    | Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich       | 25        |
| 5.1.4    | Wasserschutzgebiet                                       | 25        |
| 5.1.5    | Landschafts-, Naturschutz, Biotope                       | 25        |
| 5.1.6    | Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung             | 26        |
| 5.1.7    | Denkmalschutz                                            | 27        |
| 5.2      | Weitere Grundstücksmerkmale                              | 27        |
| 5.2.1    | Art und Maß der baulichen Nutzung                        | 27        |
| 5.2.2    | Lasten und Beschränkungen                                | 27        |
| 5.2.3    | Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand   | 28        |
| 5.2.4    | Verpachtung                                              | 28        |
| <b>6</b> | <b>Entwicklungszustand</b>                               | <b>29</b> |
| <b>7</b> | <b>Verkehrs-/Marktwertermittlung</b>                     | <b>29</b> |
| 7.1      | Bodenrichtwerte                                          | 29        |
| 7.2      | Grundstückspreise                                        | 30        |
| 7.3      | Auswertung landwirtschaftlich genutzte Flächen           | 31        |
| 7.3.1    | Allgemeines                                              | 31        |
| 7.3.2    | Lokalisierung                                            | 33        |
| 7.3.3    | Ausscheiden von Kaufpreisen                              | 35        |
| 7.3.4    | Anpassen von Kaufpreisen                                 | 37        |
| 7.3.5    | Auswertung der verbliebenen Kaufpreise                   | 37        |
| 7.3.6    | Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag                  | 41        |
| 7.3.7    | Basiswerte (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert) | 45        |
| 7.4      | Werteinstufung                                           | 46        |
| 7.4.1    | Flurstück Nr. 3141                                       | 46        |
| 7.4.2    | Flurstück Nr. 3143                                       | 48        |
| <b>8</b> | <b>Ergebnis</b>                                          | <b>50</b> |

### Anlagenverzeichnis

|         |             |                                                                                                                                            |
|---------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage  | 1           | Übersichtslageplan, Auszug aus der Topografischen Karte, M 1:200.000                                                                       |
| Anlage  | 2           | Auszug aus dem BayernAtlas Plus, ALKIS®-Flurkarte, M 1:2.500                                                                               |
| Anlage  | 3           | Auszug aus dem Flächennutzungsplan                                                                                                         |
| Anlage  | 4.0         | Auszug aus dem BayernAtlas Plus (Thema Umwelt und Naturgefahren, Hochwasser), Wassersensible Bereiche, festgesetzte Überschwemmungsgebiete |
| Anlage  | 4.1         | Auszug aus dem BayernAtlas Plus (Thema Umwelt und Naturgefahren, Natur), Biotopkartierung Flachland                                        |
| Anlagen | 5.0 bis 5.1 | Fotos Nr. 1 bis 4 vom Ortstermin                                                                                                           |

**Die Anlagen 3 bis 4.1 sind aus Datenschutzgründen in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens nicht enthalten.**



## 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

### **Sachverhalt**

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

### **Auftrag**

Auftrag mit Beschluss des AG Landshut vom 05.05.2025.

### **Bewertungsstichtag**

|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| Qualitätsstichtag: | Zeitpunkt der Gutachtenerstellung            |
| Bestand/Zustand:   | Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 22.07.2025 |
| Wertstichtag:      | Zeitpunkt der Gutachtenerstellung            |

### 1.1 Bewertungsobjekt

Land- und forstwirtschaftliche Fläche (Grünland, z.T. Gehölz) Flurstück Nrn. 3141 und 3143, Gemarkung Niederviehbach. Siehe auch Kapitel 4.1, 4.2 und Anlagen 1 und 2.

Im vorliegenden Fall ist der Umfang der Gehölz-/Forstwirtschaftsfläche gering. Aus diesem Grund und auch aus Kostengründen werden die Wald-/Gehölzflächen vom Unterzeichner bewertet und nicht vom Forstsachverständigen Karl Heinz Hellinger.

### **Grundbuch**

AG Landau a.d. Isar von Niederviehbach, Blatt 1973, siehe Kapitel 4.1.

### **Eigentümer**

siehe Beiblatt

### 1.2 Zweck

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

### 1.3 Ortstermin

Am 22.07.2025 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 03.07.2025 zum Ortstermin eingeladen und das Amtsgericht über den Ortstermin benachrichtigt.

Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

### 1.4 Art der Wertermittlung

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

### **Wertermittlungsverfahren**

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Wahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

### 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.

#### 1.5 Unterlagen

- Auftragsschreiben und Beschluss des AG Landshut vom 05.05.2025
- Grundbuch des AG Landau a.d. Isar von Niederviehbach, Blatt 1973 vom 05.05.2025
- Flurstücks- und Eigentüternachweise aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar vom 10.04.2025
- Übersichtslageplan, M 1:200.000
- Auszüge aus dem BayernAtlas, ALKIS®-Flurkarte, M 1:2.500
- Auskunft des Landratsamts Dingolfing-Landau zu Altlasten vom 23.07.2025
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 29.01.2026
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Dingolfing-Landau lt. Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-Bayern
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Landshut vom 29.01.2026 und 03.02.2026
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Dingolfing-Landau zum Stichtag 31.12.2024, veröffentlicht am 23.12.2025



- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, Bezugszeitraum 2024 (Stichtag 31.12.2024), veröffentlicht im April 2025
- Pachtverträge (landwirtschaftliche Flächen)
- Schreiben des Antraggegners vom 09.07.2025 zur Beendigung der Pachtverhältnisse

#### 1.6 Urheberrecht und ergänzende 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 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungsverfahrens gilt die Genehmigung als erteilt.

Die Bearbeitung und die Umgestaltung des Gutachtens dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verfassers durchgeführt, veröffentlicht und verwertet werden. Das Gutachten darf nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des



Verfassers für TDM- und KI-basierte Nutzungen verwendet werden.<sup>1</sup> Der Verfasser behält sich vor, gegen eine unrechtmäßige Verwendung des Gutachtens Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

Beschreibungen des Grundstücks bzw. 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>2</sup> sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Es wurden keine Boden-, Wasser-, Luftuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Auftragsgemäß wurde nicht untersucht, ob Beeinträchtigungen durch etwaige Altlasten, Boden-, Wasser-, Luftschadstoffe, sonstige Bodenverunreinigungen oder Kontaminationen, Gebäudeschadstoffe, gesundheitsgefährdende Stoffe und/oder Ähnliches bestehen. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass 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.

---

<sup>1</sup> TDM: Text und Data Mining ist ein Sammelbegriff für verschiedene Verfahren der automatisierten Analyse von einzelnen oder mehreren digitalen oder digitalisierten Werken, um daraus Informationen z.B. über Muster, Trends und Korrelationen zu gewinnen.

<sup>2</sup> Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung mussten Annahmen getroffen werden. Sollten insbesondere durch eine rechtliche Würdigung oder anderweitig Erkenntnisse zutage treten, die von den getroffenen Annahmen abweichen, wäre das Gutachten ggf. zu aktualisieren.

Annahmen bzw. Prognoserisiken und sich daraus ergebende Abweichungen werden von der Rechtsprechung, z.B. bei Verkehrswertermittlung von Immobilien, in einer Größenordnung von  $\pm 20\%$ , im Einzelfall auch darüber bis ca.  $\pm 30\%$ , bezogen auf den gedachten „wahren Wert“, als noch hinnehmbar angesehen.<sup>3</sup> In stabilen und funktionsfähigen Märkten (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) sind dies noch angemessene Schwankungsbreiten.

Verwendung des BayernAtlas und des BayernAtlas Plus: Die Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH verfügt über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025, 2026), Datenquelle: Geoportal Bayern, [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de). Bildschirmdarstellungen und Ausdrücke aus dem BayernAtlas bzw. BayernAtlas Plus stellen generell keine rechtsverbindlichen amtlichen Auskünfte dar. Über die Druck- und Exportfunktion des BayernAtlas erstellte PDF-Auszüge können mit Ausnahme des Weiterverkaufs beliebig weiterverwendet werden. Die im Ausdruck enthaltene Quellenangabe muss auch bei auszugsweiser Weiterverwendung sichtbar sein.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 469 ff., Rn. 79 ff. (v.a. S.472 ff., Rn. 82 ff.). Landgericht Köln, Urteil vom 28.01.2025 – 32 O 379/20, openJur 2025, 15583.

<sup>4</sup> Siehe Nutzungsbedingungen für das Geoportal und den BayernAtlas, Stand: 12/2024, 02/2025 und 03/2026.  
[https://www.ldbv.bayern.de/file/pdf/18295/Nutzungsbedingungen\\_Geoportal\\_BayernAtlas\\_BayernAtlasplus.pdf](https://www.ldbv.bayern.de/file/pdf/18295/Nutzungsbedingungen_Geoportal_BayernAtlas_BayernAtlasplus.pdf). Siehe auch [https://www.ldbv.bayern.de/mam/ldbv/dateien/nutzungsbedingungen\\_viewing.pdf](https://www.ldbv.bayern.de/mam/ldbv/dateien/nutzungsbedingungen_viewing.pdf).

## 2 Lagemerkmale

### 2.1 Makrolage

|                   |                                                                                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:       | Bayern                                                                                                               |
| Regierungsbezirk: | Niederbayern                                                                                                         |
| Landkreis:        | Dingolfing-Landau                                                                                                    |
| Kreisstadt:       | Dingolfing                                                                                                           |
| Gemeinde:         | Niederviehbach, ca. 2.733 Einwohner (30.09.2025)                                                                     |
| Ort:              | Niederviehbach, zwischen Dingolfing (ca. 8 km) und Landshut (ca. 20 km), südöstlich von Wörth a.d. Isar (ca. 3,5 km) |
| Gemarkung(en):    | Niederviehbach                                                                                                       |
| Naturraum:        | Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten                                                              |
| Agrargebiet:      | 5, Tertiär Hügelland (Nord)                                                                                          |
| Flurstück(e):     | Nrn. 3141 und 3143,<br>ca. 2,1 km nordöstlich von Niederviehbach, nördlich der Isar, siehe Anlagen 1 und 2           |

### **Verkehrsanbindung**

|                   |                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kreisstraße(n):   | -                                                                                    |
| Staatsstraße(n):  | St 2074 (ca. 1 km nördlich)                                                          |
| Bundesstraße(n):  | B 299 (ca. 19 km südwestlich), B 15 n (ca. 13 km westlich), B 20 (ca. 22 km östlich) |
| Bundesautobahn:   | A 92 München – Deggendorf (AS Dingolfing-West, ca. 3,3 km nordöstlich)               |
| Bahnanschluss:    | Wörth a.d. Isar                                                                      |
| Flugplatz/-hafen: | München (MUC), ca. 50 km südwestlich                                                 |

Entfernungen sind in km Luftlinie (ca.) angegeben.



Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Topographische Karte



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Basiskarte: Topographische Karte, Maßstab 1:100.000, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender. Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 01.04.2026.

### Schulen, Bildung

|               |                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------|
| Kindergarten: | Niederviehbach                                               |
| Grundschule:  | Loiching                                                     |
| Mittelschule: | Niederviehbach                                               |
| Realschule:   | Niederviehbach, Dingolfing                                   |
| Gymnasium:    | Dingolfing                                                   |
| Hochschule:   | Landshut, Deggendorf, Straubing, Passau, Regensburg, München |

### Einkaufen, Freizeit, Kultur

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

### **Wirtschaftsstandort**

Die Gemeinde Niederviehbach verfügt über eine mittlere bis gute Infrastruktur. Die BAB A 92, die B 20 und die B 15/15 n bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist neben den üblichen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besonders durch den Automobilbauer BMW in Dingolfing und den weiteren Standorten Niederviehbach, Kronwieden, Wallersdorf, und Unterhollerau geprägt. Hinzu kommen u.a. Zulieferer der Automobilindustrie sowie Logistikbetriebe entlang der BAB A 92 als Arbeitgeber.

Im Landesentwicklungsprogramm sind Dingolfing und Landshut als Oberzentren und Landau a.d. Isar als Mittelzentrum dargestellt. Die Gemeinde Niederviehbach ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025<sup>5</sup> belegt der Landkreis Dingolfing-Landau Platz 29 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.

### **Arbeitslosenquote**

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Dingolfing-Landau liegt mit 4,1 % unter dem bayerischen Durchschnitt (4,4 %, Berichtsmonat Januar 2026)<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>, Abruf 25.02.2026.

<sup>6</sup> <https://statistik.arbeitsagentur.de/>, Abruf 01.04.2026.



## 2.2 Mikrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild + Beschriftung



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Basiskarte: Luftbildkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender, Copernicus Sentinel-2 der EU, Datenbezug 2018, verarbeitet durch BKG, Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 01.04.2026.

Die Bewertungsgrundstücke liegen in der Gummeringer Au, ca. 2,1 km nord-östlich von Niederviehbach, nördlich der Isar (ca. 150 m entfernt), südöstlich von Niederviehbacherau, südlich der St 2074, südwestlich von Kronwieden.

Bei den Flurstücken handelt es sich um Grünlandflächen. Zwischen den beiden Flurstücken befindet sich eine Waldfläche. Entlang der nordöstlichen, östlichen und der südwestlichen (nur Flurst. Nr. 3141) Grenzen, weisen die Bewertungsflächen zum Teil Gehölz- bzw. Waldrandflächen auf.

Die Bewertungsflurstücke sind von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Zufahrt ist über einen Grasweg aus südwestlicher Richtung möglich.



## 2.3 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt<sup>7</sup> und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes<sup>8</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, insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung aus der Landwirtschaft, hinausgehen.

## 2.4 Demografische Entwicklung

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

| Demografiedaten                     | Bayern        | Niederbayern | Landkreis<br>Dingolfing-Landau | Gemeinde<br>Niederviehbach |
|-------------------------------------|---------------|--------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                     | 2023 bis 2043 |              |                                | 2019 bis 2033              |
| <b>Bevölkerungsveränderung</b>      | 4,3%          | 6,4%         | 9,6%                           | 5,9%                       |
| Einstufung (verbal)                 | zunehmend     | zunehmend    | stark zunehmend                | zunehmend                  |
| <b>Durchschnittsalter</b> 2023/2019 | 44,2          | 44,6         | 43,7                           | 44,2                       |
| Durchschnittsalter 2043/33          | 45,4          | 46,2         | 45,5                           | 47,3                       |
| Veränderung                         | 2,7%          | 3,6%         | 4,1%                           | 7,0%                       |
| <b>Jugendquotient</b> 2023/2019     | 31,3          | 31,3         | 30,7                           | 26,6                       |
| Jugendquotient 2043/2033            | 32,8          | 33,6         | 32,4                           | 26,8                       |
| Veränderung                         | 4,8%          | 7,3%         | 5,5%                           | 0,8%                       |
| <b>Altenquotient</b> 2023/2019      | 35,5          | 32,7         | 32,7                           | 28,0                       |
| Altenquotient 2043/33               | 44,4          | 43,7         | 43,7                           | 45,4                       |
| Veränderung                         | 25,1%         | 33,6%        | 33,6%                          | 62,1%                      |

Im Landkreis Dingolfing-Landau wird sich die Bevölkerung anhand von Modellberechnungen von 2023 bis 2043 um voraussichtlich ca. +9,6 % (= Einstufung „stark zunehmend“) und in der Gemeinde Niederviehbach von 2019 bis

<sup>7</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: 01.04.2026.

<sup>8</sup> Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 01.04.2026.

2033 um ca. +5,9 % („zunehmend“) verändern.<sup>9</sup> Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt eine Zunahme in Höhe von +6,4 % erwartet („zunehmend“). Es wird deutlich, dass der Landkreis für die Bevölkerung attraktiv ist.

Der Anteil der jüngeren Bevölkerung mit einem Alter bis unter 40 Jahre und die Altersgruppe von 40 bis unter 65 Jahre wird im Landkreis abnehmen und der Anteil der älteren Bevölkerung über 65 Jahre zunehmen. Aus den v.g. Gründen ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 43,7 Jahren (2023) auf ca. 45,5 Jahre (2043, = +4,1 %) zu erwarten. Das Durchschnittsalter wird in der Gemeinde Niederviehbach von 2019 bis 2033 stärker ansteigen (2033, = +7,0 %) als im Landkreis Dingolfing-Landau und in Bayern.

## 2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

In der Gemeinde Niederviehbach ist aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen bis wachsenden Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden (zurzeit) von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen aber auch für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nachgefragt.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> BLW Heft 4, 23.01.2026: 50 Hektar täglicher Flächenverlust – Boden ist eine wichtige Ressource landwirtschaftlicher Produktion. Mit Hinweis auf Zahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis). Zwischen 2021 und 2024 gingen in Deutschland jeden Tag ca. 50 ha Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke verloren – etwa 70 Fußballfelder: Im Zeitraum 2020 bis 2023 waren es täglich ca. 51 ha.



Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.<sup>11</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.

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.

Auch wenn sich das Preisniveau in 2024 bei Wohn- und Gewerbeimmobilien z.T. wieder geringfügig erholt hat, liegt es noch unter dem vor Ausbruch des Ukrainekriegs.

---

<sup>11</sup> Agrarflächen – knapp und begeht, 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.  
Bodenpreise: Anstieg flacht ab, BLW 32/2024 vom 09.08.2024 ([https://www.digitalmagazin.de/marken/blw/haupttheft/2024-32/betriebsfuehrung/049\\_bodenpreise-anstieg-flacht-ab](https://www.digitalmagazin.de/marken/blw/haupttheft/2024-32/betriebsfuehrung/049_bodenpreise-anstieg-flacht-ab)).



### 3 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

| Flurstück Nr. 3141 |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Merkmal            | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nutzung:           | Grünland, z.T. Gehölz (Weißdorn, Roter Hartriegel, Silberweide, Japan. Staudenknöterich u.a.); gemäß Schreiben des Antraggegners vom 09.07.2025 wurden alle Pachtverträge der im Zwangsversteigerungsverfahren befindlichen Flächen zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt. |
| Größe:             | 3.593 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bonität:           | 16 bis 45 BP (Ø 31)                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ausformung:        | nahezu regelmäßig rechteckig,<br>Breite: ca. 41 m, Länge: ca. 88 m                                                                                                                                                                                                                           |
| Topografie:        | stark gewellt, Senke im nordwestlichen Bereich (ehemaliger Graben)                                                                                                                                                                                                                           |
| Zuwegung:          | über Grasweg im Südosten vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Flurstück Nr. 3143 |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Merkmal            | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nutzung:           | Grünland, z.T. Gehölz (Weißdorn, Roter Hartriegel, vereinzelt Silberweide u.a.); gemäß Schreiben des Antraggegners vom 09.07.2025 wurden alle Pachtverträge der im Zwangsversteigerungsverfahren befindlichen Flächen zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt. |
| Größe:             | 2.557 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bonität:           | 31 bis 45 BP (Ø 34)                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ausformung:        | annähernd regelmäßig, leicht trapezförmig,<br>Breite: 23 bis 39 m, Ø ca. 32 m, Länge: ca. 81 m                                                                                                                                                                                 |
| Topografie:        | gewellt, Senke im mittleren Bereich (ehemaliger Graben)                                                                                                                                                                                                                        |
| Zuwegung:          | Über Grasweg im Südosten vorhanden                                                                                                                                                                                                                                             |

#### Umgebung:

Land- und forstwirtschaftliche Flächen, die Isar liegt ca. 150 m südlich.

### 4 Rechtliche Grundlagen

#### 4.1 Grundbuch

Nachfolgend werden die für die Wertermittlung wesentlichen Informationen des Grundbuchs dargestellt. Es handelt sich dabei um eine zusammenfassende, auszugsweise Übersicht. Maßgeblich ist jeweils das Originalgrundbuch.

## Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

| Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Niederviehbach, Blatt 1973 |                |                |                       |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|
| BV<br>Nr.                                                                  | Flurst.<br>Nr. | Lage           |                       | Wirtschaftsart |
|                                                                            |                |                |                       | Größe<br>m²    |
| [...]                                                                      | [...]          | [...]          | [...]                 | [...]          |
| 9                                                                          | 3141           | Gummeringer Au | Landwirtschaftsfläche | 3.593          |
| 10                                                                         | 3143           | Gummeringer Au | Landwirtschaftsfläche | 2.557          |
| [...]                                                                      | [...]          | [...]          | [...]                 | [...]          |
| Gesamt                                                                     |                |                |                       | 6.150          |

## Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

## Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen an den Flurst. Nr. 3141 und 3143

| Lfd. Nr.<br>der<br>Eintrags-<br>ungen | Lfd. Nr. der<br>betroffenen<br>Grundstücke<br>im Bestands-<br>verzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                     | 2                                                                         | 3                                                                                                                                                                   |
| 9                                     | 9,10                                                                      | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge-<br>meinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau a. d. Isar,<br>AZ: 3 K 53/25); eingetragen am 11.04.2025. |

## 4.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen<sup>12</sup> und Wertzahlen<sup>13</sup> der Flächen entnehmen.

| Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster |                       |                           |                             |                           |              |                               |                      |                           |                      |                          |                    |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Tatsächliche Nutzung                                    |                       |                           |                             |                           |              | Flächen in der Bodenschätzung |                      |                           |                      |                          |                    |
| Flurstück<br>Nr.                                        | Acker<br>A, AGr<br>m² | Grünland<br>Gr, GrA<br>m² | Zwischen-<br>summe LF<br>m² | Forstfl./<br>Gehölz<br>m² | Gesamt<br>m² | Acker<br>A, AGr<br>m²         | Klasse<br>Wertzahlen | Grünland<br>Gr, GrA<br>m² | Klasse<br>Wertzahlen | Zwischen-<br>summe<br>m² | Boni-<br>tät<br>BP |
| 3141                                                    |                       | 2.971                     | 2.971                       | 474                       | 3.593        | 1.662                         | IS5AI 36/34          | 1.052                     | ISIIb3 33/31         |                          |                    |
|                                                         |                       |                           |                             | 148                       |              | 22                            | SL4AI 52/45          | 383                       | ISIIb4 --/16         | 3.119                    | 31                 |
| 3143                                                    |                       | 2.418                     | 2.418                       | 139                       | 2.557        | 2.076                         | IS5AI 36/34          | 429                       | ISIIb3 33/31         |                          |                    |
|                                                         |                       |                           |                             |                           |              | 32                            | SL4AI 52/45          |                           |                      | 2.537                    | 34                 |
| Gesamt                                                  |                       | 5.389                     | 5.389                       | 761                       | 6.150        | 3.792                         |                      | 1.864                     |                      | 5.656                    | 32                 |

<sup>12</sup> Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.  
<sup>13</sup> 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.

Gemäß Liegenschaftskataster werden die zu bewertenden Flurstücke wie folgt genutzt:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Grünland                       | 5.389 m <sup>2</sup> |
| Forstwirtschaftsfläche, Gehölz | 761 m <sup>2</sup>   |

Die Grundstücksgrößen gemäß Liegenschaftskataster stimmen mit den Grundbuchangaben überein.

Die vorherrschenden Bodenarten der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind stark lehmiger Sand (SL) und lehmiger Sand (IS). Die Bonitäten liegen zwischen 16 und 45 BP. Der Mittelwert aller Flächen beträgt 32 BP, was bei Grünland einer unterdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.<sup>14</sup>

Ackerschätzung:

Zustandsstufe 3: entspricht einer mittleren Ertragsfähigkeit, humushaltige mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch Durchwurzelung zulässt

Zustandsstufe 5: geringere Ertragsfähigkeit, ca. 10 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt

Die Zustandsstufen 2, 4 und 6 liegen in ihrer Kennzeichnung zwischen den beschriebenen Zustandsstufen.

Entstehung: Al = Alluvium. Dies sind junge Schwemmlandböden in den Talniederungen.

Lö = Löß, wertvollste Böden, die durch Windanwehungen entstanden sind.

---

<sup>14</sup> Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.



### Grünlandschätzung:

- Bodenstufe II: entspricht in etwa den Zustandsstufen 4 bis 5 des Acker-schätzungsrahmens, mittelgründige Grünlandböden, Durchwurzelbarkeit ca. 40 bis 60 cm, teils bis 90 cm, der Profildbereich unterhalb der Krume nimmt noch an der Er-tragsbildung teil, der tiefere Unterboden/Untergrund nicht mehr, (ggf. scharfes) Absetzen der Krume, im Vergleich zu den Zustandsstufen 1 bis 3 geringeres Speichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser
- Wasserstufe: Stufe 3: normal mittlere Wasserverhältnisse, in mäßigem Umfang Nässe-Anzeiger  
Stufe 4: Streuwiesen mit überwiegenden Pflanzenbestand von Nässe- oder Trockenheitsanzeigern
- Klima: Stufe b: Gebiete mit einer Jahrestemperatur zwischen 7 bis 8°C, also dem größten Teil Bayerns

## 4.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

### 4.3.1 Planerische Grundlagen

#### **Flächennutzungsplan Gemeinde Niederviehbach**

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025 der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan die planerische Grundlage (Anlage 3). Er wurde am 30.03.2009 genehmigt und am 16.04.2009 rechtswirksam.

### Darstellung

| Flurst.<br>Nr.         | Darstellung                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3141                   | Fläche für die Landwirtschaft: Nutzung Grünland, z.T. Gehölz im Randbe-reich (Feuchtwald/Buchwald/Auwald) |
| 3143                   | Fläche für die Landwirtschaft: Nutzung Grünland, z.T. Gehölz im Randbe-reich (Feuchtwald/Buchwald/Auwald) |
| Benachbarte<br>Flächen | Flächen für die Land- und Forstwirtschaft                                                                 |

#### **Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß**

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

Trifft für die Bewertungsgrundstücke 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 Bewertungsflächen eine anderweitige Nutzung mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten ist. Laut Schreiben der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025 sind für die zu bewertenden Flächen Nrn. 3141 und 3143 in absehbarer Zeit keine höherwertigeren planerischen Nutzungsmöglichkeiten als die vorhandenen zu erwarten.

#### 5.1.2 Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund

##### **Altlasten**

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV<sup>15</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 Dingolfing-Landau vom 23.07.2025 sind die Bewertungsflächen nicht im Altlastenkataster (ABuDIS) erfasst. Dem Landratsamt liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast auf den Flächen vor. 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)<sup>16</sup> werden die örtlichen Verhältnisse wie folgt beschrieben:

---

<sup>15</sup> Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

<sup>16</sup> BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Abruf: 08.04.2026.



|                                   |                                                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Flurstücke Nrn. 3141, 3143</b> |                                                         |
| Geologische Einheit:              | Jüngste Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 3)  |
| Gesteinsbeschreibung:             | Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel   |
| Boden:                            | 3: Kalkpaternien aus Auenmergel über Auensand bis -kies |

### **Eignung als Baugrund**

Die Flurst. Nrn. 3141 und 3143 sind zum Stichtag unbebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor.

Für die zu bewertenden Grundstücke und dessen nächste Umgebung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse ohne bzw. mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen sowie ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.

### **Hinweise**

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche(n) 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 Spezialfachverständige beauftragen.

### 5.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „BayernAtlas Plus“<sup>17</sup> liegen die Bewertungsflächen im wassersensiblen Bereich<sup>18</sup> (siehe Anlage 4.0). Die Bewertungsflächen liegen nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

### 5.1.4 Wasserschutzgebiet

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht in einem 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“<sup>19</sup> sind die Eigenschaften wie folgt:

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Landschaftsschutzgebiet:          | Ja <sup>20</sup>               |
| Naturschutzgebiet:                | Nein                           |
| Biotop:                           | Ja, Teilbereiche <sup>21</sup> |
| FFH-Gebiet (Natura 2000):         | Ja <sup>22</sup>               |
| Vogelschutzgebiet:                | Nein                           |
| Ökoflächenkataster: <sup>23</sup> | Nein                           |

<sup>17</sup> BayernAtlas Plus, Thema Umwelt, Hochwasser. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>. Abruf: 08.04.2026.

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt und Naturgefahren, Natur. Abruf: 08.04.2026.

<sup>20</sup> Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Isartal", LSG-00172.01.

<sup>21</sup> Im Bereich der Senken (früherer Graben) und z.T. in den Randbereichen (Gehölz), siehe Anlage 4.1. Naturnahe Auwälder in der Gummeringer Au, Auwälder (98 %), Gewässer-Begleitgehölze, linear.

<sup>22</sup> Der überwiegende Teil der Flächen (südliche Bereiche) liegen im FFH-Gebiet „Unteres Isartal zwischen Niederviehbach und Landau“.

<sup>23</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.



#### 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.<sup>24</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>25</sup> ist am 01.01.2021 in Kraft getreten.<sup>26</sup> Die AVDüV vom 22.12.2022 (BayMBL Nr. 783, BayRS 7820-1-L) wurde mit Verordnung vom 29.11.2022 (in Kraft getreten am 30.11.2022, BayMBL 2022 Nr. 658) geändert.<sup>27</sup>

Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 24.10.2025 wurde die Ausweisung der roten Gebiete aufgehoben und das Verfahren zur Neuausweisung wird gestoppt.

*„Die bundesrechtliche Ermächtigungsgrundlage für die Bayerische Ausführungsverordnung, § 13a Abs. 1 DüV, genüge mangels hinreichender Regelungsdichte nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen des Grundrechts auf Eigentum und der Berufsfreiheit. Aus § 13a Abs. 1*

<sup>24</sup> <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf: 28.03.2025.

<sup>25</sup> <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2020/783/baymb/2020-783.pdf>.

<sup>26</sup> Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

<sup>27</sup> Mit der Neufassung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV GeA) vom 10.08.2022 (BAnz AT 16.08.2022) wurde durch den Bund die von der Europäischen Kommission bemängelte Vorgehensweise bei der Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten zur Umsetzung der EU-Nitrat-Richtlinie geändert und weiter vereinheitlicht. Nach AVV GeA hat die Überprüfung der Ausweisung nach den geänderten Vorgaben durch die Länder zum 30. November 2022 zu erfolgen, womit eine Änderung der AVDüV einhergeht. Die Gebietskulisse der eutrophierten (gelben) Gebiete wurde zum 23. Mai 2023 aktualisiert (Aufhebung des gelben Gebiets zwischen Speichersee Finsing und Flughafen München). <https://www.lfl.bayern.de/avduev>. Abruf: 01.08.2025.



*DüV ergebe sich nicht mit hinreichender Bestimmtheit, welche Gebiete als belastet auszuweisen seien und infolgedessen verschärften Düngebeschränkungen unterliegen. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV GeA 2022) reiche dafür nicht aus, weil sie allein Behörden binde und keine Außenwirkung habe. Die grundlegenden Vorgaben für die Gebietsausweisung, die den Umfang der auszuweisenden Gebiete maßgeblich beeinflussen, müssten in einer Rechtsnorm mit Außenwirkung geregelt werden.“<sup>28</sup>*

Der Bund ist gefordert, neue Rechtsgrundlagen für die Neuausweisung zu schaffen. Bis auf Weiteres gelten Düngegesetz und Düngeverordnung (DüV) ohne weitere Auflagen für belastete Gebiete.<sup>29</sup>

#### 5.1.7 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf den zu bewertenden Flächen. Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine wertrelevanten denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.<sup>30</sup>

#### 5.2 Weitere Grundstücksmerkmale

##### 5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke sind nicht bebaut.

##### 5.2.2 Lasten und Beschränkungen

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

---

<sup>28</sup> <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf 10.11.2025.

<sup>29</sup> Bayerisches Landwirtschaftliche Wochenblatt (BLW): Düngeverordnung: Rote und gelbe Gebiete unwirksam; Leipziger Richter entscheiden für Bauern; So darf jetzt in Bayern gedüngt werden, DLV, Ausgabe 44/2025, S. 12 bis 14 und S. 33, 34.

<sup>30</sup> <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Thema Planen und Bauen, Denkmal. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Abruf: 08.04.2026.

Unter der lfd. Nr. 9 der Abt. II ist die Zwangsversteigerung der Flächen eingetragen. Die Eintragung der Zwangsversteigerung hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks. Die Wertermittlung wird i.d. Regel im miet- und lastenfreien Zustand vorgenommen.

#### 5.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Laut Auskunft der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025 sind die Flurstücke zum Stichtag im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Erschließungskosten nach BauGB<sup>31</sup> und Herstellungsbeiträge nach KAG<sup>32</sup> wurden nicht erhoben.

#### 5.2.4 Verpachtung

Die landwirtschaftlichen Flächen Nr. 3141 und 3143 waren lt. vorliegendem Vertrag verpachtet an XX. Das Pachtverhältnis endete lt. Vertrag am 30.09.2016. Lt. den Angaben im Ortstermin wurde das Pachtverhältnis im Anschluss von Jahr zu Jahr verlängert. Der Pachtzins beträgt 670,00 €/ha und Jahr. Gemäß Schreiben des Antraggegners vom 09.07.2025 wurden alle Pachtverträge der im Zwangsversteigerungsverfahren befindlichen Flächen zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt.

---

<sup>31</sup> § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

<sup>32</sup> Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

## 6 Entwicklungszustand

Die zu bewertenden Grundstücke sind 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>33</sup>

| Flurst.<br>Nr. | Entwicklungszustand                                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 3141           | Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz |
| 3143           | Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz |

## 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.

---

<sup>33</sup> Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA zu § 3.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau hat folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

| Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Dingolfing-Landau |                    |             |            |                                      |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Niederviehbach bzw. Loiching                                               | Richtwerte in €/m² |             |            | Wachstums-<br>faktoren <sup>1)</sup> | Ø jährl.<br>Steigerung <sup>1)</sup> |
|                                                                            | 01.01.2022         | 01.01.2023* | 01.01.2024 | 2022/24                              | %                                    |
| Acker, Gemeindegebiet                                                      | 14,00              | 14,50       | 15,00      | 1,0351                               | 3,51                                 |
| Grünland, Gemeindegebiet                                                   | 7,00               | 7,25        | 7,50       | 1,0351                               | 3,51                                 |
| Forstwirtschaftl. Flächen, gesamter Lkr                                    | 1,15               | 1,33        | 1,50       | 1,1421                               | 14,21                                |

\* kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

<sup>1)</sup> geometrisches Mittel (vom Unterzeichner ergänzt)

Da die Gemarkung Niederviehbach (Landkreis Dingolfing-Landau) westlich direkt an den Landkreis Landshut grenzt, wurden auch hier in den direkt angrenzenden Gemarkungen (Niederaichbach u.a.) die Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen in Erfahrung gebracht:

| Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut |                                                            |             |            |                                      |                                      |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                   | Richtwerte in €/m²                                         |             |            | Wachstums-<br>faktoren <sup>1)</sup> | Ø jährl.<br>Steigerung <sup>1)</sup> |
|                                                                   | 01.01.2022                                                 | 01.01.2023* | 01.01.2024 | 2022/24                              | %                                    |
| <b>Ackerland</b>                                                  |                                                            |             |            |                                      |                                      |
| Niederaichbach, Gemeindegebiet                                    | 17,50                                                      | 18,75       | 20,00      | 1,0690                               | 6,90                                 |
| Kröning, Gemeindegebiet                                           | 14,00                                                      | 15,00       | 16,00      | 1,0690                               | 6,90                                 |
| Adlkofen, Gemeindegebiet                                          | 18,00                                                      | 17,50       | 17,00      | 0,9718                               | -2,82                                |
| MW                                                                | 16,50                                                      | 17,08       | 17,67      | 1,0356                               | 3,56                                 |
| <b>Grünland</b>                                                   | Der Richtwert beträgt die Hälfte des Ackerlandrichtwertes. |             |            |                                      |                                      |
| <b>Forstwirtschaftl. Flächen, gesamter Lkr</b>                    | 1,80                                                       | 1,80        | 1,80       | 1,0000                               | 0,00                                 |

\* kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

<sup>1)</sup> geometrisches Mittel (vom Unterzeichner ergänzt)

## 7.2 Grundstückspreise

Für landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) wurden in den Gemeinden Niederviehbach und Loiching (Landkreis Dingolfing-Landau) und in den Gemeinden Niederaichbach, Kröning und Adlkofen (ausgewählte Gemarkungen im Landkreis Landshut, in Wörth a.d. Isar: keine Kaufpreise) folgende Kaufpreise in Erfahrung gebracht:

| Landwirtschaftliche Flächen |                |     |      |                         |                          |                        |              |         |                                                                                                     |
|-----------------------------|----------------|-----|------|-------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| lfd. Nr.                    | Gemarkung      | Mon | Jahr | Größe in m <sup>2</sup> | Nutzungsart <sup>1</sup> | Preis €/m <sup>2</sup> | Lage         | Bonität | Bemerkungen                                                                                         |
| 1                           | Niederviehbach | 11  | 2024 | 1.600                   | Gr                       | 38,07                  | Lkrs DGF: N* | 50      | Ortslage                                                                                            |
| 2                           | Niederviehbach | 12  | 2024 | 43.800                  | A                        | 8,37                   | A*           | 53      | lt. Vertrag: TF bebaut enthalten, Acker zu 18,- €/m <sup>2</sup>                                    |
| 3                           | Niederviehbach | 12  | 2024 | 22.800                  | A, H                     | 16,06                  | I*           | 51      | 3 Flurstücke, lt. Vertrag: Acker zu 18,- €/m <sup>2</sup>                                           |
| 4                           | Loiching       | 10  | 2024 | 22.000                  | A, H                     | 16,47                  | F*           | 76      | z.T. Wald, lt. Vertrag: Wald mit Bestand zu xx € und xx für Restfläche (zu 19,98 €/m <sup>2</sup> ) |
| 5                           | Loiching       | 10  | 2024 | 25.400                  | A                        | 19,72                  | F*           | 73      |                                                                                                     |
| 6                           | Niederviehbach | 11  | 2024 | 6.100                   | A                        | 13,00                  | H*           | 63      |                                                                                                     |
| 7                           | Niederviehbach | 11  | 2024 | 68.800                  | A                        | 18,00                  | K*           | 62      |                                                                                                     |
| 8                           | Weigendorf     | 12  | 2024 | 32.300                  | A                        | 18,60                  | T*           | 71      |                                                                                                     |
| 9                           | Niederviehbach | 09  | 2025 | 1.700                   | A                        | 32,00                  | M*           | 53      | Nähe zu Bebauung, Kaufpreis für wegzumessende TF                                                    |
| 22                          | Loiching       | 09  | 2025 | 2.000                   | A                        | 28,00                  | G*           | 54      | Nutzungsrecht, Nähe zu Bebauung/Planungsgebiet                                                      |
| 23                          | Weigendorf     | 09  | 2025 | 2.700                   | Gr, H                    | 4,75                   | G*           | 38      | Wald mit Bestand, zwei Grünland-Teilflächen                                                         |
| 24                          | Rimbach        | 12  | 2025 | 9.100                   | A                        | 18,00                  | L*           | 55      |                                                                                                     |
| 25                          | Niederviehbach | 12  | 2025 | 11.100                  | A                        | 18,03                  | R*           | 60      |                                                                                                     |
| 10                          | Niederaichbach | 05  | 2024 | 1.900                   | Gr                       | 22,00                  | Lkrs LA: N*  | 36      | z.T. Gebüsch, z.T. Acker, z.T. Weg, Umfang unklar                                                   |
| 11                          | Niederaichbach | 07  | 2025 | 4.700                   | A/Gr                     | 25,00                  | I*           | 53      | ortsnah, z.T. Bäume, KP-Nachzahlung, wenn innerhalb v. XX Jahren ein BP aufgestellt wird, K.ö.H.    |
| 12                          | Niederaichbach | 07  | 2025 | 12.400                  | A                        | 25,00                  | K*           | 69      | 2 Flurstücke, Ortsrand bzw. Ortsnähe                                                                |
| 13                          | Dietskirchen   | 01  | 2026 | 21.300                  | Gr                       | 5,62                   | U*           | 52      | längliche Form, Nähe zu Graben/Bach                                                                 |
| 14                          | Dietskirchen   | 01  | 2026 | 16.700                  | A                        | 11,39                  | U*           | 48      | unregelm. Ausformung (spitze Auskrugung)                                                            |
| 15                          | Dietskirchen   | 08  | 2024 | 9.500                   | A                        | 13,66                  | Ö*           | 47      | 2 Flurstücke, getrennt durch Bach/Graben z.T. Gehölz                                                |
| 16                          | Jesendorf      | 11  | 2024 | 20.000                  | A                        | 16,50                  | S*           | 47      | L-Form                                                                                              |
| 17                          | Kröning        | 05  | 2024 | 7.600                   | A                        | 12,00                  | S*           | 59      | Nähe zu Bebauung/Ort                                                                                |
| 18                          | Deutenkofen    | 02  | 2024 | 13.400                  | A, Gr, H                 | 15,31                  | W*           | 72      | 2 Flurstücke (Nr. 1: Acker und Grünland, Nr. 2: 800 m <sup>2</sup> Grünland und Waldrand)           |
| 19                          | Jenkofen       | 01  | 2024 | 8.200                   | A                        | 15,50                  | M*           | 64      |                                                                                                     |
| 20                          | Jenkofen       | 01  | 2024 | 30.500                  | A                        | 17,75                  | M*           | 66      |                                                                                                     |
| 21                          | Jenkofen       | 04  | 2025 | 19.000                  | A                        | 17,75                  | P*           | 61      | Teilfläche, nicht genau lokalisierbar                                                               |

\*A = Acker, Gr = Grünland, H = Wald, K.ö.H. = Käufer öffentliche Hand

## 7.3 Auswertung landwirtschaftlich genutzte Flächen

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



Preise für Flächen unter ca. 1.000 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>34</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>35</sup> oder Konkursverfahren (Insolvenz)<sup>36</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>37</sup> Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert<sup>38</sup> zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

---

<sup>34</sup> Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

<sup>35</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>36</sup> BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

<sup>37</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  $\pm 1,96 \times$  Standardabweichung.

<sup>38</sup> Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert  $\pm 1 \times$  Standardabweichung.



Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung<sup>39</sup> auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

Nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise abgeleitet werden, wenn keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung steht.

### 7.3.2 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS<sup>40</sup> lokalisiert werden.

| lfd. Nr. | Preis €/m <sup>2</sup> | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 38,07                  | Grünland, ca. 50 BP, länglich schmale Ausformung, geneigt, <b>Lage im Ort, Nähe zu Bebauung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2        | 8,37                   | Mischpreis (Acker TF, neben XX ggf. YY), ca. 53 BP, unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, <b>lt. Vertrag Acker-TF zu 18,00 €/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3        | 16,06                  | Mischpreis Acker (Ø 0,98 ha), z.T. Wald, 3 getrennt liegende Flurstücke: Flurstück 1: Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 45 BP, schmale unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, ca. 0,24 ha, Flurstück 2: Wald, dreieckige Form, ca. 0,3 ha, lt. Vertrag zu 4,00 €/m <sup>2</sup> , Flurstück 3: Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 52 BP, leicht unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, ca. 1,72 ha, <b>Ackerpreis lt. Vertrag zu 18,00 €/m<sup>2</sup>.</b> |
| 4        | 16,47                  | Mischpreis Acker, z.T. Wald, ca. 76 BP, sehr unregelmäßige Form, <b>Nähe zu Bebauung</b> , geneigt, Zuwegung vorhanden, lt. Vertrag: Wald mit Bestand zu XX € und YY, <b>für Restfläche 19,98€/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5        | 19,72                  | Acker, ca. 73 BP, annähernd regelmäßig bis trapezförmig, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6        | 13,00                  | Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 63 BP, regelmäßige länglich schmale Form, mittelstark geneigt, Zuwegung vorhanden, ca. 0,6 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7        | 18,00                  | Acker, ca. 62 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung (eine schräge Seite), mittelstark geneigt, Zuwegung vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 8        | 18,60                  | Acker, ca. 71 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung (leicht schräge Stirnseite), geneigt, Zuwegung vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

<sup>39</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.

<sup>40</sup> [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

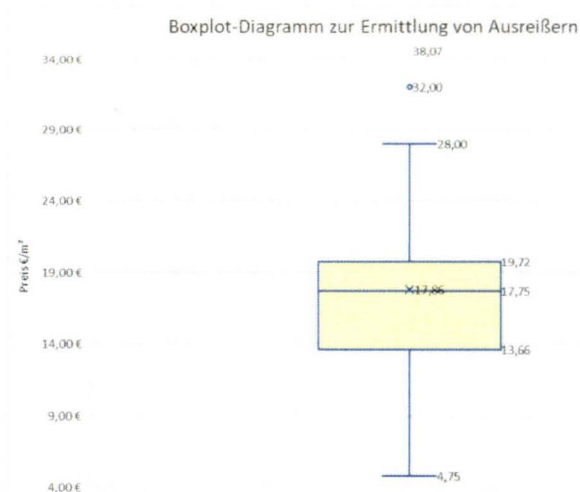
| lfd. Nr. | Preis €/m <sup>2</sup> | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9        | 32,00                  | Acker, ca. 53 BP, unregelmäßige dreieckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, <b>Nähe zu Bebauung</b> , Kaufpreis für wegzumessende TF                                                                                                                                                           |
| 10       | 22,00                  | Grünland, z.T. Gebüsch, z.T. Acker, z.T. Weg, ca. 36 BP, regelmäßige längliche Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, überspannt mit Stromleitungen, <b>Flächenumsatz unklar</b> /stimmt nicht mit iBALIS überein                                                                                    |
| 11       | 25,00                  | Grünland, z.T. Bäume auf der Grenze, ca. 53 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, <b>ortsnahe</b> Fläche (Acker/Grünland), KP-Nachzahlung, wenn innerhalb v. XX Jahren ein BP aufgestellt wird, K.ö.H.                                                     |
| 12       | 25,00                  | Acker (in Wirtschaftseinheit), 2 nebeneinanderliegende Flurstücke, ca. 69 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden (Fläche Nr. 2 ohne), <b>Ortsrand</b> bzw. <b>ortsnahe</b> Flächen (Fläche Nr. 2 Nähe zu Bebauung), K.ö.H.                                             |
| 13       | 5,62                   | Grünland, ca. 52 BP, sehr lange und schmale <b>unregelmäßige Ausformung</b> , eben bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, <b>Nähe zu Bach/Graben und z.T. Gebüsch</b>                                                                                                                                 |
| 14       | 11,39                  | Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 48 BP, überwiegend regelmäßige Ausformung mit <b>spitzer Auskrugung</b> , geneigt, Zuwegung vorhanden                                                                                                                                                               |
| 15       | 13,66                  | Acker, 2 Flurstücke, getrennt durch <b>Bach/Graben z.T. Gehölz</b> , jeweils in Wirtschaftseinheit, ca. 47 BP, jeweils annähernd regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden                                                                                                            |
| 16       | 16,50                  | Acker, ca. 47 BP, annähernd regelmäßige L-Form mit Auskrugung, geneigt, Zuwegung vorhanden, z.T. Waldrand angrenzend                                                                                                                                                                                   |
| 17       | 12,00                  | Acker, ca. 59 BP, regelmäßige länglich rechteckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, <b>Nähe zu Bebauung/Ort</b>                                                                                                                                                                                |
| 18       | 15,31                  | 2 Flurstücke: Acker (Anteil 72 %), <b>Grünland z.T. Waldrand</b> (Anteil 28 %)<br>Nr. 1: Acker, Grünland, ca. 72 BP, leicht unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden<br>Nr. 2: Grünland, Waldrand, ca. 800 m <sup>2</sup> , ca. 63 BP, ungünstige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden |
| 19       | 15,50                  | Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 64 BP, annähernd regelmäßige rechteckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bebauung                                                                                                                                                                  |
| 20       | 17,75                  | Acker, ca. 66 BP, annähernd regelmäßige rechteckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden                                                                                                                                                                                                            |
| 21       | 17,75                  | Acker (Teilflächenkauf, <b>nicht genau lokalisierbar</b> ), ca. 61 BP, unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bebauung                                                                                                                                                         |
| 22       | 28,00                  | Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 54 BP, regelmäßige längliche Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, Nutzungsrecht eingetragen, <b>Ortsnahe (Gewerbe)</b>                                                                                                                                             |
| 23       | 4,75                   | Mischpreis: <b>Grünland und Wald (mit Bestand)</b> , ca. 38 BP, längliche Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Wald-Teilfläche trennt Grünland in 2 Bereiche                                                                                                                                       |



| lfd. Nr. | Preis €/m <sup>2</sup> | Beschreibung                                                                               |
|----------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24       | 18,00                  | Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 55 BP, regelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden |
| 25       | 18,03                  | Acker, ca. 60 BP, regelmäßige längliche Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden               |

### 7.3.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms<sup>41</sup> kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.



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 Schiefeite 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.

<sup>41</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>, Abruf: 08.05.2024.



Im vorliegenden Fall stellt sich das wie folgt dar:

| €/m²  | Beschreibung           |
|-------|------------------------|
| 4,75  | Minimum                |
| 13,66 | Q1                     |
| 17,75 | Median                 |
| 19,72 | Q3                     |
| 38,07 | Maximum                |
| 17,86 | arithm. Mittel         |
| 6,06  | IQR                    |
| 9,09  | 1,5xIQR                |
| 4,57  | untere Ausreißergrenze |
| 28,81 | obere Ausreißergrenze  |

Kaufpreise von unter 4,57 €/m² und über 28,81 €/m² sind als Ausreißer zu beurteilen. Der niedrigste Kaufpreis beträgt 4,75 €/m² (lfd. Nr. 23), der höchste Kaufpreis 38,07 €/m² (lfd. Nr. 1) und der zweithöchste 32,00 €/m² (lfd. Nr. 9), sodass zwei Ausreißer nach oben vorhanden sind. Diese Kaufpreise werden aufgrund der starken Abweichung von den anderen Kaufpreisen nicht angepasst, sondern ausgeschieden.

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

| lfd. Nr. | Preis €/m² | Grund des Ausscheidens                                                                                                    |
|----------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 38,07      | Ausreißer nach oben, Ortslage                                                                                             |
| 9        | 32,00      | Ausreißer nach oben, Nähe zu Bebauung, wegzumessende TF nicht lokalisierbar                                               |
| 10       | 22,00      | Preis entspricht nicht dem regional üblichen Niveau für Grünland, Flächenumsatz entspricht nicht der lokalisierten Fläche |
| 11       | 25,00      | ortsnähe Lage, Preis entspricht nicht dem regional üblichen Niveau für Grünland                                           |
| 13       | 5,62       | einziger Vergleichspreis für Grünland                                                                                     |
| 22       | 28,00      | ortsnähe Lage (Bebauung/Planungsgebiet), Preis entspricht nicht dem regional üblichen Niveau für Acker                    |
| 23       | 4,75       | Mischpreis: Wald mit Bestand und zwei Grünland-Teilflächen, nicht zum Vergleich geeignet                                  |

### 7.3.4 Anpassen von Kaufpreisen

Bei den folgenden Kaufpreisen wird eine Anpassung (u.a. wegen Mischpreis, Lage, Form und über-/unterdurchschnittliche Bonität<sup>42</sup>) vorgenommen, um sie zum Vergleich heranziehen zu können.

| lfd. Nr. | Preis €/m <sup>2</sup> | Zu-/Abschlag % | Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup> | wegen                                                                                                             | Wert korrigiert €/m <sup>2</sup> |
|----------|------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 2        | 8,37                   | -5,0           |                               | Mischpreis (A, Hofstelle), Acker-Kaufpreis lt. Vertrag, überdurchschnittlich große Fläche (4,38 ha), - 5 % von 18 | 17,10                            |
| 3        | 16,06                  |                |                               | Mischpreis (A, Wald), Acker-Kaufpreis lt. Vertrag                                                                 | 18,00                            |
| 4        | 16,47                  | 21,3           | 3,51                          | Mischpreis (A, Wald), Acker-KP lt. Ackervertragswert je m <sup>2</sup> Ackerfläche: 19,98 €/m <sup>2</sup>        |                                  |
|          |                        | -10,0          | -2,00                         | überdurchschnittliche Bonität (76 BP)                                                                             | 17,98                            |
| 5        | 19,72                  | -5,0           | -0,99                         | überdurchschnittliche Bonität (73 BP)                                                                             | 18,73                            |
| 6        | 13,00                  | 10,0           | 1,30                          | geringe Flächengröße von ca. 0,61 ha                                                                              | 14,30                            |
| 7        | 18,00                  | -5,0           | -0,90                         | überdurchschnittliche Flächengröße von ca. 6,88 ha                                                                | 17,10                            |
| 8        | 18,60                  | -5,0           | -0,93                         | überdurchschnittliche Bonität (71 BP)                                                                             | 17,67                            |
| 12       | 25,00                  | -25,0          | -6,25                         | Ortsrand bzw. Ortsnähe                                                                                            | 18,75                            |
| 14       | 11,39                  | 10,0           | 1,14                          | unregelm. Form (spitze Auskragung)                                                                                |                                  |
|          |                        | 5,0            | 0,57                          | unterdurchschnittliche Bonität (48 BP)                                                                            | 13,10                            |
| 15       | 13,66                  | 10,0           | 1,37                          | geringe Flächengröße von ca. 0,95 ha und Nähe zu Bach und z.T. Gehölz                                             |                                  |
|          |                        | 5,0            | 0,68                          | unterdurchschnittliche Bonität (47 BP)                                                                            | 15,71                            |
| 16       | 16,50                  | 5,0            | 0,83                          | unterdurchschnittliche Bonität (47 BP)                                                                            | 17,33                            |
| 17       | 12,00                  | 10,0           | 1,20                          | geringe Flächengröße von ca. 0,76 ha                                                                              | 13,20                            |
| 18       | 15,31                  | 17,3           | 2,65                          | Mischpreis (A, Gr, Wald), Acker-KP lt. Ackervertragswert je m <sup>2</sup> Ackerfläche: 17,96 €/m <sup>2</sup>    |                                  |
|          |                        | -5,0           | -0,90                         | überdurchschnittliche Bonität (72 BP)                                                                             | 17,06                            |
| 19       | 15,50                  | 10,0           | 1,55                          | geringe Flächengröße von ca. 0,82 ha                                                                              | 17,05                            |
| 21       | 17,75                  | -5,0           | -0,89                         | auszumessende TF, neben beb. Fläche Außenbereich, Lage                                                            | 16,86                            |
| 24       | 18,00                  | 5,0            | 0,90                          | geringe Flächengröße von ca. 0,91 ha                                                                              | 18,90                            |

zu 4: der lt. Vertrag angegebene Acker-Gesamtvertragswert wird geteilt durch m<sup>2</sup> Ackerfläche: 19,98 €/m<sup>2</sup>, davon Zu/Abschlag. Zu 18: Grünland und Wald werden mit 8,50 €/m<sup>2</sup> (1/2 BRW Acker) angesetzt, der Restbetrag für den Acker-Anteil (72% der Fläche) wird geteilt durch m<sup>2</sup> A-Fläche: 17,96 €/m<sup>2</sup>, davon Zu/Abschlag.

### 7.3.5 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

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

<sup>42</sup> Mittelwert Bonität 61 BP, 51 bis 69 BP kein Zuschlag, 41 bis 50 BP Zuschlag + 5%, 70 bis 75 BP Abschlag -5 %, > 75 BP Abschlag -10 %.

Es verbleiben:

| Landwirtschaftliche Flächen (Acker), z.T. angepasst |                |     |      |                |             |            |              |            |                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----|------|----------------|-------------|------------|--------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| lfd. Nr.                                            | Gemarkung      | Mon | Jahr | Größe in m²    | Nutzungsart | Preis €/m² | Lage         | Bonität    | Bemerkungen                                                                                      |
| 1                                                   | Niederviehbach | 11  | 2024 |                | Gr          |            | Lkrs DGF: N* |            | Ortslage                                                                                         |
| 2                                                   | Niederviehbach | 12  | 2024 | 21.039         | A           | 17,10      | A*           | 53         | lt. Vertrag: TF bebaut enthalten, Acker zu 18,- €/m²                                             |
| 3                                                   | Niederviehbach | 12  | 2024 | 22.800         | A, H        | 18,00      | I*           | 51         | 3 Flurstücke, lt. Vertrag: Acker zu 18,- €/m²                                                    |
| 4                                                   | Loiching       | 10  | 2024 | 22.000         | A, H        | 17,98      | F*           | 61         | z.T. Wald, lt. Vertrag: Wald mit Bestand zu xx € und xx für Restfläche (zu 19,98 €/m²)           |
| 5                                                   | Loiching       | 10  | 2024 | 25.400         | A           | 18,73      | F*           | 61         |                                                                                                  |
| 6                                                   | Niederviehbach | 11  | 2024 | 21.039         | A           | 14,30      | H*           | 63         |                                                                                                  |
| 7                                                   | Niederviehbach | 11  | 2024 | 21.039         | A           | 17,10      | K*           | 62         |                                                                                                  |
| 8                                                   | Weigendorf     | 12  | 2024 | 32.300         | A           | 17,67      | T*           | 61         |                                                                                                  |
| 9                                                   | Niederviehbach | 09  | 2025 |                | A           |            | M*           |            | Nähe zu Bebauung, Kaufpreis für wegzumessende TF                                                 |
| 22                                                  | Loiching       | 09  | 2025 |                | A           |            | G*           |            | Nutzungsrecht, Nähe zu Bebauung/Planungsgebiet                                                   |
| 23                                                  | Weigendorf     | 09  | 2025 |                | Gr, H       |            | G*           |            | Wald mit Bestand, zwei Grünland-Teilflächen                                                      |
| 24                                                  | Rimbach        | 12  | 2025 | 21.039         | A           | 18,90      | L*           | 55         |                                                                                                  |
| 25                                                  | Niederviehbach | 12  | 2025 | 11.100         | A           | 18,03      | R*           | 60         |                                                                                                  |
| 10                                                  | Niederaichbach | 05  | 2024 |                | Gr          |            | Lkrs LA: N*  |            | z.T. Gebüsch, z.T. Acker, z.T. Weg, Umfang unklar                                                |
| 11                                                  | Niederaichbach | 07  | 2025 |                | Gr          |            | I*           |            | ortsnah, z.T. Bäume, KP-Nachzahlung, wenn innerhalb v. XX Jahren ein BP aufgestellt wird, K.ö.H. |
| 12                                                  | Niederaichbach | 07  | 2025 | 12.400         | A           | 18,75      | K*           | 69         | 2 Flurstücke, Ortsrand bzw. Ortsnähe                                                             |
| 13                                                  | Dietelskirchen | 01  | 2026 |                | Gr          |            | U*           |            | längliche Form, Nähe zu Graben/Bach                                                              |
| 14                                                  | Dietelskirchen | 01  | 2026 | 16.700         | A           | 13,10      | U*           | 61         | unregelm. Ausformung (spitze Auskrugung)                                                         |
| 15                                                  | Dietelskirchen | 08  | 2024 | 21.039         | A           | 15,71      | Ö*           | 61         | 2 Flurstücke, getrennt durch Bach/Graben z.T. Gehölz                                             |
| 16                                                  | Jesendorf      | 11  | 2024 | 20.000         | A           | 17,33      | S*           | 61         | L-Form                                                                                           |
| 17                                                  | Kröning        | 05  | 2024 | 21.039         | A           | 13,20      | S*           | 59         | Nähe zu Bebauung/Ort                                                                             |
| 18                                                  | Deutenkofen    | 02  | 2024 | 13.400         | A, Gr, H    | 17,06      | V*           | 61         | 2 Flurstücke (Nr.1: Acker und Grünland, Nr. 2: 800 m², Grünland und Waldrand)                    |
| 19                                                  | Jenkofen       | 01  | 2024 | 21.039         | A           | 17,05      | M*           | 64         |                                                                                                  |
| 20                                                  | Jenkofen       | 01  | 2024 | 30.500         | A           | 17,75      | M*           | 66         |                                                                                                  |
| 21                                                  | Jenkofen       | 04  | 2025 | 19.000         | A           | 16,86      | P*           | 61         | Teilfläche, nicht genau lokalisierbar                                                            |
| Anzahl Vergleichspreise                             |                |     |      | 18             |             | 18         | Stck         |            |                                                                                                  |
| Kleinste Fläche/niedrigster Preis                   |                |     |      | 11.100 m²      |             | 13,10 €/m² |              | 51         | Min Bonität                                                                                      |
| Größte Fläche/höchster Preis                        |                |     |      | 32.300 m²      |             | 18,90 €/m² |              | 69         | Max Bonität                                                                                      |
| Arithmetischer Mittelwert                           |                |     |      | 20.715 m²      |             | 16,92 €/m² |              | 61         | MW Kaufpreise (9 St.) im Lkrs DGF:                                                               |
| Standardabweichung                                  |                |     |      | 5.387 m²       |             | 1,75 €/m²  |              | 4          | 17,53                                                                                            |
| Variationskoeffizient                               |                |     |      | 26,01 %        |             | 10,34 %    |              |            | MW Kaufpreise (9 St.) in angrenz. Lkrs LA:                                                       |
| Mittlerer Schwankungsbereich von                    |                |     |      | 15.328 m²      |             | 15,17 €/m² |              | 57         | 16,31                                                                                            |
| bis                                                 |                |     |      | 26.102 m²      |             | 18,67 €/m² |              | 65         | Mittelwerte der KP 2024, 2025 und 2026:                                                          |
| von                                                 |                |     |      | 13,49 €/m² bis |             | 20,35 €/m² |              | 2024 (13): | 16,84                                                                                            |
| Gewogenes arithmetisches Mittel                     |                |     |      | 20.760 m²      |             | 16,96 €/m² |              | 2025 (4):  | 18,14                                                                                            |
| Median (Zentralwert)                                |                |     |      | 21.039 m²      |             | 17,22 €/m² |              | 2026 (1):  | 13,10                                                                                            |

Aus 18 verbliebenen (z.T. angepassten) Acker-Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 13,10 €/m² bis 18,90 €/m².



Der arithmetische Mittelwert<sup>43</sup> beträgt 16,92 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung<sup>44</sup> von 1,75 €/m<sup>2</sup> und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)<sup>45</sup> von 10,34 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen (angepasst) zwischen 11.100 m<sup>2</sup> und 32.300 m<sup>2</sup> (Mittelwert 20.715 m<sup>2</sup>). Sowohl der Mittelwert als auch die Standardabweichung und der Variationskoeffizient sind im vorliegenden Fall aufgrund der Anzahl der Verkäufe und der breiten Streuung der Kaufpreise in ihrer Aussagekraft eingeschränkt.

Die mittlere Schwankungsbreite<sup>46</sup> der Kaufpreise reicht von 15,17 €/m<sup>2</sup> bis 18,67 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise liegen, außer lfd. Nrn. 14 und 17, innerhalb der Zwei-Sigma-Regel.<sup>47</sup> Das gewogene arithmetische Mittel und der Median<sup>48</sup> wurden mit 16,96 €/m<sup>2</sup> bzw. 17,22 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Der Mittelwert der 9 (z.T. angepassten) Acker-Kaufpreise im Landkreis Dingolfing-Landau (Niederviehbach, Loiching, Moosthenning) beträgt 17,53 €/m<sup>2</sup> und liegt über den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 (Acker, Niederviehbach u.a.) von 15,00 €/m<sup>2</sup>.

<sup>43</sup> Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

<sup>44</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.

<sup>45</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>46</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>47</sup> Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 1376, Rn. 105. Nach der Zwei-Sigma-Regel können Kaufpreise als Ausreißer gelten, die um die zweifache (exakt 1,96fache) Standardabweichung vom arithmetischen Mittelwert abweichen.

<sup>48</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.

Der Mittelwert der 9 (z.T. angepassten) Kaufpreise für Acker im Landkreis Landshut (Niederaichbach u.a.) beträgt 16,31 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 (Acker) liegen in den Gemarkungen Niederaichbach, Kröning, Adlkofen bei 20,00 €/m<sup>2</sup>, 16,00 €/m<sup>2</sup> und 17,00 €/m<sup>2</sup> (Ø 17,67 €/m<sup>2</sup>). Der mittlere Bodenrichtwert der 9 Kaufpreise<sup>49</sup> beträgt 16,89 €/m<sup>2</sup>. Somit liegt der Mittelwert der 9 Kaufpreise (LA, angepasst) zu 16,31 €/m<sup>2</sup> niedriger als der mittlere Bodenrichtwert.

#### Zeitliche Entwicklung der Kauffälle

Die 13 Acker-Preise aus dem Jahr 2024 liegen bei Ø 16,84 €/m<sup>2</sup> und somit unter dem Acker-Mittelwert des Jahres 2025 (vier Kauffälle: Ø 18,14 €/m<sup>2</sup>). Aus dem Jahr 2026 liegt lediglich ein Acker-Kauffall (lfd. Nr. 14) mit unregelmäßiger Ausformung und unterdurchschnittlicher Bonität zu 13,10 €/m<sup>2</sup> (bereits angepasst) vor. Die Datengrundlage der Jahre 2025 und 2026 ist somit gering. Die Abweichung zwischen 2024 und 2025 liegt mit < 10 % in einem üblichen Schwankungsbereich landwirtschaftlicher Kaufpreise.

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise lässt sich keine gesicherte Aussage einer weiteren Steigerung des Ackerpreises nach 2025 ermitteln.

#### Grünland

Erfahrungsgemäß werden für Ackerflächen in der Region höhere Preise auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt als für absolutes Grünland.

Der einzige, nicht ausgeschiedene Grünland-Kaufpreis lfd. Nr. 13 zu 5,62 €/m<sup>2</sup> (01/2026, Gemarkung Kröning) betrifft ein ca. 2,1 ha großes, langgestrecktes Grundstück, das entlang eines Bachs bzw. Grabens verläuft und z.T. von Gebüsch gesäumt ist.

---

<sup>49</sup> Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> der 9 KP: (20+16+16+16+16+17+17+17+17)/9=16,89.



Der angepasste Grünland-Kaufpreis beträgt:

| lfd.<br>Nr. | Preis<br>€/m <sup>2</sup> | Zu-/Abschlag<br>%<br>€/m <sup>2</sup> | wegen                         | Wert<br>korrigiert<br>€/m <sup>2</sup> |
|-------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|
| 13          | 5,62                      | 15,0<br>0,84                          | Nähe zu Bach und z.T. Gebüsch | 6,46                                   |

Der angepasste Grünland-Kaufpreis lfd. Nr. 13 liegt mit 6,46 €/m<sup>2</sup> unter dem Bodenrichtwert für Grünland (Gemarkung Kröning) zum 01.01.2024 zu 8,00 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 liegen noch nicht vor.

### 7.3.6 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

#### Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Niederviehbach ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik<sup>50</sup> mit zur Auswertung herangezogen.

| Landkreis Dingolfing-Landau                                                           |                              |                         |        |                       |                    |                            |                               |                  |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------|-----------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------|
| Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar |                              |                         |        |                       |                    |                            |                               |                  |                         |
| Jahr                                                                                  | Kaufwert<br>€/m <sup>2</sup> | Änderung<br>zum Vorjahr |        | Wachstums-<br>faktor* | Anzahl<br>Verkäufe | Fläche<br>je Verkauf<br>ha | Ø Bonität<br>je Verkauf<br>BP | EMZ <sup>1</sup> | Kaufwert<br>in<br>€/EMZ |
|                                                                                       |                              | €/m <sup>2</sup>        | %      |                       |                    |                            |                               |                  |                         |
| 2017                                                                                  | 12,73                        | ---                     | ---    |                       | 67                 | 2,16                       | 55                            | 5.528            | 23,02                   |
| 2018                                                                                  | 14,64                        | 1,91                    | 15,00  | 1,1500                | 72                 | 2,18                       | 57                            | 5.664            | 25,85                   |
| 2019                                                                                  | 15,06                        | 0,42                    | 2,87   | 1,0287                | 74                 | 1,95                       | 56                            | 5.642            | 26,70                   |
| 2020                                                                                  | 14,26                        | -0,80                   | -5,31  | 0,9469                | 32                 | 1,55                       | 52                            | 5.194            | 27,46                   |
| Ø                                                                                     | 14,17                        | 2017 bis 2020           |        | 1,0386                | 61                 | 1,96                       | 55                            | 5.507            | 25,76                   |
| 2021                                                                                  | 14,90                        | 0,64                    | 4,49   | 1,0449                | 97                 | 1,29                       | -                             | -                | -                       |
| 2022                                                                                  | 19,30                        | 4,40                    | 29,53  | 1,2953                | 90                 | 1,66                       | -                             | -                | -                       |
| 2023                                                                                  | 16,42                        | -2,88                   | -14,92 | 0,8508                | 59                 | 1,38                       | -                             | -                | -                       |
| 2024                                                                                  | 20,84                        | 4,42                    | 26,92  | 1,2692                | 97                 | 1,52                       | -                             | -                | -                       |
| Ø                                                                                     | 17,14                        | 2020 bis 2024           |        | 1,0995                | 75                 | 1,48                       |                               |                  |                         |
| Ø                                                                                     | 16,02                        | 2017 bis 2024           |        | 1,0730                | 74                 | 1,71                       |                               |                  |                         |
| Ø                                                                                     | 17,87                        | 2021 bis 2024           |        | 1,1183                | 86                 | 1,46                       |                               |                  |                         |

\* Beim Wachstumsfaktor Mittelwert als geometrisches Mittel <sup>1</sup> Ertragsmesszahl

<sup>50</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.



Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne Weiteres auf die v.g. Gemarkungen übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis Dingolfing-Landau beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

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

Von 2017 bis 2019 steigen die Kaufwerte aus der Statistik für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis von 12,73 €/m<sup>2</sup> auf 15,06 €/m<sup>2</sup> (2018: +15,00 %, 2019: +2,87 %. Von 2019 auf 2020 fiel der Kaufwert wieder auf einen Wert von 14,26 €/m<sup>2</sup> zurück (-5,31 %).

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert<sup>51</sup>. Daher sind die erfassten Preise bzw. die Kaufwerte ggf. nicht mehr mit den Vorjahren unmittelbar vergleichbar. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden.

Im Jahr 2021 stieg der Kaufwert auf 14,90 €/m<sup>2</sup> (+4,49 %) und in 2022 auf 19,30 €/m<sup>2</sup> (+29,53 %). 2023 sank der Wert auf 16,42 €/m<sup>2</sup> (-14,92 %) und stieg im Jahr 2024 wieder auf 20,84 €/m<sup>2</sup> (+26,92 %) an. Für 2025 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Von 2017 bis 2020 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung +3,86 %, von 2020 bis 2024 +9,95 % und von 2021 bis 2024 +11,83 %. Insgesamt ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Wachstum der Kaufwerte (von 2017 bis 2024) von +7,30 %.

---

<sup>51</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).

Für den angrenzenden Landkreis Landshut wurden folgende Kaufwerte veröffentlicht:

| Landkreis Landshut                                                                    |                  |                         |       |                       |                    |                            |                               |       |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-------|-----------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|-------|-------------------------|
| Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar |                  |                         |       |                       |                    |                            |                               |       |                         |
| Jahr                                                                                  | Kaufwert<br>€/m² | Änderung<br>zum Vorjahr |       | Wachstums-<br>faktor* | Anzahl<br>Verkäufe | Fläche<br>je Verkauf<br>ha | Ø Bonität<br>je Verkauf<br>BP | EMZ¹  | Kaufwert<br>in<br>€/EMZ |
|                                                                                       |                  | €/m²                    | %     |                       |                    |                            |                               |       |                         |
| 2017                                                                                  | 13,13            | ---                     | ---   |                       | 61                 | 2,11                       | 53                            | 5.292 | 24,81                   |
| 2018                                                                                  | 13,49            | 0,36                    | 2,74  | 1,0274                | 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                   |
| Ø                                                                                     | 14,15            | 2017 bis 2020           |       | 1,0267                | 52                 | 1,81                       | 54                            | 5.378 | 26,30                   |
| 2021                                                                                  | 15,59            | 1,38                    | 9,71  | 1,0971                | 42                 | 1,74                       | -                             | -     | -                       |
| 2022                                                                                  | 16,78            | 1,19                    | 7,63  | 1,0763                | 71                 | 1,71                       | -                             | -     | -                       |
| 2023                                                                                  | 16,78            | 0,00                    | 0,00  | 1,0000                | 80                 | 1,84                       | -                             | -     | -                       |
| 2024                                                                                  | 16,01            | -0,77                   | -4,59 | 0,9541                | 72                 | 2,11                       | -                             | -     | -                       |
| Ø                                                                                     | 15,87            | 2020 bis 2024           |       | 1,0303                | 59                 | 1,83                       |                               |       |                         |
| Ø                                                                                     | 15,22            | 2017 bis 2024           |       | 1,0287                | 59                 | 1,83                       |                               |       |                         |
| Ø                                                                                     | 16,29            | 2021 bis 2024           |       | 1,0089                | 66                 | 1,85                       |                               |       |                         |

\* Beim Wachstumsfaktor Mittelwert als geometrisches Mittel ¹ Ertragsmesszahl

Im Landkreis Landshut beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung von 2017 bis 2020 +2,67 %, von 2020 bis 2024 +3,03 % und von 2021 bis 2024 +0,89 %. Insgesamt ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Wachstum (von 2017 bis 2024) von +2,87 %. Von 2022 (16,78 €/m²) bis 2024 (16,01 €/m²) ist die Entwicklung leicht rückläufig.

### Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Acker und Grünland in Niederviehbach sind vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 im Mittel jährlich durchschnittlich um +3,51 % angestiegen, siehe Kapitel 7.1.

Die Richtwerte für Acker und Grünland in den untersuchten angrenzenden Gemeinden im Landkreis Landshut veränderten sich jährlich durchschnittlich zwischen -2,82 % und +6,90 % (Ø +3,56 %).



## Grundstücksmarktberichte

Im Grundstücksmarktbericht 2025 (zum 31.12.2024) für den Landkreis Dingolfing-Landau wurden folgende Indexreihen bzgl. Acker und Grünland veröffentlicht:

| Quelle:          |        | Grundstücksmarktbericht 2025 (31.12.2024) |       |                              |                 | Quelle:          |        | Grundstücksmarktbericht 2025 (31.12.2024) |        |                              |                 |
|------------------|--------|-------------------------------------------|-------|------------------------------|-----------------|------------------|--------|-------------------------------------------|--------|------------------------------|-----------------|
| Ort/Lage:        |        | Landkreis Dingolfing-Landau               |       |                              |                 | Ort/Lage:        |        | Landkreis Dingolfing-Landau               |        |                              |                 |
| Grundstücks-Art: |        | Ackerland                                 |       |                              |                 | Grundstücks-Art: |        | Grünland                                  |        |                              |                 |
| Datenbasis:      |        | Verkaufspreise, Basis 2017 = 100          |       |                              |                 | Datenbasis:      |        | Verkaufspreise, Basis 2017 = 100          |        |                              |                 |
| Ermittlungsart:  |        | exakte Wertangaben                        |       |                              |                 | Ermittlungsart:  |        | exakte Wertangaben                        |        |                              |                 |
| Jahr             | Index  | Änderung zum Vorjahr                      |       | Wachstumsfaktor <sup>1</sup> | Anzahl Verkäufe | Jahr             | Index  | Änderung zum Vorjahr                      |        | Wachstumsfaktor <sup>1</sup> | Anzahl Verkäufe |
|                  |        | Punkte                                    | %     |                              |                 |                  |        | Punkte                                    | %      |                              |                 |
| 2019             | 123,00 | —                                         | —     |                              | 56              | 2019             | 99,00  | —                                         | —      |                              | 8               |
| 2020             | 113,00 | -10,00                                    | -8,13 | 0,9187                       | 70              | 2020             | 100,00 | 1,00                                      | 1,01   | 1,0101                       | 8               |
| 2021             | 129,00 | 16,00                                     | 14,16 | 1,1416                       | 83              | 2021             | 140,00 | 40,00                                     | 40,00  | 1,4000                       | 10              |
| 2022             | 129,00 | 0,00                                      | 0,00  | 1,0000                       | 54              | 2022             | 145,00 | 5,00                                      | 3,57   | 1,0357                       | 9               |
| 2023             | 138,00 | 9,00                                      | 6,98  | 1,0698                       | 66              | 2023             | 167,00 | 22,00                                     | 15,17  | 1,1517                       | 4               |
| 2024             | 139,00 | 1,00                                      | 0,72  | 1,0072                       | 46              | 2024             | 131,00 | -36,00                                    | -21,56 | 0,7844                       | 8               |
| MW               | 128,50 |                                           |       | 1,0248                       | 63              | MW               | 130,33 |                                           |        | 1,0576                       | 8               |
| MW 2022 bis 2024 | 135,33 |                                           |       | 1,0252                       | 55              | MW 2022 bis 2024 | 147,67 |                                           |        | 0,9781                       | 7               |

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

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

Die Preisentwicklung von 2019 bis 2024 beträgt bei Ackerland +2,48 %. Bei Grünland liegt der Wert bei +5,76 %, bzw. von 2022 bis 2024 ist die Entwicklung rückläufig bei -2,19%.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024) des Landkreises Landshut wurde folgende Indexreihe (Ackerland) veröffentlicht:

| Quelle:          |        | Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024) |       |                              |                 |
|------------------|--------|----------------------------------------------------|-------|------------------------------|-----------------|
| Ort:             |        | Landkreis Landshut                                 |       |                              |                 |
| Grundstücks-Art: |        | Ackerland                                          |       |                              |                 |
| Datenbasis:      |        | Verkaufspreise, Basis 2010 = 100                   |       |                              |                 |
| Ermittlungsart:  |        | exakte Wertangaben                                 |       |                              |                 |
| Jahr             | Index  | Änderung zum Vorjahr                               |       | Wachstumsfaktor <sup>1</sup> | Anzahl Verkäufe |
|                  |        | Punkte                                             | %     |                              |                 |
| 2019             | 395    | —                                                  | —     |                              | 53              |
| 2020             | 381    | -14,00                                             | -3,54 | 0,9646                       | 44              |
| 2021             | 450    | 69,00                                              | 18,11 | 1,1811                       | 33              |
| 2022             | 473    | 23,00                                              | 5,11  | 1,0511                       | 34              |
| 2023             | 467    | -6,00                                              | -1,27 | 0,9873                       | 44              |
| 2024             | 432    | -35,00                                             | -7,49 | 0,9251                       | 46              |
| MW               | 433,00 |                                                    |       | 1,0181                       | 42              |
| MW 2022 bis 2024 | 457,33 |                                                    |       | 0,9865                       | 41              |

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

Die Preisentwicklung von 2019 bis 2024 beträgt bei Ackerflächen +1,81 %.<sup>52</sup> Von 2022 bis 2024 ist die Entwicklung rückläufig bei -1,35 %.

<sup>52</sup> ab 5.000 m<sup>2</sup>.



### Durchschnittliche jährliche Veränderung

Aufgrund der in Erfahrung gebrachten Kaufpreise lässt sich keine gesicherte Aussage zu einer weiteren Steigerung des Ackerpreises nach 2025 ermitteln. Die Kaufpreise liegen teilweise über (Landkreis Dingolfing-Landau, zu Ø 15,00 €/m<sup>2</sup> in den Gemarkungen) und z.T. unter (Landkreis Landshut, Ø 17,67 €/m<sup>2</sup>) den Bodenrichtwerten.

Unter Berücksichtigung der Veränderung der Bodenrichtwerte und Kaufwerte, des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der allgemeinen Marktlage wird keine zeitliche Anpassung an den Wertstichtag vorgenommen.

#### 7.3.7 Basiswerte (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)

Nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik sowie der Marktlage am Wertstichtag ist ein **Basiswert** (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert), auf Grundlage der vorliegenden angepassten Kauffälle, als durchschnittlicher Lagewert für **Ackerflächen ohne** Ortsnähe mit überwiegend mittleren Wertfaktoren<sup>53</sup> in Höhe von

$$(16,92 \text{ €/m}^2 + 17,22) / 2 = 17,07 \text{ €/m}^2$$

**rd. 17,10 €/m<sup>2</sup>**

angemessen und marktgerecht.

Als Grünland-Bodenrichtwert wurde für die Gemarkung Niederviehbach zu den Stichtagen (01.01.2022 und 01.01.2024) jeweils 50 % des Acker-Richtwertes veröffentlicht.

Insgesamt ist nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ein **Basiswert** für absolute **Grünlandflächen** mit überwiegend mittleren Wertfaktoren in Höhe von

$$17,10 \text{ €/m}^2 / 2 = 8,55 \text{ €/m}^2$$

**rd. 8,55 €/m<sup>2</sup>**

angemessen und marktgerecht.

---

<sup>53</sup> Größe ca. 1,0 ha bis 3,2 ha (Ø 2,07 ha), mittlere ortsübliche Bonität ca. 51 bis 69 BP (Ø 61 BP), Ausformung regelmäßig bis leicht unregelmäßig, eben bis leichte geneigt, Zuzug vorhanden.

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Faktoren der zu bewertenden Flächen werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

#### 7.4 Werteinstufung

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

##### 7.4.1 Flurstück Nr. 3141

|                                                |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemarkung:                                     | Niederviehbach                                                                                                                                                                      |
| Größe:                                         | 3.593 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                |
| Lage:                                          | Gummeringer Au, nordöstlich von Niederviehbach, nördlich der Isar, siehe Anlagen 1 und 2                                                                                            |
| Art der Nutzung:                               | Grünland (lt. LK: 2.971 m <sup>2</sup> ), z.T. Gehölz/Waldrand (lt. LK: 474+148 m <sup>2</sup> , überwiegend Weißdorn, Roter Hartriegel, Silberweide, Japan. Staudenknöterich u.a.) |
| Bonität:                                       | 16 bis 45 BP (Ø 31)                                                                                                                                                                 |
| Ausformung:                                    | nahezu regelmäßig rechteckig<br>Breite: ca. 41 m, Länge: ca. 88 m                                                                                                                   |
| Oberfläche:                                    | stark gewellt, Senke im nordwestlichen Bereich (ehemaliger Graben)                                                                                                                  |
| Zuwegung:                                      | über Grasweg vorhanden                                                                                                                                                              |
| Erschließung:                                  | nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn                                                                                                                          |
| Immissionen:                                   | keine wertmindernden                                                                                                                                                                |
| Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:        | Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1.<br>Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung in unbelastetem Zustand.                                                                |
| Planerische Darstellung:                       | Fläche für die Landwirtschaft: Nutzung Grünland, z.T. Gehölz im Randbereich (Feuchtwald/Buchwald/Auwald)                                                                            |
| Sonstiges:                                     | Senke und z.T. Waldrand Biotop                                                                                                                                                      |
| Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität: | Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz                                                                                                 |

## Werteinstufung

### Flurst. Nr. 3141, TF Grünland

Die Grünlandfläche weist eine niedrige Bonität und eine vergleichsweise geringe Größe auf. Zudem ist die Oberfläche stark gewellt, weist eine Senke (nördlicher Bereich) auf und grenzt an drei Seiten an Wald an. Dies wird mit Abschlägen auf den Basiswert für Grünland einberechnet.

Der Teilbereich Gehölz, bei dem es sich um Waldrand (z.T. Biotop) handelt, wird mit 20,00 % des Basiswerts von Grünland (8,55 €/m<sup>2</sup>) bewertet. Der Wert aufstehenden Gehölzes ist darin enthalten.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

| Vergleichswert                                                                               | Flurst. Nr.         | 3141                        | Wert<br>€/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|
|                                                                                              |                     | Grünland                    |                          |
| Basiswert Grünland (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)                             |                     |                             | 8,55                     |
|                                                                                              | Detail<br>Merkmal   | Anteil Fläche<br>in Prozent |                          |
| Zu-/Abschläge wegen                                                                          |                     |                             |                          |
| Bonität                                                                                      | 16 bis 45 BP (Ø 31) | 100,00% -5,00%              | -0,43                    |
| Größe (< 0,3 ha)                                                                             |                     | 100,00% -7,50%              | -0,64                    |
| Ausformung                                                                                   |                     | 100,00% 0,00%               | 0,00                     |
| Oberfläche (stärker gewellt, Senke, Biotop,<br>Bewirtschaftung im westlichen Teil erschwert) |                     | 17,50% -20,00%              | -0,30                    |
| Zuwegung                                                                                     |                     | 100,00% 0,00%               | 0,00                     |
| Sonstiges (Waldrand an drei Seiten)                                                          |                     | 100,00% -7,50%              | -0,64                    |
| Vergleichswert unbelastet                                                                    |                     |                             | 6,54                     |

### Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 3141, unbelastet

Grünlandbereich

$$2.971 \text{ m}^2 \times 6,54 \text{ €/m}^2 = 19.430,34 \text{ €}$$

Teilbereich Gehölz/Waldrand

$$622 \text{ m}^2 \times 8,55 \text{ €/m}^2 \times 20,00\% = 1.063,62 \text{ €}$$

$$3.593 \text{ m}^2 \times 5,70 \text{ €/m}^2 \text{ Ø} = 20.493,96 \text{ €}$$



#### 7.4.2 Flurstück Nr. 3143

|                                                |                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemarkung:                                     | Niederviehbach                                                                                                                                         |
| Größe:                                         | 2.557 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |
| Lage:                                          | Gummeringer Au, nordöstlich von Niederviehbach, nördlich der Isar, siehe Anlagen 1 und 2                                                               |
| Art der Nutzung:                               | Grünland (lt. LK: 2.418 m <sup>2</sup> ), z.T. Gehölz/Waldrand (lt. LK: 139 m <sup>2</sup> , überwiegend Weißdorn, Roter Hartriegel, Silberweide u.a.) |
| Bonität:                                       | 31 bis 45 BP (Ø 34)                                                                                                                                    |
| Ausformung:                                    | annähernd regelmäßig, leicht trapezförmig<br>Breite: 23 bis 39 m, Ø ca. 32 m, Länge: ca. 81 m                                                          |
| Oberfläche:                                    | stark gewellt, Senke im mittleren Bereich (ehemaliger Graben)                                                                                          |
| Zuwegung:                                      | vorhanden                                                                                                                                              |
| Erschließung:                                  | nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn                                                                                             |
| Immissionen:                                   | keine wertmindernden                                                                                                                                   |
| Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:        | Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1.<br>Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung in unbelastetem Zustand.                                   |
| Planerische Darstellung:                       | Fläche für die Landwirtschaft: Nutzung Grünland, z.T. Gehölz im Randbereich (Feuchtwald/Buchwald/Auwald)                                               |
| Sonstiges:                                     | Senke und z.T. Waldrand Biotop                                                                                                                         |
| Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität: | Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz                                                                    |

## Werteinstufung

### Flurst. Nr. 3143, Teilfläche Grünland

Die Grünlandfläche weist eine unterdurchschnittliche Bonität und eine vergleichsweise geringe Größe auf. Zudem ist die Oberfläche stark gewellt, weist eine Senke (mittlerer Bereich) auf und grenzt an zwei Seiten an Wald an. Dies wird mit Abschlägen auf den Basiswert für Grünland einberechnet.

Der Teilbereich Gehölz, bei dem es sich um Waldrand (z.T. Biotop) handelt, wird mit 20,00 % des Basiswerts von Grünland (s.o.) bewertet.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

| Vergleichswert                                                   |                     | Flurst. Nr. 3143<br>Grünland | Wert<br>€/m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------|
| Basiswert Grünland (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert) |                     |                              | 8,55                     |
|                                                                  | Detail<br>Merkmal   | Anteil Fläche<br>in Prozent  |                          |
| Zu-/Abschläge wegen                                              |                     |                              |                          |
| Bonität                                                          | 31 bis 45 BP (Ø 34) | 100,00%                      | -5,00%                   |
|                                                                  |                     |                              | -0,43                    |
| Größe (< 0,25 ha)                                                |                     | 100,00%                      | -10,00%                  |
|                                                                  |                     |                              | -0,86                    |
| Ausformung, Nutzbarkeit                                          |                     | 100,00%                      | -2,50%                   |
|                                                                  |                     |                              | -0,21                    |
| Oberfläche (stärker gewellt, Senke, Biotop)                      |                     | 11,00%                       | -20,00%                  |
|                                                                  |                     |                              | -0,19                    |
| Zuwegung                                                         |                     | 100,00%                      | 0,00%                    |
|                                                                  |                     |                              | 0,00                     |
| Sonstiges (Waldrand an zwei Seiten)                              |                     | 100,00%                      | -5,00%                   |
|                                                                  |                     |                              | -0,43                    |
| Vergleichswert unbelastet                                        |                     |                              | 6,43                     |

### **Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 3143, unbelastet**

Grünlandbereich

$$2.418 \text{ m}^2 \times 6,43 \text{ €/m}^2 = 15.547,74 \text{ €}$$

Teilbereich Gehölz/Waldrand

$$139 \text{ m}^2 \times 8,55 \text{ €/m}^2 \times 20,00\% = 237,69 \text{ €}$$

$$2.557 \text{ m}^2 \quad \boxed{6,17 \text{ €/m}^2 \text{ Ø}} \quad \mathbf{15.785,43 \text{ €}}$$

## 8 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrs-/Marktwert (unbelastet) der Bewertungsobjekte am Wertstichtag insgesamt:

| Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte |                         |        |                                 |            |                  |
|-------------------------------------------|-------------------------|--------|---------------------------------|------------|------------------|
| Flurst.<br>Nr.                            | Größe in m <sup>2</sup> |        | Verkehrs-/Marktwert, unbelastet |            |                  |
|                                           | einzel                  | gesamt | €                               | € gerundet | €/m <sup>2</sup> |
| 3141                                      |                         | 3.593  | 20.493,96                       | 20.500,00  | 5,70             |
| 3143                                      |                         | 2.557  | 15.785,43                       | 15.800,00  | 6,17             |
| Gesamt                                    |                         | 6.150  | 36.279,39                       |            | 5,90             |
| Gesamt gerundet                           |                         |        | <b>36.300,00</b>                |            | 5,90             |

Diese Zusammenstellung gilt nur im Gesamtkontext des Gutachtens unter den im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen und Ausschlusskriterien.

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 23.04.2026

Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.

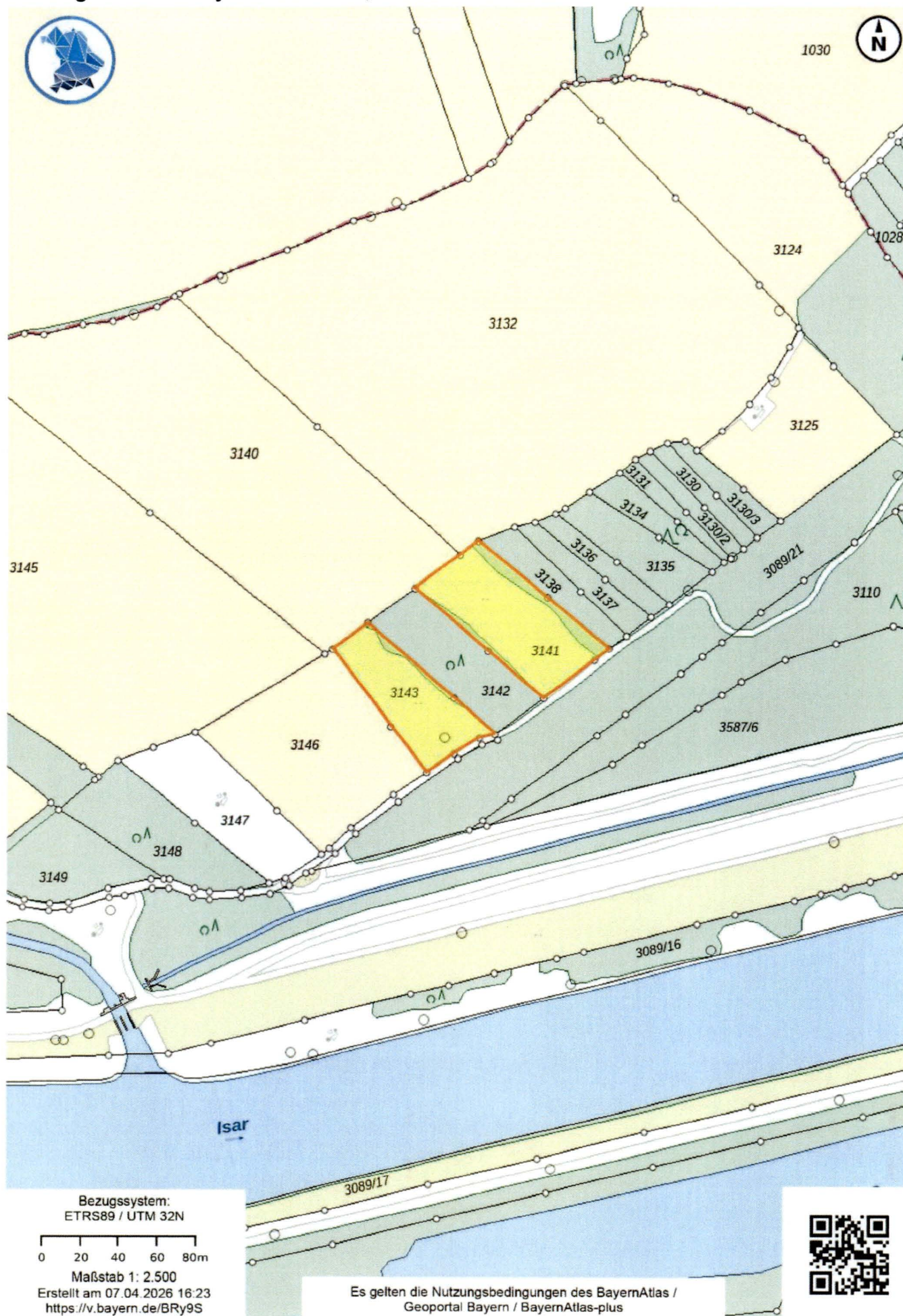






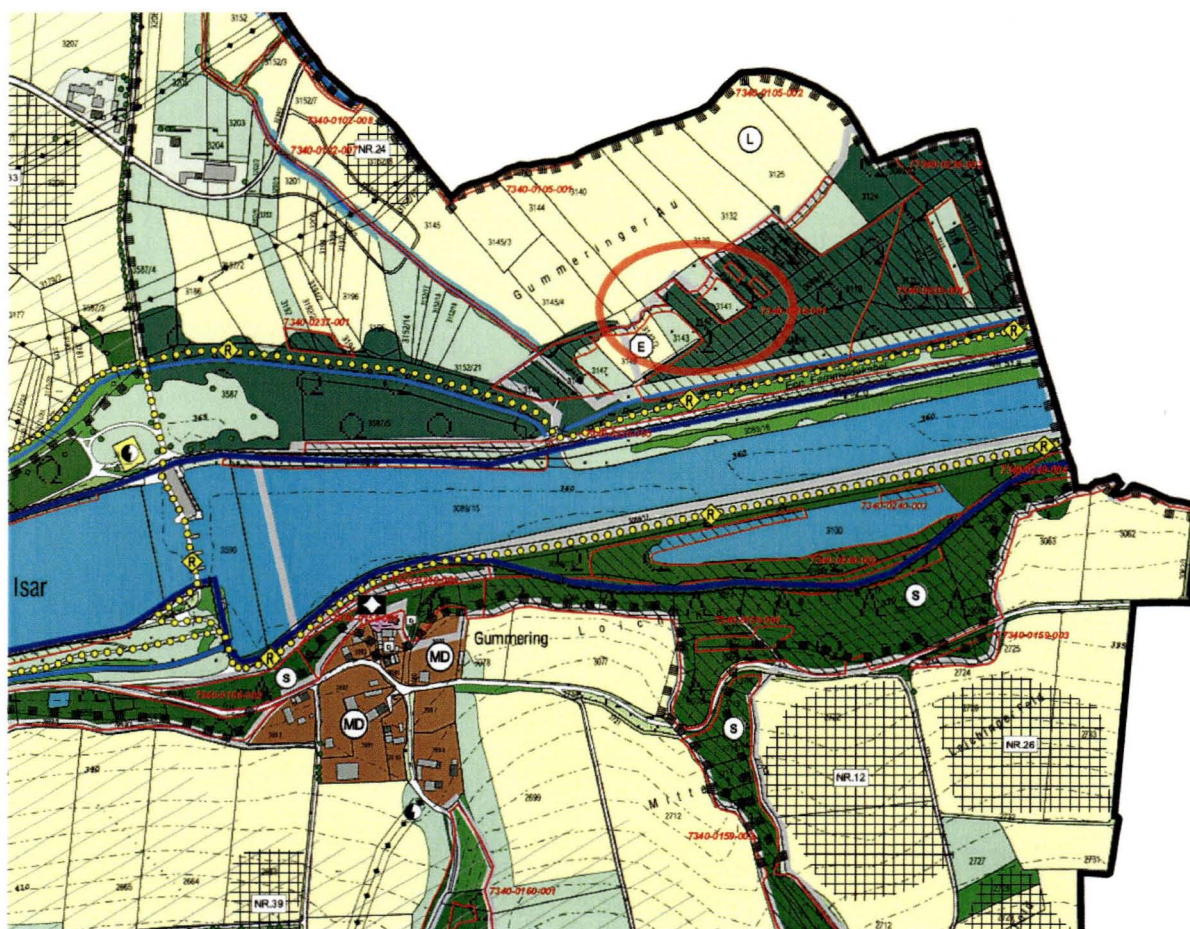


Auszug aus dem BayernAtlas Plus, ALKIS®-Flurkarte





## Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach



Quelle: Gemeinde Niederviehbach, Flächennutzungsplan. Rote Markierung durch Dr. Fischer partners. Nicht zur Maßentnahme geeignet.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

#### Wohnbauflächen

Allgemeines Wohngebiet

#### Gemischte Bauflächen

Dorfgebiet

Mischgebiet

#### Gewerbliche Bauflächen

Gewerbegebiet

Industriegebiet

#### Sonder Bauflächen

Sonstige Sondergebiete

Sondergebiet Energie, Photovoltaikanlage

Sondergebiet Sport, Skateanlage

#### Sonstige Flächen

Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff

### Fläche für die Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen

Flächen für die Landwirtschaft, derzeitige Nutzung Acker bzw. Stilllegungsflächen

Flächen für die Landwirtschaft, derzeitige Nutzung Grünland (ohne Bedeutung für Dauergrünland im Sinne der landwirtschaftlichen Gebietskultive bzgl. der landwirtschaftlichen Förderung)

Extensivgrünland, Sukzession etc.

Hofnahe Grünfläche

Laubwald

Nadelwald

Mischwald

### Maßnahmen und Empfehlungen

Alle Maßnahmenvorschläge können nur umgesetzt werden, wenn dadurch keine Nachteile bei der Bewirtschaftung sowie bei der Gewährung landwirtschaftlicher Prämien und Ausgleichszahlungen erwachsen können.

Schaffung eines Netzes verbundener Biotope (abseits von Gewässern)

Bevorzugte Räume ökologische Ausgleichsmaßnahmen (durch Flächenankauf, Flächentausch, Grunddienstbarkeiten oder Reallasten)

Förderung der Schaffung von Verbindungsflächen und -elementen, z. B. Hecken, Gehölzgruppen, Gehölze, Gebüsche, Altgrasbestände, extensiv genutzte Mahdweiden, Kleingewässer, Stilllegungsflächen



**Auszug aus dem BayernAtlas Plus**  
**Thema: Umwelt und Naturgefahren, Hochwasser**  
**Wassersensible Bereiche**



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Copernicus Sentinel-2 der EU, Datenbezug 2018, verarbeitet durch Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), Basiskarte: Luftbild + Beschriftung, mit Darstellung durch den Anwender. Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 08.04.2026.

**Legende**



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Wassersensibler Bereich



**Auszug aus dem BayernAtlas Plus**  
**Thema: Umwelt und Naturgefahren, Natur**  
**Biotopkartierung Flachland**



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Hintergrundkarte: Luftbild, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender, Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Quelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 08.04.2026.

**Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)**

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Biotophaupt Nr.       | 7340-0238                               |
| Biotopteilflächen Nr. | 7340-0238-001                           |
| Überschrift           | Naturnaher Auwald in der Gummeringerau. |
| Hauptbiotoptyp        | Auwälder (98 %)                         |
| Weitere Biotoptypen   | Gewässer-Begleitgehölze, linear (2 %)   |





**Bild Nr. 1**

Ortstermin am  
22.07.2025

Flurst. Nr. 3141  
Gemarkung  
Niederviehbach

Grünland,  
stark gewellt

fotografiert nach  
Nordwesten



**Bild Nr. 2**

Flurst. Nr. 3141

Grünland

in den Randberei-  
chen: Gehölz

fotografiert von  
Norden nach Süd-  
osten





**Bild Nr. 3**

Flurst. Nr. 3143  
Gemarkung  
Niederviehbach

Grünland,  
gewellt

fotografiert von  
Norden nach  
Südosten



**Bild Nr. 4**

Flurst. Nr. 3143

Grünland

im Randbereich:  
Gehölz

fotografiert von  
Norden nach  
Süden