

**Sachverständigenbüro  
für Immobilienbewertung  
HERMANN FENIS**

Eingangsstelle  
Landgericht u. Amtsgericht  
Landshut (12)  
DEZ. 2022  
Scheck  Euro   
GKM

**Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München**

**Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics**

Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

Az: 3K 63/24

**Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - Az: ~~3K 115/21~~**

# GUTACHTEN

## über den Verkehrswert von

Flurstück Nr. 438, Gemarkung Niederreisbach (Landau/Isar)  
– 1.840 m<sup>2</sup>; Sport, Freizeit- und Erholungsfläche (Gartenanlage) –

Lage, Navigation: Nähe Stieberg 7, 94419 Niederreisbach

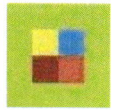


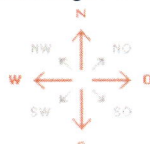
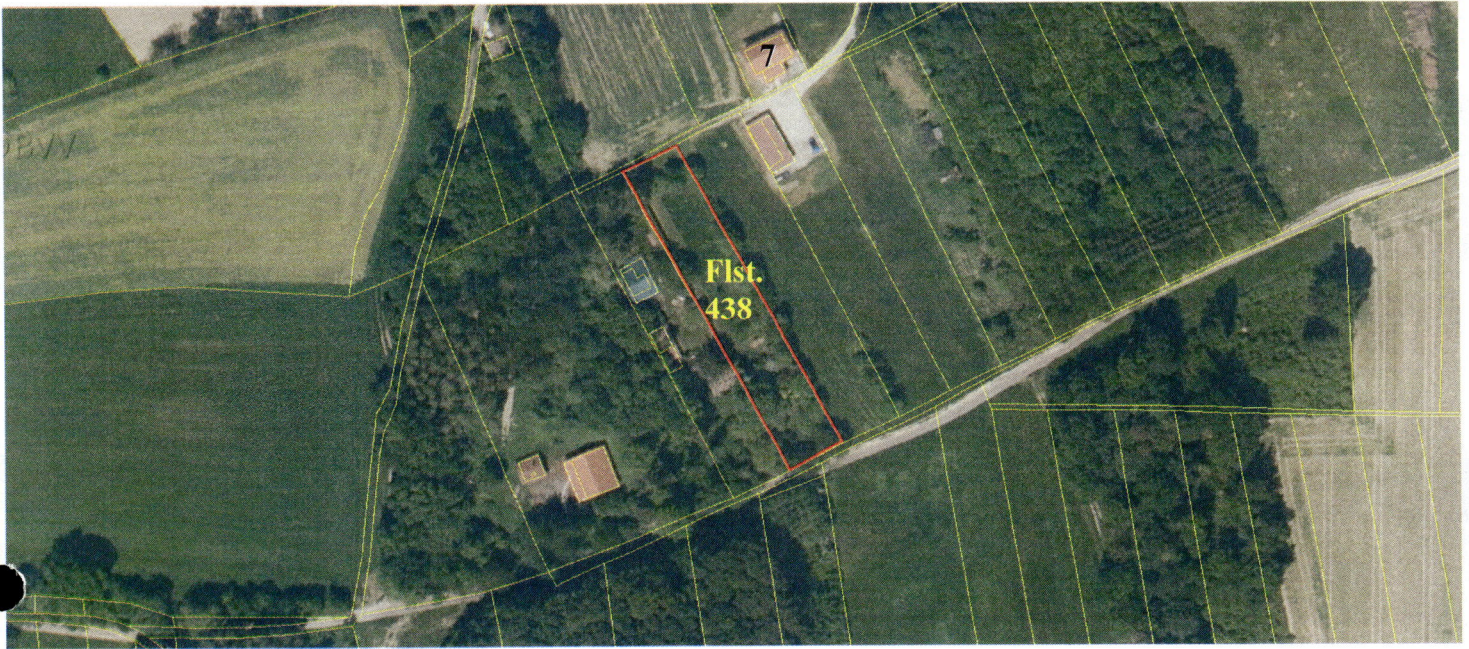
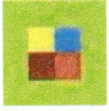
Verkehrswert: 46.000 €

Bewertungsstichtag: 01.12.2022

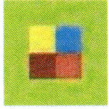
Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 115/21  
Flurstück Nr. 438, Gemarkung Niederreisbach (Landau/Isar)  
1.840 m<sup>2</sup>; Sport, Freizeit- und Erholungsfläche (Gartenanlage)

---









# Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

eines mit 1.840 m<sup>2</sup> parzellierten Garten auf der Südwestseite von Stieberg

**Nähe Stieberg 7 in 94419 Niederreisbach bei Reisbach**

Amtsgericht Landau an der Isar

Grundbuch von Niederreisbach

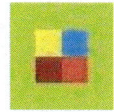
Blatt 824

Flurstück Nr. 438

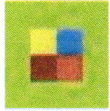
Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Flurstück Nr. 438

wurde zum Stichtag 1. Dezember 2022 ermittelt mit

**46.000 €**



Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens  
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,  
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag  
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 3 K 115/21 –  
zugrunde liegt.



## Inhaltsverzeichnis:

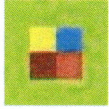
<b>1. Kurzbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Auftrag und Unterlagen</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Beschreibung</b> .....	<b>11</b>
3.1 Grundbuch .....	11
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	12
3.2.1 Übersicht Großraumlage .....	12
3.2.2 Orts-/Erschließungslage .....	13
3.2.3 Topografische Lage.....	14
3.3 Leitpläne .....	15
3.3.1 Regionalplan .....	15
3.3.2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan .....	16
3.4 Fotodokumentation .....	17
3.5 Örtliche und räumliche Situation.....	22
3.5.1 Makrolage .....	22
3.5.2 Mikrolage .....	22
3.5.3 Klima .....	22
3.5.4 Grund & Boden .....	22
3.6 Grundstück, Eckdaten des Flurstücks .....	22
3.7 Beurteilung.....	22
3.7.1 Status .....	22
3.7.2 Gärten und bauliche Anlagen im Außenbereich .....	22
3.7.3 Qualitative Beurteilung.....	22
<b>4. Wertermittlung</b> .....	<b>22</b>
4.1 Methodisches Vorgehen .....	22
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen.....	22
4.1.2 Wahl der Bewertungsverfahren.....	22
4.2 Sachwertermittlung.....	22
4.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert.....	22
4.2.2 Wertableitung Grund und Boden .....	22
4.2.3 Vergleichswerte und –faktoren .....	22
4.2.4 Bauwerte.....	22
4.3 Vergleichswertermittlung Gartenland / Landwirtschaftsfläche .....	22
4.3.1 Vergleichswert als „Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche“ .....	22
4.3.2 Vergleich Sonstiges Bauland.....	22
4.3.3 Ertragswert / Pachtwert(-verfahren) als Vergleichswert .....	22
<b>5. Verkehrswert, Aussage</b> .....	<b>22</b>
<b>6. Schlusswort</b> .....	<b>22</b>

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten. (Anlagen und Anhang sind vorläufig freibleibend.)



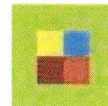
## 1. Kurzbeschreibung

<b>Objektlage-Navigation:</b>	Südliche Hügellage am Mittleren Vilstal, 1,2 km südöstlich von Reisbach; Landkreis Dingolfing-Landau, Markt-gemeinde Reisbach, Altgemeinde und Gemarkung Nie-derreisbach, Flur der „Gemeindeteile“ an der Südseite des Stieberg (460 m Seehöhe); Navigation: 25 m südwestlich des Anwesens „Stieberg 7, 94419 Reisbach“
<b>Entfernungen:</b>	Ortsrandferne - 1,2 Fahrkilometer (Moosweg/Straßäcker), Marktmitte Reisbach - 2 km, Dingolfing - 17 km, Landau / Isar - 17 km, Landshut - 50 km, München - 120 km;
<b>Grundbuchstelle:</b>	AG Landau/Isar, Grundbuch Niederreisbach, Blatt 824;
<b>Grundbuchescrib und Größe:</b>	Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche zu <b>1.840 m<sup>2</sup></b> ;
<b>Art und Maß der baulichen Nut-zung, bauliche Beschränkungen:</b>	Mehrfach erschlossener, mit Altbaum- und Strauch-bestand und Zaun eingefriedeter Garten mit Wiesen-vorplatz, Innen-Grünfläche, Blumen- und Gemüsebeete (Brache), Grüngut-Lager, Wassercontainer, Terrassen im unteren Südhang mit Überschildung/Altbäume und ein-gerichteter, offener Feuerstätte; geschützter Bestand im Außenbereich (§ 35 BauGB) – ohne sonstige Planungs-hindernisse.
<b>Belastungen:</b>	nicht ersichtlich;
<b>Umgebung:</b>	Land-/Forstwirtschaft, Naherholungswege und Gewässer
<b>Zustand:</b>	bewirtschaftet, unterhalten;
<b>Bebauung:</b>	keine
<b>Erschließung:</b>	Feldwege der Marktgemeinde an der Nord- & Südflanke
<b>Miet- und Pachtverhältnisse:</b>	nicht bekannt;
<b>Nicht geschätzte Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen:</b>	keine
<b>Gewerbebetrieb:</b>	nicht ersichtlich;
<b>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</b>	Keine; Bestandsschutz der baulichen + nichtbaulichen Anlagen einer „Sport-, Freizeit- & Erholungsfläche“.
<b>Verkehrswert:</b>	<b>46.000 €</b> (zum Gutachten-/Bewertungsstichtag am 01.12.2022)



## 2. Auftrag und Unterlagen

<b>Auftraggeber(in):</b>	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
<b>Auftrag / Verwendungszweck / Datum:</b>	Gutachten über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 115/21 – 24.08.2022
<b>Gegenstand der Wertermittlung:</b>	Flurstück Nr. 438, Gemarkung Niederreisbach (Landau/Isar)
<b>Arbeitsunterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Amtsgericht Landau, Abdruck aus dem Grundbuch von Niederreisbach, Blatt 824;</li><li>• Vermessungsamt Landau/Isar, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;</li><li>• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Dingolfing;</li><li>• Kaufwert-Listen für Landwirtschaftsflächen;</li><li>• Kaufwert-Listen für Bauland;</li><li>• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand: 01.12.2022)</li><li>• Fachinformation Naturschutz (Stand: 01.12.2022)</li><li>• Regionalplan</li><li>• Standortkundliche Bodenkarten</li><li>• Flächennutzungsplan</li><li>• Bodenschätzungskarte</li></ul>
<b>Abschluss der Recherchen:</b>	01.12.2022
<b>Objektbesichtigung:</b>	17.09. bzw. 07.11.22 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
<b>durch:</b>	den Sachverständigen und Hilfskraft (am 17.09.22)
<b>Umfang:</b>	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	01.12.2022



**Hinweise:**

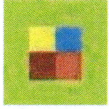
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche bzw. anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mit eingeschlossen, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Es existieren keine amtlichen Hinweise. Bei der Ortsbegehung waren ebenso keine diesbezüglichen Hinweise ersichtlich. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen bzw. nichtbaulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, sowie der Ortsbesichtigung. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt,



**Hinweise ff:**

dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

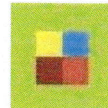
Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

Das Gutachten wird ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht, und der genannten Zweckbestimmung.

**Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.**



### 3. Beschreibung

#### 3.1 Grundbuch

##### Bestand:

Grundbuchabdruck vom		09.02.2022	Amtsgericht: Landau / Isar	
Grundbuch von:		Niederreisbach	Band / Blatt: 18 / 824	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart		Größe [m <sup>2</sup> ]
1	438	Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche		1.840

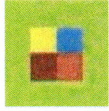
##### Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 08.02.2022

##### Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

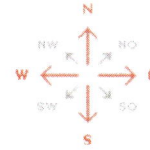
Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

Es sind keine sonstigen „Lasten und Beschränkungen“ in der diesbezüglichen zweiten Abteilung des betreffenden Grundbuchblattes (Nr. 824) von Niederreisbach eingetragen.



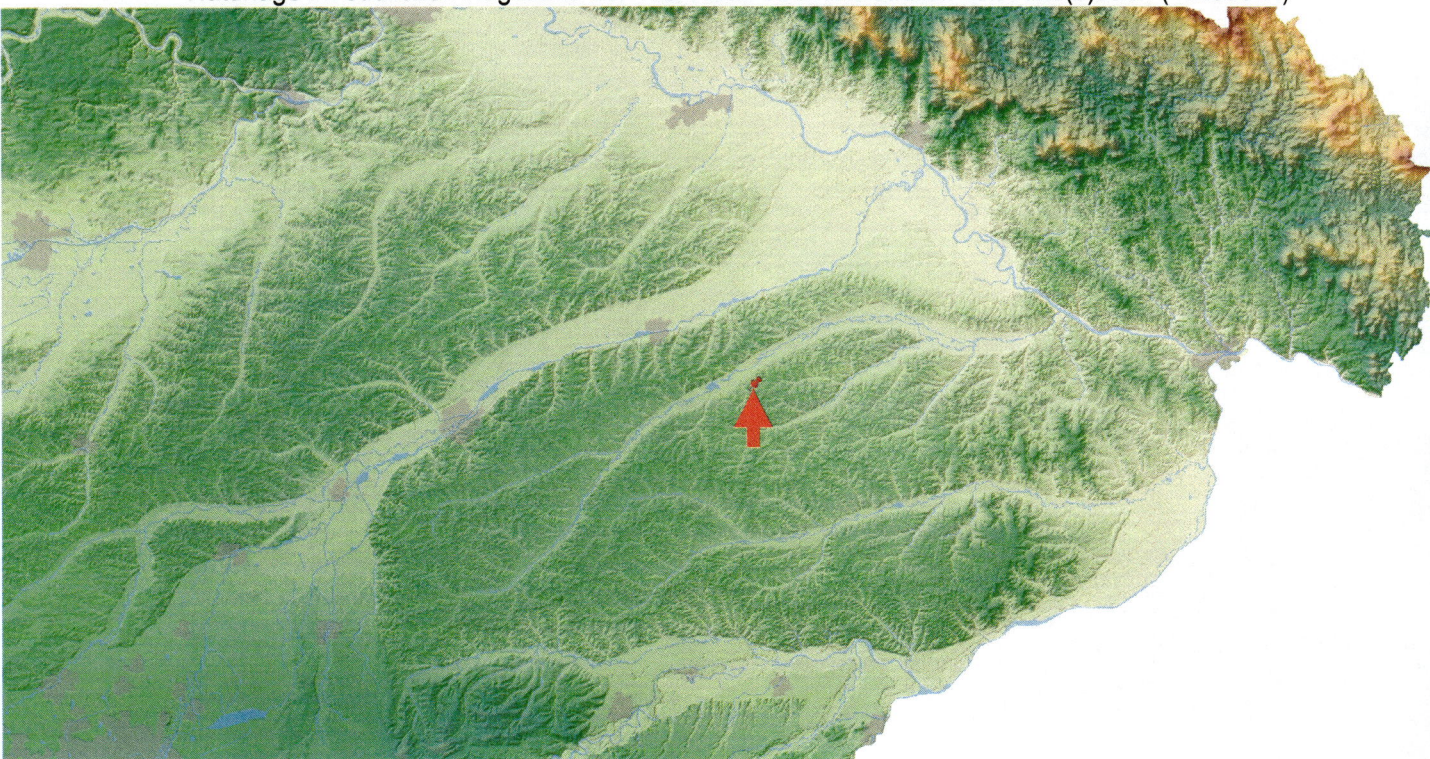
### 3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

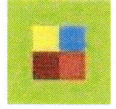
#### 3.2.1 Übersicht Großraumlage



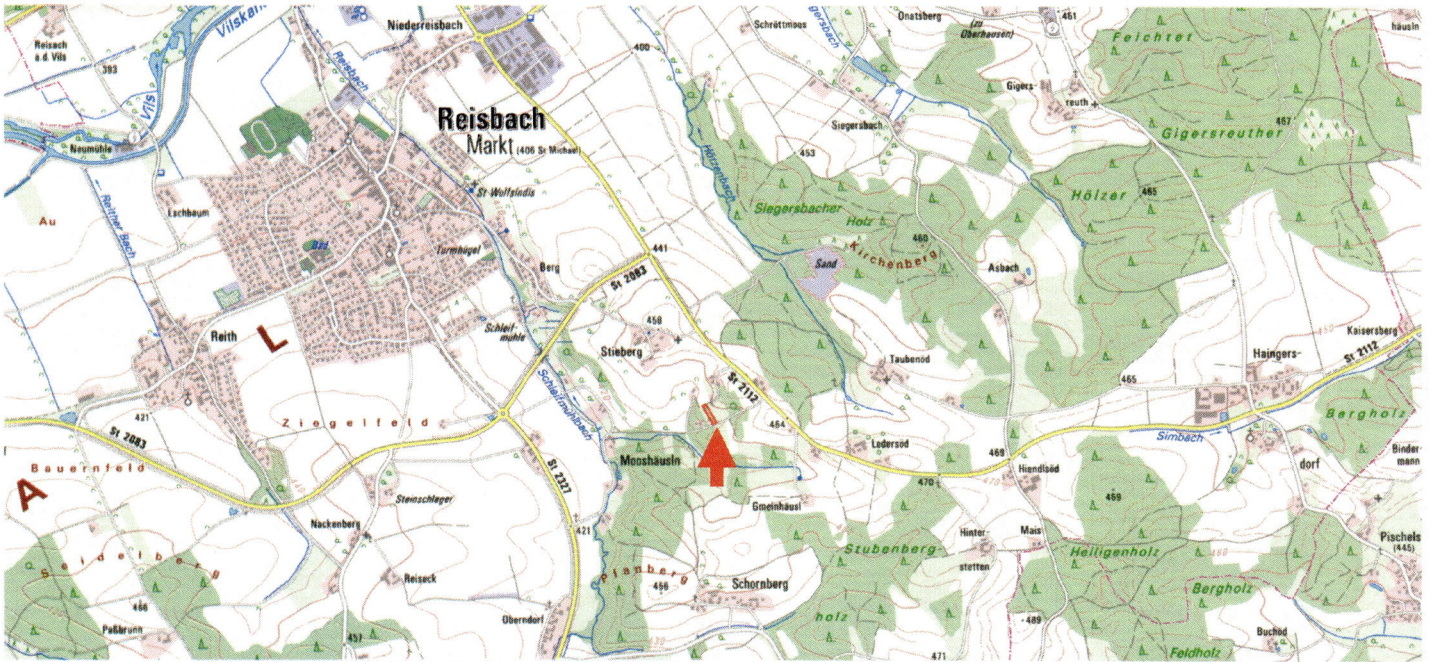
Großlage an der mittigen Südflanke der interregionalen Achse Freising – Landshut – Dingolfing – Landau – Straubing – Passau / Oberösterreich (Objektmarkierung: roter Hinweis Pfeil / Rotpunkt)

Naturlage im südlichen Hügelland der Vils/Vilstal oberhalb/südlich von Reis(s)bach (=NiederR)



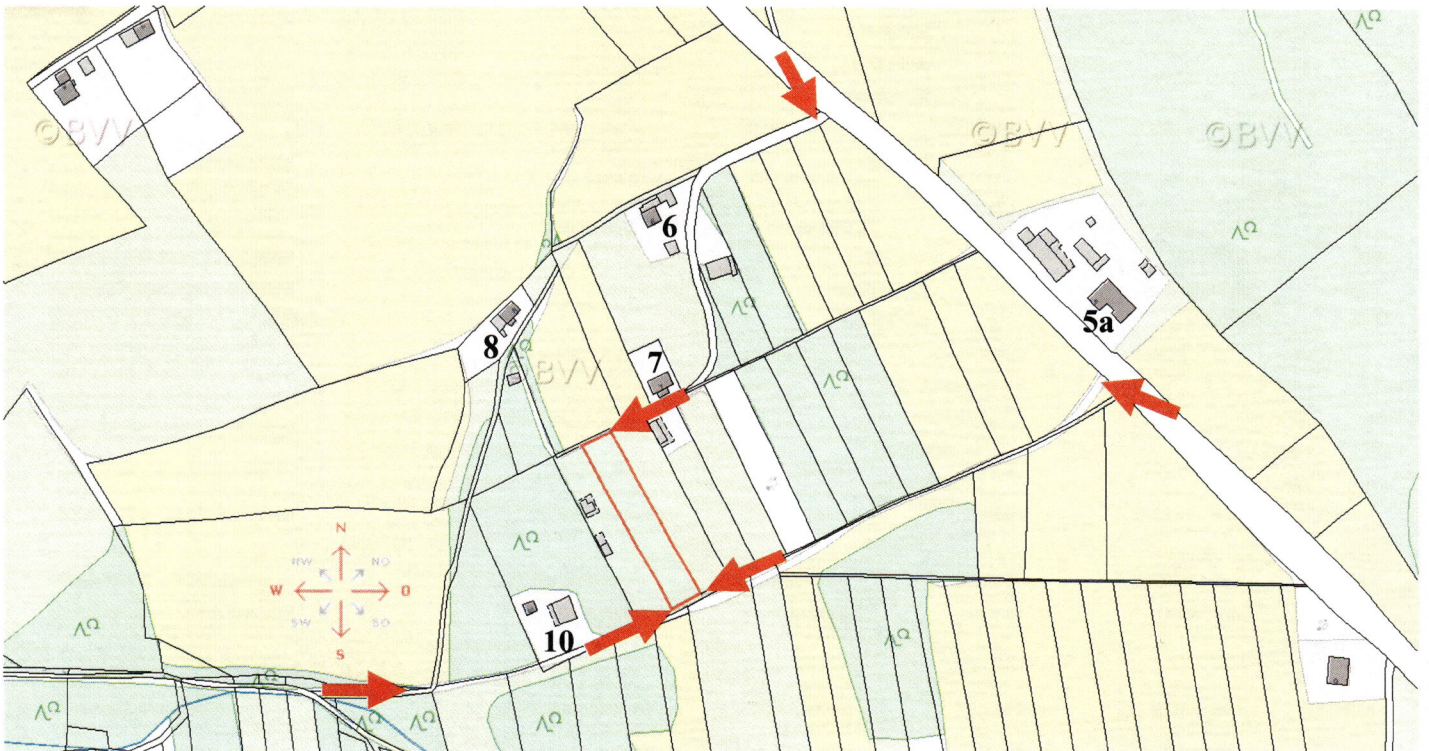


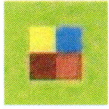
### 3.2.2 Orts-/Erschließungslage



Objektlage und Erschließung zwischen der über den Stieberg nordöstlich verlaufenden Staatsstraße → Simbach bzw der in westseitiger Tallage verlaufenden Staatstraße → Marklkofen;

3-fach Anbindung per a) Stieberg 7 (Nordflanke), b) Stieberg 5a (Südflanke/Ost), c) Stieberg 10 bzw. Mooshäusln 1 (Südflanke West/Schleifmühlbach → Reisbach); 94419 Niederreisbach:



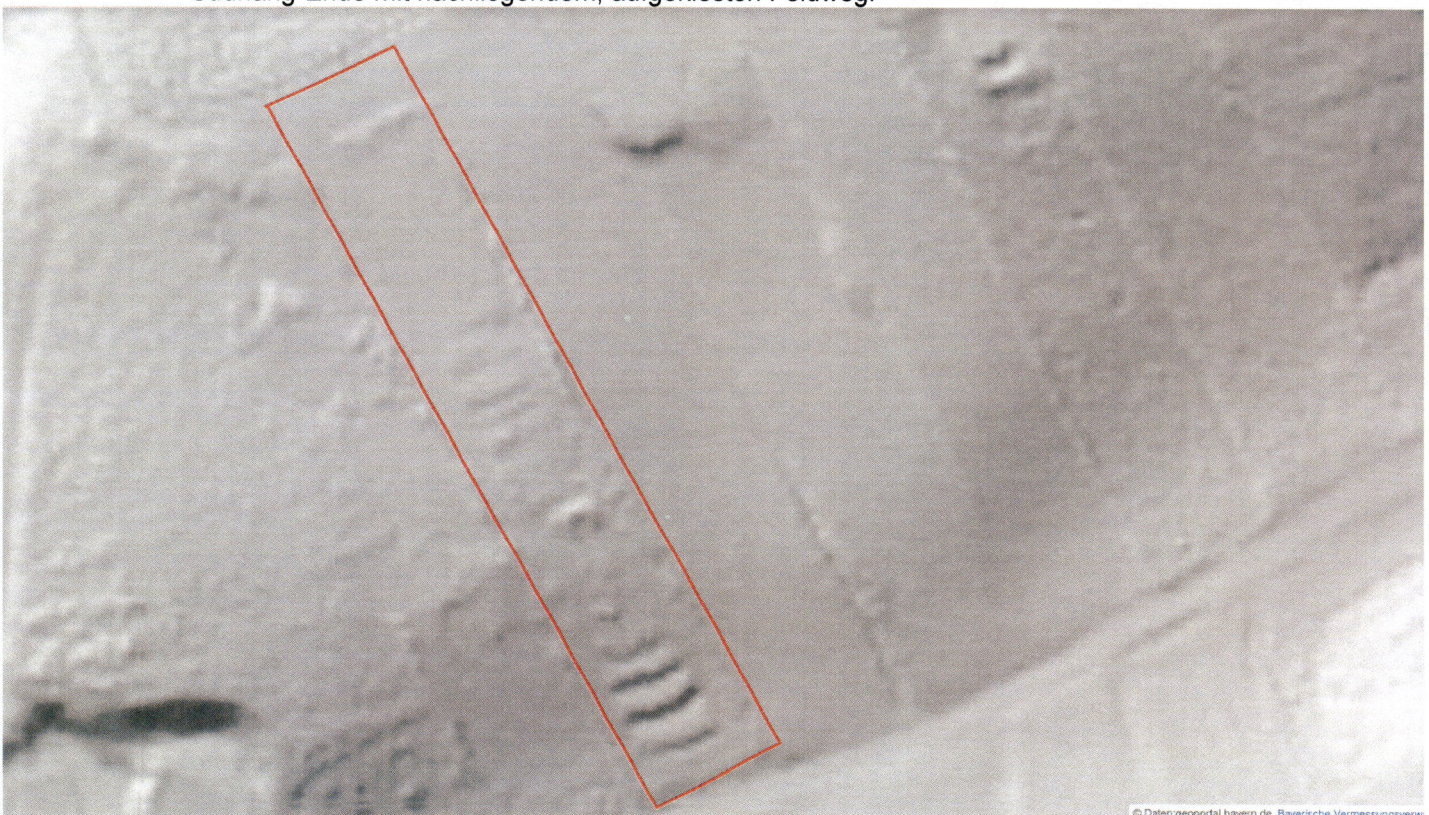


### 3.2.3 Topografische Lage

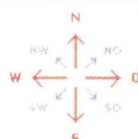


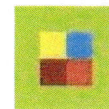
Südhanglage im Hochufer/Hügeland des Vilstales südöstlich der Hauptortschaft Reisach

Topografie / Gelände-Relief der Hanglage – Ø Gefälle = 10 % inkl. der mittigen, leicht steileren Gemüsebeet-Terrassen und der stärker abgestuften Kultivierung inkl. Lagerfeuer-Terrasse am Südhang-Ende mit nachliegendem, aufgekliesten Feldweg:



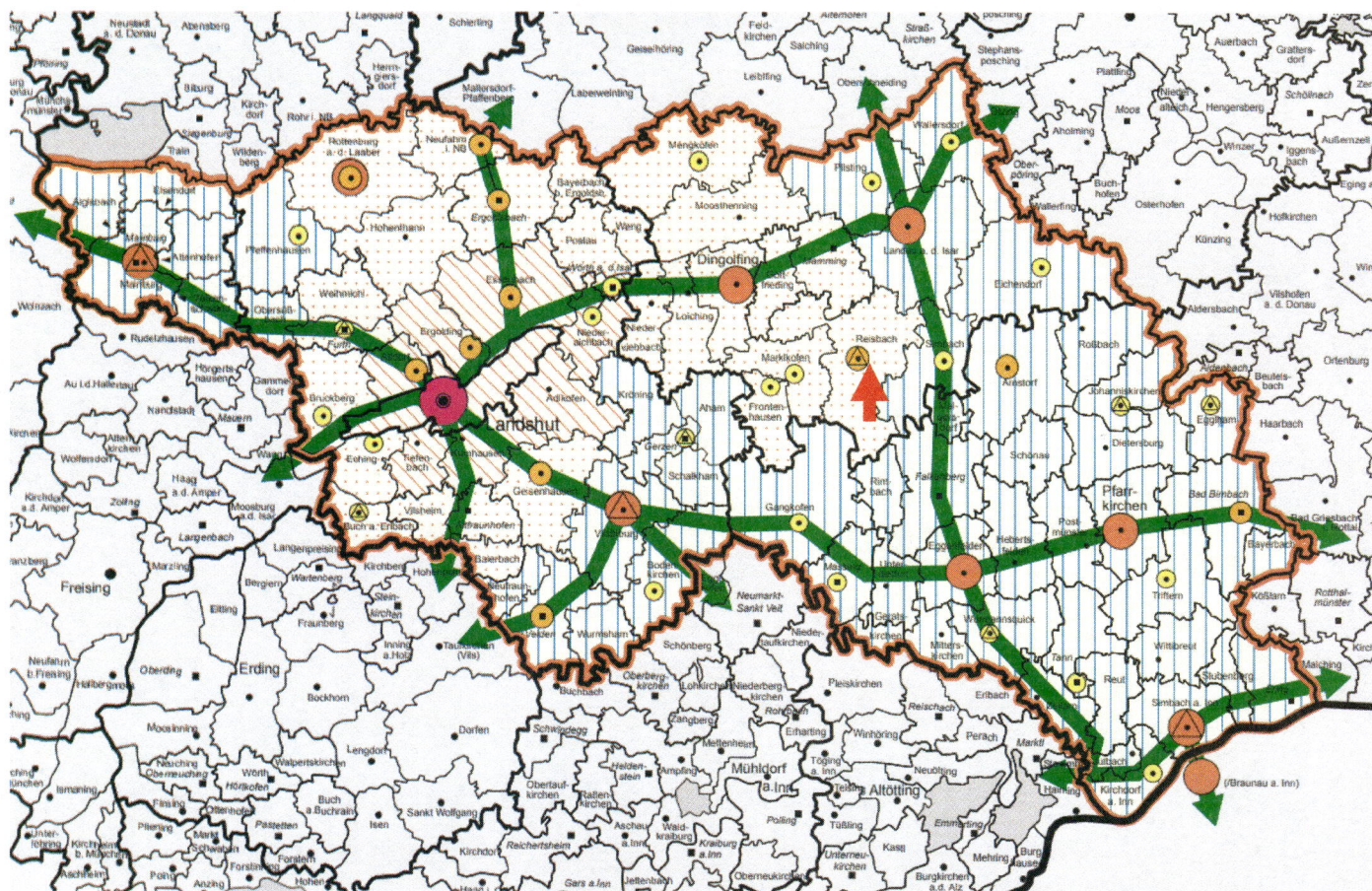
© Daten:geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverw.





### 3.3 Leitpläne

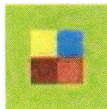
#### 3.3.1 Regionalplan



Grundstückslage im „Allgemeinen Ländlichen Raum“, im Ausschlußgebiet von Windkraftanlagen (= keine WKAs) der kreisangehörigen, bevorzugt zu entwickelnden Gemeinde Reisbach mittelbar zwischen der Dingolfinger und Eggenfeldener Achse (Objektmarkierung: roter Hinweis-Pfeil)

Reisbach erscheint im Verbund mit Marklkofen im Westen und dem wiederum westlich nachliegenden Frontenhausen und folglich dem bekannten Aham als wirtschaftliches Konglomerat („cluster“) am rechten Ufer der Mittleren Vils, in einem planerisch unbelasteten Bereich mittelbar an der mächtigen Dingolfinger Achse sowie unmittelbar an der inter-regionalen Entwicklungsachse Straubing-Simbach-Eggenfelden-Burghausen.

Auf dem Flur-/Grundstück der Bewertung lasten weder regionale Trenngrünbereiche noch sonstige naturschutzrechtliche oder sonstige leitplanerische Auflagen.



### 3.3.2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

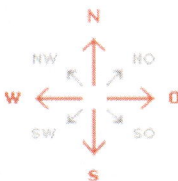


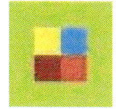
Objektmarkierung: rote Hinweis-Pfeile zur Nord- und Südflanke

#### Legende:



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

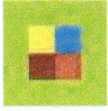




### 3.4 Fotodokumentation



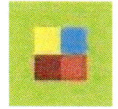
Nordseitige Erschließung (am Grasweg); 1) Westansicht; 2) Ostansicht aus Richtung Stieberg 7 mit Blick auf den Wiesen-Vorplatz des Grundstücks (flacher Bereich der Hangkuppe)



Nordflanke: ← 18 m Breite →

Holzgatter mit Eisengitter als Abgrenzung der Zufahrt am nordseitigen Vorplatz der Hügelkuppe  
Innen-Ansicht mit Wiesen-/Rasenrön in der nördlichen, flacheren Hälfte des Flurstücks:

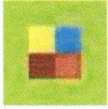




Bäume- und Sträucher besäumte Ostflanke: ← ca. 100 m Länge →  
(Innenliegender Baum-/Strauchsaum mit Flurstücksgrenze außen gem. Schummerung + Zaun)

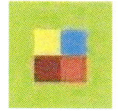
Grundstücksende am unteren, südseitigen Erschließungsbereich (ebenfalls mit ca. 18 m Front):

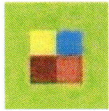




Übergang von der oberen Wiese zu den mittigen, brachliegenden Beeten







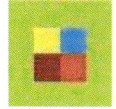
### 3.5 Örtliche und räumliche Situation

Bezirk Niederbayern, Planungsregion Landshut (PR 13), Metropolregion München, Landkreis Dingolfing-Landau, Altkreis Landau/Isar, Markt Reisbach, Altgemeinde und Gemarkung Niederreisbach, land- und gartenbauliche Flur der Gemeindeteile<sup>1</sup> Stieberg (Urkarte: „In der Gemeinde“); land- und forstwirtschaftlicher Außenbereich, mittelbarer Naherholungsbereich südöstlich des Marktes (in 2 km Fußwegentfernung), auf der Südflanke des Stieberg drainierend in Richtung Westen mit dem nachliegenden Seitental Schleifmühlbach als Hauptader des Gewässer Reisbach, als Seitenarm zum Hauptgewässer von Vils/Vilstal; Der Bewertungsbereich ist komplett lastenfrei, d.h., frei von Planungslasten, Baulasten und Altlasten. Der nahe Markt ist in der Landesleitplanung als ein bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum im Dreieck der Mittelzentren Eggenfelden-Dingolfing-Landau/Isar bedacht. Die Siedlungsentwicklung des Marktes erfolgt zum Bewertungszeitpunkt in Richtung Süden/Schleifmühlbach(-tal) / (Objekt); womit die „Ortsrandentfernung“ mit ca. 1,2 km (Moosweg / Am Straßäcker) angenommen wird.

Naturräumliche Einheit Unterbayerisches Hügelland der Isar-Inn-Schotterplatten, Tertiäres Hügelland, Unternaturraum Hügelland / Mittleres Vilstal; unmittelbar südliches Hochufer am Seitenarm von Reisbach/Schleifmühlbach als Beginn des „Holzlandes“.



<sup>1</sup> Gemein-Gebrauch, Gemeinde-Lehen als Teil des Rentamtes Landshut des Kurfürstentum Bayern; vom Lehn zum gemeinen Anteil: Im Zuge der Grundbuchanlegung wurden in Bayern Nutzungsrechte an Gemeindegrundbesitz, die im Grundsteuerkataster bei einem berechtigten Anwesen vorgetragen waren, im Titel (BestandsVZ) des Grundbuchblattes des berechtigten Anwesens (hier historisch die Nr. 86; ein heutiges Gärtnerei-Anwesen östlich von Kirche/Marktplatz) vermerkt.



Es gibt zwei „Stieberg“ im Gemeindegebiet. Das zu bewertende Freizeitgrundstück liegt im mittelbaren südlichen Markt-Anschluss auf dem Stieberg von Niederreisbach zwischen dem gleich hohen Kirchberg-Rücken im Osten und dem Abhang (zum Schleifmühlbach-Reisbach) Mooshäusln im Westen; (≠ Stieberg/Haberskirchen zw. Fuchsberg & Hubberg) Das Grundstück liegt in der beginnenden Hügelland-/Holzland-Flur, (in Riesform), südöstlich und in Fußweg-Entfernung zum Markt Reisbach als Hauptortschaft der Kommune Reisbach (mit insgesamt 119 Ortschaften).

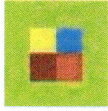
### 3.5.1 Makrolage

Reisbach verkörpert mit ca. 7.850 Erstwohnsitznehmern einen „bevorzugt zu entwickelnden Siedlungsschwerpunkt“ eines Unterzentrums im ansonsten „reinen ländlichen Raum“ in der Mitte der Planungsregion Landshut. Zum Bewertungszeitpunkt erscheinen wenigstens drei neue Bebauungsplangebiete in der Bebauung / Umsetzung (in Richtung Süden und damit in Richtung des Bewertungsbereichs des Flurstücks Nr. 438).

Die Nähe zum Mittelzentrum Dingolfing (17 km), als Kreisstadt und BMW-Großfabrik im nördlich nachliegenden Isartal, an der Autobahn/Europatrasse München-Deggendorf (Pilsen (CZ) bzw. Passau / OÖ), gibt Reisbach im Rahmen der Dezentralisierung eine Teil-Zentralität ohne die Nachteile der Lärmkulisse der A 92 und der Siedlungsverdichtung dieses großen Standorts. Mengkofen im nördlichen Hügelland (des Isartals) bzw. Reisbach im südlichen Hügelland (als eigener Naturraum der Mittleren Vils mit samt Hügelland der Vils) verkörpern die nächsten Ausweich-/Erholungsbereiche relativ zur Verbauung des Isartals.

Die örtliche Wirtschaftsstruktur erscheint sowohl durch die umliegenden Mittelzentren als auch durch die natürliche Standortentwicklung der Land- und Forstwirtschaft mit samt Handwerk und sonstigem Kleingewerbe geprägt. Reisbach fehlt die Eisenbahn-Anbindung. Der ÖPNV erfolgt durch Busverkehr.

Für den betreffenden „Agentur-Bezirk“ (Landshut-Pfarrkirchen) ist aktuell eine Arbeitslosenquote von 3,1 % ausgewiesen.



### 3.5.2 Mikrolage

Lokal wurden zuletzt rd. 80 Empfänger von Sozial-Beihilfen ausgewiesen. Pro 1.000 Einwohner sind 776 Arbeitnehmer; statistisch drei von vier Einwohnern.

Die örtliche Kaufkraft ist die drittschwächste im Landkreis DGF (LAN). Die Kaufkraft bildet die Basis für Aktivitäten und Werthaltigkeiten im örtlichen Grundstücksmarkt:

Statistischer Lebensstandard ( $\neq$  Lebensqualität). Ein Kaufkraftindex Reisbach mit 0,55 bzw. auf Kreisebene mit 0,87<sup>2</sup> von 1 (Bayern) verweist auf eine stark unterdurchschnittliche lokale Kaufkraft. Abweichungen ( $\Delta$ ): - 45 bzw. - 13 Punkte;

Zum Bewertungszeitpunkt sind kommunal insgesamt 3.214 Wohneinheiten bzw. 414.950 m<sup>2</sup> Wohnfläche erfasst, womit der Einheiten-Bestand innerhalb einer sachverständig gewählten Vergleichsperiode von 15 Jahren um 31 % gestiegen ist (von 2.455 Einheiten mit 364.569 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 2006). Die Einwohnerzahl ist relativ dazu geringfügiger gestiegen (von 7.578 Einwohnern Ende 2006 auf 7.850). Aktuell ist die durchschnittliche Fläche pro Wohneinheit mit rd. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche anzunehmen. Ende 2006 betrug sie noch 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einheit.

Wohnfläche/Einwohner 2006:  $364.569 \text{ m}^2 / 7.578 \text{ Einwohner} = 48,11 \text{ m}^2/\text{Ew.}$

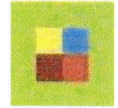
Wohnfläche/Einwohner 2021:  $414.950 \text{ m}^2 / 7.850 \text{ Einwohner} = 52,86 \text{ m}^2/\text{Ew.}$

Die dargestellten Zahlen verweisen auf außerordentliche und scheinbar erschwingliche Neubau-Tätigkeit im Marktgemeindebereich Reisbach: Die Einwohner leben in ca. 20 Quadratmeter kleineren Einheiten mit mehr Nutzfläche für weniger (Mit-)Bewohner (pro Wohneinheit); ein Hinweis auf kleinere Familien und mehr Einzel-Haushalte.

Für eine ländliche Siedlung erscheint die Hauptortschaft mit überdurchschnittlich vielen Reihenhaus-Anlagen. Die reinen Wohnsiedlungsbereiche erscheinen relative gemischt mit durchschnittlich 600 – 1.000 m<sup>2</sup> großen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken und 200 – 600 m<sup>2</sup> großen Kettenhäuser- und Reihenhäuser-Anlagen.

---

<sup>2</sup> Quelle: Stats.: „Gesamtbetrag der Einkünfte“: Reisbach 24.310, Landkreis DGF 37.936, Bayern 43.567;



37 % der Gemeinde-Einwohner sind im Bereich der Hauptortschaft Markt Reisbach mit der entsprechenden höchsten Siedlungsdichte von 1.446 Einwohner per km<sup>2</sup> registriert. Die am Markt anliegende Gemarkung (der Bewertung) Niederreisbach weist eine Bevölkerungsdichte von 63 Einwohnern pro Quadratkilometer auf.  $\emptyset$  DGF = 112 Ew/km<sup>2</sup>;

Die kommunale Siedlungsfläche ist im Vergleichsrahmen der letzten 15 Jahre um 111 Hektar auf 1.000 Hektar angewachsen. Die Landwirtschaftsfläche ist im gleichen Zeitrahmen von 5.625 ha auf 5.318 ha um 307 Hektar geschrumpft. Mittlerer Flächenschwund Landwirtschaft: 20,7 ha jährlich; mittlerer Siedlungsflächen-Zuwachs: 7,4 ha jährlich. Die Zahl der luf – Betriebe schrumpfte von 138 auf 126 resp. 114 Betriebe. Die fehlende Differenz von 111 ha / 307 ha ist Ausgleichsflächen, Verwaltungen / “Sukzessionsflächen“, Umschreibungen und Erfassungsschwankungen zuzurechnen.

Der mittlere Kaufwert für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) lag vor 15 Jahren bei 4,82 €/m<sup>2</sup>. Der aktuell verfügbare (von 2020) ist mit 14,26 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

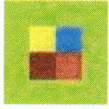
Der mittlere lokale Kaufwert von „Bauland, insgesamt“ (inkl. Baureifes Land, Rohbauland, Sonstiges Bauland) ist aktuell mit rd. 86 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen; auf Landkreisebene (DGF) mit rd. 112 €/m<sup>2</sup> und bayernweit mit rd. 249 €/m<sup>2</sup>.  $\Delta$ : – 66 bzw. – 55 Punkte

Stützung und Steigerung lokaler Kaufwerte für Grund & Boden ist durch positiven Zu- und/oder durch Innovation/Alleinstellungsmerkmale zu erreichen.

### Lebensqualität

Die Kommune verfügt, mit den einzigartigen natürlichen Ausprägungen des Gewässers Vils mitsamt Vilser Hügelland, unter anderen über folgende Einrichtungen:

Bäder, Bayernpark, Bewegungsparcours, Golfplatz, Minigolfplatz, Kinderspielplätze, Sportpark, Staudamm-Vilstalsee, Wasserwacht, viertägiger Wochenmarkt plus saisonale Sondermärkte, zwei Kindergärten und eine Kindergruppe, Grundschule, Mittelschule, offene Ganztagschule, Jugendtreff, Jugendpfleger, zehn Feuerwehren, Nachbarschaftshilfe, Seniorenheim, Seniorenbeauftragter, Caritas, VdK, Haus der Bürger, Volkshochschule, Bücherei, Volksfest; insgesamt 74 Vereine, acht Friedhöfe und acht Pfarreien verteilt über 6 Pfarrdörfer, 7 Kirchdörfer, 11 Dörfer, 44 Weiler und der Rest in Einöden



mit der Gesamtsumme von 119 offiziellen Ortschaften der Marktgemeinde Reisbach als relatives Kleinzentrum („bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum“) in der Mitte der Region Landshut im Großraum des Tertiären Hügellandes der Isar-Inn-Schotterplatten.

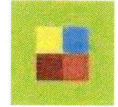
Entgegen der stärker besiedelten, überwiegend ausgeräumten Talebene der Vils & Auen handelt es sich landschaftlich im südlich anschließenden Hügelland von Niederreisbach um gut bestockte Waldungen, aufgelockert durch Einsiedeleien, die von der Haupttrasse der Staatsstraße Reisbach-Simbach erschlossen sind. Höhenlage Stieberg: 460 m ü.NN.

### 3.5.3 Klima

Langjährige Klima-Angaben

Das vorliegende Hügelland / „Holzland“ weist sowohl atlantische als auch kontinentale Klimazüge auf. Die Sommerregen sind ergiebiger als die Winterniederschläge und die Temperaturdifferenz zwischen dem kältesten und dem wärmsten Monat ist relativ hoch. Der mittlere Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag beträgt 10 % bis 15 %. Die Lufttemperatur schwankt im Jahresgang im Mittel um etwa 20° C. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt +8° C bis +9° C. Die mittlere Lufttemperatur der Vegetations-Periode (Mai-Juli) + 15° C bis + 16° Celsius. Der Trockenheitsindex bewegt sich um 35 bis 45. Der Gebietsniederschlag beträgt 734 mm, während die Gebietsverdunstung mit 543 mm angegeben wird. Im Trockenjahr 1947 lag der Gebietsniederschlag bei 525 mm, im Naßjahr 1966 bei 1017 mm. (Angaben / LfU).

Im vorliegenden Hügelland ist trotz der relativ guten Niederschläge – der Stieberg fängt insbesondere das atlantische West-Nordwest-Wetter ein - die Grundwasserneubildung relativ gering. Die gegebenen Löß- und Lößlehmüberdeckungen begünstigen den Abfluß. Staunässe ist kein Thema. Reisbach ist den Urkarten mit „ss“ beschriftet und verweist wohl auf starke Abflüsse bei Zeiten. Die Niederschlags- und Verdunstungsdaten vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft zeigen diese Durchlässigkeiten der tertiären Sedimente und stärkere Hangneigungen den oberirdischen Abfluß.



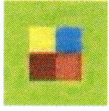
Hinweise auf die Grundwasserneubildungsrate sind im tertiären Hügelland hier mit < 3 l/s / km<sup>2</sup>, wahrscheinlich sogar mit < 2 l/s / km<sup>2</sup> anzunehmen.

Sämtliche Hofstellen am und auf dem Stieberg erscheinen durch Wasserzufuhr des Zweckverbandes (mittlere-vils.de) erschlossen. Die nächste Versorgungsleitung liegt hier am Anwesen Stieberg 7 in ca. 40 Meter östlicher Entfernung. Entlang der Südflanke ist die mittlere Erschließungs-Entfernung für die Ver- und Entsorgung (azv-mittlere-vils.de) mit ca. 70 Meter anzunehmen.

### Aktualisierte Klima-Angaben

Aktuelle Zeitreihe der Landwirtschaftsverwaltung aus dem nächstliegenden Aufzeichnungs-Standort Feistenaich in ca. 28 km nordöstlicher Entfernung auf ca. 469 m ü.NN:

Jahresmittelwerte Feistenaich (469 m)										
Jahr	Temp. (2 m) Ø [°C]	Wind Ø [m/s]	Niederschlag Σ [mm]	Wasserbilanz Σ [mm]	Luftfeuchte Ø [%]	Blattnässe Ø [%]	Strahlung Σ [kWh/m <sup>2</sup> ]	Sonnenstunden Σ [h]	Vegetationstage Σ (T Ø ≥ 5 °C)	Jahr
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	243	2022
2021	8.9	2.4	755.2	14.9	82	-	1204	-	236	2021
2020	9.9	2.5	695.6	-116.8	79	-	1232	-	251	2020
2019	10.2	2.7	573.0	-241.6	80	-	1224	-	252	2019
2018	10.5	2.4	593.3	-242.1	80	-	1263	-	251	2018
2017	9.2	2.3	736.1	38.6	88	-	1194	-	242	2017
2016	9.3	2.1	752.3	87.1	89	-	1155	-	239	2016
2015	10.0	2.1	576.9	-204.2	79	-	1203	-	253	2015
2014	10.0	2.0	610.2	-100.6	82	-	1127	-	263	2014
2013	8.5	2.1	761.8	69.3	82	-	1111	-	222	2013
2012	8.9	2.1	783.0	48.1	81	-	1187	-	244	2012
2011	9.3	2.1	684.9	-45.9	82	-	1209	-	247	2011
2010	7.7	2.2	742.9	98.4	85	-	1112	-	230	2010
2009	8.8	2.1	844.6	147.3	83	-	1159	-	231	2009
2008	9.2	2.2	731.8	35.8	84	-	1186	-	242	2008
2007	9.6	2.6	1061.6	323.7	86	-	1223	-	256	2007
2006	8.8	2.2	753.9	41.0	84	-	1221	-	234	2006
2005	8.3	2.2	825.4	133.6	83	-	1182	-	236	2005
2004	8.5	2.4	637.3	-89.1	84	-	1202	-	235	2004
2003	9.4	2.2	469.1	-367.5	79	-	1310	-	212	2003
2002	9.2	2.2	986.0	271.4	83	-	1144	-	262	2002
2001	8.5	1.9	846.4	181.8	84	-	1148	-	234	2001
2000	9.4	2.3	618.5	-81.0	83	-	1080	-	253	2000
1999	8.9	2.8	595.7	-106.6	83	-	1057	-	230	1999
1998	8.8	2.5	612.2	-101.4	81	-	1057	-	246	1998
1997	8.4	2.0	596.5	-64.5	82	-	986	-	226	1997
1996	7.1	2.1	643.5	6.2	84	-	969	-	220	1996
1995	8.4	2.5	815.0	145.7	84	-	989	-	234	1995
1994	9.7	2.7	540.2	-209.8	82	-	1059	-	254	1994
1993	8.2	2.6	637.1	-48.3	84	-	999	-	230	1993
1992	9.0	2.6	524.1	-202.6	83	-	1053	-	221	1992
1991	7.8	2.3	475.0	-179.0	83	-	1062	-	220	1991
Ø	9.0	2.3	692.9	-23.9	82	-	1138	-	239	Ø
Min.	7.1	1.9	469.1	-367.5	79	-	969	-	212	Min.
Max.	10.5	2.8	1061.6	323.7	89	-	1310	-	263	Max.
Σ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Σ



## Mikro-Klima

Der Garten ist eingerahmt mit einer vielartigen, etablierten Baum- und Strauchhecke; (sowohl aus Laub- als auch aus Nadelhölzern bestehend). Der südliche Bereich ist gänzlich überschirmt, so dass das Grundstück auch im Sommer ausgeglichen temperiert erscheint, (da der gegebene Wachstumsbestand die inneren Temperaturspitzen mildert).

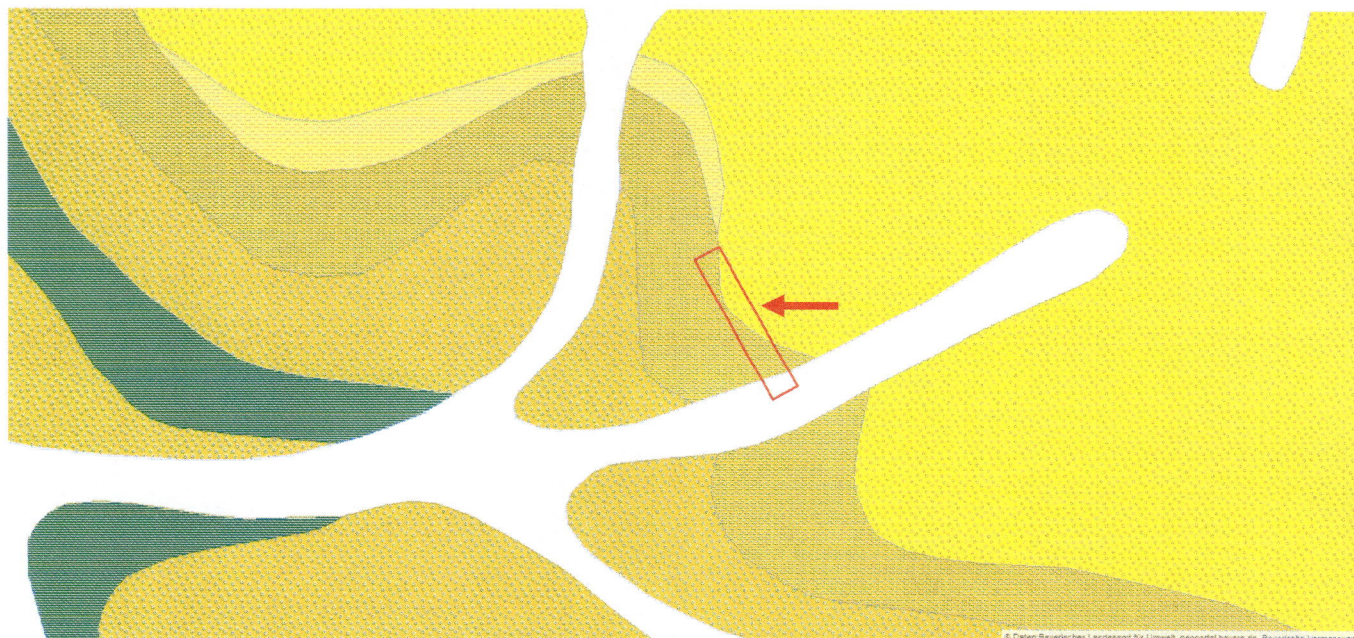
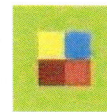
### 3.5.4 Grund & Boden

#### 3.5.4.1 Grund (-kartierungen)



Auszug aus der digitalisierten Geologischen Großkarte von Bayern (1:500.000)  
Objektlage = Rotpfeil

Das Flurstück liegt im inneren Randbereich der Ureinheit „OSaG“ – Ablagerungsgebiet eines oberen Quarz-Restschotters (kiesführender) der Oberen Süßwassermolasse (OS) – im älteren Teil im südlichen Hügelrand des mittigen Vilstals der sog. Falten- und Vorlandmolasse zwischen Isar und Inn bzw. kleinräumiger zwischen Vils- und Kollbachtal;



DGK mit Markierung des Flurstücks in einem dreierartigen Grundbereich



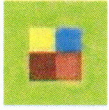
1. miM, G – „moldanubische Serie“: Mit einer östlichen Einbauchung (gelblich – grau punktiert) liegt ca.  $\frac{1}{4}$  -  $\frac{1}{3}$  des Grundstücks in einem geologischen Bereich eines „Miozän“<sup>3</sup> – verbal: ein kiesführender Hügelgrund; Zum Besichtigungszeitpunkt erscheint dieser Kartierungsbereich sichtlich trocken.
2. miNV, G – „nördliche Vollschotter-Abfolge, Mergel“: Der anteilig größte Grundbereich ist kartografisch (gelb-grün, leicht schraffiert) als Bestandteil eines Ton-, Schluff-, Sand- und/oder Mergel- Grundes ausgewiesen. Zum Besichtigungszeitpunkt erscheint dieser Kartierungsbereich ebenfalls trocken. (Auf der Westkante des Flurstücks verläuft ein Drainage-Graben).
3. „ta – „Talfüllung“: Der südliche, zum Feldweg / Talsenke auslaufende Teil (weiß) ist als lehmig bis sandig und zum Teil ebenfalls als kiesführend ausgewiesen.

Die Ingenieurgeologische Kartierung zeichnet die Grundsubstanz lediglich im ersten, östlichen Bereich (miM, G) der Hauptmasse als sehr tragfähigen Untergrund.

Generell ist ein Keshügel anzunehmen, der im westlichen Auslauf, in Talrichtung Schleifmühlbach, an Stabilität verliert. Der Untergrund dieses schmalen, genügend östlich liegenden Flurstücks ist „grundsätzlich“ als stabil und tragfähig anzunehmen.

---

3 „Tertiärer Miozän der Moldanubischen Serie“ – „Braunauer Trog“ als Teil des Donau-Großraums zwischen Isar und Inn



### 3.5.4.2 Boden (-kartierung)



Übersicht Bodenkarte (DBK, 1:25.000) Flecken-Markierung (rot) des Flurstücks



Boden / Basis im Gesamtbereich des Grund-/Flurstücks



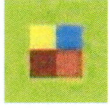
**Bodentyp „48a“:** Kartierungsgemäß ist für den Gesamtbereich des Grundstücks „fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)“ gegeben. Die tatsächliche, praktische, amtliche Bodenerfassung vor Ort (1986) bestätigt den grundsätzlichen Bodenaufbau und zeigt die weiterführenden Details eines tatsächlich ausgeprägten Gartenbodens.

### 3.5.4.3 Bodenschätzung

Die amtliche landwirtschaftliche Bodenschätzung erfasst forstwirtschaftlichen (bestockten) Boden i.d.R. nicht. Die vorliegende Kulturfläche am südlichen Hügelfuß, aufgehend in Richtung Norden bis einschließlich mittiger Hügelkuppe, zeigt einen Grünlandbereich mit quer laufender Wasser-Ader im mittigen Bereich (der Bewertung):

Siehe die gelb gepunkteten Markierungen der nachstehenden Auszüge/Vergrößerungen aus der Bodenschätzungskarte von 1986.





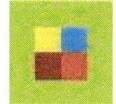
Gemäß Grundkarten sind dem Bewertungsbereich drei Bodenbereiche zuordenbar

a) „L4Lö“, b) „LIII3“ und c) „Wasser“; zwei der drei Bereiche sind qualifizierbar:

- a) „L4Lö“: Kulturart Acker der Bodenart Lehm in der Zustandsstufe 4 der Entstehungsart Löß (Lockersediment aus Windablagerungen); Wegen anzunehmender Geringfügigkeit erscheint der mittige, ostseitige Bauchbereich eines starken, ackerfähigen Lehm-/Lößlehmbodens im tragfähigsten Bereich unkartiert. In Anlehnung an die dargestellten Grundkarten kann dem Bereich ein Flächenanteil von ca. 600 m<sup>2</sup> zugemessen werden. Die Ackerzahl wird aus dem Ackerschätzungsrahmen (73 – 65 AZ in der Zustandsstufe 4) auf Basis von Ostseite und Neigung mit 65 Punkten angenommen. Die anteilige Ertragsmeßzahl beträgt somit 390 EMZ.
- b) „LIII3“: Kulturart Grünland der Bodenart Lehm der Bodenstufe III der Klimazone b der Wasserverhältnisse 3; Auf Basis des Grünlandschätzungsrahmens der amtlichen Bodenschätzung ergibt sich eine Grün-Land-Zahlen – Spanne von 41 – 34 GLZ. Auf Basis des betreffenden überwiegenden westlichen bis südlichen Flurstückbereichs ist ein Mittelwert von 38 GLZ bzw. eine Ertragsmeßzahl von 465 EMZ für einen Flächenanteil von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zurechenbar.
- c) „Wasser“: Die kartierte Wasserader im mittigen Querverlauf des Flurstücks ist als potenzielle Bewässerungsquelle der Gartenwirtschaft separat zu wägen.

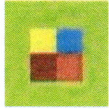
In der Summe kann dem ca. halben Tagwerk großen „Garten in Südhanglage“ eine kalkulatorische Ertragsmeßzahl von 855 EMZ zugrunde gelegt werden.

Für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ( $\neq$  privater Gartenbau / Freizeitfläche) wurden zuletzt landkreisweit pro 100 EMZ im Durchschnitt 2.746 Euro bezahlt. Im Falle einer Freilegung zu rein innerlandwirtschaftlicher Nutzung errechnen sich für das Flurstück auf Basis seiner innerlandwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit 23.478,30 Euro. Für den durchschnittlichen Hektar FdIN wurden zuletzt 142.633 Euro bezahlt.



### 3.6 Grundstück, Eckdaten des Flurstücks

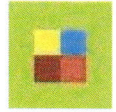
- Größe.....: 1.840 m<sup>2</sup> [gemäß ALB]
- Zuschnitt / Maße .....: längliches, annähernd rechteckiges Grundstück mit einer mittleren Länge von ca. 100 m, mittlere Breite  $\approx$  18 m; siehe Plan- und Fotodarstellungen.
- Navigation.....: Stieberg 7, 94419 Reisbach
- Flur.....: „Gemeindeteile“ von Niederreisbach; ursprüngliche Parzellen zur Ergänzung des jeweilig bewirtschaftenden Markt-Anrainer.
- Kulturart/Nutzung.....: Grünland / Freizeit-, Obst- und Gemüsegarten; „Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche“ tat. Nutzung/Kataster.
- Vegetations-/HauptnutzZ.: April/Mai – Oktober/November; 6 – 7 / 12
- Bodengestalt / -art.....: Südhanglage auf 448 – 437 m Seehöhe;  $\emptyset$  9,7 % Gefälle – im Wesentlichen drei differenzierbare Bereiche des länglichen Grundstücks: a) relativ ebenes Plateau der nördlichen Hangkuppe mit Wiesen-/Grünflächen-Vorplatz der Zufahrt und großer Wiesen-Freifläche im inneren, umzäunten und bestockten oberen, nördlichen Eingriff; b) mittiger Blumen- und Gemüsebeetbereich mit Wasserader; Grüngutlager, Wasserbehälter; c) stärkere Absenkung im unteren mit Terrassen abgestuften Bereich (siehe Gelände-Relief) mit Lager/Feuerstelle.
- Mittlerer Boden mit lehmig-sandiger Deckschicht mit unterschiedlichen Kultivierungszuständen;  $\emptyset$  GLZ: 46
- Ertragsmeßzahl (EMZ).....: 855; (kalk.  $\emptyset$  46,47 Grünlandzahlen)
- Erschließung.....: doppelt erschlossen;  
1. Nordseite / Flst. Nr. 510/2 = kommunale Zuwegung



auf dem Stieberg-Kamm zu den Einzel-Wohnstellen der Hs. Nrn. 6 & 7 sowie zu den Gärten und sonstigen Parzellen abgehend von der Staatsstraße Simbach, (bis zum Flst. Nr. 438 = 245 lfd. Meter Wegfahrt); Der öffentliche Weg ist nicht „abgemarkt“ aber voll nutzbar und für die Anlieger (mitsamt Bewertungsobjekt) für alle notwendigen Fahrzeuge/Befahrungen voll nutzbar.

2. Südseite / Flst. Nr. 510/3 = kommunale Fahrt Stieberg-Mosshäusln in den Unterhang / Talsohle zur Wirtschaftsstelle Hs. Nr 10 als Nachlieger zum Bewertungsobjekt, abgehend von der Staatsstraße auf Höhe Stieberg 5a bis zur ersten Objekt-Ecke (S/O) ca. 250 lfm; ebenfalls nicht abgemarkt.

- Erschließbarkeit.....: Strom (E-ON), Telefon (Telekom), Wasser (WZVB), Abwasser (AZVB) liegen in mittelbarer Nachbarschaft (Stieberg 7) Flurstücksecke (438) / Flurstücksecke (Stieberg 7) ≈ 25 lfm (abschüssig);
- Bewirtschafter .....: Besitzer / Flst. Nr. 437 = westseitiger Nachbargarten (mit diversen Gebäuden auf seiner Westflanke)
- Bestockung.....: tart. Ahorn, am. Linde, Spitzahorn, Ludwigseiche, Traubeneiche, Scheinakazie (Alt-/Grenzbaum / SO-Ecke), Vogelbeere, Nordmantanne, Lärche, Kirsche auf der ostseitigen Außenflanke;
- Außenanlagen.....: Einzäunung (s. Fotos) mit Flechtzaun, Strauch-/Baumwerk; großes hölzernes Einfahrtsgatter. Bodenterrassen, Lagerfeuerstelle; Drainagegraben/Westflanke.
- Bau-/Planungslasten.....: nicht bekannt;
- Altlasten .....: nicht ersichtlich, nicht bekannt;



### 3.7 Beurteilung

#### 3.7.1 Status

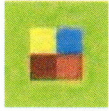
Für die Grundstückstaxierung ist mit entscheidend – *wertbeeinflussend* – ob der Ist-Bestand oder ein fiktiver bau- und/oder naturschutzrechtlicher Soll-Zustand des Grundstücks zu berücksichtigen sind.

Im Bestand handelt es sich um ein zweifach erschlossenes, durchgängig etabliertes und kultiviertes Grundstück, eine langjährige Kulturfläche des nicht erwerbsmäßigen Kleingärtnerischen neben und zusammen mit einem ausgeprägten und umfänglich bebauten Nachbargrundstück zur Freizeit-/Wochenendnutzung (Flst. Nr. 437).

Die kommunalen Wege sind nicht abgemarkt und zeigen kartografisch, zu Zwecken der größt-möglichen Nutzung der Wirtschaftsflächen des Geländes durch die Anlieger, lediglich schmal skizzierte Streifen von 1,x – 2,y Meter Breite. Neben dem generellen Zufahrtsrecht (inkl. Notwegerecht) darf vermessungstechnisch angenommen werden, dass im Falle einer tatsächlichen Durchmessung und Abmarkung der betroffenen hügeligen Stieberg-Areale, zwischen den Feldfahrten und den nachliegenden Gewannen, wesentlich breitere Wege (als bisher gestrichelt) entstehen, da die Hügelkonturen mehr effektive Fläche aufweisen als die Planebene, wodurch die Kataster-Flächen-Angaben leicht zu erfüllen sind und die vorhandenen Flächenüberschüsse bei Bedarf die Fahrten stärken.

Die Abgrenzungen und die beschriebenen sonstigen Ausprägungen verweisen auf vormalige Holzungen und/oder Obstanger in Südhanglage, re-etabliert und fortgeführt in den Nachkriegsjahren mit ebensolcher Nutzung zzgl. weiteren Abgrenzungen und baulichen und nichtbaulichen Wochenend-Anlagen und Nutzungen. Es handelte sich ursprünglich um Flächen zur Selbstversorgung (überwiegend Holzungen) für die Tal-Anrainer.

Gemäß der ursprünglich geltenden Bayerischen Bauordnung (nach § 6 Abs. II a) und b) 1.) ist in Märkten und auf dem Lande eine *baupolizeiliche Genehmigung* nicht erforderlich; *für offene oder nur mit Latten und dergleichen geschlossene Schuppen, Holzhütten und Remißen für gewöhnliche Schweineställe und für sonstige Bauten ohne Feuerungsanlagen mit nur einem Geschosse und höchstens 70 qm Grundfläche...*



In vergleichbaren Fällen der 50er Jahre wurden Strafbefehle amtsgerichtlich abgelehnt, mit dem Hinweis, dass bauaufsichtliche Genehmigungen gem. BayBO nicht erforderlich sind.

Im landschaftsplanerischen Leitbild der Marktgemeinde ist der Bewertungsbereich „...ohne Bedeutung für die landwirtschaftliche Gebietskulisse...“ dargestellt.

### **3.7.2 Gärten und bauliche Anlagen im Außenbereich**

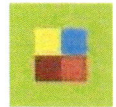
Es handelt sich um bauliche und nichtbauliche Anlagen in der „freien Landschaft“ – fernes Gartenland, wohnungsfernes Gartenland im Außenbereich – welche ohne die nach dem aktuell erhobenen Bau- und Naturschutzrecht hierfür erforderlichen Genehmigungen errichtet wurden und genutzt werden.

Nach dem anfänglich der 60er Jahre im Baugesetzbuch (BauGB) geregelten Bauplanungsrecht gehören vergleichbare bauliche und nichtbauliche Anlagen der vorliegenden Art in der Regel nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft.

Als sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB sind sie häufig unzulässig, weil sie öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen. Gemäß der heute vorherrschenden Meinung führt ihre Errichtung zu einer städtebaulich unerwünschten Zersiedelung, Zerstückelung und Verdrahtung der freien Landschaft und mindere erheblich deren Erholungswert für die Allgemeinheit.

Für die Errichtung baulicher Anlagen und die Anlage von Gärten in der freien Natur ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Sie darf in der Regel nur erteilt werden, wenn das Vorhaben den Naturgenuß nicht stört oder wenn überwiegende Gemeinwohlgründe dies rechtfertigen.

Maßgeblich für die Beurteilung sind hier die tatsächlich vorhandenen und aufeinander folgenden baulichen und nichtbaulichen Anlagen. Ob diese genehmigt worden sind, ist unbeachtlich, wenn sie in einer Weise geduldet werden, die keine Zweifel daran läßt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben.



### 3.7.3 Qualitative Beurteilung

Im vorliegenden Falle werden die baulichen Anlagen seit der Begründung des neuen Bundesbaugesetzbuches, aber mindestens seit den 70er Jahren, also seit mehr als 50 Jahren geduldet.

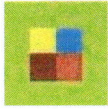
Es sind keinerlei Beseitigungsverfügungen bekannt, womit *konkludent*, relativ zum eigenen Handeln und Unterlassen des Marktes und des Kreises, angenommen wird, dass von einer Beseitigung der Gartenanlage abgesehen werden kann und folglich eine Beseitigung bewertungstechnisch außer Betracht zu lassen ist.

*Materiellen Bestandsschutz genießt eine bestehende Anlage, wenn sie seit ihrer Errichtung oder Einrichtung zumindest für einen nicht unerheblichen Zeitraum mit dem materiellen Bau- und Naturschutzrecht vereinbar war. Insoweit ist die Rechtmäßigkeit von Anlagen nicht nur nach dem für die Errichtung, Einrichtung oder Änderung maßgebenden Recht, sondern auch nach zwischenzeitlichen Rechtsänderungen und nach neuem Recht zu prüfen; es ist jeweils die den Betroffenen günstigste Regelung zu berücksichtigen.* (BVerwG, Urt. vom 31.07.1964, BRS 15 Nr. 117)

*Bestandsgeschützt ist nur eine Anlage in der Funktion und Nutzung und in dem Umfang, wie sie genehmigt wurde oder hätte genehmigt werden können.* (BVerwG, Beschl. vom 27.07.1994 (BauR 1994 S. 738).

Auch weil die bestehende Anlage gemäß der Alt-BayBO genehmigungsfähig war und sich die Eigenart des Objekts mit Altbäumen etc. anpasst, wird auf absehbare Zeit bewertungstechnisch ebenso der weitere Bestand der Alt-Gartenanlage angenommen.

Der ökologische Wert relativ großer Gärten der vorliegenden Art ist regelmäßig (im Punkteverfahren der Kompensationsverordnung) höher als der der ldw. Nutzung (z.B. des Futterbaus). Beispielhaft zeigt der ebenfalls höherwertige Feldgemüsebau auch diese Relationen von Sonderkulturen/Sondernutzungen auf.



#### 4. Wertermittlung

##### 4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 438, Gemarkung Niederreisbach (Landau/Isar) zu ermitteln.

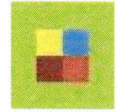
Aufgrund der geschilderten Lagemerkmale, der fehlenden bzw. nahezu bedeutungslosen innerlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit und insbesondere aufgrund des vorherrschenden Altbaumbestandes sowie den sonstigen Ausprägungen ist der oben definierte Bereich in das relative Wert-Segment der Garten und Freizeitgrundstücke einzuordnen.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Bestand intern segmentiert ist und insbesondere auch das untere Segment, das südlichste Areal des nach Norden ansteigenden Grundstücks, aufgrund der bestehenden Erschließungen und Erschließungsmöglichkeiten durch den Markt und die Ver- und Entsorger sowie via Staatsgrundstücke gesichert erscheint. Ebenso ist die Erschließung in der Leitplanung des Marktes gesichert. Demzufolge ist das Grundstück jederzeit in eine nördlich erschlossene und eine südliche erschlossene Parzelle und mehr aufteilbar.

Diese Betrachtungs- und Vorgehensweise entspricht der Teilungsfreiheit. Mit dem Inkrafttreten des EAG Bau sind Teilungsgenehmigungen nicht mehr erforderlich. Es herrscht Teilungsfreiheit solange durch die Teilung eines Grundstücks keine rechtswidrigen Zustände entstehen.

§ 19 Abs. 1 BauGB: „Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, daß ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.“

Nach dem BauGB in der aktuell geltenden Fassung bedarf die Teilung des Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit nicht mehr kraft Gesetzes einer Genehmigung. Dementsprechend wird in der vorliegenden Taxation der Zerschlagungswert, also der Wert der Einzelteile als höchster gemeiner Wert angenommen.



#### **4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen**

Entsprechend § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

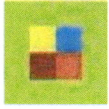
Zur Verkehrswertermittlung stehen gemäß der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen (ImmoWertV 2022) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34) und das Sachwertverfahren inkl. Bodenwertermittlung (§§ 35 – 45) zur Verfügung. Die genannten Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen für die Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Aufgabe des Sachverständigen ist es, das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(Auf bewertungsrechtliche Ausführungen ist gemäß Wertermittlungsrichtlinien soweit wie möglich zu verzichten. Die theoretischen Anmerkungen beschreiben die praktische Vorgehensweise für jedermann nachvollziehbar.)

#### **4.1.2 Wahl der Bewertungsverfahren**

Im vorliegenden Fall ist ein Garten im Außenbereich von Reisbach zu beurteilen. Nach den einschlägigen Vorschriften der Wertermittlungsverordnung und den Empfehlungen der Wertermittlungsrichtlinien ist dessen Bodenwert in aller Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.



Da derartige Grundstücke im Bewertungsbereich „Seltenheitswert“ haben und i.d.R. nicht zum Kauf aber regelmäßig in ersatzweisen Klein-Anlagen zur Pacht angeboten werden, ist der Pachtwert der Sache von vergleichsweiser Bedeutung.

Die Abbildung des Verkehrswertes erfolgt deshalb im vorliegenden Bewertungsfall aus den im Sach-/Vergleichswert- und im Pachtwertverfahren zu ermittelnden Werten.

## **4.2 Sachwertermittlung**

### **4.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert**

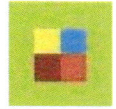
Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich ermittelt werden (vgl. § 24 ImmoWertV 2022). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§ 16, Anlage 5 ImmoWertV 2022) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

### **4.2.2 Wertableitung Grund und Boden**

Das hier zu beurteilende Flurstück hat einen Qualitätszustand, bei dem keine Entwicklung zu einer höherwertigen Nutzung (Bebauung) vorstellbar ist bzw. rein spekulativ ist. Die außerlandwirtschaftliche Nutzung wird geduldet. Eine weiterführende Erschließung (z.B. Wasser-/Abwasser-Anbindung und „Elektrifizierung“) zu Zwecken der zeitgemäßen Bestandsnutzung erscheint darstellbar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau weist keine Bodenrichtwerte für getrenntes, separat im Außenbereich liegendes,



privatwirtschaftliches Gartenland mit der tatsächlichen Nutzung „Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche“ aus.

Es verbleibt die Möglichkeit, sich dem wahrscheinlichsten Wert über indirekte Vergleiche mit Vergleichsweisen zu nähern.

**Bodenrichtwert Landwirtschaft 2022:** Ein qualifizierter Richtwert liegt nicht vor.

**Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2020:** Die Agrar-Statistik für Bodenwerte 2022 steht noch nicht zur Verfügung. Ebenfalls fehlt die Veröffentlichung des Marktgeschehens 2021.

Der aktuell verfügbare Kaufwert von 2020 qualifiziert für 142.633 Euro pro Hektar bei einer mittleren Bonität von 5.194 Ertragsmeßzahlen bzw. 52 Bodenpunkten / Ackerzahlen für eine durchschnittliche Veräußerungsflächengröße von 1,55 ha.

**Kaufwerte für Bauland (insgesamt) / Sonstiges Bauland<sup>4</sup> 2020:**

Bauland, insgesamt DGF-LAN, 2020: 112,33 €/m<sup>2</sup> (Ø Größe: 948 m<sup>2</sup>)

Sonstiges Bauland DGF-LAN, 2020: keine Angaben

Bauland, insgesamt Reisbach, 2020: 85,69 €/m<sup>2</sup> (Ø Größe: 955 m<sup>2</sup>)

Sonstiges Bauland Reisbach, 2020: keine Angaben

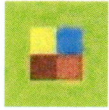
Bauland, insgesamt Bayern, 2020: 249,22 €/m<sup>2</sup> (Ø Größe: 1.366 m<sup>2</sup>)

Sonstiges Bauland Bayern, 2020: 92,98 €/m<sup>2</sup> (Ø Größe: 4.131 m<sup>2</sup>)

Die bayernweite Statistik zeigt für Sonstige Flächen ein Wertverhältnis von 37,31 zu 100 (Bauland, insgesamt) bei einem Größenverhältnis von ca. 3/1.

---

<sup>4</sup> Definition „Sonstiges Bauland“: Zum sonstigen Bauland gehören Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen: Als Freiflächen gelten unbebaute Grundstücke, die als Gartenanlagen, Spielplätze, Erholungsplätze und Ähnliches dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche von den Gemeinden ausgewiesen sind. Werden Flächen, die bisher zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörten, als Freiflächen ausgewiesen, aber weiter land- und forstwirtschaftlich genutzt, so werden diese Flächen in der Statistik der Kaufwerte für Bauland nicht berücksichtigt.



Für einen ausgewogenen Bodenmarkt wurde in der Vergangenheit ein Boden-/Bauwert-Verhältnis von eins zu eins angenommen, d.h. ein 100.000 DEM – Grundstück wäre bei einer Bebauung mit mehr als 100.000 DEM unverhältnismäßig überbebauet nicht mehr für Jederman erschwinglich“ und derart weniger marktgängig. In der Umkehrung wurde der Baurechtsanteil regelmäßig als halbwertig angenommen, d.h., für nicht bebau-bare Flächen im Baulandbereich wurde der fehlende Baurechtsanteil mit ca. 50 Prozent Abschlag veräußert; z.B. bei Zukauf von ldw. Randflächen zwecks Hausgartenerweiterung.

In Anlehnung an reguläre Verhältnisse wird unter Berücksichtigung des fehlenden Baurechts, der Ortsferne und der Größe des Gartens, relativ zu den Vergleichsgrundstücken der Landes-Statistik, ein Vergleich per Kaufwerte nachvollziehbar.

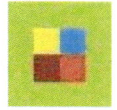
Nach der empirischen Studie von *Schulz-Kleeßen*<sup>5</sup> bewegen sich die Relativzahlen für vergleichbares „Begünstigtes Agrarland“ im Verhältnis zum baureifen Land in einer Spanne von 2,85 % bis 3,71 %; d.h., das Doppelte bis Dreifache von Agrarland<sup>6</sup>:

Befragung Gutachterausschüsse						
Relativzahlen im Bezug zum Baureifen Land						
(Als Mittel aus allen Relativzahlen der einzelnen Gutachterausschüsse)						
	%	%	%	%	%	%
	Ackerland	Begünstigtes	Bauerwartungs-	Rohbauland	baureif G und I	baureif EFH
1996	1,04	3,71	19,76	45,26	56,03	100,00
1997	0,89	2,85	26,24	58,65	57,58	100,00
1998	1,34	3,29	21,51	45,50	54,18	100,00
1999	1,16	2,92	20,52	40,64	67,52	100,00

Als „Begünstigtes Agrarland“ sind (in Anlehnung an 4 Abs. 1 Nr. 2 der alten WertV) Flächen der vorliegenden Art zu bezeichnen, für die aufgrund von Lage, Nutzbarkeit und außerlandwirtschaftlicher Nachfrage, Bedarf besteht. Kaufpreise für wohnungs-fernes Gartenland im Außenbereich weisen eine Abhängigkeit von der Flächengröße und dem Wertniveau der nächsten, größenrelevanten Siedlung auf. (Die nächste größenrelevante Siedlung ist die Hauptortschaft Reisbach und die übernächste größenrelevante Siedlung ist die Kreisstadt Dingolfing als hauptsächlicher Käuferbereich).

<sup>5</sup> Schulz-Kleeßen, Wolf-Eberhard, Der Sachverständige, April 2002, S. 105 – 108;

<sup>6</sup> Mit der monetären Zentralisierung und Inflation der Euro-Währung sind die vorher festgestellten Ackerland-/Bauland-Relationen (in Prozent) von Schulz-Kleeßen vor allem in noch relativ günstigen Bodenpreis-Regionen hinfällig. Im empirischen Abvergleich erscheinen die inneren Relationen nach wie vor gültig und bezugsfähig.



Empirische Untersuchungen haben Wert-Relationen zwischen dem Zwei- bis Sechsfachen zum umliegenden landwirtschaftlichen Kaufwert ermittelt. Z.B. ergaben Auswertungen der Kaufpreissammlung des GAA Gütersloh, dass für die im Außenbereich gelegenen Gartenflächen durchschnittlich das Doppelte des jeweiligen Ackerlandpreises bezahlt wurde. Zu ähnlichen Relationen kamen Untersuchungen des diesbezüglichen Finanzamtes Eggenfelden. Zur Anpassung an die begünstigte Nutzungsklasse ist demzufolge ein Aufschlag von ca. 100 % marktüblich.

#### 4.2.3 Vergleichswerte und -faktoren

Zum Vergleich bietet sich der qualifizierte innerlandwirtschaftliche Kaufwert von 14,26 €/m<sup>2</sup> an. Er ist noch an die individuellen Qualitäten des Grundstücks anzupassen. Eine Bodenpreis-Inflationsanpassung erfolgt nicht, weil die Fläche für die preistreibenden Segmente der sog. erneuerbaren Energien zu klein ist und hier zudem regulär genehmigungspflichtige Freilegungskosten und Wiederanpflanzungskosten auf Ersatzflächen beinhalten würde.

Zum Abvergleich, als Anhaltswert, bietet sich das Wertverhältnis Bauland / Sonstiges Bauland an, wobei der generell fehlende Baurechtsanteil in Abzug zu bringen ist.

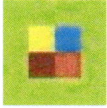
Um zu einem praktisch abgestützten Ergebnis zu kommen werden sowohl beide Kaufwert-Verhältnisse betrachtet als auch ein nachvollziehbares Pachtwertverfahren durchgeführt.

Die genannten bzw. zu benennenden, vom fiktiven Vergleichswert abweichenden Einflussfaktoren werden in der Bodenwertfindung durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Die Höhe der *sonstigen Korrekturen auf empirischer Basis*<sup>7</sup> bezüglich der betreffenden Flächenbereiche sind den nachstehenden Aufstellungen zu entnehmen.

---

<sup>7</sup> Ansatz auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:  
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %).  
Klaus Bernhard Gablenz, Rechte und Belastungen in der Grundstückswertermittlung, Systematische Erfassung wesentlicher wertbeeinflussender Faktoren, 4. Auflage, Verlag Rudolf Müller, Köln 2008.



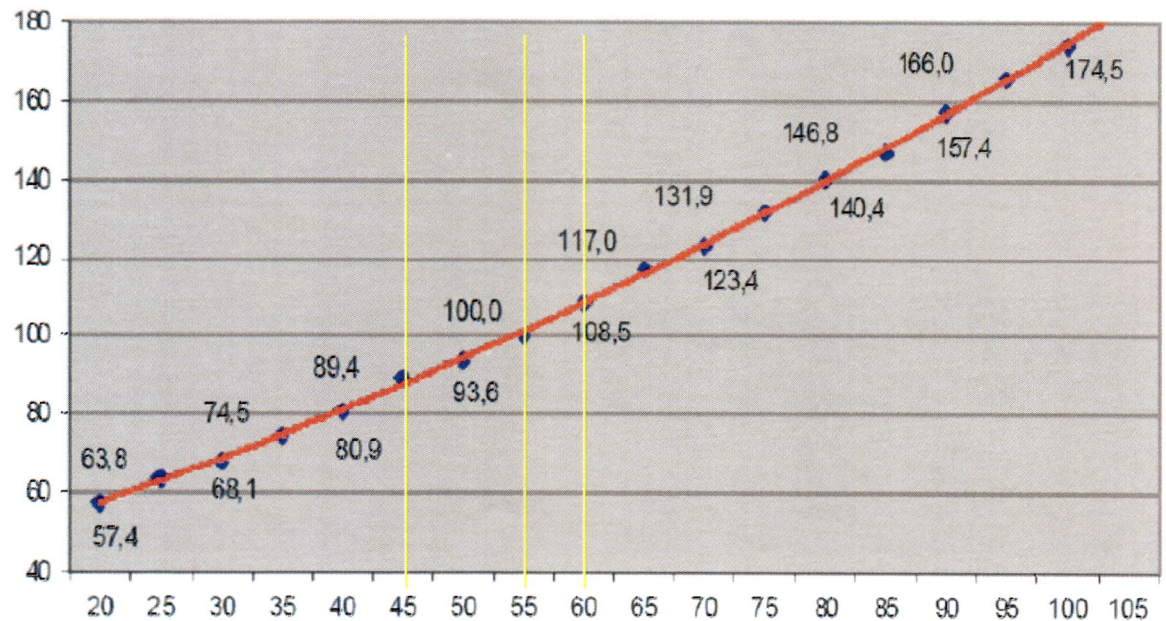
#### 4.2.3.1 Anmerkungen zur Einwertung der Bonität

Als Bezugs- und Abgrenzungskriterium dienen im Rahmen der Bodenschätzung repräsentative Musterstücke. Auf Basis der tatsächlichen Veräußerungen sowie der Kompensationsverordnung sind für den Basiswert durchschnittliche Wertzahlen von 58 BP (Grundzahl / Reinertragsverhältniszahl) oder Ertragsmeßzahlen (EMZ) von Ø 5.800/ha Ackerland anzunehmen.

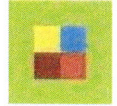
Zum direkten Vergleich der Bonität wird auf eine empirische Auswertung über den Einfluss der Bonität auf den Kaufpreis aus dem mitteldeutschen Raum zurückgegriffen:

#### Abhängigkeit des Bodenwerts von der Bonität

(y-Achse = Umrechnungskoeffizient, x-Achse = Wertzahl)



In der gewählten Darstellung wird der Wertzahlenbereich von 52,5 Bodenpunkten im Mittel mit ca. 100 vergütet. Aufgrund einer nahezu Geraden im fraglichen Bereich von 47 GLZ (re. Objekt) – 58 (re. Vergleichswert / Kaufwert) erfolgt die lineare Umrechnung:  $47/58 = 0,81$ ; Gerundet sind 20 % Qualitäts-Abschlag anzunehmen.



#### 4.2.3.2 Anmerkungen zum Werteinfluss Gelände

Wesentlich für jegliche Nutzung ist die Hangneigung. Gute Böden liegen i.d.R. in der Ebene. Mit zunehmenden Steigungsgraden wandelt sich die Nutzung hin zum Grünland, Nur-Weideland und in den Extrembereichen zur dauerhaften Bestockung.

Bei unterschiedlich ausgeprägter Hangneigung bestimmt man die durchschnittliche Hangneigung über Anzahl und Dichte der Höhenlinien. Im vorliegenden Fall ist die Gefällstufe  $< 1$ , und sie ist wesentlich kleiner im oberen Hauptsegment. Die mittlere Gefällstufe des vorliegenden Erzeugergebiets ist mit 1,1 ausgewiesen. Der Einfluss auf die Reinertragsverhältniszahl wird deshalb als vernachlässigbare Größe und mit der individuellen Bonität / Grünlandzahl als berücksichtigt angenommen.

#### 4.2.3.3 Anmerkungen zur Einwertung der Lage / Ortsnähe

Flurstücke, die innerhalb der Qualität Agrarland einzustufen sind, sind nach ihren Eigenschaften, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwendungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen einzuwerten.

Da es sich beim Ackerland/Grünland um Flächen der Landwirtschaft handelt, deren Lage in Ortsrandnähe Vorteile mit sich bringt, die die konkrete Bewirtschaftung und die sonstige Entwicklungshoffnung betreffen, ist dies zu berücksichtigen. Ein Distanzvorteil schlägt sich i.d.R. auch im Verkehrswert (= Marktwert) nieder.

Auf empirischer Basis wird auf folgende Umrechnungskoeffizienten (k) zur Berücksichtigung der Entfernungsunterschiede abgestellt:

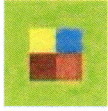
$$k = \text{Entfernung [km]}^{-0,106}$$

Die der Funktion zugrunde liegenden Vergleichswerte sind reine Flächen der Landwirtschaft, ohne Entwicklungserwartungen.

Kalkulatorische Orts-/Bebauungsrandentfernung:

Die Entfernung zwischen Flurstück und Bebauungsrand liegt bei ca. 1,2 km.

→ Ortsrandlage-Faktor 1,2 km = 0,980859; rd. 2 % Abschlag / Ortsferne



#### 4.2.3.4 Grundstücksgröße, (ortsferne)

Je kleiner ein Flurstück ist, umso höher ist sein relativer Wert (pro m<sup>2</sup>) und umgekehrt. In Hochpreisregionen ist die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße stärker als in mittleren und niedrigeren Preisregionen. Hilfsweise wird die empirische Sprengnetter-Formel herangezogen:

Zur Abhängigkeit des Agrarlandwertes von seiner Größe entwickelte SPRENGNETTER für ortsrandferne Grundstücke ( $\geq 0,8$  km) folgende Funktion:

$$k = 1,06 \times \text{Fläche [ha]}^{-0,08}$$

k = Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizient für Flächen bis 2 ha

Bei Flächen über 2 Hektar Größe geht die Funktion in eine Gerade über, weil der Vorteil eines größeren Schlags durch den absoluten Preis wieder aufgehoben wird.

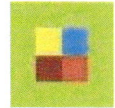
→ Größenfaktor-Faktor, ortsrfern = 1,2137; rd. 21 % Zuschlag / Größe

#### 4.2.3.5 Anmerkungen zur Ausprägung; Form/ Zuschnitt, Ausrichtung, Oberfläche

Die beschriebene Flurstücksgestalt könnte in positiver Anlehnung an die Skala Gablenz in der Summe als gut „vertretbar“ mit einem summierten Zuschlag von dreimal + 5 % (aus der Spanne von 5 % – 20 %) gleich 15 % als berücksichtigt angenommen werden. Die Ausprägung der vorliegenden Grünfläche wird jedoch mit dem Eingang der Wertzahlen in die Wertermittlung als berücksichtigt angenommen.

#### 4.2.3.6 Anmerkungen zur Erschließungslage

Die beschriebene nordseitige Anfahrt (auf den eigenen Wiesen-Vorplatz) sowie die südseitige kommunale Erschließung per befestigtem Schotterweg wird in positiver Anlehnung an die Skala Gablenz wortwörtlich als „vertretbar“ mit einem mittleren Zuschlag von + 5 % (aus der Spanne von 5 % – 20 %) angenommen; die Nähe zu den Versorgeranlagen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) ebenfalls mit + 5 %. Summe: + 10 %.



#### **4.2.3.7 Anmerkungen zum Werteinfluss Kaufkraft**

Der örtliche Kaufkraft-Faktor von 0,55 liegt beachtlich (– rd. 37 % –) unter der kreisweiten von 0,87. Der allgemeine Kaufwert für Bauland liegt ebenso beachtlich (23 %) unter dem kreisweiten Kaufwert. Die Differenz zwischen prozentual geringerer Kaufkraft und Kaufwert (rd. 14 %) wird als Schmerz-Toleranz im Eigenheim-Bereich angesehen. Im Freizeitbereich erscheint diese „Toleranz“ fraglich, womit mangels weiterführender Kenntnisse/Vergleichsdaten auf einen gemittelten Kaufkraft-Abschlag von 30 % abgestellt wird (unter der Annahme eines nahezu linearen Verlaufs im engen Spektrum des örtlichen Bodenmarkts).

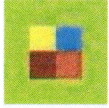
#### **4.2.3.8 Anmerkungen zum Werteinfluss Verpachtung**

Das Flurstück erscheint vom westlichen Nachlieger in dessen Erschließung mitgenutzt und tlw. mit bewirtschaftet, insbesondere die inneren und äußeren Grünflächenbereiche des Flurstücks erscheinen seitens des bebauten Gartens (Flst. Nr. 437) regelmäßig unterhalten (i.e. gemäht). Ein Bewirtschafter-Verhältnis erscheint zum Zeitpunkt der Bewertung dennoch nicht gegeben. Vertragliche Verhältnisse sind nicht bekannt. Eine Rückmeldung erfolgte nicht.

Aufgrund der negativen geldpolitischen Lage (mit effektiven Negativ-Zinsen) ist zum Wertermittlungstichtag kein wertbeeinflussender Abzinsungsfaktor gegeben, auch nicht bei einer langfristigen Bindung, (welche ohnehin nicht gegeben erscheint).

#### **4.2.3.9 Anmerkungen zum Zustand**

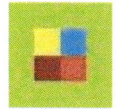
Die Grünflächenbereiche sind unterhalten. Das innere Trenngrün erscheint vom Nachlieger auch im Eigeninteresse beidseitig gepflegt. Das äußere Trenngrün wächst frei und könnte Rück- bzw. Zuschnitte vertragen. Es ist Geschmackssache. Ein negativer Werteinfluss des beachtlichen und stellenweise exotischen Baumbestandes erscheint nicht gegeben.



#### 4.2.4 Bauwerte

Rand-Bestockung und innere Aufstockungen sind werthaltig. Die angepflanzten Ab- und Eingrenzungen begründen den Garten-Inhalt der Beete, Terrassen und Wasserlager. Ca. 140 lfm äußerer Hain mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 8 m sowie der Innenschirm des unteren Terrassenbereichs mit Feuerstelle (+ 10 lfm) sind taxierbar. Die Wiederherstellungskosten eines vergleichbaren Hain mit Maschendrahtzaun werden, in Abhängigkeit individueller Möglichkeiten, in einer Spanne von 20 – 60 Euro pro laufendem Meter Böschung angenommen. Als Ersatzwert werden im Mittel 40 Euro pro lfd. Meter Hain angenommen, in der Summe 6.000 Euro Zeitwert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen („in Gebrauch“).

Die in der amtlichen Bodenschätzung kartierte Wasser-Ader kann mangels Erschlossenheit nur als spekulativ, aber dennoch als die Marktgängigkeit des Objekts stützendes Element, zur Kenntnis genommen werden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht ersichtlich.



### 4.3 Vergleichswertermittlung Gartenland / Landwirtschaftsfläche

#### 4.3.1 Vergleichswert als „Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche“

0,1840 ha Größe, Qualitätsfaktor/Abschlag: 0,81, Ortsrandentfernungsabschlag – 2 %, Kaufkraft-Abschlag – 30 %, Größen-Zuschlag + 21 %, Erschließungszustand + 10 %,

Flurstück Nr. 438, lastenfrei;

		Bonität/m <sup>2</sup>	
Vergleichswert Acker-Grünland		14,26 €	bei mittl. Ertragszahl 0,58
Vergleichswert je m <sup>2</sup>	Faktor 0,81	11,56 €	Flst. Ertragszahl 0,47
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung
Abweichende Lageeigenschaften		-32%	-3,70 € KKF + Ortsferne
Dimension / Größe / Wirtschaftlichkeit		21%	2,43 €
Zuschnitt / Ausformung / Oberfläche		0%	0,00 € s. WZ/GZ
Erschließungszustand / Zuwegung		10%	1,16 € äußere + innere
Zustand			0,00 €
	Summe der Zu- / Abschläge	-1%	-0,12 €
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>			<b>11,44 €</b>
<b>2/1 Begünstigung Gartenland je m<sup>2</sup></b>			<b>22,89 €</b>

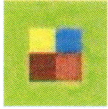
Für die ortsferne, überdurchschnittlich erschlossene bzw. erschließbare Gartenfläche (als Freizeitgrundstück) errechnet sich ein objekt-spezifischer Bodenwertanteil von 22,89 €/m<sup>2</sup>; zzgl. baulicher und nichtbaulicher Anlagen mit pauschal 40€/m im Bestand:

**Boden- & Bauwert im Volleigentum, unbelastet;**

**Flst-Nr. 438**

<b>Gartenland</b>	mit	<b>1.840 m<sup>2</sup></b>	zu	<b>22,89 €/m<sup>2</sup></b>	=	42.109 €
<b>Anlagen</b>	mit	<b>150 m<sup>2</sup></b>	zu	<b>40,00 €/m<sup>2</sup></b>	=	6.000 €
<b>Boden- &amp; Bauwert =</b>						<b>48.109 €</b>
<b>Boden- &amp; Bauwert gerundet =</b>						<b>48.000 €</b>

Für das kultivierte (teil-bestockte) Gartenland errechnen sich als derart begünstigte Landwirtschaftsfläche in der Summe rd. 48.000 Euro.

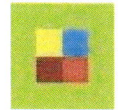


#### 4.3.2 Vergleich Sonstiges Bauland

Das bayernweite Verhältnis, von *Sonstiges Bauland* zu *Bauland insgesamt*, ist mit einem Drittel anzunehmen. Übertragen auf die Kommunal-Statistik Reisbach ist ein mittlerer Kaufwert von 85,69 €/m<sup>2</sup> / 3 anzunehmen; = 28,56 €/m<sup>2</sup> („erschließungsbeitragsfrei“). Nach Abzug mittlerer, kreisüblicher Aufbereitungskosten / Erschließungsmaßnahmen nach BauGB (116,36 €/m<sup>2</sup> baureifes Land - 112,33 €/m<sup>2</sup> Bauland, insgesamt = 4,03 €/m<sup>2</sup>) verbleiben 24,53 €/m<sup>2</sup> Freifläche („...die als Gartenanlagen, Spielplätze, Erholungsplätze und Ähnliches dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche von den Gemeinden ausgewiesen sind.“ (28,56 €/m<sup>2</sup> - 4,03 €/m<sup>2</sup> = 24,53 €/m<sup>2</sup>);

$$24,53 \text{ €/m}^2 \times 1.840 \text{ m}^2 = 45.135,20 \text{ Euro}$$

Für das Freizeitgrundstück „Gartenland“ errechnen sich in Anlehnung an die aktuell verfügbare öffentliche Kaufwert-Statistik für Bauland in der Summe rd. 45.000 Euro.



### **4.3.3 Ertragswert / Pachtwert(-verfahren) als Vergleichswert**

Wohnungsferne, selbständige Gärten werden regelmäßig, aber immer seltener als Freizeitgrundstücke zur Pacht angeboten. Die zunehmende Rarität verweist auf einen erhöhten Eigenbedarf sowie einen sogenannten „Verkäufermarkt“.

#### **4.3.3.1 Ertragswertverfahren**

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen und nichtbaulichen Gartenanlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt.

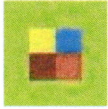
Der Ertragswert der Anlagen ist aus dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstücks abzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt (vgl. § 31 ImmoWertV '22).

Der Reinertrag ist um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten Bodenwert, der den baulichen und nichtbaulichen Anlagen zuzuordnen ist, zu vermindern. Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der Anlagen ergibt, zu multiplizieren. Der sich so ergebende Anlagen-Ertragswert ist gegebenenfalls um nicht im Verfahren berücksichtigte, den Wert beeinflussende Umstände zu erhöhen oder zu vermindern.

#### **4.3.3.2 Jahresrohertrag**

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages sind nachhaltig erzielbare Landpachteinnahmen zugrunde zu legen. Dabei sind neben der Ortslage und der Ausführung der baulichen und nichtbaulichen Anlagen die vorherrschenden Ausprägungen zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung ist die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem regionalen Markt zum Bewertungsstichtag.

Für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird eine Nettopacht, d. h. ohne umlagefähige Nebenkosten, exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Ansatz gebracht.



Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der ortsüblich erzielbaren Nettopacht durchgeführt. Mieten/Landpachten sind differenziert nach tatsächlicher Art anzusetzen.

#### 4.3.3.3 Pacht-/Mietniveau Kleingärten

Für baumreiche Kleingartenanlagen der Metropolregion sind zum Stichtag folgende Spannenwerte recherchiert

Ø Eckdaten:

Parzellen: 50 + aufwärts

Größen: 200 – 400 qm

Pächter-Umsatz: 5 Wechsel per annum

Pacht-Entgelt: 0,35 €/m<sup>2</sup> – 0,70 €/m<sup>2</sup> jährlich (= 3.500 - 7.000 €/ha p.a.)

Nebenkosten: 0,50 – 1,00 €/qm p.a.

Bruttopacht: 0,85 €/m<sup>2</sup> - 1,70 €/m<sup>2</sup> (= 8.500 – 17.000 €/ha p.a.)

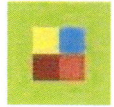
Leerstände: 0

Wartelistenzeit: 2 - 5 Jahre

Die durchschnittliche jährliche Nettopacht ist in städtischen Anlagen mit 70 Euro – 280 Euro anzunehmen. Die durchschnittliche jährliche Bruttopacht ist mit 170 Euro – 680 Euro anzunehmen; oder ca. 15 bis 55 Euro monatlich.

Aktuell ist in Dingolfing ein etabliertes, voll erschlossenes, 1.090 m<sup>2</sup> großes Garten-/Freizeitgrundstück mit Gartenhaus, Geräteschuppen etc. für eine Jahrespacht von 6.500 Euro angeboten (= 541,67 € mtl.)

Parallel dazu sind ein halbes Dutzend Suchanzeigen (in einem 30 km Umfeld von Reisbach) in den einschlägigen Internet-Portalen ersichtlich.



Das Bewertungsobjekt hat keinen Bauwert wie Gartenhaus, Geräteschuppen, Ver-/Entsorger-Anschlüsse vorzuweisen.

Es ist ca. 5 – 10 mal größer als übliche Kleingartenanlagen-Grundstücke. Bei linearer Umrechnung ergibt sich für das Gartenland der Bewertung eine Spanne von 75 – 550 Euro Monatspacht.

Im Vergleich zu Kleingarten-Anlagen unterliegt das Bewertungsobjekt keinerlei Vereinsauflagen. Es verfügt über eine Feuerstelle und Altbaumbestände, die derart in nachbarlichen Kleinanlagen nicht oder nur sehr bedingt möglich sind. Verbal: Das Gartengrundstück in der freien Flur bietet alle Freiheiten im relativ flächenstarken, relativ bevölkerungsgeringen Holzland inmitten der niederbayerischen Zentralregion Landshut mit schnellen Individual-Verkehrsrouten/-anbindungen.

Die Vegetations-/Hauptnutzungszeit ist im vorliegenden Bereich mit 6 – 7 Monaten anzunehmen. Für Freizeitgrundstücke ist sie vergleichbar mit den Staffeln für Ferienwohnungen bzw. der natürlichen saisonalen Staffelung der Jahreszeiten mit

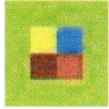
3 Winter-Monaten geringster Nutzungsmöglichkeit,

3 Frühjahrsmonate vertretbarer Nutzung,

3 Sommer-Monate höchster Nutzbarkeit und

3 Herbstmonate vertretbarer Nutzbarkeit.

Unter Zugrundelegung der dargestellten Mietspannen für Kleingärten, unter Abzug eines 50-prozentigen Bauwertanteils, (für die fehlende Genehmigung zur Errichtung eines Gartenhauses inklusive der nahen aber im Grundstück fehlenden Anschlüsse), lässt sich eine mittlere Monatsspanne von rd. 30 Euro – 250 Euro Pacht mit einem Mittelwert (re. „vertretbar“) von 140 Euro tabellieren. Summiert ergeben sich 1.260 Euro Pacht. (3 x 30€ + 6 x 140€ + 3 x 250€ mtl.); abgerundet: 1.200 Euro vorschüssige Jahrespacht.



#### 4.3.3.4 „Ewige Rente“ Gartenpacht

Wertermittlung einer ewigen Rente auf Basis des beschriebenen allgemeinen Pacht-Niveaus für Gartenanlagen der Freizeitnutzung:

nominaler Wert der vergleichbaren jährlichen Rentenleistung: 1.200 €

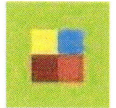
Kalkulatorische Wertsicherung der Inflation: keine (da inhärent im Grund + Boden)

Verzinsung zum Wertermittlungsstichtag: 3 % (parallel zum Zinsfuß langfristiger Hypotheken). Der ewige Rentenbarwertfaktor entspricht  $100/3 (=33,33)$  ( $a_{\infty}$ )

Barwert:  $B_{\infty} = R \times a_{\infty}$        $B_{\infty} = 450 \text{ €} \times 33,33\dots$        $B_{\infty} = 40.000 \text{ €}$

#### 4.3.3.5 Anmerkungen Ertragswert/Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt für Gartenland/Freizeitgrundstücke keinen Liegenschaftszinssatz. Für Freizeitanlagen werden in Fachpublikationen 6 -9 % „angeboten“ bei einer „Restnutzungsdauer“ von 20 – 40 Jahren. Aufgrund der angenommenen Unvergänglichkeit des Grund- und Bodens wird der beschriebene Barwert als realer Ertrags-/Rentenwert angenommen.



## 5. Verkehrswert, Aussage

Die Ergebnisse aus den Bewertungsverfahren stellen sich wie folgt dar:

Vergleichswert Gartenland (günstige Nutzung von FdIN): 48.000 Euro

Vergleichswert Sonstiges Bauland (ohne Baurecht): 45.000 Euro

Vergleichswert / Pachtwert auf Basis „ewiger Verrentung“: 40.000 Euro.

Aufgrund der bisherigen öffentlichen Duldung des Areals wird bewertungstechnisch auch die künftige angenommen.

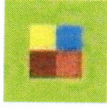
Alle drei Verfahren ergeben nachvollziehbare plausible Ergebnisse. Die Differenz liegt in den unterschiedlichen Betrachtungsweisen a) aus der höherwertigen Nutzung aus der Landwirtschaft heraus, b) aus Perspektiven der Siedlungs-/Bebauungsverhältnisse und c) aus Sicht einer sicheren „Investition“ in unvergänglichen Grund & Boden aber fraglichen Verrentungen / Zinsniveaus und ebenso fehlenden „Liegenschaftszinssätzen“.

Da Gartengrundstücke i.d.R. nicht als Anlagen zur Fremdnutzung / Verpachtung sondern zur Eigennutzung erworben werden, wird sachverständig mit abgerundet 46.000 Euro auf das Mittel der Vergleichswerte abgestellt  $(48.000 \text{ €} + 45.000 \text{ €}) / 2 = 46.500 \text{ €}$ .

Es handelt sich um attraktive, rar gewordene, außerlandwirtschaftlich privatisierte Grünflächen, welche z.B. einen Standort für einen Waldkindergarten, Ausweich- oder Ergänzungsflächen für Familien oder generell für alle Naturfreunde und/oder Separee-Bedarf verkörpern können.

Auf Basis der dargestellten Überlegungen ergibt sich für das mit einer diversifizierten Gartenanlage bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 438 der Gemarkung Niederreisbach, im lastenfremen Zustand zum aktuellen Stichtag ein **Verkehrswert (Marktwert) von**

**46.000 Euro.**



6. **Schlusswort**

Das Flurstück Nr. 438 der Gemarkung Niederreisbach (Landau/Isar), wird zum Wertermittlungsstichtag am 1. Dezember 2022 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von

**46.000 €**

**(in Worten: sechsendvierzigtausend Euro).**

Dieser Wert gilt zudem im lasten- und altlastenfreien Zustand des Flurstücks.

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbegehung nicht ersichtlich.

Das Flurstück wurde am 07. November 2022 endbesichtigt und fotodokumentiert. Das vorstehende Gutachten wurde vom Unterzeichnenden persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

München, 1. Dezember 2022

Der Sachverständige  
Hermann Fenis