DR. FISCHER partners

Dr. Fischer partners
Sachverständige GmbH

Geschäftsführer
Matthias Biederbeck
Dr. Kai Fischer

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

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

24.07.2026 DrFipa-MBl
Az.: L3240/2025



GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Landwirtschaftliches Anwesen Klause 3
in Vilsbiburg
Flurstück Nr. 476, Gemarkung Aich,
Flurstücke Nr. 1957, 378, 447, 455 und 379,
Gemarkung Vilsbiburg

Zweck:
Zwangsversteigerung
(Aufhebung der Gemeinschaft)

Antragsteller/in:
siehe Beiblatt 1

Antragsgegner/in:
siehe Beiblatt 1

Eigentümer/in:
siehe Beiblatt 1

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstr. 22
84028 Landshut

Az.: 3 K 92/25

Kurzbeschreibung

Bewertungsobjekte, Größe, Nutzung laut LK:

Tatsächliche Nutzung								
Flur-stück Nr.	Gebäude- u. Freiflächen (GF) m²	Wasser-fläche m²	Weg, Straße m²	Acker A, AGr m²	Grünland Gr, GrA m²	Zwischen-summe LF m²	Wald m²	Gesamt m²
476						0	17.500	17.500
1957		118		42.336	538	42.874		42.992
378				8.720		8.720		8.720
447	87			14.943	120	15.063		15.150
455			57	1.446	117	1.563		1.620
379	4.873			3.803		3.803		8.676
Gesamt	4.960	118	57	71.248	775	72.023	17.500	94.658

Lagepläne:	siehe Anlagen 1 bis 2.1
Lichtbilder:	siehe Anlagen 5.0 bis 5.57
Lage:	Flurst. Nr. 476, Gemarkung Aich (Wald), nördlich von Aich, südwestlich von Binabiburg, nördlich der B 388, Flurst. Nr. 1957, 378, 447, 455 und 379, Gemarkung Vilsbiburg, südöstlich von Vilsbiburg, westlich von Zeiling, nordöstlich und südwestlich der LA 2
Bonität:	52 bis 56 BP, Ø 55 BP
Pacht:	Flurst. 1957, 447, 455, 378 und Ackerteilfläche des Flurstücks 379 verpachtet (vgl. Kapitel 5.2.7)
Oberfläche:	leichte bis mittlere Neigung
Zuwegung:	teilweise über Straßen, teilw. über andere Grundstücke, teilw. über öffentlichen Feldweg
Flächennutzungsplan:	Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB
Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Erschließung:	Flurstück 379: an öffentl. Wasser- und Stromversorgung angeschlossen, keine öffentl. Abwasserentsorgung (Dreikammer-Klärgrube), keine Erschließungskosten nach BauGB abgerechnet (Außenbereich) restliche Grundstücke: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Zubehör:	siehe Kapitel 8
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Den Besitzern des Flurstücks 379/1 liegt eine Baugenehmigung mit folgender Nebenbestimmung vor: Das bestehende Stallgebäude auf Fl.Nr. 379 (Bauteil 2) ist nach Bezugsfertigkeit des neuen Wohnhauses zu beseitigen (vgl. Kapitel 7.4.6.2), weitere baubehördlichen Beschränkungen sind nicht bekannt
Lasten und Beschränkungen:	siehe Kapitel 4.1 und 5.2.2
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht (siehe Kapitel 5.1.2)

Verkehrs-/Marktwerte unbelastet

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte (unbelastet)							
		Verkehrs-/Marktwert **ohne** Zubehör			*Verkehrs-/Marktwert **mit** Zubehör*		
Flurst. Nr.	Größe m²	€ ohne Zubehör	€ gerundet ohne Zubehör	€/m² o. Z.	*Schätzwert Zubehör in €*	*€ mit Zubehör*	*€ gerundet mit Zubehör*
476	17.500	43.750,00	43.800,00	2,50	*0,00*	*43.750,00*	*43.800,00*
1957	42.992	694.320,80	694.300,00	16,15	*0,00*	*694.320,80*	*694.300,00*
378	8.720	129.056,00	129.100,00	14,80	*0,00*	*129.056,00*	*129.100,00*
447	15.150	226.189,50	226.200,00	14,93	*0,00*	*226.189,50*	*226.200,00*
455	1.620	19.164,60	19.200,00	11,83	*0,00*	*19.164,60*	*19.200,00*
379	8.676	431.149,67	431.100,00	49,69	*23.840,00*	*454.989,67*	*455.000,00*
Gesamt	94.658	1.543.630,57		16,31	*23.840,00*	*1.567.470,57*	
Gesamt gerundet			**1.543.600,00**		***23.800,00***		***1.567.500,00***

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

Anmerkung
Werden die Bewertungsgrundstücke als Einheit betrachtet, so kann deren Verkehrswert von der Summe der Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Flurstücke abweichen.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	**Sachverhalt und Aufgabenstellung**	**6**
1.1	Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck	7
1.3	Ortstermin	7
1.4	Art der Wertermittlung	7
1.5	Unterlagen	8
1.6	Urheberrecht und ergänzende Hinweise	9
2	**Lagemerkmale**	**13**
2.1	Makrolage	13
2.2	Mikrolage	16
2.3	Immissionen	18
2.4	Demografische Entwicklung	18
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	19
3	**Beschreibung des Wertermittlungsobjekts**	**22**
3.1	Nutzung	22
3.2	Größe und Ausformung (Nutzbarkeit)	23
3.3	Topografie	23
3.4	Zuwegung	24
4	**Rechtliche Grundlagen**	**24**
4.1	Grundbuch	24
4.2	Liegenschaftskataster	25
4.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	27
4.3.1	Planerische Grundlagen	27
4.3.1.1	Stadt Vilsbiburg	27
4.3.1.2	Gemeinde Bodenkirchen	29
4.3.2	Baurecht	29
5	**Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit**	**30**
5.1	Grundstückszustand	30
5.1.1	Nutzungsmöglichkeit	31
5.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	31
5.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	33
5.1.4	Wasserschutzgebiet	34
5.1.5	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	36
5.1.6	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	37
5.1.7	Denkmalschutz	39
5.2	Weitere Grundstücksmerkmale	39
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	39
5.2.2	Lasten und Beschränkungen	42
5.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	42
5.2.4	Städtebauliche Missstände	43
5.2.5	Dauerhafte öffentliche Zweckbindung	43
5.2.6	Flächen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	43
5.2.7	Pacht	44
6	**Entwicklungszustand**	**44**
7	**Verkehrs-/Marktwertermittlung**	**46**
7.1	Bodenrichtwerte	46
7.2	Grundstückspreise	48
7.3	Auswertung	49
7.3.1	Allgemeines	49
7.3.2	Lokalisierung	50
7.3.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	51
7.3.4	Anpassen von Kaufpreisen	53
7.3.5	Auswertung der verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreise	54

Kapitel		Seite
7.3.6	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	57
7.3.6.1	Baureifes Land	57
7.3.6.2	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	60
7.3.7	Basiswert baureifes Land	63
7.3.8	Basiswert landwirtschaftliche Flächen	63
7.4	Werteinstufung	64
7.4.1	Flurstück Nr. 476	64
7.4.2	Flurstück Nr. 1957	65
7.4.3	Flurstück Nr. 378	67
7.4.4	Flurstück Nr. 447	69
7.4.5	Flurstück Nr. 455	71
7.4.6	Flurstück Nr. 379	73
7.4.6.1	Bodenwerteinstufung	74
7.4.6.2	Gebäudewertermittlung	83
7.4.6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert	104
7.4.6.4	Verkehrs-/Marktwertableitung	105
8	**Zubehör**	**110**
9	**Ergebnis**	**113**

Anlagenverzeichnis

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Originalmaßstab M 1:200.000 (nicht maßstäblich, nicht zur Maßnahme geeignet)
Anlagen	2.0–2.1	Auszüge aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1:2.000 (nicht maßstäblich, nicht zur Maßnahme geeignet)
Anlage	3.0	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg (mit Auszug aus Legende)
Anlage	3.1	Auszug aus dem Vorentwurf der Neuaufstellung des FNP der Stadt Vilsbiburg (mit Auszug aus Legende, Stand 21.10.2025)
Anlage	4.0	Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Umwelt und Naturgefahren, Hochwasser, Luftbildkarte mit wassersensiblen Bereichen, M 1:25.000
Anlage	4.1	Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Umwelt und Naturgefahren, Wasser, Trinkwasserschutzgebiete in Bayern, M 1:25.000
Anlagen	5.0–5.57	Fotos Nr. 1 bis 116 vom Ortstermin am 10.11.2025
Anlage	6	Gutachten des Forstsachverständigen Uwe Vos vom 27.03.2026

Die Anlagen 3.0 und 3.1 sind aus Datenschutzgründen in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrs-/Marktwert der Objekte ermittelt werden. Hierbei soll für jedes Objekt ein gesonderter Wert bestimmt werden, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Die beweglichen Gegenstände (Zubehör) werden auftragsgemäß frei geschätzt.

Auftrag

Auftrag des AG Landshut vom 19.08.2025 und Beschluss AG Landshut vom 18.08.2025. Die Waldflächen wurden auftragsgemäß durch den Forstsachverständigen Uwe Vos bewertet. Dessen Gutachten vom 27.03.2026 ist als Anlage 6 beigefügt.

Bewertungsstichtag

Qualitätsstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Bestand/Zustand:	Zeitpunkt der Ortsbesichtigung
Wertstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

1.1 Bewertungsobjekt

Flurst. Nrn. 1957, 378, 447, 455, 379, Gemarkung Vilsbiburg und
Flurst. Nr. 476 Gemarkung Aich,
ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, diversen älteren Wirtschaftsgebäuden, Acker sowie kleine Grünland-, Wege- und Wasserflächen.
Siehe auch Kapitel 4.1, 4.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

Amtsgericht Landshut von Aich, Band 26, Blatt 688
Siehe Kapitel 4.1.

Eigentümer

Siehe Beiblatt 1

1.2 Zweck

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

1.3 Ortstermin

Am 10.11.2025 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 17.10.2025 zum Ortstermin eingeladen. Anwesend waren:

- siehe Beiblatt 1

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.

Grundstückswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren scheidet i.d.R. als Wertermittlungsverfahren für die Grundstückswertermittlung der bebauten Grundstücke aus, da keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichsobjekte bzw. Vergleichspreise für vergleichbare Objekte vorliegen. Daher wird die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV, bei ertragsorientierten Objekten (Renditeobjekten)[1] und nach dem Sachwertverfahren, gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV, bei sachwertorientierten Objekten[2] vorgenommen.

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. Der Gebäudewert wird im Rahmen der Sachwertermittlung in Anlehnung an die ImmoWertV bestimmt, da es sich um keine Renditeobjekte handelt.

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben des AG Landshut vom 19.08.2025 mit Beschluss vom 18.08.2025
- Übersichtslageplan, M 1 : 200.000 (BayernAtlas Plus)

---

1 In erster Linie ist die Erzielung nachhaltiger Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Die Rentierlichkeit steht im Vordergrund (z.B. Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke).

2 In erster Linie ist der verkörperte Sachwert bzw. es sind in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Der Besitz i.V.m. der Eigennutzung stehen im Vordergrund (z.B. selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücke).

- Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 2.000 vom 20.10.2025
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Landshut von Aich, Band 26, Blatt 688 vom 23.07.2025
- Bestandsnachweis mit Bodenschätzung aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut vom 23.07.2025
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Bodenkirchen und der Stadt Vilsbiburg vom 08.05.2026 sowie vom 23.10.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Landshut vom 17.10.2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Landshut zum 01.01.2024 und zum 01.01.2026
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Landshut vom 27.05.2026
- Pachtvertrag vom 01.10.2017 (Flurstücke 1957, 447, 455)
- Grunddienstbarkeitsbestellung vom 17.05.1921
- Bewilligungsurkunde vom 22.09.1921
- Auszug aus dem Bestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege der Gemeinde Vilsbiburg (Blatt 23)

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.[3] 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[4] 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.

---

3 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.

4 Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz, Mauerwerk, Decken und sonstigen Bauteilen vorgenommen. Rohrleitungen (z. B. Wasserleitungen) wurden nicht auf Rohrfraß bzw. Dichtigkeit überprüft.

Die Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht. Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wurde nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Konkrete Feststellungen und die Berücksichtigung der Anforderungen der EnEV und auch gesonderte Feststellungen eines Spezial-Sachverständigen zur energetischen Ausstattung und zum energetischen Zustand von Bauteilen oder Gebäuden waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird zur Wertermittlung die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und der vorgeschriebenen Abstandsflächen[5] wurde nicht vorgenommen.

Das Zubehör wurde nicht auf seinen Zustand oder seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit überprüft. Soweit nicht ausdrücklich anders im Gutachten vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt. Der Standort, der Umfang, die Ausstattung und der Zustand bzw. die Qualität des Zubehörs können sich vom Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bis zum Zwangsversteigungstermin - z.B. im Rahmen der Bewirtschaftung - verändern.

---

[5] Z.B. gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

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.

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 +/– 20 %, im Einzelfall auch darüber bis ca. +/– 30 %, bezogen auf den gedachten „wahren Wert", als noch hinnehmbar angesehen.[6] 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 bzw. 2026), Datenquelle: Geoportal Bayern, www.geoportal.bayern.de. Bildschirmdarstellungen und Ausdrucke 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.[7]

---

6 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.

7 Siehe Nutzungsbedingungen für das Geoportal und den BayernAtlas, Stand: 12/2024 und 02/2025.

In den angesetzten Bewertungszahlen ist bezüglich des Zubehörs und der baulichen Anlagen die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten

2 Lagemerkmale

2.1 Makrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Basiskarte: Topographische Übersichtskarte 1:500.000



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), mit Daten durch den Anwender, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG, 2024); Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de; rote Umrandung: Lage der Bewertungsflächen; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch Dr. Fischer partners am 21.07.2026

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Stadt/Gemeinde:	Vilsbiburg, Bodenkirchen (Flst. 476)
Gemarkung:	Vilsbiburg, Aich (Flst. 476)

---

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.

Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
Agrargebiet:	4, Tertiär-Hügelland (Süd)
Flurstück(e):	Flurst. Nr. 476, Gemarkung Aich (Wald), nördlich von Aich, südwestlich von Binabiburg, nördlich der B 388, Flurst. Nr. 1957, 378, 447, 455 und 379, Gemarkung Vilsbiburg, südöstlich von Vilsbiburg, westlich von Zeiling, nordöstlich und südwestlich der LA 2

Hinweis: Alle Entfernungsangaben sind ca.-Angaben und wurden in km Luftlinie von der Hofstelle (Flst. 379) gemessen.

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	LA 1 (ca. 2,8 km südöstlich), LA 2 (grenzt nordöstlich an Flst. Nr. 379 an), LA 5 (ca. 1,4 km nördlich)
Staatsstraße(n):	St 2083 (ca. 1,5 km nordwestlich)
Bundesstraße(n):	B 388 (ca. 1,3 km südlich), B 299 (ca. 1,2 km südöstlich)
Bundesautobahn:	A 92 Anschlussstelle Landshut-Essenbach (ca. 21 km nordwestlich), A 94 Anschlussstelle Mühldorf-West (ca. 21 km südlich)
Bahnanschluss:	Bahnhof Vilsbiburg (ca. 2,2 km nordwestlich), Bahnhof Aich (ca. 3,0 km südöstlich)
Flughafen:	München (ca. 42 km westlich)

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Vilsbiburg/Achldorf
Grundschule:	Vilsbiburg
Mittelschule:	Vilsbiburg
Realschule:	Vilsbiburg
Gymnasium:	Vilsbiburg
Hochschule:	Landshut

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in der Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Vilsbiburg verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich beispielsweise in Landshut.

Wirtschaftsstandort

Die Stadt Vilsbiburg sowie die Gemeinde Bodenkirchen verfügen über eine mittlere Infrastruktur. Die B 388, die B 299 und die Nähe zu Landshut bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist neben den üblichen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben u.a. durch den Automobilhersteller BMW (Werke in Landshut, Dingolfing und München) und die Dräxlmaier Group in Vilsbiburg geprägt.

Im Landesentwicklungsprogramm ist Landshut als Oberzentrum und die Stadt Vilsbiburg als Mittelzentrum dargestellt. Der Gemeindeteil Klause und die Gemeinde Bodenkirchen sind hingegen als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025[8] belegt der Landkreis Platz 71 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 31 makro- und sozioökonomischen Stärke- und Dynamikindikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und soziale Lage.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote ist im Landkreis Landshut mit 3,2 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt von 4,0 % (Berichtsmonat Juni 2026)

---

8 http://www.prognos.com/zukunftsatlas.

2.2 Mikrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Basiskarte: Topographische Karte



Quellenangabe: © Daten/Hintergrundkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de. Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; orange Umrandung: Lage der Bewertungsflächen; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch Dr. Fischer partners am 12.03.2026.

Ortslage:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen südöstlich von Vilsbiburg und nordwestlich von Aich. Die Hofstelle mit den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich nordwestlich und südöstlich der LA 2 im Westen von Zeiling, die Waldfläche befindet sich nördlich der B 388, östlich von Hinteröd im „Aicher Holz".

Wohnlage:	Die Wohnlage der Hofstelle ist ländlich geprägt und gemäß Capital-Immobilienkompass als mittel zu klassifizieren.[9]
Geschäftslage:	keine
Straßen-/ Verkehrsanbindung:	teilweise über Straßen, teilw. über andere Grundstücke, teilw. über öffentlichen Feldweg
Nutzung in Umgebung:	Die Bewertungsflächen sind größtenteils von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, westlich bis südwestlich der Flurstücke 447 und 1957 befindet sich eine bebaute Fläche

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Flurst. Nr. 1957, 378, 447, 455 und 379, Basiskarte: Luftbildkarte



© Mit Darstellung durch den Anwender, Bayerische Vermessungsverwaltung, Copernicus Sentinel-2 der EU, Datenbezug 2018, verarbeitet durch BKG, Verkleinerung, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet, Abruf durch Dr. Fischer partners 21.07.2026

[9] Vgl. Capital-Immobilienkompass, https://www.capital.de/immobilien-kompass/, Abruf: 22.04.2026.

2.3 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt[10] und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes[11] liegt für die Umgebung der zu bewertenden Grundstücke keine Belastung durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm vor.

Im Ortstermin konnten keine Immissionen wahrgenommen werden, die über ein übliches örtliches Maß hinausgehen.

Immissionen aus der Landwirtschaft (insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung) sind nicht übermäßig vorhanden.

2.4 Demografische Entwicklung

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

Demografiedaten	**Bayern**	**Niederbayern**	**Landkreis Landshut**	**Vilsbiburg**
	2024 bis 2044			
Bevölkerungsveränderung	2,1%	3,1%	6,5%	8,2%
Einstufung (verbal)	stabil	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend
Durchschnittsalter 2024	44,3	44,7	43,8	43,0
Durchschnittsalter 2044	46,0	46,9	46,0	44,5
Veränderung	3,8%	4,9%	5,0%	3,5%
Jugendquotient 2024	31,5	31,5	34,2	35,3
Jugendquotient 2044	32,4	33,1	36,4	38,9
Veränderung	2,9%	5,1%	6,4%	10,2%
Altenquotient 2024	36,2	37,9	34,9	34,4
Altenquotient 2044	46,4	51,1	49,3	46,1
Veränderung	28,2%	34,8%	41,3%	34,0%

[10] UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de, Abruf: 22.04.2026.

[11] Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, http://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de.

Im Landkreis Landshut wird sich die Bevölkerung anhand von Modellberechnungen von 2024 bis 2044 um voraussichtlich ca. +6,5 % verändern (= Einstufung „zunehmend").[12] Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von +3,1 % erwartet („zunehmend"). Für die Stadt Vilsbiburg wird im gleichen Zeitraum eine Bevölkerungsentwicklung von +8,2 % („stark zunehmend") prognostiziert.

Es ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 43,8 Jahren (2024) auf ca. 46,0 Jahre (2044, = +5,0 %) zu erwarten.
Der Jugendquotient[13] wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen (+6,4 %) und der Altenquotient[14] ansteigen (+41,3 %). Für die Stadt Vilsbiburg wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 43,0 auf ca. 44,5 Jahre (+3,5 %) prognostiziert. Der Jugendquotient wird in Vilsbiburg voraussichtlich weniger ansteigen als der Altenquotient.
Das Durchschnittsalter wird im Landkreis stärker ansteigen als in Bayern.

Es wird deutlich, dass der Landkreis Landshut, aber auch die Stadt Vilsbiburg für die Bevölkerung attraktiv ist.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

Im Landkreis Landshut sowie in der Stadt Vilsbiburg ist aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen bis guten Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

---

12 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.

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

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

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.[15] Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.[16] 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.

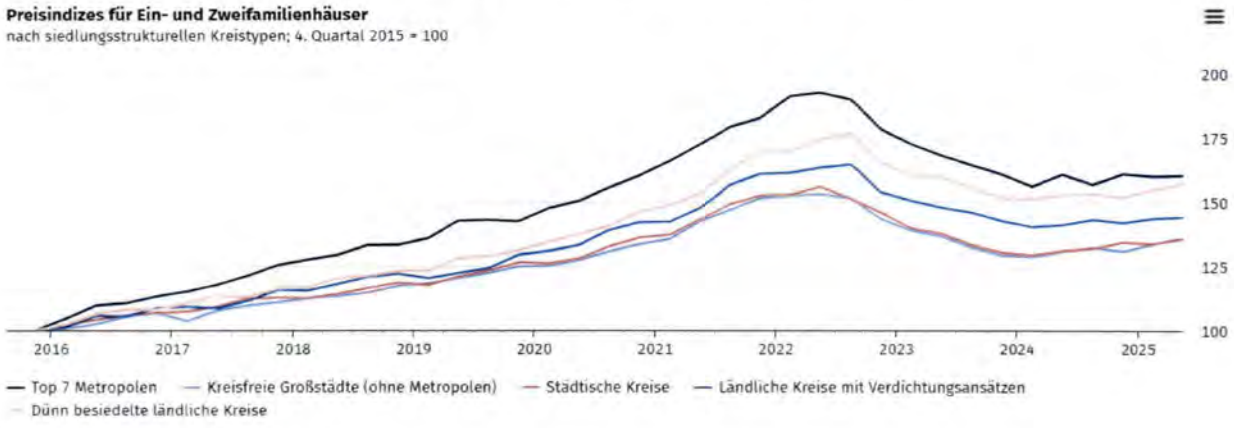
Seit ca. dem dritten/vierten Quartal 2022 war unter dem Einfluss geopolitischer Veränderungen, der gestiegenen Inflation einschließlich stark gestiegener Baukosten und des höheren Zinsniveaus eine Verunsicherung an den Immobilienmärkten festzustellen. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt war, 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 waren z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar. Auch wenn sich das Preisniveau in 2024 und 2025 bei Wohn- und Gewerbeimmobilien z.T. wieder erholt hat, liegt es noch unter dem vor Ausbruch des Ukrainekriegs.

---

15 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.

16 Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10–13.
So teuer wie ein Haus, Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, 37/2016, S. 6.
Bodenpreise steigen erneut, BLW 36/2019 vom 06.09.2019, S. 52–54.
Bodenpreise fahren sich fest, BLW 36/2021 vom 10.09.2021, S. 43–45.
Bodenpreise erreichen neue Rekordwerte, BLW 46/2023 vom 17.11.2023, S. 25, 26.
Bodenpreise: Anstieg flacht ab, BLW 32/2024 vom 09.08.2024 (https://www.digitalmagazin.de/marken/blw/hauptheft/2024-32/betriebsfuhrung/049_bodenpreise-anstieg-flacht-ab).

Abb.: Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreistypen[17]

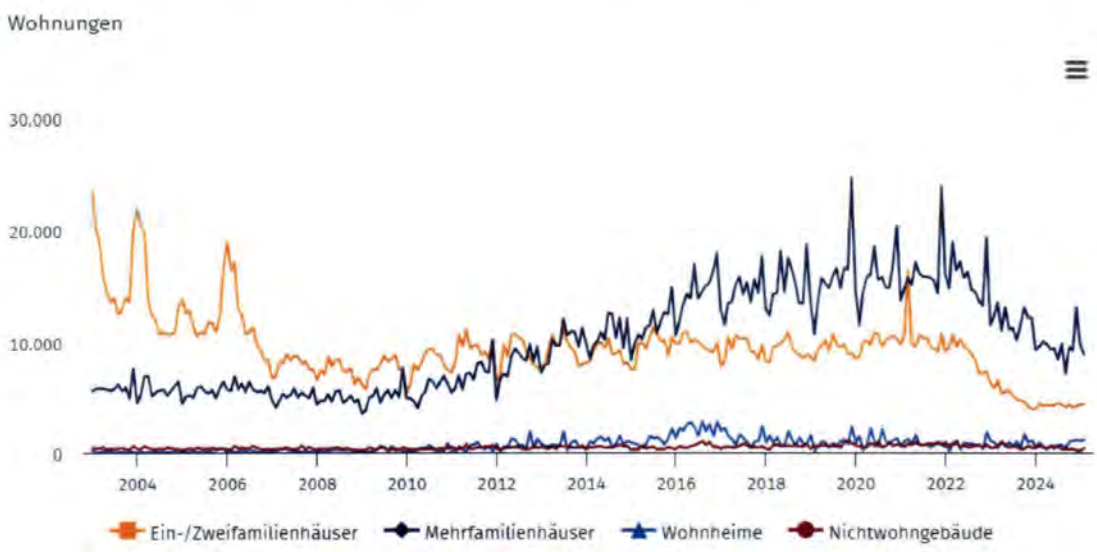


Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

17 https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen. Abruf: 30.04.2025.

Abb.: Anzahl genehmigter Wohnungen im Neubau nach Gebäudeart[18]



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Sie basiert auf Daten aus der Vergangenheit, die – soweit erforderlich – auf den Wertstichtag angepasst werden.

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

3.1 Nutzung

Flurst. Nr.	Beschreibung
476	Wald
1957	größtenteils Acker, kleine Teilflächen Grünland und Fließgewässer
378	Acker
447	größtenteils Acker, kleine Teilflächen Grünland und teilw. Gehölz
455	größtenteils Acker, kleine Teilflächen Grünland und Weg
379	Gebäude- und Freifläche (Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden sowie teilw. Grünfläche), Acker

[18] https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_baugenehmigungen_wohnungen. Abruf: 30.04.2025.

3.2 Größe und Ausformung (Nutzbarkeit)

Flurst. Nr.	Beschreibung
476	17.500 m², etwa rechteckige Ausformung mit leicht kurviger Grundstücksgrenze im Nordosten, mit über 1,5 ha Größe wirtschaftlich nutzbar, Länge: ca. 372 m, Breite: Ø ca. 45 m
1957	42.992 m², etwa L-förmig, unregelmäßig ausgeformt, aufgrund der Größe trotzdem gut zu bewirtschaften, Länge (von Nordwesten nach Südosten): ca. 300 m, Breite (von Nordosten nach Südwesten): ca. 200 m
378	8.720 m², viereckige Ausformung, leicht unregelmäßig, das Grundstück wird von Osten nach Westen breiter, Länge: Ø ca. 115 m, Breite: Ø ca. 72 m
447	15.150 m², insgesamt etwa rechteckige Ausformung, nordwestliche Grenze sehr unregelmäßig mit zackigen Auskragungen nach Nordwesten, mit ca. 1,5 ha Größe wirtschaftlich nutzbar, Länge: Ø ca. 146 m, Breite: ca. 101 m
455	1.620 m², leicht unregelmäßige Ausformung, etwa rechteckig mit kurvigen Grundstücksgrenzen im Nordwesten und Südosten, Wirtschaftseinheit mit Flurst. Nr. 1957, eigenständig nicht bzw. nur eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar, Länge: Ø ca. 57 m, Breite: Ø ca. 28 m
379	8.676 m², insgesamt etwas unregelmäßige Ausformung, südliche/südöstliche Grenze leicht gekurvt, nordöstliche Grenze mit leichten Auskragungen nach Nordosten, nordwestliche/nördliche Grenze L-förmig (Eck nach innen/Südwesten), westliche Grenze regelmäßig, Länge (von Südwesten nach Nordosten): Ø etwa 150 m, Breite (von Nordwesten nach Südosten): ca. 45 bis 83 m

3.3 Topografie

Flurst. Nr.	Beschreibung
476	leichte Neigung nach Norden/Nordosten
1957	leichte bis mittlere Neigung nach Norden und Nordosten
378	leichte Neigung nach Südosten
447	leichte bis mittlere Neigung nach Norden
455	leichte Neigung nach Nordosten
379	die Hofstelle ist kaum geneigt, die nördlich angrenzende Straße liegt deutlich niedriger als die Hofstelle, nördlich vom Wohnhaus befindet sich im Bereich der Grundstücksgrenze eine Stützwand aus Beton, die Zuwegung zur Hofstelle im Nordosten des Grundstücks steigt in Richtung Westen (zum Wohnhaus) an, der südwestliche Bereich des Grundstücks (Ackerteilfläche) ist leicht nach Süden geneigt

3.4 Zuwegung

Flurst. Nr.	Beschreibung
476	über anderes Grundstück
1957	über Straße im Süden und Osten
378	über anderes Grundstück (z.B. über Flurst. Nr. 379)
447	über anderes Grundstück (z.B. über Flurst. Nr. 1957)
455	über öffentlichen Feldweg im Nordwesten
379	über Straße im Norden

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 Landshut von Aich, Band 26 Blatt 688				
BV Nr.	Flurst. Nr., Gmk.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m²
4	476, Aich	Aicher Holz	Wald (Holzung)	17.500
7	1957, Vilsbiburg	Bei Zeiling	Ackerland, Grünland	42.992
12	378, Vilsbiburg	Nähe Klause	Landwirtschaftsfläche	8.720
13	447, Vilsbiburg	Nähe Klause	Landwirtschaftsfläche	15.150
14	455, Vilsbiburg	Nähe Kleingrub	Landwirtschaftsfläche	1.620
15	379, Vilsbiburg	Klause 3	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche	8.676
Gesamt				94.658

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt 1

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

[redacted]

Dritte Abteilung

Im Rahmen der Wertermittlung wird marktüblich angenommen, dass Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs nicht wertbeeinflussend sind. Auf die Darstellung der Abteilung III wird aus diesem Grund verzichtet.

4.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen[19] und Wertzahlen[20] der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster														
	Tatsächliche Nutzung								Flächen in der Bodenschätzung					
Flurstück Nr.	Gebäude- u. Freiflächen (GF) m²	Fließgewässer m²	Weg, Straße m²	Acker A, AGr m²	Grünland Gr, GrA m²	Zwischensumme LF m²	Wald m²	Gesamt m²	Acker A, AGr m²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m²	Klasse Wertzahlen	Zwischensumme m²	Bonität BP
476						0	17.500	17.500		nicht geschätzt			0	
1957		118		42.336	538	42.874		42.992	36.983	sL3D 62/56	5.792	LIIb2 54/54		
									72	L4D 62/55				
									27	sL4D 58/52			42.874	56
378				8.720		8.720		8.720	8.699	sL4D 58/52				
									21	sL4D 58/55			8.720	52
447	87			14.943	120	15.063		15.150	9.708	L4D 62/55				
									5.355	sL4D 58/52			15.063	54
455			57	1.446	117	1.563		1.620			1.560	LIIb2 54/54	1.560	54
379	4.873			3.803		3.803		8.676	3.803	sL4D 58/52			3.803	52
Gesamt	4.960	118	57	71.248	775	72.023	17.500	94.658	64.668		7.352		72.020	55

19 Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

20 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:

Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	4.960 m²
Fließgewässer	118 m²
Weg	57 m²
Ackerland	71.248 m²
Grünland	775 m²
Forstwirtschaftsfläche	17.500 m²

Die Grundstücksgrößen gemäß Liegenschaftskataster stimmen mit den Grundbuchangaben überein.

Die vorherrschenden Bodenarten der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind sandiger Lehm (sL) und Lehm (L). Die Bonitäten liegen zwischen 52 und 56 BP. Der Mittelwert aller Flächen beträgt 55 BP, was bei Ackerflächen einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.[21]

Gemäß Bodenschätzung sind Ackerböden nach den Zustandsstufen 1 bis 7 unterteilt. Die Zustandsstufe 1 ist die günstigste und die Zustandsstufe 7 die ungünstigste. Die Bodenarten des Grünlandes werden in 3 Boden-/Zustandsstufen (I–III) eingeteilt.
Beim Grünland entspricht annähernd die Boden-/Zustandsstufe II den Ackerzustandsstufen 3 bis 5.
Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Ackerflächen um die Zustandsstufen 3 oder 4 und bei den Grünlandflächen um die Boden-/Zustandsstufe II.

[21] Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

Zustandsstufe 3: Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 bis 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem Untergrund, der noch eine geringe Durchwurzelung zulässt.

Boden-/
Zustandsstufe 4/II: Zustand der mittleren bis geringeren Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine teilweise humushaltige 10 bis 30 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten Untergrund absetzt bzw. einen allmählichen Übergang zu einem Untergrund aufweist, der nur eine geringe bis sehr geringe Durchwurzelung zulässt.

Wasserstufe 2: kennzeichnet gute Wasserverhältnisse, i.d.R. keine Gefahr der Austrocknung von Grünlandflächen

4.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

4.3.1 Planerische Grundlagen

4.3.1.1 Stadt Vilsbiburg

Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Stadt Vilsbiburg vom 23.10.2025 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3.0). Er wurde am 28.07.1997 genehmigt und am 14.11.1997 rechtswirksam.

Flurst. Nr.	Darstellung FNP
1957	Fläche für die Landwirtschaft, z.T. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, z.T. Wasserschutzgebiet (Vilsbiburg-Zeiling vom 11.12.1987)
378	Fläche für die Landwirtschaft
447	Fläche für die Landwirtschaft, z.T. Wasserschutzgebiet (Vilsbiburg-Zeiling vom 11.12.1987)
455	Fläche für die Landwirtschaft, Wasserschutzgebiet (Vilsbiburg-Zeiling vom 11.12.1987), z.T. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
379	Fläche für die Landwirtschaft
Benachbarte Flächen	Die Bewertungsflächen sind umgeben von weiteren Flächen für die Landwirtschaft

Gemäß Auskunft der Stadt Vilsbiburg vom 23.10.2025 ist eine Neuaufstellung des FNP geplant. Die zu bewertenden Grundstücke sind in dem Vorentwurf der Neuaufstellung des FNP – Stand 21.10.2025 (Anlage 3.1) folgendermaßen dargestellt:

Flurst. Nr.	Darstellung Vorentwurf der Neuaufstellung des FNP (Stand 21.10.2025)
1957	Flächen für die Landwirtschaft, Ackerflächen, kleine TF Grünland, z.T. Umgrenzung Trinkwasserschutzgebiet, Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: –Umwandlung Ackerfläche in Grünland in wassersensiblen Bereichen (teilweise Vorranggebiet Wasserversorgung), –z.T. Ressourcenangepasste Grünlandnutzung
378	Flächen für die Landwirtschaft, Ackerflächen, Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: –Umwandlung Ackerflächen in Grünland in wassersensiblen Bereichen (Vorranggebiet Wasserversorgung)
447	Flächen für die Landwirtschaft, Ackerflächen, z.T. Umgrenzung Trinkwasserschutzgebiet, Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: –Umwandlung Ackerfläche in Grünland in wassersensiblen Bereichen (teilweise Vorranggebiet Wasserversorgung)
455	Flächen für die Landwirtschaft, Ackerflächen, Umgrenzung Trinkwasserschutzgebiet, Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: –Umwandlung Ackerfläche in Grünland in wassersensiblen Bereichen, –z.T. Ressourcenangepasste Grünlandnutzung
379	Flächen für die Landwirtschaft, teilw. Acker, teilw. Grünland, Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: –z.T. Umwandlung Ackerflächen in Grünland in wassersensiblen Bereichen (Vorranggebiet Wasserversorgung)
Benachbarte Flächen	Die Bewertungsflächen sind umgeben von weiteren Flächen für die Landwirtschaft

Stellplatzsatzung

Für die Stadt Vilsbiburg gibt es eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung–StS) vom 14.03.2023.

Gemäß erster Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Vilsbiburg über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung (1. Änderung der Stellplatzsatzung–StS) vom 03.09.2025 wurde die Satzung vom 14.03.2023 geändert.

Die gesamten Satzungen können auf der Homepage der Stadt Vilsbiburg nachgelesen werden.

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB
Trifft für die Bewertungsgrundstücke nicht zu.

4.3.1.2 Gemeinde Bodenkirchen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenkirchen
Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Gemeinde Bodenkirchen vom 08.05.2026 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage. Er wurde am 29.11.1995 genehmigt.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Bodenkirchen ist das Flurstück Nr. 476 im FNP als Waldfläche im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB dargestellt.

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB
Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

4.3.2 Baurecht

Grundstücke im planerischen Außenbereich
Im planerischen Außenbereich besteht aus sachverständiger Sicht kein allgemeines Baurecht. Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (§ 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) ist eine bauliche Nutzung möglich.

Im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB und den sonstigen Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB. Im ersten Fall muss das Vorhaben z.B.

einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder eine der anderen Voraussetzungen des § 35 (1) erfüllen (Privilegierung). In beiden Fällen ist eine Bebauung nach dem BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

In § 3 ImmoWertV wurde die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 35 BauGB nicht ausdrücklich erwähnt. Es würde sonst ggf. die Gefahr bestehen, dass potenziell der Außenbereich in seiner Gesamtheit als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen wäre.

Für Grundstücke bzw. Teilflächen im planerischen Außenbereich besteht aus den v.g. Gründen kein allgemeines Baurecht, wie nach § 30 oder 34 BauGB.

Beseitigung des Stallgebäudes

Mit Bescheid des Landratsamts Landshut (Az.: 41S-1240-2021-BAUG(F)) vom 30.09.2025 wurde der Antragstellerin auf dem Flurst. Nr. 379/1, westlich der Hofstelle, der Ersatzbau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage genehmigt. Damit wurde die Baugenehmigung vom 13.09.2021 bis zum 16.09.2029 verlängert. Als Nebenbestimmung wurde unter 1.1 verfügt, dass das bestehende Stallgebäude auf dem Flurst. Nr. 379, das im Lageplan als „abzubrechen" dargestellt wurde, nach Bezugsfertigkeit des neuen Wohnhauses (Flurst. Nr. 379/1) zu beseitigen ist.[22]

5 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

5.1 Grundstückszustand

Siehe dazu § 2 Abs. 3 ImmoWertV.

[22] Siehe auch Bescheid des LRA Landshut (Az.: 41S-1240-2021-BAUG(F)) vom 13.09.2021, Nr. 2.1.

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 Stadt Vilsbiburg und der Gemeinde Bodenkirchen vom 23.10.2025 bzw. vom 08.05.2026 sind für die zu bewertenden Flächen 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[23] 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 Landratsamtes Landshut vom 17.10.2025 sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster eingetragen.
Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand.

Bodenverhältnisse

Gemäß BayernAtlas Geologie/Boden (Digitale Geologische Karte von Bayern und Übersichtsbodenkarte von Bayern)[24] werden die örtlichen Verhältnisse wie folgt beschrieben:

Flurst. Nr. 476	
Gesteinsbeschreibung:	Größtenteils „Kies, Quarz-dominiert, sandig“, teilweise „Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet“
Boden:	„Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)“

[23] Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.
[24] BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Abruf: 23.04.2026.

Flurst. Nr. 1957	
Gesteinsbeschreibung:	Größtenteils „Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm", teilweise „Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet", teilweise „Kies, Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen, wechselnd sandig, selten verfestigt" und teilweise „Ton, Schluff, seltener Mergel, kompaktiert"
Boden:	„Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)", kleiner Bereich im Norden: „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)"

Flurst. Nr. 378	
Gesteinsbeschreibung:	Größtenteils „Kies, Quarz-dominiert, sandig", teilweise „Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm"
Boden:	„Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)"

Flurst. Nr. 447	
Gesteinsbeschreibung:	„Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm"
Boden:	„Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)"

Flurst. Nr. 455	
Gesteinsbeschreibung:	Größtenteils „Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet", teilweise „Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm"
Boden:	„Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)", kleiner Bereich im Westen: „Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)"

Flurst. Nr. 379	
Gesteinsbeschreibung:	Größtenteils „Kies, Quarz-dominiert, sandig", teilweise „Ton, Schluff, seltener Mergel, kompaktiert"
Boden:	„Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)"

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 379 ist zum Stichtag bebaut. Die weiteren Bewertungsgrundstücke sind unbebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor.

Für die zu bewertenden Grundstücke und deren 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 Spezialsachverständige beauftragen.

5.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß BayernAtlas Umwelt und Naturgefahren (Hochwasser)[25] befindet sich der größte Teil des Flurstücks 455 sowie der nördliche Bereich des Flurstücks 1957 im wassersensiblen Bereich[26] (vgl. Anlage 4.0). Die Flurstücke 447 und 379 grenzen südlich bzw. nördlich am wassersensiblen Bereich an.
Keine der Bewertungsflächen liegt hingegen im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

---

25 BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Abruf: 27.04.2026.

26 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.

5.1.4 Wasserschutzgebiet

Gemäß BayernAtlas Umwelt und Naturgefahren (Wasser)[27] liegt das Flurstück 455, der nordwestliche Bereich des Flurstücks 447 und der nördliche Bereich des Flurstücks 1957 in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets Vilsbiburg-Zeiling (vgl. Anlage 4.1).

Gemäß Verordnung des Landratsamtes Landshut über das Wasserschutzgebiet für die Brunnen VI und VII der Stadt Vilsbiburg für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Vilsbiburg vom 07.12.1987 wurde folgendes festgelegt:

„[...].

Das Landratsamt Landshut erläßt aufgrund des § 19 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl I S. 1529) i.V.m. Art. 35 und 75 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.09.1981(BayRS 753-1-I)folgende

V e r o r d n u n g :

§ 1

Allgemeines

Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung für die Stadt Vilsbiburg wird das in § 2 näher umschriebene Schutzgebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet werden die Anordnungen nach §§ 3 - 6 erlassen.

§ 2

Schutzgebiet

(1) Das Schutzgebiet besteht aus

2 Fassungsbereichen
einer engeren Schutzzone
einer weiteren Schutzzone.

[...].

---

[27] BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Abruf: 27.04.2026.

(4) Die weitere Schutzzone für die Brunnen VI und VII umfaßt die Grundstücke Fl.Nrn. 404, 405, 415, 425, 428, 434, 440, 443/2, 445, 450, 455, 458/2, 1952, 1953 und 1954 der Gemarkung Vilsbiburg und Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 403, 403/1, 406, 422, 423, 427, 435, 443, 447, 456, 458, 464, 492, 499, 500, 502, 505, 542, 542/3, 568, 568/1, 570, 570/3, 570/4, 1154, 1155, 1159, 1160, 1168, 1951, 1957 und 1958 der Gemarkung Vilsbiburg. Die Größe der weiteren Schutzzone beträgt rd. 60 Hektar.

[...]."

Gemäß § 3 gelten für die weitere Schutzzone (Zone III) folgende **Verbote** für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Gartenbau:

- Gülle- und Jaucheausbringung: verboten auf abgeernteten Böden ohne unmittelbar folgenden Zwischenfrucht- oder Hauptfruchtanbau, auf Brache, gefrorenen oder schneebedeckten Böden
- Überdüngung und Aufbringen von Abwasser
- offene Lagerung organischer Dungstoffe und von Mineraldünger, Feldsilage mit Gärsaftanfall zu betreiben
- Massentierhaltung
- Anwendung von Pflanzenschutzmitteln: Die Anwendungsverbote und -beschränkungen in der „Verordnung über Anwendungsverbote und -beschränkungen für Pflanzenschutzmittel" vom 19.12.80 (BGBl I S. 2335) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten; soweit dort die Anwendung nach Maßgabe der „Vorbemerkung" zulässig ist, ist die Kreisverwaltungsbehörde die zuständige Behörde
- Rodung, Umbruch von Dauergrünland

Neben den land- und forstwirtschaftlichen Verboten gelten weitere Verbote für

- Sonstige Bodennutzungen
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Bergbau, Straßenbau, Plätze mit besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige bauliche Nutzungen

Die gesamte Liste der Verbote kann auf der Homepage des Landkreises Landshut[28] nachgelesen werden.

Folgendes gilt für Ordnungswidrigkeiten:

„[...].

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 41 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 WHG kann mit Geldbuße bis zu 100.000,00 Deutsche Mark belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einem Verbot nach § 3 Abs. 1 und 2 zuwiderhandelt,

2. eine nach § 4 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Ausnahme verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen.

[...]."

Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 447, 1957, die nicht im Wasserschutzgebiet liegen sowie die gesamten Flurstücke Nr. 378 und Nr. 379 befinden sich im Vorranggebiet für Wasserversorgung.[29]

5.1.5 Landschafts-, Naturschutz, Biotope

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß „BayernAtlas"[30] sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein

---

28 Themen: Abfall/Umwelt/Wasser, Wasserschutzgebiete, online verfügbar unter: https://www.landkreis-landshut.de/themen/abfall-umwelt-wasser/wasserrecht/?wasserschutzgebiete&orga=b274514824f44ec88ed1d5ca35a28feb, Abruf am 27.04.2026

29 In Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der vorrangigen Nutzung (hier: Wasserversorgung) vereinbar sind. In den Regionalplänen werden von den regionalen Planungsverbänden empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete außerhalb der Wasserschutzgebiete als Vorranggebiete für Wasserversorgung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt.

30 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/..., Umwelt und Naturgefahren, Natur. Abruf: 27.04.2026.

Biotop:	Nein
FFH-Gebiet (Natura 2000):	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster:[31]	Nein

Die Bewertungsgrundstücke liegen in keinem der o.g. Gebiete. Östlich des Flurstücks 1957 befindet sich ein Biotop mit der Bezeichnung „Hecken und initiale Gebüsche bei Zeiling und Prölling".

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.[32]

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)[33] ist am 01.01.2021 in Kraft getreten.[34]

---

31 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.

32 https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/. Abruf: 28.03.2025.

33 https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbl/2020/783/baymbl-2020-783.pdf.

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

Die AVDüV vom 22.12.2020 (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.[35]

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 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."[36]

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.[37]

---

35 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.

36 https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/. Abruf 10.11.2025.

37 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.

5.1.7 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“[38] 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.

5.2 Weitere Grundstücksmerkmale

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung
Siehe auch § 5 Abs. 1 ImmoWertV.

Das Flurstück 379 ist mit einem Wohnhaus und mehreren Wirtschaftsgebäuden bebaut. Die weiteren Bewertungsflächen sind nicht bebaut.

Folgende Gebäude und bauliche Anlagen waren im Ortstermin auf dem Flurstück 379 (Hofstelle) vorhanden:

1: Wohnhaus
2: ehem. Rinder- und Schweinestall
3: Holzlager
4: Stadl
5: Werkstatt und Garagen
6: Hobbyraum und Doppelgarage
7: Maschinenhalle
8: Hühnerstall
P: Betonplatte mit Swimmingpool
H: kleinere Holzunterstände (alt)
F: ehem. Festmistlager
D: alte Dreikammer-Klärgrube

[38] http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/..., Denkmal, Abruf: 27.04.2026.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, ALKIS-Flurkarte



Quellenangabe: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; Nummerierung durch Dr. Fischer partners, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf am 26.04.2026.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ[39] und GFZ[40]) ist in ländlich geprägten Gebieten und Regionen mit z.T. niedrigen Bodenwerten i.d.R. nur von untergeordneter Bedeutung.

---

39 GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

40 GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) löst sich von den baurechtlichen Vorgaben und kann daher von der GFZ abweichen. Die WGFZ ist eine wertermittlungstheoretische Kennziffer, von der keine baurechtlichen Schlüsse abgeleitet werden können. Die Berechnung der WGFZ ist stets an der Berechnungsweise der für die Bewertung zugrunde liegenden Daten auszurichten.

Deshalb werden die Bodenrichtwerte häufig ohne Angaben einer GRZ und/oder GFZ bzw. WGFZ[41] festgesetzt.

In den Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut zum 01.01.2026 heißt es zum Maß der baulichen Nutzung:

„[...].

7. Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße (bis zu den unter Ziffer 8 genannten Flächengrößen) nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.

8. Grundstücksgröße: Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat weiterhin ergeben, dass Anpassungen bei Grundstücksgrößen für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - unter Maßgabe der im nachfolgenden Absatz aufgeführten Ausnahmen - erst ab 800 m² vorzunehmen sind. In den Ortsteilen Ergolding, Piflas, Altdorf, Eugenbach, Kumhausen, Preisenberg und Eierkam gilt dies bereits ab 700 m². Die Höhe der Anpassung richtet sich nach Anlage 36, BewG. bis zu einer Grundstücksgröße von maximal 1.500 m². Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten sind die maximalen Grundstücksgrößen der jeweiligen Bodenrichtwerten (700 m² bzw. 800 m²) zu beachten. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Darüberhinausgehende Grundstücksgrößen (> 1.500 m²) bedürfen einer Einzelfallbewertung.

Fläche	Umrechnungskoeffizienten
700 m²	0,92
800 m²	0,89
900 m²	0,86
1.000 m²	0,84
1.100 m²	0,82
1.200 m²	0,80
1.300 m²	0,78
1.400 m²	0,76
1.500 m²	0,74

[...].“

41 Wertrelevante Geschossflächenzahl. Die WGFZ darf nicht mit der bauplanungsrechtlichen Größe GFZ verwechselt werden. Während in die GFZ nur Geschossflächen von Vollgeschossen einfließen, werden bei der WGFZ i.d.R. auch Flächen von ausgebauten und ausbaufähigen Dachgeschossen (anteilig, z.B. 75 %) angerechnet.

5.2.2 Lasten und Beschränkungen

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

[redacted]

Gemäß Auftrag vom 19.08.2025 sollen die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht bleiben.
Jedoch sollen die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte gesondert bewertet werden. Die Wertminderung durch die Rechte wird auftragsgemäß nicht im Gutachten berücksichtigt, sondern auf einem separaten Beiblatt 2 ausgewiesen, das nicht Teil des Gutachtens ist.
Die Eintragung der Zwangsversteigerung hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert der Grundstücke.

5.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.
Laut Auskunft der Stadt Vilsbiburg vom 23.10.2025 sowie der Gemeinde Bodenkirchen vom 08.05.2026 wurden für die zu bewertenden Grundstücke keine Erschließungskosten nach BauGB[42] abgerechnet (Außenbereichslage). Die Flurstücke 379 und 1957 können über eine öffentliche Straße und das Flurstück 455 über einen öffentlichen Feldweg erreicht werden. Die weiteren Bewertungsgrundstücke müssen über andere Flurstücke erreicht werden.

Die Grundstücke sind nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Herstellungsbeiträge nach KAG[43] (Kanal) wurden für die Grundstücke nicht erhoben. Zur Abwasserentsorgung des Flurstücks 379 (Hofstelle)

---

42 § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

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

dient lt. Auskunft im Ortstermin eine Kleinkläranlage (Dreikammer-Klärgrube). Zur Funktion, zur Zulässigkeit sowie zum Alter der Kläranlage liegen keine Informationen vor.

Das Flurstück 379 ist laut Schreiben der Stadt Vilsbiburg vom 23.10.2025 an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Gemäß Auskunft der Stadtwerke Vilsbiburg vom 29.05.2026 liegen keine Informationen vor, ob Herstellungs- oder Verbesserungsbeiträge nach KAG (Wasser) abgerechnet wurden. Die aktuellen Beiträge betragen 2,06 €/m² Grundstücksfläche (zuzüglich 7 %) und 4,53 €/m² Geschossfläche (zuzüglich 7 %).
Die weiteren Grundstücke sind nicht an die öffentliche Wasser- oder Stromversorgung angeschlossen.

Bei einer Änderung der baulichen Nutzung ist nicht auszuschließen, dass zukünftig Erschließungskosten und/oder Herstellungsbeiträge anfallen.

5.2.4 Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände oder erhebliche städtebauliche Funktionsverluste sind bezüglich der zu bewertenden Objekte nicht bekannt. Es wird daher angenommen, dass keine Betroffenheit durch städtebauliche Missstände und Funktionsverluste gegeben ist.

5.2.5 Dauerhafte öffentliche Zweckbindung

Siehe dazu auch § 44 ImmoWertV. Die zu bewertenden Objekte unterliegen keiner dauerhaften öffentlichen Zweckbindung.

5.2.6 Flächen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Die zu bewertenden Objekte unterliegen keiner Zweckbestimmung zur Erzeugung erneuerbarer Energien.

5.2.7 Pacht

Gemäß Auskunft im Ortstermin sind die Flurstücke 1957, 447, 455, 378 und die Ackerteilfläche des Flurstücks 379 verpachtet.
Für die Flurstücke 1957, 447 und 455 wurde ein schriftlicher Pachtvertrag vom 01.10.2017 vorgelegt. Für eine Gesamtfläche von 5,976 ha (Acker) beträgt die jährliche Pachtzahlung 4.800,00 €. Dies ergibt einen Pachtzins von etwa 803,21 €/ha. Als Pachtbeginn wurde der 01.10.2017 und als Pachtende der 30.09.2028 (11 Jahre) festgelegt.
Lt. Auskunft im Ortstermin liegt auch für das Flurstück 378 sowie der Ackerteilfläche des Flurstücks 379 ein Pachtvertrag vor. Dieser Pachtvertrag wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Es liegen somit keine Informationen über den Pachtzeitraum oder den Pachtzins vor.
Für die Pächter der Grundstücke siehe Beiblatt 1.

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:[44]

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
476, 1957, 378, 447, 455	Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland, Wald, Acker sowie teilweise sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Gewässer und Weg
379	Hofstelle: baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, sog. faktisches Bauland im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), Wohnhaus mit diversen älteren Wirtschaftsgebäuden und Umgriff östliche TF: sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Zuwegung, Grünfläche südwestliche TF: Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker

[44] Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA zu § 3.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen sowie der Übergröße der bebauten Teilfläche wird das Flurstück 379 zum Zweck der Wertermittlung (fiktiv) in die folgenden Teilflächen unterteilt:

Teilfläche, Nutzung	Größe ca. in m²
Teilfläche 1 (TF 1) Wohnhaus mit Umgriff	503 m²
Teilfläche 2 (TF 2) Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden	1.962 m²
Teilfläche 3 (TF 3) Zuwegung, Grünfläche, Lagerplatz	2.408 m²
Teilfläche 4 (TF 4) Acker	3.803 m²
Summe	8.676 m²

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild + ALKIS-Flurkarte (Skizze)



Quellenangabe: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; Markierung und Beschriftung durch Unterzeichner; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch Dr. Fischer partners am 21.04.2026

Diese (fiktive) Unterteilung des Flurstücks 379 dient ausschließlich dem Zweck der Wertermittlung.

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.

Baureifes Land

Die Hofstelle auf Flurstück 379 liegt im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Bodenrichtwert für baureifes Land wurde im Bereich der Bewertungsfläche nicht veröffentlicht. In den Vorbemerkungen der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 ist folgendes festgehalten:

„[...]

9. Für bebaute oder bebaubare Grundstücke in Ortschaften, die in der Richtwertaufstellung nicht aufgeführt sind, errechnen sich die Bodenrichtwerte wie folgt:

a) Bei bestehenden oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betrieben im Außenbereich (Hofstelle mit Umfang für Wohn- und Wirtschaftsgebäude) ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, vorzunehmen. Der hierbei errechnete Bodenrichtwert ist bis zu einer Fläche von maximal 800 m² gültig. Ab 800 m² sind Anpassungen vorzunehmen. Die Höhe der Anpassung richtet sich nach Anlage 36, BewG. bis zu einer Grundstücksgröße von maximal 1.500 m² (siehe Punkt 8). Die Anpassung für die über 1.500 m² hinausgehende Fläche bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.

b) Bei sonstigen Wohngebäuden ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, vorzunehmen. (vgl. OLG

München, Beschluss vom 12.09.2018 – 4 Wx 283/18 Kost.). Der hierbei errechnete Bodenrichtwert ist bis zu einer Fläche von maximal 800 m² gültig. Ab 800 m² sind Anpassungen vorzunehmen. Die Höhe der Anpassung richtet sich nach Anlage 36, BewG. bis zu einer Grundstücksgröße von maximal 1.500 m² (siehe Punkt 8). Die Anpassung für die über 1.500 m² hinausgehende Fläche bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.

c) Bei bestehenden gewerblichen Betrieben im Außenbereich ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert für ausgewiesene gewerbliche Bauflächen ermittelt wurde, vorzunehmen.

[...]."

Die von der Hofstelle nächstgelegene Ortschaft, für die ein BRW für baureifes Land ermittelt wurde, ist Vilsbiburg (BRW für Wohnbaufläche, ca. 1,0 km entfernt, BRW für gewerbliche Baufläche ca. 1,5 km entfernt). Außerdem befinden sich die Ortschaften Achldorf (Wohnbaufläche, ca. 1,4 km) und Frauensattling (Wohnbaufläche, ca. 1,7 km) in der Nähe der zu bewertenden Hofstelle.
Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat zum 01.01.2024/2026 folgende Bodenrichtwerte für baureifes Land veröffentlicht:

baureifes Land (ebf)		**Richtwerte**		Ø jährl. Steigerung**	
		01.01.2024	01.01.2026	2024-2026	%
Ortsteil/Bereich	Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wachstumsf.	
Vilsbiburg	**W***	**370,00**	**350,00**	0,9726	-2,74%
Achldorf	W	280,00	280,00	1,0000	0,00%
Frauensattling	W	280,00	280,00	1,0000	0,00%

* W = Wohnbaufläche
**geometrisches Mittel

Die o.g. BRW wurden erschließungsbeitragsfrei (ebf) ausgewiesen und gelten für Grundstücke mit einer Fläche bis zu 800 m². Für Grundstücke mit über 800 m² siehe Kapitel 5.2.1 Maß der baulichen Nutzung.

baureifes Land (ebf)		**Richtwerte**		Ø jährl. Steigerung**	
		01.01.2024	01.01.2026	2024-2026	%
Ortsteil/Bereich	Nutzung	Gewerbe	Gewerbe	Wachstumsf.	
Vilsbiburg	**G**	**130,00**	**130,00**	1,0000	0,00%

* G = gewerbliche Baufläche
*geometrisches Mittel

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat zum 01.01.2024/2026 folgende Bodenrichtwerte für Ackerland veröffentlicht:

landwirtschaftl. Flächen		**Richtwerte**		Ø jährl. Steigerung**	
		01.01.2024	01.01.2026	2024-2026	%
Gemeinde	Nutzung*	A, *Gr*	A, *Gr*	Wachstumsf.	
Vilsbiburg	Acker	**17,00**	**16,00**	0,9701	-2,99%
Bodenkirchen	Acker	15,50	15,00	0,9837	-1,63%
Vilsbiburg	*Grünland*	***8,50***	***8,00***	*0,9701*	*-2,99%*
Bodenkirchen	*Grünland*	*7,75*	*7,50*	*0,9837*	*-1,63%*

* A = Acker, *Gr = Grünland* **geometrisches Mittel*

In den Vorbemerkungen der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 ist folgendes festgehalten:

„[...]

10. Für den Landkreis werden die Bodenrichtwerte für Grünland auf die Hälfte des jeweils ermittelten Richtwertes für Ackerland festgelegt, für forstwirtschaftliche Flächen (Bodenwert ohne Aufwuchs) beträgt der Richtwert landkreisweit 1,80 €/m².

[...].“

7.2 Grundstückspreise

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen									
lfd. Nr.	**Gemarkung**	**Mon**	**Jahr**	**Größe in m²**	**Nutzungs-art¹**	**Preis €/m²**	**Lage**	**Boni-tät**	**Bemerkungen**
1	Bergham	12	2025	17.604	A	15,74	aus datenschutz-rechtlichen Gründen keine Lageangabe	52	
2	Frauensattling	05	2024	21.220	A	20,50		52	K.ö.H.
3	Frauensattling	05	2024	20.060	A	20,00		54	
4	Gaindorf	07	2025	2.220	Gr	7,00		44	
5	Haarbach	04	2025	3.219	A	16,46		53	
6	Seyboldsdorf	09	2025	14.980	Gr	8,68		51	
7	Wolferding	05	2024	16.742	Gr	8,36		41	
8	Wolferding	07	2025	31.366	A	15,42		53	
Arithmetischer Mittelwert				15.926		14,02		50	
Median				17.173		15,58		52	

¹ A = Acker, Gr = Grünland K.ö.H. = Käufer öffentliche Hand, Verk.ö.H. = Verkäufer öffentliche Hand

7.3 Auswertung

7.3.1 Allgemeines

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der rein landwirtschaftlichen widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen landwirtschaftlichen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschieden werden (§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV). Weiterhin sind Preise für forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung oder mit Bodenschätzen nicht für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geeignet. Das gilt auch für Verkäufe mit unbekannten Flächen- oder Wertanteilen der v.g. Nutzungsarten.

Preise für Flächen unter ca. 1.000 m² werden ggf. ausgeschieden, da sich der Preis für kleine (Teil-)Flächen häufig nicht am landwirtschaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Die Aussagekraft dieser Preise ist daher häufig gering. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass von der öffentlichen Hand, z.B. bei Straßenbaumaßnahmen, häufig nur kleinere Teilflächen erworben werden, der Kaufpreis der Teilfläche sich, von Ausnahmen abgesehen, i.d.R. am Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks orientiert. In diesen Fällen können auch Käufe von Flächen unter 1.000 m² mit herangezogen werden.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.[45] Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-[46] oder Konkursverfahren (Insolvenz)[47] und für Spekulationsgeschäfte.

---

45 Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.
46 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.
47 BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

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.[48] Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert[49] zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung[50] 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[51] lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m²	Beschreibung
1	15,74	Acker, ungünstige Ausformung, Teil einer etwas größeren Bewirtschaftungseinheit, mittlere Neigung, etwa die Hälfte befindet sich im wassersensiblen Bereich, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 52-54 BP, Ø ca. 52 BP

48 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 ± 1,96 x Standardabweichung.

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

50 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.

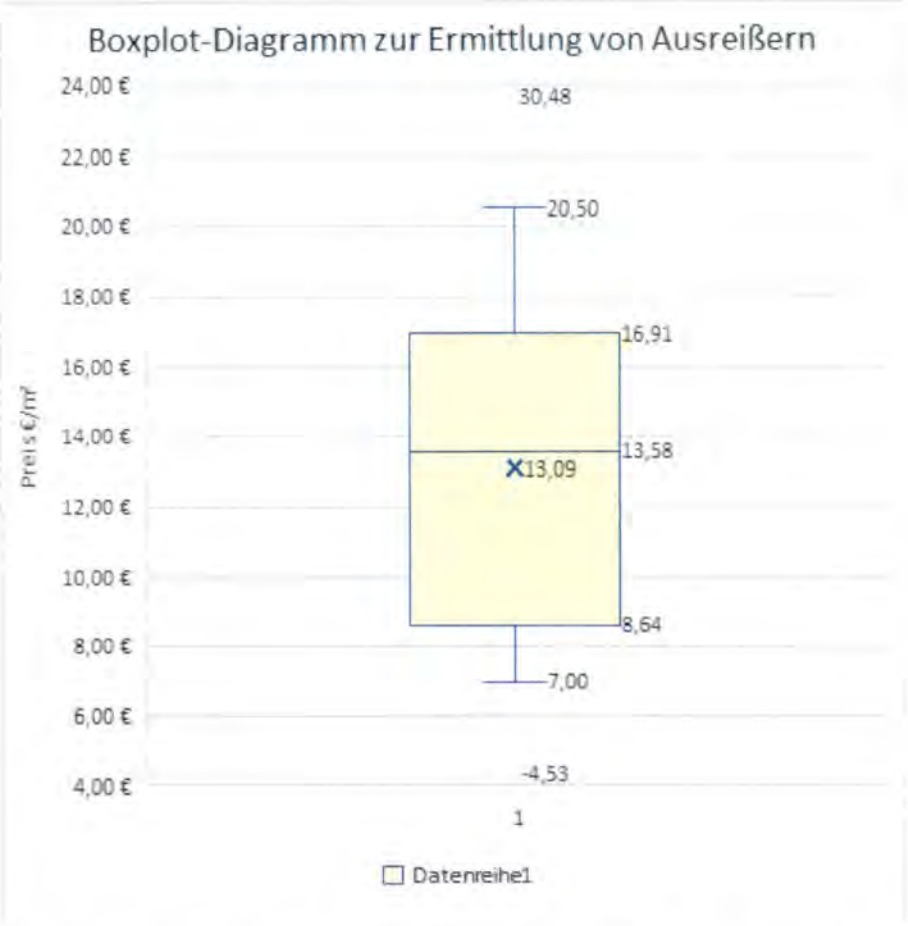
51 https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...

lfd. Nr.	Preis €/m²	Beschreibung
2	20,50	Acker, ortsnah, leicht unregelmäßige Ausformung, mittlere bis starke Neigung, kleiner Teil im wassersensiblen Bereich, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 40-56 BP, Ø ca. 52 BP
3	20,00	Acker, ortsnah, nahezu regelmäßige Ausformung, mittlere Neigung, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 53-56 BP, Ø ca. 54 BP
4	7,00	Grünland, < 0,3 ha, ungünstige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, wassersensibler Bereich, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Zuwegung über andere Grundstücke, umgeben von weiteren Grünlandflächen sowie einer Gewässerfläche, 44 BP
5	16,46	Acker, < 0,4 ha, ortsnah, regelmäßige Ausformung, Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit, leichte bis mittlere Neigung, kleiner Bereich im wassersensiblen Bereich, Zuwegung über andere Grundstücke, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und teilw. von Wald, 51-54 BP, Ø ca. 53 BP
6	8,68	Acker (ca. 45 %), Wald (ca. 30 %), Grünland (ca. 25 %), unregelmäßige Ausformung, mittlere Neigung, Zuwegung vorhanden, umgeben von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, 42-53 BP, Ø ca. 51 BP
7	8,36	Grünland, nahezu regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, wassersensibler Bereich, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, 38-43 BP, Ø ca. 41 BP
8	15,42	Acker, > 3 ha, unregelmäßige Ausformung, mittlere Neigung, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald, 53 BP

7.3.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms[52] kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.

[52] 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.



Die Box entspricht dem Wertebereich, in dem die mittleren 50 % der Kaufpreise liegen. Sie wird durch das untere (erste) Quartil, in dem sich 25 % der Kaufpreise befinden, und das obere (dritte) Quartil, in dem sich 75 % der Daten befinden, begrenzt. Neben dem Minimum (dem niedrigsten Preis) ist auch das Maximum (der höchste Preis) abgebildet. Die Länge der Box entspricht dem Interquartilsabstand (engl. interquartile range, IQR). Der arithmetische Mittelwert und der Median sind angegeben. Durch die Lage des Medians innerhalb der Box wird die Schiefe der den Daten zugrundeliegenden Verteilung vermittelt. Durch die Antennen (whisker) werden die außerhalb der Box liegenden Werte dargestellt. Dabei werden die Antennen auf den 1,5-fachen IQR begrenzt. Ausreißer werden dadurch definiert, dass sie ausgehend vom ersten und dritten Quartil mehr als 1,5 x IQR nach unten oder oben abweichen.

Im vorliegenden Fall stellt sich das wie folgt dar:

€/m²	Beschreibung
7,00	Minimum
8,60	Q1
15,58	Median
17,35	Q3
20,50	Maximum
14,02	arithm. Mittel
8,75	IQR
13,13	1,5xIQR
-4,53	untere Ausreißergrenze
30,48	obere Ausreißergrenze

Kaufpreise, die theoretisch unter -4,53 €/m² und über 30,48 €/m² liegen, wären als Ausreißer zu beurteilen. Der niedrigste Kaufpreis beträgt 7,00 €/m² (lfd. Nr. 4) und der höchste Kaufpreis 20,50 €/m² (lfd. Nr. 2), sodass nach dem Boxplot-Diagramm weder ein Ausreißer nach oben noch ein Ausreißer nach unten ausgeschieden werden muss.
Folgende Kaufpreise sind dennoch nicht zum Vergleich geeignet und werden deshalb ausgeschieden:

lfd. Nr.	Preis €/m²	Grund des Ausscheidens
6	8,68	abweichende Nutzungen: Wald und Ackerteilflächen, unregelmäßige Ausformung

7.3.4 Anpassen von Kaufpreisen

Bei den folgenden Kaufpreisen wird eine Anpassung vorgenommen, um sie zum Vergleich heranziehen zu können.

Die lfd. Nrn. 2 und 3 befinden sich in Ortsnähe, sind regelmäßig ausgeformt und mit über zwei Hektar gut zu bewirtschaften. Um sie mit den weiteren Kaufpreisen vergleichen zu können, wird deshalb ein Abschlag vorgenommen.

Die lfd. Nr. 4 ist mit unter 0,3 ha kleiner als die restlichen Vergleichsgrundstücke. So kleine Grünlandflächen weisen bei der Bewirtschaftung im Vergleich zu Flächen von über einem Hektar Bewirtschaftungsnachteile auf. Die ungünstige Ausformung verstärkt diesen Effekt. Außerdem ist keine gesicherte Zuwegung vorhanden. Deshalb wird ein Zuschlag vorgenommen.

Bei den lfd. Nummern 5 und 8 heben sich die Zu- und Abschläge auf.

lfd. Nr.	Preis €/m²	Grund	Vergleichswert €/m²
1	15,74	ungünstige Ausformung	
		Zuschlag +5 %	16,53
2	20,50	ortsnah, > 2 ha, gute Ausformung	
		Abschlag –17,5 %	16,91
3	20,00	ortsnah, > 2 ha, gute Ausformung	
		Abschlag –20 %	16,00
4	7,00	< 0,3 ha, ungünstige Ausformung, fehlende Zuwegung, festgesetztes Überschwemmungsgebiet	
		Zuschlag +17,5 %	8,23
5	16,46	ortsnah, < 0,4 ha, fehlende Zuwegung, teilw. Waldverschattung	
		Zu- und Abschläge heben sich auf	16,46
7	8,36	festgesetztes Überschwemmungsgebiet	
		Zuschlag +2,5 %	8,57
8	15,42	> 3 ha, unregelmäßige Ausformung, Waldrand	
		Zu- und Abschläge heben sich auf	15,42

7.3.5 Auswertung der verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreise

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

Ackerflächen

Auswertung der verbleibenden (z.T. angepassten) Kaufpreise für Acker

lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungs-art	Preis €/m²	Lage	Boni-tät	Bemerkungen
1	Bergham	12	2025	17.604	A	16,53	aus	52	KP angepasst
2	Frauensattling	05	2024	17.500	A	16,91	datenschutz-	52	KP angepasst
3	Frauensattling	05	2024	17.500	A	16,00	rechtlichen	54	KP angepasst
5	Haarbach	04	2025	15.000	A	16,46	Gründen keine	53	Größe angepasst
8	Wolferding	07	2025	20.000	A	15,42	Lageangabe	53	Größe angepasst

Anzahl Vergleichspreise	5		5	Stck		Mittelwert der Kaufpreise
Kleinste Fläche/niedrigster Preis	15.000	m²	15,42	€/m²	52,00	2024 (2 Kaufpreise)
Größte Fläche/höchster Preis	20.000	m²	16,91	€/m²	54,00	16,46
Arithmetischer Mittelwert	17.521	m²	16,26	€/m²	53,00	2025 (3 Kaufpreise)
Standardabweichung	1.768	m²	0,57	€/m²	0,84	16,14
Variationskoeffizient	10,09	%	3,51	%		
Mittlerer Schwankungsbereich von	15.753	m²	15,69	€/m²	52,16	
bis	19.289	m²	16,83	€/m²	53,84	
Zwei-Sigma-Regel von	15,14	€/m² bis	17,38	€/m²		
Gewogenes arithmetisches Mittel	17.484	m²	16,23	€/m²		
Median (Zentralwert)	17.500	m²	16,46	€/m²	53,00	

Aus 5 verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 15,42 €/m² bis 16,91 €/m². Der arithmetische Mittelwert[53] beträgt 16,26 €/m² bei einer Standardabweichung[54] von 0,57 €/m². Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt weicht in Bezug auf die preisbildenden Faktoren z.T. vom Grundstücksmarkt für unbebaute baureife Grundstücke ab. So ist häufig eine größere Streuung der Kaufpreise als in anderen Grundstücksmärkten festzustellen. Der Variationskoeffizient erreicht im ländlichen Raum z.T. Werte von bis zu ca. 30 % und z.T. auch darüber. Das liegt an den konjunktur- und qualitätsbedingten Einflüssen auf die Preisbildung.[55] Aus den o.g. Kaufpreisen und der Standardabweichung errechnet sich im vorliegenden Fall ein Variationskoeffizient (= relative Standardabweichung)[56] von 3,51 %.
Die veräußerten (angepassten) Flächengrößen liegen zwischen 15.000 m² und 20.000 m² (Mittelwert 17.521 m²).

Die mittlere Schwankungsbreite[57] der Kaufpreise reicht von 15,69 €/m² bis 16,83 €/m². Die Kaufpreise liegen innerhalb der Zwei-Sigma-Regel.[58]

---

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

54 Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

55 Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Praxis der Grundstücksbewertung - 3.3.1.1, Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt und seine Bodenpreisübersichten, mgo Fachverlage, https://www.praxisdergrundstuecksbewertung.com/mgof... Abruf 22.04.2026.

56 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.

57 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.

58 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.

Das gewogene arithmetische Mittel und der Median[59] wurden mit 16,23 €/m² bzw. mit 16,46 €/m² ermittelt. Der Median weicht nur geringfügig vom arithmetischen Mittelwert ab.

Tendenziell wurden im Jahr 2024 höhere Preise (Ø 16,46 €/m²) bezahlt als im Jahr 2025 (Ø 16,14). Dies lässt vermuten, dass das Preisniveau von Ackerflächen in der Gemeinde Vilsbiburg leicht gefallen sein könnte. Aufgrund der geringen Anzahl der Kaufpreise lässt sich diese Aussage jedoch nicht statistisch absichern.

Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich lassen sich anhand der vorliegenden Preise für Ackerflächen keine Wertunterschiede feststellen.

Grünlandflächen

Auswertung des verbleibenden (angepassten) Kaufpreises für Grünland										
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungs-art	Preis €/m²		Lage	Boni-tät	Bemerkungen
4	Gaindorf	07	2025	10.000	Gr	8,23			44	KP angepasst
7	Wolferding	05	2024	16.742	Gr	8,57			41	KP angepasst
Anzahl Vergleichspreise				2		2	Stck			
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				10.000	m²	8,23	€/m²		41,00	
Größte Fläche/höchster Preis				16.742	m²	8,57	€/m²		44,00	
Arithmetischer Mittelwert				13.371	m²	8,40	€/m²		43,00	

Es verbleiben nach dem Ausscheiden von Nr. 6 lediglich zwei angepasste Kaufpreise für Grünland zu 8,23 und zu 8,57 €/m², bei einem Mittelwert von 8,40 €/m². Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist eine weitergehende statistische Auswertung nicht möglich.

[59] 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.

7.3.6 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

7.3.6.1 Baureifes Land

Kaufwerte aus der Statistik für baureifes Land

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Vilsbiburg ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik[60] mit zur Auswertung herangezogen.

Für den Landkreis Landshut wurden für den Zeitraum 2020-2024 folgende Kaufwerte für baureifes Land veröffentlicht:

Landkreis Landshut Kaufwerte für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar						
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr €/m²	Änderung zum Vorjahr %	Wachstumsfaktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf m²
2020	214,00	-----	-----		395	795
2021	241,80	27,80	12,99	1,1299	298	728
2022	281,20	39,40	16,29	1,1629	191	728
2023	290,71	9,51	3,38	1,0338	126	690
2024	317,57	26,86	9,24	1,0924	124	734
∅	269,06	2020 bis 2024		1,1037	227	735
∅	296,49	2022 bis 2024		1,0627	147	717

* Mittelwert als geometrisches Mittel
Ab 2021 neue Konzeption der Statistik, ggf. kein unmittelbarer Vergleich zu Vorjahren möglich

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

Es ist zu berücksichtigen, dass sich die Kaufwerte nicht nach Nutzungen (z.B. Wohnbauland, Gewerbebauland) unterscheiden und auch die Lagemerkmale, die Ausformung, Topografie und Zuwegung nicht bekannt sind.

---

60 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte für Bauland in Bayern, Statistische Berichte, M I 6 j, München, verschiedene Jahrgänge.

Die Kaufwerte ab 2021 sind ggf. nicht unmittelbar mit den Vorjahren (vor 2021) zu vergleichen, da sich die methodische Vorgehensweise der statistischen Auswertung geändert hat.[61] Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Der Kaufwert für 2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik korrigiert.[62] Für 2025 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Kaufwerte im Landkreis Landshut sind von 2020 bis 2024 (vier Jahre) um durchschnittlich +10,37 % (Faktor 1,1037) gestiegen. Von 2022 bis 2024 (zwei Jahre) sind die Kaufwerte um Ø +6,27 % (Faktor 1,0627) gestiegen.

Grundstücksmarktbericht

Wohnbauflächen

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat im Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024), S. 21/22 die Preisentwicklung der Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (2010-2024) veröffentlicht.[63]

Die Entwicklungen der Kaufpreise können nicht ohne Weiteres auf die Gemarkung Vilsbiburg übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber eventuell Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können, soweit sie der Entwicklung in der Gemarkung Vilsbiburg entsprechen.
Nachdem der Median für die gezahlten Quadratmeterpreise von 311 €/m² (2022) auf 279 €/m² (2023) gesunken ist (ca. –10,29 Prozent), stieg dieser 2024 wieder auf 300 €/m² (ca. +7,53 Prozent) an.

---

61 Bayerisches Landesamt für Statistik: Kaufwerte für Bauland in Bayern 2022, München, Oktober 2023, S. 4.

62 Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte für Bauland in Bayern, korrigierte Fassung vom 12.08.2025, Abruf vom 01.12.2025.

63 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, allgemeine und statistische Auswertungen, Bezugszeitraum 2024, Landshut, April 2025, Kapitel 4.2, Seite 22.

Gewerbliche Bauflächen

Zur Information: Im Grundstücksmarktbericht 2024 wurden auch für Gewerbebaugrund (2018 bis 2024) im Landkreis Landshut Daten veröffentlicht.[64]

Nachdem der Median für die gezahlten Quadratmeterpreise von 120 €/m² (2022) auf 92 €/m² (2023) gesunken ist (ca. -23,33 Prozent), stieg dieser 2024 wieder auf 114 €/m² (ca. +23,91 Prozent) an. Aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge ist die Aussagekraft jedoch eingeschränkt.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Siehe Kapitel 7.1.

In Vilsbiburg (ca. 1,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt) ist der BRW für baureifes Land (Wohnen) von 01.01.2024 bis 01.01.2026 jährlich um –2,74 % gesunken (Faktor 0,9726). In Achldorf (ca. 1,4 km entfernt) und Frauensattling (1,7 km entfernt) veränderte sich der BRW im selben Zeitraum nicht.

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Kaufwerte aus der Statistik sowie Preise aus dem Grundstücksmarktbericht liegen nur bis 2024 vor. Die aktuelle jährliche Veränderung kann mithilfe dieser Daten nur bedingt abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vom 01.01.2024 bis zum 01.01.2026 eher leicht gesunken oder blieben unverändert.

Es ist davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 für baureifes Land auch zum Wertstichtag noch angemessen und marktgerecht ist. Unter Berücksichtigung der Kaufwerte, des Grundstückmarktberichts sowie der Veränderung der Bodenrichtwerte, kann eine Veränderung der Preis-/ Wertverhältnisse bis zum Stichtag nicht mit ausreichender Sicherheit prognostiziert werden. Aufgrund der Erfahrungen des Unterzeichners ist die Marktlage

---

64 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, allgemeine und statistische Auswertungen, Bezugszeitraum 2024, Landshut, April 2025, Kapitel 4.3, Seite 3.

am Stichtag zudem von Vorsicht geprägt. Siehe dazu auch Kapitel 2.5 – Regionaler Grundstücksmarkt.

7.3.6.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Vilsbiburg ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik[65] mit zur Auswertung herangezogen.

Für den Landkreis Landshut wurden für den Zeitraum von 2020-2024 folgende Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht:

Landkreis Landshut
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar

Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachstumsfaktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf	Ø Bonität je Verkauf	EMZ¹	Kaufwert in
		€/m²	%			ha	BP		€/EMZ
2020	14,21	---	---		30	1,74	52	5.170	27,48
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	15,76	-1,02	-6,08	0,9392	79	2,08			
MW	15,82	2020 bis 2024		1,0262	60	1,82	52	5.170	27,48
MW	16,44	2022 bis 2024		0,9691	77	1,88			

Ab 2021 neue Konzeption der Statistik, ggf. kein unmittelbarer Vergleich zu Vorjahren möglich
¹ Ertragsmesszahl
*Beim WF Mittelwert als geometr. Mittel

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

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

---

65 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.

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert[66]. Daher sind die ab 2021 erfassten Preise bzw. die Kaufwerte ggf. nicht mehr mit den Jahren vor 2021 unmittelbar vergleichbar. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Der Kaufwert für 2023 wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik korrigiert.[67] Für 2025 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Kaufwerte im Landkreis Landshut sind von 2020 bis 2024 (vier Jahre) um durchschnittlich +2,62 % (Faktor 1,0262) gestiegen. Von 2022 bis 2024 (zwei Jahre) sind die Kaufwerte hingegen um –3,09 % (Faktor 0,9691) gesunken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Kaufwert im Jahr 2024 um –6,08 % (Faktor 0,9392) niedriger ist.

Grundstücksmarktbericht

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat im Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024), S. 10/12 die Preisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen (2010-2024) veröffentlicht.[68]

Acker

Der Median für die gezahlten Quadratmeterpreise von Acker ist von 17,35 €/m² (2022) auf 17,15 €/m² (2023) gesunken (ca. –1,15 Prozent). Von 2023 bis 2024 sank er weiter auf 15,85 €/m² (ca. –7,58 Prozent).

---

66 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 FdlN).

67 Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, korrigierte Fassung vom 12.09.2025, Abruf am 02.12.2025.

68 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, allgemeine und statistische Auswertungen, Bezugszeitraum 2024, Landshut, April 2025, Kapitel 5.2.1, Seite 10.

Grünland

Der Median für die gezahlten Quadratmeterpreise von Grünland ist von 8,90 €/m² (2022) auf 8,50 €/m² (2023) gesunken (ca. –4,49 Prozent). Von 2023 bis 2024 sank er weiter auf 8,00 €/m² (ca. –5,88 Prozent).[69]

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Siehe Kapitel 7.1.

In der Gemeinde Vilsbiburg ist der BRW für Acker von 01.01.2024 bis 01.01.2026 jährlich um –2,99 % gesunken. In der angrenzenden Gemeinde Bodenkirchen hat der BRW für Acker vom 01.01.2024 bis zum 01.01.2026 jährlich um –1,63 % abgenommen.

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Kaufwerte aus der Statistik sowie Preise aus dem Grundstücksmarktbericht liegen nur bis 2024 vor. Die aktuelle jährliche Veränderung kann mithilfe dieser Daten nur bedingt abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte für Acker haben zum 01.01.2026 im Vergleich zum 01.01.2024 leicht abgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 für Ackerflächen auch zum Wertstichtag noch angemessen und marktgerecht ist. Unter Berücksichtigung der Kaufwerte, des Grundstückmarktberichts sowie der Veränderung der Bodenrichtwerte, kann eine Veränderung der Preis-/Wertverhältnisse bis zum Stichtag nicht mit ausreichender Sicherheit prognostiziert werden. Aufgrund der Erfahrungen des Unterzeichners ist die Marktlage am Stichtag zudem von Vorsicht geprägt. Siehe dazu auch Kapitel 2.5 – Regionaler Grundstücksmarkt.

---

69 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, allgemeine und statistische Auswertungen, Bezugszeitraum 2024, Landshut, April 2025, Kapitel 5.2.2, Seite 12.

7.3.7 Basiswert baureifes Land

Der Basiswert für baureifes Land (Wohnen) wird vom Bodenrichtwert zum 01.01.2026 für Vilsbiburg abgeleitet.
Nach Einschätzung des Unterzeichners ist ein Basiswert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) für baureifes Land (Wohnen, ebf) in Vilsbiburg als durchschnittlicher Lagewert von **350,00 €/m²**
angemessen und marktgerecht.

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Faktoren der zu bewertenden Fläche(n) werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

7.3.8 Basiswert landwirtschaftliche Flächen

Acker
Der Mittelwert und der Median der z.T. angepassten Kaufpreise der Jahre 2024 und 2025 betragen 16,26 €/m² und 16,46 €/m². Sie bestätigen somit den Bodenrichtwert der Gemeinde Vilsbiburg zum 01.01.2026 von 16,00 €/m² im Wesentlichen und liegen nur geringfügig darüber.
Unter Berücksichtigung der Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik sowie der Marktlage am Wertstichtag ist ein Basiswert (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert) als durchschnittlicher Lagewert für Ackerflächen in der Gemarkung Vilsbiburg mit überwiegend mittleren Wertfaktoren[70] von **rd. 16,00 €/m²**
angemessen und marktgerecht.

Grünland
Da zu wenige Kaufpreise vorhanden waren, um einen geeigneten Durchschnittswert zu bilden, wird der Basiswert Grünland aus dem Basiswert Acker abgeleitet.

---

[70] Keine bzw. keine unmittelbare Orts-/Stadtrandlage bzw. Orts-/Stadtnähe, Größe von Ø 1,75 ha, Bonität von 52 bis 54 BP (Ø 53 BP), Ausformung regelmäßig bis leicht unregelmäßig, Topografie eben bis (leicht) geneigt, Zuwegung vorhanden.

Unter der Annahme, dass Grünland zu Preisen gehandelt wird, die durchschnittlich ca. 50 % der Preise von Ackerflächen betragen (vgl. Kapitel 7.1), ergibt sich folgender Basiswert für absolute Grünlandflächen:

16,00 €/m² x 0,5 = 8,00 €/m² **rd. 8,00 €/m²**

Die beiden verbliebenen angepassten Kaufpreise für Grünland von 8,23 €/m² (lfd. Nr. 4) und 8,57 €/m² (lfd. Nr. 7) stammen aus den Jahren 2024 und 2025 und bestätigen damit den Basiswert im Wesentlichen.

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Faktoren der zu bewertenden Fläche(n) 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. 476

Gemarkung:	Aich
Größe:	17.500 m²
Lage:	nördlich von Aich, südwestlich von Binabiburg, nördlich der B 388 (Aicher Holz)
Art der Nutzung:	Wald, siehe Gutachten des öbv. Forst-SV Vos vom 27.03.2026
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht wertrelevant
Bonität:	nicht geschätzt
Ausformung:	regelmäßige Ausformung
Oberfläche:	leichte Neigung nach Nordosten
Zuwegung:	über anderes Grundstück
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1, auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung in unbelastetem Zustand
Planerische Darstellung:	planerischer Außenbereich gem. § 35 BauGB, Waldfläche
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Forstwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Wald

Werteinstufung

Der Verkehrs-/Marktwert (unbelastet) des Flurstücks Nr. 476 beträgt (siehe Anlage 6):

Verkehrs-/Marktwert unbelastet
Wald (Anlage 6, GA Vos vom 27.03.2026, S. 3 und S. 9)

17.500 m²	x	2,50 €/m²	=	43.750,00 €

7.4.2 Flurstück Nr. 1957

Gemarkung:	Vilsbiburg	
Größe:	42.992 m²	
Lage:	südöstlich von Vilsbiburg, westlich von Zeiling, nordöstlich der LA 2	
Art der Nutzung:	Acker	42.336 m²
	Grünland	538 m²
	Fließgewässer	118 m²
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht wertrelevant	
Bonität:	52-56 BP, Ø ca. 56 BP	
Ausformung:	unregelmäßige Ausformung	
Oberfläche:	leichte bis mittlere Neigung nach Norden u. Nordosten	
Zuwegung:	über Straße im Süden und Osten	

Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1, auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung in unbelastetem Zustand
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker, Grünland, teilw. sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Gewässer

Werteinstufung

Die Größe des Grundstücks liegt mit ca. 4,30 ha deutlich über dem Mittelwert der Vergleichspreise von ca. 1,75 ha. So große Ackerflächen weisen bei der Bewirtschaftung im Vergleich zu Flächen unter einem Hektar Bewirtschaftungsvorteile auf. Die unregelmäßige Ausformung des Flurstücks begrenzt diese Bewirtschaftungsvorteile. Insgesamt wird ein geringer Zuschlag vorgenommen.

Am Randbereich des Grundstücks handelt es sich bei kleineren Teilflächen um Grünland, die aufgrund der geringen Größe nicht eigenständig wirtschaftlich genutzt werden können. Am nordöstlichen Randbereich des Grundstücks befindet sich zudem ein wasserführender Graben. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen durch diese Teilflächen wird jeweils ein geringer Abschlag vorgenommen.

Außerdem liegt das Grundstück im nordwestlichen Bereich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Trinkwasserschutzgebiets „Vilsbiburg-Zeiling" (siehe Anlage 4.1). Bei dieser Teilfläche des Grundstücks sind teilw. Verbote

in Bezug auf die Bewirtschaftung einzuhalten (vgl. Kapitel 5.1.4). Deshalb wird ein geringer Abschlag für die Teilfläche von ca. 1,25 ha vorgenommen.

Der Verkehrswert/Bodenwert (unbelastet) ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert	**Flurst. Nr. 1957**			Wert €/m²
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				16,00
Zu-/Abschläge wegen	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Bonität	56 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe, unregelm. Ausformung	4,30 ha	100,00%	2,50%	0,40
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
TF Grünland		1,25%	-50,00%	-0,10
TF Gewässer/Graben		0,27%	-70,00%	-0,03
TF Trinkwasserschutzgebiet Zone III		29,08%	-2,50%	-0,12
Vergleichswert unbelastet				16,15

Verkehrs-/Marktwert unbelastet

42.992 m² x 16,15 €/m² = 694.320,80 €

7.4.3 Flurstück Nr. 378

Gemarkung:	Vilsbiburg
Größe:	8.720 m²
Lage:	südöstlich von Vilsbiburg, westlich bis südwestlich von Zeiling, südwestlich der LA 2
Art der Nutzung:	Acker
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht wertrelevant
Bonität:	52-55 BP, Ø ca. 52 BP
Ausformung:	regelmäßige bis leicht unregelmäßige Ausformung
Oberfläche:	leichte Neigung nach Südosten
Zuwegung:	über anderes Grundstück
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung

Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1, auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung in unbelastetem Zustand
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker

Werteinstufung

Die Größe weicht deutlich vom Mittelwert der Vergleichsgrundstücke (1,75 ha) ab. Das Grundstück kann nicht über einen öffentlich zugänglichen Weg oder eine Straße erreicht werden. Die Zuwegung muss über ein anderes Flurstück (z.B. über Flurst. 379) erfolgen. Auftragsgemäß sollen für die Bewertungsobjekte gesonderte Werte ermittelt werden. Deshalb wird jeweils ein Abschlag vorgenommen.

Der Verkehrswert/Bodenwert (unbelastet) ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert	**Flurst. Nr. 378**			Wert €/m²
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				16,00
Zu-/Abschläge wegen	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Bonität	52 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe unter 1,00 ha	0,87 ha	100,00%	-2,50%	-0,40
Ausformung, Nutzbarkeit		100,00%	0,00%	0,00
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	-5,00%	-0,80
Sonstiges		100,00%	0,00%	0,00
Vergleichswert unbelastet				14,80

Verkehrs-/Marktwert unbelastet

8.720 m² x 14,80 €/m² = 129.056,00 €

7.4.4 Flurstück Nr. 447

Gemarkung:	Vilsbiburg	
Größe:	15.150 m²	
Lage:	südöstlich von Vilsbiburg, westlich von Zeiling, nordöstlich der LA 2	
Art der Nutzung:	Acker	14.943 m²
	Grünland	120 m²
	Gehölz	87 m²
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht wertrelevant	
Bonität:	52-55 BP, Ø ca. 54 BP	
Ausformung:	regelmäßige bis leicht unregelmäßige Ausformung	
Oberfläche:	leichte bis mittlere Neigung nach Norden	
Zuwegung:	über anderes Grundstück	
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn	
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung	
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1, auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung in unbelastetem Zustand	
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB	
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker, Grünland, teilw. sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Gehölz	

Werteinstufung

Das Grundstück kann nicht über einen öffentlich zugänglichen Weg oder eine Straße erreicht werden. Die Zuwegung muss über ein anderes Flurstück (z.B. über Flurst. 1957) erfolgen. Auftragsgemäß sollen für die Bewertungsobjekte gesonderte Werte ermittelt werden. Deshalb wird ein Abschlag vorgenommen. Am Randbereich des Grundstücks handelt es sich bei kleineren Teilflächen um Grünland, die aufgrund der geringen Größe nicht eigenständig wirtschaftlich genutzt werden können. Am südwestlichen Randbereich des Grundstücks befindet sich zudem eine kleine Teilfläche die lt. Liegenschaftskataster als „Gebäude- und Freifläche" genutzt wird. Hierbei handelt es sich jedoch tatsächlich um eine Gehölzfläche ohne wirtschaftlich nutzbaren Bestand. Im Bereich dieser Teilfläche befindet sich auf der Grundstücksgrenze ein Gebäudeeck des Nachbargrundstücks, das eine Bewirtschaftung bis zum Randbereich verhindert. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen durch diese Teilflächen wird jeweils ein geringer Abschlag vorgenommen.
Außerdem befindet sich das Grundstück im nordwestlichen Bereich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Trinkwasserschutzgebiets „Vilsbiburg-Zeiling" (siehe. Anlage 4.1). Bei dieser Teilfläche des Grundstücks sind teilw. Verbote in Bezug auf die Bewirtschaftung einzuhalten (vgl. Kapitel 5.1.4). Deshalb wird ein geringer Abschlag für die Teilfläche von ca. 0,58 ha vorgenommen.

Der Verkehrswert/Bodenwert (unbelastet) ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert	**Flurst. Nr. 447**			Wert €/m²
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				16,00
Zu-/Abschläge wegen	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Bonität	54 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe	1,52 ha	100,00%	0,00%	0,00
Ausformung, Nutzbarkeit		100,00%	0,00%	0,00
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	-5,00%	-0,80
TF Grünland		0,79%	-50,00%	-0,06
TF Gehölz		0,57%	-70,00%	-0,06
TF Trinkwasserschutzgebiet Zone III		38,28%	-2,50%	-0,15
Vergleichswert unbelastet				14,93

Verkehrs-/Marktwert unbelastet

15.150 m²	x	14,93 €/m²	=	226.189,50 €

7.4.5 Flurstück Nr. 455

Gemarkung:	Vilsbiburg
Größe:	1.620 m²
Lage:	südöstlich von Vilsbiburg, nordwestlich von Zeiling, nordöstlich der LA 2, westlich von Kleingrub
Art der Nutzung:	Acker (Wirtschaftseinheit mit Flurst. Nr. 1957) 1.446 m² Grünland 117 m² Weg 57 m²
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht wertrelevant
Bonität:	54 BP
Ausformung:	leicht unregelmäßige Ausformung
Oberfläche:	leichte Neigung nach Nordosten
Zuwegung:	über öffentlichen Feldweg im Nordwesten
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1, auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung in unbelastetem Zustand
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker, Grünland, teilw. sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Weg

Werteinstufung

Die Größe des Grundstücks liegt mit ca. 0,16 ha deutlich unter dem Mittelwert der Vergleichspreise von ca. 1,75 ha. So kleine Ackerflächen weisen bei der Bewirtschaftung im Vergleich zu Flächen über einem Hektar Bewirtschaftungsnachteile auf. Die leicht unregelmäßige Ausformung verstärkt diese Bewirtschaftungsnachteile. Deshalb wird ein Abschlag vorgenommen.

Am Randbereich des Grundstücks handelt es sich bei kleineren Teilflächen um Grünland, die aufgrund der geringen Größe nicht eigenständig wirtschaftlich genutzt werden können. Am nordwestlichen Randbereich des Grundstücks befindet sich zudem ein Weg. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen durch diese Teilflächen wird jeweils ein geringer Abschlag vorgenommen.

Außerdem befindet sich das Grundstück in der weiten Schutzzone (Zone III) des Trinkwasserschutzgebiets „Vilsbiburg-Zeiling" (siehe. Anlage 4.1). Bei dieser Teilfläche des Grundstücks sind teilw. Verbote in Bezug auf die Bewirtschaftung einzuhalten (vgl. Kapitel 5.1.4). Deshalb wird ein geringer Abschlag vorgenommen.

Der Verkehrswert/Bodenwert (unbelastet) ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert	**Flurst. Nr. 455**			Wert €/m²
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				16,00
Zu-/Abschläge wegen	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Bonität	54 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe, Ausformung	0,16 ha	100,00%	-17,50%	-2,80
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
TF Grünland		7,22%	-50,00%	-0,58
TF Weg		3,52%	-70,00%	-0,39
Trinkwasserschutzgebiet Zone III		100,00%	-2,50%	-0,40
Vergleichswert unbelastet				11,83

Verkehrs-/Marktwert unbelastet

1.620 m² x 11,83 €/m² = 19.164,60 €

7.4.6 Flurstück Nr. 379

Gemarkung:	Vilsbiburg	
Größe:	8.676 m²	
Lage:	südöstlich von Vilsbiburg, westlich bis südwestlich von Zeiling, südwestlich der LA 2, Klause 3	
Art der Nutzung:	Wohnhaus mit Umgriff	ca. 503 m²
	Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden	ca. 1.962 m²
	Zufahrt, Grünfläche/Lagerplatz	ca. 2.408 m²
	Acker	ca. 3.803 m²
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht wertrelevant	
Bonität:	52 BP (Ackerteilfläche)	
Ausformung:	leicht unregelmäßige Ausformung	
Oberfläche:	leichte bis mittlere Neigung	
Zuwegung:	über Straße im Norden	
Erschließung:	an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen, keine öffentl. Abwasserentsorgung	
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung	
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	[redacted], siehe Kapitel 4.1, auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung in unbelastetem Zustand	
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB	
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	TF 1 und 2: baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, sog. faktisches Bauland im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), TF 1 Wohnhaus mit Umgriff TF 2: Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden	

TF 3: sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Zuwegung, Grünfläche, Lagerplatz

TF 4: Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker

7.4.6.1 Bodenwerteinstufung

TF 1 Wohnhaus mit Umgriff

Der Bodenwert der TF 1 wird vom Basiswert (vorläufiger Vergleichswert) für baureifes Land (Wohnbauflächen in Vilsbiburg, siehe Kapitel 7.3.7) abgeleitet.

Im vorliegenden Fall befindet sich die Teilfläche im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB. Deshalb kann der Basiswert für baureife Wohnbauflächen aus dem Innenbereich (Vilsbiburg) nicht unmittelbar angewendet werden.
Gemäß Vorbemerkungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2026 ist für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich sowie für sonstige Wohngebäude ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwerts der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein BRW ermittelt wurde, vorzunehmen (vgl. Kapitel 7.1). Deshalb wird auch ein Abschlag vom Basiswert vorgenommen.

Der Wert ist auch abhängig von der zugeordneten Fläche. Je größer die zugeordnete Fläche, desto niedriger der Wert je Flächeneinheit, denn erfahrungsgemäß lassen sich für kleinere Baugrundstücke auf dem Grundstücksmarkt höhere Quadratmeterpreise erzielen als für größere[71].
Die Größe der TF 1 ist mit ca. 503 m² nicht übergroß. Gemäß Vorbemerkungen der BRW zum 01.01.2026 sind erst ab Grundstücksgrößen von über 800 m² Anpassungen vorzunehmen.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Zur Abwasserentsorgung dient lt. Auskunft im Ortstermin eine alte Dreikammer-Klärgrube. Zur Funktion, zur Zulässigkeit sowie zum Alter der

[71] Kleiber: a.a.O., 2014, V Syst. Darst. Vergleichswertverf., S.1378, Rn. 247. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1466 ff., Rn. 275 ff.

Kläranlage liegen keine Informationen vor. Da der Bodenrichtwert die Beiträge nach BauGB und Kommunalabgabengesetz enthält (erschließungsbeitragsfrei), wird ein Abschlag vorgenommen. Der Bodenwert (unbelastet) ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert	**Flurst. Nr. 379** TF 1 Wohnhaus mit Umgriff			Wert €/m²
Basiswert baureifes Land (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				350,00
Zu-/Abschläge wegen	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Lage im Außenbereich		100,00%	-25,00%	-87,50
Größe	503 m²	100,00%	0,00%	0,00
Ausformung, Nutzbarkeit		100,00%	0,00%	0,00
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
kein öffentlicher Kanalanschluss		100,00%	-5,00%	-17,50
Vergleichswert unbelastet				245,00

Vergleichswert TF 1 unbelastet

503 m² x 245,00 €/m² = 123.235,00 €

TF 2 Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff

Der Wert der Hofstelle im Außenbereich kann nur abgeleitet werden, da echte Vergleichswerte fehlen.

Die Hofstelle ist aufgrund der faktischen Bebauung höher als landwirtschaftlicher Grund und Boden einzustufen. Nach § 40 (5) ImmoWertV sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.[72]

Um die Wertspanne für bebaute Flächen im Außenbereich besser eingrenzen zu können, erfolgt die Bodenwertableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau und vom Basiswert für baureifes Wohnbauland[73].

---

72 Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 668, Rn. 247.

73 Kleiber: a.a.O., 2014, V § 5 ImmoWertV, S. 658, Rn. 245. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628 bis 630, Rn. 135, S. 646, 647, Rn. 195.

Ableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau

Im Bereich der Gemeinde Vilsbiburg wird sowohl Grünland als auch Ackerland bewirtschaftet.

20. Bodennutzung[1] 2007, 2010, 2016 und 2020

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2007	2010	2016	2020
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	5 436	5 399	5 484	5 573
darunter Dauergrünland	1 421	1 458	1 546	
darunter Wiesen und Weiden [2]	1 028	1 323	1 093	1 113
Ackerland	4 014	3 939	3 936	4 016
darunter Getreide	2 251	2 364	2 115	2 007
darunter Weizen insgesamt	1 300	1 362	1 196	1 128
Roggen [3]	35		29	
Wintergerste	558	477	468	
Sommergerste	63	26	16	
Hülsenfrüchte		24	63	157
Hackfrüchte	22		18	
darunter Kartoffeln	-	-	-	
Gartengewächse				
Handelsgewächse	569	297	165	
darunter Winterraps			162	165
Pflanzen zur Grünernte	1 034	1 200	1 534	1 594
darunter Silomais einschließlich Grünmais	846	1 068	1 161	1 159

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

[2] Ohne ertragsarmes Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

[3] Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025, Gemeinde Vilsbiburg, S. 13, online verfügbar unter: https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/, Abruf am 02.06.2026

Der Anteil der Dauergrünlandflächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) beträgt:

Anteil Dauergrünland	2007	2010	2016	2020	Mittelwert
in Prozent der LF	26,14	27,01	28,19	-	27,11

Unter der Annahme, dass im landwirtschaftlichen Preisniveau der Gemeinde Vilsbiburg ein Anteil von ca. 27 % Grünlandflächen enthalten ist, ergibt sich folgender Basiswert für landwirtschaftliche Flächen (ohne Differenzierung nach Acker und Grünland):

16,00 €/m² (Basiswert Acker) x 0,73 + 8,00 €/m² (Basiswert Grünland) x 0,27

= Basiswert Landwirtschaft 13,84 €/m²

In der Regel werden Hofstellen im Außenbereich mit dem zwei- bis vierfachen des landwirtschaftlichen Wertes auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt gehandelt[74], in besonders guten Lagen auch bis zum ca. 5-fachen.
Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die Hofstelle günstig liegt. Sie befindet sich nur ca. 1,00 km vom Stadtrand Vilsbiburg entfernt. Außerdem ist der Unterschied vom Preisniveau von baureifem Land (350,00 €/m²) zum Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen (13,84 €/m²) sehr groß.
Ausgehend vom Basiswert Landwirtschaft von 13,84 €/m² ergibt sich ein Wert für Hofstellen im Außenbereich (ohne Erschließungskosten) von ca.

13,84 €/m² x 4 = 55,36 €/m²
13,84 €/m² x 5 = 69,20 €/m².

Hinzu kommt die vorhandene Erschließung (Strom, Wasser). Da die zu bewertende Hofstelle im Außenbereich liegt, wurden keine EK nach BauGB abgerechnet. Ein Kanalanschluss (KAG) ist nicht vorhanden.

$$\frac{(55{,}36 + 69{,}20)€/m^2}{2} = 62{,}28$$

62,28 €/m² + ca. 3,72 €/m² (Erschließung Strom, Wasser, Rundung)
= 66,00 €/m²

Ableitung vom Richtwert für baureifes Land
Als Grundlage wird der Basiswert für Wohnbauflächen in Vilsbiburg von 350,00 €/m² (ebf) herangezogen.

Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV sind Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen[75] i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18

---

74 Erfahrungswert aus der Bewertungspraxis und der Literatur. Kleiber: a.a.O., 2017, IV § 5 ImmoWertV, S. 638, Rn. 135. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, Rn. 135.

75 Siehe dazu § 2 Abs. 3 und § 5 ImmoWertV.

ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, soweit diese vorliegen. Andernfalls sind begründete Zu-/Abschläge vorzunehmen. Anpassungen sind erforderlich aufgrund

⇒ der Außenbereichslage,

⇒ des fehlenden allgemeinen Baurechts,

⇒ der geringerwertigen landwirtschaftlichen Nutzung im Vergleich zu Wohnbauland und – soweit zutreffend –

⇒ der Übergröße.

Kleiber[76] nennt als Richtschnur für landwirtschaftliche Hofstellen einen Wertansatz von ca. 30 % bis 40 % des Bodenrichtwerts für Dorfgebiet. Er weist auch darauf hin, dass der Vomhundertsatz stark von der Höhe der Ausgangsrichtwerte abhängig ist und deutlich mit geringer werdenden Bodenrichtwerten ansteigt.

Aufgrund des fehlenden allgemeinen Baurechts im Außenbereich, der ungünstigeren Infrastruktur und unter Berücksichtigung der Erläuterungen des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses Landshut wird vom Basiswert für Wohnbauflächen in Vilsbiburg ein Abschlag von –25,00 % vorgenommen.

[76] Kleiber: a.a.O., 2014, § 5 ImmoWertV, S. 620, Rn. 135. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, Rn. 135.

Somit ergibt sich aufgrund der Außenbereichslage:

Basiswert Wohnbauland (ebf)		350,00 €/m²
Zu-/Abschläge wegen		
./. Außenbereichslage, fehlendes allgemeines Baurecht etc.	–25,00 %	–87,50 €/m²
Basiswert Wohnbauland im planerischen Außenbereich (ebf)		262,50 €/m²

Die Hofstelle ist mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bebaut und es wurden keine Erschließungskosten nach BauGB und kein Kanal abgerechnet. Demnach liegt im vorliegenden Fall eine geringwertigere Nutzung vor als bei Wohnbauflächen (ebf).
Außerdem ist die Teilfläche 2 mit ca. 1.962 m² übergroß. Laut Vorbemerkungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2026 bleibt die Anpassung für die über 1.500 m² hinausgehende Fläche einer Einzelbewertung vorbehalten.
Aufgrund der Übergröße[77] und der geringwertigeren Nutzung (landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, abweichende Erschließung) sind unter Berücksichtigung der §§ 5, 40 und 41 ImmoWertV[78] Anpassungen vorzunehmen:

Basiswert Wohnbauland im Außenbereich (ebf)		262,50 €/m²
Zu-/Abschläge wegen		
./. Übergröße (ca. 1.962 m²)	–25,00 %	–65,63 €/m²
./. geringwertigere Nutzung + abweichende Erschließung (Kanal)	–30,00 %	–78,75 €/m²
Basiswert bebaute Hoffläche mit Umgriff im planerischen Außenbereich mit Strom-/Wasseranschluss		**118,12 €/m²**

77 Kleiber: a.a.O., 2014, § 5 ImmoWertV, S. 623, Rn. 135 und IV Syst. Darst. Vergleichswertverf., S. 1388 ff., Rn. 275 ff. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, 629, Rn. 135, S. 646, 647, Rn. 195.

78 ImmoWertV 2021.

Insgesamt ergibt sich aus den Eckwerten für die **bebaute Hofstelle** im planerischen **Außenbereich** von ca. 66,00 €/m² (Ableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau) sowie 118,12 €/m² (Ableitung vom baureifen Land) ein durchschnittlicher **Basiswert** von:

$$\frac{(66{,}00+118{,}12)€/m^2}{2} = \quad \underline{92{,}06\ €/m²}$$

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Marktlage hält der Unterzeichner einen **Basiswert für die bebaute Hofbereichsfläche mit Umgriff** in Klause im Außenbereich (§ 35 BauGB) am Wertstichtag von

rd. 92,00 €/m²

für angemessen und marktgerecht.

Plausibilisierung

Der Richtwert für Gewerbebauland zum 01.01.2026 in Vilsbiburg (ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt) beträgt 130,00 €/m². Analog zum Vorgehen bei Wohnbauflächen im Außenbereich ist auch bei Gewerbebauland im Außenbereich ein Abschlag aufgrund der Außenbereichslage mit fehlendem allgemeinem Baurecht, evtl. Lage- und Infrastrukturnachteilen vorzunehmen. Wird auch hier ein Abschlag in Anlehnung an die Erläuterungen des Gutachterausschusses von 25,00 % zugrunde gelegt, ergibt sich folgender Basiswert für Gewerbebauland im planerischen Außenbereich:

Basiswert Gewerbebauland Vilsbiburg (ebf)		130,00 €/m²
./. Außenbereichslage, fehlendes allgemeines Baurecht etc.	–25,00 %	–32,50 €/m²
Basiswert Gewerbebauland im planerischen Außenbereich (ebf)		97,50 €/m²

Die Hofstellenfläche in Klause ist bezüglich der Lage, Nutzung[79] und Erschließung (nur Strom und Wasser, kein Kanal) nicht unmittelbar mit Gewerbebauland (ebf) im Außenbereich zu vergleichen. Es ist deshalb marktgerecht, dass

[79] Privilegierte landwirtschaftliche Nutzung im Gegensatz zu (klassischer) Gewerbenutzung.

der Bodenwert der bebauten Hofstelle mit Umgriff in Klause etwas niedriger ist als der Basiswert für Gewerbebauland (ebf) im planerischen Außenbereich.

Der ermittelte Basiswert von rd. 92,00 €/m² entspricht dem 6,65fachen des Basiswerts von landwirtschaftlichen Flächen von 13,84 €/m². Er ist damit höher als die in der Literatur angegebene Wertspanne des ca. zwei- bis vierfachen bzw. bis fünffachen landwirtschaftlichen Basiswerts.[80] Das ist jedoch in Stadtnähe aufgrund des Verhältnisses von Baulandwerten zu landwirtschaftlichen Werten nicht ungewöhnlich.

Vergleichswert TF 2 unbelastet				
1.962 m²	x	92,00 €/m²	=	180.504,00 €
Vergleichswert TF 1 + TF 2 unbelastet				303.739,00 €

TF 3 Zufahrt, Garten/Grünfläche

Bei der Teilfläche 3 handelt es sich vor allem um Grünfläche. Sie ist im nordwestlichen Bereich mit Gehölzen und Büschen bewachsen. Insgesamt wird sie vor allem als Lagerplatz für Brennholz sowie ältere Maschinen oder Geräte genutzt (erweiterte Hoffläche). Im südöstlichen Bereich befinden sich kleinere Holzunterstände ohne wesentlichen Wert. Außerdem befindet sich im nördlichen Bereich die Zufahrt (asphaltiert) zur Hofstelle.

Die Teilfläche 3 wird vom Basiswert für Ackerflächen abgeleitet, da es sich um eine ehemalige Ackerfläche handelt, die aufgrund der Nutzung (Lagerplatz) als Grünfläche umfunktioniert wurde (siehe Bodenschätzung). Die Fläche ist teilweise mit Büschen und Gehölz bewachsen. Die Nutzbarkeit ist somit eingeschränkt. Deshalb werden Abschläge vom Basiswert vorgenommen. Aufgrund des Hofanschlusses (erweiterte Hoffläche/Lagerplatz) kommt ein Zuschlag zum Ansatz.

80 Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 628, Rn. 135.

Vergleichswert	**Flurst. Nr. 379** TF 3 Lagerfläche, Zuwegung			Wert €/m²
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				16,00
Zu-/Abschläge wegen	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Bonität	52 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe, Ausformung	0,24 ha	100,00%	-10,00%	-1,60
teilw. mit Büschen, Gehölz bewachsen		100,00%	-5,00%	-0,80
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
Hofanschluss		100,00%	30,00%	4,80
Vergleichswert unbelastet				18,40

Vergleichswert TF 3 unbelastet

2.408 m² x 18,40 €/m² = 44.307,20 €

TF 4 Acker

Die Teilfläche 4 des Flurstücks 379 wird vom Basiswert für Ackerflächen abgeleitet. Die Größe der Teilfläche liegt mit ca. 0,38 ha deutlich unter dem Mittelwert der Vergleichspreise von ca. 1,87 ha. So kleine Ackerflächen weisen bei der Bewirtschaftung im Vergleich zu Flächen über einem Hektar Bewirtschaftungsnachteile auf. Die leicht unregelmäßige Ausformung verstärkt diese Bewirtschaftungsnachteile. Deshalb wird ein Abschlag vorgenommen.
Aufgrund des Hofanschlusses kommt ein Zuschlag zum Ansatz.

Vergleichswert	**Flurst. Nr. 379** TF 4 Acker			Wert €/m²
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				16,00
Zu-/Abschläge wegen	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Bonität	52 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe, Ausformung	0,38 ha	100,00%	-10,00%	-1,60
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
Hofanschluss		100,00%	20,00%	3,20
Vergleichswert unbelastet				17,60

Vergleichswert TF 4 unbelastet

3.803 m² x 17,60 €/m² = 66.932,80 €

Vergleichswert TF 3 + TF 4 unbelastet 111.240,00 €

7.4.6.2 Gebäudewertermittlung

Baubeschreibungen

Es erfolgt zunächst eine Beschreibung[81] der v.g. baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Ortstermins (OT).

Bauteil 1	**Wohnhaus**	
Baujahr:	lt. Auskunft im OT ca. 1892	
Nutzung:	Einfamilienhaus (zurzeit nur temporär vom Antragsgegner bewohnt)	
Außenmaß:	ca. 9,05 m x 11,60 m + 2,83 m x 2,08 m (Eingangsbereich)	
Giebelhöhe:	ca. 9,26 m	
Traufhöhe:	ca. 6,18 m	
Bauweise:	massiv	
Geschosse:	Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (voll ausgebaut)	
Wohnfläche[82]:	Erdgeschoss:	75,30 m²
	Obergeschoss:	74,74 m²
	Dachgeschoss (ausgebaut):	59,70 m²
	Gesamt	**209,74 m²**

---

81 Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie im Ortstermin aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

82 HINWEIS: Bei dieser Wohnflächenaufstellung handelt es sich nur um näherungsweise ca.-Werte ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung. Eine Verwendung der Flächen für andere Zwecke, wie z.B. Nebenkostenabrechnungen, Verkauf oder Vermietung, ist nicht gestattet und dafür wird keine Haftung übernommen. Für ein exaktes Aufmaß wäre ein Vermessungsbüro zu beauftragen.

Wohnflächenzusammenstellung								
Aufmaß im Ortstermin								
Geschoss/Raum	An-teil	Länge m		Breite m		Wohnfläche in m² Teilfläche	Wohnfläche in m² Raum/Geschoss
Erdgeschoss							
Eingangsbereich		1,82	x	2,28	=	4,15	4,15
Flur		1,48	x	8,03	=	11,88	11,88
Büro		4,27	x	3,96	=	16,91	16,91
Schlafzimmer		3,41	x	4,46	=	15,21	15,21
Waschküche		2,54	x	3,02	=	7,67	
Waschküche (Abzug)	-1,00	0,13	x	0,09	=	-0,01	
Waschküche (Abzug)	-1,00	0,24	x	0,19	=	-0,05	
Durchgang Waschküche		0,99	x	1,24	=	1,23	8,84
Badezimmer		1,49	x	3,13	=	4,66	4,66
Speisekammer		3,96	x	3,46	=	13,70	
Speisekammer (Abzug)	-1,00	0,22	x	0,22	=	-0,05	13,65
Summe EG						75,30	75,30
Obergeschoss							
Hauptflur		1,51	x	8,08	=	12,20	
Teilflur		1,01	x	1,19	=	1,20	
Teilflur		3,09	x	1,31	=	4,05	
Teilflur (Abzug)	-1,00	0,23	x	0,21	=	-0,05	17,40
Küche		3,99	x	3,48	=	13,89	
Küche (Abzug)	-1,00	0,24	x	0,22	=	-0,05	13,84
Wohnzimmer		4,00	x	4,28	=	17,12	17,12
Kinderzimmer		3,44	x	4,45	=	15,31	15,31
Badezimmer		2,89	x	3,10	=	8,96	
Badezimmer (Abzug)	-1,00	0,20	x	0,20	=	-0,04	
Badezimmer (Abzug)	-1,00	0,93	x	1,39	=	-1,29	7,63
Toilette		0,80	x	1,26	=	1,01	1,01
Balkon	0,25	2,09	x	4,65	=	2,43	2,43
Summe OG						74,74	74,74
Dachgeschoss							
Kinderzimmer 1		2,94	x	5,64	=	16,58	
Kniestock	-0,50	1,53	x	2,94	=	-2,25	14,33
Toilette		1,29	x	1,22	=	1,57	
Kniestock	-0,50	0,30	x	1,29	=	-0,19	1,38
Kinderzimmer 2		4,10	x	3,88	=	15,91	
Kniestock	-0,50	1,53	x	4,10	=	-3,14	
Kinderzimmer 2 (Abzug)	-1,00	-0,50	x	0,65	=	0,33	13,10
Abstellraum		2,01	x	2,46	=	4,94	
Kniestock	-0,50	1,53	x	2,46	=	-1,88	3,06
Schlafzimmer		3,59	x	8,10	=	29,08	
2 x Kniestock	-1,00	1,53	x	3,59	=	-5,49	23,59
Flur		2,50	x	2,20	=	5,50	
Flur (Abzug)	-1,00	0,14	x	0,17	=	-0,02	
Räucherkammer	-1,00	0,99	x	0,91	=	-0,90	
Kamin	-1,00	0,90	x	0,86	=	-0,77	
Flur (Teil)		0,51	x	0,84	=	0,43	4,24
Summe DG						59,70	59,70
Wohnfläche gesamt						**209,74**	**209,74**

Dach:	Satteldach, Eindeckung mit Betonpfannen
Außenwände:	gemauert, verputzt und gestrichen, Westseite stark verwittert
Fenster:	weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung (wurden vor ca. 15-20 Jahren eingebaut), im DG sind noch wenige ältere Holzfenster mit Isolierverglasung (Feuchteschäden vorhanden)
Fensterbänke innen:	teilweise Marmor und teilw. Stein/Kunststein
Treppen:	von EG zu OG: Holztreppe mit PVC-Auflage (löst sich teilweise schon ab) von OG zu DG: Holztreppe mit PVC-Auflage von DG zu Dachboden: Dachbodentreppe von EG zu Keller: Betontreppe (feucht, schimmlig)
Heizung:	einzelne Kaminöfen, teilweise Nachtspeicheröfen (enthalten möglicherweise Asbest), Kachelofen, mobile Stromheizungen
Elektrik:	Licht und Strom im gesamten Haus
Eingangstür:	alte Holzschiebetür mit Glaseinlage zum Eingangsbereich im Süden, danach massive Holztür mit Glaseinlage, auf der Nordseite ebenfalls massive Holztür mit Glaseinlage
Innentüren:	alte Holztüren, im EG sind die Türen weiß gestrichen
Renovierungen:	es wurden im Laufe der Zeit verschiedene Renovierungen durchgeführt, um zumindest in manchen Räumen einen bewohnbaren Zustand zu erhalten (Fenster, neue Einbauküche, Bad im OG, usw.)
Gebäudeversicherungen:	Brandversicherung vorhanden
Denkmalschutz:	nein
Hausschwamm:	kann lt. Auskunft im Ortstermin nicht ausgeschlossen werden (Teilkeller)
Energieausweis:	nicht vorhanden

Sonstiges:	Es wurden manche Innenwände mit Holz vertäfelt (lt. Auskunft im OT befindet sich dahinter jeweils Schimmel), nördlich des Hauses befindet sich eine betonierte Fläche (ca. 11,60 x 1 m), westlich vom Wohnhaus befindet sich eine alte Dreikammer-Klärgrube, lt. Auskunft im OT befinden sich teilweise Mäuse im Wohnhaus
Gesamteindruck:	insgesamt befindet sich das Wohnhaus in einem schlechten Zustand, muffiger Geruch im gesamten Haus, Dach teilw. beschädigt, Keller feucht und stark schimmlig

Erdgeschoss (EG)

separater Eingangsbereich EG

Fußbodenbelag:	Fliesen
Innenwandbehandlung:	verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung:	Sichtbalkendecke
Sonstiges:	der Eingangsbereich ist südlich ans Wohnhaus angebaut (gemauert)

Flur EG

Fußbodenbelag:	PVC-Auflage in Steinoptik (darunter befinden sich sehr alte Fliesen)
Innenwandbehandlung:	Tapete
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung (Profilbretter)
Mängel/Schäden:	muffiger Geruch

Büro EG

Fußbodenbelag:	Teppichboden (darunter wohl Holzboden)
Innenwandbehandlung:	Tapete, teilweise mit Holz vertäfelt (lt. Auskunft im OT dahinter Schimmelbefall)
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung

Ausstattung:	Kaminofen (nicht mehr in Betrieb)
Mängel/Schäden:	muffiger Geruch

Schlafzimmer EG

Fußbodenbelag:	Teppichboden
Innenwandbehandlung:	Tapete, eine Wand mit Holz vertäfelt (lt. Auskunft im OT dahinter Schimmelbefall)
Deckenbehandlung:	verputzt und gestrichen
Mängel/Schäden:	muffiger Geruch

Waschküche/Lagerraum EG

Fußbodenbelag:	Fliesen
Innenwandbehandlung:	Holzvertäfelung
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Ausstattung:	Waschmaschine, Kühlschrank, Gefriertruhe
Mängel/Schäden:	lt. Auskunft im OT manchmal Mäusebefall

Badezimmer EG

Fußbodenbelag:	alte Fliesen
Innenwandbehandlung:	alte Fliesen
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Ausstattung:	Stand-WC, Badewanne, Waschbecken, Nachtspeicherofen, Elektroboiler für Warmwasser
Mängel/Schäden:	stark muffiger Geruch, Funktion Nachtspeicherofen unbekannt, allgemein sehr schlechter Zustand

Speisekammer EG

Fußbodenbelag:	alte Fliesen
Innenwandbehandlung:	teilw. Fliesen, teilw. Holzvertäfelung, teilw. verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung:	verputzt und gestrichen

Mängel/Schäden:	Putzschäden, aufsteigende Feuchtigkeit, Schimmel, Fliesen z.T. beschädigt

Obergeschoss (OG)

Flur OG

Fußbodenbelag:	PVC-Auflage mit Holzoptik
Innenwandbehandlung:	Tapete
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Sonstiges:	vom Flur aus kann der Kachelofen im Wohnzimmer befeuert werden, beim Seitenflur handelt es sich bei einer Wand um eine Leichtbauwand
Mängel/Schäden:	PVC-Boden hebt sich teilweise ab

Küche OG

Fußbodenbelag:	PVC-Auflage mit Holzoptik
Innenwandbehandlung:	Tapete, Fliesenspiegel (relativ neu) im Bereich der Küche
Deckenbehandlung:	Holzpaneele
Ausstattung:	Einbauküche (ca. 6 Jahre alt) mit Ceranfeld, Backofen, Mikrowelle und Spülmaschine, Holzofen/Küchenherd

Wohnzimmer OG

Fußbodenbelag:	alter Teppichboden mit starken Gebrauchsspuren
Innenwandbehandlung:	Tapete
Deckenbehandlung:	Holzpaneele
Ausstattung:	alter Kachelofen (darf wohl nicht mehr betrieben werden)

Kinderzimmer OG

Fußbodenbelag:	roter Teppichboden
Innenwandbehandlung:	Tapete

Deckenbehandlung:	verputzt und gestrichen

Badezimmer OG

Fußbodenbelag:	PVC-Auflage
Innenwandbehandlung:	Fliesen, zum Teil Holzvertäfelung
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Ausstattung:	Badewanne, Waschbecken, Elektroboiler für Warmwasser, mobile Elektroheizung, moderne Dusche, Nachtspeicherofen
Mängel/Schäden:	Funktion Nachtspeicherofen unbekannt, Sicherung des Elektroboilers fliegt regelmäßig raus

Toilette OG

Fußbodenbelag:	alte Fliesen
Innenwandbehandlung:	Tapete, Außenwand mit Holzvertäfelung
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Ausstattung:	Stand-WC, Stromheizung
Mängel/Schäden:	lt. Auskunft im OT manchmal Mäusebefall, Tapete löst sich im Bereich des Fensters ab, darunter Putzschäden

Balkon OG

Boden:	Holzdielen
Geländer:	Holzgeländer
Maße:	ca. 2,09 m x 4,65 m
Balkontür:	massive Holztür mit Glaseinlage
Sonstiges:	der Balkon befindet sich über dem Eingangsbereich im EG, Überdachung mit transparenten Kunststoff-Wellplatten (relativ neu), unter der Überdachung befindet sich eine alte Markise (schlechter Zustand, Schimmelbefall)

Dachgeschoss (DG, ausgebaut)

Flur DG

Fußbodenbelag:	PVC-Auflage
Innenwandbehandlung:	Raufaser, gestrichen
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Ausstattung:	Räucherkammer
Sonstiges:	Leichtbauwände im Bereich des DG

Kinderzimmer 1 DG

Fußbodenbelag:	PVC-Auflage (etwas uneben)
Innenwandbehandlung:	Raufaser, gestrichen, teilw. Holzvertäfelung
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Ausstattung:	mobile Elektroheizung

Rumpelkammer DG

Fußbodenbelag:	Teppich auf Holzdielenboden
Innenwandbehandlung:	Raufaser, gestrichen, teilw. Holzvertäfelung
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung

Toilette DG

Fußbodenbelag:	alte Fliesen, teilw. kaputt
Innenwandbehandlung:	Raufaser, gestrichen
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken, kleiner Elektroheizlüfter

Kinderzimmer 2 DG

Fußbodenbelag:	Teppichboden
Innenwandbehandlung:	Raufaser, gestrichen, teilw. Holzvertäfelung
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Sonstiges:	Heizung über Abluft vom Kachelofen

Abstellraum DG

Fußbodenbelag:	Teppichboden
Innenwandbehandlung:	Raufaser, gestrichen, teilw. Holzvertäfelung
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Sonstiges:	Dachfenster aus Holz
Mängel/Schäden:	Feuchteschäden im Bereich des Dachfensters

Schlafzimmer DG

Fußbodenbelag:	alter Teppichboden
Innenwandbehandlung:	Tapete, teilw. Holzvertäfelung
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Sonstiges:	älteres Holzfenster mit Isolierverglasung (Feuchtigkeitseinwirkung, z.T. Schimmelbefall), Heizung über Abluft vom Kachelofen

Spitzboden DG

Boden:	Holz
Dach:	Satteldach, eingeschalt, max. Höhe: ca. 1,07 m
Kamine:	Kamin 1: versottet Kamin 2: sehr schlechter Zustand
Mängel/Schäden:	lt. Auskunft im OT ist der Spitzboden nicht begehbar und befindet sich teilweise in sehr schlechtem Zustand (Feuchtigkeitseinwirkung)

Teilkeller

Boden:	teilw. alte Fliesen, teilw. Beton
Wände:	gemauert, verputzt
Decke:	Gewölbedecke
Sonstiges:	zwei Räume mit ca. 3,19 x 4,30 m & 2,88 x 4,32 m, maximale Höhe: ca. 1,87 m, Wasserzähler im Keller, kleines Lehmloch, alte Kellerfenster
Mängel/Schäden:	gesamter Keller in sehr schlechtem Zustand, feucht, Putzschäden, starker Schimmelbefall

Bauteil 2	**ehem. Rinder- und Schweinestall**
Baujahr:	unbekannt, > 100 Jahre alt
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Teil 1: ehem. Schweinestall Teil 2: ehem. Rinderstall Teil 3: Garage
Außenmaß:	ca. 14,80 m x 9,01 m
Giebelhöhe:	ca. 7,30 m
Traufhöhe:	ca. 4,80 m
Dach/Eindeckung:	Satteldach, eingedeckt mit „Biberschwanzziegel" (schlechter Zustand)
Außenwände:	EG: Ziegel, verputzt, gestrichen (starke Putzschäden, schlechter Zustand), OG: teilw. Ziegelwände, teilw. Holzwand und teilw. mit Blech verkleidet
Boden:	Beton, im Rinderstallabteil befindet sich noch die alte Stalleinrichtung
Decke:	Kappengewölbe (im Bereich des Rinderstalls mit Metallstütze und Doppel-T-Träger gestützt)
Fenster:	alte Holzfenster mit Einfachverglasung, im EG teilweise neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen/Tore:	3 neuere Kunststofftüren (Türrahmen bricht teilweise schon heraus), 1 Garagenschwingtor
Anschlüsse:	Wasser, Licht- und Starkstrom
Sonstiges:	Den Besitzern des Nachbargrundstücks (Flst. 379/1) liegt eine Baugenehmigung mit folgender Nebenbestimmung vor: Das bestehende Stallgebäude auf Fl.Nr. 379, Gemarkung Vilsbiburg, das im Lageplan als „abzubrechen" dargestellt wurde, ist nach Bezugsfertigkeit des neuen Wohnhauses zu beseitigen (mit dem Bau wurde noch nicht begonnen), westlich vom ehem. Stall befindet sich ein

	ehem. Mistlager (zur Hälfte auf Flurstück 379 und zur Hälfte auf 379/1)
Allgemeiner Zustand:	das Gebäude befindet sich in sehr schlechtem Zustand, das Dacht ist teilweise undicht, der Putz fällt flächig ab, Schimmelbefall

Bauteil 3	**Holzlager**
Baujahr:	unbekannt, lt. historischen Luftbildern 1996-2000
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Brennholzlager
Außenmaß:	ca. 7,95 m x 6,08 m
Höhe Pultdach:	ca. 2,05 m – 4,34 m, Ø ca. 3,20 m
Dach/Eindeckung:	Pultdach, eingedeckt mit Betonpfannen, nicht eingeschalt, Dach hängt leicht durch
Außenwände:	Ziegel, verputzt und gestrichen (innen unverputzt)
Boden:	Beton
Decke:	keine
Fenster:	ein altes Holzfenster
Türen/Tore:	ein kleineres Holzschiebetor
Sonstiges:	im Inneren befindet sich Brennholz
Allgemeiner Zustand:	das Gebäude befindet sich in einem mittleren, dem Alter entsprechenden Zustand

Bauteil 4	**Stadl**
Baujahr:	unbekannt, lt. Auskunft im OT etwa 1954
Bauweise:	EG: massiv OG: Holzständerkonstruktion
Nutzung:	Lager für Heu und Maschinen, separater Lagerraum für Kleingeräte
Außenmaß:	ca. 13,15 m x 9,10 m
Giebelhöhe:	ca. 8,52 m
Traufhöhe:	ca. 5,60 m

Dach/Eindeckung:	Satteldach, eingedeckt mit Betonpfannen, nicht eingeschalt
Außenwände:	EG: Ziegel, verputzt, gestrichen, Putzschäden vorhanden OG: Holzverschalung
Innenwände:	separater Lagerraum mit Holzwänden abgetrennt
Boden:	Beton
Decke:	ca. 1/3 mit Holzbalkendecke: biegt sich teilw. durch
Fenster:	keine, in der Außenwand befinden sich einige sog. „Kapellen" bzw. bogenförmige Mauernischen, die mit Holz gefüllt sind
Türen/Tore:	2 Holzschiebetore (Durchfahrt) und Holzflügeltor im Bereich des separaten Lagerraums
Allgemeiner Zustand:	das Gebäude befindet sich in einem alten, dem Alter entsprechenden Zustand, Wände teilw. mit Putzschäden und Schimmelbefall, Holzbalkendecke z.T. mit Holzwurmbefall

Bauteil 5	**Werkstatt und Garagen**
Baujahr:	unbekannt, lt. Bauplan ca. 1960
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Werkstatt, 2 schmale Einzelgaragen (ca. 2,07 und 2,44 m breit), Diesellagerraum (jeweils mit Wand abgetrennt)
Außenmaß:	ca. 9,32 m x 8,08 m
Giebelhöhe:	ca. 6,87 m
Traufhöhe:	ca. 4,25 m
Dach/Eindeckung:	Satteldach, eingedeckt mit Falzziegel, nicht eingeschalt, Dach ist leicht gewellt
Außenwände:	gemauert, verputzt, gestrichen, teilw. stärkere Putzschäden
Boden:	Beton

Decke:	massive Einhängedecke, darüber: Lager
Treppe:	alte Holztreppe
Fenster:	Glaseinlage in der Tür zur Treppe ins DG, 2 alte Holzfenster im DG
Türen/Tore:	2 alte Holztüren, 3 alte Holzflügeltore
Anschlüsse:	Licht- und Starkstrom
Allgemeiner Zustand:	das Gebäude befindet sich in einem alten, dem Alter entsprechenden Zustand, Wände z.T. mit stärkeren Putzschäden, teilw. feucht mit Schimmelbefall

Bauteil 6	**Hobbyraum und Doppelgarage**
Baujahr:	unbekannt, lt. historischen Luftbildern ca. 2007
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Doppelgarage und Hobbyraum, DG: Lager
Außenmaß:	ca. 11,11 m x 5,86 m
Höhe Pultdach:	ca. 4,13 bis 5,27 m, Ø ca. 4,70 m (sehr geringe Neigung)
Dach/Eindeckung:	Pultdach, eingedeckt mit Betonpfannen, eingeschalt, Sparren biegen sich leicht durch
Außenwände:	Ziegel, verputzt, gestrichen, teilw. mit Holz eingeschalt, innen: unverputzt oder mit Holz eingeschalt (Hobbyraum)
Boden:	Beton, Hobbyraum mit Holzdielenboden
Decke:	Holzbalkendecke
Fenster:	weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen/Tore:	Doppelgarage: 2 Garagenschwingtore Hobbyraum: weiße Kunststofftür mit Glaseinlage DG: weiße Kunststofftür mit Glaseinlage
Anschlüsse:	Wasser, Strom

Sonstiges:	das Bauteil ist an die Bauteile 4 und 5 angebaut, alter Holzofen im Hobbyraum, Zugang zum DG nur über Leiter
Allgemeiner Zustand:	das Gebäude befindet sich für das Alter in einem mittleren Zustand

Bauteil 7	**Maschinenhalle**
Baujahr:	unbekannt, lt. hist. Luftbildern ca. 1983 bis 1988
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Maschinenhalle
Außenmaß:	ca. 15,06 m x 8,05 m
Höhe Pultdach:	Ø ca. 3,66 m
Dach/Eindeckung:	Pultdach, eingedeckt mit Wellasbest, nicht eingeschalt (teilweise undicht), kaum Dachüberstand
Außenwände:	Betonstein gemauert, verputzt und gestrichen (stark verwittert, teilweise feucht), nördliche Außenwand ist unverputzt, innen: Wände unverputzt
Boden:	Beton, schlechte Qualität und schlechter Zustand
Decke:	keine
Fenster:	keine
Türen/Tore:	3 alte Holzschiebetore
Allgemeiner Zustand:	das Gebäude befindet sich in schlechtem Zustand, das Dacht ist teilweise undicht, die Außenwände sind stark verwittert

Bauteil 8	**Hühnerstall**
Baujahr:	unbekannt, lt. hist. Luftbildern ca. 2007 bis 2010
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Hühnerstall mit Nebenraum
Außenmaß:	ca. 9,58 m x 5,75 m
Höhe Pultdach:	ca. 2,77 bis 3,45 m; Ø ca. 3,11 m (sehr geringe Neigung)

Dach/Eindeckung:	Pultdach mit Ziegeleindeckung, innen mit Holz verkleidet (Verkleidung teilweise beschädigt), kaum Dachüberstand
Außenwände:	Ziegelwände, außen mit Holz verkleidet, Rückseite nur verputzt, innen verputzt und gestrichen
Innenwände:	massive Wand zwischen Hühnerstall und Nebenraum, Hühnerstall aktuell mit Holzwand getrennt
Boden:	Beton
Decke:	keine
Fenster:	weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen/Tore:	weiße Kunststofftür mit Glaseinlage, innen: 2 Holztüren
Anschlüsse:	Wasser, Strom
Sonstiges:	östlich befindet sich ein Auslauf für Hühner, im Anschluss des Gebäudes ist östlich etwa 1 m betoniert (Beton mit Risse)
Allgemeiner Zustand:	das Gebäude befindet sich in sehr schlechtem Zustand, das Dacht ist teilweise undicht, der Putz fällt flächig ab, Schimmelbefall

Bauteil P **Swimmingpool auf Betonplatte**

älterer Aufstellpool mit einem Durchmesser von ca. 5,00 m

Sonstiges:

Die Hoffläche ist gepflastert (Beton-Verbundsteinpflaster). Die Zufahrt zum Grundstück ist asphaltiert. Zwischen der Zufahrt und der Hoffläche befindet sich ein einfaches Metalltor. Im Osten des Grundstücks befinden sich kleinere Schuppen/Unterstände aus Holz (ohne Wert). Nördlich des Wohnhauses ist in etwa auf der Grundstücksgrenze eine Betonstützmauer vorhanden, da das Grundstück deutlich höher liegt als die Straße im Norden.

Altersgeminderte Herstellungskosten

Bei dem Anwesen/der Hofstelle handelt es sich um ein Objekt, für das auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie sachwertorientierte Gesichtspunkte (Herstellungskosten, Eigennutzung i.V.m. dem Besitz des Objekts) und nicht Renditegesichtspunkte (die Erzielung von nachhaltigen Erträgen) wertbestimmend sind. Aus diesem Grund wird die Wertermittlung in Anlehnung an das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) vorgenommen.

Für die Bewertung nach dem Sachwertverfahren werden die NHK 2010 herangezogen, soweit diese eine ausreichende Datengrundlage bilden. Siehe folgende Berechnungen.

Bauteil 1	**Wohnhaus**	
ohne Wert	Ansatz:	0,00 €
Bauteil 2	**ehem. Rinder- und Schweinestall**	
ohne Wert	Ansatz:	Abbruchkosten
Bauteil 4	**Stadl**	
ohne Wert	Ansatz:	0,00 €
Bauteil 5	**Werkstatt und Garagen**	
ohne Wert	Ansatz:	0,00 €
Bauteil P	**Betonplatte mit Swimmingpool**	
	Ansatz (pauschal):	200,00 €

Das Wohnhaus (1), sowie die das ehem. Stallgebäude (2), der Stadl (4) und die Werkstatt mit Garagen (5) befinden sich in einem alten und teilweise schlechten Zustand. Von einer Freilegung wird, außer beim Bauteil 2 (ehem. Rinder- und Schweinestall mit ehem. Festmistlager, siehe Kapitel 7.4.6.4), nicht ausgegangen, da die baulichen Anlagen noch genutzt werden.
Häufig werden solche Objekte im Außenbereich von den potenziellen Erwerbern nach ihren individuellen und häufig auch einfacheren Bedürfnissen wiederhergerichtet. Eine Freilegung erfolgt häufig nicht, um den Bestandsschutz nicht zu gefährden.

Die o.g. Gebäude und baulichen Anlagen werden vom Grundstücksmarkt aufgrund der geringen Restnutzungsdauer und der hohen zu erwartenden Sanierungskosten (beim Wohnhaus auch energetisch) nicht mehr mit einem eigenen Wertansatz honoriert.

Für das Bauteil P (Betonplatte mit Swimmingpool) wird ein pauschaler Wert von rd. 200,00 € angesetzt.

Bauteil: 3 Holzlager

Wertstichtag: Monat: 7 Jahr: 2026

Grunddaten: lt. DIN 277/1987

Bauwertberechnung NHK 2010

Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)			1	2	3	4
Erdgeschoss:	Breite(b) m:		7,95	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:		6,08	0,00	0,00	0,00
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	48,34	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss:	Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Anzahl OG (Z):		0	0	0	0
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l x Z >	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach:	Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Bruttogrundfläche(BGF):	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller:	Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil:	m²:		48,34	0,00	0,00	0,00

1	Basis NHK 2010	Gebäudetyp:	18.5	Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle		
2	Wertstichtag	Monat	7	Jahr	2026	
3	Baupreisindex		1,8950	MJ		
4	Bruttogrundfläche in m²		48,34			
5	Baujahr		1996	Alter	30	Jahre
	fikt. Baujahr		1996	fikt. Alter:	30	Jahre
6	Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		10			
7	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		40			
8	Altersw ertminderung in % linear		75,00			
9	Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		*11,0*	*BNK in NHK 2010 enthalten*		
	Ausstattungsstandard (Standardstufe)		Stufe 3 bis 4			
10	Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010		257,50			
	Korrekturfaktoren Land/Kreis	1,06	1,007	1,108		
	Ortsgröße	0,95				
	bei MFH: Grundrissart	1				
	Größe, Höhe	1,1				
11	korrigierter Grundflächenpreis **2010**	1,1077	285,23	€/m²		
12	Grundflächenpreis **z. Wertstichtag**	(Z11 x Z3)	540,51	€/m²		

13	Zw ischensumme	< = BGF x GfP 2010 >		€ =	13.788,02
		(m²) x (€/m²)	13.788,02		
14	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €				
15			0,00 €		
16			0,00 €		
17			0,00 €		
18			0,00 €	= +	0,00
19	Zw ischensumme (*ohne / mit* BNK)		*12.421,64*	€ =	13.788,02
20	Baunebenkosten (in NHK 2010 enthalten)	*11,00%*	= *1.366,38*		
21	Gebäudeherstellungskosten inkl. Baunebenkosten (Basis NHK 2010) **2010**		13.788,02 €	€ =	13.788,02
22	Gebäudeherstellungskosten **zum Bewertungsstichtag** (Z3 x Z 21)			€ =	26.128,30
23	Technische Wertminderung				
24	- Altersw ertminderung (linear)	75,00 % aus Z 22		€ =	-19.596,23
25	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag			€ =	6.532,07
26	Zeitw ert der besonderen Einrichtungen in €				
27			0,00 €	€ =	0,00
28	**Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.**			€ =	6.532,00

© DR. FISCHER & PARTNER 7/2010, Dr. Fischer partners

Bauteil: 6 Hobbyraum und Doppelgarage

Wertstichtag: Monat: 7
Jahr: 2026

Grunddaten: lt. DIN 277/1987

Bauwertberechnung NHK 2010

Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss: Breite(b) m:		11,11	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		5,86	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l >	65,10	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		0	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l x Z >	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF):	< = b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil: m²:		65,10	0,00	0,00	0,00

1 Basis NHK 2010	Gebäudetyp: 14.1		Einzel- und Mehrfachgaragen		
2 Wertstichtag	Monat 7		Jahr 2026		
3 Baupreisindex		1,8950	MJ		
4 Bruttogrundfläche in m²		65,10			
5 Baujahr		2007	Alter	19	Jahre
fikt. Baujahr		2007	fikt. Alter:	19	Jahre
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		41			
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		60			
8 Altersw ertminderung in % linear		31,67			
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		12,0	*BNK in NHK 2010 enthalten*		
Ausstattungsstandard (Standardstufe)		Stufe 3 bis 4			
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010		365,00			
Korrekturfaktoren Land/Kreis	1,06	1,007	1,007		
Ortsgröße	0,95				
bei MFH: Grundrissart	1				
Größe	1				
11 korrigierter Grundflächenpreis **2010**	1,0070	367,56	€/m²		
12 Grundflächenpreis **z. Wertstichtag**	(Z11 x Z3)	696,53	€/m²		

13 Zw ischensumme	< = BGF x GfP 2010 >				
	(m²) x (€/m²)	23.928,16		€ =	23.928,16
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15 Innenausbau Hobbyraum + Holzbalkendecke			5.000,00 €		
16			0,00 €		
17			0,00 €		
18			0,00 €	= +	5.000,00
19 Zw ischensumme (*ohne* / mit BNK)			*25.828,71*	€ =	28.928,16
20 Baunebenkosten (in NHK 2010 enthalten)	*12,00%*	=	*3.099,45*		
21 Gebäudeherstellungskosten inkl. Baunebenkosten (Basis NHK 2010) **2010**			28.928,16 €	€ =	28.928,16
22 Gebäudeherstellungskosten **zum Bewertungsstichtag** (Z3 x Z 21)				€ =	54.818,86
23 Technische Wertminderung					
24 - Altersw ertminderung (linear)	31,67 % aus Z 22			€ =	-17.361,13
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag				€ =	37.457,73
26 Zeitw ert der besonderen Einrichtungen in €					
27			0,00 €	€ =	0,00
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.				€ =	37.458,00

© DR. FISCHER & PARTNER 7/2010, Dr. Fischer partners

Bauteil: 7 Maschinenhalle

Wertstichtag: Monat: 7 Jahr: 2026

Grunddaten: lt. DIN 277/1987

Bauwertberechnung NHK 2010

Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)			1	2	3	4
Erdgeschoss:	Breite(b) m:		15,06	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:		8,05	0,00	0,00	0,00
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l >	121,23	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss:	Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Anzahl OG (Z):		0	0	0	0
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l x Z >	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach:	Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Bruttogrundfläche(BGF):	< = b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller:	Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil:	m²:		121,23	0,00	0,00	0,00

1	Basis NHK 2010	Gebäudetyp:	18.5	Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle		
2	Wertstichtag	Monat	7	Jahr	2026	
3	Baupreisindex		1,8950	MJ		
4	Bruttogrundfläche in m²			121,23		
5	Baujahr			1986	Alter	40 Jahre
	fikt. Baujahr			1986	fikt. Alter:	40 Jahre
6	Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)			10		
7	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)			50		
8	Altersw ertminderung in % linear			80,00		
9	Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)			*11,0*	*BNK in NHK 2010 enthalten*	
	Ausstattungsstandard (Standardstufe)			Stufe 3 bis 4		
10	Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010			257,50		
	Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06	1,007		
		Ortsgröße	0,95		1,108	
	bei MFH:	Grundrissart	1			
		Größe, Höhe	1,1			
11	korrigierter Grundflächenpreis **2010**		1,1077	285,23	€/m²	
12	Grundflächenpreis **z. Wertstichtag**		(Z11 x Z3)	540,51	€/m²	

13	Zw ischensumme	< = BGF x GfP 2010 >			
		(m²) x (€/m²)	34.578,43	€ =	34.578,43
14	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €				
15			0,00 €		
16			0,00 €		
17			0,00 €		
18			0,00 €	= +	0,00
19	Zw ischensumme (*ohne* / mit BNK)		*31.151,74*	€ =	34.578,43
20	Baunebenkosten (in NHK 2010 enthalten)	*11,00%*	= *3.426,69*		
21	Gebäudeherstellungskosten inkl. Baunebenkosten (Basis NHK 2010) **2010**		34.578,43 €	€ =	34.578,43
22	Gebäudeherstellungskosten **zum Bewertungsstichtag** (Z3 x Z 21)			€ =	65.526,12
23	Technische Wertminderung				
24	- Altersw ertminderung (linear)	80,00 % aus Z 22		€ =	-52.420,90
25	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag			€ =	13.105,22
26	Zeitw ert der besonderen Einrichtungen in €				
27			0,00 €	€ =	0,00
28	**Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.**			€ =	13.105,00

© DR. FISCHER & PARTNER 7/2010, Dr. Fischer partners

Bauteil: 8 Hühnerstall

Wertstichtag:		Monat:	7				
		Jahr:	2026				
Grunddaten:			lt. DIN 277/1987				
Bauwertberechnung NHK 2010							
Gebäudeteil:	(bei Gebäudemix)		1	2	3	4	
Erdgeschoss:	Breite(b) m:		9,58	0,00	0,00	0,00	
	Länge(l) m:		5,75	0,00	0,00	0,00	
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	55,09	0,00	0,00	0,00	
Obergeschoss:	Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Anzahl OG (Z):		0	0	0	0	
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l x Z =>	0,00	0,00	0,00	0,00	
Dach:	Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Bruttogrundfläche(BGF):	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00	
Keller:	Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00	
BGF je Gebäudeteil:	m²:		55,09	0,00	0,00	0,00	

1 Basis NHK 2010	Gebäudetyp:	18.5	Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle			
2 Wertstichtag	Monat	7	Jahr	2026		
3 Baupreisindex		1,8950	MJ			
4 Bruttogrundfläche in m²			55,09			
5 Baujahr			2008	Alter	18	Jahre
fikt. Baujahr			2008	fikt. Alter:	18	Jahre
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)			12			
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)			30			
8 Altersw ertminderung in % linear			60,00			
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)			*11,0*	*BNK in NHK 2010 enthalten*		
Ausstattungsstandard (Standardstufe)			Ø Stufe 4			
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010			270,00			
Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06	1,007	1,208		
	Ortsgröße	0,95				
bei MFH:	Grundrissart	1				
	Größe, Höhe	1,2				
11 korrigierter Grundflächenpreis **2010**		1,2084	326,27	€/m²		
12 Grundflächenpreis **z. Wertstichtag**		(Z11 x Z3)	618,28	€/m²		

13 Zwischensumme	<= BGF x GfP 2010 >			
	(m²) x (€/m²)	17.974,21	€ =	17.974,21
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €				
15		0,00 €		
16		0,00 €		
17		0,00 €		
18		0,00 €	= +	0,00
19 Zwischensumme (*ohne* / mit BNK)		*16.192,98*	€ =	17.974,21
20 Baunebenkosten (in NHK 2010 enthalten)	*11,00%*	= *1.781,23*		
21 Gebäudeherstellungskosten inkl. Baunebenkosten (Basis NHK 2010) **2010**		17.974,21 €	€ =	17.974,21
22 Gebäudeherstellungskosten **zum Bewertungsstichtag** (Z3 x Z 21)			€ =	34.061,13
23 Technische Wertminderung				
24 - Altersw ertminderung (linear)	60,00 % aus Z 22		€ =	-20.436,68
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag			€ =	13.624,45
26 Zeitw ert der besonderen Einrichtungen in €				
27		0,00 €	€ =	0,00
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.			€ =	13.624,00

© DR. FISCHER & PARTNER 7/2010, Dr. Fischer partners

7.4.6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert

Bei der Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwerts bleiben die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG),[83] wie z.B. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Architektur und Gestaltung sowie von den marktüblichen Verhältnissen abweichende Erträge oder Bewirtschaftungskosten, zunächst unberücksichtigt.[84] Der vorläufige Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ergibt sich aus der Summe von Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV), der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).[85] Er errechnet sich wie folgt:

Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			Wert €
1 Wohnhaus			0,00
2 ehem. Rinder- und Schweinestall			0,00
3 Holzlager			6.532,00
4 Stadl			0,00
5 Werkstatt und Garagen			0,00
6 Hobbyraum und Doppelgarage			37.458,00
7 Maschinenhalle			13.105,00
8 Hühnerstall			13.624,00
P Betonplatte mit Swimmingpool			200,00
= Altersgeminderte Herstellungskosten z. Wertstichtag		% der HKo	70.919,00
+ Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)		4,00%	2.836,76
= Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)		in % vom SW 19,54%	73.755,76
+ Bodenwert TF 1 + 2 Wohnhaus, Hoffläche	2.465 m²	80,46%	303.739,00
= Vorläufiger Grundstückssachwert ohne besondere objektspezif. Grundstücksmerkm. (boG)		100,00%	377.494,76
TF m² und vorläufiger SW ohne boG €/m²	2.465 m²	153,14	
+ Bodenwert TF 3 + 4 Grünfläche, Acker	6.211 m²	17,91	111.240,00
= Vorläufiger Grundstückssachwert ohne besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)	8.676 m²	56,33	488.734,76

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010, Dr. Fischer partners

83 Siehe § 8 Abs. 3 ImmoWertV.
84 Siehe § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV, § 37 ImmoWertV.
85 Siehe § 35 ImmoWertV.

7.4.6.4 Verkehrs-/Marktwertableitung

Anpassung an die Marktlage

Zunächst wird aus dem vorläufigen Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch eine Marktanpassung gemäß § 21 (1) und (3) sowie § 39 ImmoWertV der marktangepasste vorläufige Grundstückssachwert ohne boG abgeleitet.

Der vorläufige Grundstückssachwert entspricht i.d.R. nicht dem Verkehrs-/ Marktwert. Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation.

Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite ist von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppe für das zu bewertende Objekt infrage kommt und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV).

Das nach einem bestimmten Wertermittlungsverfahren (hier Sachwertverfahren) errechnete Ergebnis ist zunächst in einem Zwischenschritt durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten vorläufigen Grundstückssachwert zu korrigieren.[86] Dieser enthält besondere Bauteile und bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie die innere Erschließung, ist aber noch unbeeinflusst von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

---

[86] Siehe § 6 Abs. 2, § 21 Abs. 1 und 3, § 35 Abs. 3 i.V.m. § 8, § 39 ImmoWertV.

Generell muss jedoch davon ausgegangen werden, dass am Grundstücksmarkt nicht die Summe aller Einzelwerte (der Sachwert) erzielt werden kann, da die individuelle Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude auf den bisherigen Eigentümer abgestimmt ist und diese i.d.R. nicht (vollständig) mit den Vorstellungen eines potenziellen Erwerbers übereinstimmen. Auch die Vermarktungsdauer ist zu berücksichtigen, die i.d.R. nur durch eine marktgerechte Anpassung des Sachwerts auf ein angemessenes Maß verkürzt werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Hofstelle, deren Gebäude nur noch teilweise wirtschaftlich nutzbar sind. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist nur eingeschränkt gegeben. Insgesamt handelt es sich um eine Hofstelle, deren Marktgängigkeit als mittel bezeichnet werden kann.

Vom Gutachterausschuss wurden keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht. Die Marktanpassung ist in der vorgenommenen Höhe angemessen und marktgerecht.

Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert TF 1 + 2			Wert €
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)			377.494,76
⇒ Marktanpassungsfaktor	0,950	-18.874,74	
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert ohne boG		358.620,02	358.620,02

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010, Dr. Fischer partners

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Grundstückssachwert sind die jeweiligen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 (3) ImmoWertV (Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung) durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.[87]

87 Siehe § 8 Abs. 3 und § 35 Abs. 4 ImmoWertV.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden nur insoweit zu berücksichtigen, als sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Der im Rahmen der boG geschätzte Ansatz für den Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie dessen Herleitung müssen nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten entsprechen.[88] Der gewählte Ansatz spiegelt wider, wie der Markt den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Rahmen der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Dabei ist entscheidend, ob es sich um einen Schaden handelt, der ggf. nicht oder nicht unmittelbar behoben werden muss. Eine Beurteilung der tatsächlichen Schadenshöhe war nicht beauftragt und liegt auch nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. Hierzu wäre ein entsprechender Fachgutachter hinzuzuziehen.

Die Wirtschaftsgebäude weisen zum Stichtag jeweils unterschiedliche Reparatur-/Instandhaltungsstaus auf. Eine Berücksichtigung wird anhand von Erfahrungssätzen vorgenommen:[89]

- *geringer* Reparaturaufwand	1 bis 5 %
- *geringer bis mittlerer* Reparaturaufwand	5 bis 15 %
- *mittlerer bis größerer* Reparaturaufwand	15 bis 25 %
- *erhebliche* Reparatur und Instandhaltung	25 bis 50 %
- *gravierende* Reparatur und Instandhaltung	50 bis 75 %

Eine alternative Vorgehensweise geht davon aus, dass die geschätzte Wertminderung für Baumängel, Bauschäden und Reparaturstau ausgehend vom geschätzten Aufwand zu deren Beseitigung derselben Alterswertminderung unterzogen wird, die für die Ermittlung des Gebäudesachwerts angesetzt wurde. Die instandgesetzten Bauteile teilen somit das Schicksal des alten Gebäudes. Der Abzug des ungeminderten Aufwands zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und des Reparaturstaus kann bei alten Gebäuden höher sein als die altersgeminderten Herstellungskosten des Gebäudes am

---

88 Vgl. hierzu auch: BGH, Urt. vom 24.01.1963 – III ZR 149/61, BGHZ 39, 40.

89 In Anlehnung an Kleiber, W.: a.a.O., 2023: IV, S. 1012, Rn. 143, Wertminderung für landw. Wirtschaftsgebäude bei Baumängeln und Bauschäden in Prozent des altersgeminderten Gebäudesachwerts.

Stichtag. Häufig werden die Gebäude aber nicht abgebrochen bzw. freigelegt, sondern im Bestand instandgesetzt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden häufig Werte erzielt, die (ohne Freilegung) über dem reinen Wert des Grund und Bodens liegen.[90] In Märkten mit ausgewogener oder hoher Nachfrage kommen Schadensbeseitigungskosten wg. Baumängeln, Bauschäden und Reparaturstau nicht immer in voller Höhe zum Ansatz, anders als bei Märkten mit geringer Nachfrage. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss, um Gebäude, bauliche Anlagen und Außenanlagen weiter nutzen zu können. Es ist somit zu unterscheiden zwischen Schadensbeseitigungskosten und ihrem Werteinfluss (Kosten ≠ Wert). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die kalkulierten Kosten nicht sofort, sondern über die Restnutzungsdauer verteilt und ggf. auch nicht in voller Höhe aufgewendet werden, wenn es nicht zwingend erforderlich sein sollte.

Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wurde marktüblich eingeschätzt und gilt, sofern keine Ansprüche gegenüber Dritten zur Behebung des Reparatur- und Instandhaltungsstaus bestehen, die im Rahmen eines Verkaufs an den Käufer abgetreten werden würden.

Abbruch-/Freilegungskosten Bauteil 2

Der ehem. Rinder- und Schweinestall befindet sich in sehr schlechtem Zustand. Eine Instandsetzung ist nicht wirtschaftlich.
Außerdem liegt dem Unterzeichner eine Baugenehmigung vom 13.09.2021 für einen Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Garage für das Flurstück 379/1 (ehem. Flurstück 379) mit folgender baurechtlicher Nebenbestimmung vor: „Das bestehende Stallgebäude auf Fl.Nr. 379, Gemarkung Vilsbiburg, das im Lageplan als Abbruch dargestellt wurde, ist nach Bezugsfertigkeit des neuen Wohnhauses zu beseitigen. Gemäß Bescheid vom 30.09.2025 wurde die Geltungsdauer der Baugenehmigung vom 13.09.2021 bis zum 16.09.2029 verlängert. Somit muss das Bauteil 2 (ehem. Stallgebäude) nach dem Bau des

[90] Kleiber: a.a.O., 10. Auflage, 2023, IV, S. 1007, 1008, Rn. 124 bis 127.

Wohnhauses (Bau hat noch nicht begonnen) auf Flurstück 379/1 abgerissen werden.
Das Festmistlager grenzt westlich an Bauteil 2 an und befindet sich etwa zur Hälfte auf Flurstück 379/1. Da es nicht mehr genutzt wird und sich in schlechtem Zustand befindet, wird ebenfalls von einem Abriss bzw. einer Freilegung der Fläche ausgegangen.

Zunächst wird der Bruttorauminhalt ermittelt:

Bruttorauminhalt		
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		**Bauteil 2** ehem. Stallgebäude
Erdgeschoss: Breite(b) m :		14,80
Länge(l) m :		9,01
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l >	133,35
Traufen-Höhe (th) m:		4,80
Bruttorauminhalt (BRI) Grundkörper m³:	< = gf x th > in m³	640,08
Giebel-Höhe (gh) m:		7,30
Durchschnittshöhe Pultdach (dh) m:		-
Bruttorauminhalt (BRI) Dachraum m³:	< = gf x gh / 2 > in m³	166,69
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt m³:		806,77

Ein Kostenangebot über die Freilegung wurde nicht vorgelegt. Die üblichen Freilegungskosten[91] können eine Orientierung für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu berücksichtigenden Freilegungskosten bieten.
Als Freilegungskosten werden unter Berücksichtigung der Bauweise und Größe des Bauteils 2 30,00 €/m²
einschließlich Transport- und Entsorgungskosten (Gebäude) angesetzt.

Für sonstige Freilegung (z.B. anteilige Außenanlagen, Anteil des Festmistlagers auf dem Grundstück) werden pauschal 1.000,00 €
angesetzt.

---

91 In Anlehnung an Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2017, § 16 ImmoWertV, S. 1671 bis 1674, Rn. 156 bis 169. Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln, 2022, S. 1883 bis 1886, Rn. 46 bis 61. Kleiber, W.: a.a.O., 2023: IV § 43 ImmoWertV, S. 2209 bis 2212, Rn. 47 bis 61. Bleifuß, M.Ph. (BLB Agrarberatung GmbH): „Berücksichtigung der Freilegung bei der Bewertung von landwirtschaftlichen Hofstellen" bei HLBS-SV-Tagung, München, 2019. Die Kostensätze stellen Durchschnittswerte dar. Kluth, M.: Wertermittlung landwirtschaftlicher Hofstellen im Innenbereich – Im Westen nichts Neues?, Teil 1, AgrB 3-2021, S. 190 ff und Teil 2, AgrB 6-2021, S. 360 ff.

Es kommen folgende Abbruch- und Freilegungskosten zum Ansatz:

Freilegungskosten Bauteil 2 inkl. Außenanlagen				€
Bauteil (ehem. Rinder- und Schweinestall)	806,77 m³	x	Ø 30,00 €/m³	24.203,10
Sonstige Freilegung (z.B. Außenanlagen, Anteil Festmistlager)				1.000,00
Zwischensumme Abbruchkosten				25.203,10
./. Abschlag wg.	kein Abschlag		0,00%	0,00
Abbruch-/Freilegungskosten gesamt				25.203,10
			gerundet	**25.200,00**

Verkehrs-/Marktwert gesamt mit boG

Unter Berücksichtigung der boG ergibt sich der Verkehrs-/Marktwert wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert TF 1 + 2 Wohnhaus, Hoffläche					€/m²	Wert €
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert ohne boG			2.465 m²		145,48	358.620,02
TF 1 & 2						
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)						
- Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst)						
1 Wohnhaus	0,00 €	x	0,000	=	0,00 €	
3 Holzlager:						
u.a. Dach hängt sehr leicht durch	6.532,00 €	x	0,050	=	-326,60 €	
4 Stadl	0,00 €	x	0,000	=	0,00 €	
5 Werkstatt und Garagen	0,00 €	x	0,000	=	0,00 €	
6 Hobbyraum und Doppelgarage:						
u.a. Dachsparren sehr leicht gebogen	37.458,00 €	x	0,050	=	-1.872,90 €	
7 Maschinenhalle:						
u.a. Dach aus Wellasbest, teilw. undicht	13.105,00 €	x	0,300	=	-3.931,50 €	
8 Hühnerstall:						
u.a. Dach teilw. undicht, Schimmelbefall	13.624,00 €	x	0,500	=	-6.812,00 €	
P Betonplatte mit Swimmingpool	200,00 €	x	0,000	=	0,00 €	
Außenanlagen und sonstige Anlagen	2.836,76 €	x	0,200	=	-567,35 €	
- Sonstige objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV					0,00 €	
- Abbruch-/Freilegungskosten (Bauteil 2 ehem. Stallgebäude mit Festmistlager)					-25.200,00 €	-38.710,35
= Verkehrs-/Marktwert TF 1 + 2 inkl. boG €/m² und €			2.465 m²		129,78	319.909,67
+ Verkehrswert Teilflächen 3 + 4 €/m² und €			6.211 m²		17,91	111.240,00
= Verkehrs-/Marktwert Grundstück					€/m²	431.149,67
Verkehrs-/Marktwert gerundet	*Grundstücksfläche*		*8.676 m²*		*49,69*	**431.100,00**

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010, Dr. Fischer partners

8 Zubehör

Laut Auftrag soll der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG) – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei geschätzt werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich folgende Maschinen und Geräte auf dem Flurstück 379 (Hofstelle), denen ein Wert zuzuordnen ist:

Zubehör/Objekt	Details/Beschreibung/Zustand	Standort OT	Wert, geschätzt
Pkw Ford	KUGA, Erstzul. 2018, Benzin, ca. 62.000 km, Automatik, abgemeldet	Bauteil 2	12.000,00 €
Pkw Anhänger	alt, Boden aus Blech, Holzaufbau, abgemeldet	Bauteil 2	50,00 €
Brennholz	ca. 70 Ster (geschätzt), ofenfertig	Bauteil 3	3.500,00 €
alte Hobelmaschine	Scheppach, lt. Auskunft im OT funktionsfähig	Bauteil 4	200,00 €
Altmaschinen	alter Kartoffelroder, Rübenschnitzelmaschine, Stemwalze, Kreiselheuer	Bauteile 4 & 7	200,00 €
Körnergebläse	guter Zustand, ohne Rohre	Bauteil 4	150,00 €
Kleingeräte, Werkzeuge	Hochdruckreiniger (Lichtstrom), Tischbohrmaschine, Tischkreissäge Schweißgerät (Elektroden, alt), Dekupiersäge, weitere Kleingeräte, Werkzeug und Zubehör	Bauteil 5	200,00 €
Aufsitzrasenmäher	Stihl RT5097Z, guter Zustand, Mähwerk defekt	Bauteil 6	1.000,00 €
Pkw Toyota	Yaris, lt. Auskunft im OT ohne Papiere, stark muffeliger Geruch im inneren	Bauteil 6	200,00 €
Heckmulde/-container	für Dreipunkt, guter Zustand	Bauteil 7	300,00 €
alte Sämaschine	Schleppschar, ca. 3 m breit, Funktion unbekannt	Bauteil 7	100,00 €
alte Feldspritze	Hardi, 400 Liter Fassungsvermögen	Bauteil 7	150,00 €
alter Traktor Ferguson	Massey Ferguson 188, mit Kabine, defekt, Schrottwert	Bauteil 7	300,00 €
alter Traktor Eicher	Eicher Büffel 74, Lenkung stark ausgeschlagen, ca. 4.350 Betriebsstunden	Bauteil 7	2.500,00 €
Grubber	Landsberg, ca. 2 Meter Arbeitsbreite	Bauteil 7	400,00 €
2-Schar Pflug	Volldrehpflung Kuhn, Baujahr 1996	Bauteil 7	500,00 €
alte Kreiselegge	2,5 Meter Arbeitsbreite, mit Stabwalze, verliert Öl, funktionstüchtig	Bauteil 7	500,00 €
Anhänger	ehemaliger Miststreuer, mit Kratzboden, alt	Bauteil 7	250,00 €
Betonmischer	Lescha	Bauteil 7	40,00 €
alter Traktor Ferguson	Massey Ferguson, alt, defekt, Schrottwert	südlich von BT 4	200,00 €
altes Wasserfass	Eisen, verzinkt	östlich von BT 7	100,00 €
Brennholz	ca. 150 Ster (geschätzt), gespalten, 1 m lang, im Freien gelagert	östlich von BT 8	6.000,00 €
Summe			28.840,00 €
abzüglich Entsorgungskosten für weitere vorhandene Maschinen und Geräte			- 5.000,00 €
Gesamt			23.840,00 €
Gesamt gerundet			**23.800,00 €**

Für weitere vorhandene Maschinen, Geräte und Gegenstände wurden in der obigen Übersicht aufgrund des schlechten Zustands Entsorgungskosten angesetzt:

- altes Heugebläse
- 4 alte Motorroller, defekt, ohne Funktion
- alte Sämaschine, mit Holzräder
- alter Mistkran
- alter Pkw-Kofferanhänger, defekt, verwittert
- alter Schwader, defekt
- alter Düngerstreuer/Kastenstreuer
- altes Heu, lose
- Altholz
- Kompressor, defekt
- weiterer Schrott und Müll in den Gebäuden sowie auf Flurst. 379

Die o.g. beweglichen Gegenstände weisen insgesamt **keinen** messbaren Wert auf. Es werden unter Gegenrechnung des Materialwerts Entsorgungskosten von pauschal **5.000,00 €**

für die Beseitigung nicht mehr nutzbarer Gegenstände, von Unrat, Müll und Schrott unterstellt. Diese wurden oben in der Übersicht bereits abgezogen.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich weitere Objekte auf dem Flurstück Nr. 379. Sie stehen lt. Auskunft im OT im Fremdeigentum und werden daher nicht berücksichtigt:

- Getreidemühle
- Benzin Hochdruckreiniger (Agrieuro)
- Doppelwandige Dieseltanks 2 x 1.000 Liter mit Elektropumpe
- Hydraulikschläuche, Öle, Erdbohrer, weitere Kleinteile in Bauteil 6
- Grubber Kerner Corona 300
- Balkenmäher mit Schneeschild (defekt)
- Holzbretter und -latten, die im Freien gelagert sind
- Hubgerüst

Insgesamt können sich Anzahl, Zustand und Standort des vorhandenen Zubehörs nach dem Ortstermin bis zum Versteigerungstermin ändern.
Auf den weiteren Bewertungsgrundstücken befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins kein Zubehör.

9 Ergebnis

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

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte (unbelastet)							
		Verkehrs-/Marktwert **ohne** Zubehör			*Verkehrs-/Marktwert **mit** Zubehör*		
Flurst. Nr.	Größe m²	€ ohne Zubehör	€ gerundet ohne Zubehör	€/m² o. Z.	*Schätzwert Zubehör in €*	*€ mit Zubehör*	*€ gerundet mit Zubehör*
476	17.500	43.750,00	43.800,00	2,50	*0,00*	*43.750,00*	*43.800,00*
1957	42.992	694.320,80	694.300,00	16,15	*0,00*	*694.320,80*	*694.300,00*
378	8.720	129.056,00	129.100,00	14,80	*0,00*	*129.056,00*	*129.100,00*
447	15.150	226.189,50	226.200,00	14,93	*0,00*	*226.189,50*	*226.200,00*
455	1.620	19.164,60	19.200,00	11,83	*0,00*	*19.164,60*	*19.200,00*
379	8.676	431.149,67	431.100,00	49,69	*23.840,00*	*454.989,67*	*455.000,00*
Gesamt	94.658	1.543.630,57		16,31	*23.840,00*	*1.567.470,57*	
Gesamt gerundet			**1.543.600,00**		***23.800,00***		***1.567.500,00***

Auftragsgemäß wurde für jedes Objekt ein gesonderter Wert bestimmt, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Werden die Flurstücke teilweise als Einheit betrachtet, so kann deren Verkehrswert von der Summe der Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Flurstücke abweichen.

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.

Aufgestellt:
84079 Bruckberg, den 24.07.2026

Dipl.-Ing. Matthias Biederbeck - öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger - Von der Regierung von Oberbayern für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.

Anlage 1



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 2 4 6 8km

Maßstab 1: 200.000
Erstellt am 21.04.2026 12:24
https://v.bayern.de/PR38W

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender
rote Markierung ergänzt durch Unterzeichner, nicht maßstäblich, nicht zur Maßnahme geeignet, Datenabruf am 21.04.2026

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
Gestütstraße 10
84028 Landshut

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:2000

Erstellt am 20.10.2025

Flurstück 1957
Gemarkung Vilsbiburg

Gemeinde Vilsbiburg
Landkreis Landshut
Bezirk Niederbayern



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

rote Markierungen eingefügt durch Unterzeichner, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 2.0

Anlage 2.1

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
Gestütstraße 10
84028 Landshut

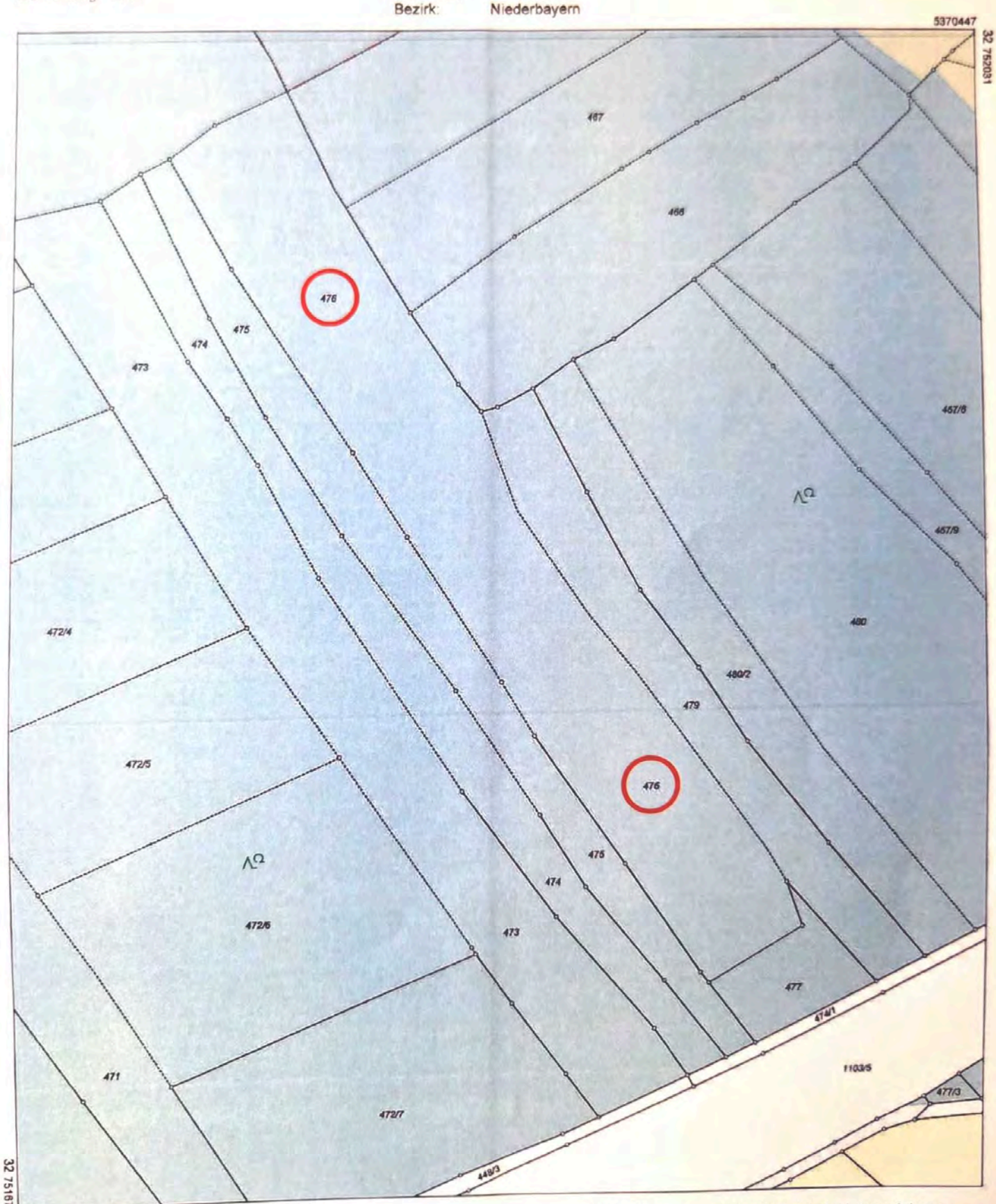
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:2000

Erstellt am 20.10.2025

Flurstück 476
Gemarkung Aich

Gemeinde: Bodenkirchen
Landkreis: Landshut
Bezirk: Niederbayern



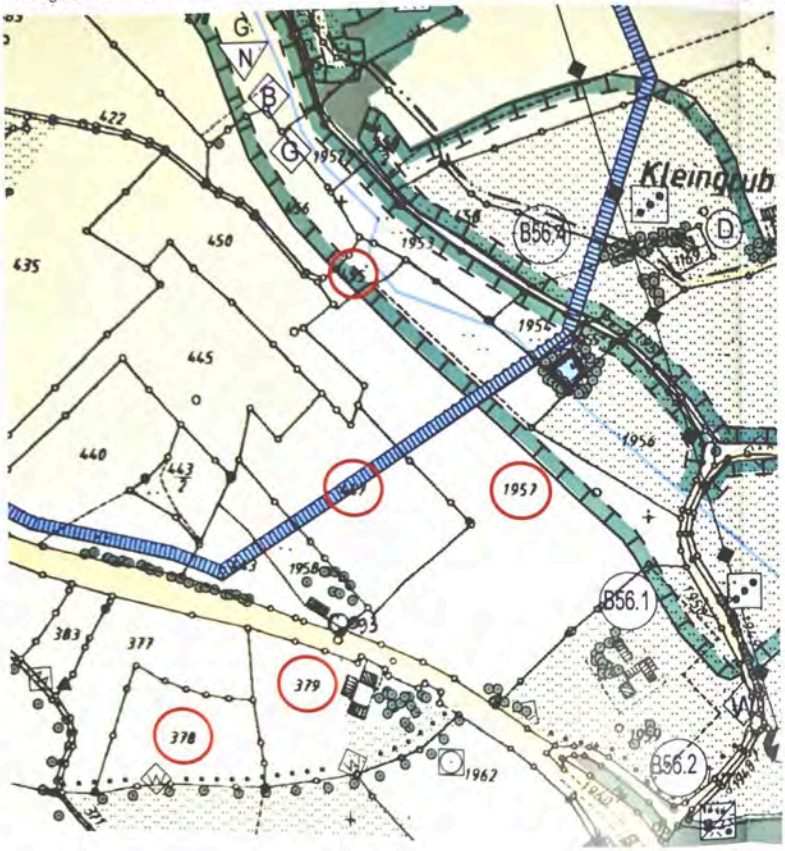
Maßstab 1:2000

0 10 30 60 Meter

rote Markierungen eingefügt durch Unterzeichner, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg, rote Markierungen: Lage der Bewertungsgrundstücke



Auszug aus der Legende des FNP

Flächen für die Landwirtschaft

- Ackerflächen
- Dauergrünland (Wiesen/Weiden) in Talräumen nicht zur Aufforstung geeignet
- Feuchtwiese nicht zur Aufforstung geeignet
- Magerwiese nicht zur Aufforstung geeignet
- Hauptverkehrsstraße
- Einzelbaum
- Obstgehölz, Obstgarten
- Allee, Baumreihe
- Graben, periodisch wasserführend
- Biotop (mit Nr. der amtl. Biotopkartierung) nicht zur Aufforstung geeignet

Wasserflächen, Wasserwirtschaft

- Wasserflächen
- Wasserschutzgebiete (GW=Grundwasser, OW=Oberflächenwasser)
- Umgrenzung von Flächen mit Wasserrecht
- Überschwemmungsgebiet

Bestand Planung

- Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (mit Nummer)
- Einhaltung bzw. Förderung von Grünland
- W Windschutz
- G Gewässerschutz
- B Bodenschutz Erosionsschutz

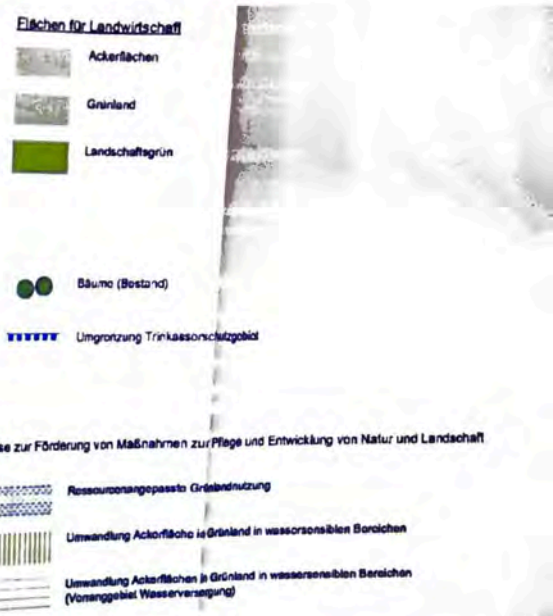
Anlage 3.1

Auszug aus dem Vorentwurf der Neuaufstellung des FNP der Stadt Vilsbiburg – Stand 21.10.2025



Beschriftung eingefügt durch DrFipa

Auszug aus der Legende



Anlage 4.0

Auszug aus dem BayernAtlas Plus – wassersensible Bereiche



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 200 400 600 800m

Maßstab 1: 25.000
Erstellt am 26.04.2026 08:49
https://v.bayern.de/y2cJJ

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bayerisches Landesamt für Umwelt, mit Darstellung durch den Anwender
Markierung der Bewertungsgrundstücke durch den Unterzeichner, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet

Anlage 4.1

Auszug aus dem BayernAtlas Plus – Trinkwasserschutzgebiete



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 200 400 600 800m

Maßstab 1: 25.000
Erstellt am 26.04.2026 09:06
https://v.bayern.de/RCqNH

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bayerisches Landesamt für Umwelt, mit Darstellung durch den Anwender
Markierung der Bewertungsgrundstücke durch den Unterzeichner, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet

Anlage 5.0

***Fotos vom Ortstermin am 10.11.2025, z.T. vom Unterzeichner bearbeitet (anonymisiert)**



Bild Nr. 1

Ortstermin am 10.11.2025

Wohnhaus auf Flurstück 379

Blick Richtung Norden

Foto durch Unterzeichner bearbeitet



Bild Nr. 2

Wohnhaus

Blick Richtung Nordwesten

Anlage 5.1



Bild Nr. 3

Wohnhaus

Blick Richtung Osten



Bild Nr. 4

Wohnhaus

Blick Richtung Südosten

Anlage 5.2



Bild Nr. 5*

Wohnhaus

Eingangsbereich und Flur im EG

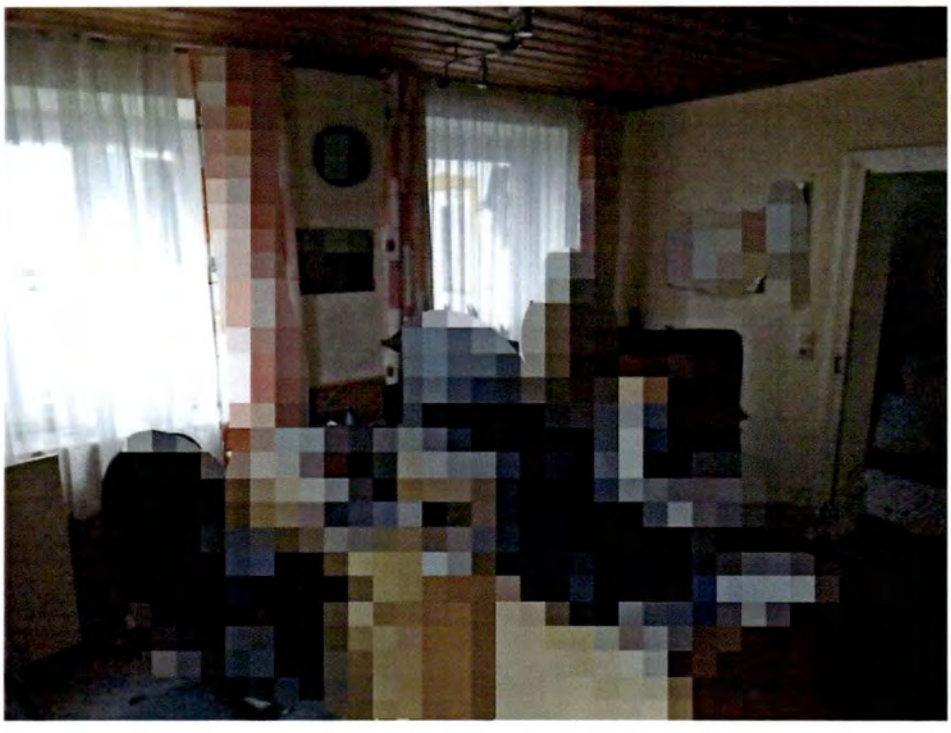


Bild Nr. 6*

Wohnhaus

Büro im EG

Anlage 5.3

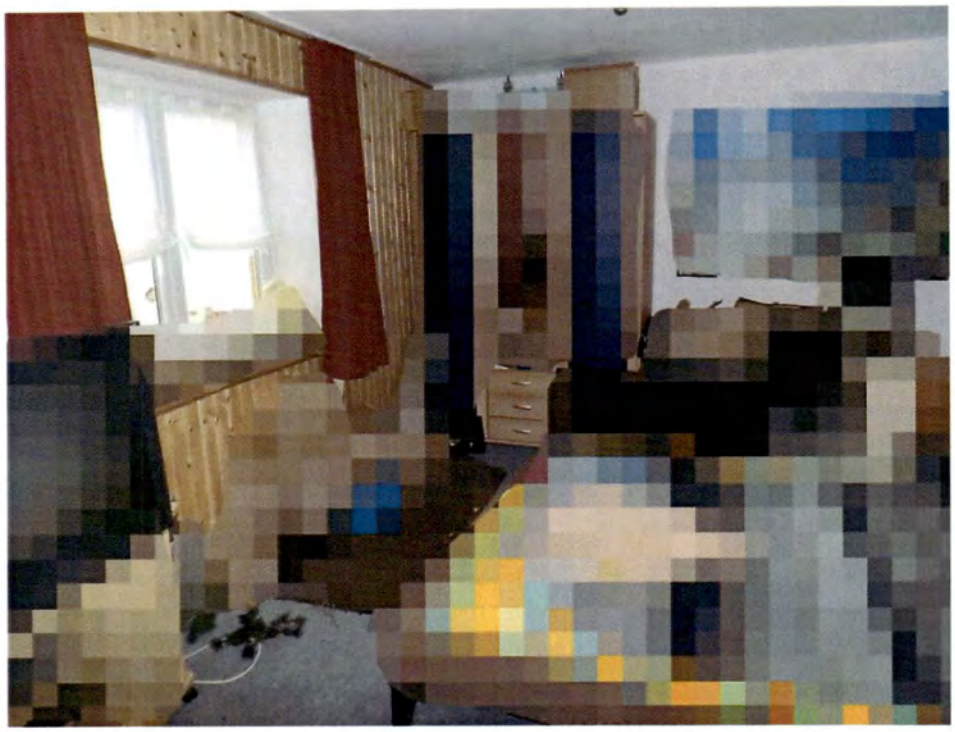


Bild Nr. 7*

Wohnhaus

Schlafzimmer im EG



Bild Nr. 8

Wohnhaus

Bad im EG

Anlage 5.4

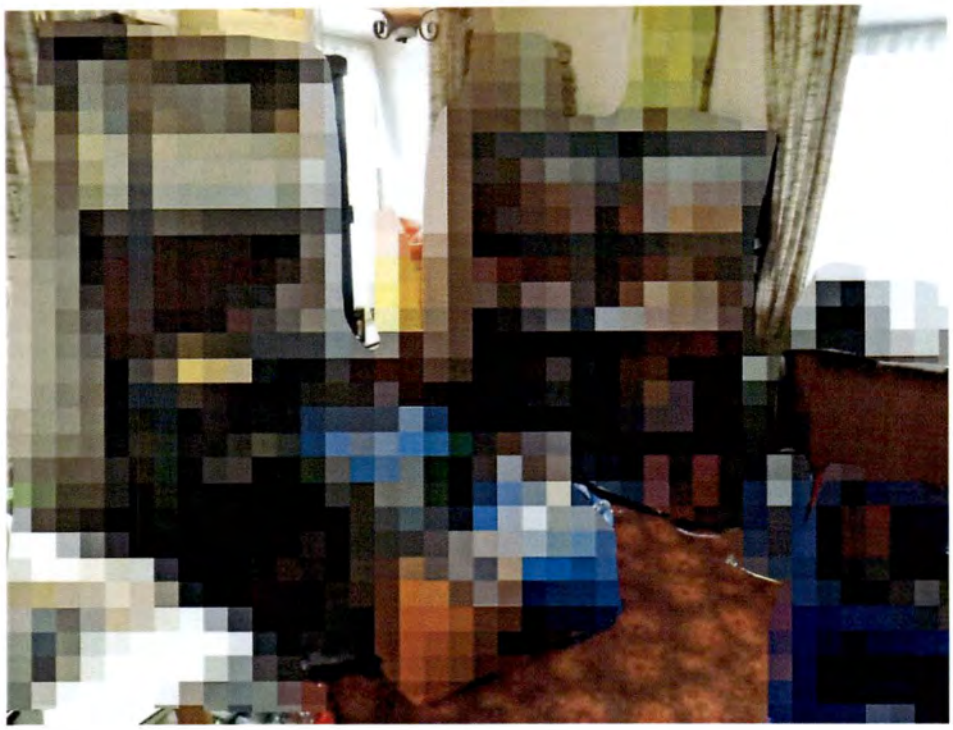


Bild Nr. 9

Wohnhaus

Speisekammer im EG



Bild Nr. 10

Wohnhaus

Schimmelbefall in der Speisekammer

Anlage 5.5



Bild Nr. 11

Wohnhaus

Schäden im Bereich der Speisekammer



Bild Nr. 12

Wohnhaus

Treppe vom EG ins OG

Anlage 5.6

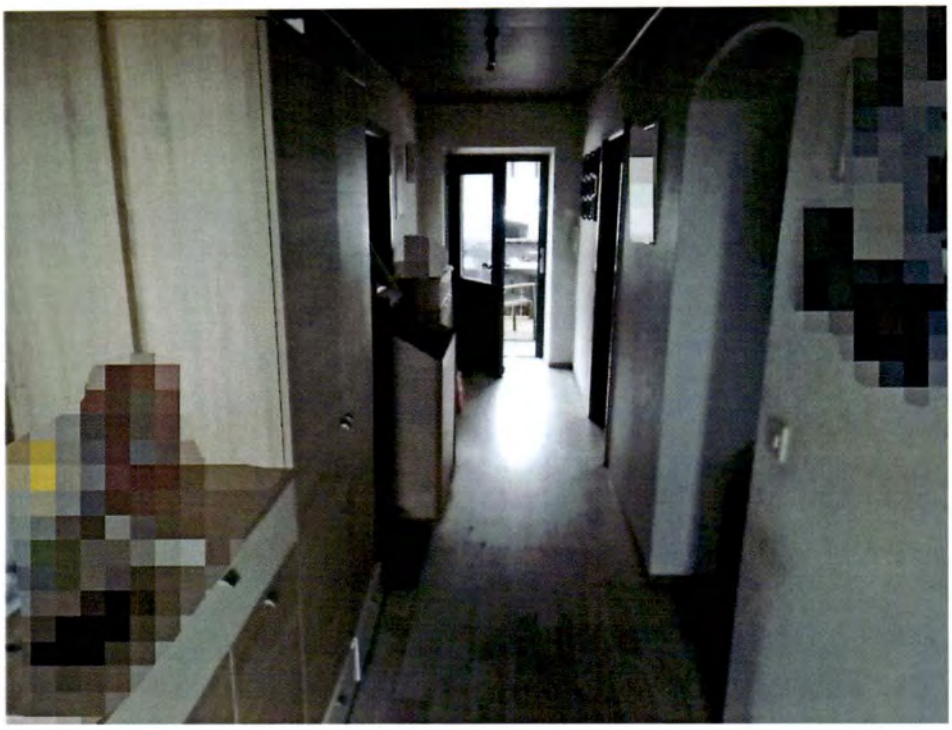


Bild Nr. 13

Wohnhaus

Flur im OG



Bild Nr. 14

Wohnhaus

Küche im OG

Einbauküche ist lt. Auskunft im OT ca. 6 Jahre alt

Anlage 5.7



Bild Nr. 15

Wohnhaus

Kachelofen im Bereich des Wohnzimmers im OG



Bild Nr. 16

Wohnhaus

Kinderzimmer im OG

Anlage 5.8



Bild Nr. 17

Wohnhaus

Badezimmer im OG



Bild Nr. 18

Wohnhaus

alter Nachtspeicherofen im Badezimmer (OG)

Wird nicht mehr betrieben (Funktion ist unbekannt)

Anlage 5.9



Bild Nr. 19

Wohnhaus

Badezimmer und Toilette im OG



Bild Nr. 20

Wohnhaus

Schäden im Bereich der Toilette im OG

Anlage 5.10



Bild Nr. 21

Wohnhaus

Balkon im OG

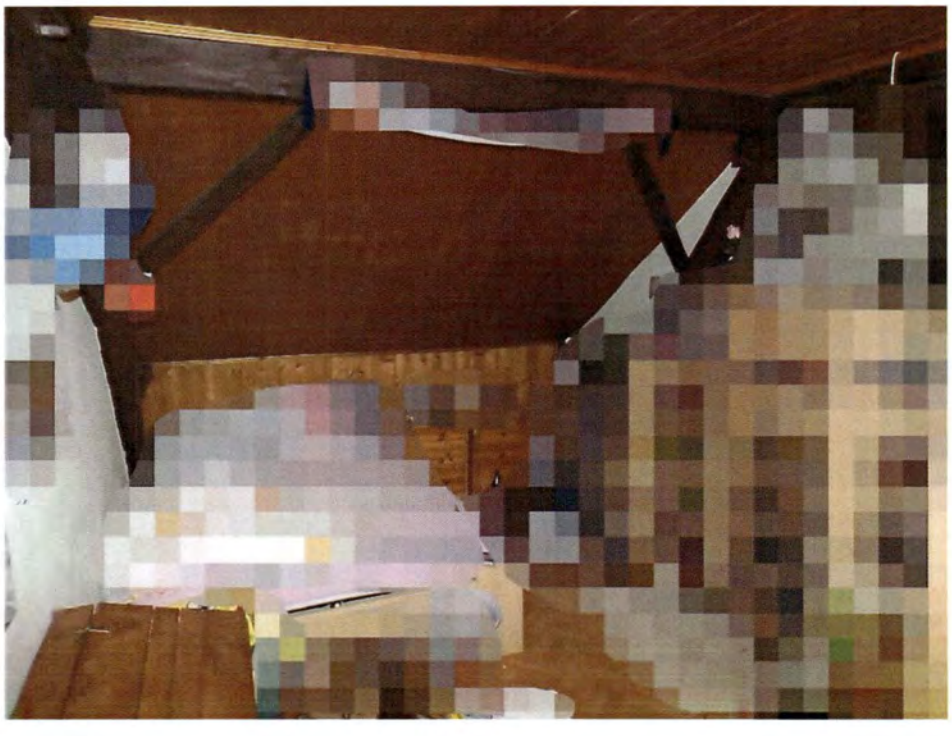


Bild Nr. 22

Wohnhaus

Kinderzimmer 1 im DG

Anlage 5.11



Bild Nr. 23

Wohnhaus

Toilette im DG

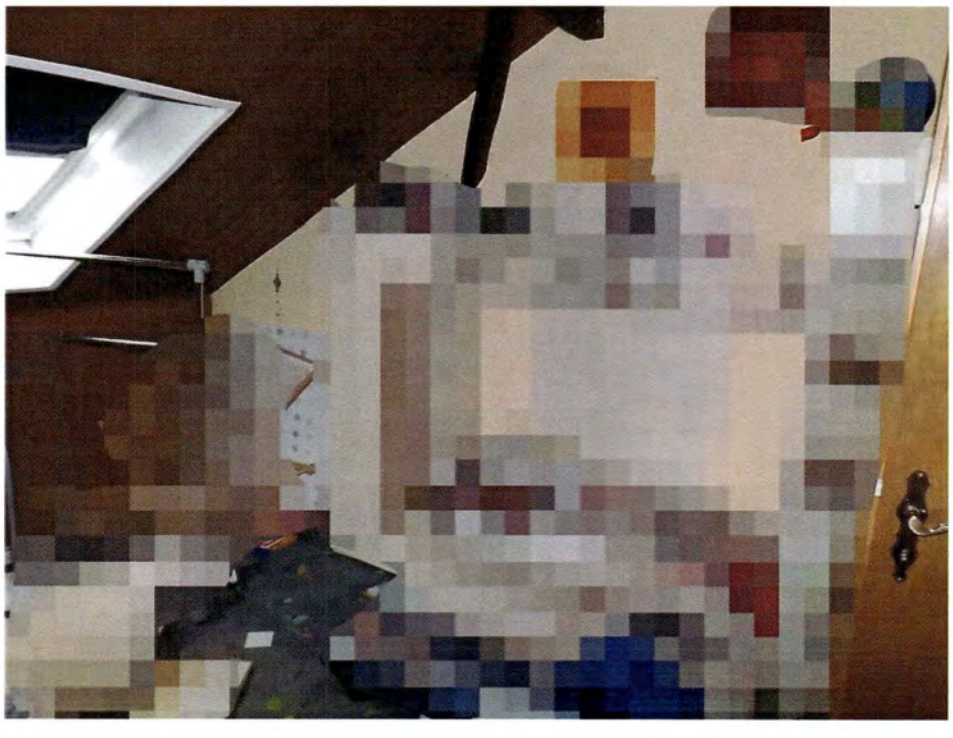


Bild Nr. 24

Wohnhaus

Kinderzimmer 2 im DG

Anlage 5.12



Bild Nr. 25

Wohnhaus

Dachfenster mit Feuchteschäden im Bereich des Abstellraums im DG



Bild Nr. 26

Wohnhaus

Schlafzimmer im DG

Anlage 5.13



Bild Nr. 27

Wohnhaus

Spitzboden



Bild Nr. 28

Wohnhaus

Spitzboden

Anlage 5.14



Bild Nr. 29

Wohnhaus

Treppe vom EG in den Keller

stark von Feuchtigkeit beeinträchtigt



Bild Nr. 30

Wohnhaus

Teilkeller

stark von Feuchtigkeit beeinträchtigt

Anlage 5.15



Bild Nr. 31

Wohnhaus

Teilkeller

stark von Feuchtigkeit beeinträchtigt



Bild Nr. 32

Wohnhaus

Teilkeller

stark von Feuchtigkeit beeinträchtigt

Anlage 5.16



Bild Nr. 33

Flurstück 379

asphaltierte Zufahrt östlich vom Wohnhaus



Bild Nr. 34

Flurstück 379

Hoffläche mit Wohnhaus (rechts) und ehem. Rinder- und Schweinestall (links)

Blick Richtung Westen

Foto durch Unterzeichner bearbeitet

Anlage 5.17



Bild Nr. 35

Flurstück 379

Beschädigungen an der Außenwand des ehem. Rinder- und Schweinestalls



Bild Nr. 36

ehem. Rinder- und Schweinestall auf Flurstück 379

Blick Richtung Süden

Anlage 5.18



Bild Nr. 37

ehem. Rinder- und Schweinestall

Blick Richtung Nordosten



Bild Nr. 38

ehem. Rinder- und Schweinestall

ehem. Schweine-stallabteil

Anlage 5.19



Bild Nr. 39

ehem. Rinder- und Schweinestall

ehem. Rinder-stallabteil



Bild Nr. 40

Ford KUGA im Garagenabteil des ehem. Rinder- und Schweinestalls

Anlage 5.20

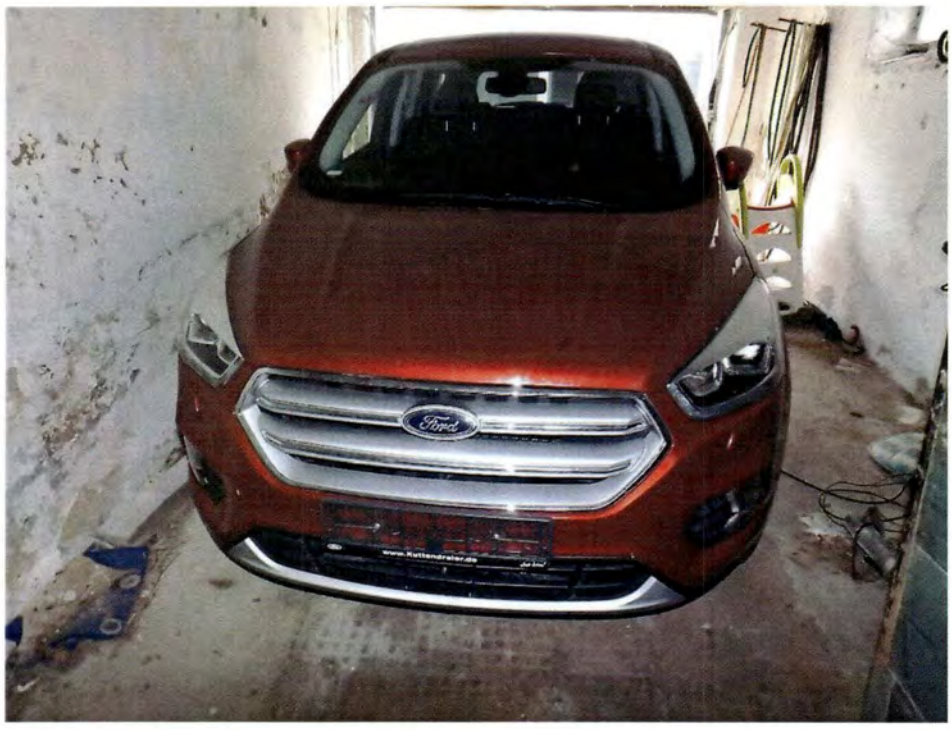


Bild Nr. 41

Ford KUGA im Garagenabteil des ehem. Rinder- und Schweinestalls



Bild Nr. 42

Ford KUGA im Garagenabteil des ehem. Rinder- und Schweinestalls

Anlage 5.21



Bild Nr. 43

ehem. Rinder- und Schweinestall

starke Putzschäden im Bereich des Garagenabteils



Bild Nr. 44

PKW-Anhänger im Bereich des Garagenabteils des ehem. Rinder- und Schweinestalls

Anlage 5.22



Bild Nr. 45

Holzlagergebäude auf Flurstück 379

Blick Richtung Südosten



Bild Nr. 46

Holzlagergebäude von innen

Anlage 5.23



Bild Nr. 47

Holzlagergebäude mit Blick Richtung Südwesten (links)

und

Stadl mit Blick Richtung Südosten (rechts)



Bild Nr. 48

Stadl auf Flurstück 379

Blick Richtung Norden

südlich des Stadls befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins ein alter Schlepper der Marke Ferguson (sehr schlechter Zustand, ohne Funktion)

Anlage 5.24



Bild Nr. 49

Stadl

Blick Richtung Süden



Bild Nr. 50

Stadl

separater Lagerraum im Nordwesten des Gebäudes

Anlage 5.25



Bild Nr. 51

Stadl mit Holzwurmbefall im Bereich der Holzbalkendecke



Bild Nr. 52

Stadl von innen

Anlage 5.26



Bild Nr. 53

diverse Maschinen und Kleingeräte im Stadl



Bild Nr. 54

diverse Maschinen und Kleingeräte im Stadl

Anlage 5.27



Bild Nr. 55

Werkstatt- und Garagengebäude auf Flurstück 379

Blick Richtung Osten



Bild Nr. 56

Werkstatt- und Garagengebäude auf Flurstück 379

Blick Richtung Südwesten

Anlage 5.28



Bild Nr. 57

Werkstatt- und Garagengebäude

Werkstattabteil mit diversen Kleingeräten



Bild Nr. 58

Benzin-Hochdruck-reiniger (Fremd-eigentum) im Werkstatt- und Garagengebäude

Anlage 5.29

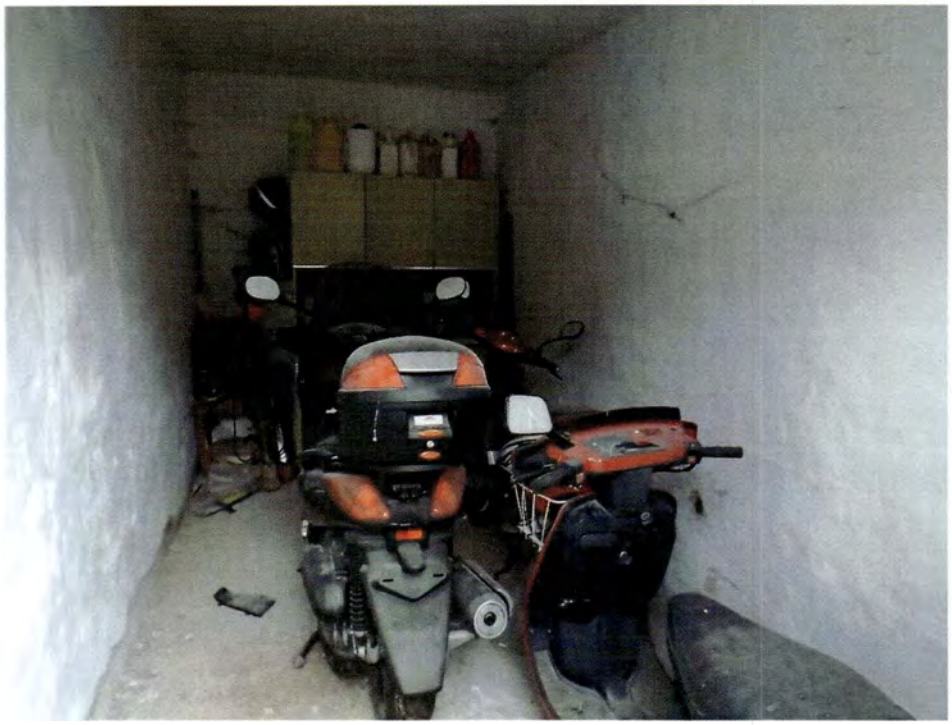


Bild Nr. 59

Werkstatt- und Garagengebäude

rechte Einzelgarage mit 3 Motorrollern (lt. Auskunft im OT jeweils ohne Funkion)



Bild Nr. 60

Werkstatt- und Garagengebäude

linke Einzelgarage

Anlage 5.30



Bild Nr. 61

Werkstatt- und Garagengebäude

starke Feuchtigkeitseinwirkungen im Bereich der linken Einzelgarage



Bild Nr. 62

Werkstatt- und Garagengebäude

Lager im Bereich des Dachgeschosses

Anlage 5.31



Bild Nr. 63

Werkstatt- und Garagengebäude

Lager im Bereich des Dach-geschosses



Bild Nr. 64

Werkstatt- und Garagengebäude

Diesellagerraum

die Dieseltanks befinden sich lt. Auskunft im OT im Fremdeigentum

Anlage 5.32



Bild Nr. 65

Gebäude mit Hobbyraum und Doppelgarage auf Flurstück 379

Blick Richtung Westen



Bild Nr. 66

Gebäude mit Hobbyraum und Doppelgarage

Blick Richtung Nordosten

das DG kann nur mit einer Leiter erreicht werden

Anlage 5.33



Bild Nr. 67

Gebäude mit Hobbyraum und Doppelgarage

Doppelgarage von innen



Bild Nr. 68

Stihl Aufsitzrasen-mäher im Bereich der Doppelgarage

Anlage 5.34



Bild Nr. 69

Toyota Yaris im Bereich der Doppelgarage



Bild Nr. 70

Toyota Yaris im Bereich der Doppelgarage

Anlage 5.35

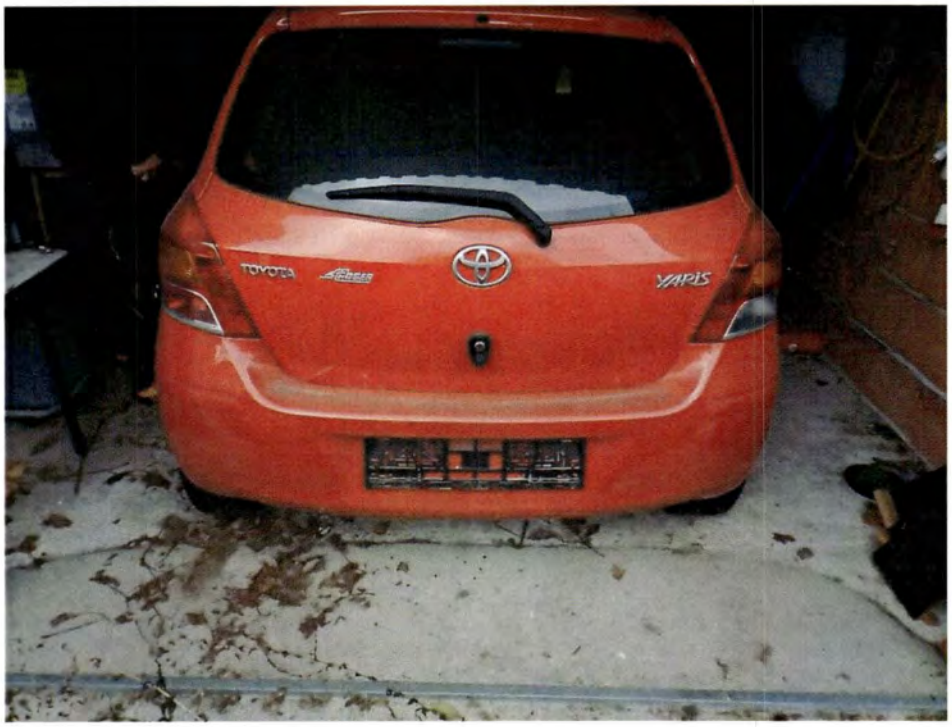


Bild Nr. 71

Toyota Yaris im Bereich der Doppelgarage



Bild Nr. 72

Gebäude mit Hobbyraum und Doppelgarage

Hobbyraum von innen

Anlage 5.36



Bild Nr. 73

Gebäude mit Hobbyraum und Doppelgarage

Lager im Bereich des Dach-geschosses



Bild Nr. 74

Aufstellpool südwestlich der Maschinenhalle auf Flurstück 379

Anlage 5.37



Bild Nr. 75

Maschinenhalle auf Flurstück 379

Blick Richtung Osten/Nordosten



Bild Nr. 76

Maschinenhalle und kleines Gewächshaus auf Flurstück 379

Blick Richtung Norden

Anlage 5.38



Bild Nr. 77

kleiner Holzunterstand südöstlich der Maschinenhalle auf Flurstück 379



Bild Nr. 78

Altmaschinen (z.B. alter Kran) östlich der Maschinenhalle auf Flurstück 379

Anlage 5.39



Bild Nr. 79

alter Koffer-anhänger im östlichen Bereich von Flurstück 379



Bild Nr. 80

altes Wasserfass im östlichen Bereich von Flur-stück 379

Anlage 5.40



Bild Nr. 81

Brennholz im östlichen Bereich von Flurstück 379



Bild Nr. 82

Holzunterstand im östlichen Bereich von Flurstück 379

Anlage 5.41



Bild Nr. 83

Maschinenhalle von innen

Grubber Kerner 300 befindet sich lt. Auskunft im OT im Fremdeigentum



Bild Nr. 84

alte Sämaschine in der Maschinen-halle

Anlage 5.42



Bild Nr. 85

alte Pflanzen-schutzspritze in der Maschinenhalle



Bild Nr. 86

Ferguson Schlepper in der Maschinenhalle (defekt)

Anlage 5.43



Bild Nr. 87

Eicher Schlepper in der Maschinenhalle



Bild Nr. 88

weitere Maschinen und Geräte in der Maschinenhalle

u.a. Grubber und Betonmischer

Anlage 5.44



Bild Nr. 89

Kreiselegge in der Maschinenhalle



Bild Nr. 90

ehem. Miststreuer in der Maschinen-halle

Anlage 5.45



Bild Nr. 91

Altgeräte in der Maschinenhalle



Bild Nr. 92

alter Kreiselheuer und Streuwerk des ehem. Miststreuers in der Maschinen-halle

Anlage 5.46



Bild Nr. 93

2-Schar-Voll-drehpflug in der Maschinenhalle



Bild Nr. 94

Dach der Maschinenhalle von innen

Anlage 5.47



Bild Nr. 95

Hühnerstall auf Flurstück 379

Blick Richtung Osten



Bild Nr. 96

Nebenraum des Hühnerstalls

Anlage 5.48



Bild Nr. 97

Hühnerstall von innen



Bild Nr. 98

Hühnerstallrück-seite mit Auslauf

Blick Richtung Südwesten

Anlage 5.49



Bild Nr. 99

Betonstützmauer im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 379 (nördlich vom Wohnhaus)

Foto durch Unterzeichner bearbeitet



Bild Nr. 100

südlicher Bereich des Flurstücks 379

Blick Richtung Norden

Grünfläche (links: Ackerfläche)

Anlage 5.50



Bild Nr. 101

Ackerteilfläche Flurstück 379

Standort am südwestlichen Eck des Flurstücks

Blick Richtung Nordosten entlang der südlichen Grundstücksgrenze



Bild Nr. 102

Ackerteilfläche Flurstück 379

Standort am nordwestlichen Eck des Flurstücks

Blick Richtung Osten entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Anlage 5.51



Bild Nr. 103

Flurstück 378

Standort am südöstlichen Eck des Grundstücks

Blick Richtung Westen entlang der südlichen Grundstücksgrenze



Bild Nr. 104

Flurstück 378

Standort am Südwesteck des Flurstücks

Blick Richtung Nordosten

Anlage 5.52



Bild Nr. 105

Flurstück 378

Standort am Nordwesteck des Flurstücks

Blick Richtung Südosten



Bild Nr. 106

Flurstück 447

Standort am Südeck des Flurstücks

Blick Richtung Norden

Anlage 5.53



Bild Nr. 107

Flurstück 447

Standort am West-eck des Flurstücks

Blick Richtung Osten



Bild Nr. 108

Flurstück 447

Standort an der nordwestlichen Auskragung des Flurstücks

Blick Richtung Südosten

Anlage 5.54



Bild Nr. 109

Flurstück 1957

Standort am Südeck von Flurstück 455

Blick Richtung Südosten



Bild Nr. 110

Flurstück 455

Standort am Westeck des Flurstücks

Blick Richtung Nordosten

Anlage 5.55



Bild Nr. 111

Flurstück 455

Standort am Nordeck des Flurstücks

Blick Richtung Südwesten



Bild Nr. 112

Flurstück 1957

Standort am Nordeck des Flurstücks

Blick Richtung Südosten

an der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein kleiner Bach, deshalb befindet sich südwestlich davon ein Gewässerrandstreifen

Anlage 5.56



Bild Nr. 113

Flurstück 1957

Standort am Osteck des Flurstücks

Blick Richtung Nordwesten



Bild Nr. 114

Flurstück 1957

Standort am Osteck des Flurstücks

Blick Richtung Südwesten

Anlage 5.57



Bild Nr. 115

Flurstück 1957

Standort am Südeck des Flurstücks

Blick Richtung Norden



Bild Nr. 116

Flurstück 1957

Standort am Südeck des Flurstücks

Blick Richtung Nordwesten

Anlage 6

Gutachten
des öbv. Forstsachverständigen
Uwe Vos
vom 27.03.2026

Verkehrswertgutachten

Az.: L3240

Stichtag: 25.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung der Ergebnisse

1 Beschreibender Teil..... 4

1.1 Bewertungsanlass..... 4
1.2 Eigentümer..... 4
1.3 Außenaufnahmen..... 4
1.4 Unterlagen..... 4

2 Wertermittelnder Teil..... 5

2.1 Waldbodenwert..... 5
2.2 Wert des aufstockenden Waldbestandes..... 7
Verfahren zur Wertermittlung..... 7
Wert des aufstockenden Holzes..... 8
2.3 Zerschlagungswert des Grundstückes (gerundet)..... 8
2.4 Verkehrswert – Zusammenfassung..... 8

Anlagen

Kartenunterlagen,
Beschreibung des Waldbestandes mit Fotografien,
Zusammenfassung der Bestandserwartungswerte,
Einzelwertermittlungen

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Az.: L3240

Es wird folgender Verkehrswert begutachtet:

Fl-Nr.	Gemarkung	Waldfläche	Verkehrswert		Anteil Waldbestand	Anteil Boden
		(ha)	€/m²	€/Fläche*	%	%
476	Aich	1,7500	2,50	43.750,00	30	70
Sa.		**1,7500**	**2,50**	**43.750,00**	**30**	**70**

Das vorliegende Gutachten wurde von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Gefertigt am 27.03.2026

Uwe Vos
Diplomforstwirt$_{univ.}$

Dipl.-Forstwirt Uwe Vos
Öffentl. bestellter u. beeidigter Sachverständiger für Waldbewertung
Waldkirchen

1 Beschreibender Teil

1.1 Bewertungsanlass

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Az. AG Landshut: 3 K 92/25) wurde der für Waldbewertung öffentlich bestellte und vereidigte Forstachverständige Uwe Vos, im Einverständnis des Amtsgerichts Landshut, vom Büro Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH beauftragt, den Verkehrswert (Boden und aufstockender Waldbestand) des nachstehenden Waldgrundstückes zu ermitteln.

Fl-Nr.	Gemarkung	Landkreis	Wirtschaftsart NA.	Fläche d. NA. (ha)	Gesamtgröße (ha)
476	Aich	Landshut	Wald	1,7500	
Summe				**1,7500**	**1,7500**

1.2 Eigentümer

Im Grundbuch des Amtsgerichts Landshut von Aich, Band 26, Blatt 688 sind die Eigentumsverhältnisse bezüglich des o.g. Grundstückes dokumentiert. Sämtliche Informationen darüber liegen dem Auftraggeber vor.

1.3 Außenaufnahmen

Die Außenaufnahmen fanden am 25.03.2026 statt. Beide Parteien hatten die Gelegenheit an dem Ortstermin teilzunehmen. Die Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin bestätigte, dass weder sie noch ihre Mandantin an einem Ortstermin teilnehmen werden. Auch die drei Antragsgegner wurden befragt, ob sie an einem Ortstermin teilnehmen würden – auch sie verzichteten.

Die gültigen Kartenunterlagen wurden dem BayernAtlas-plus entnommen und via ArcGIS georeferenziert. Beim BayernAtlas-plus handelt es sich um ein Internetangebot der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Die georeferenzierte Übersichtskarte und die Detailkarten ermöglichten ein relativ schnelles Auffinden der Grundstücksgrenzen via GPS (Global Positioning System) und mit Hilfe des mobilen GIS (geografisches Informationssystem) GI Mobil RT. Alle für die Wertermittlung notwendigen Daten konnten ohne Schwierigkeiten erhoben werden. Das Kartenmaterial findet sich in den Anlagen zum vorliegenden Gutachten.

1.4 Unterlagen

- Hilfstafeln für die Forsteinrichtung (Auflage 2018)
- Sortenertragstafel Schöpfer/Dauber

- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Ermittlung der Aufarbeitungszeiten (Handarbeit mit Motorsäge)
- Aktueller Entgelttarifvertrag für Arbeitnehmer in der Land- und Forstwirtschaft (zwischen der IG Bauen-Agrar-Umwelt und dem AGV für die Land- und Forstwirtschaft in Bayern e.V.)
- Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (Wald R 2000) mit den Alterswertfaktoren 2019
- Kaufpreissammlung und Immobilienmarktberichte des Landratsamtes Landshut.

2 Wertermittelnder Teil

2.1 Waldbodenwert

Der Waldbodenverkehrswert (kurz Bodenwert) ist nach Maßgabe der Nrn. 5.2.1. und 5.2.2. der WaldR 2000 zu ermitteln. Danach müsste, auf Grundlage der Kaufpreissammlung des Landratsamtes Landshut, unter Beachtung der o.g. Richtlinien, das Verhältnis des mittleren Waldbodenpreises zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis festgestellt werden. Dies gelang nicht, da das Landratsamt bei den einzelnen Waldverkäufen keine Trennung zwischen Boden und aufstockendem Waldbestand vorgenommen hat.

Das Landratsamt hat jedoch für den Landkreis Landshut Immobilienmarktberichte erstellt und mit Hilfe der Finanzbehörden einen Bodenrichtwert für Waldböden erarbeitet. Der Bodenrichtwert (€/m²) ist der durchschnittliche altlastenfreie Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältisse vorliegen. Der Bodenrichtwert für Waldflächen bezieht sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs).

Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Der Bodenrichtwert hat somit keine bindende Wirkung. Er dient der Orientierung und wird in der Folge an die Situation vor Ort angepasst. Der Sachbearbeiter des Landratsamtes Landshut gibt in einem Telefonat einen verbleibenden Richtwert für Forstböden, ohne aufstehendes Holz, von **1,80 € /qm** an – **ein erster Hinweis.**

Abweichungen des Verkehrswertes vom landkreisweit ausgewiesenen Bodenrichtwert sind somit z.B. bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich.

Noch bis zum Stichtag 31.12.2014 betrug der Wertansatz für Waldböden offiziell rd. 20% des Bodenrichtwertes für Ackerland. Heute sind höherwertige landwirtschaftliche Böden und Acker-

land als Orientierung und Maßstab für die Ermittlung von Waldbodenpreisen weniger geeignet. Bei ihnen lässt sich in den letzten Jahren, bedingt durch die vermehrte Produktion von Biomasse zur Energieerzeugung, örtlich aber auch von Sonderkulturen, eine ganz eigene Entwicklung hin zu relativ schnell steigenden Verkehrswerten beobachten. Diese Entwicklung gilt für Waldböden nicht. Deshalb ist der o.g. 20% - Wertansatz für Waldböden heute ungeeignet.

Nach Auskunft des Landesamtes für Steuern beträgt der Anteil des Waldbodens am Verkaufspreis von Waldgrundstücken durchschnittlich 45%. Im Grundstücksmarktbericht mit dem Stichtag 31.12.2024 schwankten die Kaufpreise bei 47 Verkaufsverträgen von 2,50 € bis 7,20 € pro qm. Mittelwert und Median führen zu 5,00 € pro qm. Bei Anwendung der „45%-Regel" ergäbe sich ein Orientierungswert von rd. **2,25 € /qm – ein zweiter Hinweis**.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Orientierung an möglichst geringwertigen landwirtschaftlichen Böden der Region, als Vergleichsmaßstab und Basisbezug. Diese könnten aus örtlicher Sicht als landwirtschaftliche Grenzertragsböden und somit gleichzeitig als potentielle Aufforstungsflächen angesehen werden. Die Verkehrswertentwicklung dieser Böden entspricht in der Tendenz ungefähr der Verkehrswertentwicklung der Waldböden.

Betrachtet man die Verkaufsergebnisse der gesamten Region, für Grünland (Grundstücksmarktbericht zum 31.12.2024), so variieren diese von 2,20 € /qm bis 11,20 € /qm – Median 8,00 €/qm. Die Vermutung liegt nahe, dass es sich bei dem Verkaufsergebnis von **2,20 € /qm** um einen sehr geringwertigen Standort gehandelt haben dürfte.

Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die aus der Landwirtschaft resultierenden Vorteile, auch bei sehr geringwertigen Böden, im Wald nicht nutzbar sind. Bei Waldböden ist die Bewirtschaftungsmöglichkeit, im Vergleich zu landwirtschaftlichen Böden, deutlich weniger flexibel, bedingt durch die langen Produktionszeiträume – ihre Bewirtschaftung ist außerdem mit höherem Risiko behaftet.

Die hieraus resultierende Wertdifferenz wird für den oben genannten geringwertigen Grünlandstandort verkürzt auf 0,50 € (5.000,00 € /ha) begutachtet. Somit würde sich für diesen Standort ein Waldbodenpreis von 1,70 € /qm ergeben – **ein dritter Hinweis.**

Als Folge der Eurokrise stieg die Nachfrage nach Waldgrundstücken ab dem Jahr 2011 zunächst stark an und führte letztlich zu einer objektiven Erhöhung der Verkehrswerte von Waldgrundstücken. Die Kalamitätsschäden und die Trockenperioden der vergangenen Jahre bewirkten das Gegenteil – sie verminderten die Nachfrage nach Waldgrundstücken ab 2017 wieder deutlich, die Verkehrswerte sanken entsprechend.

Aus diesem Grund wird der zu Beginn genannte Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Wälder doppelt gewertet und im Weiteren folgender Basiswert für Waldböden für das Jahr 2024 unterstellt:

(1,80 € * 2 + 2,25 € + 1,70 €) / 4 = 1,89 € /qm, d.h. **rd. 1,90 € /qm (19.000,00 € /ha).**

Weitere wertbeeinflussende Merkmale sind Blocküberrollung, Hangneigung, etc. Sie wirken sich, bei dem zu bewertenden Waldgrundstück, auf den örtlichen Basiswert für Waldböden wie folgt aus:

(+ %-Zuschlag; - %-Abschlag)

Fl-Nr.	Hang-neigung	LKW-fahrbare Str,	Rückeent-fernung	Feiner-schließung	Blocküber-rollung	Vernässung, oder Gräben	Flächenform u. -größe*
476	± 0%	- 5%	± 0%	± 0%	± 0%	± 0%	± 0%

Folgender **Waldbodenwert** wird begutachtet (gerundet):

Fl-Nr.	Gemarkung	Waldfläche (ha)	Grundpreis €/ha	Zu-/Abschlag (%)	€/ha	€/m²	€/Fl-Nr.
476	Aich	1,7500	19.000,00	- 5%	18.000,00	1,80	31.500,00
Sa.		**1,7500**					**31.500,00**

2.2 Wert des aufstockenden Waldbestandes

Verfahren zur Wertermittlung

Der Nr. 6.2. der WaldR 2000 folgend ist der Wert des vorhandenen Waldbestandes nach dem **Alterswertfaktorverfahren** berechnet worden. Ist ein Waldbestand hiebsreif, dann hat er einen relativ hohen Wert. Das Bestandswert- oder Alterswertfaktorverfahren verwendet diesen „Wert zur Hiebsreife" und rechnet ihn zurück auf den Bewertungszeitpunkt. Dieser Vorgang ist mit einer Diskontierung vergleichbar. Die entsprechenden Berechnungen finden sich in den Anlagen, zusammen mit der Bestandsbeschreibung.

Die Aufgliederung der Holzvorräte in die zu erwartenden marktüblichen Stärke- und Güteklassen ist Voraussetzung für die Ermittlung der Bestandswerte. Grundlage hierfür waren die Sortenertragstafeln Schöpfer/Dauber, ergänzt durch die praktischen Erfahrungen des Sachverständigen (langjähriger Geschäftsführer einer Holzhandelsgesellschaft, im Inn- und Ausland tätig). Die unterstellten Stammholzpreise orientieren sich an den durchschnittlich erzielbaren Holzpreisen (Mittel der letzten 5 Jahre) von großen bayerischen Forstbetrieben und erzielbaren Holzpreisen in der Region, für den gleichen Zeitraum.

In der nachfolgenden Tabelle findet sich das Bewertungsergebnis für den aufstockenden Waldbestand. Die Lage des Waldgrundstückes ist den beigefügten Karten der Anlagen zu entnehmen.

Die älteren Kiefern (Überhälter – rd. 15 Efm) und Fichten (Nachhiebsreste – rd. 7 Efm) wurden gesondert berücksichtigt.

Wert des aufstockenden Holzes (Berechnungsergebnisse aus den Anlagen, gerundet)

Aufstellung der Bestandserwartungswerte – Fl-Nr. 476 *24.03.2026*

Waldort	Fläche	Baumart	Ø-Alter	Erwartungswert pro Hektar	Erwartungswert der Fläche
Fl-Nr. 476	1,7500	Douglasie	14	3.059,00	5.353,00
		Fichte	14	1.813,00	3.173,00
		Kiefer	14	1.530,00	2.678,00
		Birke	14	259,00	454,00
		Lärche	14	316,00	554,00
		Tanne	14	270,00	473,00
Summe					**12.685,00**
Fl-Nr. 476	Überhälter	Kiefer			750,00
	Nachhiebsreste	Fichte			300,00
Summe					**1.050,00**
Endsumme					**13.735,00**

Wertherleitung vgl. Anlagen – die Darstellung der Werte für die Überhälter und Nachhiebsreste erfolgte pauschal, kann jedoch bei Bedarf nachgereicht werden.

2.3 Zerschlagungswert des Grundstückes (gerundet)

Fl-Nr.	Größe	Bodenwert		Bestandswert		Summa	
	(ha)	€/m2	€/Fläche	€/m2	€/Fläche	€/m2	rd. €/Fläche
476	1,7500	1,80	31.500,00	0,78	13.735,00	2,58	45.235,00
Summen	**1,7500**	**1,80**	**31.500,00**	**0,78**	**13.735,00**	**2,58**	**45.235,00**

2.4 Verkehrswert – Zusammenfassung

Durch die geringe Größe des Gesamtsobjektes erübrigt sich eine Gewichtung mit dem Waldrentierungswert. Für die Preisbildung sind jedoch eine Reihe weiterer Gesichtspunkte zusätzlich ausschlaggebend:

- Klarheit der Grenze
- Pflegezustand des Waldes
- Eventuell gesetzliche Beschränkungen für die Forstwirtschaft (Schutzwaldbestimmungen, etc.)
- Schutzgebiete (z.B. FFH, SPA, Wasserschutz)
- Entwicklungstendenzen in der Forstwirtschaft (Angebot und Nachfrage - Lage am Kapitalmarkt)
- Gesundheitszustand des Waldes

- Bewirtschaftungserschwernisse (z.B. Verkrautung, usw.)
- Subjektive Gesichtspunkte (Besitzfreude, Vermögensanlage, Betriebsfestigung landwirtschaftlicher oder holzverarbeitender Betriebe, Besitzabrundung) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung, die nur objektive Wertkriterien berücksichtigen kann.

Nach Abwägung der o.g. weiteren Gesichtspunkte wird folgender Verkehrswert begutachtet:

Fl-Nr.	Gemarkung	Waldfläche	Verkehrswert		Anteil Waldbestand	Anteil Boden
		(ha)	€/m²	€/Fläche*	%	%
476	Aich	1,7500	2,50	43.750,00	30	70
Sa.		**1,7500**	**2,50**	**43.750,00**	**30**	**70**

Das vorliegende Gutachten wurde von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Gefertigt am 27.03.2026

Uwe Vos
Diplomforstwirt$_{univ.}$

Dipl.-Forstwirt Uwe Vos
Öffentl. bestellter u. beeidigter Sachverständiger für Waldbewertung
Waldkirchen

Anlagen



Übersicht



Übersicht der Flurnummern



Detailkarte

Waldort: **Fl-Nr. 476, Gemarkung Aich**

Fläche: 1,7500 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Dou-Fi-Ki-Mischbestand
Alter: 14 Jahre (5-25)
Bestockungsgrad: 0,90

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Douglasie	40,0	I,0	0,0 fm	4,9 fm	0,0 fm	8,6 fm
Fichte	30,0	II,0	0,0 fm	1,4 fm	0,0 fm	2,5 fm
Kiefer	15,0	I,5	2,9 fm	0,9 fm	5,1 fm	1,6 fm
Birke	7,0	I,5	0,0 fm	0,2 fm	0,0 fm	0,3 fm
Lärche	4,0	I,5	0,0 fm	0,2 fm	0,0 fm	0,4 fm
Tanne	4,0	II,0	0,0 fm	0,1 fm	0,0 fm	0,2 fm
Summe:			**2,9 fm**	**7,7 fm**	**5,1 fm**	**13,6 fm**

Mischung: einzeln – gruppenweise Schluss: geschlossen - lückig

Mit Beteiligung von Eiche, Buche, Vogelbeere, sonst. Laubb. - ältere Bereiche sind auf der Detailkarte leicht erkennbar, die Bestockung ist auch sonst ungleichaltrig; am Nordrand des Grundstückes befinden sich Fichten im oberen Alter mit angehendem JD-Charakter; die jüngeren Kulturbereichen sind z.T. stark verkrautet und weisen zahlreiche Brombeeren und konkurrierende Sträucher (z.B. Hartriegel) auf – örtlich unbestockte Partien. Die vorhandenen Nachhiebsreste und Überhälter aus Kiefern und Fichten werden gesondert berücksichtigt:

Nachhiebsreste: 7 fm Überhälter: 15 fm

Die nachfolgenden Abbildungen sollen den Zustand der zu bewertenden Waldfläche zum Zeitpunkt des Begangs vermitteln.





Abb. 2: Eine junge Tanne (Pfeil) unter bedrängenden Brombeeren



Abb. 3: Übergang zur älteren Verjüngung



Abb. 4: In der Verjüngung insgesamt führt die Douglasie



Abb. 5: Auch die Lärche ist in der älteren Verjüngung beteiligt



Abb. 6: Schutz der Douglasien vor Fegeschäden



Abb. 7: Grenzmarkierung am älteren Nordrand



Abb. 8: Ein Beispiel für die Beteiligung der Birke und zwei Kiefern-Überhälter



Abb. 9: Die weiteren Kiefern-Überhälter, Fichten-Nachhiebsreste und eine ältere Eiche



Abb. 10: Ein nicht verkrauteter Verjüngungsbereich

Aufstellung der Bestandserwartungswerte

Stand: 24.03.2026

Waldort	Fläche	Baumart	Alter	Erwartungswert (€)	
				pro Hektar	der Fläche
I.1,1	1,7500	Douglasie	14	3058,60	5352,55
		Fichte	14	1813,07	3172,87
		Kiefer	14	1530,35	2678,11
		Birke	14	259,49	454,11
		Lärche	14	316,40	553,70
		Tanne	14	270,25	472,94
Summe					**12684,28**

Die Herleitung der Einzelbeträge ergibt sich auf den nachfolgenden Seiten.

Waldort: Fl-Nr. 476 – B1 **Fläche: 1,7500 ha** **Baumart: Douglasie** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten			
	Gesamtmasse:		193,68 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	5 %	9,68 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		184,00 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	2 %	3,68 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2a	7,51	4,16	37	1,54
L2b	24,42	13,54	40	5,42
L3a	48,84	27,09	45	12,19
L3b	45,08	25,00	48	12,00
L4a	20,66	11,46	50	5,73
L4b	20,66	11,46	50	5,73
L5	11,27	6,25	52	3,25
L6	1,88	1,04	54	0,56
Summa	**180,32**	**100,00**		**46,42**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	260	0,00	
Güteklasse B	80	215	172,00	
Güteklasse C	20	190	38,00	
Güteklasse D	0	120	0,00	
Summa	**100**		**210,00 * 46,42**	**97,48 €**
USt. 5,5 %				5,36 €
Bruttoertrag				102,84 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L2a	4,16	40,00	1,66	0,48
L2b	13,54	34,00	4,60	1,33
L3a	27,09	29,00	7,86	2,28
L3b	25,00	26,00	6,50	1,88
L4a	11,46	21,00	2,41	0,70
L4b	11,46	21,00	2,41	0,70
L5	6,25	18,00	1,13	0,33
L6	1,04	16,00	0,17	0,05
Arbeitslohn/Efm				**7,75 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,33 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,16 €
Erntekosten				**11,24 €**
Rückekosten				16,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**27,24 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **75,60 €**

Stammholz	13632,19 €
Schichtholz (geschätzt)	387,36 €
Abtriebswert pro ha	14019,55 €
Abtriebswert der Fläche	24534,21 €

Baumartenanteil: 40%	Ertragsklasse: I,0	Alter: 14 Jahre	Bestockungsgrad: 0,90
Umtriebszeit: 100 Jahre	Kulturkosten: 5300,00 €	Alterswertfaktor: 0,095	

Bestandswert pro Hektar: **3058,60 €**
Bestandswert der Fläche: **5352,55 €**

Bestandserwartungswerte

Stand: 24.03.2026

Waldort: Fl-Nr. 476 – B1 **Fläche: 1,7500 ha** **Baumart: Fichte** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten			
	Gesamtmasse:		156,06 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	10 %	15,61 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		140,45 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	5 %	7,02 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L1b	5,80	4,35	33	1,44
L2a	33,36	25,00	37	9,25
L2b	43,51	32,61	40	13,04
L3a	29,01	21,74	45	9,78
L3b	13,05	9,78	48	4,69
L4a	4,35	3,26	50	1,63
L4b	2,90	2,17	50	1,09
L5	1,45	1,09	52	0,57
Summa	**133,43**	**100,00**		**41,49**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	280	0,00	
Güteklasse B	80	190	152,00	
Güteklasse C	20	160	32,00	
Güteklasse D	0	120	0,00	
Summa	**100**		**184,00 * 41,49**	**76,34 €**
USt. 5,5 %				4,20 €
Bruttoertrag				80,54 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L1b	4,35	47,00	2,04	0,59
L2a	25,00	36,00	9,00	2,61
L2b	32,61	30,00	9,78	2,84
L3a	21,74	26,00	5,65	1,64
L3b	9,78	23,00	2,25	0,65
L4a	3,26	19,00	0,62	0,18
L4b	2,17	19,00	0,41	0,12
L5	1,09	16,00	0,17	0,05
Arbeitslohn/Efm				**8,68 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,60 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,30 €
Erntekosten				**12,58 €**
Rückekosten				16,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**28,58 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **51,96 €**

Stammholz	6933,02 €
Schichtholz (geschätzt)	577,42 €
Abtriebswert pro ha	7510,44 €
Abtriebswert der Fläche	13143,27 €

Baumartenanteil: 30%	Ertragsklasse: II,0	Alter: 14 Jahre	Bestockungsgrad: 0,90
Umtriebszeit: 100 Jahre	Kulturkosten: 4500,00 €	Alterswertfaktor: 0,095	

Bestandswert pro Hektar: **1813,07 €**
Bestandswert der Fläche: **3172,87 €**

Waldort: Fl-Nr. 476 – B1 **Fläche: 1,7500 ha** **Baumart: Kiefer** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten			
	Gesamtmasse:		52,78 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	10 %	5,28 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		47,51 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	3 %	1,43 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2a	2,53	5,49	34	1,87
L2b	11,14	24,17	40	9,67
L3a	16,20	35,16	47	16,53
L3b	10,13	21,98	55	12,09
L4a	3,04	6,60	65	4,29
L4b	2,53	5,49	65	3,57
L5	0,51	1,11	75	0,83
Summa	**46,08**	**100,00**		**48,85**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil		
Wertholz	0	220	0,00		
Güteklasse B	20	150	30,00		
Güteklasse C	80	140	112,00		
Güteklasse D	0	110	0,00		
Summa	**100**		**142,00**	* **48,85**	**69,37 €**
USt. 5,5 %					3,82 €
Bruttoertrag					73,19 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L2a	5,49	27,00	1,48	0,43
L2b	24,17	20,00	4,83	1,40
L3a	35,16	17,00	5,98	1,73
L3b	21,98	14,00	3,08	0,89
L4a	6,60	10,00	0,66	0,19
L4b	5,49	10,00	0,55	0,16
L5	1,11	9,00	0,10	0,03

Arbeitslohn/Efm		**4,83 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)	0,0 %	0,00 €
Lohnnebenkosten	30,0 %	1,45 €
Motorsägen-Geld	15,0 %	0,72 €
Erntekosten		**7,00 €**
Rückekosten		16,00 €
Entrindung		0,00 €
Werbungskosten		**23,00 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	**50,19 €**
Stammholz	2312,76 €
Schichtholz (geschätzt)	211,14 €
Abtriebswert pro ha	2523,90 €
Abtriebswert der Fläche	4416,83 €

Baumartenanteil: 15%	Ertragsklasse: I,5	Alter: 14 Jahre	Bestockungsgrad: 0,90
Umtriebszeit: 140 Jahre	Kulturkosten: 10500,00 €	Alterswertfaktor: 0,102	

Bestandswert pro Hektar:	**1530,35 €**
Bestandswert der Fläche:	**2678,11 €**

Waldort: Fl-Nr. 476 – B1 **Fläche: 1,7500 ha** **Baumart: Birke** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten			
	Gesamtmasse:		9,24 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	50 %	4,63 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		4,61 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	18 %	0,83 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2a	0,61	16,14	40	6,46
L2b	1,22	32,28	60	19,37
L3a	0,98	25,93	70	18,15
L3b	0,49	12,96	80	10,37
L4a	0,24	6,35	90	5,72
L4b	0,12	3,17	90	2,85
L5	0,12	3,17	110	3,49
Summa	**3,78**	**100,00**		**66,41**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	120	0,00	
Güteklasse B	50	100	50,00	
Güteklasse C	50	90	45,00	
Güteklasse D	0	80	0,00	
Summa	**100**		**95,00 * 66,41**	**63,09 €**
USt. 5,5 %				3,47 €
Bruttoertrag				66,56 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L2a	16,14	32,00	5,16	1,50
L2b	32,28	27,00	8,72	2,53
L3a	25,93	23,00	5,96	1,73
L3b	12,96	21,00	2,72	0,79
L4a	6,35	18,00	1,14	0,33
L4b	3,17	18,00	0,57	0,17
L5	3,17	15,00	0,48	0,14
Arbeitslohn/Efm				**7,19 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,16 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,08 €
Erntekosten				**10,43 €**
Rückekosten				16,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**26,43 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **40,13 €**

Stammholz	151,69 €
Schichtholz (geschätzt)	185,22 €
Abtriebswert pro ha	336,91 €
Abtriebswert der Fläche	589,59 €

Baumartenanteil: 7%	Ertragsklasse: I,5	Alter: 14 Jahre	Bestockungsgrad: 0,90
Umtriebszeit: 80 Jahre	Kulturkosten: 3800,00 €	Alterswertfaktor: 0,206	

Bestandswert pro Hektar: **259,49 €**
Bestandswert der Fläche: **454,11 €**

Bestandserwartungswerte

Stand: 24.03.2026

Waldort: FI-Nr. 476 – B1 **Fläche: 1,7500 ha** **Baumart: Lärche** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten			
	Gesamtmasse:		13,10 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	5 %	0,66 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		12,45 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	2 %	0,25 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2a	0,64	5,25	34	1,79
L2b	2,05	16,80	40	6,72
L3a	3,21	26,31	47	12,37
L3b	3,60	29,51	55	16,23
L4a	1,28	10,49	65	6,82
L4b	1,16	9,51	65	6,18
L5	0,26	2,13	75	1,60
Summa	**12,20**	**100,00**		**51,71**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	420	0,00	
Güteklasse B	60	240	144,00	
Güteklasse C	40	190	76,00	
Güteklasse D	0	120	0,00	
Summa	**100**		**220,00 * 51,71**	**113,76 €**
USt. 5,5 %				6,26 €
Bruttoertrag				120,02 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L2a	5,25	36,00	1,89	0,55
L2b	16,80	30,00	5,04	1,46
L3a	26,31	26,00	6,84	1,98
L3b	29,51	23,00	6,79	1,97
L4a	10,49	19,00	1,99	0,58
L4b	9,51	19,00	1,81	0,52
L5	2,13	16,00	0,34	0,10
Arbeitslohn/Efm				**7,16 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,15 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,07 €
Erntekosten				**10,38 €**
Rückekosten				16,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**26,38 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **93,64 €**

Stammholz	1142,41 €
Schichtholz (geschätzt)	26,21 €
Abtriebswert pro ha	1168,62 €
Abtriebswert der Fläche	2045,09 €

Baumartenanteil: 4%	Ertragsklasse: I,5	Alter: 14 Jahre	Bestockungsgrad: 0,90
Umtriebszeit: 140 Jahre	Kulturkosten: 6100,00 €	Alterswertfaktor: 0,102	

Bestandswert pro Hektar: **316,40 €**
Bestandswert der Fläche: **553,70 €**

Waldort: Fl-Nr. 476 – B1 **Fläche: 1,7500 ha** **Baumart: Tanne** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten			
	Gesamtmasse:		19,83 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	10 %	1,98 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		17,85 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	3 %	0,54 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L1b	0,36	2,08	33	0,69
L2a	2,55	14,73	37	5,45
L2b	5,47	31,60	40	12,64
L3a	4,74	27,38	45	12,32
L3b	2,55	14,73	48	7,07
L4a	0,73	4,22	50	2,11
L4b	0,73	4,22	50	2,11
L5	0,18	1,04	52	0,54
Summa	**17,31**	**100,00**		**42,93**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	240	0,00	
Güteklasse B	70	170	119,00	
Güteklasse C	30	150	45,00	
Güteklasse D	0	120	0,00	
Summa	**100**		**164,00 * 42,93**	**70,41 €**
USt. 5,5 %				3,87 €
Bruttoertrag				74,28 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L1b	2,08	53,00	1,10	0,32
L2a	14,73	40,00	5,89	1,71
L2b	31,60	34,00	10,74	3,11
L3a	27,38	29,00	7,94	2,30
L3b	14,73	26,00	3,83	1,11
L4a	4,22	21,00	0,89	0,26
L4b	4,22	21,00	0,89	0,26
L5	1,04	18,00	0,19	0,06
Arbeitslohn/Efm				**9,13 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,74 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,37 €
Erntekosten				**13,24 €**
Rückekosten				16,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**29,24 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **45,04 €**

Stammholz	779,64 €
Schichtholz (geschätzt)	79,34 €
Abtriebswert pro ha	858,98 €
Abtriebswert der Fläche	1503,22 €

Baumartenanteil: 4%	Ertragsklasse: II,0	Alter: 14 Jahre	Bestockungsgrad: 0,90
Umtriebszeit: 120 Jahre	Kulturkosten: 6200,00 €	Alterswertfaktor: 0,074	

Bestandswert pro Hektar: **270,25 €**
Bestandswert der Fläche: **472,94 €**