

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.

Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS

Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München



08.08.2024 drfipa-MBI
Az.: L3145/2023

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB
Flurstück Nr. 3978, Gemarkung Mamming

Zweck:
Zwangsversteigerungsverfahren
(Aufhebung der Gemeinschaft)

Antragsteller:
Siehe Beiblatt

Antragsgegner:
Siehe Beiblatt

Eigentümer:
Siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Az.: 3 K 97/23

Süd

Liebherrstraße 2
80538 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 937 90 0
Fax +49 (0)8765 937 90 19

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubuern
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Nord

Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e.G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Sparkasse Landshut
IBAN: DE87 7435 0000 0021 0402 81
BIC: BYLADEM1LAH

Kurzbeschreibung

Objekt: Flurst. Nr. 3978
Gemarkung Mammig

Größe: 8.638 m²

Nutzung: Acker, kleiner Bereich unkultivierte Fläche im Süden
(Gehölzstreifen)

Lagepläne: siehe Anlagen 1 und 2

Lichtbilder: siehe Anlagen 4.0 bis 4.2

Lage: südlich der Isar, östlich von Gottfrieding, süd-
westlich von Mammig, östlich von Pilberskofen,
südlich der Kreisstraße DGF 3

Bonität: 31 bis 62 BP, Ø 50 BP

Pacht: lt. Auskunft im Ortstermin zum Zeitpunkt der Ortsbe-
sichtigung mündlich zusammen mit anderen Flächen
verpachtet

Oberfläche: nach Osten und Südosten geneigt

Zuwegung: vom Schotterweg im Nordwesten über spitz zulauf-
enden Teil des Fremdgrundstücks Nr. 3977

Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen
Außenbereich gem. § 35 BauGB

Bebauungsplan: nein

Zubehör: nein

Baubehördliche
Beschränkungen
oder Beanstandungen: nicht bekannt

Lasten und
Beschränkungen: keine messbar wertbeeinflussenden

Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden

Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrecht-
lichen Sinn

Ökologische Altlasten: kein Verdacht (siehe Kapitel 4.1.2)

Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe in m ²		Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
	einzel	gesamt	€	€/m ²
3978		8.638	117.512,19	13,60
Gesamt		8.638	117.512,19	13,60
Gesamt gerundet			117.500,00	13,60

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	4
2	Lagemerkmale	7
2.1	Makrolage	7
2.2	Mikrolage	10
2.3	Immissionen	11
2.4	Demografische Entwicklung	11
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	12
3	Rechtliche Grundlagen	14
3.1	Grundbuch	14
3.2	Liegenschaftskataster	15
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	16
3.3.1	Planerische Grundlagen	16
3.3.2	Baurecht	16
4	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	17
4.1	Grundstückszustand	17
4.1.1	Nutzungsmöglichkeit	17
4.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	17
4.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	19
4.1.4	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	19
4.1.5	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	20
4.1.6	Denkmalschutz	20
4.2	Weitere Grundstücksmerkmale	21
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
4.2.2	Lasten und Beschränkungen	21
4.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	21
4.2.4	Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie	22
4.2.5	Pacht	23
5	Entwicklungszustand	23
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	23
6.1	Bodenrichtwerte	23
6.2	Grundstückspreise	24
6.3	Auswertung	25
6.3.1	Allgemeines	25
6.3.2	Lokalisierung	26
6.3.2.1	Ausscheiden von Kaufpreisen	28
6.3.3	Anpassen von Kaufpreisen	30
6.3.4	Auswertung der verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreise	31
6.3.4.1	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	32
6.3.5	Basiswert Acker	35
6.4	Werteinstufung	36
6.4.1	Flurstück Nr. 3978	36
7	Ergebnis	38

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Originalmaßstab M 1 : 200.000 (Verkleinerung, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet)
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1 : 2.500 (nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet)
Anlage	3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming
Anlagen	4.0–4.2	Fotos Nr. 1 bis 6 vom Ortstermin am 19.12.2023

Die Anlage 3 ist aus Datenschutzgründen in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

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

Auftrag

Auftrag und Beschluss des Amtsgerichts Landshut vom 23.10.2023.

Bewertungsobjekt

Flurst. Nr. 3978, Gemarkung Mamming, Acker
Siehe auch Kapitel 2.1, 2.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

Amtsgericht Landau a. d. Isar von Mamming, Band 52, Blatt 3080
Siehe Kapitel 2.1.

Eigentümer

Siehe Beiblatt

Zweck

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

Ortstermin

Am 19.12.2023 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 29.11.2023 über den Ortstermin benachrichtigt. Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

Art der Wertermittlung

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

Bewertungsstichtag

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

Wertermittlungsverfahren

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 und § 40 ImmoWertV auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten. Sollten keine geeigneten Vergleichspreise bzw. sollte keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen, wird der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV ermittelt.

Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwerts nach § 194 BauGB aus dem/den Verfahrenswert(en) der/des herangezogenen Wertermittlungsverfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Methodisches Vorgehen

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten und/oder Kaufpreisen ermittelt.

Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben und Beschluss des Amtsgerichts Landshut vom 23.10.2023
- Übersichtslageplan, M 1 : 200.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 2.500

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Landau a. d. Isar von Mamming, Band 52, Blatt 3080
- Bestandsnachweis mit Bodenschätzung aus dem Liegenschaftskataster vom 27.09.2023
- Auskunft zur planerischen Situation der Verwaltungsgemeinschaft Mamming vom 26.02.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtskataster des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 09.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Dingolfing-Landau vom 17.07.2024
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Dingolfing-Landau zum 01.01.2022 und 01.01.2024

Urheberrecht und ergänzende Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien und Anlagen 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. Davon ausgenommen sind Kopien des Auftraggebers zur internen Verwendung oder für Verhandlungen mit der/dem/den Betroffenen im Rahmen des Zweckes, für den das Gutachten erstellt worden ist.

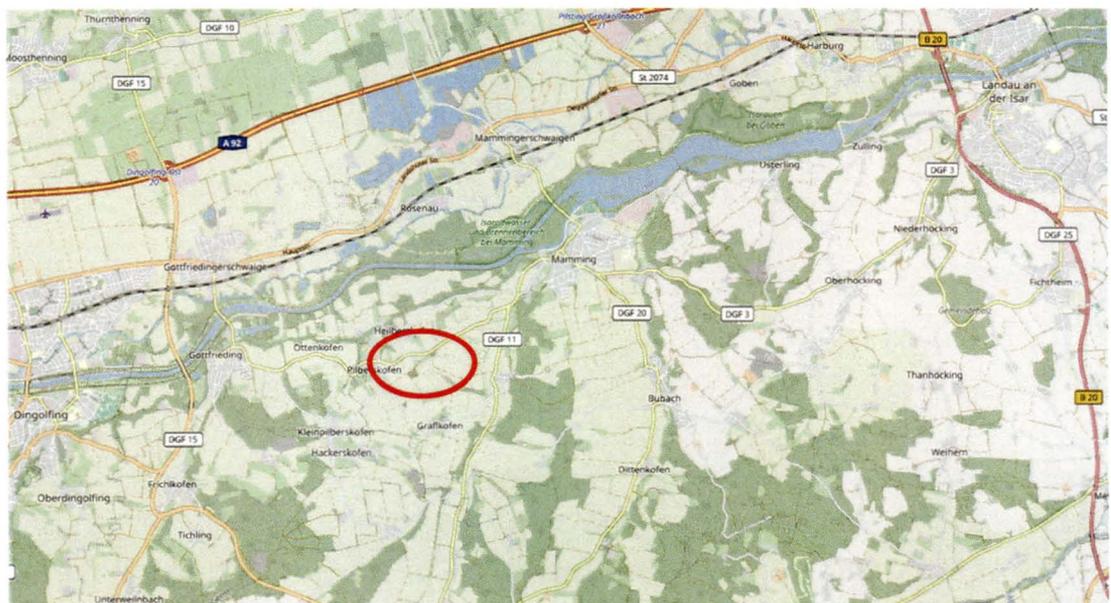
Beschreibungen des Grundstücks stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte¹ sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, sodass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-)Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

2 Lagemerkmale

2.1 Makrolage

Abb.: Übersichtslageplan OpenStreetMap



© Open Database License (ODbL), OpenStreetMap-Daten, Abruf vom 18.12.2023. Rote Umrandung: Lage des Bewertungsgrundstückes, eingefügt durch Dr. Fischer & Partner, nicht maßstäblich

¹ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing-Landau
Gemeinde:	Mamming
Gemarkung:	Mamming
Naturraum:	Unteres Isartal
Agrargebiet:	5, Tertiär-Hügelland (Nord)
Flurstück:	3978, östlich von Gottfrieding, südwestlich von Mamming (siehe Übersichtslageplan und Anlagen 1 und 2)

Hinweis: Alle Entfernungsangaben sind ca.-Angaben und wurden in Luftlinie gemessen.

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	DGF 3 (ca. 130 m nördlich), DGF 11 (ca. 1 km östlich), DGF 15 (ca. 3,4 km westlich)
Staatsstraße(n):	St 2074 (ca. 2,2 km nordwestlich), St 2327 (ca. 3,7 südwestlich)
Bundesstraße(n):	B 20 (ca. 8,6 km nordöstlich)
Bundesautobahn:	BAB A 92: Anschlussstelle Dingolfing-Ost (ca. 4,7 km nordwestlich), Anschlussstelle Pilsting-Großköllnbach (ca. 5,6 km nordöstlich)
Bahnanschluss:	Dingolfing (ca. 6,3 km westlich)
Flugplatz/-hafen:	Flughafen München (FJS) ca. 65 km südwestlich, Flugplatz Dingolfing ca. 6 km nordwestlich

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Gottfrieding, Mamming
Grundschule:	Gottfrieding, Mamming
Mittelschule:	Mamming
Realschule:	Dingolfing

Gymnasium: Dingolfing
Hochschule: Landshut, Dingolfing

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Gottfrieding und Mamming verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich in Dingolfing und Landau an der Isar.

Wirtschaftsstandort

Die Gemeinde Mamming verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Bundesautobahn A 92 und die Bundesstraße B 20 bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist neben den üblichen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besonders durch den Automobilhersteller BMW in Dingolfing geprägt. Hinzu kommen Zulieferbetriebe und die Einhell Germany AG in Landau als Arbeitgeber. Die Arbeitslosenquote ist mit 3,2 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,5 % (Berichtsmonat Mai 2024).

Im Landesentwicklungsprogramm ist Dingolfing als Oberzentrum dargestellt. Die Gemeinde Mamming ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022² belegt der Landkreis Platz 34 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Stärke- und Dynamikindikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und soziale Lage.

² <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

2.2 Mikrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, ALKIS Flurkarte, nicht maßstäblich³



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics. Datenabruf durch DrFiPa am 07.08.2024.

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 600 m östlich des Ortes Pilberskofen in der Gemeinde Mamming, südlich der Kreisstraße DGF 3. Von der DGF 3 führt ein Verbindungsweg (Schotter) in südwestliche Richtung nach Kleinpilberskofen, von dem die Fläche im Norden zu erreichen ist. Allerdings reicht das Flurst. Nr. 3978 nicht ganz bis zum Schotterweg, sodass die Zufahrt z.T. über den südwestlichen, spitz zulaufenden Teil des Fremdgrundstücks Nr. 3977 erfolgt, der zwischen dem zu bewertenden Flurstück und dem Schotterweg liegt. Nördlich des Flurst. Nr. 3978 verläuft ein Ranken, der sich auf dem Flurst. Nr. 3977 befindet. Die unkultivierte Teilfläche befindet sich im südlichen Randbereich (Gehölzstreifen mit leichtem Ranken).

Um das Flurstück herum liegen südlich und östlich weitere landwirtschaftliche Ackerflächen, nördlich und südwestlich Grünland und daran anschließend nach Südwesten auch unkultivierte Flächen. Nördlich des Schotterwegs befinden sich Acker, Grünland und unkultivierte Fläche und an der Kreisstraße DGF 3 auch bebaute Fläche im Außenbereich.

³ Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2401-0943.

2.3 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁴ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁵ liegt für die Umgebung des Objekts keine Belastung durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm vor.

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

Immissionen aus der Landwirtschaft (insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung) sind 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	Gemeinde
			Dingolfing-Landau	Memming
	2022 bis 2042			2019 bis 2033
Bevölkerungsveränderung	4,6%	6,2%	9,3%	5,1%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	zunehmend
Durchschnittsalter 2022/2019	44,0	44,4	43,6	42,7
Durchschnittsalter 2042/2033	45,4	46,4	45,4	44,7
Veränderung	3,2%	4,5%	4,1%	4,7%
Jugendquotient 2022/2019	31,2	30,8	30,9	30,2
Jugendquotient 2042/2033	33,2	33,1	33,6	35,5
Veränderung	6,4%	7,5%	8,7%	17,5%
Altenquotient 2022/2019	34,7	35,5	32,0	27,8
Altenquotient 2042/2033	44,7	48,6	44,3	42,9
Veränderung	28,8%	36,9%	38,4%	54,3%

Im Landkreis Dingolfing-Landau wird sich die Bevölkerung von 2022 bis 2042 um voraussichtlich ca. +9,3 % (= Einstufung „stark zunehmend“) und in der

⁴ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de. Abruf: 18.12.2023.

⁵ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 18.12.2023.

Gemeinde Mamming (2019 bis 2033) um ca. +5,1 % („zunehmend“) verändern.⁶ Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von +6,2 % erwartet („zunehmend“).

Es ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 43,6 Jahre (2022) auf ca. 45,4 Jahre (2042 = + 4,1 %) zu erwarten.

Der Jugendquotient⁷ wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen (2042 = + 8,7 %) und der Altenquotient⁸ ansteigen (2042 = + 38,4 %). Für die Gemeinde Mamming wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 42,7 (2019) auf ca. 44,7 (2033) prognostiziert. Der Jugendquotient wird in der Gemeinde voraussichtlich weniger ansteigen als der Altenquotient.

Das Durchschnittsalter wird im Landkreis weniger stark ansteigen als in Niederbayern. Es wird deutlich, dass der Landkreis Dingolfing-Landau, aber auch die Gemeinde Mamming für die Bevölkerung attraktiv sind.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

In der Gemeinde Mamming 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.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden zurzeit von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 bzw. 553, Demographie-Spiegel Bayern bzw. regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnungen, Berechnungen für Städte, Gemeinden, Landkreise, Regierungsbezirke und Bayern. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

⁷ Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

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

Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst⁹. Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte, wie Immobilien, hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

Seit ca. dem dritten/vierten Quartal 2022 ist unter dem Einfluss geopolitischer Veränderungen, der gestiegenen Inflation einschließlich stark gestiegener Baukosten und des höheren Zinsniveaus eine Verunsicherung an den Immobilienmärkten festzustellen. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist, wie auch in anderen Teilmärkten, z.T. eine nur noch abgeschwächte Preissteigerung, z.T. eine Stagnation auf hohem Niveau und z.T. ein (leichter) Rückgang des Preisniveaus zu verzeichnen. Bei Wohn- und Gewerbeimmobilien sind bereits z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar. Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

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

⁹ 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.

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

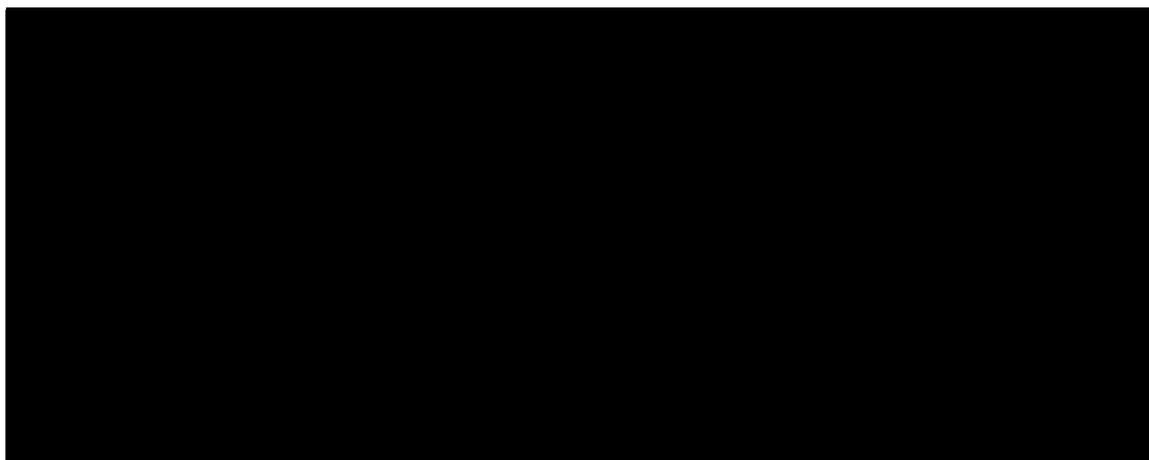
Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Mammig, Band 52 Blatt 3080				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
Gemarkung Mammig				
1	3978	Graflkofener Feld	Ackerland	8.638
Gesamt				<u>8.638</u>

Erste Abteilung

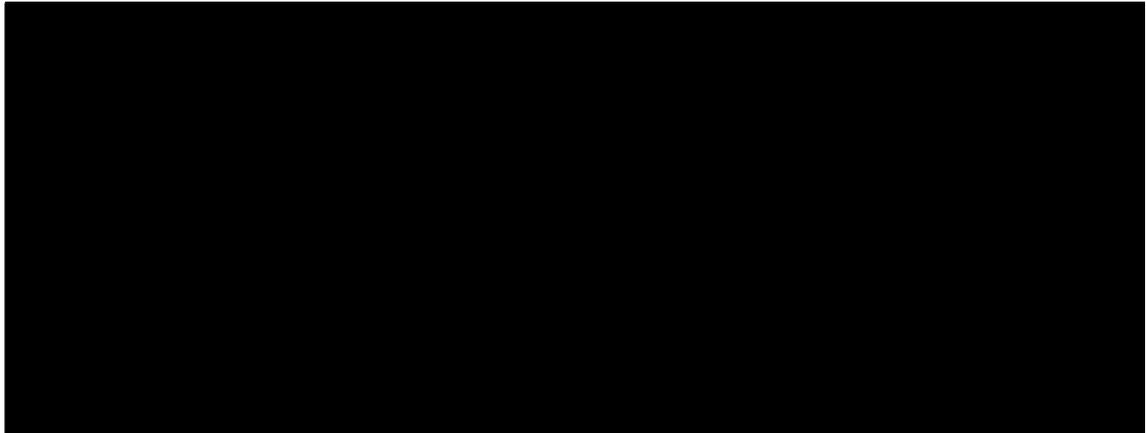
Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen



¹⁰ Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.



3.2 Liegenschaftskataster

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

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster										
Tatsächliche Nutzung						Flächen in der Bodenschätzung				
Flurstück Nr.	unkultivierte Fläche m ²	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischen-summe LF m ²	Wald m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen-summe m ²	Bonität BP
3978	207	8.431		8.431		8.638	5.151	sL3DLö 66/62	5.151	62
				0		0	3.448	IS5D 36/31	3.448	31
				0		0	39	IS5D 36/35	39	36
Gesamt	207	8.431	0	8.431	0	8.638	8.638		8.638	50

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Flurstück Nr. 3978 v.a. als Ackerfläche und in geringem Umfang als unkultivierte Fläche genutzt.

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

Die vorherrschenden Bodenarten der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind sandiger Lehm sowie lehmiger Sand. Die Bonitäten liegen zwischen 31 und

¹¹ Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.

¹² Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

¹³ Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu- oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

62 BP. Der Mittelwert der Ackerfläche beträgt 50 BP, was einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹⁴

3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

3.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Mamming vom 26.02.2024 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Der FNP der Gemeinde Mamming wurde am 10.10.2005 genehmigt und am 11.10.2005 rechtswirksam.

Darstellung

Das Bewertungsgrundstück ist, wie die umliegenden Grundstücke, als Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB dargestellt (siehe Anlage 3).

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

Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

3.3.2 Baurecht

Grundstücke im planerischen Außenbereich

Im planerischen Außenbereich besteht aus sachverständiger Sicht kein allgemeines Baurecht. Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich 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

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

Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB. Im ersten Fall muss das Vorhaben z.B. einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder eine der anderen Voraussetzungen des § 35 (1) erfüllen (Privilegierung). In beiden Fällen ist eine Bebauung nach dem BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

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

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

4 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

4.1 Grundstückszustand

4.1.1 Nutzungsmöglichkeit

Nach § 11 (1) ImmoWertV ist zu prüfen, ob für die Bewertungsfläche eine anderweitige Nutzung mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten ist. Laut Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Mamming vom 26.02.2024 ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten.

4.1.2 Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV¹⁵ sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Boden-

¹⁵ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

untersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt.

Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Laut Auskunft des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 09.01.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand.

Bodenverhältnisse

Gemäß BayernAtlas Boden (Digitale geologische Karte und Bodenkundliche Karten)¹⁶ handelt es sich im Bereich des zu bewertenden Grundstücks vorwiegend um die geologische Einheit „Löß oder Lößlehm“ mit der Gesteinsbeschreibung „Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig feinsandig, karbonatfrei“. Bei einem kleinen Anteil im Westen des Grundstücks handelt es sich um die geologische Einheit „Nördliche Vollsotter-Abfolge, Kiessand“ mit der Gesteinsbeschreibung „Sand und Fein- bis Mittelkies (Quarz-dominiert) in wechselnden Verhältnissen“.

Bis auf den östlichen Randbereich liegt „fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)“ vor. Im östlichen Randbereich geht das Flurstück in einen Bereich über, der v.a. durch „Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss)“ geprägt ist.

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 3978 ist zum Stichtag unbebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor. Für das zu bewertende Grundstück und dessen nächste Umgebung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse

¹⁶ https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&dn=ifu_domain-boden. Datenabruf vom 13.06.2024.

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. 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.

4.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“¹⁷ liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

4.1.4 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“¹⁸ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Nein
FFH-Gebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ¹⁹	Nein

¹⁷ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abfrage vom 18.12.2023.

¹⁸ [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Umwelt, Natur, Datenabruf vom 18.12.2023.

¹⁹ 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.

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, jedoch reicht das Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ bis etwa 300 m (nordwestlich) an das Grundstück.

4.1.5 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.²⁰ 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)²¹ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.²²

Das zu bewertende Grundstück liegt weder in einem roten noch in einem gelben Gebiet.

4.1.6 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf dem Grundstück.²³ Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine wertrelevanten denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.

²⁰ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Datenabruf vom 13.06.2024

²¹ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2020/783/baymb/2020-783.pdf>.

²² Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

²³ [http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Denkmal, Datenabruf vom 18.12.2023.

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist nicht bebaut.

4.2.2 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 3.1 und §§ 46 und 47 ImmoWertV.

Abt. II, lfd. Nr. 2, 4, 5, 6, Leibgeding, Erbanteile verpfändet, Zwangsversteigerung

Gemäß Auftrag vom 23.10.2023 soll das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 2 eingetragene Recht gesondert bewertet werden. Laut Auskunft im Ortstermin sind die Berechtigten des in Abteilung II Nr. 2 eingetragenen Rechts bereits verstorben. Somit hat es keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Die weiteren Eintragungen haben ebenfalls keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

4.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Gemäß Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Mamming vom 26.02.2024 ist das Flurstück zum Stichtag im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Erschließungskosten nach BauGB²⁴ und Herstellungsbeiträge nach KAG²⁵ wurden nicht erhoben.

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

²⁵ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

4.2.4 Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie

Flurst. Nr.	Beschreibung
3978	leicht unregelmäßig ausgeformter Acker, mit Auskrugung nach Norden im westlichen Teil, unkultivierte Teilfläche = Gehölzstreifen im südlichen Randbereich mit leichtem Ranken, Ausrichtung längs von Südwesten nach Nordosten, etwa 165 Meter lang, im Westen ca. 53 m und im Osten ca. 50 m sowie bei der Auskrugung nach Norden ca. 60 m tief, die Oberfläche ist nach Osten und Südosten geneigt, Zuwegung vom Schotterweg im Nordwesten über den spitz zulaufenden Teil des nördlich und nordwestlich angrenzenden Fremdgrundstücks Nr. 3977, Ranken nördlich auf Flurst. Nr. 3977, Flurst. Nr. 3978 umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen und unkultivierten Flächen, nordwestlich an der Kreisstraße DGF 3 auch bebaute Fläche im Außenbereich.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild+Flurkarte (ALKIS), nicht maßstäblich²⁶



4.2.5 Pacht

Laut Auskunft im Ortstermin wird das Grundstück bewirtschaftet und ist zum Zeitpunkt des Ortstermins verpachtet. Ein schriftlicher Pachtvertrag liegt allerdings nicht vor. Es handelt sich um ein mündliches Pachtverhältnis (siehe dazu auch § 594a Abs. 1 BGB). Zum Pächter siehe Beiblatt. Für drei Grundstücke mit insgesamt ca. 2,63 ha (Acker, z.T. Grünland, z.T. unkultivierte Fläche) beträgt der Pachtzins laut Auskunft im Ortstermin ca. 700,00 €/Jahr.

5 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:²⁷

Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker
Sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, unkultivierte Fläche (Gehölzstreifen im Süden)

6 Verkehrs-/Marktwertermittlung

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

6.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück, vgl. § 13 ImmoWertV) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das

²⁷ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV.

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

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

Grünlandflächen

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte	
		01.01.2022	01.01.2024
Gemarkung	Nutzung		
Mamming	Grünland	7,50	7,50
Gottfrieding	Grünland	7,00	7,50

Ackerflächen

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte	
		01.01.2022	01.01.2024
Gemarkung	Nutzung		
Mamming	Acker	15,00	15,00
Gottfrieding	Acker	14,00	15,00

6.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen										
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart ¹	Preis €/m ²	BRW €/m ²	Bonität ²	Lage	Bemerkungen
1	Gottfrieding	3	2022	48.696	Gr	9,73	7,00	43		okol. Ausgleichsfläche
2	Gottfrieding	3	2022	30.392	A	17,05	14,00	48		
3	Gottfrieding	6	2022	26.767	LN	16,44	14,00	64		
4	Mamming	1	2023	12.610	A	14,06	15,00	61		siehe auch lfd. Nr. 6
5	Mamming	1	2023	18.316	A	27,19	15,00	60		
6	Gottfrieding	1	2023	11.980	A	14,06	14,00	58		siehe auch lfd. Nr. 4
7	Mamming	2	2023	27.377	A	14,60	15,00	63		
8	Gottfrieding	2	2023	7.000	A	22,00	14,00	62		
9	Gottfrieding	6	2023	9.637	A	15,36	14,00	51	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangabe	
10	Gottfrieding	7	2023	300	A	11,00	14,00			
11	Mamming	7	2023	268	Gr	20,00	7,50	55		Fahrtrecht auf Nachbargrundstück
12	Mamming	7	2023	672	A	13,50	15,00	64		
13	Mamming	7	2023	17.249	A	11,59	15,00	60		
14	Gottfrieding	8	2023	7.901	A	13,16	14,00	46		
15	Gottfrieding	9	2023	64.796	A	2,05	14,00	52		div. Leitungsrechte
16	Mamming	12	2023	988	LN	8,50	7,50	32		
17	Mamming	1	2024	13.294	A	16,17	15,00	56		Nießbrauch, bedingter Nießbrauch

Die den Kaufpreisen für Ackerland vom Gutachterausschuss zugeordneten Richtwerte liegen zwischen 14,00 und 15,00 €/m². Beim Grünland betragen die entsprechenden Richtwerte 7,00 bis 7,50 €/m².

6.3 Auswertung

6.3.1 Allgemeines

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

Preise für Flächen unter ca. 1.000 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.²⁸ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern

²⁸ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-²⁹ oder Konkursverfahren (Insolvenz)³⁰ und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.³¹ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³² 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 Rechtsprechung³³ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

6.3.2 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS³⁴ lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	9,73	Grünlandfläche, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, liegt innerhalb der Moorbodenkulisse (GLÖZ 2), Zuwegung vorhanden, von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgeben, durchschnittlich ca. 43 BP

²⁹ 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.

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

³¹ Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1376, Rn. 105. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 2 \times$ Standardabweichung.

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

³³ 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.

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

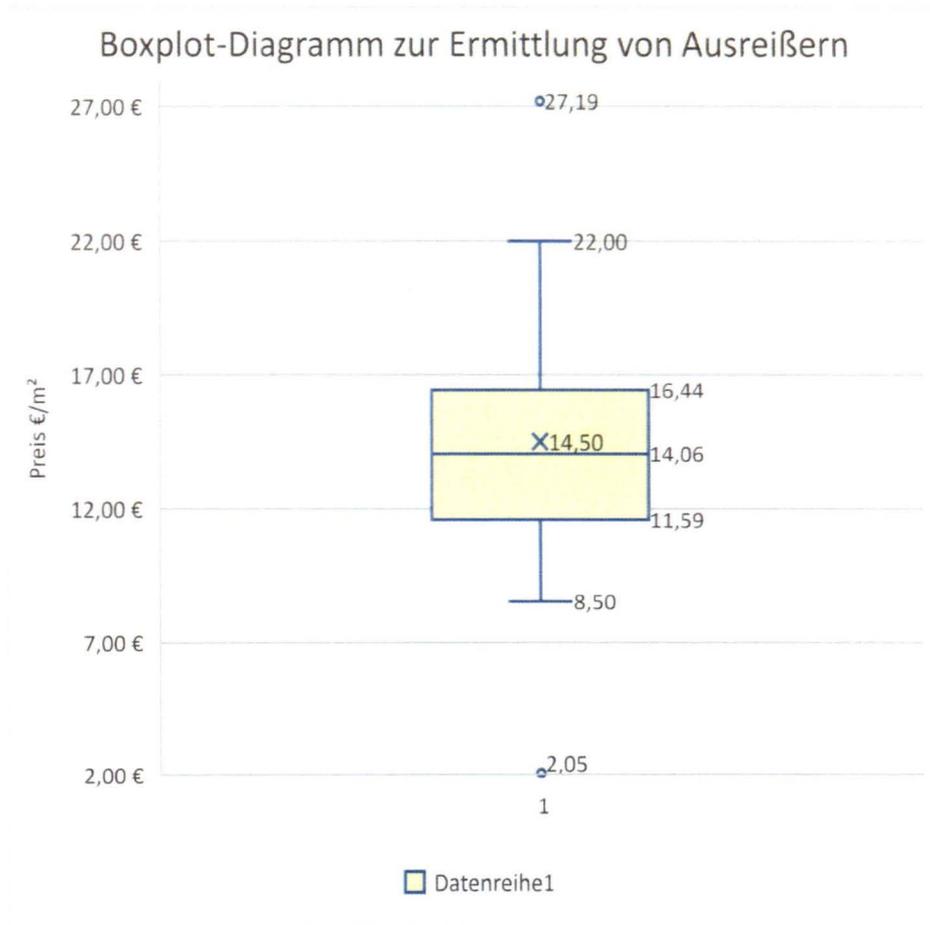
lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
2	17,05	2 Grundstücke: Grundstück 1: Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung über Grasweg, der durch die Fläche verläuft, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, durchschnittlich ca. 48 BP Grundstück 2: bebautes Grundstück, unregelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, als Ackerfläche mit 46 BP geschätzt
3	16,44	Ackerfläche, fast regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, Ortsrandlage, von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben, 64 BP
4	14,06	Ackerfläche, etwas ungünstige Ausformung, nicht geneigt, Zuwegung vorhanden, von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Biotopen und teilweise bebauten Flächen umgeben, durchschnittlich ca. 61 BP
5	27,19	Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, nahe an außerlandwirtschaftlichen Flächen, durchschnittliche ca. 60 BP
6	14,06	Ackerfläche, leicht unregelmäßige Ausformung, keine Neigung, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen und einer bebauten Wohnfläche, durchschnittlich ca. 58 BP
7	14,60	Ackerfläche, fast regelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, von land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgeben, durchschnittlich ca. 63 BP
8	22,00	Ackerfläche, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, ortsnah, v.a. von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, durchschnittlich ca. 62 BP
9	15,36	Ackerfläche, fast regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung über andere Flurstücke, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, 51 BP
10	11,00	Flurnummer nicht lokalisierbar, < 500 m ²
11	20,00	Grünlandfläche < 300 m ² , regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, liegt im Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über andere Grundstücke, von landwirtschaftlichen und bebauten Flächen umgeben, Ortsrandlage, 55 BP
12	13,50	Etwa 2/3 der Fläche wird als Acker genutzt, der Rest ist lt. iBALIS unkultivierte Fläche, insgesamt < 1.000 m ² , Teil einer Bewirtschaftungseinheit, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, ortsnah, 64 BP
13	11,59	2 Grundstücke: Grundstück 1: Ackerfläche, leicht unregelmäßige Ausformung, keine Neigung, Zuwegung vorhanden, von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgeben, 53 BP Grundstück 2: größtenteils Ackerfläche, kleiner Teil Waldfläche, leicht unregelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung über Grasweg, umgeben von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, 63 BP (Ackerteilfläche)
14	13,16	Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, keine Neigung, hochwassergefährdet, Zuwegung vorhanden, umgeben von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, 46 BP

15	2,05	3 Grundstücke, die fast nebeneinanderliegen: Grundstück 1: größtenteils Ackerfläche, teilweise bebaute Fläche (< 10 %), unkultivierte Fläche (< 2 %), Waldfläche (< 5 %) und Grünland (< 1 %), leicht unregelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche, durchschnittlich ca. 51 BP Grundstück 2: Ackerfläche < 1.000 m ² , Teil einer Bewirtschaftungseinheit, leicht unregelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 56 BP Grundstück 3: Ackerfläche, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, leicht unregelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von außerlandwirtschaftlich und landwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 53 BP
16	8,50	Unkultivierte Fläche, < 1.000 m ² , unvorteilhafte Ausformung, etwas geneigt, ca. ein Viertel als Biotop ausgewiesen, Zuwegung vorhanden, ortsnah, umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzter sowie weiterer unkultivierter Fläche, 32 BP
17	16,17	Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, nicht geneigt, Zuwegung vorhanden, ortsnah, umgeben von bebauter sowie land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche, durchschnittlich ca. 56 BP

6.3.2.1 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms kann aufgezeigt werden, welche Kaufpreise als Ausreißer zu werten sind.

Die Box entspricht dem Wertebereich, in dem die mittleren 50 % der Kaufpreise liegen. Sie wird durch das untere (erste) Quartil, in dem sich 25 % der Kaufpreise befinden, und das obere (dritte) Quartil, in dem sich 75 % der Daten befinden, begrenzt. Neben dem Minimum (dem niedrigsten Preis) ist auch das Maximum (der höchste Preis) abgebildet. Die Länge der Box entspricht dem Interquartilsabstand (engl. interquartile range, IQR). Der arithmetische Mittelwert und der Median sind angegeben. Durch die Lage des Medians innerhalb der Box wird die 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
2,05	Minimum
11,59	Q1
14,06	Median
16,44	Q3
27,19	Maximum
14,50	arithm. Mittel
4,85	IQR
7,28	1,5xIQR
4,32	untere Ausreißergrenze
23,72	obere Ausreißergrenze

Die Kaufpreise unter 4,32 €/m² und über 23,72 €/m² sind als Ausreißer zu beurteilen. Der höchste Kaufpreis beträgt 27,19 €/m², sodass dieser ggf. auszuschneiden ist. Der niedrigste Kaufpreis beträgt 2,05 €/m². Auch dieser Wert soll ggf. ausgeschieden werden.

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

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund des Ausscheidens
1	9,73	abweichende Nutzung (Grünland)
2	17,05	abweichende Nutzung (bebaute TF)
5	27,19	sehr hoher KP (Ausreißer)
6	14,06	siehe lfd. Nr. 4, benachbarte Fläche, gleicher Preis, gleiches Kaufdatum
10	11,00	Flurstück nicht lokalisierbar, unter 500 m ² , niedriger Kaufpreis
11	20,00	unter 300 m ² , Ortsrandlage, hoher Kaufpreis
12	13,50	abweichende Nutzung (unkultivierte TF), ortsnah, < 1.000 m ²
15	2,05	abweichende Nutzungen (bebaute Fläche, unkultivierte Fläche, Wald, Grünland), sehr niedriger Kaufpreis (Ausreißer)
16	8,50	abweichende Nutzung (unkult. Fläche), < 1.000 m ² , niedriger Kaufpreis

6.3.3 Anpassen von Kaufpreisen

Folgende Kaufpreise sind vor der Auswertung aufgrund abweichender Faktoren zu korrigieren:

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund	Vergleichswert €/m ²
3	16,44	Ortsrandlage Abschlag -10 %	14,80
8	22,00	Ortsrandlage Abschlag -25 %	16,50
13	11,59	Waldteilfläche, Ausformung Zuschlag +15 %	13,33
14	13,16	hochwassergefährdet, geringe Bonität Zuschlag +10 %	14,48
17	16,17	ortsnah Abschlag -10 %	14,55

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

Nach Anpassung der Kaufpreise bleiben folgende Kaufpreise für Ackerflächen übrig:

Auswertung der angepassten Kaufpreise Acker									
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Bonität	Lage	Bemerkungen
3	Gottfrieding	6	2022	26.767	LN	14,80	64		KP angepasst
4	Mamming	1	2023	12.610	A	14,06	61		
7	Mamming	2	2023	27.377	A	14,60	63		
8	Gottfrieding	2	2023	7.000	A	16,50	62		KP angepasst
9	Gottfrieding	6	2023	9.637	A	15,36	51		
13	Mamming	7	2023	17.249	A	13,33	60		KP angepasst
14	Gottfrieding	8	2023	7.901	A	14,48	55		KP angepasst
17	Mamming	1	2024	13.294	A	14,55	56		KP angepasst
Anzahl Vergleichspreise				8		8		Stck	
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				7.000 m ²		13,33 €/m ²		Mittelwert Bonität	
Größte Fläche/höchster Preis				27.377 m ²		16,50 €/m ²		59	
Arithmetischer Mittelwert				15.229 m ²		14,71 €/m ²		Mittelwerte der KP je Jahr	
Standardabweichung				8.001 m ²		0,93 €/m ²		2022 14,80	
Variationskoeffizient				52,54 %		6,32 %		2033 14,72	
Mittlerer Schwankungsbereich von				7.228 m ²		13,78 €/m ²		2044 14,55	
bis				23.230 m ²		15,64 €/m ²			
Zwei-Sigma-Regel von				12,89 €/m ² bis		16,53 €/m ²			
Gewogenes arithmetisches Mittel				15.075 m ²		14,56 €/m ²			
Median (Zentralwert)				12.952 m ²		14,58 €/m ²			

Aus 8 verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 13,33 €/m² bis 16,50 €/m². Der arithmetische Mittelwert³⁵ beträgt 14,71 €/m² bei einer Standardabweichung³⁶ von 0,93 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)³⁷ von 6,32 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 7.000 m² und 27.377 m² (Mittelwert 15.229 m²).

³⁵ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

³⁶ 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.

³⁷ 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.

Die mittlere Schwankungsbreite³⁸ der Kaufpreise reicht von 13,78 €/m² bis 15,64 €/m². Die Kaufpreise liegen innerhalb der Spanne der Zwei-Sigma-Regel. Das gewogene arithmetische Mittel und der Median³⁹ wurden mit 14,56 €/m² bzw. 14,58 €/m² ermittelt. Der Median weicht nur geringfügig vom arithmetischen Mittelwert ab.

6.3.4.1 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte aus der Statistik

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Mamming ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁴⁰ mit zur Auswertung herangezogen.

Für den Landkreis Dingolfing-Landau wurden für den Zeitraum 2018 bis 2022 folgende Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht:

Landkreis Dingolfing-Landau									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ ¹	Kaufwert in €/EMZ
		€/m ²	%						
2018	14,64	---	---		72	2,18	57	5.664	25,85
2019	15,06	0,42	2,87	1,0287	74	1,98	56	5.642	26,70
2020	14,26	-0,80	-5,31	0,9469	32	1,55	52	5.194	27,46
2021	14,90	0,64	4,49	1,0449	97	1,29			
MW	14,72	2018 bis 2021		1,0059	69	1,75	55	5.500	26,67
2022	19,30	4,40	29,53	1,2953	90	1,66			
MW	15,63	2018 bis 2022		1,0715	73	1,73			

Ab 2021 Neukonzeption der statistischen Auswertung, Kaufwerte ab 2021 ggf. nicht unmittelbar mit Zeitraum davor vergleichbar.

*Beim WF Mittelwert als geometr. Mittel

¹ Ertragsmesszahl

³⁸ 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.

³⁹ 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.

⁴⁰ 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 MI 7 j, verschiedene Jahre.

Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne Weiteres auf die v.g. Gemarkungen übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können. Es ist berücksichtigen, dass die Kaufwerte nicht nach Nutzungen (Acker oder Grünland) unterscheiden und auch die Lagemerkmale, die Ausformung, Topografie und Zuwegung sind nicht bekannt.

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert⁴¹. Daher sind die erfassten Preise bzw. die Kaufwerte nicht mehr mit den Vorjahren unmittelbar vergleichbar. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden.

Für 2023 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Kaufwerte im Landkreis Dingolfing-Landau sind von 2018 auf 2019 um +2,87 % gestiegen. Nachdem die Kaufwerte 2020 um –5,31 % gesunken sind, erfolgte 2021 wieder eine Erhöhung um +4,49 %. 2022 stiegen die Kaufwerte weiter um +29,53 %. Es ist nicht bekannt, womit der starke Anstieg in 2022 zusammenhängt. Neben einer allgemeinen Preissteigerung können in 2022 eventuell aber auch mehr ortsnahe Flächen und/oder Flächen für Infrastrukturmaßnahmen veräußert worden sein.

Im Zeitraum von 2018 bis 2022 (vier Jahre) betrug die durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufwerte

7,15 %.

$$14,64 \text{ €/m}^2 \times 1,0715^4 = 19,30 \text{ €/m}^2$$

Unter Berücksichtigung der z.T. starken Schwankungen innerhalb des Zeitraums ist die Aussagekraft eingeschränkt.

⁴¹ Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2021, Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke nach kreisfreien Städten und Landkreisen – LF und Methodische Hinweise, S. 4 und 5 (u.a. begriffliche und definitorische Anpassungen, Standardisierungen von Merkmalsausprägungen, Aufnahme neuer Merkmale, Wechsel der Berichtsstellen von den Finanzämtern hin zu den Gutachterausschüssen, Unterschied zwischen LF und FdIN).

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Ackerflächen

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte		Ø jährl. Steigerung*	
		01.01.2022	01.01.2024	2022-2024	%
Gemarkung	Nutzung			Wachstumsf.	
Mamming	Acker	15,00	15,00	1,0000	0,00%
Gottfrieding	Acker	14,00	15,00	1,0351	3,51%

*geometrisches Mittel

Der Bodenrichtwert für Ackerflächen ist in der Gemarkung Mamming von 2022 auf 2024 unverändert geblieben. In der Gemarkung Gottfrieding ist der Richtwert für Ackerflächen in diesem Zeitraum von 14,00 €/m² auf 15,00 €/m² gestiegen.

Die rechnerisch ermittelte durchschnittliche jährliche Steigerung beträgt nominal 0,50 €/m². Somit beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 3,51 %.

$$14,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0351^2 = 15,00 \text{ €/m}^2$$

Entwicklung der Kaufpreise

Aus den acht Kaufpreisen lässt sich keine eindeutig steigende oder fallende Tendenz feststellen, dafür ist die Datengrundlage der Kaufpreise in 2022 (ein Preis) und 2024 (ein Preis) zu gering.

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Es ist davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für Acker auch zum Wertstichtag noch angemessen und marktgerecht ist. Die Datengrundlage der Kaufwerte aus der Statistik ist sehr stark durch den Anstieg von 2021 auf 2022 beeinflusst. Da hier die Ursache(n) nicht bekannt ist/sind, ist die Aussagekraft der durchschnittlichen jährlichen Steigerungen eingeschränkt. Für 2023 und 2024 liegen zudem noch keine Kaufwerte vor.

Aufgrund der Erfahrungen des Unterzeichners ist die aktuelle Marktlage zudem von Vorsicht geprägt. Siehe dazu auch Kapitel 2.5 – Regionaler Grundstücksmarkt. Aus den v.g. Gründen werden nur die Kaufpreise der Jahre 2022 und 2023 bis zum 01.01.2024 mit rd. +3,50 % pro Jahr angepasst.

Anpassung der Kaufpreise bis zum 01.01.2024

Unter Berücksichtigung des jeweiligen Zeitraums vom Kaufmonat bis Ende 2023 ergibt sich folgende zeitliche bzw. wertmäßige Anpassung bis zum 01.01.2024:

Auswertung der angepassten Kaufpreise Acker							Faktor	1,035	
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Monate	Preis angepasst bis 1.1.24	Bemerkungen
3	Gottfrieding	6	2022	26.767	LN	14,80	18	15,58	KP angepasst
4	Mamming	1	2023	12.610	A	14,06	11	14,51	
7	Mamming	2	2023	27.377	A	14,60	10	15,02	
8	Gottfrieding	2	2023	7.000	A	16,50	10	16,98	KP angepasst
9	Gottfrieding	6	2023	9.637	A	15,36	6	15,63	
13	Mamming	7	2023	17.249	A	13,33	5	13,52	KP angepasst
14	Gottfrieding	8	2023	7.901	A	14,48	4	14,64	KP angepasst
17	Mamming	1	2024	13.294	A	14,55	0	14,55	KP angepasst
Anzahl Vergleichspreise				8		8 Stck			
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				7.000 m ²		13,33 €/m ²		13,52	
Größte Fläche/höchster Preis				27.377 m ²		16,50 €/m ²		16,98	
Arithmetischer Mittelwert				15.229 m ²		14,71 €/m ²		15,05	Mittelwerte der KP je Jahr
Standardabweichung				8.001 m ²		0,93 €/m ²		2022	15,58
Variationskoeffizient				52,54 %		6,32 %		2033	15,05
Mittlerer Schwankungsbereich von				7.228 m ²		13,78 €/m ²		2044	14,55
bis				23.230 m ²		15,64 €/m ²			
Zwei-Sigma-Regel von				14,05 €/m ² bis		15,37 €/m ²			
Gewogenes arithmetisches Mittel				15.075 m ²		14,56 €/m ²			
Median (Zentralwert)				12.952 m ²		14,58 €/m ²		14,83	

Der arithmetische Mittelwert beträgt nach der Anpassung 15,05 €/m² und der Median 14,83 €/m². Damit werden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 von 15,00 €/m² für Ackerland in den Gemarkungen Mamming und Gottfrieding im Wesentlichen bestätigt.

6.3.5 Basiswert Acker

Nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ist unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Marktlage am Wertstichtag ein durchschnittlicher Lagewert für Acker in der

Gemarkung Mamming ohne (unmittelbare) Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁴² von **rd. 15,00 €/m²** angemessen und marktgerecht. Dieser entspricht dem Bodenrichtwert von Mamming für Ackerland zum 01.01.2024.

6.4 Werteinstufung

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

6.4.1 Flurstück Nr. 3978

Gemarkung:	Mamming
Größe:	8.638 m ²
Lage:	südlich der Isar, östlich von Gottfrieding, südwestlich von Mamming, östlich von Pilberskofen, südlich der Kreisstraße DGF 3
Art der Nutzung:	gemäß LK: 8.431 m ² Acker 207 m ² unkultivierte Fläche
Maß der (baulichen)	
Nutzung:	nicht bebaut
Bonität:	31 bis 62 BP, Ø 50 BP
Ausformung:	noch gut zu bewirtschaftende Ausformung
Oberfläche:	nach Osten und Südosten geneigt
Zuwegung:	vom Schotterweg im Nordwesten über den spitz zulaufenden Teil des Fremdgrundstücks Nr. 3977
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung

⁴² Größe ca. 0,70 bis 2,74 ha (Ø ca. 1,52 ha), Bonität ca. 59 BP, Ausformung regelmäßig bis (leicht) unregelmäßig, Topografie eben bis leicht geneigt bzw. bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

- Rechte, Belastungen
Grundbuch, Abt. II: Siehe Kapitel 3.1 (Leibgeding, Erbanteile verpfändet, Zwangsversteigerung), keine messbare wertmindernde Auswirkung.
- Planerische
Darstellung (FNP): Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
- Bebauungsplan: nein
- Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität: Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Acker, z.T. sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, unkultivierte Fläche

Werteinstufung

Die Bonität liegt 8 BP unter dem Mittelwert der (z.T. angepassten) Vergleichspreise von 59 BP. Deshalb wird ein geringer Abschlag vorgenommen. Aufgrund der Zuwegung (über ein anderes Flurstück) erfolgt ebenfalls ein Abschlag. Die Ausformung und die Oberflächenneigung begründen keinen messbaren Abschlag, da eine leicht unregelmäßige Ausformung und ein Neigungsanteil im Basiswert enthalten sind. Für die unkultivierte Fläche kommt ein Wert von 20,00 % des Verkehrswertes des Ackers zum Ansatz.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	3978	Wert €/m ²
Basiswert Acker			15,00
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 50 BP		-2,50%	-0,38
Größe, Ausformung, Nutzbarkeit und Oberflächenneigung		0,00%	0,00
Zuwegung		-5,00%	-0,75
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			13,87

Verkehrswert unbelastet

Teilfläche Acker					
8.431 m ²	x	13,87 €/m ²	=		116.937,97 €
Unkultivierte Teilfläche					
207 m ²	x	13,87 €/m ²	x	20,00%	= 574,22 €
8.638 m ²		13,60 €/m ² Ø			<u>117.512,19 €</u>

7 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrswert (unbelastet) des zu bewertenden Flurstücks am Wertstichtag insgesamt:

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe in m ²		Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
	einzel	gesamt	€	€/m ²
3978		8.638	117.512,19	13,60
Gesamt		8.638	117.512,19	13,60
Gesamt gerundet			117.500,00	13,60

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

Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 08.08.2024

Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.



Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Topografische Karte



Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus.

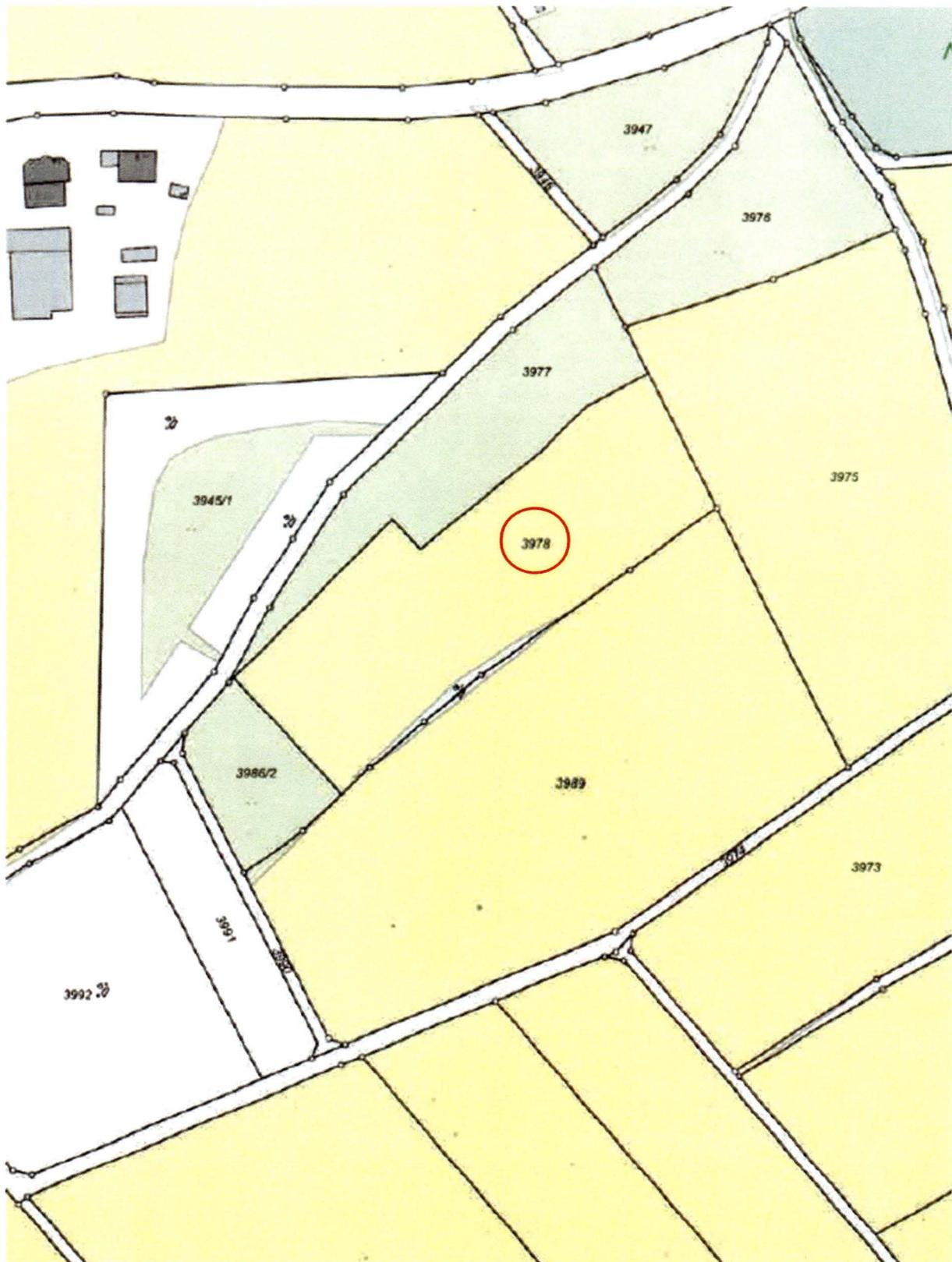
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr.2401-0943. Datenabruf durch DrFiPa am 13.06.2024.

Rote Markierung ergänzt durch Unterzeichner. Lageplan nicht maßstabsgetreu, nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für folgende Nutzungsarten wird keine besondere Erlaubnis benötigt: Vervielfältigung oder öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in Verfahren vor einem Gericht oder einer Behörde für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit sowie Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte)



Rote Umrandung: Lage des Bewertungsgrundstücks, eingefügt durch Dr. Fischer & Partner, nicht maßstäblich

Anlage 4.0



Bild Nr. 1

Ortstermin
am 19.12.2023

Zufahrtsweg zum
Flurstück Nr. 3978



Bild Nr. 2

Flurstück Nr. 3978
Standort am westli-
chen Eck, Blick
Richtung Osten

*Ranken zum nörd-
lich angrenzenden
Flurstück Nr. 3977*



Anlage 4.1



Bild Nr. 3

Flurstück Nr. 3978

Standort an südwestlicher Grenze, Blick Richtung Nordosten



Bild Nr. 4

Flurstück Nr. 3978

Standort am südlichen Eck, Blick Richtung Nordosten (der Grenze entlang)

Unkultivierte Fläche im Süden mit Gehölzstreifen (leichter Ranken)

Im Norden Ranken zum angrenzenden Flurstück Nr. 3977

Anlage 4.2



Bild Nr. 5

Flurstück Nr. 3978

Standort am südlichen Eck, Blick Richtung Norden



Bild Nr. 6

Flurstück Nr. 3978

Mittlerer Teil, Blick von Süden nach Norden

Ranken zum nördlich angrenzenden Flurst. Nr. 3977