

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (3)
14. OKT. 2024
Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (6)
19. SEP. 2024
Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

17.09.2024 drfipa-MBI
Az.: L3147/2023

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

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

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

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

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

Online
www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

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

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

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB
Flurstück Nr. 1472/3, Gemarkung Gottfrieding

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 99/23

Kurzbeschreibung

Objekt: Flurst. Nr. 1472/3
Gemarkung Gottfrieding

Größe: 10.176 m²

Nutzung: lt. LK: Ackerland, unkultivierte Fläche, Gehölz
aktuelle tatsächliche Nutzung: stillgelegtes Grünland/Ackergras,¹
unkultivierte Fläche, Gehölz

Verpachtung: ja, Pachtvertrag läuft von Jahr zu Jahr (siehe Kapitel 4.2.5)

Lagepläne: siehe Anlagen 1 und 2

Lichtbilder: siehe Anlagen 4.0 bis 4.13

Lage: südlich der Isar, südöstlich von Gottfrieding, südwestlich von
Mamming, südlich der Kreisstraße DGF 3, nördlich von Kleinpil-
berskofen

Bonität: 50 bis 61 BP, Ø 50 BP

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

Oberfläche: v.a. nach Osten und Südosten geneigt, Senke an der südlichen
Grundstücksgrenze

Zuwegung: Grasweg, der über andere Flurstücke zum Bewertungsgrund-
stück führt

Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich
gem. § 35 BauGB (Landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet)

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 beitragsrechtlichen 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
1472/3		10.176	97.466,10	9,58
Gesamt		10.176	97.466,10	9,58
Gesamt gerundet			97.500,00	9,58

¹ Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Ackerstatus gemäß iBALIS noch erhalten ist. Spätestens nach vier Jahren (= im fünften Jahr) muss die Grünland-/Ackergrasnutzung umgebrochen werden, damit der Ackerstatus nicht verloren geht.

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	17
4	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	17
4.1	Grundstückszustand	17
4.1.1	Nutzungsmöglichkeit	17
4.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	18
4.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	20
4.1.4	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	20
4.1.5	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	20
4.1.6	Denkmalschutz	21
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	22
4.2.4	Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie	23
4.2.5	Pacht	24
5	Entwicklungszustand	24
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	25
6.1	Bodenrichtwerte	25
6.2	Grundstückspreise	26
6.3	Auswertung	26
6.3.1	Allgemeines	26
6.3.2	Lokalisierung	28
6.3.2.1	Ausscheiden von Kaufpreisen	29
6.3.3	Anpassen von Kaufpreisen	32
6.3.4	Auswertung der verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreise	32
6.3.4.1	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	33
6.3.5	Basiswert Acker	37
6.4	Werteinstufung	38
6.4.1	Flurstück Nr. 1472/3	38
7	Ergebnis	40

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 : 5.000 (nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet)
Anlage	3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gottfrieding, M 1 : 10.000 (nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet)
Anlagen	4.0–4.13	Fotos Nr. 1 bis 27 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. 1472/3, Gemarkung Gottfrieding, aktuelle Nutzung: stillgelegtes Grünland/Ackergras,² Gehölz und unkultivierte Fläche. 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 3.1.

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

² Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Ackerstatus gemäß iBALIS noch erhalten ist. Spätestens nach vier Jahren (= im fünften Jahr) muss die Grünland-/Ackergrasnutzung umgebrochen werden, damit der Ackerstatus nicht verloren geht.

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 : 5.000
- 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
- Auskunft zur Lage von Leitungen der Wasserversorgung Mittlere Vils vom 05.09.2024

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.

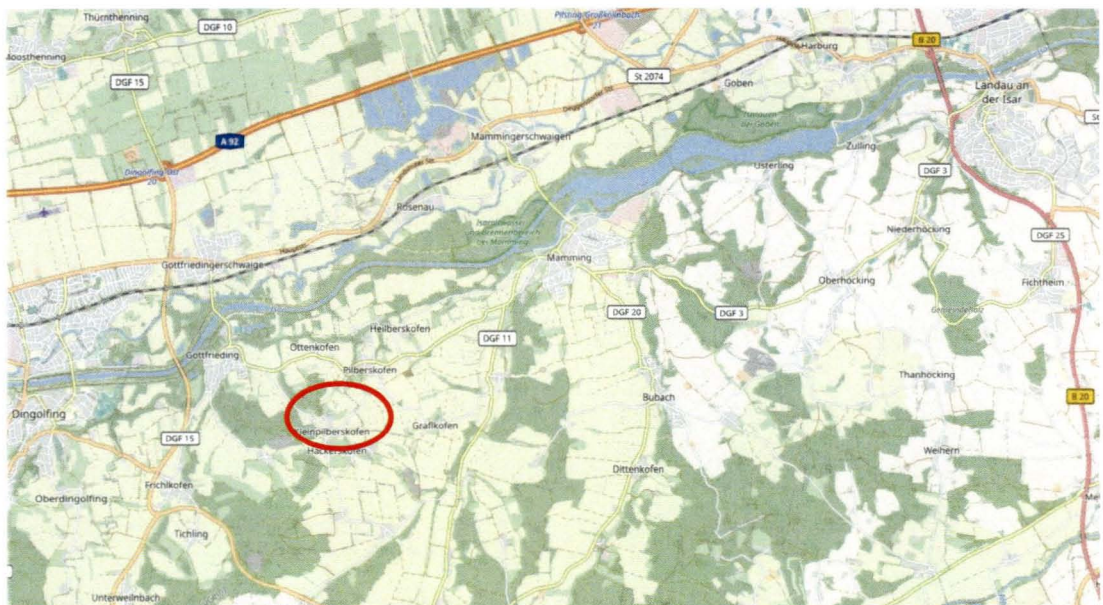
Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Davon ausgenommen sind Kopien des Auftraggebers zur internen Verwendung oder für Verhandlungen mit der/dem/den Betroffenen im Rahmen des 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 Auskünfte³ 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

³ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing-Landau
Gemeinde:	Gottfrieding
Gemarkung:	Gottfrieding
Naturraum:	Unteres Isartal
Agrargebiet:	5, Tertiär-Hügelland (Nord)
Flurstück:	1472/3, südöstlich 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. 500 m nordöstlich), DGF 11 (ca. 2,2 km östlich/südöstlich), DGF 15 (ca. 2,0 km westlich)
Staatsstraße(n):	St 2074 (ca. 2,3 km nördlich), St 2327 (ca. 2,4 km südwestlich)
Bundesstraße(n):	B 20 (ca. 10,1 km nordöstlich)
Bundesautobahn:	BAB A 92: Anschlussstelle Dingolfing-Ost (ca. 4,1 km nordwestlich)
Bahnanschluss:	Dingolfing (ca. 5 km westlich)
Flugplatz/-hafen:	Flughafen München (FJS) ca. 65 km südwestlich, Flugplatz Dingolfing ca. 5 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).

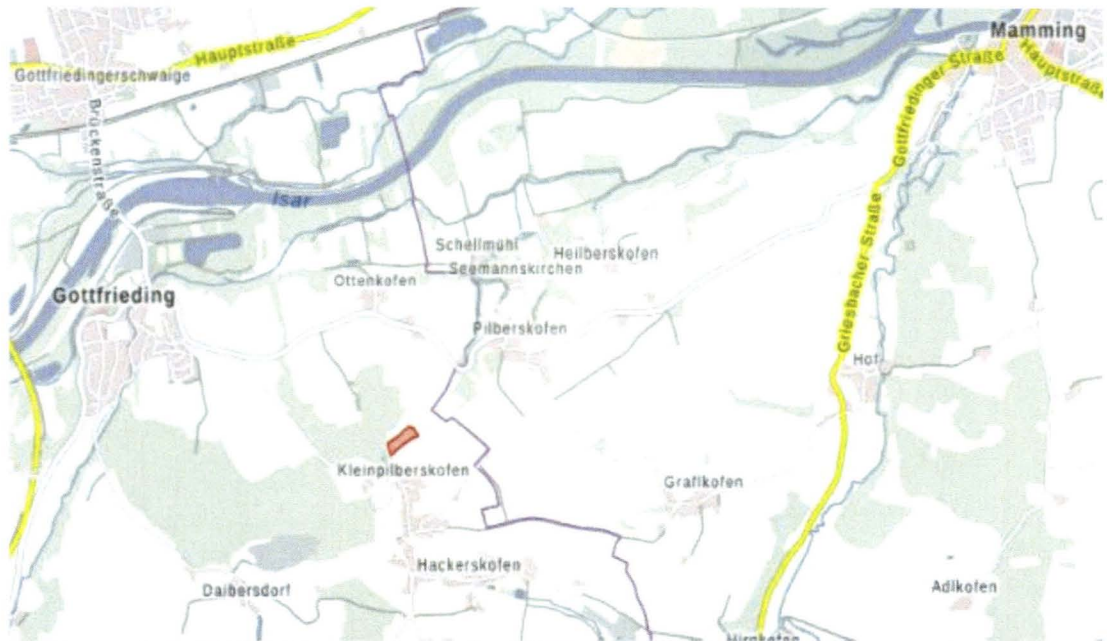
Im Landesentwicklungsprogramm ist Dingolfing als Oberzentrum dargestellt. Die Gemeinde Mamming ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022⁴ 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.

⁴ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

2.2 Mikrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, ALKIS Flurkarte, nicht maßstäblich⁵



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics. Datenabruf durch DrFiPa am 20.08.2024.

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 150 m nördlich des Ortes Kleinpilberskofen in der Gemeinde Gottfrieding, südlich der Kreisstraße DGF 3. Von der DGF 3 führt die Bruckthaler Straße in südöstliche Richtung nach Kleinpilberskofen. Nördlich von Kleinpilberskofen führt von der Bruckthaler Straße ein Weg durch den angrenzenden Wald. Von diesem Weg ist die Bewertungsfläche nur über einen schlecht befahrbaren Weg, der durch Fremdgrundstücke verläuft, von Süden erreichbar. Im nördlichen Randbereich des Flurstücks Nr. 1472/3 verläuft ein Ranken mit Gehölz. Die unkultivierte Teilfläche mit Gehölz/Aufwuchs befindet sich im südlichen Bereich des Grundstücks. Entlang der südlichen Grenze befinden sich einige nasse Stellen, da die umliegenden Flächen zu dieser Grenze geneigt sind. Bei der westlichen Hälfte der südlichen Grenze befindet sich eine grabenähnliche Vertiefung, die nur teilweise zum Flurstück Nr. 1472/3 gehört.

Um das Flurstück herum liegen südlich, östlich und nördlich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich befindet sich Wald.

⁵ 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 Umwelt⁶ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁷ 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 Dingolfing-Landau	Gemeinde Gottfrieding
		2022 bis 2042		2019 bis 2033
Bevölkerungsveränderung	4,6%	6,2%	9,3%	1,1%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	stabil
Durchschnittsalter 2022/2019	44,0	44,4	43,6	43,6
Durchschnittsalter 2042/2033	45,4	46,4	45,4	44,7
Veränderung	3,2%	4,5%	4,1%	2,5%
Jugendquotient 2022/2019	31,2	30,8	30,9	27,5
Jugendquotient 2042/2033	33,2	33,1	33,6	35,6
Veränderung	6,4%	7,5%	8,7%	29,5%
Altenquotient 2022/2019	34,7	35,5	32,0	25,6
Altenquotient 2042/2033	44,7	48,6	44,3	45,3
Veränderung	28,8%	36,9%	38,4%	77,0%

Im Landkreis Dingolfing-Landau wird sich die Bevölkerung von 2022 bis 2042 um voraussichtlich ca. +9,3 % (= Einstufung „stark zunehmend“) und in der Gemeinde Gottfrieding (2019 bis 2033) um ca. +1,1 % („stabil“) verändern.⁸

⁶ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de. Abruf: 20.08.2024.

⁷ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 20.08.2024.

⁸ 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,

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 Jugendquotient⁹ wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen (2042 = + 8,7 %) und der Altenquotient¹⁰ ansteigen (2042 = + 38,4 %). Für die Gemeinde Gottfrieding wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 43,6 Jahre (2019) auf ca. 44,7 Jahre (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 für die Bevölkerung attraktiv ist. Die Gemeinde Gottfrieding kann nur mit einem geringen Zuwachs an Bevölkerung rechnen, kann aber ggf. von der Lage im Landkreis profitieren.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

In der Gemeinde Gottfrieding 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

Regierungsbezirke und Bayern. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

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

¹⁰ 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 beeinflusst¹¹. 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.

¹¹ 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

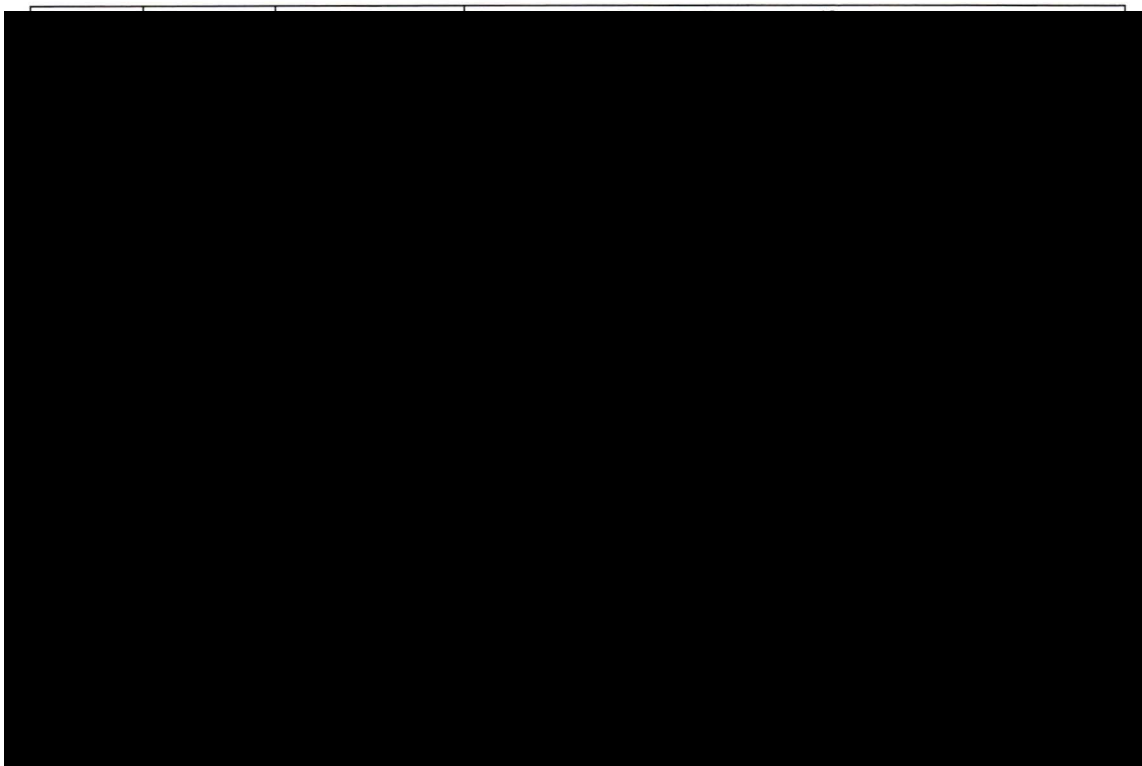
Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Mamming, Band 52 Blatt 3080				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
Gemarkung Gottfrieding				
4	1472/3	Irlfeld	Ackerland, Grünland, Hutung	10.176
Gesamt				10.176

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen



¹² Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen
4	4	1472/3	Der Erbanteil der BB am Nachlass der CC ist wegen einer Forderung von zwanzigtausend Euro verpfändet an Landkreis Dingolfing-Landau; gemäß Bewilligung vom 21.11.2013 URNr. 1998 Notar EE; eingetragen am 30.01.2014
Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen ¹³
5	4	1472/3	Der Erbanteil der DD am Nachlass der CC ist wegen einer Forderung von zwanzigtausend Euro verpfändet an Landkreis Dingolfing-Landau; gemäß Bewilligung vom 21.11.2013 URNr. 1999 Notar EE; eingetragen am 30.01.2014.
8	4	1472/3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 3 K 99/23); eingetragen am 09.10.2023.

3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹⁴ und Wertzahlen¹⁵ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster													
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung						Gesamt m ²	Flächen in der Bodenschätzung					
	Unkultivierte Fläche m ²	Gehölz m ²	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischen-summe LF m ²	Wald m ²		Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen-summe m ²	Bonität BP
1472/3	2.547	610	7.019		7.019		10.176	134	sL3Lo 66/61	10.040	LIIb2 56/50	10.174	50
Gesamt	2.547	610	7.019	0	7.019	0	10.176	134		10.040		10.174	50

Gemäß Liegenschaftskataster handelt es sich bei dem zu bewertenden Flurstück Nr. 1472/3 v.a. um Ackerfläche und in geringem Umfang um unkultivierte Fläche sowie Gehölz.

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

¹³ Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.

¹⁴ Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

¹⁵ 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.

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Lehm (geringer Anteil sandiger Lehm). Die Bonitäten liegen zwischen 50 und 61 BP, wobei nahezu die gesamte Fläche als Grünland mit einer Bonität von 50 BP geschätzt wurde. Dies entspricht einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit.¹⁶

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 Gottfrieding wurde am 06.05.2009 genehmigt und am 07.05.2009 rechtswirksam.

Darstellung

Das Bewertungsgrundstück ist als Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB dargestellt. Die Flächen westlich vom Bewertungsgrundstück sind als Flächen für den Wald dargestellt. Die Flächen nördlich, östlich und südlich vom Bewertungsgrundstück sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem ist die zu bewertende Fläche sowie die umliegenden Flächen als „Landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet“ gekennzeichnet (siehe Anlage 3).

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

Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

¹⁶ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

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 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 Mammig

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 ImmoWertV¹⁷ 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. 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)¹⁸ handelt es sich im Bereich des zu bewertenden Grundstücks um vier verschiedene geologische Einheiten. Im mittleren und teilweise östlichen Bereich des Grundstücks liegt die geologische Einheit „Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän“ mit der Gesteinsbeschreibung „Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet“ vor. Im südlichen, westlichen und teilweise nördlichen Bereich handelt es sich um die geologische Einheit „Nördliche Vollsotter-Abfolge, Mergel oder Schluff“ mit der Gesteinsbeschreibung „Ton-, Schluff, Sand- oder Kalkmergel bis Schluff, karbonatfrei bis karbonatführend, kompaktiert“. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks liegt die geologische Einheit „Nördliche Vollsotter-Abfolge, Schotter“ mit der

¹⁷ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

¹⁸ https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&dn=lfu_domain-boden. Datenabruf vom 13.06.2024.

Gesteinsbeschreibung „Kies, Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen, wechselnd sandig, selten verfestigt“ vor. Bei einem sehr kleinen Teil im Norden des Grundstücks handelt es sich um die geologische Einheit „Löß oder Lößlehm“ mit der Gesteinsbeschreibung „Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei“.

In Hinblick auf den Boden kann man das Bewertungsgrundstück gemäß Digitaler Bodenkundlicher Karte in drei Bereiche aufteilen. Im südlichen und westlichen Bereich liegt „fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ vor. Im mittleren und östlichen Bereich des Grundstücks handelt es sich um „fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)“. Im nördlichen Randbereich geht das Flurstück in einen Bereich über, der v.a. durch „Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss)“ geprägt ist.

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 1472/3 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 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 Spezialfachverständige beauftragen.

4.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“¹⁹ 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“²⁰ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Nein
FFH-Gebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²¹	Nein

Auf dem zu bewertenden Grundstück liegt kein Biotop, jedoch befindet sich direkt nordöstlich davon ein Biotop. Dabei handelt es sich um eine Hecke (und Altgrasflur), die sich von Südwesten bis Nordosten auf eine Länge von knapp 150 m erstreckt.

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

¹⁹ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abfrage vom 22.08.2024.

²⁰ [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Umwelt, Natur, Datenabruf vom 18.12.2023.

²¹ Das Ökoflächenkataster ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Darin aufgenommen werden für den Naturschutz angekaufte und gepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung, Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (sonstige Flächen) und Ökokontoflächen.

Betriebe in wenig belasteten Gebieten können im Gegenzug Erleichterungen erhalten.²² 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)²³ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.²⁴

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.²⁵ Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine wertrelevanten denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.

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. 1, 2, 3, 4, 5, 8, Wasserbezugs und -leitungsrecht, Leibgeding, Nießbrauch, Erbanteile verpfändet, Zwangsversteigerung

²² <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Datenabruf vom 13.06.2024

²³ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbi/2020/783/baymbi-2020-783.pdf>.

²⁴ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

²⁵ [http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Denkmal, Datenabruf vom 22.08.2024.

Gemäß Auftrag vom 23.10.2023 sollen die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte gesondert bewertet werden.

Nr. 1:

Laut Unterlagen der Wasserversorgung Mittlere Vils befinden sich keine Wasserleitungen auf dem Flurstück 1472/3. Außerdem liegt laut Schreiben des Grundbuchamtes von Landau a.d. Isar vom 21.08.2024 keine Bewilligungsurkunde für das eingetragene Recht vor.

Da keine anderen Informationen vorliegen, wird davon ausgegangen, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Wasserleitungen verlegt sind. Ob das Grundstück durch den Schutzstreifen einer Wasserleitung betroffen ist, konnte anhand der Informationen und Unterlagen nicht festgestellt werden. Nach Einschätzung des Unterzeichners ergibt sich durch das Wasserbezugs- und Leitungsrecht keine signifikante messbare Wertminderung des Verkehrswerts der Bewertungsfläche.

Nr. 2:

Laut Auskunft im Ortstermin sind die Berechtigten des in Abteilung II Nr. 2 eingetragenen Rechts (Leibgeding) bereits verstorben. Somit hat es keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks. Gleiches gilt für den unter lfd. Nr. 3 eingetragenen Nießbrauch.

Die weiteren in Grundbuch Abteilung II eingetragenen Rechte 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 BauGB²⁶ und Herstellungsbeiträge nach KAG²⁷ wurden nicht erhoben.

4.2.4 Grundstückgröße, Ausformung, Topografie

Flurst. Nr.	Beschreibung
----------------	--------------

1472/3	leicht unregelmäßige Ausformung, unkultivierte Teilfläche = nasser Streifen im südöstlichen Randbereich mit Gehölzen im Südwesten und grabenähnlicher Vertiefung, die der Grenze entlang verläuft, Gehölzfläche = Ranken mit Gehölz entlang der nordwestlichen Grenze, restliche Fläche wird laut Liegenschaftskataster und iBALIS als Acker genutzt, tatsächliche aktuelle Nutzung = stillgelegtes Grünland/Ackergras (zweimaliges Mulchen im Jahr), ²⁸ Ausrichtung des Grundstücks längs von Südwesten nach Nordosten, durchschnittlich etwa 170 Meter lang, im Westen ca. 60 m breit, in der Mitte etwa 52 m breit und im Osten ca. 73 m breit, die Oberfläche ist nach Osten und Südosten geneigt, Zuwegung über andere Flurstücke, umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen
--------	---

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

²⁷ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

²⁸ Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Ackerstatus gemäß iBALIS noch erhalten ist. Spätestens nach vier Jahren (= im fünften Jahr) muss die Grünland-/Ackergrasnutzung umgebrochen werden, damit der Ackerstatus nicht verloren geht.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild+Flurkarte (ALKIS), nicht maßstäblich²⁹



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics. Datenabruf durch DrFiPa am 22.08.2024.

4.2.5 Pacht

Laut Auskunft im Ortstermin wird das Grundstück zweimal im Jahr gemulcht (Stilllegung) und ist zum Zeitpunkt des Ortstermins verpachtet. Ein schriftlicher Pachtvertrag wurde erst am 17.09.2024 an den Unterzeichner übermittelt. Der Pachtvertrag vom 01.10.2012 verlängert sich derzeit von Jahr zu Jahr. Zum Pächter siehe Beiblatt. Für drei Grundstücke mit insgesamt ca. 2,3258 ha (= Pachtfläche Acker) beträgt der Pachtzins laut Auskunft im Ortstermin und lt. vorgelegtem Pachtvertrag vom 01.10.2012 = 700,00 €/Jahr bzw. rd. 301 €/ha.

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:³⁰

²⁹ Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2401-0943.

³⁰ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV.

Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland
Sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, unkultivierte Fläche, Gehölz

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 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*	Lage	Bemerkungen
1	Gottfrieding	3	2022	48.696	Gr	9,73	7,00	43		ökol. 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	Memming	1	2023	12.610	A	14,06	15,00	61		siehe auch lfd. Nr. 6
5	Memming	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	Memming	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	Memming	7	2023	268	Gr	20,00	7,50	55		Fahrtrecht auf Nachbargrundstück
12	Memming	7	2023	672	A	13,50	15,00	64		
13	Memming	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	Memming	12	2023	988	LN	8,50	7,50	32		
17	Memming	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.³¹ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-³² oder Konkursverfahren (Insolvenz)³³ 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.³⁴ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³⁵ 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 Rechtsprechung³⁶ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

³¹ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

³² 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.

³³ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

³⁴ 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 ± 2 x Standardabweichung.

³⁵ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert ± 1 x Standardabweichung.

³⁶ 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.

6.3.2 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS³⁷ 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
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

³⁷ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

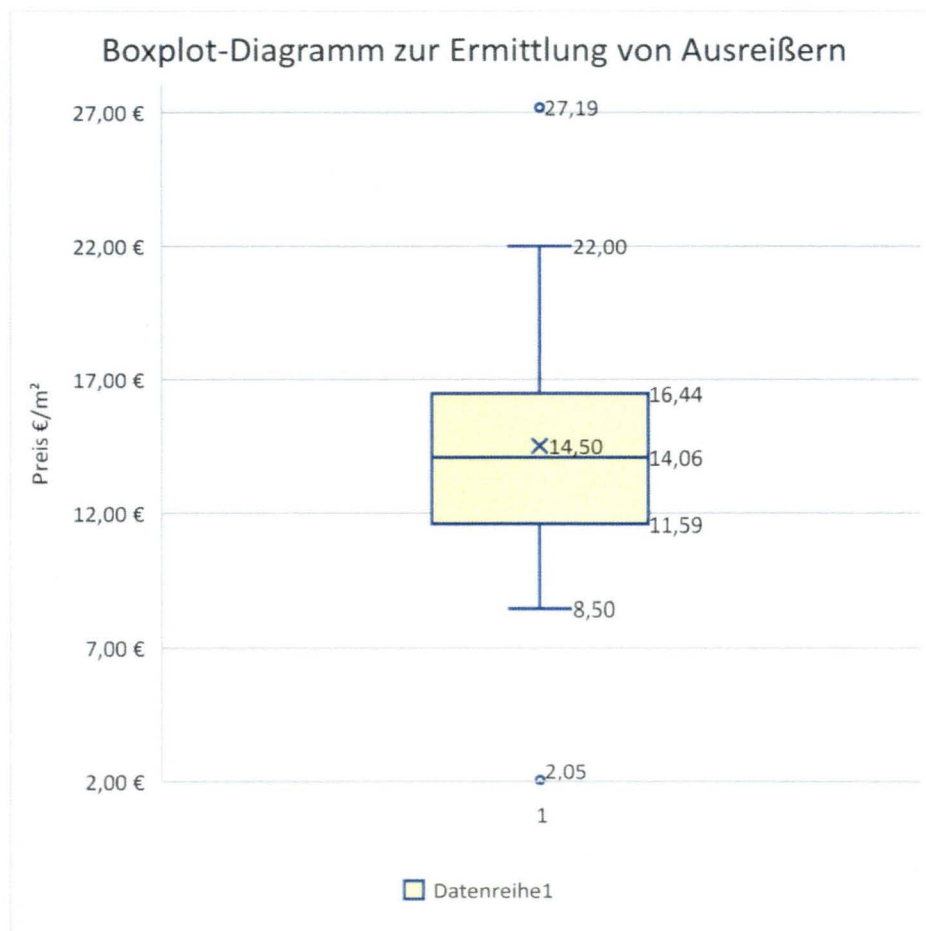
lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
12	13,50	Etwa 2/3 der Fläche wird als Acker genutzt, der Rest ist lt. iBALIS unkultivierte Fläche, insgesamt < 1.000 m ² , Teil einer Bewirtschaftungseinheit, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, 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 $1,5 \times \text{IQR}$ nach unten oder oben abweichen.



Im vorliegenden Fall stellt sich das wie folgt dar:

€/m ²	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. auszuscheiden ist. Der niedrigste Kaufpreis beträgt 2,05 €/m². Auch dieser Wert sollt 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	Im Gegensatz zu allen anderen Kaufpreisen 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									
lfd. 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	Manning	1	2023	12.610	A	14,06	61		
7	Manning	2	2023	27.377	A	14,60	63	aus	
8	Gottfrieding	2	2023	7.000	A	16,50	62	datenschutz-	KP angepasst
9	Gottfrieding	6	2023	9.637	A	15,36	51	rechtlichen	
13	Manning	7	2023	17.249	A	13,33	60	Gründen keine	KP angepasst
14	Gottfrieding	8	2023	7.901	A	14,48	55	Lageangeangabe	KP angepasst
17	Manning	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 %		2023	14,72
Mittlerer Schwankungsbereich von				7.228 m ²		13,78 €/m ²		2024	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 Mittelwert³⁸ beträgt

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

14,71 €/m² bei einer Standardabweichung³⁹ von 0,93 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁴⁰ von 6,32 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 7.000 m² und 27.377 m² (Mittelwert 15.229 m²).

Die mittlere Schwankungsbreite⁴¹ 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 Median⁴² wurden mit 14,56 €/m² bzw. 14,58 €/m² ermittelt. Der Median weicht nur geringfügig vom arithmetischen Mittelwert ab.

Da es sich lediglich bei einem Kaufpreis um Grünland handelt, kann keine weitere Auswertung für Grünlandflächen stattfinden.

6.3.4.1 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte aus der Statistik

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

³⁹ Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

⁴⁰ Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner: Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82.

⁴¹ Unterer Wert berechnet aus Mittelwert abzüglich Standardabweichung und oberer Wert aus Mittelwert zuzüglich Standardabweichung. Für normalverteilte Zufallsgrößen gilt, dass ca. 68 % der Werte innerhalb der mittleren Schwankungsbreite liegen.

⁴² Der Median (Zentralwert) ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. Der Median ist ein Maß für die Lage der Werte. Durch seine „Robustheit“ gegenüber Ausreißern eignet sich der Median besonders gut als Lageparameter für nicht normalverteilte Grundgesamtheiten.

⁴³ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar (Zeitreihe Tabelle 3a). Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 j, verschiedene Jahre.

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		Wachstums- 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			
2023	16,42	-2,88	-14,92	0,8508	59	1,38			
MW	15,76	2018 bis 2023		1,0232	71	1,67			

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

*Beim WF Mittelwert als geometr. Mittel

¹ Ertragsmesszahl

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

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert⁴⁴. Daher sind die erfassten Preise bzw. die Kaufwerte nicht mehr mit den Vorjahren unmittelbar vergleichbar. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden.

Für 2024 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

⁴⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2021, Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke nach kreisfreien Städten und Landkreisen – LF und Methodische Hinweise, S. 4 und 5 (u.a. begriffliche und definitorische Anpassungen, Standardisierungen von Merkmalsausprägungen, Aufnahme neuer Merkmale, Wechsel der Berichtsstellen von den Finanzämtern hin zu den Gutachterausschüssen, Unterschied zwischen LF und FdIN).

eventuell aber auch mehr ortsnahe Flächen und/oder Flächen für Infrastrukturmaßnahmen veräußert worden sein. Im Jahr 2023 konnte der Kaufwert das hohe Niveau aus dem Vorjahr nicht bestätigen und ist um -14,92 % auf 16,42 €/m² gesunken.

Im Zeitraum von 2018 bis 2023 (fünf Jahre) beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufwerte +2,32 %.

$$14,64 \text{ €/m}^2 \times 1,0232^5 = 16,42 \text{ €/m}^2$$

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

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 %.

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

Grünland

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte		Ø jährl. Steigerung*	
		01.01.2022	01.01.2024	2022-2024	%
Gemarkung	Nutzung			Wachstumsf.	
Mamming	Grünland	7,50	7,50	1,0000	0,00%
Gottfrieding	Grünland	7,00	7,50	1,0351	3,51%

*geometrisches Mittel

Auch beim Grünland hat sich der Richtwert in der Gemarkung Mamming nicht verändert. In der Gemarkung Gottfrieding beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung nominal +0,25 €/m² bzw. +3,51 %.

$$7,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0351^2 = 7,50 \text{ €/m}^2$$

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. Das hohe Niveau des Kaufwerts aus 2022 wurde durch den gesunkenen Kaufwert 2023 nicht bestätigt. Für 2024 liegt zudem noch kein Kaufwert 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	
Ifd. 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 %	2023	15,05
Mittlerer Schwankungsbereich von				7.228 m ²			13,78 €/m ²	2024	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 Gottfrieding ohne (unmittelbare) Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁴⁵ von **rd. 15,00 €/m²** angemessen und marktgerecht. Dieser entspricht dem Bodenrichtwert von Gottfrieding für Ackerland zum 01.01.2024.

⁴⁵ 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.

6.4 Werteinstufung

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

6.4.1 Flurstück Nr. 1472/3

Gemarkung:	Gottfrieding
Größe:	10.176 m ²
Lage:	südlich der Isar, südöstlich von Gottfrieding, südwestlich von Mamming, südlich der Kreisstraße DGF 3, nördlich von Kleinpilberskofen
Art der Nutzung:	gemäß LK: 7.019 m ² Acker (tatsächlich: stillgelegtes Grünland/Ackergras) ⁴⁶ 2.547 m ² unkultivierte Fläche 610 m ² Gehölz
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut
Bonität:	50 bis 61 BP, Ø 50 BP
Ausformung:	noch gut zu bewirtschaftende Ausformung
Oberfläche:	nach Osten und Südosten geneigt
Zuwegung:	über andere Flurstücke
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Siehe Kapitel 3.1 (Wasserbezugs- und -leitungsrecht, Leibgeding, Nießbrauch, Erbanteile verpfändet, Zwangsversteigerung), keine messbare wertmindernde Auswirkung.

⁴⁶ Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Ackerstatus gemäß iBALIS noch erhalten ist. Spätestens nach vier Jahren (= im fünften Jahr) muss die Grünland-/Ackergrasnutzung umgebrochen werden, damit der Ackerstatus nicht verloren geht.

Planerische Darstellung (FNP):	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Bebauungsplan:	nein
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht
Zubehör:	nein
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Acker ⁴⁷ z.T. sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, unkultivierte Fläche, Gehölz

Werteinstufung

Die Bonität liegt 9 BP unter dem Mittelwert der (z.T. angepassten) Vergleichspreise von 59 BP. Deshalb wird ein geringer Abschlag vorgenommen. Die Ausformung der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist unregelmäßig. Es kommt ein Abschlag zum Ansatz. Ein Neigungsanteil ist im Basiswert bereits enthalten. Die Oberflächenneigung begründet jedoch im Zusammenhang mit der Nässe im Umfeld der unkultivierten Fläche einen Abschlag. Aufgrund der Zuwegung (über andere Flurstücke) erfolgt ebenfalls ein Abschlag.

Für die unkultivierte Fläche und das Gehölz mit Ranken kommt jeweils ein Wert von 20,00 % des Verkehrswertes des Ackerlands zum Ansatz, da diese Teilflächen nicht wirtschaftlich nutzbar sind. Bei der unkultivierten Fläche handelt es sich aufgrund des Reliefs zudem um ein sehr feuchtes Gebiet.

⁴⁷ Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Ackerstatus gemäß iBALIS (= tatsächliche Nutzung Acker) noch erhalten ist. Spätestens nach vier Jahren (= im fünften Jahr) muss die Grünland-/Ackergrasnutzung umgebrochen werden, damit der Ackerstatus nicht verloren geht. Gemäß LK tatsächliche Nutzung ebenfalls Acker.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1472/3	Wert €/m ²
Basiswert Acker (lt. iBALIS und LK tatsächliche Nutzung Acker)			15,00
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	50 BP	-2,50%	-0,38
Oberfläche geneigt, Nässe im Umfeld der unkultivierten Fläche			-0,38
Ausformung			-0,75
Zuwegung über Fremdgrundstücke			-0,75
Sonstiges			0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			12,74

Verkehrswert unbelastet

Teilfläche Acker (aktuell stillgelegtes Grünland)				
7.019 m ²	x	12,74 €/m ²	=	89.422,06 €
Teilfläche Gehölz				
610 m ²	x	12,74 €/m ²	x	20,00%
			=	1.554,28 €
Unkultivierte Teilfläche				
2.547 m ²	x	12,74 €/m ²	x	20,00%
			=	6.489,76 €
10.176 m ²		9,58 €/m ² Ø		<u>97.466,10 €</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
1472/3		10.176	97.466,10	9,58
Gesamt		10.176	97.466,10	9,58
Gesamt gerundet			97.500,00	9,58

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 17.09.2024



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)



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d. Isar

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d. Isar

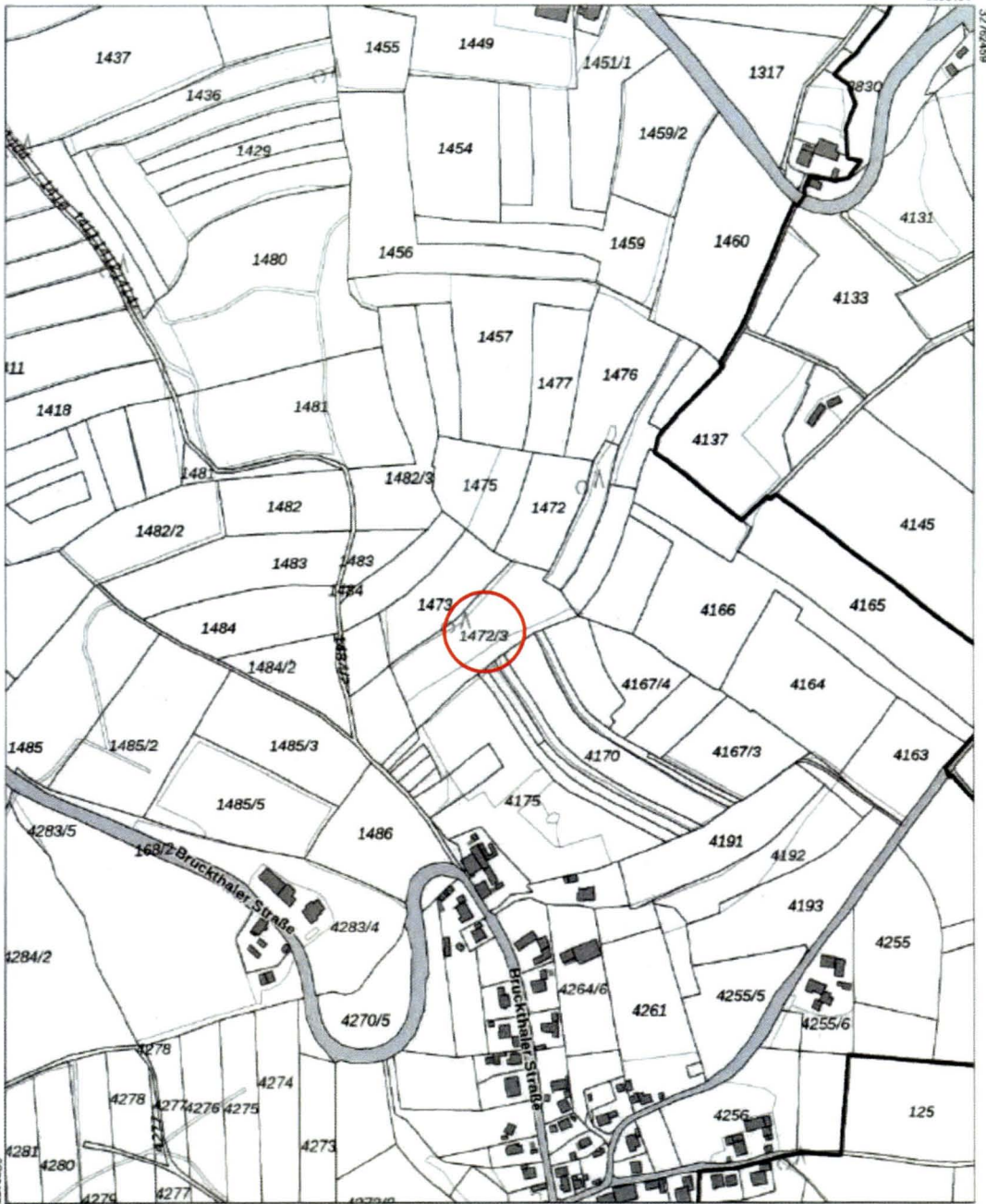
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Planungskarte 1 : 5000

Erstellt am 13.12.2023

Flurstück: 1472/3
Gemarkung: Gottfrieding

Gemeinde: Gottfrieding
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern

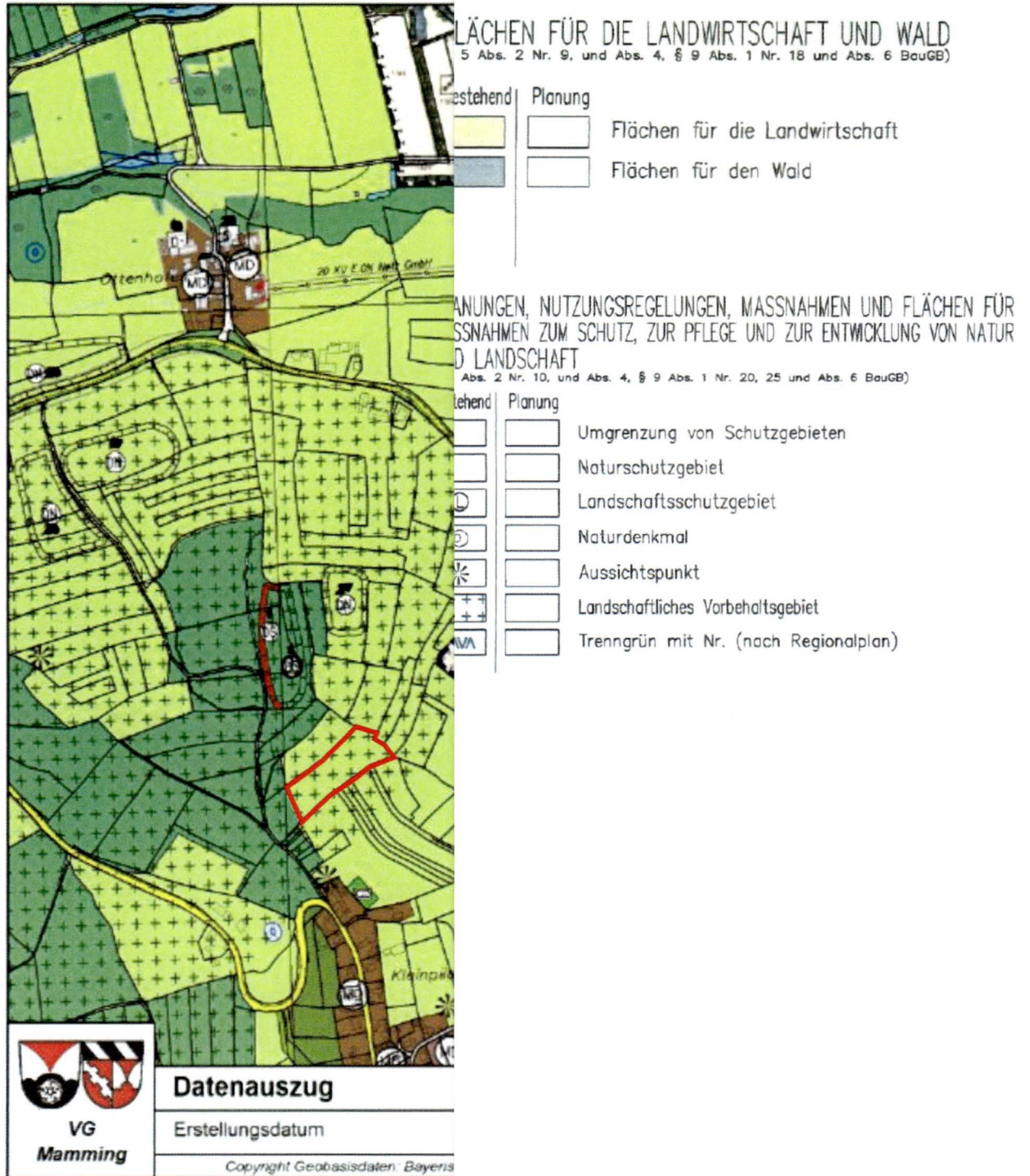


Maßstab 1:5000 0 50 100 150 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

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

Auszug aus dem Flächennutzungsplan c



Rote Umrandung: Lage des Bewertungsgrundstücks,

Anlage 4.0



Bild Nr. 1

Ortstermin
am 19.12.2023

Standort am westlichen Eckbereich des Flurstücks Nr. 1472/3

Blick Richtung Nordosten

auf der linken Seite des Rankens befindet sich Flurstück Nr. 1473



Bild Nr. 2

Standort am westlichen Eckbereich des Flurstücks Nr. 1472/3

Blick Richtung Osten

Grünland bzw. Ackergras (Stilllegungsfläche)

Anlage 4.1



Bild Nr. 3

Standort am westlichen Eckbereich des Flurstücks Nr. 1472/3

Blick Richtung Südosten zur un-kultivierten Fläche



Bild Nr. 4

Standort am südlichen Eckbereich des Flurstücks Nr. 1472/3

Blick Richtung Nordosten

unkultivierte Fläche

Anlage 4.2



Bild Nr. 5

Standort am südlichen Eckbereich des Flurstücks Nr. 1472/3

Blick Richtung Norden

unkultivierte Fläche



Bild Nr. 6

Standort am südlichen Eckbereich des Flurstücks Nr. 1472/3

unkultivierte Fläche

Blick Richtung Norden bzw. Nordwesten

Anlage 4.3



Bild Nr. 7

Weg zum Flurstück
1472/3

Standort am südli-
chen Eckbereich
des Flurstücks
1472/3

Blick Richtung
Südosten

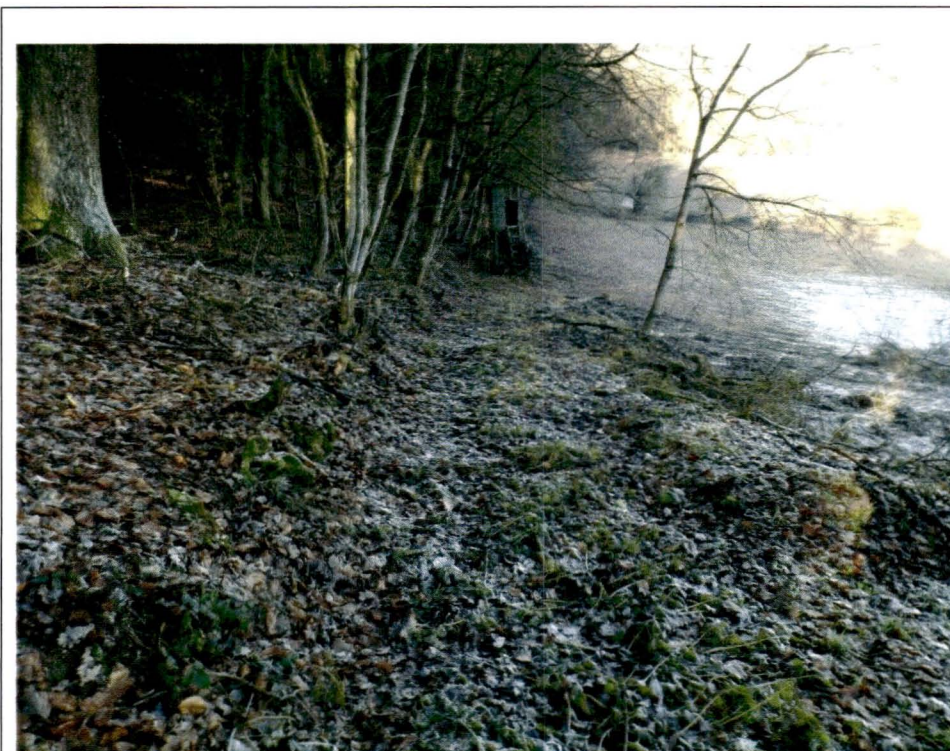


Bild Nr. 8

Weg zum Flurstück
1472/3

Standort am südli-
chen Eckbereich
des Flurstücks
1472/3

Blick Richtung Nor-
den bzw. Nordwes-
ten

Hochsitz im Wes-
ten des Flurstücks
1472/3

Anlage 4.4



Bild Nr. 9

Standort bei der südlichen Grenze des Flurstücks 1472/3

Blick Richtung Südwesten, der Grenze entlang

grabenähnliche Vertiefung gehört nur teilweise zum Flurstück 1472/3



Bild Nr. 10

Standort bei der südlichen Grenze des Flurstücks 1472/3

Blick Richtung Nordosten, der Grenze entlang

grabenähnliche Vertiefung gehört nur teilweise zum Flurstück 1472/3

Anlage 4.5



Bild Nr. 11

nasse Stelle im Süden (Senke) des Flurstücks 1472/3

Blick Richtung Nordosten

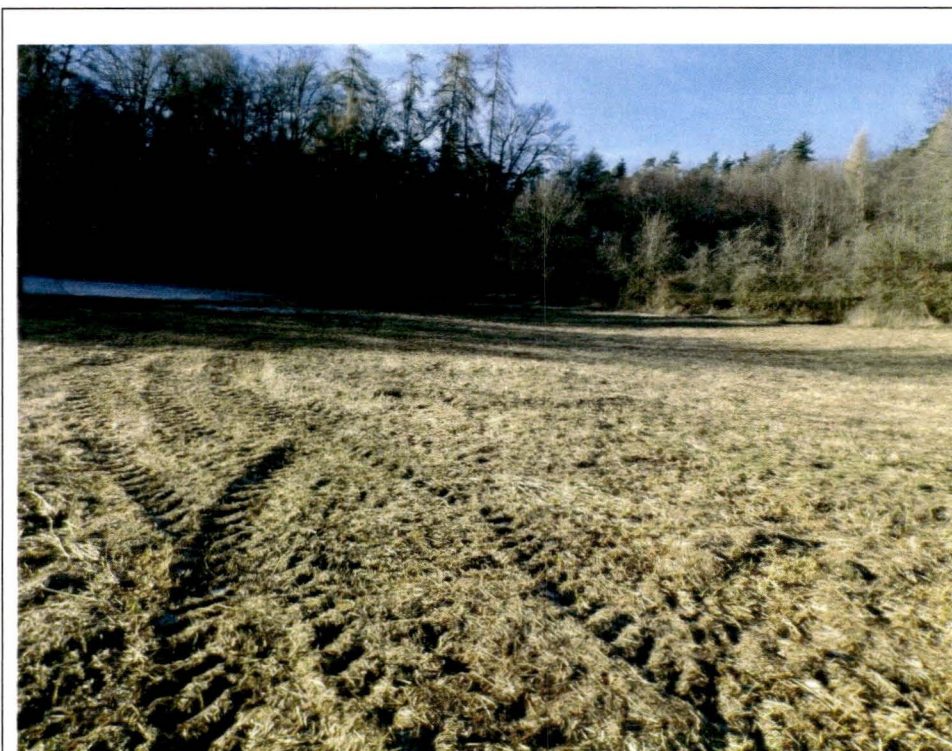


Bild Nr. 12

Nassstelle im Senkenbereich des Flurstücks 1472/3

Blick vom südlichen Randbereich des Flurstücks in Richtung Nordwesten

Anlage 4.6



Bild Nr. 13

Standort bei der südlichen Grenze des Flurstücks 1472/3

Blick Richtung Südwesten, der Grenze entlang

unkultivierte Fläche



Bild Nr. 14

Standort bei der südlichen Grenze des Flurstücks 1472/3

Blick Richtung Westen bzw. Nordwesten

Anlage 4.7



Bild Nr. 15

Standort bei der südlichen Grenze des Flurstücks 1472/3

Blick Richtung Norden



Bild Nr. 16

Standort bei der südlichen Grenze des Flurstücks 1472/3

Blick Richtung Nordosten

Fahrspur, die auch auf Luftbildern zu sehen ist

Anlage 4.8



Bild Nr. 17

Standort am
Osteck des Flur-
stücks 1472/3

Blick Richtung
Nordwesten



Bild Nr. 18

Standort am
Osteck des Flur-
stücks 1472/3

Blick Richtung
Westen bzw.
Südwesten

Anlage 4.9



Bild Nr. 19

Standort am
Nordeck des Flur-
stücks 1472/3

Blick Richtung
Westen bzw. Süd-
westen

Ranken gehört
zum Flurstück
1472/3



Bild Nr. 20

Standort am
Nordeck des Flur-
stücks 1472/3

Blick Richtung
Südwesten

Anlage 4.10



Bild Nr. 21

Standort am
Nordeck des Flur-
stücks 1472/3

Blick Richtung
Süden

deutliche Senke im
Süden der Fläche



Bild Nr. 22

Gehölzranken im
Norden des Flur-
stücks 1472/3

Blick Richtung Nor-
den bzw.
Nordosten

Anlage 4.11



Bild Nr. 23

Gehölzranken im Norden des Flurstücks 1472/3

Blick Richtung Südwesten



Bild Nr. 24

westlicher Teil des Flurstücks 1472/3

Blick Richtung Südwesten

Anlage 4.12



Bild Nr. 25

westlicher Teil
des Flurstücks
1472/3

Blick Richtung
Südwesten bzw.
Süden



Bild Nr. 26

im Hintergrund:
steil abfallende Ge-
hölzfläche im Sü-
den/Südwesten
des Flurstücks
1472/3

kein werthaltiger
Aufwuchs

Anlage 4.13



Bild Nr. 27

Weg entlang des
Waldes, der von
Süden zum Flur-
stück 1472/3 führt