

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

04.12.2024 drfipa-MBI
Az.: L3170/2024

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 Neubuurn
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. 237/1, Gemarkung Pfalzpaint

Zweck:
Zwangsversteigerungsverfahren
(Aufhebung der Gemeinschaft)

Antragsteller:
siehe Beiblatt

Antragsgegner:
siehe Beiblatt

Eigentümer:
siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Ingolstadt
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Az.: 2 K 1/24

Kurzbeschreibung

Objekt:	Flurst. Nr. 237/1 Gemarkung Pfalzpaint
Größe:	3.407 m ²
Nutzung:	Forstwirtschaftsfläche (siehe Anhang, Gutachten der Forst-SV Wixler vom 11.11.2024), ehem. Steinbruch mit Abraumlagerung, Wege
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 und 2
Lichtbilder:	siehe Anlagen 4.0 bis 4.5
Lage:	westlich der A 9, südlich der Altmühl, zwischen Eichstätt und Denkendorf, südlich von Pfalzpaint, westlich/nördlich der St 2236, östlich von Walting
Bonität:	nicht geschätzt
Oberfläche:	uneben mit teilw. starken Vertiefungen
Zuwegung:	Waldwege
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB (Anlagen 3.0, 3.1) ¹
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:	lt. behördlicher Auskunft kein Verdacht

Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte unbelastet			
Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert	
	m ²	€	€/m ²
237/1	3.407	7.991,56	2,35
Gesamt	3.407	7.991,56	2,35
Gesamt gerundet		8.000,00	2,35

¹ In der digitalen Ausfertigung des Gutachtens sind die Anlagen 3.0 und 3.1 aus Datenschutzgründen nicht enthalten.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	4
2	Lagemerkmale	8
2.1	Makrolage	8
2.2	Mikrolage	11
2.3	Immissionen	12
2.4	Demografische Entwicklung	12
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	13
3	Rechtliche Grundlagen	15
3.1	Grundbuch	15
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	19
4.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	20
4.1.4	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	21
4.1.5	Denkmalschutz	21
4.2	Weitere Grundstücksmerkmale	22
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
4.2.2	Lasten und Beschränkungen	22
4.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	22
4.2.4	Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie	23
5	Entwicklungszustand	24
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	24
6.1	Bodenrichtwerte	24
6.2	Grundstückspreise	26
6.3	Auswertung	26
6.3.1	Allgemeines	26
6.3.2	Lokalisierung	28
6.3.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	32
6.3.4	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	34
6.3.5	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	38
6.3.6	Basiswerte Landwirtschaft	43
6.4	Werteinstufung	44
7	Ergebnis	48

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 1:2.000 (Verkleinerung, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet)
Anlagen	3.0–3.1	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt
Anlagen	4.0–4.5	Fotos Nr. 1 bis 12 vom Ortstermin am 04.06.2024
Anhang		Gutachten der Forstsachverständigen Karin Wixler vom 11.11.2024 (in der digitalen Ausfertigung ohne Anlagen)

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

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

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

Auftrag

Auftrag und Beschluss des AG Ingolstadt vom 18.04.2024. Die Waldteilflächen wurden mit Zustimmung des Amtsgerichts Ingolstadt durch die Forstsachverständige Karin Wixler bewertet, deren Gutachten vom 11.11.2024 als Anhang beigefügt ist.

Bewertungsobjekt

Flurst. Nr. 237/1, Gemarkung Pfalzpaint, Forstwirtschaftsfläche, z.T. ehem. Steinbruch, z.T. Wege

Siehe auch Kapitel 3.1, 3.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

AG Ingolstadt von Pfalzpaint, Band 12, Blatt 679

Siehe Kapitel 3.1.

Eigentümer

siehe Beiblatt

Zweck

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

Ortstermin

Am 04.06.2024 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 16.05.2024 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 vom 18.04.2024 und Beschluss des AG Ingolstadt vom 18.04.2024
- Übersichtslageplan, M 1:200.000

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1:2.000
- Grundbuchauszug des AG Ingolstadt von Pfalzpaint, Band 12, Blatt 679 vom 29.04.2024
- Flurstücks- und Eigentüternachweis aus dem Liegenschaftskataster vom 30.04.2024
- Auskunft zur planerischen Situation der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt vom 24.05.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtskataster des Landratsamts Eichstätt vom 29.05.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Eichstätt vom 16.07.2024
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Eichstätt zum 01.01.2022 und zum 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht von 2002 – 2022 des Gutachterausschusses Eichstätt
- Gutachten der Forstsachverständigen Karin Wixler vom 11.11.2024

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.

Beschreibung 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 Auskünfte² 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.

Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Nr. 2401-0943. Unter anderem sind folgende Nutzungen der Geobasisdaten des BayernAtlas erlaubnisfrei: Vervielfältigung oder öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in Verfahren vor einem Gericht oder einer Behörde für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit. Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

² Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

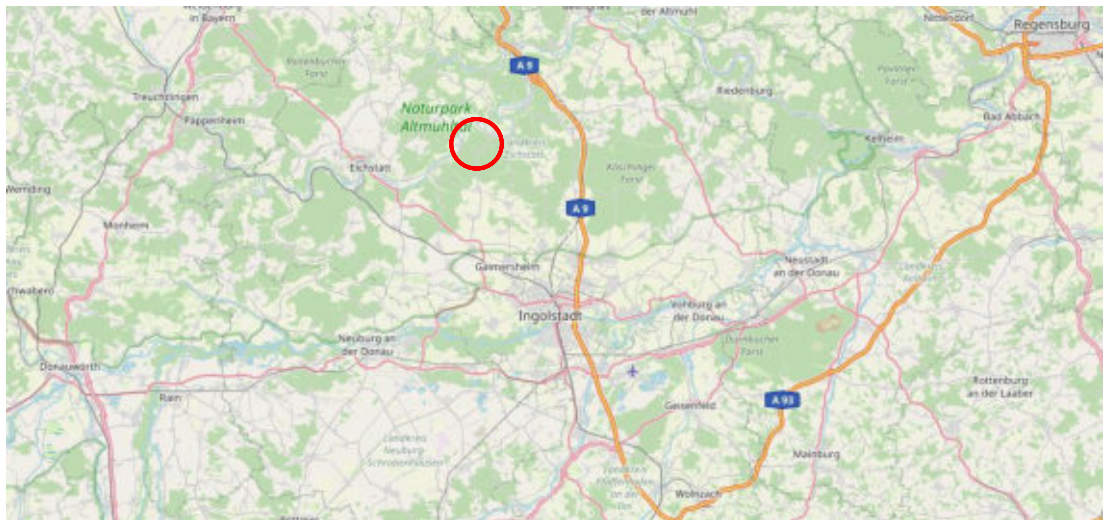
2 Lagemerkmale

2.1 Makrolage

Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Eichstätt
Gemeinde:	Walting
Gemarkung:	Pfalzpaint
Naturraum:	Fränkische Alb, Südliche Frankenalb
Agrargebiet:	9, Jura
Flurstück:	237/1, östlich von Eichstätt, westlich der A 9, südlich von Pfalzpaint, östlich von Walting

Abb.: Übersichtslageplan OpenStreetMap



© Open Database License (ODbL), OpenStreetMap-Daten, Datenabruf am 18.06.2024. Rote Umrandung: Lage des Bewertungsgrundstücks, eingefügt durch Dr. Fischer & Partner, nicht maßstäblich

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

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	EI 15 (1,6 km westlich), EI 10 (ca. 2,7 km östlich)
Staatsstraße(n):	St 2336 (ca. 700 m südöstlich), St 2230 (ca. 1,5 km westlich und nördlich)
Bundesstraße(n):	B 13 (ca. 8 km südwestlich)
Bundesautobahn:	BAB A 9 Anschlussstelle Altmühltal (ca. 10 km nord-östlich), Anschlussstelle Denkendorf (ca. 10 km östlich)
Bahnanschluss:	Kinding, Altmühltal (ca. 9,5 km nördlich/nordöstlich)
Flugplatz/-hafen:	Flugplatz Wasserzell (ca. 11,3 km südwestlich) Flughafen Nürnberg (ca. 67 km) Flughafen München (ca. 70 km)

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Walting, Rieshofen, Arnsberg
Grundschule:	Walting, Kipfenberg
Mittelschule:	Kipfenberg, Denkendorf, Eichstätt
Realschule:	Eichstätt, Ingolstadt
Gymnasium:	Eichstätt, Ingolstadt
Hochschule:	Ingolstadt, TH Ingolstadt – Campus Neuburg an der Donau, Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung vorhanden. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Kipfenberg oder Eichstätt verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich beispielsweise in Ingolstadt.

Wirtschaftsstandort

Die Gemeinde Walting verfügt über eine mittlere Infrastruktur. Die Nähe zur B 13 und zur Bundesautobahn A 9 bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft in der Region ist geprägt von Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und der Land- und Forstwirtschaft. Größere Unternehmen sind vor allem in den größeren Städten und Gemeinden des Landkreises und in Richtung Ingolstadt zu finden. Dabei ist beispielsweise die ASAP Holding GmbH in Gaimersheim einer der größten Arbeitgeber. Die Arbeitslosenquote ist mit 2,5 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,7 % (Berichtsmonat 10/2024).

Im Landesentwicklungsprogramm ist Eichstätt als Mittelzentrum³ dargestellt. Der Raum um die Gemeinde Walting ist als allgemein ländlicher Raum ausgewiesen.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022⁴ belegt der Landkreis Eichstätt Platz 43 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.

³ Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf.

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, 2024, EuroGeographics. Abruf durch DrFiPa am 28.11.2024, nicht zur Maßentnahme geeignet.

Das Bewertungsgrundstück liegt zwischen Eichstätt und Denkendorf, südlich der Altmühl, südlich von Pfalzpaint, westlich/nördlich der St 2336 und östlich von Walting im Allmannsgrund.

Das Grundstück ist mithilfe eines gut befahrbaren Weges und anschließend über Waldwege von Westen zu erreichen.

Um das Flurstück herum befinden sich weitere Waldflächen und nördlich Steinbruch mit lichtgeschlossener Bestockung.

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 messbar wertbeeinflussenden Immissionen wahrgenommen werden, die über ein übliches örtliches Maß hinausgehen.

Übermäßige Immissionen aus der Landwirtschaft (insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung) waren im Ortstermin nicht vorhanden.

2.4 Demografische Entwicklung

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

Demografiedaten	Bayern	Region Ingolstadt	Landkreis Eichstätt	Gemeinde Walting
	2022 bis 2042			2019 bis 2033
Bevölkerungsveränderung Einstufung (verbal)	4,6% zunehmend	9,1% stark zunehmend	7,7% stark zunehmend	0,4% stabil
Durchschnittsalter 2019/2022	44,0	42,6	42,4	42,5
Durchschnittsalter 2033/2042	45,4	44,4	44,3	44,5
Veränderung	3,2%	4,2%	4,5%	4,7%
Jugendquotient 2019/2022	31,2	33,6	35,8	35,2
Jugendquotient 2033/2042	33,2	35,0	37,4	39,7
Veränderung	6,4%	4,2%	4,5%	12,8%
Altenquotient 2019/2022	34,7	31,2	31,1	29,4
Altenquotient 2033/2042	44,7	41,0	42,4	46,4
Veränderung	28,8%	31,4%	36,3%	57,8%

Im Landkreis Eichstätt wird sich die Bevölkerung anhand von Modellberechnungen von 2022 bis 2042 um voraussichtlich ca. +7,7 % (= Einstufung „stark zunehmend“) und in der Gemeinde Walting von 2019 bis 2033 um ca. +0,4 %

⁶ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de, Abruf am 28.11.2024.

⁷ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 28.11.2024.

(= Einstufung „stabil“) verändern.⁸ Dagegen wird in der Region Ingolstadt eine Zunahme von +9,1 % erwartet („stark zunehmend“).

Es ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 42,4 Jahren (2022) auf ca. 44,3 Jahre (2042, = +4,5 %) zu erwarten. Für die Gemeinde Walting wird eine ähnliche Zunahme des Durchschnittsalters prognostiziert. Der Jugendquotient⁹ wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen und der Altenquotient¹⁰ stärker ansteigen. Das Durchschnittsalter wird im Landkreis stärker ansteigen als in der Region Ingolstadt. Es wird deutlich, dass vor allem der Landkreis bzw. die Region Ingolstadt für die Bevölkerung attraktiv ist.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

In der Gemeinde Walting ist aufgrund der stabilen Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Markts 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.

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 bzw. 553, Demographie-Spiegel Bayern bzw. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen, Berechnungen für Städte, Gemeinden, Landkreise, Regierungsbezirke und Bayern. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

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.

Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.¹¹ 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.¹² 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.
Bodenpreise: Anstieg flacht ab, BLW 32/2024 vom 09.08.2024 (https://www.digitalmagazin.de/marken/blw/hauptheft/2024-32/betriebsfuehrung/049_bodenpreise-anstieg-flacht-ab).

¹² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_379_61262.html.
<https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/haeuserpreisindex-preisrutsch-bei-grossstadt-immobilien/29406344.html>. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/europace-hauspreis-index-wohnungspreise-gehen-stark-zurueck_84324_164932.html. <https://www.vdpresearch.de/vdp-immobilienpreisindex-rueckgang-der-immobilienpreise-haelt-weiter-an/>. <https://www.giese-immobilien.de/deutscher-immobilienmarkt-2024-anhaltende-herausforderungen-und-rueckgang-bei-transaktionen>.
https://ivd.net/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_31_IVD_Medieninfo_Transaktionsvolumen.pdf. Datenabruf jeweils am 05.02.2024. <https://report.europace.de/...> (EPX hedonic und EPX mean 2019 bis 2023).

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt von Pfalzpaint, Band 12 Blatt 679				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m²
[...] 2 [...]	[...] 237/1 [...]	[...] Almannsgrund [...]	[...] Steinbruch [...]	[...] 3.407 [...]
Gesamt				<u>3.407</u>

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen ¹³
[...]	[...]	[...]	[...]
11	2	237/1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 121/23); eingetragen am 21.12.2023
[...]	[...]	[...]	[...]

3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen sowie die Größen der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster					
Tatsächliche Nutzung					
Flurstück Nr.	Tagebau, Grube, Steinbruch (GF) m²	Weg, Straße m²	Summe LF m²	Gehölz Forstwirtschaft m²	Gesamt m²
237/1	1.369	594	0	1.444	3.407
Gesamt	1.369	594	0	1.444	<u>3.407</u>

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

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Grundstück als Forstwirtschaftsfläche, Steinbruch und Weg genutzt.

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

3.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt vom 24.05.2024 Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Er wurde am 26.01.1988 genehmigt und am 14.07.1988 rechtswirksam.

Darstellung

Flurst. Nr.	Darstellung
237/1	Laub-Nadel Mischwald, undiff. (teilweise Biotop)
Benachbarte Flächen	Laub-Nadel Mischwald, undiff. (teilweise Biotop)

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 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 Eichstätt vom 24.05.2024 ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten.

Tagebau, Grube, Steinbruch

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei einem Teil des Grundstücks um ehemaligen Steinbruch. Bei Steinbruch handelt es sich um eine Stelle oder einen

Bereich im Gelände, in dem nutzbares Gestein im Tagebau gebrochen, bzw. abgebaut wird.¹⁴

Sowohl dem Landratsamt Eichstätt als auch dem Staatsarchiv Nürnberg, liegen keine Unterlagen (z.B. Genehmigung, Abbauplan, Rekultivierungsplan etc.) über den vorliegenden Steinbruch vor.

Bei der Fläche, die nicht dem Wald und nicht den Wegeflächen zuzuordnen ist, handelt es sich gemäß Portal iBALIS und auch lt. BayernAtlas Plus um ehem. Steinbruch.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, tatsächliche Nutzung Fl.Nr. 237/1, nicht zur Maßentnahme geeignet, ehem. Steinbruchfläche weiß markiert



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024, Nr. 2401-0943, EuroGeographics.

Beim nördlichen Teil des Steinbruchs (hell markiert) findet sich eine lichtgeschlossene ungleichaltrige Bestockung aus verschiedenen Baumarten wieder, die lt. E-Mail der Forstsachverständigen Wixler vom 10.10.2024 inzwischen durch Sukzession wieder als Wald angesehen werden könnte. Sie wurde aber

¹⁴ <https://www.duden.de/rechtschreibung/Steinbruch>.

nicht in deren Bewertung einbezogen. Beim südlichen Teil des Steinbruchs ist keine wirtschaftliche Nutzung der Bestände (einzelne Naturverjüngung aus Fichte) möglich.

Nördlich der oben hell eingezeichneten Fläche, liegen ebenfalls Reste des Steinbruchs vor. Auch auf dieser Fläche befindet sich eine lichtgeschlossene, ungleichaltrige Bestockung aus verschiedenen Baumarten. Südlich des Steinbruchs befindet sich Wald.

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

Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Gemäß Schreiben vom 29.05.2024 des Landratsamts Eichstätt ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand.

Bodenverhältnisse

Gemäß BayernAtlas Geologie/Boden (Digitale Geologische Karte von Bayern und Übersichtsbodenkarte von Bayern)¹⁶ handelt es sich im nördlichen und südlichen Bereich des zu bewertenden Grundstücks um die geologische Einheit „Pfalzpaint-Subformation“ mit der Gesteinsbeschreibung „Kalkstein, feinelaminert bis plattig, mit Mergelsteinlagen, z. T. mit Spurenfossilien“. Im mittleren Bereich des Grundstücks handelt es sich um die geologische Einheit „Krumme Lage (Pfalzpaint-Subformation)“ mit der Gesteinsbeschreibung „Kalkstein, plattig, mit subaquatischen Gleit- und Faltungsstrukturen“.

¹⁵ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

¹⁶ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> Datenabruf am 28.11.2024.

In Hinblick auf den Boden liegt gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern „fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“ vor.

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 237/1 ist - bis auf eine sehr kleine Holzhütte (siehe GA der Forst-SV Wixler vom 11.11.2024, S.3 im Anhang) - 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. Die obenstehenden Ausführungen basieren z.T. auf Informationen Dritter und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung in Zusammenhang mit den oben genannten Annahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten/Schadstoffen möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezialfachverständige beauftragen.

4.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern¹⁷ liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem festgesetzten Über-

¹⁷ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abruf: 28.11.2024.

schwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich¹⁸.

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“¹⁹ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Ja
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Teilfläche im Nordwesten
FFH-Gebiet (Natura 2000):	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²⁰	Nein

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“. Eine Teilfläche im Nordwesten ist als Biotop mit der Bezeichnung „Kleiner, aufgelassener Plattenkalksteinbruch innerhalb eines großen Waldgebietes südlich Pfalzpaint“ ausgewiesen.

4.1.5 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf dem Grundstück.²¹

¹⁸ Wassersensible Bereiche sind weder festgelegte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) jedoch Bereiche, die auf Grund der Topografie im natürlichen Einflussbereich von Gewässern liegen. Dazu gehören beispielsweise Bereiche in der Nähe von Mooren und Auen sowie Grabenstrukturen. An diesen Stellen kann es zu über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder auch vorübergehend hoch anstehendes Grundwasser kommen.
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Abruf: 28.11.2024.

¹⁹ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Abruf: 28.11.2024.

²⁰ 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.

²¹ <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Denkmal, Datenabruf am 28.11.2024.

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. 11, Zwangsversteigerung

Die Eintragung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft hat 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 Stadt Eichstätt vom 24.05.2024 ist das Flurstück zum Stichtag im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Erschließungskosten nach BauGB²² und Herstellungsbeiträge nach KAG²³ wurden nicht erhoben.

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

²³ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

4.2.4 Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie

Flurst. Nr.	Beschreibung
237/1	Grundstück mit insgesamt nahezu rechteckiger Ausformung, darunter rund 42,4 % Wald, 40,2 % ehem. Steinbruch (inzwischen teilw. Wald, z.T. Abraumlagerung) und ca. 17,4 % Waldwege. Die Oberfläche ist uneben. Im Bereich des Steinbruchs und nördlich davon befinden sich teilweise starke schluchtartige Vertiefungen. Die Zuwegung erfolgt über Waldwege. Um das Grundstück herum befinden sich weitere Waldflächen sowie ehemaliger Steinbruch im Norden. Zum Wald (reiner Waldbestand mit Fichten-Kiefern Stangenholz mit Buche, einzelner Ahorn-, Buchen-Nebenbestand, Alter 60 – 60 / 40 Jahre und Fichten-Stangenholz mit vereinzelt Buchen und einzelnen Kiefern, Alter 20 – 40 / 25 Jahre) siehe auch Gutachten der Forst-SV Wixler vom 11.11.2024, Seiten 2 bis 6.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild+Flurkarte (ALKIS), nicht maßstäblich²⁴



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024, EuroGeographics. Datenabruf durch DrFiPa am 28.11.2024.

²⁴ Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Nr. 2401-0943.

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:²⁵

Flächen für die Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Wald
Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, ehemaliger Steinbruch, Wege

6 Verkehrs-/Marktwерtermittlung

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.

Acker und Grünland

Der Gutachterausschuss des Landkreises Eichstätt hat für Acker- und Grünlandflächen der Gemeinden Walting, Eichstätt, Kipfenberg, Pollenfeld und Schernfeld jeweils folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

²⁵ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA, Zu § 3.

Bodenrichtwerte	01.01.2022		01.01.2024	
Gemeinde	Acker	Grünland	Acker	Grünland
Walting	7,00 €	3,00 €	8,00 €	3,00 €
Eichstätt	7,00 €	3,00 €	10,00 €	3,00 €
Kipfenberg*	9,00 €	3,00 €	10,00 €	3,00 €
Pollenfeld	7,50 €	3,00 €	8,00 €	3,00 €
Schernfeld	7,00 €	3,00 €	8,00 €	3,00 €

*ohne Gmkg. Schambach

Die Richtwerte beziehen sich i.d.R. auf landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer regelmäßigen Form in normalem Kulturzustand und einer durchschnittlichen Bonität und Größe.

Waldboden

Für Waldflächen wird in der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses zum 01.01.2024 ein Bodenwert zwischen 1,50 und 2,50 €/m² für das Landkreisgebiet festgesetzt. Der Baumbestand ist darin nicht berücksichtigt.

Steinbruchflächen

Für ausgebeutete, noch nicht wieder verfüllte Steinbruchflächen wird in der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses zum 01.01.2024 ein Bodenwert von 1,00 bis 3,00 €/m², für Grundstücksflächen mit Abraumhalden ein Bodenrichtwert von 1,00 €/m² festgesetzt.

6.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen								
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart¹	Preis €/m²	Boni-tät	Bemerkungen
1	Isenbrunn	7	2023	8.934	A	2,01	45	
2	Eichstätt	6	2023	139	Gr	3,60	58	
3	Eichstätt	9	2022	5.706	A	10,52	56	
4	Landershofen	12	2023	9.436	A	11,98	58	
5	Marienstein, Wasserzell	3	2024	53.649	LN	4,77	57	A und Gr
6	Wasserzell	2	2022	3.518	A	8,00	53	Teilfläche: K.ö.H. (Vorkaufsrecht), Restgrundstück rd. 3.200 m²
7	Wasserzell	5	2022	3.165	A	9,75	42	
8	Wasserzell	5	2022	6.030	A	9,75	47	
9	Wintershof	4	2024	12.300	LN	3,25	26	A überwiegend mit Büschen bewachsen, Ödland Brachland
10	Arnsberg	1	2022	1.603	Gr	2,50	16	
11	Arnsberg	2	2022	1.360	Gr	2,50	16	
12	Arnsberg	5	2022	5.101	A	9,80	47	
13	Biberg	4	2022	8.288	A	9,70	41	
14	Biberg	5	2023	8.288	A	13,27	41	
15	Böhming	6	2024	3.326	Gr	3,01	32	
16	Böhming	12	2022	17.680	A	11,03	29	
17	Buch	5	2024	38.660	A	10,35	47	
18	Irlahüll	5	2024	36.158	Gr	3,04	40	
19	Irlahüll	5	2023	1.000	A	7,00	40	KP insgesamt: XX € (Teilfläche), Anteil landw. Gebäude: ca. 70 %, Anteil Grund u. Boden: ca. 28 % Teilfläche Zufahrtsweg
20	Irlahüll	8	2023	2.300	A	6,40	40	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangabe
21	Kipfenberg, Böhming	7	2022	2.518	Gr	2,67	29	
22	Oberemmendorf	2	2022	11.120	A	7,00	37	
23	Pfahldorf	9	2023	11.120	A	9,00	51	
24	Pfahldorf	12	2023	11.120	A	9,00	28	
25	Pollenfeld	3	2023	11.120	A	5,00	40	
26	Preith	8	2022	11.120	A	11,00	55	
27	Seuversholz	4	2024	11.120	A	10,56	48	
28	Schernfeld	4	2024	11.120	A	8,00	41	
29	Schernfeld	5	2023	11.120	Gr	5,00	50	Teilfläche, K.ö.H., Verk.ö.H., Teilbetrag als Entschädigung
30	Schönfeld	3	2023	11.120	A	7,50	28	
31	Schönfeld	3	2023	11.120	A	10,00	45	Ortsrandlage
32	Schönfeld	2	2022	11.120	A	7,25	31	
33	Schönfeld	6	2024	11.120	A	7,92	30	w weiteres Grundstück wurde im selben Vertrag verkauft (bebaut)
34	Schönfeld	6	2024	11.120	Gr	3,00	31	2 weitere Grundst. Wurden mit der selben Urkunde verkauft
35	Schönfeld	7	2023	11.120	Gr	2,22	34	Wiese mit Hecken
36	Workerszell	12	2023	11.120	A	10,25	44	Ausbau Staatstraße, Teilbetrag als Entschädigung

¹ GF = Gebäude- und Freifläche, G = Garten, A = Acker, Gr = Grünland, LN = landwirtschaftliche Nutzfläche, H = Wald
K.ö.H. = Käufer öffentliche Hand, Verk.ö.H. = Verkäufer öffentliche Hand

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, Wasser-

flächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung oder mit Bodenschätzen nicht für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geeignet. Das gilt auch für Verkäufe mit unbekannten Flächen- oder Wertanteilen der v.g. Nutzungsarten.

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

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.²⁶ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-²⁷ oder Konkursverfahren (Insolvenz)²⁸ und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der ca. zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.²⁹ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des

²⁶ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

²⁷ 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.

²⁸ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

²⁹ Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1376, Rn. 105. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert \pm 1,96 x Standardabweichung.

Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³⁰ 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 Rechtsprechung³¹ 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 iBALIS³² lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	2,01	Fläche mit ca. zwei Drittel Acker, ein Viertel Grünland und Rest unkultivierte Fläche, fast regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, hochwassergefährdet, ca. zur Hälfte Überschwemmungsgebiet (festgesetzt), Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, <u>ortsnah</u> , umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche, 45 BP
2	3,60	Grünland, < 200 m ² , regelmäßige Ausformung, nicht geneigt, hochwassergefährdet, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Zuwegung vorhanden, <u>Ortsrandlage</u> , umgeben von bebauten Flächen, weiteren Grünlandflächen und Gewässer, 58 BP
3	10,52	Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, hochwassergefährdet, Überschwemmungsgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von außerlandwirtschaftlich und weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 56 BP
4	11,98	Ackerfläche, fast regelmäßige Ausformung, nicht geneigt, hochwassergefährdet, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche, durchschnittlich ca. 58 BP

³⁰ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1 \times$ Standardabweichung.

³¹ 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.

³² [https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/)

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
5	4,77	<p>5 Grundstücke:</p> <p>Grundstück 1: Grünland, etwas unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, hochwassergefährdet, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über Grasweg, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, nahe eines Gewässers, 60 BP</p> <p>Grundstück 2: Grünland, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, hochwassergefährdet, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über Grasweg, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, nahe eines Gewässers, durchschnittlich ca. 56 BP</p> <p>Grundstück 3: Grünland, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, größtenteils hochwassergefährdet, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, nahe eines Gewässers, durchschnittlich ca. 56 BP</p> <p>Grundstück 4: Grünland, etwas unregelmäßige Ausformung, kaum geneigt, hochwassergefährdet, größtenteils Überschwemmungsgebiet (festgesetzt), Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, nahe eines Gewässers, <u>ortsnah</u>, durchschnittlich ca. 51 BP</p> <p>Grundstück 5: Grünland, ungünstige Ausformung, < 1.000 m², Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, größtenteils hochwassergefährdet, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, nahe eines Gewässers, durchschnittlich ca. 60 BP</p>
6	8,00	<p>Grünland, regelmäßige Ausformung, nicht geneigt, hochwassergefährdet, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, nahe eines Gewässers, 53 BP</p>
7	9,75	<p>Acker, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, fast regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung geringfügig über anderes Flurstück, umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 42 BP</p>
8	9,75	<p>2 Grundstücke, die nebeneinanderliegen:</p> <p>Grundstück 1: Waldfläche, < 500 m², regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Landschaftsschutzgebiet, als Biotop ausgewiesen, Zuwegung über andere Flurstücke, umgeben von Wald- und Landwirtschaftsflächen, größtenteils keine Bodenschätzung, kleiner Anteil mit 36 BP geschätzt</p> <p>Grundstück 2: größtenteils Ackerfläche, kleiner Waldanteil, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, kleiner Anteil (Waldfläche) als Biotop ausgewiesen, Zuwegung über andere Flurstücke, umgeben von Wald- und Landwirtschaftsflächen, durchschnittlich ca. 47 BP</p>
9	3,25	<p>3 Grundstücke, die nebeneinanderliegen, größtenteils unkultivierte Fläche/Ödland (bewachsen), Rest der Fläche ist Grünland (ca. ein Drittel der Fläche), jeweils regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, kleiner Teil der Gesamtfläche als Biotop ausgewiesen, Zuwegung vorhanden, umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Boden teilweise nicht geschätzt und teilweise 26 BP</p>

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
10	2,50	Grünland, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über Schotter-/Grasweg, umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, 16 BP
11	2,50	Grünland, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über andere Flurstücke, umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, 16 BP
12	9,80	Acker, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, ca. ein Drittel der Fläche ist hochwassergefährdet, ein nur kleiner Anteil ist als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, die gesamte Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 47 BP
13	9,70	Acker, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, fast regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, z.T. an Wald angrenzend, ortsnahe, durchschnittlich ca. 41 BP
14	13,27	Siehe lfd. Nr. 13
15	3,01	Acker, regelmäßige Ausformung, nicht geneigt, größtenteils im Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über Feldweg, <u>Ortsrandlage</u> , 32 BP
16	11,03	Acker, leicht unregelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, geneigt, Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung knapp über anderes Flurstück, umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, <u>ortsnahe</u> , durchschnittlich ca. 29 BP
17	10,35	Acker, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, <u>Ortsrandlage</u> , liegt neben weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 47 BP
18	3,04	2 Grundstücke, die durch einen Feldweg getrennt sind: Grundstück 1: Grünland, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, z.T. angrenzend an Wald, durchschnittlich ca. 41 BP Grundstück 2: Grünland, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, z.T. angrenzend an Wald, durchschnittlich ca. 38 BP
19	7,00	Größtenteils Acker, kleiner Anteil an Grünland und unkultivierter Fläche, fast regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, <u>ortsnahe</u> , umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie unkultivierten Flächen, durchschnittlich ca. 40 BP, bebaute Teilfläche
20	6,40	Siehe lfd. Nr. 19, aber Teilfläche Zufahrtsweg

lfd. Nr.	Preis €/m²	Beschreibung
21	2,67	<p>4 Grundstücke:</p> <p>Grundstück 1: Grünland, ca. 1.000 m², Teil einer Bewirtschaftungseinheit, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, liegt im Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiterem Grünland, 28 BP</p> <p>Grundstück 2: Grünland, ca. 1.000 m², Teil einer Bewirtschaftungseinheit, fast regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, liegt im Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiterem Grünland, 28 BP</p> <p>Grundstück 3: Flurnummer nicht lokalisierbar</p> <p>Grundstück 4: Acker mit kleiner unkultivierten Teilfläche, < 200 m², Teil einer Bewirtschaftungseinheit, regelmäßige Ausformung, nicht geneigt, hochwassergefährdet, liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und im Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, 42 BP</p>
22	7,00	Größtenteils Acker, kleiner Anteil an Grünland (ca. 10 %), leicht unregelmäßige Ausformung, leicht geneigt, liegt im Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über Feldweg, an Waldfläche und an Ackerfläche angrenzend, durchschnittlich ca. 37 BP
23	9,00	Acker, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 51 BP
24	9,00	Acker, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, angrenzend an Waldfläche, ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, durchschnittlich ca. 28 BP
25	5,00	2 Grünlandflächen, die durch einen Feldweg getrennt sind, beide leicht unregelmäßig ausgeformt, kaum geneigt, liegen im Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über Feldweg, z.T. von Waldflächen und z.T. von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, durchschnittlich ca. 40 BP
26	11,00	Acker, leicht unregelmäßige Ausformung, kaum geneigt, liegt im Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung über Feldweg, umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 55 BP
27	10,56	<p>3 Grundstücke:</p> <p>Grundstück 1: größtenteils Grünland, kleine Ackerteilfläche, regelmäßige Ausformung, kaum geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 48 BP</p> <p>Grundstück 2: Acker, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, kaum geneigt, Zuwegung über andere Flurstücke, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 47 BP</p> <p>Grundstück 3: Acker, fast regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nicht geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, 49 BP</p>
28	8,00	Acker, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, v.a. von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, durchschnittlich ca. 41 BP
29	5,00	Teilfläche Grünland, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, liegt im Landschaftsschutzgebiet, Zuwegung vorhanden, angrenzend an Straße und Waldfläche, 50 BP

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
30	7,50	Acker, fast regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, <u>ortsnah</u> , angrenzend an Waldfläche und an landwirtschaftlich genutzte Flächen, durchschnittlich ca. 28 BP
31	10,00	Acker, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, <u>ortsnah</u> , umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 45 BP
32	7,25	Acker, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 31 BP
33	7,92	Acker, regelmäßige Ausformung, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, geneigt, Zuwegung über Feldweg, <u>Ortsrandlage</u> , umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 30 BP
34	3,00	Grünland, kleiner Anteil an unkultivierter Fläche (ca. 10 %), fast regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, durchschnittlich ca. 31 BP
35	2,22	Grünland mit Landschaftselementen/Hecken (knapp 10 % der Fläche), fast regelmäßige Ausformung, v.a. zur Mitte des Flurstücks geneigt, leichte Senke, Landschaftselemente als Biotop ausgewiesen, Zuwegung vorhanden, von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, durchschnittlich ca. 34 BP
36	10,25	Fläche mit ca. 35 % Grünland, ca. 65 % Acker, regelmäßige Ausformung, leichte bis mittlere Neigung, Zuwegung vorhanden, <u>Ortsrandlage</u> , 29-60 BP, durchschnittlich ca. 44 BP

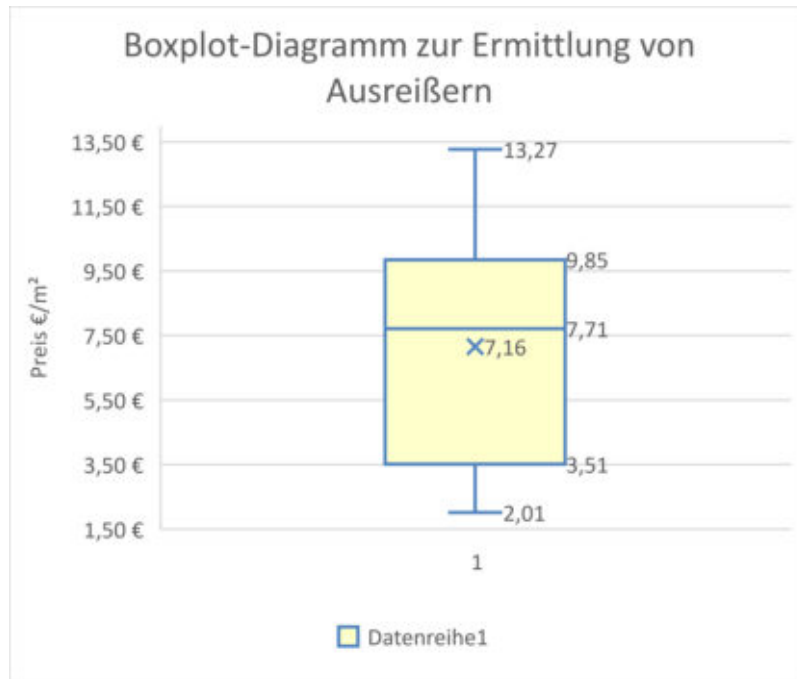
6.3.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms³³ kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.

Die Box entspricht dem Wertebereich, in dem die mittleren 50 % der Kaufpreise liegen. Sie wird durch das untere (erste) Quartil, in dem sich 25 % der Kaufpreise befinden, und das obere (dritte) Quartil, in dem sich 75 % der Daten befinden, begrenzt. Neben dem Minimum (dem niedrigsten Preis) ist auch das Maximum (der höchste Preis) abgebildet. Die Länge der Box entspricht dem Interquartilsabstand (engl. interquartile range, IQR). Der arithmetische Mittelwert und der Median sind angegeben. Durch die Lage des Medians innerhalb der Box wird die Schiefe der den Daten zugrundeliegenden

³³ Explorative Methode zur grafischen Darstellung der wesentlichen summarischen Charakteristika einer Reihe von Daten/Werten. Precht, M.: Bio-Statistik, 4. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, 1987, S. 59 ff. <https://de.wikipedia.org/wiki/Box-Plot>, Datenabruf am 08.05.2024.

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:

€/m²	Beschreibung
2,01	Minimum
3,51	Q1
7,71	Median
9,85	Q3
13,27	Maximum
7,16	arithm. Mittel
6,34	IQR
9,51	$1,5 \times \text{IQR}$
-5,99	untere Ausreißergrenze
19,36	obere Ausreißergrenze

Kaufpreise von theoretisch unter $-5,99 \text{ €/m}^2$ und von über $19,36 \text{ €/m}^2$ sind nach dem Boxplot Diagramm als Ausreißer zu beurteilen. Der niedrigste Kaufpreis beträgt $2,01 \text{ €/m}^2$ (lfd. Nr. 1) und der höchste Kaufpreis $13,27 \text{ €/m}^2$ (lfd. Nr. 14), sodass nach dem Box-Plot-Test keine Ausreißer nach oben und keine Ausreißer nach unten festzustellen sind.

Dennoch sind folgende Kaufpreise nicht zum Vergleich geeignet und werden deshalb ausgeschieden:

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund des Ausscheidens
1	2,01	Nutzung Acker, Grünland und unkultivierte Fläche, hochwassergefährdet, sehr niedriger Kaufpreis für Ackerfläche
2	3,60	< 200 m ² , hochwassergefährdet, Ortsrandlage, neben Gewässer
6	8,00	sehr hoher KP für Grünland, ortsnahe
8	9,75	teilw. Waldfläche, siehe lfd. Nr. 7 (anliegende Fläche)
9	3,25	größtenteils unkultivierte Fläche/Ödland
10	2,50	sehr niedrige Bonität, lt. Kaufpreissammlung Brachland
11	2,50	sehr niedrige Bonität, siehe lfd. Nr. 10 (anliegende Fläche)
14	13,27	siehe lfd. Nr. 13, ein Jahr später knapp 37 % höherer KP, allg. hoher KP
15	3,01	sehr niedriger KP für Acker mit Ortsrandlage
19	7,00	bebaute TF, ortsnahe
20	6,40	TF Zufahrtsweg, ortsnahe, gleiche Flurnummer wie lfd. Nr. 19
21	2,67	TF mit Flurnummer nicht lokalisierbar, andere TF mit unterschiedlicher Nutzung (Acker und Grünland), TF hochwassergefährdet

6.3.4 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Da für Ackerflächen in der Gemarkung Pfalzpaint und Umgebung erfahrungsgemäß ein höherer Preis als für Grünland bezahlt wird, werden die Flächen nach Acker und Grünland getrennt ausgewertet.

Acker

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

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund	Vergleichswert €/m ²
3	10,52	Bonität (56 BP), Nähe Eichstätt Abschlag -20 %	8,42
4	11,98	Bonität (58 BP), Nähe Eichstätt Abschlag -20 %	9,58
16	11,03	ortsnah Abschlag -10 %	9,93
17	10,35	Ortsrandlage Abschlag -15 %	8,80
22	7,00	TF Grünland Zuschlag +5 %	7,35
24	9,00	Bonität (28 BP) Zuschlag +5 %	9,45
26	11,00	Bonität (55 BP) Abschlag -5 %	10,45
30	7,50	Bonität (28 BP), ortsnah Abschlag -5 %	7,13
31	10,00	ortsnah Abschlag -10 %	9,00
32	7,25	Bonität (31 BP) Zuschlag +5 %	7,61
33	7,92	Bonität (30 BP), ortsnah Abschlag -5 %	7,52

Bei den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 weisen die Gemeinden Eichstätt und Kipfenberg (10 €/m²) einen um 25 % höheren Wert als die Gemeinden Walting, Pollenfeld und Schernfeld (8 €/m²) auf bzw. der letztgenannte Richtwert ist um 20 % niedriger als in Eichstätt und Kipfenberg. Dieses erhöhte Preisniveau zeigen die Kaufpreise der lfd. Nrn. 3 und 4 aufgrund der Nähe zu Eichstätt. Deshalb wurde bei diesen Kaufpreisen ein Abschlag von –20 % vorgenommen. Bei den Kaufpreisen der Gemeinde Kipfenberg konnte im Gegensatz zu den anderen Gemeinden durchschnittlich kein erhöhtes Preisniveau festgestellt werden. Deshalb wurden diese Kaufpreise nicht wegen ihrer Lage angepasst. Des Weiteren wurden Zu- und Abschläge aufgrund von Ortsnähe, hoher oder niedriger Bonität sowie abweichender Nutzungen von Teilflächen vorgenommen.

Nach Anpassung der Kaufpreise stellt sich das Bild wie folgt dar:

Auswertung der angepassten Kaufpreise Acker									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Bonität	Lage	Bemerkungen
3	Eichstätt	9	2022	5.706	A	8,42	48	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangabe	KP angepasst
4	Landershofen	12	2023	9.436	A	9,58	50		KP angepasst
7	Wasserzell	5	2022	3.165	A	9,75	42		
12	Arnsberg	5	2022	5.101	A	9,80	47		
13	Biberg	4	2022	8.288	A	9,70	41		KP angepasst
16	Böhming	12	2022	17.680	A	9,93	29		KP angepasst
17	Buch	5	2024	38.660	A	8,80	47		KP angepasst
22	Oberemmdorf	2	2022	11.120	A	7,35	37		KP angepasst
23	Prähldorf	9	2023	6.689	A	9,00	51		
24	Prähldorf	12	2023	14.297	A	9,45	36		KP angepasst
26	Preith	8	2022	11.912	A	10,45	47		KP angepasst
27	Seuversholz	4	2024	31.322	A	10,56	48		
28	Schernfeld	4	2024	31.634	A	8,00	41		
30	Schönfeld	3	2023	21.157	A	7,13	36		KP angepasst
31	Schönfeld	3	2023	43.006	A	9,00	45		KP angepasst
32	Schönfeld	2	2022	38.620	A	7,61	39		KP angepasst
33	Schönfeld	6	2024	6.060	A	7,52	38		KP angepasst
36	Workerszell	12	2023	2.890	A	10,25	44		
Anzahl Vergleichspreise				18		18	Sick		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				2.890 m ²		7,13 €/m ²			Mittelwert Bonität
Größte Fläche/höchster Preis				43.006 m ²		10,56 €/m ²			43
Arithmetischer Mittelwert				17.041 m ²		9,02 €/m ²			Mittelwert 2022 (8 KP)
Standardabweichung				13.583 m ²		1,11 €/m ²			9,13
Variationskoeffizient				79,71 %		12,31 %			Mittelwert 2023 (6 KP)
Mittlerer Schwankungsbereich von				3.458 m ²		7,91 €/m ²			9,07
bis				30.624 m ²		10,13 €/m ²			Mittelwert 2024 (4 KP)
Zwei-Sigma-Regel von				6,84 €/m ² bis		11,20 €/m ²			8,72
Gewogenes arithmetisches Mittel				16.689 m ²		8,83 €/m ²			
Median (Zentralwert)				11.516 m ²		9,23 €/m ²			

Aus 18 verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 7,13 €/m² bis 10,56 €/m². Der arithmetische Mittelwert³⁴ beträgt 9,02 €/m² bei einer Standardabweichung³⁵ von 1,11 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)³⁶ von 12,31 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 2.890 m² und 43.006 m² (Mittelwert 17.041 m²).

Die mittlere Schwankungsbreite³⁷ der Kaufpreise reicht von 7,91 €/m² bis 10,13 €/m².

³⁴ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

³⁵ 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.

³⁶ 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.

³⁷ 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.

Das gewogene arithmetische Mittel und der Median³⁸ wurden mit 8,83 €/m² bzw. mit 9,23 €/m² ermittelt. Die Kaufpreise liegen innerhalb der Grenzen der Zwei-Sigma-Regel.

Grünland

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

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund	Vergleichswert €/m ²
5	4,77	Bonität (57 BP) Abschlag -5 %	4,53
34	3,00	unkultivierte TF Zuschlag +5 %	3,15
35	2,22	Landschaftselemente/Hecken, Neigung Zuschlag +10 %	2,44

Bei der Lokalisierung der lfd. Nrn. 5 und 25 konnte man feststellen, dass es sich um Grünlandflächen handelt. Deshalb werden diese Kaufpreise zur Auswertung der Grünlandkaufpreise herangezogen. Zu- und Abschläge wurden aufgrund hoher oder niedriger Bonität sowie unterschiedlichen Nutzungen von Teilflächen vorgenommen. Nach Anpassung der Kaufpreise stellt sich das Bild wie folgt dar:

Auswertung der angepassten Kaufpreise Grünland									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Bonität	Lage	Bemerkungen
5	Marienstein, Wasserzell	3	2024	53.649	Gr	4,53	49	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangabe	KP angepasst
18	Irlahüll	5	2024	36.158	Gr	3,04	40		
25	Pollenfeld	3	2023	12.434	Gr	5,00	40		
29	Schernfeld	5	2023	2.634	Gr	5,00	50		
34	Schönfeld	6	2024	7.787	Gr	3,15	31		KP angepasst
35	Schönfeld	7	2023	20.271	Gr	2,44	34		KP angepasst
Anzahl Vergleichspreise				6		6	Stück		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				2.634	m ²	2,44	€/m ²		Mittelwert Bonität
Größte Fläche/höchster Preis				53.649	m ²	5,00	€/m ²		41
Arithmetischer Mittelwert				22.156	m ²	3,86	€/m ²		
Standardabweichung				19.357	m ²	1,12	€/m ²		
Variationskoeffizient				87,37	%	29,02	%		Mittelwert 2023 (3 KP)
Mittlerer Schwankungsbereich von				2.799	m ²	2,74	€/m ²		4,15
bis				41.513	m ²	4,98	€/m ²		Mittelwert 2024 (3 KP)
Zwei-Sigma-Regel von				1,66	€/m ² bis	6,06	€/m ²		3,57
Gewogenes arithmetisches Mittel				21.693	m ²	3,78	€/m ²		
Median (Zentralwert)				16.353	m ²	3,84	€/m ²		

³⁸ 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.

Aus 6 verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 2,44 €/m² bis 5,00 €/m². Der arithmetische Mittelwert beträgt 3,86 €/m² bei einer Standardabweichung von 1,12 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung) von 29,02 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 2.634 m² und 53.649 m² (Mittelwert 22.156 m²).

Die mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise reicht von 2,74 €/m² bis 4,98 €/m². Das gewogene arithmetische Mittel und der Median wurden mit 3,78 €/m² bzw. mit 3,84 €/m² ermittelt. Die Kaufpreise liegen innerhalb der Grenzen der Zwei-Sigma-Regel.

6.3.5 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte aus der Statistik

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Pfalzpaint ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik³⁹ mit zur Auswertung herangezogen.

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.

³⁹ 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 Eichstätt wurden für den Zeitraum 2018 bis 2023 folgende Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht:

Landkreis Eichstätt									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ¹	Kaufwert in €/EMZ
		€/m²	%						
2018	9,61	---	---		36	1,35	49	4.867	19,75
2019	11,67	2,06	21,44	1,2144	25	1,66	47	4.695	24,86
2020	13,13	1,46	12,51	1,1251	31	1,27	49	4.937	26,60
MW	11,47	2018 bis 2020		1,1689	31	1,43	48	4.833	23,74
2021	11,53	-1,60	-12,19	0,8781	74	1,32			
2022	13,61	2,08	18,04	1,1804	46	1,20			
2023	15,93	2,32	17,05	1,1705	24	1,80			
MW	13,69	2021 bis 2023		1,1754	48	1,44			
MW	13,55	2020 bis 2023		1,0666	44	1,40			

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

*Beim WF Mittelwert als geometr. Mittel

¹ Ertragsmesszahl

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert⁴⁰. Daher sind die ab 2021 erfassten Preise bzw. die Kaufwerte ggf. nicht mehr mit den Jahren vor 2021 unmittelbar vergleichbar. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Für 2024 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Kaufwerte im Landkreis Eichstätt sind von 2018 auf 2019 um +21,44 % gestiegen. Im Jahr 2020 stiegen sie weiter um +12,51 %. Nachdem die Kaufwerte 2021 um –12,19 % gesunken sind, erfolgte 2022 wieder eine Erhöhung um +18,04 %. Auch im Jahr 2023 ist nochmals ein Anstieg zu verzeichnen (+17,05 %).

Im Zeitraum von 2021 bis 2023 (zwei Jahre) betrug die durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufwerte 17,54 %.

$$11,53 \text{ €/m}^2 \times 1,1754^2 = 15,93 \text{ €/m}^2$$

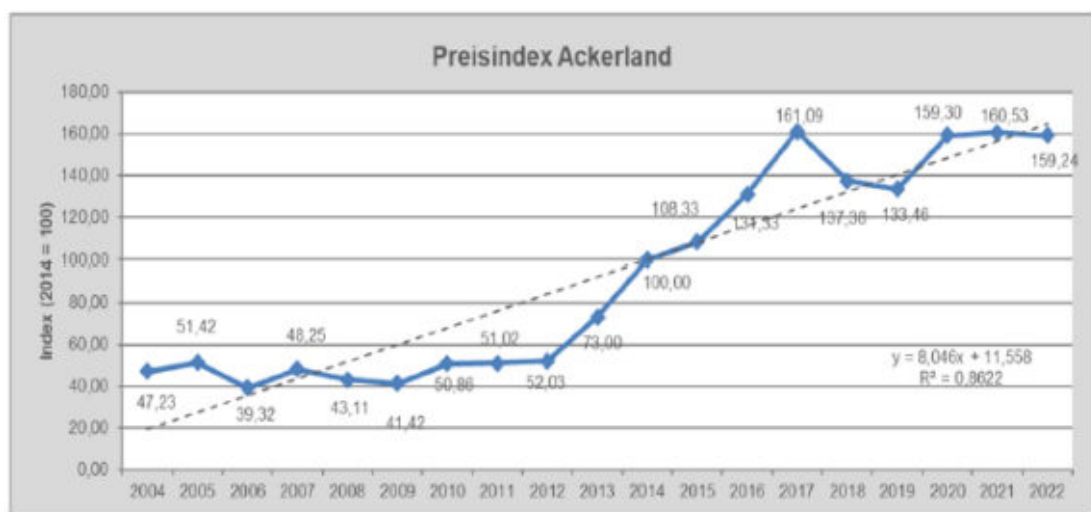
⁴⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2021, Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke nach kreisfreien Städten und Landkreisen – LF und Methodische Hinweise, S. 4 und 5 (u.a. begriffliche und definitorische Anpassungen, Standardisierungen von Merkmalsausprägungen, Aufnahme neuer Merkmale, Wechsel der Berichtsstellen von den Finanzämtern hin zu den Gutachterausschüssen, Unterschied zwischen LF und FdIN).

Im Zeitraum von 2020 bis 2023 (drei Jahre) betrug die durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufwerte nur 6,66 %.

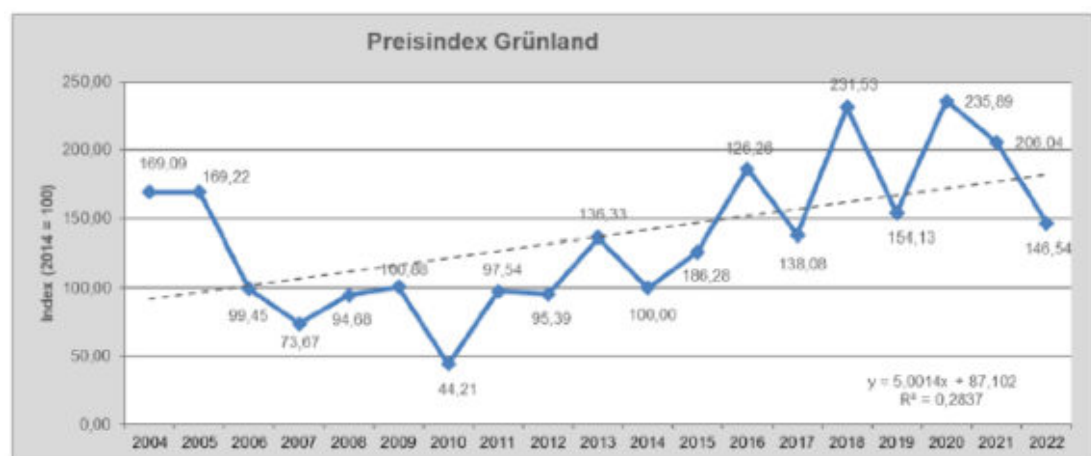
$$13,13 \text{ €/m}^2 \times 1,0666^3 = 15,93 \text{ €/m}^2$$

Immobilienmarktbericht

Im Immobilienmarktbericht 2002 – 2022 für den Landkreis Eichstätt werden folgende Preisindexe für Acker- und Grünland dargestellt:



Im Immobilienmarktbericht heißt es folgendes: „Die Preise für Ackerland zeigten über die letzten knapp 20 Jahre einen deutlichen Aufwärtstrend mit einem starken Anstieg ab 2012 – in den Jahren 2020 bis 2022 jedoch blieben die Preise im Schnitt relativ stabil.“



Auch die Grünlandpreise des Landkreises Eichstätt zeigten in den letzten Jahren (2017 – 2022) kaum Preissteigerungen. Stattdessen kann man hohe Preisschwankungen erkennen.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Ackerflächen

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte		Ø jährl. Steigerung*	
		01.01.2022	01.01.2024	2022-2024	%
Gemeinde	Nutzung			Wachstumsf.	
Walting	Acker	7,00 €	8,00 €	1,0690	6,90
Eichstätt	Acker	7,00 €	10,00 €	1,1952	19,52
Kipfenberg	Acker	9,00 €	10,00 €	1,0541	5,41
Pollenfeld	Acker	7,50 €	8,00 €	1,0328	3,28
Schernfeld	Acker	7,00 €	8,00 €	1,0690	6,90
*geometrisches Mittel		Mittelwert ohne Eichstätt			5,62

Die Bodenrichtwerte für Ackerflächen sind in den Gemeinden Walting, Eichstätt, Kipfenberg, Pollenfeld und Schernfeld von 2022 auf 2024 unterschiedlich stark gestiegen. Die durchschnittlichen jährlichen Steigerungen liegen für die Gemeinden zwischen 3,28 % (Pollenfeld) und 19,52 % (Eichstätt). Abgesehen von Eichstätt liegen die durchschnittlichen jährlichen Steigerungen alle unter 7 %. Demnach ist die Steigerung von 19,52 % mit Vorsicht zu betrachten und ggf. als Ausreißer anzusehen. Es ist nicht auszuschließen, dass hier Nachholeffekte für die starke Steigerung verantwortlich sind.

Das arithmetische Mittel der durchschnittlichen Steigerungen der Gemeinden außer Eichstätt beträgt 5,62 %.

Grünlandflächen

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte		Ø jährl. Steigerung*	
		01.01.2022	01.01.2024	2022-2024	%
Gemeinde	Nutzung			Wachstumsf.	
Walting	Grünland	3,00 €	3,00 €	1,0000	0,00
Eichstätt	Grünland	3,00 €	3,00 €	1,0000	0,00
Kipfenberg	Grünland	3,00 €	3,00 €	1,0000	0,00
Pollenfeld	Grünland	3,00 €	3,00 €	1,0000	0,00
Schernfeld	Grünland	3,00 €	3,00 €	1,0000	0,00

*geometrisches Mittel

Die Bodenrichtwerte für Grünlandflächen sind in den Gemeinden Walting, Eichstätt, Kipfenberg, Pollenfeld und Schernfeld von 2022 auf 2024 unverändert auf einem Niveau von 3,00 €/m² geblieben.

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Ackerflächen

Eine Anpassung des Richtwerts und der Kaufpreise an den Wertstichtag wird nicht vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für Acker auch zum Wertstichtag noch angemessen und marktgerecht ist.

Die Datengrundlage zeigt zum einen, dass die Bodenrichtwerte für Ackerflächen – mit Ausnahme der Gemeinde Eichstätt – von 2022-2024 noch leicht angestiegen sind (Ø +5,62 %). Zum anderen weisen die aktuellsten Kaufwerte (2020-2023) keine hohe Steigung mehr auf (Ø +6,66 %). Für 2024 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht. Der Immobilienmarktbericht zeigt, dass die Ackerpreise zuletzt auf hohem Niveau relativ stabil geblieben sind.

Auch die 18 Kaufpreise für Ackerland zeigen von 2022 bis 2024 keine signifikante Steigerung.

Aufgrund der Erfahrungen des Unterzeichners ist die aktuelle Marktlage zudem von Vorsicht geprägt. Siehe dazu auch Kapitel 2.5 – Regionaler Grundstücksmarkt.

Grünlandflächen

Eine Anpassung des Richtwerts und der Kaufpreise an den Wertstichtag wird nicht vorgenommen. Aus den Bodenrichtwerten, den Kaufpreisen, den Kaufwerten aus der Statistik und dem Immobilienmarktbericht ist von 2020 bis 2022 bzw. von 2022 bis 2023 keine signifikante Änderung des Wert- bzw. Preisniveaus abzuleiten.

6.3.6 Basiswerte Landwirtschaft

Acker

Der Basiswert für Acker wird aus den Kaufpreisen und nicht aus dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 abgeleitet, da ausreichend Kaufpreise (18) vorliegen. Das höhere Preisniveau, das die Bodenrichtwerte der Gemeinden Eichstätt und Kipfenberg zeigen, konnte anhand der vorliegenden Kaufpreise nur für die Gemeinde Eichstätt (Flächen mit Nähe zu Eichstätt) bestätigt werden. Die Kaufpreise wurden entsprechend angepasst.

Insgesamt ist nach Auswertung der Richtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ein Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für Ackerflächen ohne Stadt-/Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁴¹ von

$$(9,02 + 9,23) \text{ €/m}^2 / 2 = 9,125 \text{ €/m}^2$$

rd. 9,10 €/m²

angemessen und marktgerecht.

Grünland

Der Basiswert für Grünland wird ebenfalls aus den Kaufpreisen und nicht aus dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 abgeleitet. Auch liegen die Kaufpreise im Mittel über dem Bodenrichtwert. Insgesamt ist nach Auswertung der Richtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ein Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für Grünlandflächen ohne Stadt-/Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁴² von

$$(3,86 + 3,84) \text{ €/m}^2 / 2 = 3,85 \text{ €/m}^2$$

rd. 3,80 €/m²

angemessen und marktgerecht.

⁴¹ Größe ca. 0,29 bis 4,30 ha (Ø ca. 1,70 ha), Bonität ca. 43 BP, Ausformung regelmäßig bis (leicht) unregelmäßig, Topografie eben bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

⁴² Größe ca. 0,26 bis 5,36 ha (Ø ca. 2,22 ha), Bonität ca. 41 BP, Ausformung regelmäßig bis (leicht) unregelmäßig, Topografie eben bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

6.4 Werteinstufung

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

Flurstück Nr.:	237/1
Gemarkung:	Pfalzpaint
Größe:	3.407 m ²
Lage:	westlich der A 9, südlich der Altmühl, zwischen Eichstätt und Denkendorf, südlich von Pfalzpaint, westlich/nördlich der St 2336, östlich von Walting
Art der Nutzung:	gemäß LK: 1.444 m ² Forstwirtschaftsfläche 1.369 m ² Steinbruch 594 m ² Weg tatsächliche Nutzung: 811 m ² lichtgeschlossene Bestockung (Wald, Weg) 1.152 m ² ehem. Steinbruch, Weg 1.444 m ² Forstwirtschaftsfläche ⁴³
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut
Bonität:	nicht geschätzt
Ausformung:	nahezu rechteckig, regelmäßige Ausformung
Oberfläche:	uneben mit teilw. starken Vertiefungen
Zuwegung:	Waldwege
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. (Zwangsversteigerungsvermerk)
Planerische Darstellung:	Fläche für die Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

⁴³ Siehe Anhang, Gutachten der Forstsachverständigen Wixler vom 11.11.2024, S. 2 bis 6.

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität:

Fläche für die Forstwirtschaft gemäß § 3 (1)
ImmoWertV, Waldfläche,
Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV,
ehemaliger Steinbruch, Weg

Werteinstufung

Zur Werteinstufung wird das Flurstück 237/1 nach dessen tatsächlicher Nutzung in 4 Teilflächen unterteilt, die in folgender Abbildung entnommen werden kann (siehe auch Gutachten der Forst-SV Wixler im Anhang des GA).



Bei den Teilflächen 1 und 2 handelt es sich um reinen Waldbestand mit Fichten-Kiefern Stangenholz mit Buche, einzelner Ahorn-, Buchen-Nebenbestand, Alter 60 – 60 / 40 Jahre und um Fichten-Stangenholz mit vereinzelt Buchen und einzelnen Kiefern, Alter 20 – 40 / 25 Jahre (siehe Anhang, Gutachten der Forstsachverständigen Wixler vom 11.11.2024, Teilflächen 1 und 2).

Bei den Teilflächen 3 und 4 handelt es sich um ehemaligen Steinbruch. Bei Teilfläche 3 liegt Steinbruch mit z.T. Abraumlagerung und einzelner Naturverjüngung aus Fichte und z.T. Weg vor. Auf Teilfläche 4 findet sich eine lichtgeschlossene, ungleichaltrige Bestockung aus verschiedenen Baumarten (Fichte, Buche, Weide, Birke, Aspe, Kiefer, Esche, teilw. Sträucher) und z.T. Weg wieder. Der bestockte Teil kann inzwischen als Wald angesehen werden.

Teilflächen 1 und 2 zu ca. 1.444 m²

Siehe Anhang, Gutachten der Forst-SV Wixler vom 11.11.2024,
S. 8, Waldteilflächen 1 und 2

Verkehrswert der TF 1 und 2	3,64 €/m ²	<u>5.250,00 €</u>
-----------------------------	-----------------------	-------------------

Teilfläche 3 zu ca. 1.152 m²

Unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte für ausgebeutete, noch nicht wieder verfüllte Steinbruchflächen zum 01.01.2024 (1,00 – 3,00 €/m²), für Grundstücksflächen mit Abraumhalden von 1,00 €/m² und für Waldboden von 1,50 bis 2,50 €/m² sowie der Bodenbeschaffenheit (uneben mit teilw. starken Vertiefungen) wird für den Boden einschließlich Weg ein Wert von 1,00 €/m² als angemessen und marktgerecht angesehen.

Das entspricht dem 0,4-fachen des Bodenwertes für den Waldboden der Teilflächen 1 und 2 gemäß Gutachten der Forstsachverständigen Wixler von 2,50 €/m² (siehe Anhang).

Bei dem Aufwuchs (vereinzelte Naturverjüngung aus Fichte) handelt es sich um keinen wirtschaftlich nutzbaren Bestand. Somit erfolgt kein Wertansatz für Holzbestand.

Der Verkehrswert ergibt sich wie folgt:

Verkehrswert TF 2 einschließlich Bestand				
1.152 m ²	x	1,00 €/m ²	=	<u>1.152,00 €</u>

Teilfläche 4 zu ca. 811 m²

Bodenwert TF 4

Unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte für Waldflächen vom 01.01.2024 (1,50 bis 2,50 €/m², siehe Kapitel 6.1) und der Bodenbeschaffenheit (ehemaliger Steinbruch mit teilw. starken Vertiefungen) wird für den Boden einschließlich Weg ein Wert von 1,50 €/m² als angemessen und marktgerecht angesehen.

Das entspricht dem 0,6-fachen des Bodenwertes für den Waldboden der Teilflächen 1 und 2 gemäß Gutachten der Forstsachverständigen Wixler von 2,50 €/m² (siehe Anhang, S. 6).

$$\begin{array}{rcll} \text{Bodenwert TF 4 ehem. Steinbruch} & & & \\ 811 \text{ m}^2 & \times & 1,50 \text{ €/m}^2 & = & 1.216,50 \text{ €} \end{array}$$

Bestand/Bestockung TF 4

ehemaliger Steinbruch mit licht-geschlossener, ungleichaltriger Bestockung aus Fichte, Buche, Birke, Aspe, Kiefer, Buche, Esche

Nach Auskunft der Forstsachverständigen Wixler (E-Mail vom 14.10.2024), kann für den Bestand⁴⁴ auf der Teilfläche 4 ein Wert von durchschnittlich ca. 0,46 €/m² angesetzt werden.

$$\begin{array}{rcll} \text{Bestandeswert TF 4 ehem. Steinbruch} & & & \\ 811 \text{ m}^2 & \times & 0,46 \text{ €/m}^2 & = & 373,06 \text{ €} \end{array}$$

Der Verkehrswert der TF 4 ergibt sich wie folgt:

$$\begin{array}{rcll} \text{Verkehrswert TF 4 einschließlich Holzbestand} & & & \\ 811 \text{ m}^2 & \times & 1,96 \text{ €/m}^2 & = & \underline{\underline{1.589,56 \text{ €}}} \end{array}$$

⁴⁴ Dickung, Fichte, Kiefer, SLBH.

7 Ergebnis

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

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte unbelastet			
Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert	
	m²	€	€/m²
237/1	3.407	7.991,56	2,35
Gesamt	3.407	7.991,56	2,35
Gesamt gerundet		8.000,00	2,35

Vom Verkehrs-/Marktwert entfallen ca. folgende Anteile auf die Boden- und die Bestandswerte:

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktanteile					
Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwertanteile ca.			Anteil Boden
	m²	Bodenwert €	Bestand €	Gesamt €	
237/1	3.407	5.913,42	2.078,14	7.991,56	74,00%
Gesamt	3.407	7.991,56		Anteil Bestand	26,00%
Gesamt gerundet		8.000,00			

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.

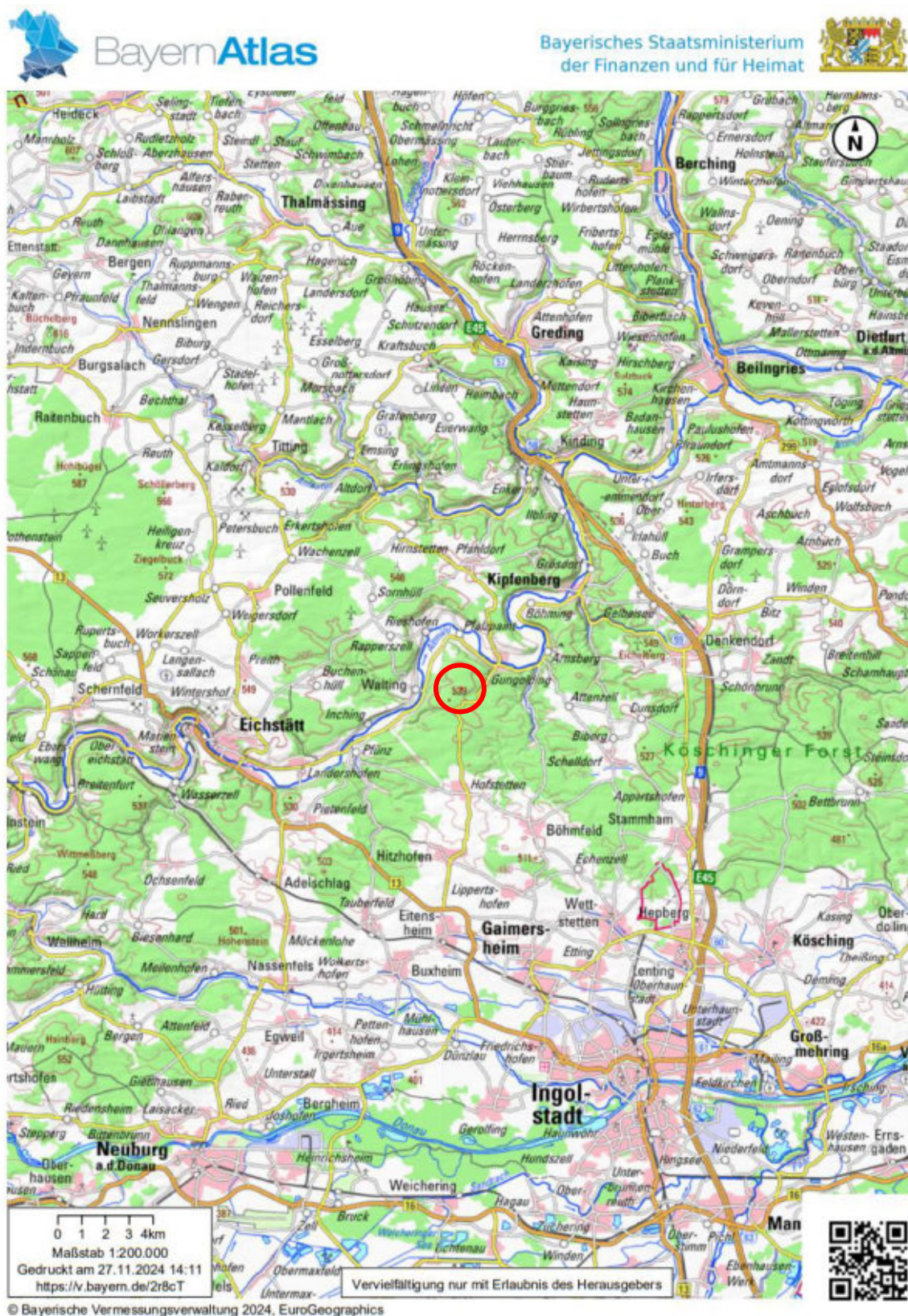
Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 04.12.2024

Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner



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. Abruf durch DrFiPa am 27.11.2024. 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.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt - Außenstelle Eichstätt -

Residenzplatz 4
85072 Eichstätt

Flurstück: 276
Gemarkung: Pfalzpaint

Gemeinde: Walting
Landkreis: Eichstätt
Bezirk: Oberbayern

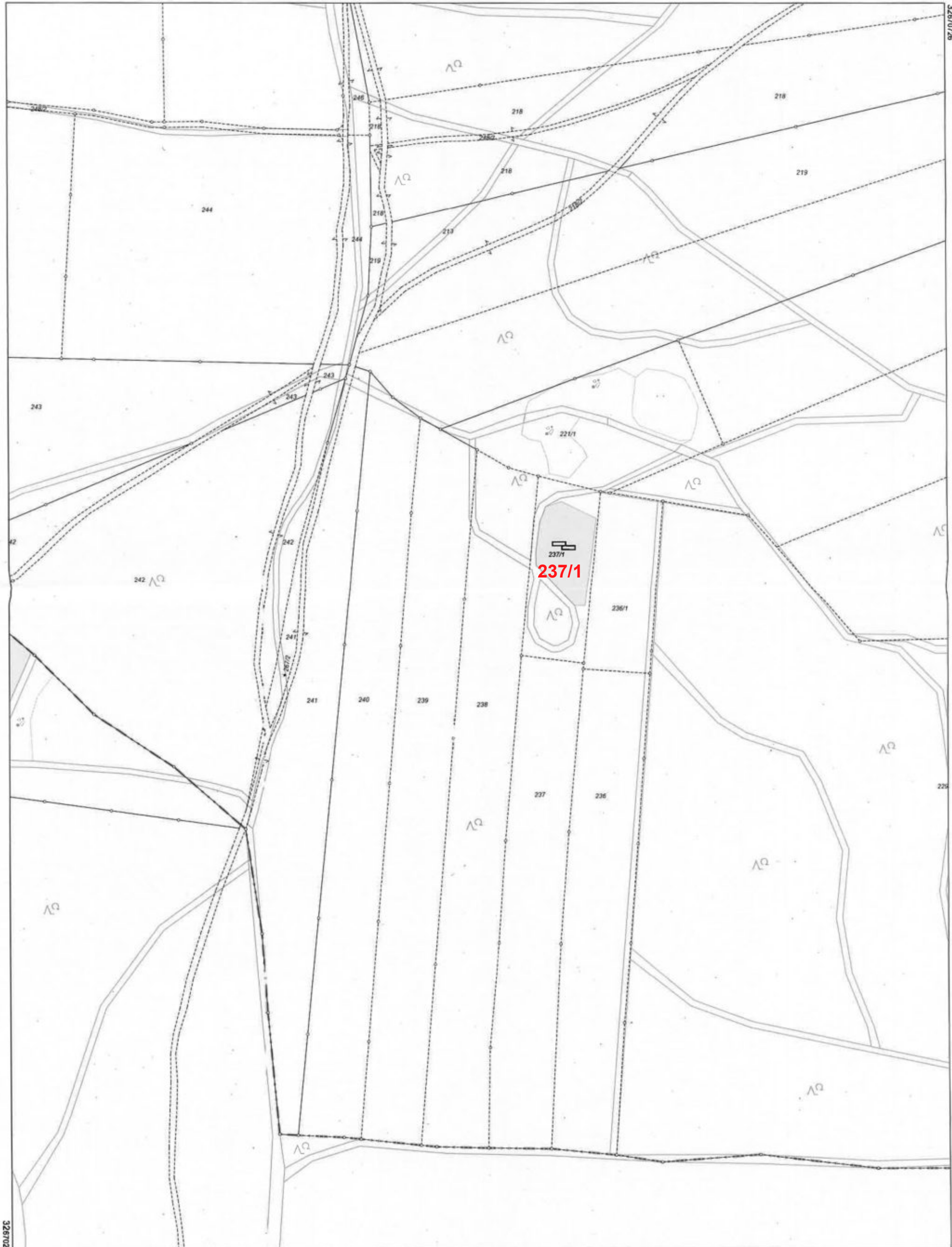
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 30.04.2024

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024

5420640



32670212

Maßstab 1:2000 0 10 20 30 40 50 60 Meter

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

Verkleinerung, nicht maßstäblich, nicht zur Maßnahme geeignet

Beschriftung ergänzt durch Dr. Fischer & Partner

Anlage 2

Anlage 4.0



Bild Nr. 1

**Ortstermin am
04.06.2024**

Waldweg zu Flur-
stück 237/1

Standort an der
westlichen Grenze
von 237/1

Blick Richtung
Westen



Bild Nr. 2

Waldweg der Flur-
stücksnummer
237/1

Standort an der
westlichen Grenze
von 237/1

Blick Richtung
Osten/Südosten

links vom Weg:
ehem. Steinbruch

Anlage 4.1



Bild Nr. 3

ehem. Steinbruch
auf Flurstück 237/1



Bild Nr. 4

Vertiefung im Be-
reich des Stein-
bruchs auf Flur-
stück 237/1

Anlage 4.2



Bild Nr. 5

ehem. Steinbruch
auf Flurstück 237/1



Bild Nr. 6

ehem. Steinbruch
auf Flurstück 237/1

Anlage 4.3



Bild Nr. 7

südliche Waldteil-
fläche auf Flur-
stück 237/1

Standort auf dem
Weg, der durch
das Flurstück
237/1 verläuft

Blick Richtung
Süden



Bild Nr. 8

Waldbestand im
südlichen Bereich
des Flurstücks
237/1

Anlage 4.4



Bild Nr. 9

südwestlicher Bereich des Flurstücks 237/1



Bild Nr. 10

nordöstlicher Teil von Flurstück 237/1

Wald mit schluchtartiger Vertiefung

Anlage 4.5



Bild Nr. 11

nordöstlicher Teil
von Flurstück
237/1

Standort am Nord-
osteck von Flurst.
237/1

Blick Richtung
Südwesten



Bild Nr. 12

Waldweg zu Flur-
stück 237/1

Standort beim
nordöstlichen Eck
von 237/1

Blick Richtung
Nordosten/Osten

A n h a n g

Gutachten der Forstsachverständigen Karin Wixler vom 11.11.2024

Diplom - Forstwirtin Karin Wixler

Öffentlich bestellte und beeidigte Sachverständige für Forsteinrichtung

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Neuburg-Schrobenhausen

Von Reisach Str. 11, 86643 Rennertshofen, T: 08434 / 920125, Fax: 08434 / 920126



Waldwertschätzung für das Grundstück 237/1 in Pfalzpaint 2 K 1/24



Bild 1: Bestand 1 mit Rückeweg im Vordergrund

Anlagen: - Lageplan

1. Allgemeines

1.1. Stichtag der Bewertung: 17.09.2024

1.2. Fläche

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Fläche	Waldfläche
Eichstätt	Pfalzpaint	237/1	0,3407 ha	0,1444 ha

Tab. 1: Flächenübersicht

Das Gutachten bezieht sich lediglich auf die beiden Waldflächen (vgl. Lageplan im Anhang; Bestandesfläche 1 und 2 mit einer Fläche von 0,1444 ha.

Als Grundlage für die Waldbewertung gelten die im Grundbuch angegebene Fläche.

1.3. Eigentümer und Rechtsbelastungen

Das Grundstück gehört einer Erbengemeinschaft. Im Grundbuch sind keine Rechtsbelastungen für dieses Grundstück eingetragen.

1.4. Bewertungsanlass

Für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist die Sachverständige vom Amtsgericht Ingolstadt mit der Ermittlung des Verkehrswertes für dieses Grundstück beauftragt worden.

2. Objektbeschreibung

2.1. Allgemeines

Die Waldfläche befindet sich im Landkreis Eichstätt, südlich von Pfalzpaint mit der Ortsbezeichnung „Allmannsgrund“ auf einer Höhe von 520 m über NN.

Die Waldfläche gehört zum Wuchsbezirk 6.2. Südliche Frankenalb und Südlicher Oberpfälzer Jura.

2.2. Grundstücksbeschreibung

Die kleine Waldfläche auf dem rechteckigen Grundstück grenzt im Osten, Westen und Süden an Wald an. Die restliche Fläche des Grundstückes ist ein Steinbruch mit den dazu gehörenden Flächen.

Weiter im Westen des Grundstückes befindet sich ein Nord-Süd verlaufender LKW-fahrbarer Weg, der das Waldgebiet erschließt und nach Pfalzpaint im Norden führt. Von diesem Weg biegt ein weiterer Weg nach Osten zu dem Steinbruch auf dem Flurstück 221/1 Gemarkung Pfalzpaint ab. Von diesem Weg führen inzwischen nur noch als Rückewege ausgebaute Wege zum Wald auf dem Grundstück 237/1.



Bild 2: Rückeweg mit ehemaliger Abbaufäche (rechts) und Bestand 1 (links) im Vordergrund

Viele Grenzsteine konnten bei der Ortsbesichtigung gefunden werden.

Die Waldflächen sind weitgehend eben gelagert und stocken auf einem mäßig trockenen Kalkverwitterungslehm.

Die Nährstoff- und Wasserversorgung der Bäume ist gut. Holzlagerung ist gut möglich.

Der Wald befindet sich im Naturpark Altmühltal und im entsprechenden Landschaftsschutzgebiet.

Im Bestand 1 befindet sich eine schmale Holzhütte.



Bild 3: Holzhütte im Bestand 1

3. Bewertungsgrundlagen

3.1. Allgemeines

Die Bewertung erfolgt gemäß § 194 Baugesetzbuch, der Immobilienwertermittlungsverordnung und im Anhalt an die Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000).

Zunächst ist der Bodenwert und dann der Wert der aufstockenden Bestände zu schätzen. Die Bewertung erfolgt erntekostenfrei.

Baumarten mit einem Anteil unter 10 % wurden i. d. R. anderen Baumarten zugerechnet und nicht einzeln bewertet.

Folgende Ertragstafeln wurden für die Berechnung verwendet:

Baumart	Umtriebszeit	Ertragstafel
Fichte	100 Jahre	Assmann/Franz 1963
Kiefer	140 Jahre	Wiedemann 1943
Buche	140 Jahre	Wiedemann 1931

Tab. 2: Ertragstafeln und Umtriebszeiten

4. Bestandesdaten

Bewertet werden nur die beiden Waldflächen, die in der Karte als Bestand 1 und 2 markiert sind.

4.1. Bestand 1

Geschlossenes Fichten-Kiefern Stangenholz mit Buche;

Einzelner Ahorn-, Buchen-Nebenbestand

Alter: 60 - 60 / 40 a

Bestockungsgrad: 1,0

Baumartenanteile: 50 % Fichte 32 40 % Kiefer II.0 10 % Buche II.0

Fläche: 0,1208 ha

4.2. Bestand 2

Geschlossenes Fichten-Stangenholz mit vereinzeltem Buchen Nebenbestand, einzelne Kiefer

Alter : 20 - 40 / 25 a

Bestockungsgrad: 1

Baumartenanteile: 100 % Fichte 32

Fläche: 0,0236 ha



Bild 4: Schmaler Bestandesstreifen (Bestand 2)

5. Bewertungsteil

5.1. Berechnung des Bodenwertes

Für den Landkreis Eichstätt wurde zum 01.01.2024 ein Waldbodenrichtwert von 1,5 bis 2,5 Euro pro m² festgelegt.

Aufgrund der gut erschlossenen Lage bei für die Waldbewirtschaftung sehr günstiger Form der Waldflächen wird der Bodenwert auf 2,50 €/m² festgelegt.

Für die Fläche von 1.444 m² ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert von 3610,00 €.

5.2. Berechnung der Bestandeswerte

Die Berechnung der weiteren Abtriebswerte sind im Anhang aufgeführt.

Als Bestandeswerte nach dem Alterswertfaktorenverfahren¹ ergeben sich:

Bestand	Fläche	Art	Baumart	Abtriebswert/ha	Kulturkosten	Bestockungsfaktor	Alter	Alterswertfaktor	Wert
1	0,0604	Stangenholz	Fichte	26.339,06 €	5.000 €	1	40	0,427	852,35 €
1	0,0483	Stangenholz	Kiefer	10.231,01 €	5.000 €	1	40 (34)	0,344	328,55 €
1	0,0121	Stangenholz	Buche	26.175,68 €	15.000 €	1	40	0,364	230,34 €
2	0,0236	Stangenholz	Fichte	19.851,47 €	5.000 €	1	25	0,591	325,14 €
Summe	0,1444								1.736,38 €

Tab. 3: Berechnung der aktuellen Bestandeswerte

Als Bestandeswert berechnet sich ein Betrag von 1.736,38 € bzw. 1,20 €/m².

5.3. Marktanpassungsfaktor

Die Waldbodenrichtwerte im Landkreis Eichstätt wurden erst zum Stichtag 01.01.2024 neu festgesetzt. Deshalb wird kein Marktanpassungsfaktor festgelegt.

Daraus ergibt sich nachfolgender marktangepasster Sachwert für das Grundstück:

Waldanteil des Flurstückes Gem. Pfalzpaint	237/1	€/m²
Größe	0,1444 ha	
Bodenrichtwert	3.610,00 €	2,50 €
Bestandeswert	1.736,38 €	1,20 €
Vorläufiger Sachwert	5.346,38 €	3,70 €
Marktanpassungsfaktor	0%	
Marktangepasster Sachwert	5.346,38 €	3,70 €

Tab. 4: Berechnung des marktangepassten Sachwertes für das Grundstück

¹ $H = ((A_u - c) \times f + c) \times B$;

H: Bestandeswert; A_u: Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit; c: Kulturkosten; f: Alterswertfaktor;

B: Bestockungsfaktor;

5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In der Objektbeschreibung und in der u.a. Tabelle sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale aufgeführt.

Merkmale	Waldanteil Flurstück 237/1 Gem. Pfalzpaint	
Abmarkung	-	
Größe	0,1444 ha	
Größenbewertung	-	
Form	+	
Lage im Landkreis	+	
Erschließung	++	
Rechtsbelastungen	keine	
Gelände	weitgehend eben	
Boden	Mäßig trockener Kalkverwitterungslehm	
Wasserhaushalt	-	
Nährstoffhaushalt	+	
Ortsnähe	+	
Kalk im Oberboden	ja	
Auwald	nein	
Naturpark	ja	
Landschaftsschutzgebiet	ja	
Bannwald	nein	
Schutzwald nach Art. 10 BayWaldG	nein	
Bodenschutzwald	nein	
Erholungswald	nein	
Flora-Fauna-Habitat- Gebiet	nein	
Vogelschutzgebiet (SPA)	nein	
Wasserschutzgebiet	nein	
Naturschutzgebiet	nein	
Lokaler Klimaschutzwald	nein	
Landschaftsbild	nein	
Überschwemmungsgebiet	nein	
wassersensibler Bereich	nein	
Marktangepasster Sachwert	5.346,38 €	3,70 €/m ²
Zu-/Abschläge	-2%	
Vorläufiger Verkehrswert	5.239,46 €	3,63 €/m²

Tab. 5: Übersicht über die besonderen, objektbezogenen Grundstücksmerkmale

Diese Grundstücksmerkmale gehen mit Ausnahme der bei der Festlegung des Waldbodenpreises bereits berücksichtigten Faktoren mit Zu- oder Abschlagsfaktoren auf den marktangepassten Sachwert in die Bewertung ein. Insgesamt wird für diesen gut erschlossenen, kompakten Waldbestand mit geringer Wasserausstattung und mittlerer Nährstoffversorgung des Bodens ein Abschlag von 2 % gewährt.

Dies führt zu einem vorläufigen Verkehrswert von 5.239,46 € bzw. 3,63 €/m².

5.5. Vergleichswerte

Der ermittelte vorläufige Verkehrswert von 3,63 €/m² liegt unter dem Durchschnitt der Waldverkaufspreise im Landkreis von 4,80 €/m². Dieser Durchschnittspreis spiegelt nicht die erhebliche Preisspanne von 0,50 bis 18 €/m² für Waldverkäufe im Landkreis Eichstätt der letzten beiden Jahre wider. Die hohen Verkaufspreise werden im Großraum Ingolstadt erreicht.

Aufgrund der für die Waldbewirtschaftung guten Bestockungseigenschaften erscheint der ermittelte, vorläufige Verkehrswert angemessen.

Aus diesem Grunde erfolgt keine weitere Anpassung gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 der ImmoWertV.

6. Verkehrswert für den Waldanteil auf dem Grundstück

Für die Waldfläche auf dem Grundstück wird ein Verkehrswert auf rund 5.250 € gutachtlich festgesetzt:

Waldfläche des Flurstücks Gem. Pfalzpaint	237/1
Größe	0,1444 ha
Verkehrswert	5.250 €
Verkehrswert/m²	3,64 €/m²

Tab. 6: Verkehrswert