

Lukas Völkel, M.Sc.  
Diplom-Sachverständiger (DIA)  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Unterer Markt 12  
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219  
Telefax: 09187/904212  
E-Mail: [mail@voelkel.net](mailto:mail@voelkel.net)  
Internet: [www.voelkel.net](http://www.voelkel.net)

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



<b>über das Grundstück in</b>	<b>85137 Walting, „Rapperszeller Feld“ (Gemarkung Walting, Flurstück Nr. 354)</b>
<b>Art</b>	<b>Landwirtschaftsfläche (Acker), Größe 7.906 m<sup>2</sup></b>
<b>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag</b>	<b>18.04.2024</b>
<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b><u>70.000 €</u></b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung der wesentlichen Daten .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 12.03.2024) .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Grundstück .....</b>	<b>6</b>
4.1.	Makrolage .....	6
4.2.	Demographische Entwicklung .....	7
4.3.	Mikrolage .....	7
4.4.	Zuschnitt .....	8
4.5.	Bodenbeschaffenheit .....	8
4.6.	Beschreibung .....	9
4.7.	Bodenschätzung .....	10
<b>5.</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>13</b>
5.1.	Vergleichswert .....	14
5.1.1.	Bodenwertermittlung über Vergleichspreise .....	14
5.1.2.	Bodenwertermittlung über den Bodenrichtwert .....	14
5.2.	Wert der Lasten und Beschränkungen .....	15
5.3.	Verkehrswert .....	16
<b>6.</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>18</b>

**1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten**

<b>Wesentliche Daten</b>	
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schranzenstraße 3 85049 Ingolstadt
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Lukas Völkel, M.Sc. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diplom-Sachverständiger (DIA)</li> <li>- Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024</li> <li>- Chartered Surveyor (MRICS)</li> <li>- von der IHK Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</li> <li>- Mitglied in den Gutachterausschüssen des Landkreises Nürnberger Land, der Stadt Fürth und des Landkreises Neumarkt i.d.OPf.</li> </ul> Unterer Markt 12, 90518 Altdorf bei Nürnberg Tel.: 09187 / 90 42 19, Fax: 09187 / 90 42 12 Im Internet unter: <a href="http://www.voelkel.net">www.voelkel.net</a> E-Mail: <a href="mailto:mail@voelkel.net">mail@voelkel.net</a>
<b>Auftragsbeschreibung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung

<b>Bezeichnung und Größe des Grundstücks</b>	Gemarkung Walting, Flurstück Nr. 354, 7.906 m <sup>2</sup>
<b>Art</b>	Landwirtschaftsfläche (Acker)
<b>Vorhandene Bebauung</b>	Keine

<b>Eigentümer gemäß Grundbuch</b>	Name dem Gericht bekannt
-----------------------------------	--------------------------

<b>Pächter/Nutzer</b>	Nicht bekannt
-----------------------	---------------

<b>Ortstermin</b>	18.04.2024, Beginn ca. 15:00 Uhr
<b>Beim Ortstermin anwesende Personen</b>	Sachverständiger Lukas Völkel

<b>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtage</b>	18.04.2024 (Tag der Ortsbegehung)
---	-----------------------------------

<b>Verfügbare Unterlagen bzw. Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landkarte</li> <li>- Ortsplan</li> <li>- amtlicher Lageplan</li> <li>- Grundbuchauszug</li> <li>- Vertrag zur Übergabe als vorweggenommene Erbfolge</li> <li>- Auskünfte des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt</li> <li>- Auskünfte des Landratsamts Eichstätt</li> <li>- Auskünfte des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt – Außenstelle Eichstätt –</li> <li>- Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS), abgerufen über den BayernAtlas</li> <li>- Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt</li> <li>- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Nürnberger Land</li> <li>- Immobilienmarktbericht, herausgegeben vom IVD</li> <li>- Sammlung und Auswertung von Immobilieninseraten aus der lokalen Presse</li> <li>- Auskünfte regionaler Marktteilnehmer</li> <li>- eigene Kaufpreissammlung</li> <li>- eigene Mietpreissammlung</li> </ul>
<b>Ausfertigungsdatum und Abschluss der Recherchen</b>	05.09.2024
<i>Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.</i>	

**2. Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 12.03.2024)**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Walting des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 322, sind für das Bewertungsobjekt folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
		a/b	c	4		
1	2	3		4		
10	-	354	Rapperszeller Feld, Landwirtschaftsfläche		79	06

### 3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

**Bauplanungsrecht nach BauGB:**

Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt, Bauamt, vom 13.03.2024, liegt das Grundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch ist für den Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 1988, ist der Bereich Landwirtschaftsfläche dargestellt.

**Erschließungszustand:**

Keine baulandgemäße Erschließung.

**Landschafts- und Naturschutz, Biotop, Hochwasser:**

Laut BayernAtlas, herausgegeben vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, online abgerufen am 03.09.2024, liegt das Grundstück im Bereich der Schutzzone des Naturparks Altmühltal, des Landschaftsschutzgebiets Altmühltal und des Trinkwasserschutzgebiets Walting. Das Gebiet ist nicht als Biotop, Fauna-Flora-Habitat Gebiet etc. eingestuft. Das Grundstück liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Für diesen Bereich ist weder ein Überschwemmungsgebiet noch eine Hochwassergefahrenfläche festgesetzt.

**Denkmalschutz:**

Das Grundstück liegt im Bereich des Bodendenkmals D-1-7033-0153 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

**Kontaminierung:**

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Eichstätt, Abteilung für Umweltschutz, vom 27.03.2024, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt bzw. in ABUDIS/Bayern aufgeführt.

## 4. Grundstück

### 4.1. Makrolage

Die Gemeinde Walting liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Eichstätt, und hat mit ihren insgesamt 13 Gemeindeteilen aktuell rund 2.350 Einwohner.

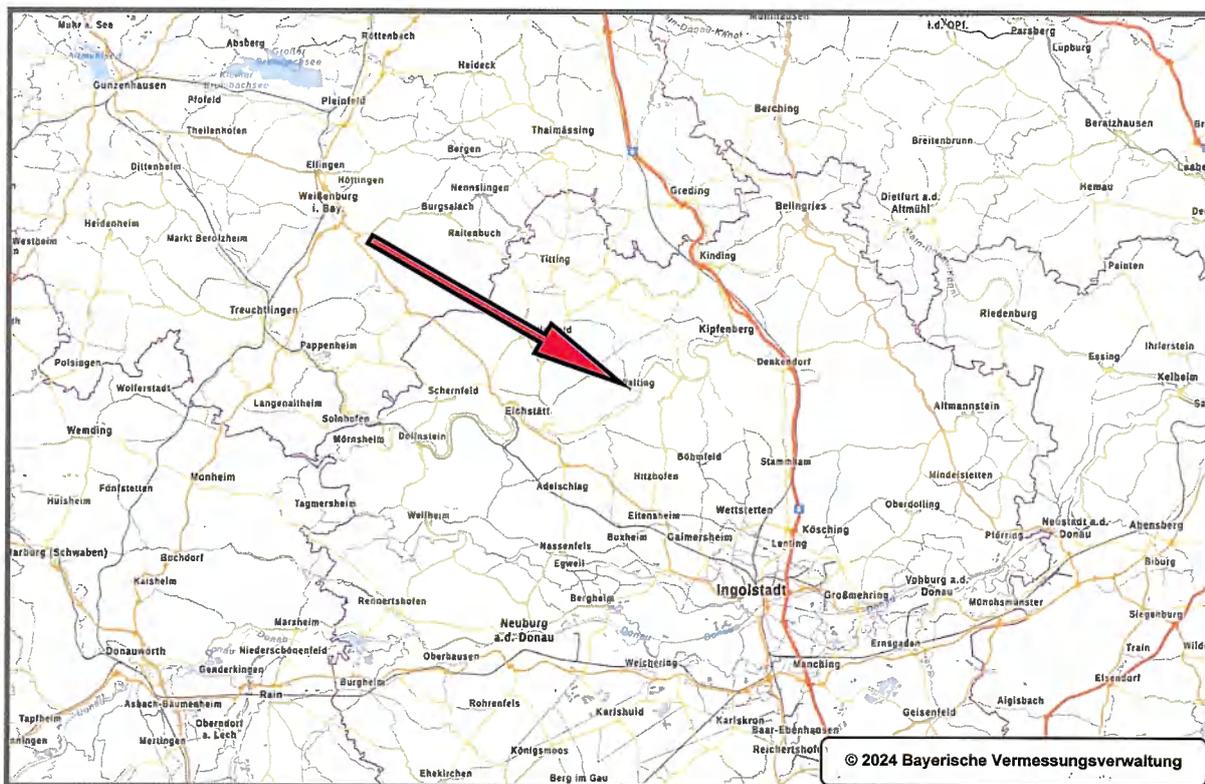
Die Entfernung nach Eichstätt beträgt ca. 11 km, nach Ingolstadt ca. 28 km.

Die Gemeinde verfügt über zwei Kindergärten, eine Großtagespflege und eine Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in Eichstätt und Ingolstadt.

Am Ort sind lediglich eine Allgemeinarztpraxis, eine Konditorei und eine Gemüsegärtnerei/Bioladen vorhanden. Sonstige Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Eichstätt.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde über die Staatsstraße St2230 erreichbar. Die Entfernung zur Autobahn A9, Anschlussstelle Altmühlal, beträgt ca. 14,5 km, zur Bundesstraße B14 ca. 10 km.

In der nahegelegenen Stadt Eichstätt befindet sich ein Stadtbahnhof, über welchen eine direkte Zuganbindung an die Linie Nürnberg-Ingolstadt-München gegeben ist.



## 4.2. Demographische Entwicklung

Gemäß dem „Demographie-Spiegel für Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung in der Gemeinde Walting von 2019 bis 2033 wie folgt dar:

### **Bevölkerung**

Bevölkerung insgesamt	2019	2 327
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	2 330
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	2 340

### **Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent**

Insgesamt	0,4
unter 18-Jährige	1,4
18- bis unter 40-Jährige	-12,8
40- bis unter 65-Jährige	-10,0
65-Jährige oder Ältere	40,1

## 4.3. Mikrolage

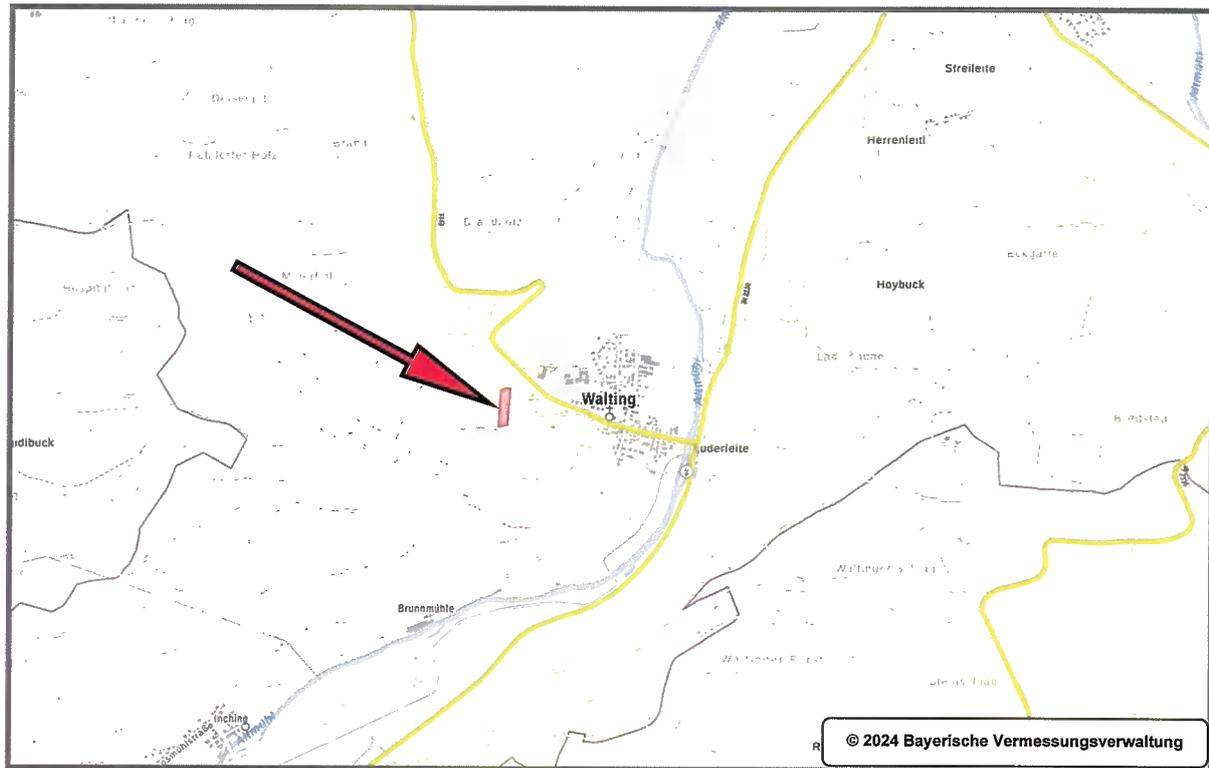
Das Grundstück befindet sich westlich des Hauptorts der Gemeinde Walting und südlich der Verbindungsstraße zum Ortsteil Rapperszell, im Außenbereich. Die Entfernung zum Ortsrand beträgt ca. 300 m.

Das Grundstück liegt an einem Flurweg, welcher von der Verbindungsstraße nach Süden hin abzweigt. Der Flurweg stellt sich unbefestigt, teilweise bekiest, dar.

Das Areal präsentiert sich hanglagig, mit einer Steigung von (Süd-)Osten nach (Nord-)Westen.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich in einer Entfernung von ca. 120 m Luftlinie in westlicher Richtung mit einfachen, landwirtschaftlich genutzten Gebäuden dar. Ca. 150 m nordöstlich befindet sich das Kinderhaus St. Johannes und das angrenzende Gelände der Grundschule Walting.

Über die Staatsstraße St2230 ist eine Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Altmühltal der Autobahn A9 beträgt ca. 14 km. Ca. 220 m östlich des Grundstücks befindet sich die Bushaltestelle „Walting, Kindergarten“ der Buslinie 9232.



#### **4.4. Zuschnitt**

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 354**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **7.906 m<sup>2</sup>**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite in Weset-/Ostrichtung beträgt ca. 44 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 180 m.

#### **4.5. Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

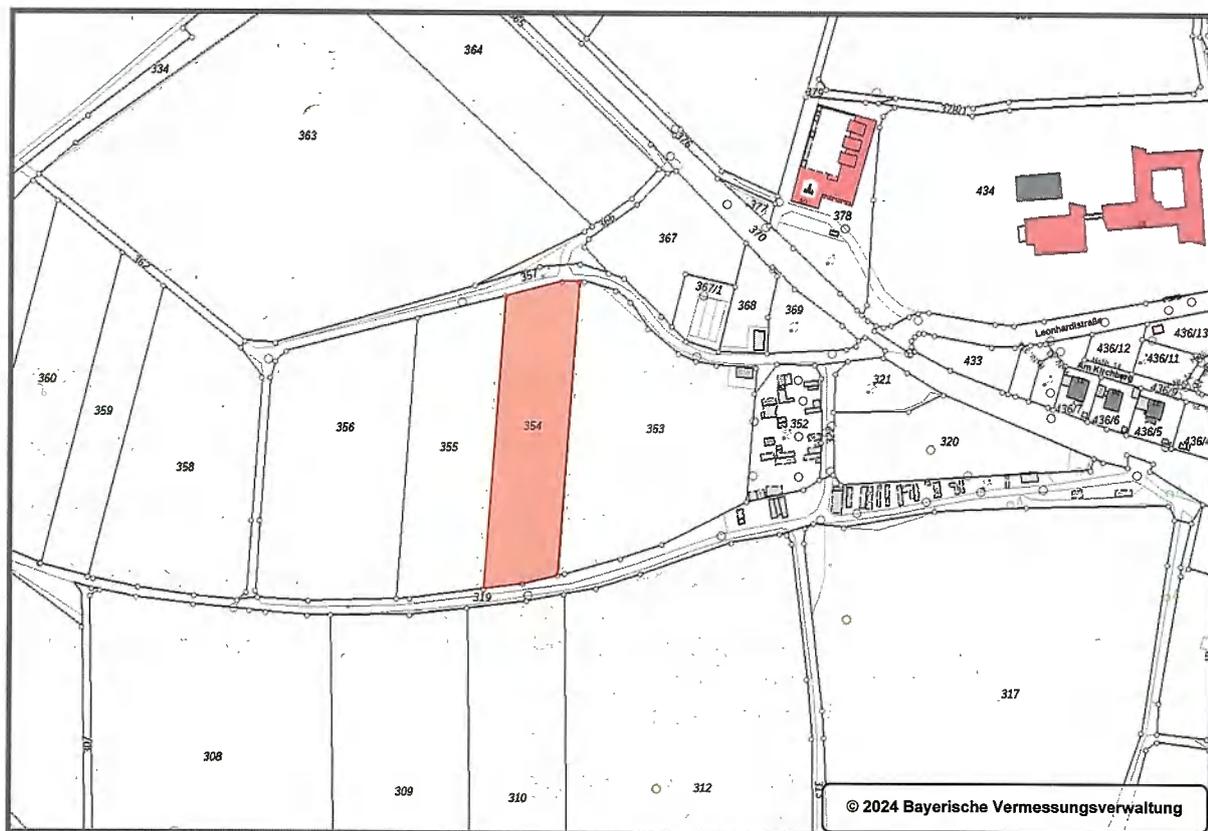
#### 4.6. Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an den teilweise geschotterten, teilweise unbefestigten Flurweg, Flurstück Nr. 357, über welchen es von der öffentlichen Straße aus auch erreicht werden kann. Mit seiner Südseite grenzt es an einen weiteren, teilweise geschotterten, teilweise unbefestigten Flurweg, Flurstück Nr. 319. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an unbebaute Nachbargrundstücke, Landwirtschaftsflächen/Ackerland.

Das Grundstück stellt sich als Landwirtschaftsfläche/Ackerland dar und wird augenscheinlich gemeinsam mit dem östlich angrenzenden Grundstück, Flurstück Nr. 353, bewirtschaftet.

Das Grundstück stellt sich überwiegend hanglagig dar und steigt von Nordosten nach Südwesten hin an (gemäß BayernAtlas tiefster Punkt ca. 419 m ü. NHN, höchster Punkt ca. 429 m ü. NHN).

Freileitungen, Strommasten etc. sind weder auf dem Grundstück noch auf den Nachbargrundstücken erkennbar.





#### **4.7. Bodenschätzung**

<b>Kataster-Bezeichnung:</b>	Gemarkung Walting, Flurstück Nr. 354
<b>Lagebezeichnung:</b>	Rapperszeller Feld
<b>Amtliche Fläche:</b>	7.906 m <sup>2</sup>
<b>Tatsächliche Nutzung:</b>	7.906 m <sup>2</sup> Ackerland
<b>Bodenschätzung:</b>	4.381 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 64, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 2453
	3.525 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 1833
<b>Gesamtertragsmesszahl:</b>	4286



## Erläuterung zu den Festlegungen für Acker- bzw. Grünland nach dem Bodenschätzungsgesetz:

### **Klasse/Zustandsstufe/Entstehungsart/Klimastufe/Wasserverhältnisse**

Mit der Klasse werden geomorphologische Eigenschaften wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens dargestellt (Beispiel: L = Lehm, S = Sand, IS = lehmiger Sand, Sl = sandiger Lehm, T = Ton).

Die Zustandsstufe gibt den Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens an. Die Stufe 1 (I bei Grünland) ist die beste, die Stufe 7 (III bei Grünland) die schlechteste Zustandsstufe.

Entstehungsart: D = Diluvium, V = Verwitterungsboden.

Klimastufe: Bei Ackerland erfolgt die Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse (Wärme) außerhalb des Klassenzeichens bei der Errechnung der sog. Ackerzahl, bei Grünland erfolgt diese Kennzeichnung durch die folgenden Klassenzeichen:

- a entspricht 8° C durchschnittlicher Jahreswärme (und höher)
- b entspricht 7,0 bis 7,9° C Jahresdurchschnitt
- c entspricht 5,7 bis 6,9° C Jahresdurchschnitt
- d entspricht tieferen Durchschnittstemperaturen (Gebirge).

Wasserverhältnisse: Bei Grünland werden 5 Stufen unterschieden. Die Stufe 1 entspricht den besten, die Stufe 5 den schlechtesten Verhältnissen (z.B. stauende Nässe, saure Gräser oder besonders trockene Lagen).

### **Wertzahlen**

Die Ertragsfähigkeit wird durch Wertzahlen ausgedrückt. Die Zahl 100 ist dem besten Ackerboden zugeordnet. Beim Grünland ist 88 die höchste Wertzahl. Die Wertzahlen bringen die Unterschiede im Reinertrag zum Ausdruck, die bei allgemein üblicher Bewirtschaftung erzielt werden können. Die erste Wertzahl bringt die durch die Bodenbeschaffenheit bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck. In der zweiten Wertzahl sind die besonderen standortbezogenen Einflüsse (Geländeneigung, schädliche Einflüsse benachbarter Wälder, Kleinklima wie Frost- und Nebellagen usw.) berücksichtigt.

### **Ertragsmesszahl**

Die Ertragsmesszahl ist die Verhältniszahl der Ertragsfähigkeit und wird wie folgt errechnet: Fläche in m<sup>2</sup> x 2. Wertzahl (Acker- bzw. Grünlandzahl) / 100.

## 5. Wertermittlung

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts* unter Berücksichtigung der im *gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und der *sonstigen Umstände des Einzelfalls*, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

**Vergleichswertverfahren  
 (§§ 24 - 26 ImmoWertV)  
 einschl. des Verfahrens  
 zur Bodenwertermittlung  
 (§§ 40 - 43 ImmoWertV):**

Das Vergleichswertverfahren kommt regelmäßig zur Anwendung, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objektwerten möglich ist oder ein Vergleich rechnerisch gezogen werden kann, also z. B. bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, ggf. auch bei Reihenhäusern. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

**Ertragswertverfahren  
 (§§ 27 - 34 ImmoWertV):**

Das Ertragswertverfahren kommt regelmäßig bei Objekten zur Anwendung, bei denen eine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht, z. B. also bei Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, Eigentumswohnungen etc., ebenso bei Reihenhäusern, die sich zur Vermietung eignen.

**Sachwertverfahren  
 (§§ 35 - 39 ImmoWertV):**

Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Herstellungskosten basiert. Es kommt dann zur Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bei der Wertbeurteilung im Vordergrund steht. Dies ist regelmäßig bei der Betrachtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben.

Gegenstand der Wertermittlung ist eine Fläche der Landwirtschaft (Ackerland). Eine Bauerwartung ist auf absehbare Zeit nicht gegeben.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden unbebaute Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Der Grundstückswert wird im Wesentlichen durch entsprechende Bodenvergleichswerte (Kaufpreise aus dem Marktgeschehen, Bodenrichtwerte) ermittelt.

Mögliche Erträge aus öffentlichen Förderprogrammen sowie konkrete Ertragsmöglichkeiten aus Verpachtung spielen bei der Verkehrswertermittlung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken keine wesentliche Rolle. Der Ertragswert aus land-/forstwirtschaftlicher Nutzung liegt regelmäßig weit unter den Beträgen, welche sich für derartige Grundstücke aufgrund eines Marktvergleichs nach m<sup>2</sup>-Preisen ergeben.

## 5.1. Vergleichswert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs.1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV).

### 5.1.1. Bodenwertermittlung über Vergleichspreise

Der Sachverständige hat beim Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt um Auskunft aus der Kaufpreissammlung gebeten, welche am 22.04.2024 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt wurde.

Dabei konnten keine Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde Walting inkl. der Ortsteile aus den Jahren 2022 bis 2024 mitgeteilt werden. Ein direktes Vergleichsverfahren kann im vorliegenden Fall daher nicht durchgeführt werden.

### 5.1.2. Bodenwertermittlung über den Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte gebietstypischer Grundstücke und stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen (Richtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Abweichungen eines Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie dem Entwicklungszustand, den örtlichen Verhältnissen, der Art und dem Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt, haben regelmäßig Auswirkungen auf den Wert des Bodens, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt weist zum Stichtag 01.01.2024 für das Gemeindegebiet Walting einen **Bodenrichtwert** für Ackerland in Höhe von **8,00 €/m<sup>2</sup>** aus.

Das Grundstück, **Flurstück 354**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **7.906 m<sup>2</sup>** und stellt sich als Ackerland dar. Eine Bauerwartung ist auf absehbare Zeit nicht gegeben.

Die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks stellen sich durchschnittlich dar. Die Topographie ist trotz der Neigung des Grundstücks für das Gemeindegebiet mit durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Ertragsfähigkeit des Grundstücks stellt sich, basierend auf den Angaben aus der amtlichen Bodenschätzung, überwiegend durchschnittlich dar. Da vom Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt keine durchschnittliche Ertragsmesszahl als Referenzwert ausgewiesen wird, ist eine Anpassung aufgrund der Ertragsfähigkeit des Grundstücks nicht durchzuführen.

Die Lage ist aufgrund der Positionierung in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand und der Zufahrtmöglichkeit über die nördlich und südlich angrenzenden Flurwege überdurchschnittlich. Der Gutachterausschuss im vergleichbaren Landkreis Nürnberger Land hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 für derartige Grundstücke Vervielfältiger ausgewiesen, welche im Mittel das 2,2-fache des Bodenwerts gewöhnlicher Landwirtschaftsflächen betragen. Die Spanne liegt bei dem +/- 1,3-fachen, der Maximalwert ist mit dem 8-fachen angegeben. Im vorliegenden Fall wird der Vervielfältiger, aufgrund der allgemeinen Positionierung von Ackerlandflächen im Gemeindegebiet, im unteren Bereich der Spanne, mit dem 1,1-fachen in Ansatz gebracht.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt hat in diesem Bereich keine signifikante Preisentwicklung der Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag stattgefunden.

Da vom Gutachterausschuss keine hinreichend übereinstimmenden Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert wurden, wird der genannte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 als Ausgangswert herangezogen und der Bodenwert aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert abgeleitet. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

<u>Anpassungen (sachverständig geschätzt)</u>	<u>Faktor</u>
Größe	1,00
Zuschnitt	1,00
Topographie	1,00
Ertragsfähigkeit	1,00
Lage	1,10
Preisentwicklung	1,00

**Berechnung:**

$$8,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 = 8,80 \text{ €/m}^2$$

$$7.906 \text{ m}^2 \times 8,80 \text{ €/m}^2 = 69.573 \text{ €}$$

**Vergleichswert des Grundstücks gerundet (auf volle 1.000 €)      70.000 €**

**5.2. Wert der Lasten und Beschränkungen**

In Abteilung II des Grundbuchs von Walting des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 322, sind für das Bewertungsobjekt – bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk – keine Eintragungen dargestellt.

### 5.3. Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen anhand des § 194 BauGB,

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Das Grundstück wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungsstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich am Vergleichswert orientiert.

Der Verkehrswert des Grundstücks

Flst. Nr.: 354                      Rapperszeller Feld,  
Landwirtschaftsfläche zu                      7.906 m<sup>2</sup>

vorgetragen im Grundbuch von Walting  
des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 322,

wird zum **18.04.2024** (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **70.000 €** geschätzt,

in Worten: - Siebzigtausend EURO -.

Altdorf, den 05.09.2024



*Der Sachverständige ist von der IHK Nürnberg für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt. Dieses Sachgebiet umfasst nicht die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken. Der Sachverständige ist jedoch von der DIAZert nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) zertifiziert, worin auch landwirtschaftliche Grundstücke enthalten sind.*

## 6. Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung v. Marktwerten (Verkehrswerten) und  
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,  
9. Auflage 2020

#### **STUMPE – TILLMANN**

Versteigerung und Wertermittlung  
Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG,  
2. Auflage 2014

#### **SPRENGNETTER**

Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Bände I – III, Lehrbuch Bände IV – IX

#### **KRÖLL – HAUSMANN – ROLF**

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

#### **BauGB**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – i.d.F.  
der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung  
der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom  
14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **ImmoWertA**

ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermitt-  
lungsverordnung

#### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMVBS vom 05.09.2012

*Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur  
dar, auf eine umfangreichere Nennung wird verzichtet.*

## 7. Anlagen

- Bildliche Darstellungen

Ausfertigungs-Nr.: 617/24

Das Gutachten umfasst 18 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, wobei ein Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sowie die Verwendung des Gutachtens für eine andere als die vorgesehene Zweckbestimmung sind nicht gestattet. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

**Seite 18**

des Gutachtens vom 05.09.2024

Amtsgericht Ingolstadt

Geschäftszeichen 4 K 13/24



**Blick nach Nordwesten auf die Verbindungsstraße zwischen dem Hauptort Walting und dem Ortsteil Rapperszell**



**Blick über die Verbindungsstraße nach Südosten in Richtung Hauptort, links der Kindergarten**



**Blick über den Flurweg, Flurstück Nr. 366, nach Südwesten  
auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick vom Flurweg, Flurstück Nr. 357, aus nach Süden  
auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick vom Flurweg, Flurstück Nr. 357, aus nach Südosten  
auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick vom Flurweg, Flurstück Nr. 357, aus nach Südwesten  
auf das Bewertungsgrundstück**