

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.
Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

20.02.2025 drfipa-MBI
Az.: L3187/2024

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS
Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

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

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

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

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Flurstück Nr. 32
Gemarkung Illdorf

Zweck:
Zwangsversteigerung

Eigentümer:
Siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Ingolstadt
Schrankenstraße 3
85049 Ingolstadt

Az.: 4 K 33/24

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: BYLADEMILAH

Kurzbeschreibung

Objekt:	Flurst. Nr. 32, Gemarkung Illdorf
Größe:	1.020 m ²
Nutzung:	laut Liegenschaftskataster: Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung:	bebaut mit einem alten Hühnerstall im südlichen/südöstlichen Teil
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 und 2
Lichtbilder:	siehe Anlagen 4.0 bis 4.7
Lage:	westliche Ortsrandlage von Illdorf, Ortsteil des Markts Burg- heim, an der Holzkirchener Straße
Geschäftslage:	keine
Wohnlage:	einfach bis mittel
Bonität:	nicht geschätzt
Oberfläche:	eben bis geneigt
Zuwegung:	Holzkirchener Straße (Ortsstraße) im Süden
Flächennutzungsplan:	Dorfgebiet (MD), planerischer Außenbereich § 35 BauGB
Ortsabrundungs- satzung:	keine
Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Baurecht:	Gemäß Auskunft des Markts Burgheim nach § 35 BauGB zu beurteilen. ¹
Zubehör:	Anhänger, Voldrehpflug, Bauholz, Bauzaun lt. Auskunft im Eigentum des Pächters, siehe Kapitel 5.4., Maschendraht- zaun im nordöstlichen Teil vom östlichen Nachbarn errichtet, Holzstaketenzaun entlang der Straße, östlich des Kies- schotterwegs, siehe Kapitel 5.4 und 7.6.3
Gehölze:	drei Obstbäume
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Ökologische Altlasten:	laut behördlicher Auskunft nicht im Altlastenkataster eingetra- gen
Pächter:	siehe Beiblatt
Lasten und Beschränkungen:	keine wertmindernden (siehe Kapitel 4.1)
Erschließung:	kein Strom-, kein Wasser-, kein Kanalanschluss, Kanaldeckel südwestlich des Hühnerstalls und südöstlich des Schotter- wegs vorhanden (Entwässerung der Maschinenhalle auf westlichem Nachbargrundstück, Verbesserungsbeiträge KAG (Kanal) wurden bezahlt)

¹ Diese Beurteilung wird im Gutachten übernommen. Letztendlich handelt es sich um eine Rechtsfrage. Eine konkrete Aussage zur baurechtlichen Beurteilung kann erst im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. eines Vorbescheids getroffen werden.

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität:

Bauerwartungsland (BEL) gem. § 3 Abs. 2 ImmoWertV, nach Auskunft des Markts Burgheim in der Tendenz nach § 35 BauGB zu beurteilen,² im Ortstermin Nutzung als Grünland mit drei Obstbäumen, im vorderen Teil zur Straße bebaut mit altem Hühnerstall, der mit ca. 30 m Bauzaun und ca. 22 m Holzstaketenzaun zur Straße eingezäunt ist. Auf östlicher Seite hat der Nachbar die Grundstücksgrenze mit zwei Wirtschaftsgebäuden leicht überbaut. Es wird keine Überbaurente bezahlt. Die Gebäude, die überbaut sind, stammen ca. aus den 50er Jahren. Weiterhin stehen Stauden und Gräser sowie ein Maschendrahtzaun des Nachbarn in bis zu ca. einem Meter Tiefe auf dem Bewertungsgrundstück. Der Maschendrahtzaun ist ca. 1,80 m hoch, kein Betonsockel, drei Betonpfähle. Die durch den Nachbarn genutzte Fläche beträgt ca. 72 m² (eigene planimetrische Messung), davon ca. 22 m² Überbauung. Im westlichen Teil des Flurstücks z.T. Kiesschotterweg. Auf Grasfläche zwischen Kiesschotterweg und Bauzaun im südwestlichen Eck ist ein Kanaldeckel.

Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe m ²	Verkehrs-/Marktwert unbelastet		
		€	€ gerundet	€/m ²
32	1.020	34.108,80	34.100,00	33,43
Wertminderung wg. Überbauung (Kap. 7.6.4)		-308,80	-300,00	-0,29
Verkehrs-/Marktwert mit Überbauung		33.800,00	33.800,00	33,14
Zubehör (Kap. 7.6.3) im Eigentum des Pächters		nicht bewertet	nicht bewertet	
Maschendrahtzaun im nordöstlichen Teil		300,00	300,00	
Holzstaketenzaun entlang der Straße		250,00	300,00	
Summe bewertetes Zubehör (Kap. 7.6.3)		550,00	600,00	

Der Wert der Obstbäume ist im Bodenwert enthalten. Der alte Hühnerstall ist ohne wirtschaftlichen Nutzen und wurde ohne Wert angesetzt. Er kann noch als einfacher Hühnerstall für den Eigenbedarf genutzt werden.

² Dabei handelt es sich um eine baurechtliche Beurteilung des Markts Burgheim. Der Unterzeichner übernimmt diese Beurteilung, da es sich letztendlich um eine Rechtsfrage handelt. Eine konkrete Aussage zur baurechtlichen Beurteilung kann erst im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. eines Vorbescheids getroffen werden.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	6
2	Lagemerkmale	11
2.1	Makrolage	11
2.2	Mikrolage	14
2.3	Immissionen	15
2.4	Demografische Entwicklung	15
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	16
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	19
4	Rechtliche Grundlagen	20
4.1	Grundbuch	20
4.2	Liegenschaftskataster	21
4.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	21
4.3.1	Planerische Grundlagen	21
4.3.2	Baurecht	22
5	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	27
5.1	Grundstückszustand	27
5.1.1	Nutzungsmöglichkeit	27
5.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	27
5.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	29
5.1.4	Wasserschutzgebiet	29
5.1.5	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	29
5.1.6	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	30
5.1.7	Denkmalschutz	30
5.2	Weitere Grundstücksmerkmale	31
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	31
5.2.2	Lasten und Beschränkungen	32
5.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	33
5.3	Pacht	33
5.4	Zubehör	34
6	Entwicklungszustand	34
7	Verkehrs-/Marktwertermittlung	36
7.1	Bodenrichtwerte	37
7.2	Grundstückspreise	38
7.3	Auswertung	39
7.3.1	Entwicklung des Bodenrichtwerts	39
7.3.2	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	39
7.3.2.1	Kaufwerte aus der Statistik	39
7.3.2.2	Immobilienmarktbericht	41
7.3.2.3	Beurteilung	42
7.4	Basiswert baureifes Land	42
7.5	Bauerwartungsland	42
7.5.1	Auswertung der Literatur und der Rechtsprechung	42
7.5.2	Berücksichtigung des Residualwertverfahrens	46
7.5.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	48
7.6	Werteinstufung	49
7.6.1	Bodenwert	49
7.6.2	Gebäudewert	53
7.6.3	Zubehör	55
7.6.4	Wertminderung durch Überbauung	55
8	Ergebnis	56

Anlagenverzeichnis

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1:200.000
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1:1.000
Anlage	3	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Markts Burgheim
Anlagen	4.0–4.7	Fotos Nr. 1 bis 16 vom Ortstermin

Die Anlage 3 ist in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens zur Veröffentlichung im Internet aus Datenschutzgründen nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

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

Auftrag

Auftrag mit Beschluss des AG Ingolstadt vom 31.07.2024

Bewertungsobjekt

Flurst. Nr. 32 der Gemarkung Illdorf, Landwirtschaftsfläche

Siehe auch Kapitel 4.1, 4.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

AG Neuburg a.d.Donau von Illdorf, Blatt 748

Siehe Kapitel 4.1.

Eigentümer

Siehe Beiblatt.

Zweck

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

Ortstermin

Am 08.10.2024 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 19.09.2024 zum Ortstermin eingeladen. 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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Wahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Bodenwert

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

Grundstückswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren scheidet i.d.R. als Wertermittlungsverfahren für die Grundstückswertermittlung der bebauten Grundstücke aus, da keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichsobjekte bzw. Vergleichspreise für vergleichbare Objekte vorliegen. Daher wird die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV, bei ertragsorientierten

Objekten (Renditeobjekten)³ und nach dem Sachwertverfahren, gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV, bei sachwertorientierten Objekten⁴ vorgenommen.

Verkehrswert

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

Methodisches Vorgehen

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten und/oder Kaufpreisen ermittelt. Der Gebäudewert wird im Rahmen der Sachwertermittlung in Anlehnung an die ImmoWertV bestimmt, da es sich um keine Renditeobjekte handelt.

Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben mit Beschluss des AG Ingolstadt vom 31.07.2024
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Neuburg a.d.Donau von Illdorf, Blatt 748 vom 23.09.2024
- Flurstücks- und Eigentüternachweise aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt vom 09.09.2024
- Übersichtslageplan, M 1:200.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1:1.000

³ In erster Linie ist die Erzielung nachhaltiger Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Die Rentierlichkeit steht im Vordergrund (z.B. Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke).

⁴ In erster Linie ist der verkörperte Sachwert bzw. es sind in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Der Besitz i.V.m. der Eigennutzung stehen im Vordergrund (z.B. selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücke).

- Auskunft zur planerischen Situation des Markts Burgheim vom 09.09.2024 und Berichtigung in Bezug auf baurechtliche Zulässigkeit vom 18.12.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.09.2024
- Auszug aus dem Bayernatlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Luftbildkarte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen vom 23.12.2024 und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Neuburg-Schrobenhausen
- Beurteilung der Bebaubarkeit des Grundstücks aus Sicht des Markts Burgheim vom 28.06.2024 eingegangen am 13.11.2024
- Auskunft Wasserzweckverband Burgheimer Gruppe vom 29.01.2025

Hinweise

Im Rahmen der Gutachtenerstellung mussten Annahmen getroffen werden. Sollten insbesondere durch eine rechtliche Würdigung oder anderweitig Erkenntnisse zutage treten, die von den getroffenen Annahmen abweichen, wäre das Gutachten ggf. zu aktualisieren.

Verwendung von Geobasisdaten bzw. des BayernAtlas und des BayernAtlas Plus: Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024, (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.

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 Zwecks, für den das Gutachten erstellt worden ist.

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

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte⁵ 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.

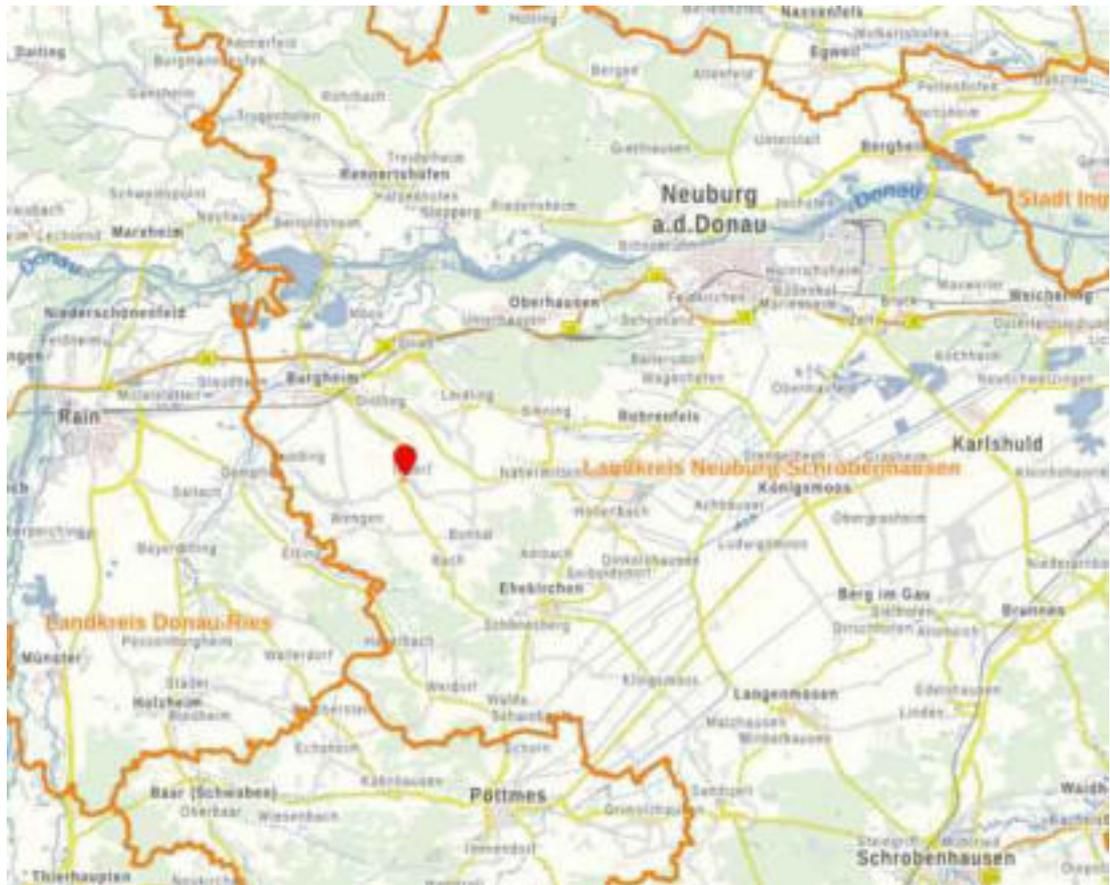
⁵ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

2 Lagemerkmale

2.1 Makrolage

Makrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Topografische Karte



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024, Nr. 2401-0943, EuroGeographics; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFiPa am 20.12.2024.

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Neuburg-Schrobenhausen
Kreisstadt:	Neuburg a.d. Donau
Markt:	Burgheim (ca. 4.700 Einwohner)
Ort:	Illdorf
Gemarkung:	Illdorf
Naturraum:	Donau-Iller-Lech-Platten
Agrargebiet:	5, Tertiär-Hügelland (Nord)

Flurstück: 32, westlicher Ortsrand von Illdorf an der
Holzkirchener Straße

Entfernungen sind ca.-Angaben in km Luftlinie angegeben.

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n): ND 28 (0,1 km westlich), ND 16 (1,9 km östlich)
Staatsstraße(n): St 2027 (1,6 km südlich), St 2050 (4,4 km östlich)
Bundesstraße(n): B 16 (3,9 km nördlich)
Bundesautobahn: A 9 (3,8 km östlich), A 8 (30,7 km südlich)
Bahnanschluss: Burgheim
Flugplatz/-hafen: Flughafen Neuburg, Ingolstadt

Schulen, Bildung

Kindergarten: Burgheim
Grundschule: Burgheim
Mittelschule: Burgheim
Realschule: Neuburg a.d.Donau, Rain
Gymnasium: Neuburg a.d.Donau
Hochschule: Technische Hochschule Augsburg, Technische
Hochschule Ingolstadt, Hochschule Weihenstephan-
Triesdorf

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Güter des täglichen Bedarfs sind in Burgheim verfügbar. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Veranstaltungen und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind in Neustadt a.d.Donau, Schrobenhausen, Augsburg oder Ingolstadt zu finden.

Wirtschaftsstandort

Der Markt Burgheim verfügt über eine mittlere bis gute Infrastruktur. Die B 16, B 2 und die BAB 9 bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist geprägt von Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie von der Landwirtschaft. Hinzu kommen u.a. Polytan in Burgheim oder Audi in Ingolstadt als Arbeitgeber.

Im Landesentwicklungsprogramm ist der Markt Burgheim als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die Städte Neuburg a.d.Donau und Schrobenhausen sind als Mittelzentren eingestuft.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022⁶ belegt der Landkreis Platz 99 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.

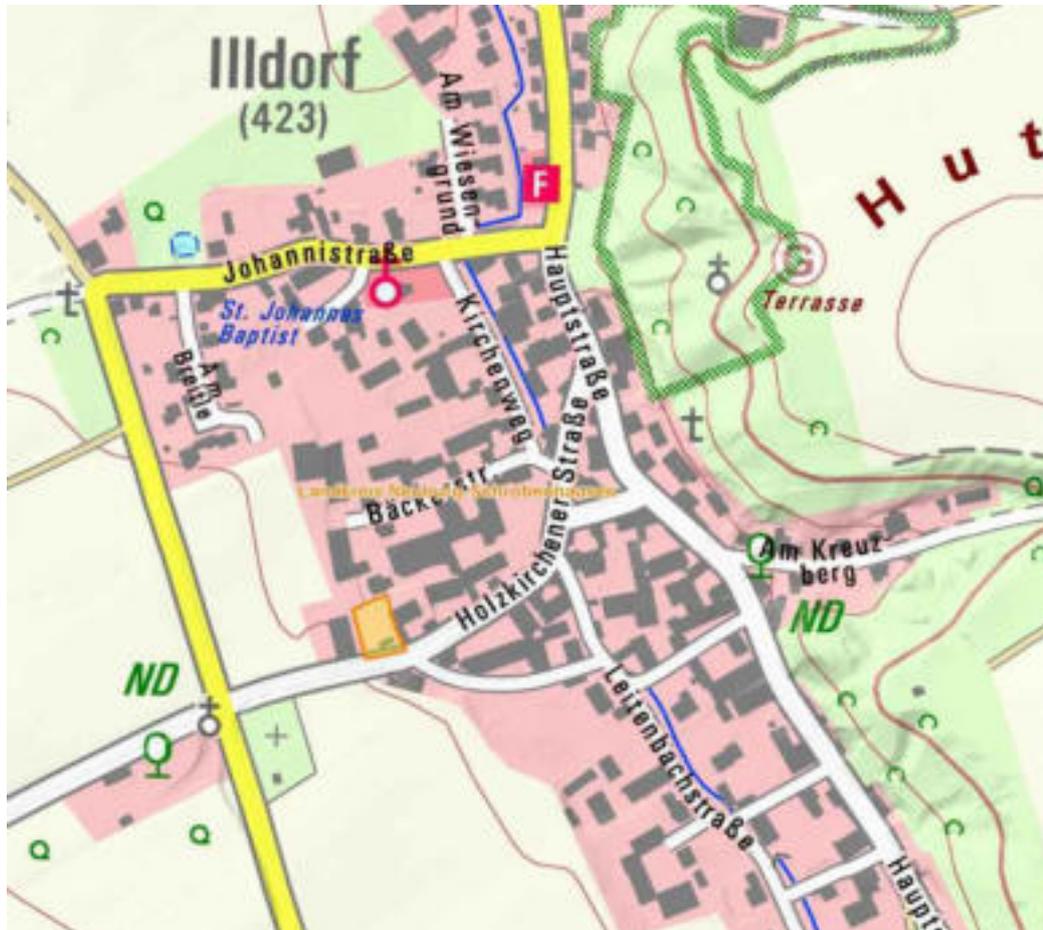
Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist mit 3,0 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt (3,8 %, Stand Dezember 2024).

⁶ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

2.2 Mikrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Ortskarte, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024, Nr. 2401-0943, EuroGeographics; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFiPa am 20.01.2025.

Ortslage:	westliche Ortsrandlage von Ildorf, Ortsteil des Markts Burgheim, nördlich der Holzkirchener Straße, südlich der Bäckerstraße, östlich der ND 28
Wohnlage:	Die Wohnlage ist gemäß Capital-Immobilienkompass als einfach bis mittel zu klassifizieren. ⁷
Geschäftslage:	keine
Straßen-/ Verkehrsanbindung:	Holzkirchener Straße, Ortsstraße

⁷ Vgl. Capital-Immobilienkompass, <https://www.capital.de/immobilien-kompass/>, Abruf: 20.01.2025.

Nutzungen in Umgebung: Wohnen, Landwirtschaft, östlich befindet sich eine Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden, westlich eine landwirtschaftlich genutzte Halle und nördlich ein Wohnhausgrundstück und eine Hofstelle

2.3 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁸ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁹ liegt für die Umgebung des Objekts keine Belastung durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm vor.

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

Immissionen aus der Landwirtschaft (insbesondere Lärm-, Staubbelastung) sind in üblichem Maße vorhanden.

2.4 Demografische Entwicklung

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

Demografiedaten	Bayern	Oberbayern	Landkreis Neuburg-Schrobenhausen	Gemeinde Markt Burgheim
	2022 bis 2042			2019 bis 2033
Bevölkerungsveränderung	4,6%	6,6%	8,9%	0,6%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	stabil
Durchschnittsalter 2022/2019	44,0	43,2	43,3	44,7
Durchschnittsalter 2042/2033	45,4	44,4	45,4	46,6
Veränderung	3,2%	2,8%	4,8%	4,3%
Jugendquotient 2022/2019	31,2	31,4	34,3	32,3
Jugendquotient 2042/2033	33,2	32,8	35,5	36,7
Veränderung	6,4%	4,5%	3,5%	13,6%
Altenquotient 2022/2019	34,7	32,2	33,4	36,2
Altenquotient 2042/2033	44,7	40,0	45,5	51,9
Veränderung	28,8%	24,2%	36,2%	43,4%

⁸ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de, Abruf: 20.01.2025.

⁹ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 20.01.2025.

Im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen wird sich die Bevölkerung anhand von Modellberechnungen von 2022 bis 2042 um voraussichtlich ca. +8,9 % verändern (= Einstufung „stark zunehmend“).¹⁰ Auch im oberbayerischen Durchschnitt wird eine Zunahme erwartet (+6,6 %). Für den Markt Burgheim wird im Zeitraum von 2019 bis 2033 eine stabile Bevölkerungsveränderung (+0,6 %) prognostiziert.

Der Anteil der jüngeren Bevölkerung mit einem Alter bis unter 40 Jahre und die Altersgruppe von 40 bis unter 65 Jahre wird im Landkreis abnehmen und der Anteil der älteren Bevölkerung über 65 Jahre zunehmen. Aus den v.g. Gründen ist ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 43,3 Jahren (2022) auf ca. 45,4 Jahre (2024, = +4,8 %) zu erwarten. Das Durchschnittsalter wird im Landkreis stärker ansteigen als in Oberbayern. Für den Markt Burgheim wird von 2019 bis 2033 ein Anstieg von +4,3 % prognostiziert. Es wird deutlich, dass der Landkreis für die Bevölkerung attraktiv ist.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

Im Markt Burgheim ist aufgrund der stabilen Bevölkerungsentwicklung mit einer entsprechend 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. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

¹⁰ 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.

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

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 Statistisches Bundesamt (Destatis): https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_baugenehmigungen_wohnungen?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau. https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/09/PD24_361_61262.html. Abruf jeweils am 18.12.2024.
https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung_und_markt/vdp-immobilienpreisindex.html. Abruf: 18.12.2024.
Siehe Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen 2021-2022, S. 10, 11, 13, 21 bis 24, S. 32, 36, 37, S. 51.

Abb.: Häuserpreisindex (2015 = 100), Veränderungsraten in %

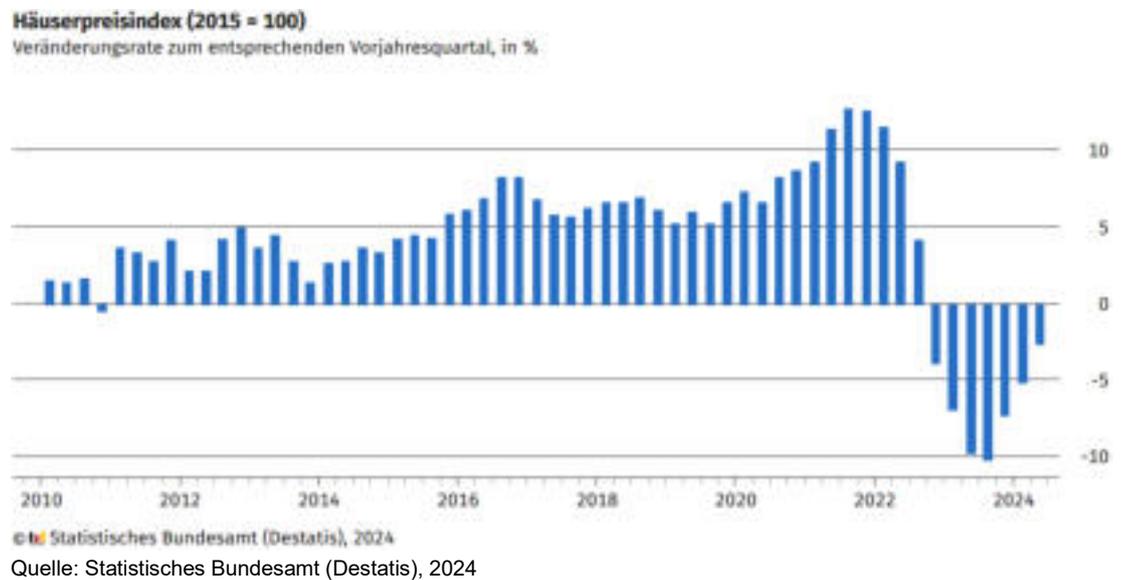


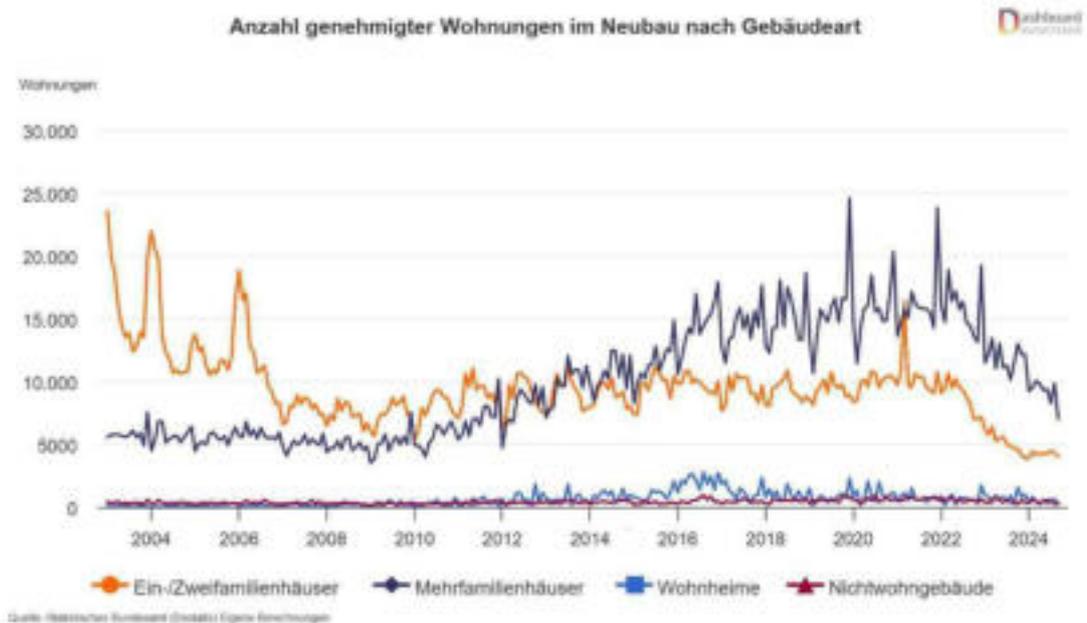
Abb.: Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreistypen



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

Abb.: Anzahl genehmigter Wohnungen im Neubau nach Gebäudeart



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

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

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Faktisch: nördlicher Teil Grünland mit drei Obstbäumen, im südlichen Teil zur Straße hin bebaut mit altem Hühnerstall, eingezäunt mit z.T. Bauzaun (ca. 30 m) und z.T. Holzstaketenzaun (ca. 22 m), z.T. Kiesschotterweg im westlichen Teil. Der Kiesschotterweg wird auch als Zufahrt zur Halle auf dem Flurst. Nr. 462 genutzt und verläuft auf dem Flurst. Nr. 462 weiter Richtung Norden. Auf der Grasfläche zwischen Bauzaun und Schotterweg befindet sich ein Kanaldeckel der im Rahmen der Entwässerung der Halle, die sich auf dem westlichen Nachbar-Flurst. Nr. 462 befindet, errichtet wurde. Auf der östlichen Seite werden ca. 72 m ² (eigene planimetrische Messung) durch den Nachbarn genutzt, davon ca. 22 m ² Überbauung. Sonst handelt es sich um Gras und Stauden sowie Maschendrahtzaun.
Größe:	1.020 m ²
Ausformung:	Länglich, leicht trapezförmig, östliche Seite leicht eingeknickt Breite im Süden ca. 28 m, im Norden ca. 26 m Länge/Tiefe im Westen ca. 36 m, im Osten ca. 41,5 m
Topografie:	Eben bis geneigt
Zuwegung:	Holzkirchener Straße im Süden

4 Rechtliche Grundlagen

4.1 Grundbuch

Nachfolgend werden die für die Wertermittlung wesentlichen Informationen des Grundbuchs dargestellt. Es handelt sich dabei um eine zusammenfassende, auszugsweise Übersicht. Maßgeblich ist jeweils das Originalgrundbuch.

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des Amtsgerichts Neuburg a.d. Donau von Illdorf, Blatt 748				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
1	32	Nähe Holzkirchener Str.	Landwirtschaftsfläche	1.020
Gesamt				1.020

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen ¹³
1	1	32	Vorkaufsrecht, eingetragen am 28.04.1969, übertragen am 23.03.2010.
2	1	32	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 11.06.2024.

Dritte Abteilung

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

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

4.2 Liegenschaftskataster

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

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster									
Tatsächliche Nutzung				Flächen in der Bodenschätzung					
Flurstück Nr.	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft m ²	Weg, Straße m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m ²	Boni- tät BP
32	1.020	0	1.020	0		0		0	n. g.
Gesamt	1.020	0	1.020	0		0		0	n. g.

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Flurstück Nr. 32 als Gebäude- und Freifläche der Land- und Forstwirtschaft genutzt.

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

Bodenschätzung: Das Flurstück ist nicht geschätzt.

4.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

4.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben des Markts Burgheim vom 09.09.2024 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Er wurde am 24.08.2000 genehmigt und am 28.08.2001 rechtswirksam.

¹⁴ Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.
¹⁵ Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu- oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünland-schätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

Darstellung

Flurst. Nr.	Darstellung
32	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Benachbarte Flächen	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

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

Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

4.3.2 Baurecht

Unbeplanter Innenbereich

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein Bebauungsplan besteht,¹⁶ ist im § 34 BauGB geregelt. Im Zusammenhang der bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur zulässig, das sich nach „*Art¹⁷ und Maß¹⁸ der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*“ Als Bebauungszusammenhang ist eine aufeinanderfolgende Bebauung anzusehen, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.¹⁹ Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Art und Maß der baulichen Nutzung eines Vorhabens aus der vorhandenen Umgebungsbebauung und den Grundsätzen des § 34 BauGB abzuleiten.

¹⁶ Unbeplante Innenbereiche.

¹⁷ Art der baulichen Nutzung: vgl. § 1 (1) und §§ 2 bis 11 BauNVO.

¹⁸ Maß der baulichen Nutzung z. B. in Form der absoluten Geschoss- und der absoluten Grundfläche sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Grundflächenzahl (GRZ).

¹⁹ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2014, Teil IV, S. 646, Rn. 209. Kleiber a.a.O., 2023, S. 646, Rn. 194. BVerwG, Urteil vom 06.12.1967 – 4 C 94/66, BVerwGE 28, 268, BVerwG-Urteil vom 06.11.1968 – 4 C 2/66, ES 31, 20 = BayVBl. 69, 316, BBauBl. 69, 404, MDR 69, 247, GuG 8.27. BVerwG-Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 15/84, ES 75, 34, BauR 87, 52, NJW 1987, 1656. Kleiber a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 652, 653, Rn. 209.

Für Bauerwartungslandflächen nach § 3 (2) ImmoWertV lässt sich im Gegensatz zu Rohbauland gemäß § 3 (3) ImmoWertV und baureifem Land nach § 3 (4) ImmoWertV kein Baurechtsanspruch ableiten.

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.

Auskunft des Markts Burgheim

Der Markt Burgheim beurteilte in der Auskunft vom 09.09.2024²⁰ das Grundstück zunächst als Fläche im Innenbereich nach § 34 BauGB. Am 13.11.2024 hat der Unterzeichner ein Schreiben des Markts Burgheim an den Antragsgegner 5) vom 28.06.2024 zur „*Beurteilung der Bebaubarkeit des Grundstücks mit*

²⁰ Posteingang bei Dr. Fischer & Partner am 12.09.2024.

der Fl.Nr. 32, Gmkg. Illdorf zu Wohnbauzwecken aus Sicht des Marktes Burgheim“ erhalten.

In dem Schreiben vom 28.06.2024 wird das zu bewertende Flurstück dem Außenbereich gemäß § 35 BauBG zugeordnet. In dem Schreiben heißt es:
„[...] Grundsätzlich ist die Lage des Grundstücks dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen.“

Weiter heißt es u.a.:

„[...]“

Der im Flächennutzungsplan zugrundeliegende Gebietscharakter kartiert das Grundstück als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO (siehe nachstehende Grafik). Demzufolge sind folgende Nutzungsformen zulässig: Das (sonstige) Wohnen und die nicht störenden Gewerbebetriebe zu den in einem Dorfgebiet zulässigen Hauptnutzungen, durch die der Charakter eines Dorfgebiets wesentlich mitbestimmt wird, der wiederum durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungen geprägt ist.

Zur Beantwortung der Fragestellung der Bebaubarkeit, damit der Feststellung, wo der „Innenbereich“ aufhört und wo der „Außenbereich“ anfängt, gilt grundsätzlich zu sagen, dass nach der Rechtsprechung der Innenbereich am „letzten Haus“ endet. Man bedient man sich dazu der sog. „Gummiband-Theorie“; gedanklich muss dazu eine Verbindungslinie von Hauskante zu Hauskante gezogen werden. Am letzten Baukörper fängt damit in der Regel der Außenbereich an. Dieses „Gummiband“ ist in nachstehender Grafik als blaue Linie eingezeichnet und verbindet die äußeren Umrisse der dem betreffenden Flurstück nächstgelegenen Gebäude der Wohnbebauung.



Kartografischer Auszug aus dem GIS Markt Burgheim (DFK) mit Darstellung der Wohngebäude im Sinne der Gummibandtheorie zur Abgrenzung des baurechtlichen Innen- zum Außenbereich

In der Rechtsprechung wurde die Frage der Abgrenzung vom Innen- zum Außenbereich in etwa wie folgt beantwortet: Die allgemeine „Verkehrsanschauung“ bestimmt die Linie zwischen Innen- und Außenbereich. Damit wird ein weiteres Mal juristisch deutlich, dass diese Abgrenzung sehr stark von persönlichen Einschätzungen und Bewertungen abhängig ist.

[...]

Die gängige Praxis der Baubehörden, Gerichte und Fachanwälte für Baurecht resp. Verwaltungsrecht zielt auf die Frage ab, ob von einem „Ortsteil“ und einem „Bebauungszusammenhang“ gesprochen werden kann. Nimmt das Vorhaben noch am Bebauungszusammenhang teil, liegt es grundsätzlich im Innenbereich – mit der Erteilung einer Baugenehmigung darf gerechnet werden. Ob aber noch ein Bebauungszusammenhang vorliegt, ist insbesondere in Fällen unbebauter Flächen in Ortsrandlage schwer zu beantworten, was beim gegenständlichen Grundstück sehr wohl so zu bewerten ist.

Eine stringente Orientierung ausschließlich an Wohngebäuden könnte wiederum dem Gebiets-Charakter Dorfgebiet zuwiderlaufen, was dafürspräche, die meist landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude im Rahmen der Gummiband-Theorie doch zu berücksichtigen, was letztlich auch den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt.

Die Grenze zwischen dem Ortsteil mit Bebauungszusammenhang (Innenbereich) und der freien Natur (Außenbereich) kann nicht per se schematisch und einformig gezogen werden. Vielmehr bedarf es einer Bewertung des konkreten Sachverhalts im Einzelfall. Daher gilt wie so oft auch hier: Ausnahmen bestätigen die Regel.

Örtliche Besonderheiten lassen Ausnahmen zu, bei denen nicht der letzte Baukörper das „Innen“ und das „Außen“ bestimmt und der Innenbereich muss auch nicht immer an der Hauskante bzw. Hauswand enden, sondern kann sich noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt erstrecken. Geografische Gegebenheiten wie eine hohe Böschung, ein Fluss oder ein Waldrand können beispielsweise das unbebaute Grundstück von einer landwirtschaftlichen Fläche abtrennen, erweitern eventuell den Innenbereich.

Auch eine „bebauungsakzessorische Nutzung“, wie die Rechtsprechung sagt, also ein von einem anderen, übergeordneten Recht abhängiges Recht, lässt es mitunter zu, den Innenbereich auf eine unbebaute Fläche auszuweiten. Wenn die unbebaute Fläche als „zum bebauten Teil zugehörig“ anzusehen ist und mit diesem ein „organisches Ganzes“ bildet, wie dies bspw. bei Gärten von Häusern der Fall ist, kann die unbebaute Fläche noch Teil des Innenbereichs sein.

Der bisherigen Erfahrung aus der baurechtlichen Praxis in der Gemeindeverwaltung Burgheim zufolge ergibt sich in Abwägung der vorstehenden Kriterien für die Fläche Fl.Nr. 32, Gmkg. Ildorf kein baulicher Zusammenhang mit dem Innenbereich; vielmehr ist das Grundstück aus Sicht der Gemeinde sehr klar dem Außenbereich zuzuordnen.

Hiervon unberührt bleiben zudem die möglichen weiteren, rechtlich relevanten Restriktionen wie

- Immissionsschutz, der sich aus der umgebenden, aktiven landwirtschaftlich Nutzung ergibt,
- die grundsätzlichen Fragestellungen im Zuge des Abstandflächenrechts
- und der potenziellen, aber rechtlich unzulässigen (§ 5 I Satz 2 BauNVO) Einschränkungen, die sich für die Belange der Landwirtschaft und deren Entwicklungsmöglichkeiten durch eine Wohnbebauung durchaus ergeben könnten.

Das hohe Maß an Risiken lässt aus Sicht des Marktes Burgheim im Fazit – ohne Gewähr – für das Flurstück Nr. 32 der Gemarkung Illdorf keine günstige Prognose der Bebaubarkeit mit Wohngebäuden zu, ausgenommen im Außenbereich privilegierter Bauvorhaben. Eine finale Beurteilung würde allerdings im Rahmen eines sogenannten „Vorbescheides“ beantwortet werden.

Abschließend ergeht der deutliche Hinweis, dass es sich um keine rechtlich bindende Einschätzung einer zuständigen Baugenehmigungsbehörde handelt, sondern um die Einschätzung der Verwaltung des Marktes Burgheim, die damit ohne jede Gewähr erfolgt und lediglich die Erfahrungen der Vergangenheit zur gängigen Einschätzung der gängigen Praxis für das Bauamt des Marktes Burgheim widerspiegelt.

[...].“

Der Markt Burgheim wurde mit Schreiben des Unterzeichners vom 06.12.2024 gebeten, den Widerspruch in der baurechtlichen Beurteilung gemäß Auskunft vom 09.09.2024 und Schreiben vom 28.06.2024 aufzuklären.

Mit Schreiben vom 18.12.2024 stellte der Markt Burgheim die baurechtliche Zulässigkeit folgendermaßen richtig:

„[...]

Das Grundstück Fl.Nr. 32 der Gemarkung Illdorf befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Tendenziell ist das Grundstück eher dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Teilbereich könnte bei großzügiger Betrachtung als Innenbereich gem. §34 BauGB eingeordnet werden.
Um eine konkrete Aussage der Zulässigkeit zu treffen ist eine Einzelfallbetrachtung in Form einer Bauvoranfrage über das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen notwendig.

[...].“

5 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

5.1 Grundstückszustand

Siehe dazu § 2 Abs. 3 ImmoWertV.

5.1.1 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 des Markts Burgheim ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten.

Im Ortstermin wurde dem Unterzeichner ein Plan gezeigt, nach dem auf dem westlichen Nachbarflurstück Nr. 462 leicht nordwestlich der bereits bestehenden Halle eine weitere Halle im Außenbereich geplant ist.

5.1.2 Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV²¹ sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt.

Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Gemäß Schreiben des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen vom 18.09.2024 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.

Bodenverhältnisse

Gemäß BayernAtlas Geologie/Boden (Digitale Geologische Karte von Bayern und Übersichtsbodenkarte von Bayern)²² werden die örtlichen Verhältnisse wie

²¹ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

²² BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>
Abruf: 20.01.2025

folgt beschrieben:

Geologische Einheit:	Löß, Lößlehm, Decklehm, z. T. Fließerde, pleistozän
Gesteinsbeschreibung:	Vorwiegend Schluff bzw. Lehm, feinsandig, karbonatisch
Boden:	Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 32 ist zum Stichtag mit einem Hühnerstall bebaut.

Gemäß der „Standortauskunft Baugrund“ aus dem UmweltAtlas Bayern Boden liegen folgende Informationen zur Eignung als Baugrund vor:

Baugrundtyp:	Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert
Allgemeiner Baugrundhinweis:	wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Hinweise

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. Die obenstehenden Ausführungen basieren z.T. auf Informationen Dritter und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung in Zusammenhang mit den oben genannten Annahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten/Schadstoffen möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezialsachverständige beauftragen.

5.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“²³ liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich²⁴.

5.1.4 Wasserschutzgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

5.1.5 Landschafts-, Naturschutz, Biotope

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß „BayernAtlas“²⁵ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Nein
FFH-Gebiet (Natura 2000):	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²⁶	Nein

²³ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abruf: 20.01.2025.

²⁴ 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.

²⁵ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Abruf: 20.01.2025.

²⁶ 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.

5.1.6 Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung

Die Düngeverordnung (DüV) verpflichtet die Landesregierungen in § 13 a DüV,

- Gebiete mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers (sogenannte „rote Gebiete“)
- oder einer Eutrophierung von Oberflächengewässern mit Phosphor (sogenannte „gelbe Gebiete“)

per Landesverordnung auszuweisen und für diese Gebiete zusätzliche Auflagen bei der Landbewirtschaftung und Düngung zu erlassen. Bestimmte Betriebe in wenig belasteten Gebieten können im Gegenzug Erleichterungen erhalten.²⁷ Die von der bayerischen Landesregierung am 22.12.2020 beschlossene Verordnung über besondere Anforderungen an die Düngung und Erleichterung bei der Düngung (Ausführungsverordnung Düngeverordnung – AVDüV)²⁸ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.²⁹

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

5.1.7 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ gibt es auf der Bewertungsfläche keine Boden- oder Baudenkmäler.

Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung von der Richtigkeit und Vollständigkeit der Online-Abfragen ausgegangen.³⁰

²⁷ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf: 20.01.2025.

²⁸ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb1/2020/783/baymb1-2020-783.pdf>.

²⁹ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

³⁰ Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

5.2 Weitere Grundstücksmerkmale

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im südlichen/südöstlichen Teil mit einem alten Hühnerstall (Baujahr ca. 1930) bebaut. Auf der östlichen Grundstücksseite stehen auf dem Bewertungsgrundstück Teile zweier Wirtschaftsgebäude, die zum Nachbarflurstück Nr. 31 gehören. Laut Auskunft im Ortstermin wird vom Eigentümer des Flurstücks Nr. 31 keine Entschädigung bezahlt (keine Überbaurente). Die Gebäude stammen aus den 50er Jahren. Des Weiteren ist auf dem Bewertungsgrundstück vom Eigentümer der Flurst. Nr. 31 von der Ecke seines Wirtschaftsgebäudes bis zum Flurst. Nr. 33/1 in der Gebäudeflucht ein Maschendrahtzaun errichtet worden. Dahinter befinden sich, auf der noch zum Bewertungsgrundstück gehörenden bis ca. 1 m breiten Fläche, Rasen und Stauden.

Abb.: Auszüge aus dem BayernAtlas Plus, Parzellarkarte und Luftbild, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024, Nr. 2401-0943, EuroGeographics; Abruf durch DrFiPa am 20.01.2025.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ³¹, GFZ³²) ist in ländlich geprägten Gebieten und Regionen mit z.T. niedrigen Bodenwerten i.d.R. nur von untergeordneter Bedeutung. Deshalb werden die Bodenrichtwerte häufig ohne Angabe einer GRZ und/oder GFZ festgesetzt.

Im ländlichen Bereich ist i.d.R. eine mögliche Nutzung mit einer GFZ von bis zu ca. 0,5 gegeben. Abweichungen davon sind nicht auszuschließen.

Die Bruttogrund- und Geschossfläche des alten Hühnerstalls beträgt 10,63 m x 4,08 m = 43,37 m². Bezogen auf die Grundstücksfläche ergibt sich daraus eine derzeit vorhandene GRZ sowie GFZ von:

$$\frac{43,37 \text{ m}^2}{1.020 \text{ m}^2} = 0,04.$$

5.2.2 Lasten und Beschränkungen

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

Im Folgenden werden die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, soweit es für die Wertermittlung erforderlich ist und dazu Daten bzw. Unterlagen vorliegen, analysiert. Der Werteinfluss wird im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Zum Teil werden Regelungen verkürzt wiedergegeben. Maßgeblich ist ausschließlich die Regelung im jeweiligen Originaldokument.

Lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht

Kein messbarer Einfluss auf den Wert des Flurstücks Nr. 32.

³¹ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

³² GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

Kein messbarer Einfluss auf den Wert des Flurstücks Nr. 32.

5.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Laut Auskunft des Markts Burgheim vom 09.09.2024 ist das Grundstück an eine Straße angeschlossen. Es liegen aber keine Informationen vor, ob Erschließungskosten nach BauGB³³ zum Wertstichtag erhoben und bezahlt wurden. Das Grundstück ist laut Angabe nicht an die Abwasserversorgung (Kanal) angeschlossen. Es wurden jedoch am 01.10.2010 Verbesserungsbeiträge nach KAG³⁴ (Kanal) in Höhe von 56,10 € für eine Grundstücksfläche von 1.020 m² bezahlt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Kanaldeckel. Laut Auskunft im Ortstermin wurde er errichtet zur Entwässerung der Maschinenhalle, die auf dem westlichen Nachbargrundstück steht.

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

Gemäß ImmoWertA ist die Erschließung gesichert, wenn nach objektiven Kriterien erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind.³⁵

5.3 Pacht

Das Bewertungsgrundstück ist mündlich verpachtet. Als Gegenleistung wurde die Pflege der Fläche vereinbart. Der Pächter hält ca. 10 bis 15 Hühner im Hühnerstall.

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

³⁴ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

³⁵ Vgl. ImmoWertA zu § 3, Ziffer 3.(4).3.

5.4 Zubehör

Im Eigentum des Pächters

Zum Ortstermin waren diverse Geräte (Anhänger, Pflug etc.) sowie Bauholz gelagert. Um den Hühnerstall befand sich im Ortstermin ein mobiler Bauzaun (ca. 30 m) Das Zubehör gehört laut Auskunft im Ortstermin dem Pächter und ist dort nur vorübergehend abgestellt bzw. gelagert.

Maschendrahtzaun

ca. 12 lfm im nordöstlichen Teil vom östlichen Nachbarn errichtet.

Holzstaketenzaun

Entlang der Straße, östlich des Kiesschotterweges, ist ein älterer Holzstaketenzaun mit Betonpfählen vorhanden.

6 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:³⁶

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
32	Bauerwartungsland (BEL) gemäß § 3 (2) ImmoWertV, planerischer Außenbereich, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt, Erschließung über die Holzkirchener Straße, laut Liegenschaftskataster Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, faktisch Grünland mit Obstbäumen, bebaut mit Hühnerstall

Begründung

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Dorfgebiet dargestellt. Nordwestlich befindet sich ein Wohnhaus. Westlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle und östlich einer Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden. Südlich verläuft die Ortsstraße.

³⁶ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA, Zu § 3.

Die Bewertungsfläche ist unter Berücksichtigung der planerischen Darstellung als Dorfgebiet, der Lage (Ortsrand, Verkehrsanbindung), der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit einschließlich der Erschließungsmöglichkeit für eine höherwertige (bauliche) Nutzung geeignet. Allerdings grenzt § 3 Abs. 2 ImmoWertV die Definition klar ab. Demnach sind Bauerwartungsland Flächen, „[...] die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“ Konkrete Tatsachen wurden durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) geschaffen und die Sicherheit der Entwicklung begründet sich aufgrund der Nachfrage nach Bauland in der Region. Nach h.M. hat die Fläche aufgrund v.g. Tatsachen den Entwicklungszustand Bauerwartungsland erreicht.

Eine Bauvoranfrage ist im Rahmen dieses Wertermittlungsgutachtens nicht zu leisten. Die Erschließung ist durch die vorbeiführende Ortsstraße gesichert. Bei Bauerwartungsflächen begründet sich kein Baurechtsanspruch. Das Bauerwartungsland stellt eine Zwischenstufe zwischen den Flächen der Landwirtschaft nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV und dem Rohbauland nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV dar. Im Gegensatz zum Bauerwartungsland enthält das Rohbauland bereits einen Baurechtsanspruch (§ 30, § 33 und § 34 BauGB). Bauerwartungsland befindet sich somit im Gegensatz zu Rohbauland und wie auch im vorliegenden Fall im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Das Bauerwartungsland stellt einen labilen und risikobehafteten Übergangsbereich dar, bei dem die Chance besteht, dass die Fläche in absehbarer Zeit tatsächlich einer baulichen Nutzung zugeführt wird³⁷. Der unbestimmte Begriff der „absehbaren Zeit“ entzieht sich einer Verallgemeinerung.³⁸ „In absehbarer

³⁷ Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kapitel. 3.1.2.3. Gelzer/Busse/Fischer: Entschädigungsanspruch aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 3. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2010, S. 12, Rn. 29. Kleiber a.a.O., 2020, S. 657, Rn. 150.

³⁸ Kleiber: a.a.O., 2020, S. 657 f., Rn. 153 f. Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 632, 633, Rn. 139. BVerwG, Beschluss vom 23.07.1993 – 4 NB 26.93, EzGuG 17.76b. BGH, Urteil vom 08.11.1962 – III ZR 86/61, BGHZ 39, 198 = EzGuG 8.5, NJW 1963, 1492, MDR 1963, 661.

Zeit“ heißt nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums, z. B. innerhalb von 6 Jahren. Eine Sicherheit der künftigen Bebauung braucht nicht vorzuliegen³⁹. Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV i.V.m. der Rechtsprechung des BGH muss die bauliche Nutzungsmöglichkeit aber aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sein und in „greifbarer Nähe“ liegen.⁴⁰ Bloße Hoffnungen und Wünsche bilden keine ausreichende Grundlage für eine Qualifizierung als Bauerwartungsland.⁴¹

Die Klassifizierung nach § 3 (2) ImmoWertV stellt keine wertmäßige, sondern eine qualitative Einstufung dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Grundstücksmarkt nicht immer zwangsläufig exakt zwischen den Entwicklungsstufen des § 3 ImmoWertV unterscheidet. Das gilt insbesondere auch für die Differenzierung innerhalb der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland nach unterschiedlich hohen Bauerwartungsgraden, demzufolge das Bauerwartungsland eine breite Spanne der Wertigkeit aufweist.⁴² Die Wertigkeit des Bauerwartungslands hängt davon ab, wie sich der Grundstücksmarkt (Nachfrage nach Baugrundstücken) darstellt.

7 Verkehrs-/Marktwertermittlung

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß § 40 ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder durch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren und/oder Bodenrichtwerte.

³⁹ Siehe auch BayObLG, 27.11.1969 – RReg. 1a Z 13/68, NJW 1970, 864.

⁴⁰ Kleiber a.a.O., 2023, IV, S. 633, 634, Rn. 140, 141.

⁴¹ Kleiber: a.a.O., 2020, S. 656, Rn. 147. Kleiber a.a.O., 2023, IV, S. 633, Rn. 140. OLG München, Urteil vom 29.11.1979 – U 3/79, BRS Bd. 45 Nr. 110 = EzGuG 8.55.

⁴² Gerardy/Möckel/Troff: a.a.O., Kapitel 3.1.2/8, Stand 10/1996. Kleiber: a.a.O., 6. Auflage, Köln 2010, S. 622, Rn. 14, 15, S. 670, Rn. 138. BGH-Urteil vom 08.11.1962 III ZR 86/61, NJW 63, 1492, RdL 63, 186, WM 63, 689.

7.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück, vgl. § 13 ImmoWertV) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

Der Gutachterausschuss des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen hat folgende Bodenrichtwerte für baureifes Land für den Ortsteil Illdorf veröffentlicht:

Ortsteil Illdorf			Richtwerte	
			01.01.2022	01.01.2024
Gemarkung	Bodenrichtwertzone	Nutzung	€/m ²	€/m ²
Illdorf	10504	Gemischte Baufläche	110,00	120,00

Weitere Angaben zum Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert beinhaltet bei Bauflächen auch die Erschließungskosten (Straße, Wasser, Kanal). Richtwerte für Gewerbeflächen sind zum Ortsteil Illdorf nicht ausgewiesen bzw. vom Gutachterausschuss nicht erfasst. Die BRW-Zone 10504 ist in Gesamtheit als Gemischte Baufläche gekennzeichnet.

In den Vorbemerkungen ist angegeben:

Die Bodenrichtwerte sind für Gebiete nach §§ 30, 33 und 34 BauGB (Innenbereich, Gebiet mit gültigem Bebauungsplan und Baugebiet im Aufstellungsverfahren), nicht jedoch für den Außenbereich nach § 35 BauGB ermittelt. Werte für Grundstücke in Außenbereichslagen (z.B. Weiler oder landwirtschaftliche Hofstellen) sind ausschließlich durch Einzelbewertungen festzustellen. Eine Orientierung mit entsprechender sachverständigen Ableitung an der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone von „Innenbereichslagen/-zonen“ ist geboten.

Die bereits in den Vorjahren festgestellten geringen bis kaum vorhandenen Preisunterschiede von WA zu MD stabilisierten sich auch in den letzten Jahren. Daher wird weiterhin nicht mehr zwischen den beiden Nutzungsarten unterschieden und nur noch ein Richtwert für Bauland (durchschnittlicher Lagewert von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Dorfgebiet) als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Auf Landwirtschaftliche Hofstellen im Dorfgebiet kann unter Umständen zusätzlich ein Abschlag erfolgen.

Bisher konnte eine Abhängigkeit des Richtwerts von der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) nicht signifikant nachgewiesen werden.

Rein informativ werden noch folgende Hinweise zur Geschossflächenzahl (GFZ) gegeben:

Im ländlichen Bereich ist in der Regel eine mögliche Nutzung mit einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,5 gegeben. Genauere Auskünfte über die zutreffende GFZ für die einzelne Richtwertgebiete in den Städten erteilt die Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau und die Stadt Schrobenhausen bzw. für die Gemeinden das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (Bauamt).

Beim Bodenrichtwertgrundstück wird bei offener Bauweise (freistehendes Wohnhaus) im ländlichen Bereich von einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 30 m und einer Fläche von ca. 700 m² sowie in städtischen Bereichen von 25 m Grundstückstiefe und einer Grundstücksfläche von ca. 500 m² ausgegangen. Bei geschlossener Bauweise beträgt die Grundstücksfläche allenfalls die Hälfte. Werden die vorgenannten Grundstücksgrößen merklich über- bzw. unterschritten, ist der Bodenwert anhand der einschlägigen Bewertungsliteratur anzupassen.

Eine überwiegend geschlossene Bauweise herrscht im Altstadtbereich von Neuburg und Schrobenhausen vor – in allen anderen Richtwertgebieten dominiert eine offene Bauweise.

7.2 Grundstückspreise

Grundstückspreise für baureifes Land liegen dem Gutachterausschuss im Zeitraum von 12/2022 bis heute im Ortsteil Illdorf oder vergleichbaren Ortsteilen nicht vor.

7.3 Auswertung

7.3.1 Entwicklung des Bodenrichtwerts

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, OT Illdorf Bodenrichtwert Gemischte Baufläche				
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ²
		€/m ²	%	
2022	110,00			
2023 ¹	115,00	5,00	4,55	1,0455
2024	120,00	5,00	4,35	1,0435
MW	115,00			1,0445

¹ rechnerisch ermittelt

² Mittelwert als geometrisches Mittel

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Von 2022 bis 2024 hat sich der Bodenrichtwert um durchschnittlich +4,45 % pro Jahr verändert.

$$110,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0445^2 = 120,01 \text{ €/m}^2$$

7.3.2 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

7.3.2.1 Kaufwerte aus der Statistik

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

Für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen wurden für den Zeitraum von 2020 bis 2023 folgende Kaufwerte für baureifes Land veröffentlicht:

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

Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr €/m ²	Änderung zum Vorjahr %	Wachs- tums- faktor	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf m ²
2020	253,03	-----	-----		316	797
2021	268,06	15,03	5,94	1,0594	279	857
2022	311,42	43,36	16,18	1,1618	122	820
2023	381,88	70,46	22,63	1,2263	70	643
MW	303,60	2020 bis 2023		1,1471	197	779
MW	320,45	2021 bis 2023		1,1936	167	775

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 (z. B. Wohnbauland, Gemischte Bauflächen, Gewerbebauland) unterscheiden und auch die Lagemerkmale, die Ausformung, Topografie und Zuwegung sind nicht bekannt.

Die Kaufwerte der Jahre 2021, 2022 und 2023 sind ggf. nicht unmittelbar mit dem Vorjahr 2020 zu vergleichen, da sich die methodische Vorgehensweise der statistischen Auswertung geändert hat.⁴⁴ Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Für 2024 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Kaufwerte im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen sind im Jahr 2021 um 5,94 % gestiegen. In den Folgejahren 2022 und 2023 stiegen sie um 16,18 % und um 22,63 %.

Auf der Basis des geometrischen Mittels ergibt sich im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen eine durchschnittliche jährliche Steigerung

von 2020 bis 2023 von +14,71 %

und

von 2021 bis 2023 von +19,36 %

⁴⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik: Kaufwerte für Bauland in Bayern 2022, München, Oktober 2023, S. 4.

Es ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Verkaufsfälle von 2020 (316 Stück) bis 2023 (70 Stück) zu sehen.

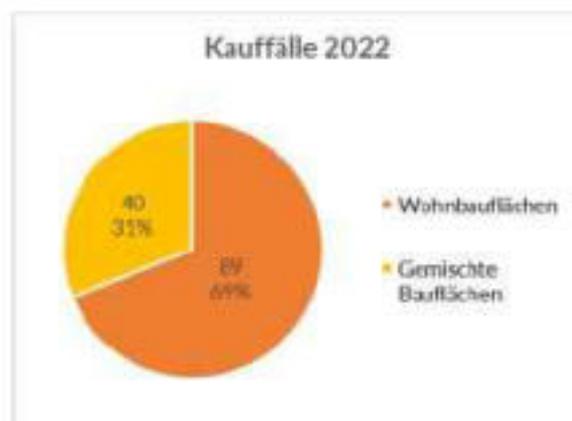
7.3.2.2 Immobilienmarktbericht

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen 2012 bis 2022 ist die Entwicklung der Anzahl der Verkaufsurkunden in den Kategorien Wohn- und Mischbauflächen dargestellt (Seite 26).



"Verglichen mit dem Vorjahr zeigte sich 2022 ein Rückgang der Verkaufszahlen um ca. -47 %. Dies geht hauptsächlich auf reine Wohnbauflächen zurück. Während hier ein Rückgang von -57 % zu verzeichnen war, wurden noch +18 % mehr Gemischte Bauflächen als im Jahr 2021 verkauft. Beide Trends sind auch bei Flächen- und Geldumsatz wiederzuerkennen."

Das Verhältnis der Kauffälle von Wohnbauflächen zu Gemischten Bauflächen ist folgendermaßen (Seite 27):



Bei 31 % der Kauffälle im Jahr 2022 handelt es sich um Gemischte Bauflächen (Mischnutzung: bebaubar mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten oder Gebäuden mit Mischnutzung), bei 69 % um Wohnbauflächen (reine Wohnnutzung).

7.3.2.3 Beurteilung

Da keine Grundstückspreise vorliegen, kann nur die Entwicklung des Bodenrichtwerts bis zum Wertstichtag beurteilt werden. Aufgrund der angespannten Marktlage (Kapitel 2.5) sowie der unzureichenden Datengrundlage (keine Vergleichspreise, Marktbericht bis 2022, Kaufwerte bis 2023) wird keine Anpassung des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 an den Wertstichtag vorgenommen.

7.4 Basiswert baureifes Land

Nach Auswertung des Richtwerts, der Kaufwerte aus der Statistik sowie des Immobilienmarktberichts des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen ist zum Stichtag ein Basiswert (vorläufiger Vergleichswert) als durchschnittlicher Lagewert für **gemischtes baureifes Land (ebf) im OT Illdorf** von **120,00 €/m²** angemessen und marktgerecht.

7.5 Bauerwartungsland

7.5.1 Auswertung der Literatur und der Rechtsprechung

Die Verkehrswerte der Grundstücke eines bestimmten Entwicklungs- bzw. Qualitätszustandes können unter Berücksichtigung der gegebenen Situationsmerkmale und der planerischen Gegebenheiten eine große Bandbreite aufweisen.⁴⁵ Das gilt auch bei warteständigem Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland).

⁴⁵ Kleiber: a.a.O., 2020, S. 655, Rn. 142.

Nach Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff⁴⁶ ist das Bauerwartungsland in vier Stufen eingeteilt. Die Wertspanne beginnt bei mittlerem Baulandpreisniveau bei 15 % (Stufe 1) des Wertes von baureifem Land und reicht bis maximal 70 % (Stufe 4) des Baulandwertes. Die Bauerwartungs- und Rohbaulandstufen nach Gerardy/Möckel/Troff gehen aus der nachfolgenden Übersicht hervor.

Stufe	Wertbeeinflussende Merkmale	v. H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland		
1	Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 – 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 – 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen	35 – 60
4	Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 – 70
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erforderlich	50 – 70
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60 – 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70 – 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85 – 95
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden, erschließungs- und kompensationsbeitragspflichtig ¹⁾	100

1) In hochwertigen Lagen bleibt die Frage der Erschließungs- und Kompensationsbeitragspflicht im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt.

Quelle: Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog Verlag

Diese Wertspannen der Übersicht sind nicht starr anzusehen und den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.⁴⁷ Bei hohem Baulandpreisniveau kann die Wertspanne der Stufe 1 erfahrungsgemäß auch unterhalb von 15 % und bei niedrigen Baulandpreisen auch oberhalb von 15 % beginnen.

Vogels⁴⁸ nennt eine Wertspanne für Bauerwartungsland von ca. 30 bis 80 % des Wertes für baureifes Land.

⁴⁶ Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 3.1.2/8; Stand 10/1996 und Olzog Verlag, Kapitel 3.1.3/12, Stand 6/2006, die Tabelle geht von baureifem Land einschl. Erschließungskosten (ebf) aus.

⁴⁷ Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 3.1.2/8 und Olzog Verlag, Kapitel 3.1.3/11.

⁴⁸ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Wiesbaden, 1996.

Nach Büchs⁴⁹ kann als Anhaltspunkt für Bauerwartungsland untersten Erwartungsgrades ein Ansatz von 25 % des benachbarten Baulandes zugrunde gelegt werden.

Für die Stufe 2 „Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt“ beträgt die Wertspanne nach Gerardy/Möckel/Troff ca. 25,00 % bis 50,00 % (Ø 37,50 %) von baureifem Land. Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der Auskunft des Markts Burgheim vom 18.12.2024 wird zunächst eine Einstufung im mittleren Bereich der Stufe 2 mit einem Wertanteil von 37,50 % von baureifem Land als vorläufiger Verfahrenswert veranschlagt.

Aufgrund der am Wertstichtag angespannten Marktlage wird ein Abschlag in Höhe von ca. –5,00 % vorgenommen. –5,00 %
Marktangepasster Vergleichswertansatz 32,50 %

Abgeleitet vom Basiswert (vorläufiger Vergleichswert) des gemischten baureifen Lands (ebf) im OT Illdorf von 120,00 €/m²
ergibt sich ein **marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 1**
für Bauerwartungsland (ebf) unteren bis mittleren Erwartungsgrades für die Bewertungsfläche von 120,00 €/m² x 32,50 % = 39,00 €/m².

Verifizierung

Die Diskontierungsmethode⁵⁰ und das Residualwertverfahren⁵¹ sind zur Verkehrswertermittlung von Bauerwartungs- und Rohbauland unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Wartezeit ggf. nur eingeschränkt geeignet.⁵² Sie sind eher als Investitionsrechnungen anzusehen und bereits geringe Unterschiede bei den Eingangsgrößen können v.a. beim Residualwertverfahren zu

⁴⁹ Büchs: Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts, 3. Auflage, Richard Boorberg Verlag, 1996, S. 1418 (Rn. 2980).

⁵⁰ Kleiber: a.a.O., 2020, S. 1564 ff., Rn. 441 ff.

⁵¹ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2113, Rn. 146, S. 2148 ff., Rn. 2 ff.

⁵² Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2149, Rn. 2 und 3.

gravierenden Ergebnisabweichungen führen.⁵³ Bei der Anwendung der Wertspannen für Bauerwartungs- und Rohbauland nach Gerardy/Möckel/Troff können sie ggf. ergänzend zur Plausibilitätskontrolle herangezogen werden.

Im Urteil⁵⁴ des BGH vom 08.11.1962 wird sinngemäß ausgeführt:

- ⇒ Der Grundstücksverkehr sieht bei der Preisbildung eine solche – mindestens eine auf Zeiten wie etwa 6 Jahre abstellende – befristete Bebauungserwartung nicht als für die Bemessung der Entscheidung erheblich an. Er stellt vielmehr auf die gesamten Verhältnisse des Grundstücks ab.
- ⇒ Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird von solchen starren Bauerwartungsfristen nicht beeinflusst.
- ⇒ Eine derartige feste Begrenzung des Bebauungserwartungszeitraums wäre daher eine unzulässige Generalisierung, weil sie nicht mehr von der Preisbildung im gesunden Grundstücksverkehr ausginge und sich damit dem Ausgangspunkt der Bemessung jeglicher Enteignungsentschädigung entfernen würde.
- ⇒ Die Annahme, einem Grundstück könne nicht ein über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehender Verkehrswert und damit eine andere Qualität zugebilligt werden, wenn mit seiner Bebauung nicht binnen etwa 6 Jahren oder innerhalb einer anderen starr festgelegten Frist mit Sicherheit oder Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist, ist also mit den in Art. 14 Grundgesetz aufgestellten Grundsätzen für die Bemessung der Enteignungsentschädigung unvereinbar.
- ⇒ Die Rechtsprechung hat bewusst stets auf den unbestimmten Begriff „der absehbaren Zeit“ abgestellt, innerhalb der eine Bebauung zu erwarten ist.

Nach § 42 ImmoWertV wird der Bodenwert ausgehend von geeigneten Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land nach Abzug der

⁵³ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2149, Rn. 2, 3, S. 2152, Rn. 12, 13.

⁵⁴ BGH-Urteil vom 08.11.1962 – III ZR 86/61 –, NJW 63, 1492, BGHZ 39, 198.

für die Baureifmachung erforderlichen Kosten⁵⁵ (Bau-, Entwicklungs- und Vermarktungskosten) und ggf. eines Realisierungsrisikos sowie der Berücksichtigung der Wartezeit abgeleitet. Der verbleibende Betrag stellt das Residuum für warteständiges Bauland dar.⁵⁶

Bei der Wertermittlung ist auf die tatsächlichen Marktverhältnisse (örtliches Preisniveau, Angebot und Nachfrage) abzustellen. Dies hat der BGH in allen Entscheidungen betont.⁵⁷

7.5.2 Berücksichtigung des Residualwertverfahrens

Mithilfe des Extraktionsverfahrens (Residualwertverfahrens) kann der Verkehrswert warteständigen Baulands abgeleitet werden. Dabei wird zwischen Brutto- und Nettofläche des Erschließungsgebiets unterschieden. Der zu ermittelnde Bodenwert des warteständigen Baulands bezieht sich nämlich auf die Bruttofläche des zu entwickelnden Gebiets, während als Ausgangswert der auf den Quadratmeter Nettobaulandfläche bezogene Bodenwert herangezogen wird.⁵⁸ Das Verfahren stellt letztlich ein „Kostenunterwälzungsmodell“ dar. Es findet seine Grenzen dort, wo die Verkäufer es nicht (mehr) akzeptieren bzw. akzeptieren können. Das Ergebnis ist jeweils abhängig von dem im Einzelfall unterstellten Baulanderschließungsmodell und dem Umfang der unentgeltlichen Flächenbereitstellung. Nachfolgend wird der Wert des warteständigen Baulands nach der konventionellen Baulanderschließung, bei der die Gemeinde ihren 10%igen Gemeindeanteil sowie die Kosten der Bodenordnung und Infrastruktur trägt (gemeindliche Baureifmachung), ermittelt.

⁵⁵ Sog. „Kostenunterwälzungsmodell“. Kleiber a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2157, Rn. 34.

⁵⁶ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, § 42 ImmoWertV, S. 2148, Rn. 2, S. 2150, 2151, Rn 6 bis 8.

⁵⁷ BGH-Urteil, a.a.O., NJW 63, 1492, BGHZ 39, 198.

⁵⁸ Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 1567 ff.

Grunddaten

Baureifmachung:	durch den Markt Burgheim
Basiswert für baureifes Land (ebf)	120,00 €/m ²
Eigenanteil am Erschließungsausbau:	ca. 10 %
Erschließungs- und Ausgleichsflächenanteil: - bei Wohnbauland	ca. 25 bis 30 % ⁵⁹
Ansatz	ca. 30 %
Angenommene Wartezeit unter Berücksichtigung der Marktlage am Wertstichtag und des Verwirklichungsrisikos:	ca. 15 bis 20 Jahre Ø 17,5 Jahre

Diskontierungszinssatz

- Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses:
Durchschnittswerte für den Landkreis, überwiegend aus Verkäufen in städtischen Gebieten für gewöhnliche regionaltypische Eigentumswohnungen 2,40 %
Standardabweichung 0,86 %
Spanne 1,01 bis 4,53 %
90 % aller Werte im Bereich von 1,13 bis 3,99 %
- in Anlehnung an Literaturdaten:⁶⁰
Spanne Ein- bis Dreifamilienhausgrundstücke ca. 1,00 bis 4,50 %
Spanne Mietwohngrundstücke 2,50 bis 5,50 %
Wohn- und Geschäftshäuser 3,50 bis 7,50 %
Lager und Produktionshallen 4,50 bis 8,50 %
Landwirtschaftlich genutzte Objekte 6,50 bis 8,50 %
Ansatz Wohnnutzung rd. 3,00 %

⁵⁹ Kleiber: a.a.O., 2020, S. 1591, Rn. 530 bis 534. Kleiber a.a.O., 2023, IV, S. 2161, Rn. 41 und 43.

⁶⁰ Kleiber 2023: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil IV, Syst. Darst. Ertragswertverfahren, S. 1673, Rn. 255 und S. 1674, Rn. 256. Liegenschaftszinssatz. IVD: Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, Empfehlungen des IVD Bundesverband, Stand Januar 2024.

Deduktive Wertermittlung des warteständigen Baulandes¹			
Bauland- erschließungs- modell			Baureifmachung durch die Gemeinde
Ausgangswerte		Einheit	
Bodenwert baureifes Land	ebp	€/m ²	96,00
Bodenwert baureifes Land	ebf	€/m ²	120,00
./.. Eigenanteil am Erschließungsausbau	90/90/0 %	€/m ²	-12,96
./.. Voller Erschließungsausbau	0/0/100 %	€/m ²	0,00
./.. Infrastrukturkosten und Bodenordnung		€/m ²	0,00
./.. Kosten ausschließlich der Bodenordnung		€/m ²	0,00
Verminderter Bodenwert		€/m ²	107,04
Erschließungs-/Ausgleichsflächenanteil		%	30,00
Nettobaulandflächenanteil		%	70,00
Bruttobaulandwert in n Jahren		€/m ²	74,93
Wartezeit I in (n) Jahren		Jahre	17,50
Diskontierungszinssatz I (p)		%	3,00
Abzinsungsfaktor bei p % und n Jahren		%	0,5961
Bruttobaulandflächenanteil		%	100,00
Bruttobaulandwert		€/m ²	44,67
Mittelwert in % des Bodenausgangswertes	ebf	%	37,23
Mittelwert in % des Bodenausgangswertes	ebp	%	46,53

¹ In Anlehnung an Kleiber, a.a.O., 2020, S. 1571 ff und 2023, S. 2158 ff.

Der in Anlehnung an Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff ermittelte marktangepasste vorläufige Vergleichswert 1 von 39,00 €/m² wird durch das Residualwertverfahren unter den o.g. Annahmen (44,67 €/m²) nicht unmittelbar bestätigt. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert 2 aus dem Residualwertverfahren ist um +14,54 % höher.

7.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Bauerwartungsland

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (marktangepasste Basiswert) ergibt sich wie folgt:

$$(39,00 \text{ €/m}^2 + 44,67 \text{ €/m}^2) / 2 = 41,84 \text{ €/m}^2$$

rd. 41,80 €/m²

Das entspricht

$$\frac{41,80 \text{ €/m}^2}{120,00 \text{ €/m}^2} \times 100 = 34,83 \%$$

des Richtwertes für gemischte Bauflächen in Illdorf zum 01.01.2024 von 120,00 €/m². Der Basiswert ist niedriger als der Mittelwert der Stufe 2 in Anlehnung an Gerardy von 37,5 % (Spanne 25 bis 50 %).

7.6 Werteinstufung

7.6.1 Bodenwert

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

Flurstück Nr. 32

Gemarkung:	Illdorf
Größe:	1.020 m ²
Lage:	westliche Ortsrandlage von Illdorf, Ortsteil des Markts Burgheim, an der Holzkirchener Straße
Art der Nutzung:	laut Liegenschaftskataster Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Pacht:	mündlich verpachtet, Gegenleistung Pflege
Maß der (baulichen)	
Nutzung:	bebaut mit altem Hühnerstall
Bonität:	nicht geschätzt
Ausformung:	länglich, leicht trapezförmig, östliche Seite leicht eingeknickt
Oberfläche:	eben bis geneigt
Zuwegung:	Holzkirchener Straße (Ortsstraße), asphaltiert
Erschließung:	laut Auskünften kein Strom-, kein Wasser-, kein Kanalanschluss, Kanaldeckel südwestlich des Hühnerstalls und südöstlich des Schotterwegs vorhanden (Entwässerung der Maschinenhalle auf westlichem Nachbargrundstück, Verbesserungsbeiträge KAG (Kanal) wurden bezahlt)
Immissionen:	keine wertmindernden bezogen auf die derzeitige Nutzung
Zubehör:	zum Ortstermin waren diverse Geräte (Anhänger, Vollandpflug etc.) sowie Bauholz gelagert, laut Auskunft gehört das Zubehör dem Pächter und ist nur vorübergehend abgestellt bzw. gelagert

Gehölz:	drei Obstbäume
Sonstiges:	geringe Überbauungen ausgehend vom östlichen Nachbargrundstück, keine dingliche Sicherung im Grundbuch, laut Auskunft im Ortstermin wird keine Überbaurente bezahlt
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	keine wertbeeinflussenden, siehe Kapitel 4.1 und 5.2.2
Planerische Darstellung:	Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO
Entwicklungs- und Grundstücks- zustand/Qualität:	Bauerwartungsland (BEL) gem. § 3 Abs. 2 ImmoWertV, nach Auskunft des Markts Burgheim in der Tendenz nach § 35 BauGB zu beurteilen, ⁶¹ im Ortstermin Nutzung als Grünland mit drei Obstbäumen, im vorderen Teil zur Straße bebaut mit altem Hühnerstall, der mit ca. 30 m Bauzaun und ca. 22 m Holzstaketenzaun zur Straße eingezäunt ist. Auf östlicher Seite hat der Nachbar die Grundstücksgrenze mit zwei Wirtschaftsgebäuden leicht überbaut. Es wird keine Überbaurente bezahlt. Die Gebäude, die überbaut sind, stammen ca. aus den 50er Jahren. Weiterhin stehen Stauden und Gräser sowie ein Maschendrahtzaun des Nachbarn in bis zu ca. einem Meter Tiefe auf dem Bewertungsgrundstück. Der Maschendrahtzaun ist ca. 1,80 m hoch, kein Betonsockel, drei Betonpfähle. Die durch den Nachbarn genutzte Fläche beträgt ca. 72 m ² (eigene planimetrische Messung), davon ca. 22 m ² Überbauung. Im westlichen Teil des Flurstücks z.T. Kiesschotterweg. Auf Grasfläche zwischen Kiesschotterweg und Bauzaun im südwestlichen Eck ist ein Kanaldeckel.

⁶¹ Dabei handelt es sich um eine baurechtliche Beurteilung des Markts Burgheim. Der Unterzeichner übernimmt diese Beurteilung, da es sich letztendlich um eine Rechtsfrage handelt. Eine konkrete Aussage zur baurechtlichen Beurteilung kann erst im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. eines Vorbescheids getroffen werden.

Bodenwerteinstufung

Aufgrund der im Schreiben vom 28.06.2024 beschriebenen ungünstigen Prognose der Bebaubarkeit mit Wohngebäuden (§ 34 BauGB) hält der Unterzeichner im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Abschlag für angemessen und marktgerecht.

Verkehrs-/Marktwert		Flurst. Nr. 32		Wert €/m ²
Basiswert BEL	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		41,80
Zu-/Abschläge wegen besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale				0,00
Größe, Ausformung, Nutzbarkeit		100,00%	0,00%	0,00
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
Ungünstige Prognose der Bebaubarkeit mit Wohngebäuden (§ 34 BauGB)		100,00%	-20,00%	-8,36
Verkehrs-/Marktwert unbelastet				33,44

Vergleichswert/Verkehrswert des Bodens unbelastet

1.020 m ²	x	33,44 €/m ²	=	<u>34.108,80 €</u>
in Prozent vom Baulandwert (ebf)		120,00 €/m ²		27,87%
in Prozent vom Baulandwert (ebp)		96,00 €/m ²		34,83%

Der Wert der Obstbäume ist im Bodenwert enthalten.

Plausibilisierung

Der Verkehrswert des Bodens liegt mit 27,87 % innerhalb der Stufe 1 in Anlehnung an Gerardy (15 bis 40 %, Ø 27,5 % des Baulandwertes ebf) und entspricht dem unteren Wertebereich der Stufe 2 (25 bis 50 %, Ø 37,5 % des Baulandwertes ebf). Das ist aufgrund der o.g. wertbestimmenden Merkmale des Grundstücks und der angespannten Marktlage am Wertstichtag angemessen und marktgerecht.

Der Wert von Gartenland im Ortsbereich liegt häufig in einer Wertspanne von ca. 10 bis 30 % des Wertes von baureifem Land (ohne Erschließung, ebp).⁶²

⁶² Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 698, Rn. 365, 366, S. 700, Rn. 368, 370, S. 1460, 1461, Rn. 266.

Im vorliegenden Fall wurde ein Verkehrswert für den Boden von ca. 34,83 % des abgeleiteten Richtwertes von gemischten Bauflächen (ebp) ermittelt, der nur geringfügig über der v.g. Wertspanne für Gartenland liegt. Der höhere Wertansatz ist gerechtfertigt, da das Flurstück im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist und die Erschließung von der Holzkirchener Straße, die südlich vorbeiführt, möglich und gesichert ist. Der südliche Teil des Flurst. Nr. 32 ist bis zu einer üblichen Grundstücks-/Bebauungstiefe von ca. 30 m im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeit höher zu bewerten als der nördliche Teil.

Der Markt Burgheim sieht gemäß Schreiben vom 28.06.2024 keine günstige Prognose für eine Wohnbebauung, ausgenommen im Außenbereich privilegierter Bauvorhaben. Sollte nur eine Bebauung nach § 35 BauGB möglich sein, so wäre der Richtwert für gemischte Bauflächen zunächst anzupassen, da im Außenbereich kein allgemeines Baurecht besteht. Für das fehlende allgemeine Baurecht sind erfahrungsgemäß Abschläge von ca. 10 bis 30 % angemessen. Wird für die Bauerwartung im Hinblick auf eine Bebauungsmöglichkeit nach § 35 BauGB der o.g. Wertansatz von 32,50 % übernommen so ergibt sich folgender marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:

Verkehrs-/Marktwert			Flurst. Nr. 32	Wert €/m ²
Basiswert gemischte Baufläche (ebf)	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		120,00
Zu-/Abschläge wegen boG				
Größe, Ausformung,				
Nutzbarkeit		100,00%	0,00%	0,00
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), fehlendes allgemeines Baurecht		100,00%	-20,00%	-24,00
Vorläufiger Vergleichswert gemischte Baufläche im planerischen Außenbereich				96,00
Wertansatz Bauerwartungsland im planerischen Außenbereich unter Berücksichtigung der Marktlage am Wertstichtag			32,50%	<u>31,20</u>

Dieser ist niedriger als der ermittelte Vergleichswert/Verkehrswert des Bodens von 33,44 €/m². Er unterstellt aber, dass eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB gänzlich ausgeschlossen ist. Tatsächlich hat der Markt Burgheim im

Schreiben vom 28.06.2024 aber „nur“ eine ungünstige Prognose für eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB bei seiner Beurteilung zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich nicht um eine rechtlich bindende Einschätzung. Der Markt Burgheim hat in seinem Schreiben auch ausgeführt, dass für eine Abgrenzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) vom Außenbereich (§ 35 BauGB) eine stringente Orientierung ausschließlich an Wohngebäuden dem Gebiets-Charakter Dorfgebiet zuwiderlaufen könnte. Sowohl der Markt Burgheim als auch Kleiber verweisen darauf, dass die allgemeine bzw. gesunde Verkehrsauffassung maßgebend ist.⁶³

Laut Schreiben des Markts Burgheim vom 18.12.2024 ist das Flurst. Nr. 32 „[...] tendenziell [...] eher dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Teilbereich könnte bei großzügiger Betrachtung als Innenbereich gem. § 34 BauGB eingeordnet werden [...].“

Gemäß Schreiben vom 28.06.2024 und 18.12.2024 kann eine finale Beurteilung erst im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. eines Vorbescheids getroffen werden.

Da die Chance auf eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB nicht gänzlich auszuschließen ist, hält der Unterzeichner den ermittelten Verkehrswert für angemessen und marktgerecht.

7.6.2 Gebäudewert

Es erfolgt zunächst eine Beschreibung⁶⁴ der v.g. baulichen Anlagen.

⁶³ Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 646, Rn. 194.BVerwG, Urteil vom 06.12.1967 – 4 C 94/66, BVerwGE 28, 268.

⁶⁴ Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie im Ortstermin aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Bauteil	Hühnerstall
Baujahr:	vor 2. Weltkrieg, ca. 1930
Wände:	Holzstulpverschalung
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, alt, schlechter Zustand
Dachrinne:	schlechter Zustand, verbogen, korrodiert
Boden:	rechtes Abteil Beton mit Streifenfundament, linkes Abteil kein Streifenfundament, Steinboden
Fenster:	nur zur Straßenseite, drei Stück, Holz
Tür rechts:	einfach, Holz
Tor links:	doppeltürig, Holz
Inneneinteilung:	zwei Abteile
Innentüre:	eine Tür zwischen dem linken und rechten Abteil, Holz
rechtes Abteil:	Zwischenwand aus Holzstulpverschalung mit ausgehängter Tür
Außenmaße:	Länge: 10,63 m Breite: 4,08 m Traufhöhe: 2,44 m Giebelhöhe: 3,22 m
Beurteilung:	Der Hühnerstall ist alt und in einem schlechten Zustand, <u>ohne</u> wirtschaftlichen Nutzen. Das Gebäude kann noch als einfacher Hühnerstall für den Eigenbedarf genutzt werden.
Wert:	<u>ohne</u> Wertansatz <u>0,00 €</u>
Außenanlage:	Westlich Kiesschotterweg. Zwischen Weg und Bauzaun Gras, dort südlich Entwässerungsschacht, der laut Auskunft im Ortstermin für die Maschinenhalle, die sich auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet, errichtet wurde. Grenzstein nordwestlich, befindet sich auf dem Schotterweg. Im Nordosten befindet sich ein Maschendrahtzaun, der vom Nachbarn auf dem Flurst. Nr. 32 errichtet wurde.

7.6.3 Zubehör

Im Eigentum des Pächters

Anhänger, Vollandpflug, gelagertes Bauholz und Bauzaun laut Auskunft im Ortstermin nur vorübergehend dort abgestellt bzw. gelagert. Das Zubehör wird deshalb nicht bewertet.

Maschendrahtzaun

ca. 12 lfm im nordöstlichen Teil vom östlichen Nachbarn errichtet. Zeitwert (marktangepasst) geschätzt ca. 300,00 €

Holzstaketenzaun

Entlang der Straße, östlich des Kiesschotterweges, ist ein älterer Holzstaketenzaun mit Betonpfählen vorhanden. Zeitwert (marktangepasst) geschätzt ca. 250,00 €

7.6.4 Wertminderung durch Überbauung

Im östlichen Teil des Grundstücks befinden sich zwei Überbauungen durch Wirtschaftsgebäude, die sich überwiegend auf dem östlichen Nachbargrundstück befinden. Es handelt sich nach eigener planimetrischer Messung um ca. 22 m². Eine Überbaurente wird laut Auskunft im Ortstermin nicht bezahlt. Die Wirtschaftsgebäude wurden laut Auskunft im Ortstermin ca. in den 1950er Jahren errichtet. Eine dingliche Sicherung besteht nicht.

Die Wertminderung ist aufgrund der kleinen überbauten Teilflächen und unter Berücksichtigung des Alters und der voraussichtlichen Restnutzungsdauer der Wirtschaftsgebäude gering.

Vergleichswert/Verkehrswert des Bodens unbelastet 34.108,80 €

Wertminderung durch Überbauungen und Rundung geschätzt

22 m ²	-14,04 €/m ² Ø	-308,80 €
-------------------	---------------------------	-----------

Vergleichswert/Verkehrswert des Bodens mit Überbauung 33.800,00 €

8 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrswert der zu bewertenden Fläche am Wertstichtag:

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe m ²	Verkehrs-/Marktwert unbelastet		
		€	€ gerundet	€/m ²
32	1.020	34.108,80	34.100,00	33,43
Wertminderung wg. Überbauung (Kap. 7.6.4)		-308,80	-300,00	-0,29
Verkehrs-/Marktwert mit Überbauung		33.800,00	33.800,00	33,14
Zubehör (Kap. 7.6.3) im Eigentum des Pächters		nicht bewertet	nicht bewertet	
Maschendrahtzaun im nordöstlichen Teil		300,00	300,00	
Holzstaketenzaun entlang der Straße		250,00	300,00	
Summe bewertetes Zubehör (Kap. 7.6.3)		550,00	600,00	

Der Wert der Obstbäume ist im Bodenwert enthalten. Der Hühnerstall ist ohne wirtschaftlichen Nutzen und wurde ohne Wert angesetzt. Er kann noch als einfacher Hühnerstall für den Eigenbedarf verwendet werden.

Zubehör im Eigentum des Pächters: nicht bewertet

Hinweise

Die Wertermittlung von Bauerwartungs- und Rohbauland beruht häufig, wie auch in diesem Fall, auf Annahmen (z. B. Erschließungsflächenanteil, Wartezeit, Liegenschaftszinssatz). Die Genauigkeit einer Marktwertermittlung hängt auch von der Qualität und der Quantität der vorhandenen Daten ab. Vergleichspreise für Bauerwartungs- und Rohbauland und Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte lagen nicht vor. Vom Markt Burgheim wurde das Grundstück nach § 35 BauGB beurteilt. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB wurde vom Markt Burgheim in den Schreiben vom 28.06.2024 und

18.12.2024 aber nicht gänzlich ausgeschlossen, sondern es wurde eine ungünstige Prognose für eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB zugrunde gelegt. Diese Einschätzung wurde im Gutachten übernommen.⁶⁵

Die in einem Gutachten verwendeten Befund- und Anknüpfungstatsachen sind vielfach auch bei sorgfältiger Recherche mit Unsicherheiten behaftet. In der Literatur und Rechtsprechung zur Marktwertermittlung werden i.d.R. Abweichungen von ± 20 %, im Einzelfall bis zu ± 30 % des ermittelten Verkehrswertes akzeptiert.⁶⁶

Für die Eigentümer der Grundstücke, die westlich, nördlich und östlich an das Flurst. Nr. 32 angrenzen, kann die zu bewertende Fläche im Rahmen eines „Arrondierungskaufs“ einen höheren Wert als den ermittelten Verkehrswert haben.

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:

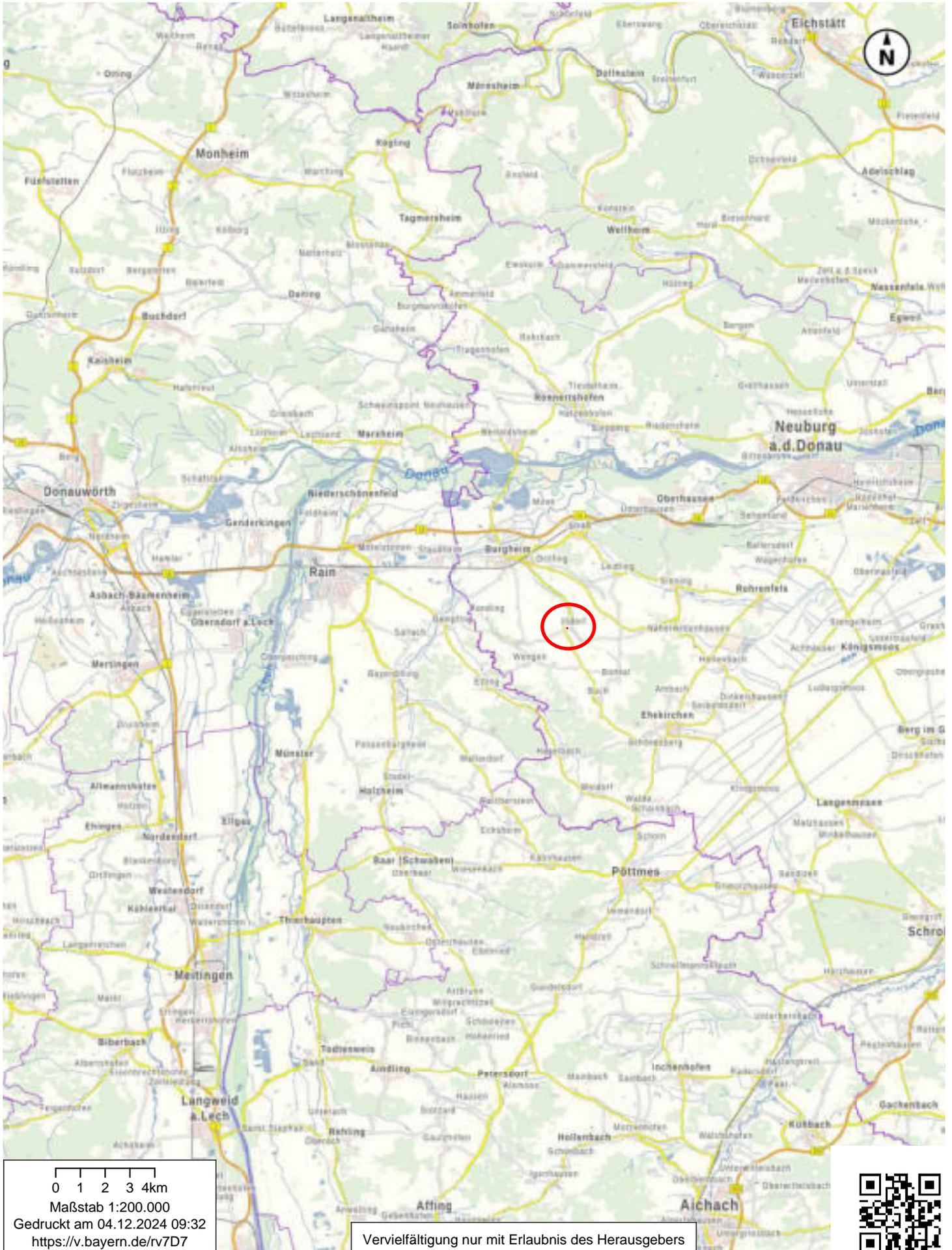
84079 Bruckberg, den 20.02.2025

Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner



⁶⁵ Letztendlich ist die Beurteilung der Bebaubarkeit nach § 34 oder § 35 BauGB eine Rechtsfrage. Eine Bauvoranfrage kann im Rahmen eines Wertermittlungsgutachtens nicht geleistet werden.

⁶⁶ Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 471, Rn. 81, S. 472 bis 475., Rn. 82.





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

Reservenzplatz 4
85072 Eichstätt

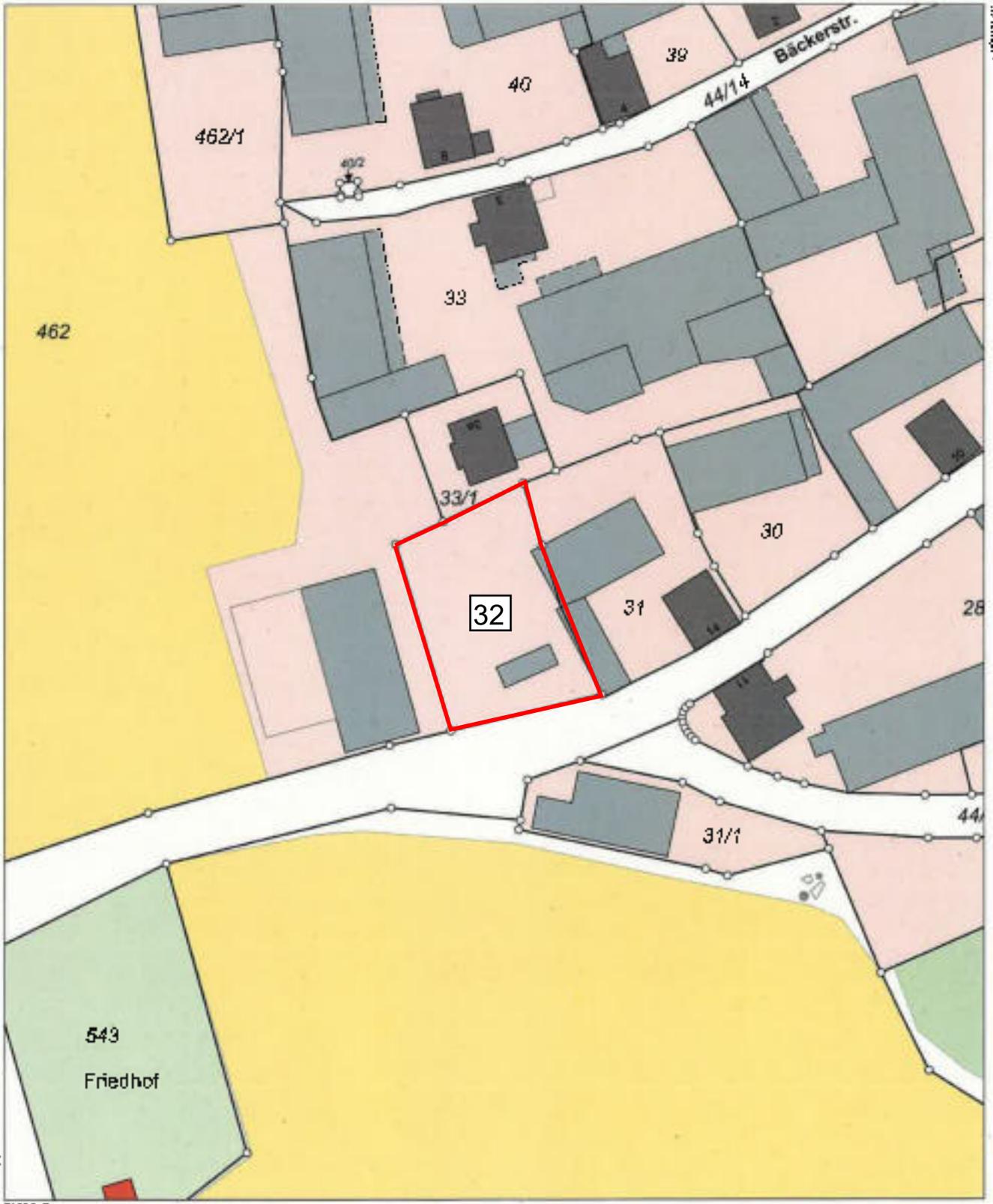
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt: am 09.09.2024

Flurstück: 32
Gemarkung: Ilber

Gemeinde: Markt Burgheim
Landkreis: Neuburg-Schrobenhausen
Bezirk: Oberbayern



09/09/24

Maßstab: 1:1000



Verwendung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur sodrigt geeignet.

nicht zur Maßentnahme geeignet, rote Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Anlage 4.0



Bild Nr. 1

Flurst. Nr. 32

südliche Fläche bebaut mit Hühnerstall

Holzkonstruktion
Satteldach mit Falzziegeleindeckung

Dachrinne stark korrodiert

Holzstulpverschalung



Bild Nr. 2

Hühnerstall linkes Abteil

Lehmboden

nur vorne Streifenfundament



Bild Nr. 3

Hühnerstall
Hauptbereich
(rechts) mit
Streifenfundament



Bild Nr. 4

Eingang mit
Betonstufen
zur Straßenseite
Holzzaun

Anlage 4.2



Bild Nr. 5

Flurst. Nr. 32

Kiesschotterweg
gehört z.T. noch
zum Flurst. Nr. 32

Blick Richtung
Norden



Bild Nr. 6

Schacht auf Flurst.
Nr. 32

laut Auskunft im
Ortstermin zur
Entwässerung der
landwirtschaftlich
genutzten Halle auf
dem Nachbar-
grundstück



Bild Nr. 7

Flurst. Nr. 32

Blick von der Westseite in Richtung Osten

Hühnerauslauf westlich und nördlich mit Bauzaun eingezäunt



Bild Nr. 8

Blick auf den nördlichen nicht eingezäunten Teil des Flurstücks Nr. 32

Grünfläche mit Obstbäumen

Zubehör (Anhänger, Vollerdpflug etc. gehören dem Pächter)



Bild Nr. 9

Flurst. Nr. 32

Grenzstein nord-
westlich auf dem
Kiesschotterweg



Bild Nr. 10

Flurst. Nr. 32

nördlicher Teil von
Westen nach
Osten

Bauholz des
Pächters vorüber-
gehend gelagert

Anlage 4.5



Bild Nr. 11

Flurst. Nr. 32

östliche Grund-
stücksseite

vom Nachbarn ge-
nutzte Fläche:
kleiner Überbau
und Maschendraht-
zaun, Stauden und
Grasfläche bis ca.
1 m Tiefe
(keine Überbau-
rente)



Bild Nr. 12

Überbau des Ge-
bäudes von Flurst.
Nr. 31 auf Flurst.
Nr. 32



Bild Nr. 13

Flurst. Nr. 32

Alter Hühnerstall

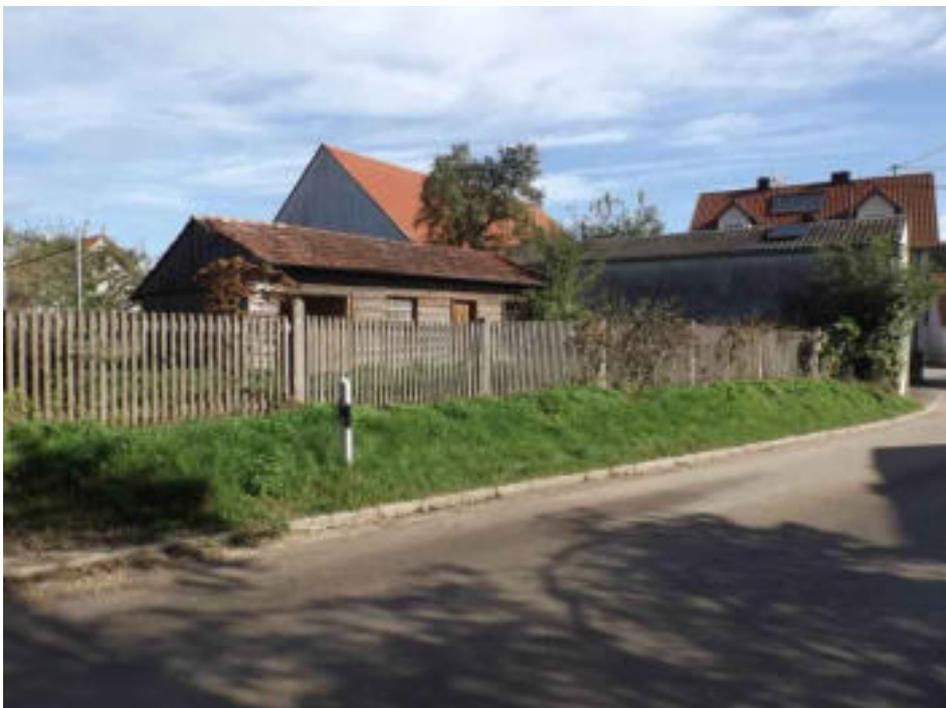


Bild Nr. 14

Blick von der Holzkirchener Straße Richtung Nordosten auf das Flurst. Nr. 32

Alter Hühnerstall, alter Holzstaketenzaun

Anlage 4.7



Bild Nr. 15

Flurst. Nr. 32

nördlicher Bereich

Bauholz des
Pächters vorüber-
gehend gelagert



Bild Nr. 16

Holzkirchener
Straße

Blick Richtung
Westen, Nord-
westen

Flurst. Nr. 32 und
im Hintergrund
Halle auf Flurst.
Nr. 462