

Dr. Fischer & Partner  
Sachverständige

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

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

Digitale Ausfertigung, gültig ist nur das schriftliche Original.

11.03.2024 drfipa-MBI  
Az.: L3135/2023

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

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

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

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

Online  
[www.drfipa.de](http://www.drfipa.de)  
[info@drfipa.de](mailto:info@drfipa.de)

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft  
Sitz Bruckberg  
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

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

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

## GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung  
gemäß § 194 BauGB  
Flurstück Nr. 1293/3, Gemarkung Preith

Zweck:  
Zwangsversteigerungsverfahren  
(Aufhebung der Gemeinschaft)

Antragsteller:  
siehe Beiblatt

Antragsgegner:  
siehe Beiblatt

Eigentümer:  
siehe Beiblatt

Auftraggeber:  
Amtsgericht Ingolstadt  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Schrannenstraße 3  
85049 Ingolstadt

Az.: 4 K 66/23

---

### Kurzbeschreibung

Objekt:	Flurst. Nr. 1293/3 Gemarkung Preith
Größe:	8.040 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Grünland und kleine Teilflächen Gehölz
Lichtbilder:	siehe Anlagen 4.0 bis 4.7
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 und 2
Lage:	nördlich/nordöstlich von Eichstätt, zwischen St 2225 im Norden und Osten, der Straße Buchtal im Westen und der Seidlkreuzstraße im Süden, Ziegeläcker, Nähe Ziegelhofer Berg
Bonität:	24 BP
Pacht:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht verpachtet
Oberfläche:	nach Süden abfallend, z.T. stark geneigt (Erosions- gefahr siehe auch Bayerische ESchV und GLÖZ 5)
Zuwegung:	keine eigene, von Nordosten über Fremdgrund- stücke
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Bebauungsplan:	nein
Zubehör:	nein
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Lasten und Beschränkungen:	keine messbar wertbeeinflussenden
Immissionen:	keine messbar wertbeeinflussenden
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrecht- lichen Sinn
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht (siehe Kapitel 4.1.2)

### Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte (unbelastet)				
Flurst. Nr.	Größe in m <sup>2</sup>		Verkehrs-/Marktwert	
	einzel	gesamt	€	€/m <sup>2</sup>
1293/3		8.040	24.039,60	2,99
Gesamt		8.040	24.039,60	2,99
Gesamt gerundet			<b>24.000,00</b>	2,99

## Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
<b>1</b>	<b>Sachverhalt und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lagemerkmale</b>	<b>7</b>
2.1	Demografische Entwicklung	10
2.2	Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt	11
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>12</b>
3.1	Grundbuch	12
3.2	Liegenschaftskataster	13
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	14
3.3.1	Planerische Grundlagen	14
3.3.2	Baurecht	14
<b>4</b>	<b>Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstückszustand	15
4.1.1	Nutzungsmöglichkeit	15
4.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	16
4.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	17
4.1.4	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	17
4.1.5	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	18
4.1.6	Denkmalschutz	19
4.2	Weitere Grundstücksmerkmale	19
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.2.2	Lasten und Beschränkungen	19
4.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	19
4.2.4	Lage und Verkehrsanbindung	20
4.2.5	Immissionen	20
4.2.6	Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie	21
4.2.7	Pacht	21
<b>5</b>	<b>Entwicklungszustand</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrs-/Marktwertermittlung</b>	<b>22</b>
6.1	Bodenrichtwerte	22
6.2	Grundstückspreise	23
6.3	Auswertung	23
6.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	23
6.3.1.1	Allgemeines	23
6.3.1.2	Lokalisierung	25
6.3.1.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	27
6.3.1.4	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	28
6.3.1.5	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	32
6.3.2	Basiswerte Landwirtschaft	35
6.4	Werteinstufung	36
6.4.1	Flurstück Nr. 1293/3	36
<b>7</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>38</b>

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1 : 200.000
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1 : 2.000
Anlagen	3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichstätt

Anlagen 4.0–4.7 Fotos Nr. 1 bis 16 vom Ortstermin

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

## 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

### **Sachverhalt**

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

### **Auftrag**

Auftrag vom 06.07.2023 und Beschluss des AG Ingolstadt vom 05.07.2023.

### **Bewertungsobjekt**

Flurst. Nr. 1293/3, Gemarkung Preith, Grünland, kleine Gehölzteilflächen

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

### **Grundbuch**

AG Ingolstadt von Eichstätt, Band 113, Blatt 2835

Siehe Kapitel 3.1.

### **Eigentümer**

siehe Beiblatt

### **Zweck**

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

### **Ortstermin**

Am 30.08.2023 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 08.08.2023 über den Ortstermin benachrichtigt. Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

### **Art der Wertermittlung**

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

### **Bewertungsstichtag**

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

### **Wertermittlungsverfahren**

#### Bodenwert

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

#### Verkehrswert

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

### **Methodisches Vorgehen**

Der Bodenwert wird anhand von Bodenrichtwerten und/oder Vergleichspreisen abgeleitet.

### **Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben vom 06.07.2023 und Beschluss des AG Ingolstadt vom 05.07.2023
- Übersichtslageplan, M 1 : 200.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 2.000

- Grundbuchauszug des AG Ingolstadt von Eichstätt, Band 113, Blatt 2835 vom 19.07.2023
- Flurstücks- und Eigentüternachweis aus dem Liegenschaftskataster vom 26.07.2023
- Auskunft zur planerischen Situation der Stadt Eichstätt vom 03.08.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtskataster des Landratsamts Ingolstadt vom 22.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Ingolstadt vom 25.01.2024 und 08.02.2024
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Ingolstadt zum 01.01.2022, 31.12.2020, 31.12.2018

### **Urheberrecht und ergänzende Hinweise**

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien und Anlagen ein Urheberrecht. Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslagepläne, Stadtpläne, Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, Luftbilder) ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

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

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

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtererstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte<sup>1</sup> sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, sodass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-)Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

## 2            Lagemerkmale

### **Lage**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Eichstätt
Stadt/Gemeinde:	Kreisstadt Eichstätt
Gemarkung:	Preith
Naturraum:	Fränkische Alb, Südliche Frankenalb
Agrargebiet:	Jura
Flurstück:	1293/3, nördlich/nordöstlich von Eichstätt, südlich/ westlich der St 2225, Ziegeläcker, Nähe Ziegelhofer Berg (siehe Übersichtslageplan und Anlage 1)

---

<sup>1</sup>     Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

### **Verkehrsanbindung**

Staatsstraße(n):	St 2225 (ca. 450 m nordöstlich)
Bundesstraße(n):	B 13 (ca. 1,35 km südwestlich)
Bundesautobahn:	BAB A 9 Anschlussstelle Altmühltal (ca. 17 km nord-östlich)
Bahnanschluss:	Eichstätt (ca. 1,2 km südwestlich)
Flugplatz/-hafen:	Flugplatz Wasserzell (ca. 2,5 km südwestlich)

### **Schulen, Bildung**

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

### **Einkaufen, Freizeit, Kultur**

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

### **Wirtschaftsstandort**

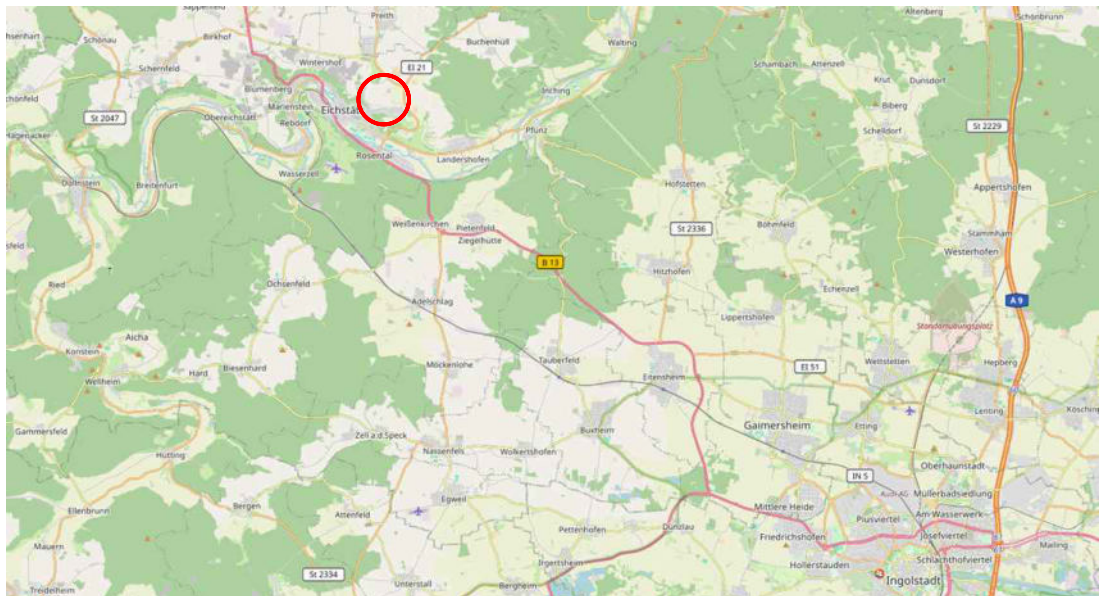
Die Kreisstadt Eichstätt verfügt über eine mittlere Infrastruktur. Die B 13, die Nähe zur BAB A 9 (ca. 20 Minuten) und zur Donau bilden wichtige Standortfaktoren.

Die Wirtschaft ist geprägt von Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Größere Unternehmen sind vor allem im Landkreis zu finden. Dabei ist beispielsweise die ASAP Holding GmbH in Gaimersheim einer der größten Arbeitgeber. Die Arbeitslosenquote ist mit 2,1 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,3 % (Berichtsmonat 11/2023).



Im Landesentwicklungsprogramm ist Eichstätt als Mittelzentrum<sup>2</sup> dargestellt. Im Prognos Zukunftsatlas 2022<sup>3</sup> belegt der Landkreis Eichstätt Platz 43 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Stärke- und Dynamikindikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und Soziale Lage.

## Übersichtslageplan



© Open Database License (ODbL), OpenStreetMap-Daten, Abruf vom 04.12.2023. Rote Umrandung: Lage des Bewertungsgrundstückes, eingefügt durch Dr. Fischer & Partner, nicht maßstäblich

- <sup>2</sup> Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf.
- <sup>3</sup> <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

## 2.1 Demografische Entwicklung

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

Demografiedaten	Bayern	Oberbayern	Landkreis Eichstätt	Stadt Eichstätt
	2021–2041			2019–2039
<b>Bevölkerungsveränderung</b>	5,4%	7,7%	9,6%	2,0%
Einstufung (verbal)	zunehmend	stark zunehmend	stark zunehmend	stabil
<b>Durchschnittsalter</b> 2021/2019	44,1	43,2	42,4	42,1
Durchschnittsalter 2041/2039	45,4	44,3	44,1	43,7
Veränderung	2,9%	2,5%	4,0%	3,8%
<b>Jugendquotient</b> 2021/2019	30,7	31,0	35,0	30,8
Jugendquotient 2041/2039	33,7	33,2	38,2	34,7
Veränderung	9,8%	7,1%	9,1%	12,7%
<b>Altenquotient</b> 2021/2019	34,6	32,2	30,5	31,0
Altenquotient 2041/2039	45,2	40,2	42,2	42,3
Veränderung	30,6%	24,8%	38,4%	36,5%

Im Landkreis Eichstätt wird sich die Bevölkerung von 2021 bis 2041 um voraussichtlich ca. +9,6 % (= Einstufung „stark zunehmend“) und in der Stadt Eichstätt (2019 bis 2039) um ca. +2,0 % (= Einstufung „stabil“) verändern.<sup>4</sup> Dagegen wird im oberbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von +7,7 % erwartet („stark zunehmend“).

Es ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 42,4 Jahren (2021) auf ca. 44,1 Jahre (2041, = +4,0 %) zu erwarten. Für die Stadt Eichstätt wird eine ähnliche Zunahme des Durchschnittsalters prognostiziert. Der Jugendquotient<sup>5</sup> wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen und der Altenquotient<sup>6</sup> stärker ansteigen. Das Durchschnittsalter wird im Landkreis stärker

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

<sup>6</sup> Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

ansteigen als in Oberbayern. Es wird deutlich, dass vor allem der Landkreis für die Bevölkerung attraktiv ist.

## 2.2 Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt

In der Stadt Eichstätt ist aufgrund der stabilen Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden zurzeit von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.<sup>7</sup> 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.

---

<sup>7</sup> 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.

Bei Wohn- und Gewerbeimmobilien sind bereits z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar.<sup>8</sup> Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

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

### 3 Rechtliche Grundlagen

#### 3.1 Grundbuch

##### **Bestandsverzeichnis**

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

<b>Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt von Eichstätt, Band 113, Blatt 2835</b>				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m <sup>2</sup>
[...]	[...]	[...]		[...]
Gemarkung Preith				
5	1293/3	Ziegeläcker	Ackerland, Hutung, Unland	8.040
[...]	[...]	[...]		[...]
Gesamt				<u>8.040</u>

##### **Erste Abteilung**

Eigentümer: siehe Beiblatt

<sup>8</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23\\_379\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_379_61262.html).  
<https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/haeuserpreisindex-preisrutsch-bei-grossstadt-immobilien/29406344.html>. [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/europace-hauspreis-index-wohnungspreise-gehen-stark-zurueck\\_84324\\_164932.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/europace-hauspreis-index-wohnungspreise-gehen-stark-zurueck_84324_164932.html). <https://www.vdpresearch.de/vdp-immobilienpreisindex-rueckgang-der-immobilienpreise-haelt-weiter-an/>. <https://www.giese-immobilien.de/deutscher-immobilienmarkt-2024-anhaltende-herausforderungen-und-rueckgang-bei-transaktionen>.  
[https://ivd.net/wp-content/uploads/2024/01/2024\\_01\\_31\\_IVD\\_Medieninfo\\_Transaktionsvolumen.pdf](https://ivd.net/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_31_IVD_Medieninfo_Transaktionsvolumen.pdf). Datenabruf jeweils am 05.02.2024. <https://report.europace.de/...> (EPX hedonic und EPX mean 2019 bis 2023).

## Zweite Abteilung

### Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen <sup>9</sup>
6	5	1293/3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 61/23); eingetragen am 16.05.2023

### 3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen<sup>10</sup> und Wertzahlen<sup>11</sup> der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Tatsächliche Nutzung						Flächen in der Bodenschätzung					
Flurstück Nr.	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischensumme LF m <sup>2</sup>	Gehölz m <sup>2</sup>	Gesamt m <sup>2</sup>	Acker A, AGr m <sup>2</sup>	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m <sup>2</sup>	Klasse Wertzahlen	Zwischensumme m <sup>2</sup>	Bonität BP
1293/3		7.248	7.248	792	8.040	5.480	L7Vg 29/23	953	LIIIb4- -/18		
						1.305	L6Vg 34/30			7.738	24
Gesamt	0	7.248	7.248	792	8.040	6.785		953		7.738	24

Gemäß Liegenschaftskataster wird das Grundstück in geringem Umfang als Gehölz und v.a. als Grünland genutzt.

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Lehm. Die Bonitäten liegen zwischen 18 und 30 BP. Der Mittelwert der Fläche beträgt 24 BP, was einer unterdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.

<sup>10</sup> Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

<sup>11</sup> Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu- oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

<sup>12</sup> Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

Zustandsstufen 6 und 7: vom Untergrund scharf abgesetzte Krume, mehr oder weniger stark ausgeprägte Bleichzone, fortgeschrittene bis starke Entkalkung und Versauerung, im Untergrund Verdichtungen bis starke Verdichtungen und Rostfärbung, bei Lehmböden untätiger Untergrund, schluffige und lettige Schichten.

### 3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

#### 3.3.1 Planerische Grundlagen

##### **Flächennutzungsplan**

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Stadt Eichstätt vom 03.08.2023 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Die Regierung von Oberbayern hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 12.07.2006 gemäß § 6 BauGB genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 14.07.2006 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

##### Darstellung

Das Bewertungsgrundstück wird im Flächennutzungsplan größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft (dauerhafte Grünlandnutzung) und zu einem kleinen Teil als Fläche für den Schutz und die Pflege von Natur und Landschaft (Trockenrasen) im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB dargestellt (siehe Anlage 3).

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

Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

#### 3.3.2 Baurecht

##### **Grundstücke im planerischen Außenbereich**

Im planerischen Außenbereich besteht aus sachverständiger Sicht kein allgemeines Baurecht. Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (§ 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) ist eine bauliche Nutzung möglich.

Im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB und den sonstigen 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 Bau-erwartungs- oder Rohbauland einzustufen wäre.

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

#### 4 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

##### 4.1 Grundstückszustand

##### 4.1.1 Nutzungsmöglichkeit

Nach § 11 (1) ImmoWertV ist zu prüfen, ob für die Bewertungsfläche eine anderweitige Nutzung mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten ist. Laut Schreiben der Stadt Eichstätt vom 03.08.2023 ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten.

#### 4.1.2 Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund

##### **Altlasten**

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV<sup>13</sup> sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Laut Auskunft des Landratsamts Eichstätt vom 22.01.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand.

##### **Bodenverhältnisse**

Gemäß BayernAtlas Boden (Digitale geologische Karte und Bodenkundliche Karten)<sup>14</sup> handelt es sich im Bereich des zu bewertenden Grundstücks um zwei geologische Einheiten. Bei dem nördlichen Teil der Fläche handelt es sich um die geologische Einheit Geisental-Formation mit der Gesteinsbeschreibung Kalkstein, mikritisch, dünnbankig, z.T. mit Hornsteinlagen, Bioturbation und krummen Lagen. Bei dem südlichen Teil des zu bewertenden Grundstücks handelt es sich um die geologische Einheit Torleite-Formation mit der Gesteinsbeschreibung Kalkstein, hell, mikritisch, plattig und gebankt, Kieselplatten führend, teils Kieselkalk.

Als Bodentyp liegt fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina vor. Selten handelt es sich um (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein).

##### **Eignung als Baugrund**

Das Flurst. Nr. 1293/3 ist zum Stichtag unbebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor. Für das zu bewertende Grundstück und dessen

---

<sup>13</sup> Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr 9.

<sup>14</sup> [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&dn=lfu\\_domain-boden](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&dn=lfu_domain-boden). Datenabruf vom 22.02.2024.



nächste Umgebung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse ohne bzw. mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen sowie ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.

### **Hinweise**

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche(n) sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten/Schadstoffen möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezial Sachverständige beauftragen.

#### **4.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich**

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“<sup>15</sup> liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

#### **4.1.4 Landschafts-, Naturschutz, Biotope**

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß „BayernAtlas“<sup>16</sup> sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Ja
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	kleiner Teil im Westen
FFH-Gebiet:	Ja
Vogelschutzgebiet:	Ja
Ökoflächenkataster: <sup>17</sup>	Nein

---

<sup>15</sup> <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abfrage vom 12.12.2023.

<sup>16</sup> <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Datenabruf vom 12.12.2023.

<sup>17</sup> Das Ökoflächenkataster ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Darin aufgenommen werden für den Naturschutz angekaufte und gepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung, Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (sonstige Flächen) und Ökokontoflächen.

Das Bewertungsgrundstück gehört größtenteils zum Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“. Nur ein kleiner Teil im Südwesten gehört nicht zum Landschaftsschutzgebiet. Nördlich und südlich des Grundstücks endet das Landschaftsschutzgebiet. Das Bewertungsgrundstück gehört zu keiner Kernfläche des Naturschutzes. Es liegt jedoch im Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ und im Naturpark „Altmühltal“. Ein sehr kleiner Teil im Westen der Fläche wird als Biotop ausgewiesen (Halbtrockenrasenhang am Ziegelhofer Berg bei Eichstätt, etwa 580 m<sup>2</sup>). Das gesamte Grundstück liegt außerdem im FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“.

#### 4.1.5 Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung

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

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

per Landesverordnung auszuweisen und für diese Gebiete zusätzliche Auflagen bei der Landbewirtschaftung und Düngung zu erlassen. Bestimmte Betriebe in wenig belasteten Gebieten können im Gegenzug Erleichterungen erhalten.<sup>18</sup> 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)<sup>19</sup> ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.<sup>20</sup>

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

---

<sup>18</sup> <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Datenabruf vom 12.12.2023.

<sup>19</sup> <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2020/783/baymb/2020-783.pdf>.

<sup>20</sup> Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

#### 4.1.6 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“<sup>21</sup> befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf dem Grundstück. Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine wertrelevanten denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.

#### 4.2 Weitere Grundstücksmerkmale

##### 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist nicht bebaut.

##### 4.2.2 Lasten und Beschränkungen

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

#### Abt. II, lfd. Nr. 6, Zwangsversteigerung

Die Eintragung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

##### 4.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Gemäß Auskunft der Stadt Eichstätt vom 03.08.2023 ist das Flurstück zum Stichtag im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Erschließungskosten nach BauGB<sup>22</sup> und Herstellungsbeiträge nach KAG<sup>23</sup> wurden nicht erhoben.

---

<sup>21</sup> <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Denkmal, Datenabruf vom 12.12.2023.

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

<sup>23</sup> Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

#### 4.2.4 Lage und Verkehrsanbindung

Zu den allgemeinen Lagemerkmale (Makrolage) siehe Kapitel 2.

Das Bewertungsgrundstück liegt knapp einen Kilometer nordöstlich der Stadtmitte von Eichstätt, südlich und westlich der St 2225, östlich der Straße Buchtal, nördlich der Seidlkreuzstraße in der Flur Ziegeläcker, Nähe Ziegelhofer Berg.

Das Grundstück ist von Süden von der Seidlkreuzstraße, die von Westen nach Osten verläuft, nicht direkt zugänglich, da das Flurstück nicht bis an die Straße reicht. Von der Straße, die zum Kompostierwerk abzweigt, ist das Flurstück auch nicht unmittelbar zu erreichen. Das Grundstück ist von Nordosten über einen Grasweg, der über Fremdgrundstücke führt, zugänglich. Um das Flurstück herum liegen weitere Grünlandflächen sowie Wald/Gehölz- und Ackerflächen.

#### 4.2.5 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt<sup>24</sup> und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes<sup>25</sup> 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.

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

---

<sup>24</sup> UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_laerm\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de). Abruf: 12.12.2023.

<sup>25</sup> Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 12.12.2023.

#### 4.2.6 Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie

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

1293/3	Unförmige Fläche mit einer langen Seite im Süden (knapp 200 m lang) und ansonsten vielen kurzen Seiten, schlecht zu bewirtschaftende Form. Das Flurstück ist außerdem stark nach Süden abfallend, sodass eine Erosionsgefahr gegeben ist. Die Standards zur Erhaltung der Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand (siehe Bayerische ESchV und GLÖZ 5) – Mindestpraktiken der Bodenbearbeitung zur Begrenzung von Erosion – sind ggf. zu berücksichtigen. Insgesamt hat das Grundstück eine Fläche von 8.040 m <sup>2</sup> . Im Norden und Westen ragen Gehölzflächen in das Grundstück hinein, was die Ausformung und Bewirtschaftbarkeit zusätzlich verschlechtert.
--------	--

#### 4.2.7 Pacht

Das Grundstück wird bewirtschaftet und ist zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht verpachtet.

### 5 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:<sup>26</sup>

Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz

---

<sup>26</sup> Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV.

## 6 Verkehrs-/Marktwерtermittlung

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

### 6.1 Bodenrichtwerte

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

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

#### Ackerflächen

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte		
		31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022
Gemarkung	Nutzung			
Preith	Acker	7,00	7,50	7,50

#### Grünlandflächen

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte		
		31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022
Gemarkung	Nutzung			
Preith	Grünland	3,00	3,00	3,00

## 6.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzungsart <sup>1</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	BRW €/m <sup>2</sup>	Bonität*	Bemerkungen
1	Eichstätt	09	2022	5.706	A	10,52	7,00	58	Beteiligung öffentliche Hand
2	Wasserzell	02	2022	3.518	A	8,00	7,00	53	
3	Wasserzell	05	2022	3.165	A	9,75	7,00	65	
4	Wasserzell	05	2022	6.030	A	9,75	7,00	48	
5	Pollenfeld	03	2023	12.434	Gr	5,00	3,00	39	Verw andtschafts Kauf Beteiligung öffentliche Hand
6	Freith	08	2022	11.912	A	11,00	7,50	58	
7	Seuversholz	02	2023	10.000	A	9,00	7,50	43	
8	Wachenzell	10	2021	1.499	A	10,00	7,50	40	
9	Gungolding	11	2021	10.700	A	7,50	6,50	33	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangabe Beteiligung öffentliche Hand
10	Isenbrunn	07	2023	8.934	A	2,01	3,00	45	
11	Isenbrunn	11	2021	18.561	A	8,50	6,50	53	
12	Rieshofen	11	2021	18.330	LN	4,40	6,50	35	
13	Rieshofen	11	2021	9.750	LN	11,00	6,50	49	z.T. Unland Beteiligung öffentliche Hand und Nichtlandwirt, nicht lokalisierbar Beteiligung öffentl. Hand Beteiligung öffentl. Hand
14	Schernfeld	05	2023	2.634	LN	5,00	7,00	50	
15	Schönfeld	03	2023	21.157	A	7,50	7,00	28	
16	Schönfeld	03	2023	43.006	A	10,00	7,00	43	
17	Schönfeld	02	2022	38.620	A	7,25	7,00	30	z.T. Unland Beteiligung öffentliche Hand und Nichtlandwirt, nicht lokalisierbar Beteiligung öffentl. Hand Beteiligung öffentl. Hand
18	Schönfeld	07	2023	20.271	Gr	2,22	3,00	33	
19	Workerszell	01	2022	97	LN	8,50	7,00		
20	Workerszell	11	2021	83.822	A	12,00	6,50	44	
21	Workerszell	12	2023	2.890	LN	10,25	7,00	40	Beteiligung öffentliche Hand und Nichtlandwirt, nicht lokalisierbar Beteiligung öffentl. Hand Beteiligung öffentl. Hand
22	Landershofen	12	2023	9.436	A	11,98	7,00	58	

<sup>1</sup> A = Acker, Gr = Grünland, LN = landwirtschaftliche Nutzfläche, H = Wald

\*vom Unterzeichner ergänzt

Die den Kaufpreisen für Ackerland vom Gutachterausschuss zugeordneten Richtwerte liegen zwischen 6,50 und 7,50 €/m<sup>2</sup>. Beim Grünland beträgt der entsprechende Richtwert 3,00 €/m<sup>2</sup>.

## 6.3 Auswertung

### 6.3.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### 6.3.1.1 Allgemeines

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

Preise für Flächen unter ca. 1.000 m<sup>2</sup> werden ggf. ausgeschieden, da sich der Preis für kleine (Teil-)Flächen häufig nicht am landwirtschaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Die Aussagekraft dieser Preise ist daher häufig gering. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass von der öffentlichen Hand, z.B. bei Straßenbaumaßnahmen, häufig nur kleinere Teilflächen erworben werden, der Kaufpreis der Teilfläche sich, von Ausnahmen abgesehen, i.d.R. am Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks orientiert. In diesen Fällen können auch Käufe von Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> mit herangezogen werden.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.<sup>27</sup> Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-<sup>28</sup> oder Konkursverfahren (Insolvenz)<sup>29</sup> und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.<sup>30</sup> Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert<sup>31</sup> zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

---

<sup>27</sup> Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

<sup>28</sup> BGH-Urteil vom 19.03.1971 – V ZR 153/68, EzGuG 19.24; LG Koblenz, Urteil vom 01.10.1979 – 4 O 11/79, EzGuG 19.35 b.

<sup>29</sup> BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

<sup>30</sup> Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1376, Rn. 105. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert  $\pm 2 \times$  Standardabweichung.

<sup>31</sup> Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert  $\pm 1 \times$  Standardabweichung.



Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung<sup>32</sup> auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

#### 6.3.1.2 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS<sup>33</sup> lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Beschreibung
1	10,52	Ackerfläche, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, regelmäßige Ausformung, größtenteils ohne Neigung, Zuwegung vorhanden, XX befindet sich bebaute Fläche, <b>ortsnah</b> , 58 BP
2	8,00	Grünlandfläche, trapezförmig, nicht geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe Altmühl, hochwassergefährdet, 53 BP
3	9,75	Ackerfläche, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, fast regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe Gehölz, ca. 65 BP
4	9,75	2 Grundstücke, die nebeneinanderliegen: Grundstück 1: knapp ein Viertel Acker, restliche Fläche ist Gehölz, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung über andere Flurstücke, Acker hat 36 BP, der Rest wurde nicht geschätzt Grundstück 2: Ackerfläche, unregelmäßige Ausformung, fast nicht geneigt, Zuwegung über ein anderes Flurstück, Nähe Gehölz, durchschnittlich ca. 48 BP
5	5,00	2 Grundstücke, die durch eine Straße getrennt sind: Grundstück 1: Grünlandfläche, unregelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe Wald, 40 BP Grundstück 2: Grünlandfläche, fast regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe Wald, 34 BP
6	11,00	Ackerfläche, unregelmäßige Ausformung, relativ eben, Zuwegung vorhanden, umgeben von Wegen oder anderen landwirtschaftlichen Flächen, 58 BP
7	9,00	Ackerfläche, umfasst zwei Bewirtschaftungseinheiten, nahezu regelmäßige Ausformung, nur leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe Waldflächen, durchschnittliche 43 BP

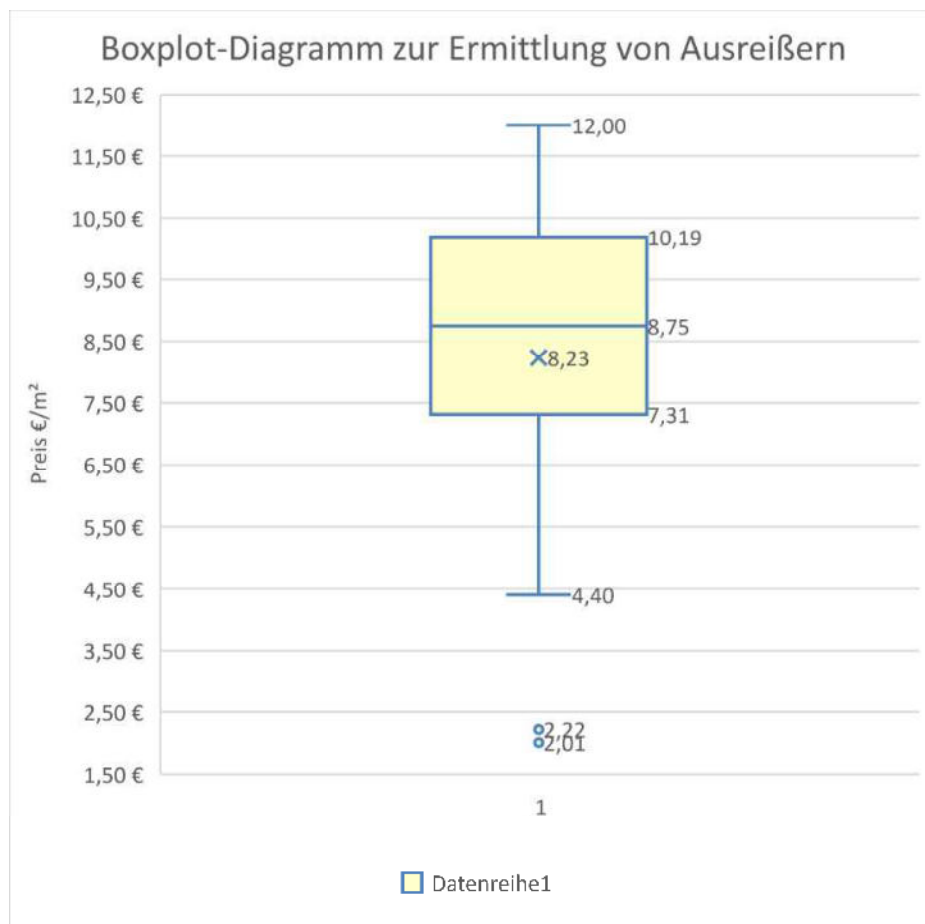
<sup>32</sup> BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87, WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109. Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 1.2.3.1., 3.2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2.3/7 ff.

<sup>33</sup> [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Beschreibung
8	10,00	etwa die Hälfte Acker und die andere Hälfte Grünland, unregelmäßige Ausformung, sehr leicht geneigt, gelbes Gebiet, Zuwegung vorhanden, <b>ortsnahe</b> Fläche, durchschnittlich 40 BP
9	7,50	Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, z.T. von Wald umgeben, 33 BP
10	2,01	etwas über die Hälfte Acker, z.T. Grünland und der Rest unkultivierte Fläche, fast regelmäßige Ausformung, leichte bis mittlere Neigung, leicht hochwassergefährdet, <b>ortsnah</b> , Zuwegung vorhanden, Acker und Grünland haben 45 BP
11	8,50	Grünlandfläche, regelmäßige Ausformung, nahezu keine Neigung, hochwassergefährdet, Zuwegung vorhanden, ebenfalls landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung, 53 BP
12	4,40	z.T. Grünland, die restliche Fläche ist Acker, fast regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, <b>ortsnah</b> , durchschnittlich 35 BP
13	11,00	Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Umgebung ist ebenfalls landwirtschaftliche Fläche, durchschnittlich 49 BP
14	5,00	z.T. Grünland, überwiegend Waldfläche, leicht unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, vor allem von Wald umgeben, der Grünlandanteil hat 50 BP
15	7,50	Ackerfläche, fast regelmäßige Ausformung, leicht geneigt bis geneigt, Zuwegung vorhanden, <b>ortsnah</b> , 28 BP
16	10,00	Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, <b>ortsnah</b> , ebenfalls landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung, durchschnittlich 43 BP
17	7,25	Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, durchschnittlich ca. 30 BP
18	2,22	Grünlandfläche, kleiner Anteil daran sind Landschaftselemente (Hecken), relativ regelmäßige Ausformung, mittel bis stark geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, durchschnittlich ca. 33 BP
19	8,50	kleine Fläche, Beteiligung öffentliche Hand und Nichtlandwirt
20	12,00	Ackerfläche, regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, durchschnittlich ca. 44 BP
21	10,25	Acker und Grünland, ungünstige Form, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, an der südwestlichen Seite verläuft die B 13, südöstlich an Ort angrenzend, ca. 40 BP
22	11,98	Acker, regelmäßige Ausformung, ohne Neigung, Hochwassergefahr, nahe der Altmühl, Zuwegung vorhanden, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, durchschnittlich 58 BP

### 6.3.1.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

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



Die Box entspricht dem Wertebereich, in dem die mittleren 50 % der Kaufpreise liegen. Sie wird durch das untere (erste) Quartil, in dem sich 25 % der Kaufpreise befinden, und das obere (dritte) Quartil, in dem sich 75 % der Daten befinden, begrenzt. Neben dem Minimum (dem niedrigsten Preis) ist auch das Maximum (der höchste Preis) abgebildet. Die Länge der Box entspricht dem Interquartilsabstand (engl. interquartile range, IQR). Der arithmetische Mittelwert und der Median sind angegeben. Durch die Lage des Medians innerhalb der Box wird die Schiefe der den Daten zugrundeliegenden Verteilung vermittelt. Durch die Antennen (whisker) werden die außerhalb der Box liegenden Werte dargestellt. Dabei werden die Antennen auf den 1,5-fachen

IQR begrenzt. Ausreißer werden dadurch definiert, dass sie ausgehend vom ersten und dritten Quartil mehr als  $1,5 \times \text{IQR}$  nach unten oder oben abweichen.

Im vorliegenden Fall stellt sich das wie folgt dar:

€/m <sup>2</sup>	Beschreibung
2,01	Minimum
7,31	Q1
8,75	Median
10,19	Q3
12,00	Maximum
8,23	arithm. Mittel
2,88	IQR
4,31	$1,5 \times \text{IQR}$
3,00	untere Ausreißergrenze
14,50	obere Ausreißergrenze

Die Kaufpreise unter 3,00 €/m<sup>2</sup> und über 14,50 €/m<sup>2</sup> sind als Ausreißer zu beurteilen. Der höchste Kaufpreis beträgt 12,00 €/m<sup>2</sup>, sodass keine Ausreißer nach oben vorhanden sind. Es liegen aber Kaufpreise unter 3,00 €/m<sup>2</sup> vor, die ggf. auszuscheiden sind.

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

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Grund des Ausscheidens
10	2,01	Kaufpreis spiegelt nicht das Niveau für Ackerland wider
14	5,00	Vorwiegend Waldfläche
18	2,22	Niedriger Kaufpreis, Landschaftselemente, starke Neigung
19	8,50	Sehr kleine Fläche

#### 6.3.1.4 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

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

## Acker

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

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Grund	Vergleichswert €/m <sup>2</sup>
1	10,52	ortsnah <b>Abschlag –10 %</b>	9,47
8	10,00	Grünlandanteil <b>Zuschlag +10 %</b>	11,00
9	7,50	umgeben von Wald, Neigung, Bonität <b>Zuschlag +20 %</b>	9,00
15	7,50	Bonität 28 BP, ortsnah <b>Zu-/Abschläge heben sich auf</b>	7,50
16	10,00	ortsnah <b>Abschlag –10 %</b>	9,00
17	7,25	Neigung, Bonität 30 BP <b>Zuschlag +15 %</b>	8,34
20	12,00	Größe (83.800 m <sup>2</sup> ) <b>Abschlag –10 %</b>	10,80
22	11,98	hochwassergefährdet, Bonität 58 BP <b>Zu-/Abschläge heben sich auf</b>	11,98

Da es sich bei der verkauften Fläche mit der lfd. Nr. 13 um eine Ackerfläche handelt, wird sie bei der Auswertung der Kaufpreise unter den Ackerflächen eingeordnet. Da die Fläche mit der lfd. Nr. 21 ca. zur Hälfte als Ackerfläche genutzt wird und der Kaufpreis dem Ackerland entspricht, wird diese Fläche ebenfalls bei den Ackerflächen eingeordnet.

Auswertung der angepassten Kaufpreise Acker								
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzungsart <sup>1</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Bonität	Bemerkungen
1	Eichstätt	09	2022	5.706	A	9,47	58	
3	Wasserzell	05	2022	3.165	A	9,75	65	
4	Wasserzell	05	2022	6.030	A	9,75	48	
6	Preith	08	2022	11.912	A	11,00	58	
7	Seuversholz	02	2023	10.000	A	9,00	43	
8	Wachenzell	10	2021	1.499	A	11,00	40	
9	Gungolding	11	2021	10.700	A	9,00	45	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangabe
13	Rieshofen	11	2021	9.750	LN	11,00	49	
15	Schönfeld	03	2023	21.157	A	7,50	45	KP angepasst
16	Schönfeld	03	2023	43.006	A	9,00	43	KP angepasst
17	Schönfeld	02	2022	38.620	A	8,34	45	
20	Workerszell	11	2021	83.822	A	10,80	44	KP angepasst
21	Workerszell	12	2023	2.890	LN	10,25	40	KP angepasst
22	Landershofen	12	2023	9.436	A	11,98	50	KP angepasst
Anzahl Vergleichspreise				14		14	Stck	
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				1.499	m <sup>2</sup>	7,50	€/m <sup>2</sup>	
Größte Fläche/höchster Preis				83.822	m <sup>2</sup>	11,98	€/m <sup>2</sup>	
Arithmetischer Mittelwert				18.407	m <sup>2</sup>	9,85	€/m <sup>2</sup>	Mittelwert Bonität
Standardabweichung				22.705	m <sup>2</sup>	1,23	€/m <sup>2</sup>	48
Variationskoeffizient				123,35	%	12,49	%	
Mittlerer Schwankungsbereich von				-4.298	m <sup>2</sup>	8,62	€/m <sup>2</sup>	
bis				41.112	m <sup>2</sup>	11,08	€/m <sup>2</sup>	
Zwei-Sigma-Regel von				7,44	€/m <sup>2</sup> bis	12,26	€/m <sup>2</sup>	
Gewogenes arithmetisches Mittel				18.134	m <sup>2</sup>	9,70	€/m <sup>2</sup>	
Median (Zentralwert)				9.875	m <sup>2</sup>	9,75	€/m <sup>2</sup>	

Aus 14 verbliebenen Kaufpreisen für Ackerland ergibt sich eine Wertspanne von 7,50 €/m<sup>2</sup> bis 11,98 €/m<sup>2</sup>. Der arithmetische Mittelwert<sup>34</sup> beträgt 9,85 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung<sup>35</sup> von 1,23 €/m<sup>2</sup> und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)<sup>36</sup> von 12,49 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 1.499 m<sup>2</sup> und 83.822 m<sup>2</sup> (Mittelwert 18.407 m<sup>2</sup>).

Die mittlere Schwankungsbreite<sup>37</sup> der Kaufpreise reicht von 8,62 €/m<sup>2</sup> bis 11,08 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise liegen innerhalb der Grenzen der Zwei-Sigma-

<sup>34</sup> Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

<sup>35</sup> Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

<sup>36</sup> Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner: Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82.

<sup>37</sup> Unterer Wert berechnet aus Mittelwert abzüglich Standardabweichung und oberer Wert aus Mittelwert zuzüglich Standardabweichung. Für normalverteilte Zufallsgrößen gilt, dass ca. 68 % der Werte innerhalb der mittleren Schwankungsbreite liegen.

Regel. Das gewogene arithmetische Mittel und der Median<sup>38</sup> wurden mit 9,70 €/m<sup>2</sup> bzw. mit 9,75 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der Median weicht nur geringfügig vom arithmetischen Mittelwert ab.

## Grünland

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

lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Grund	Vergleichswert €/m <sup>2</sup>
2	8,00	hochwassergefährdet, alle umliegenden Flächen Acker, Fläche ist ackerfähig, Bonität <b>Abschlag –25 %</b>	6,00
5	5,00	umgeben von Wald, Form, Bonität <b>Zuschlag +20 %</b>	6,00
11	8,50	Bonität <b>Abschlag –5 %</b>	8,08
12	4,40	ortsnah, Bonität, ungünstige Ausformung, z.T. Gehölze <b>Zuschlag +10 %</b>	4,84

Da es sich bei den verkauften Flächen mit den lfd. Nrn. 2 und 11 tatsächlich um Grünlandflächen handelt, werden sie bei der Auswertung der Kaufpreise unter den Grünlandflächen eingeordnet.

Auswertung der angepassten Kaufpreise Grünland									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzungsart <sup>1</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Bonität	Lage	Bemerkungen
2	Wasserzell	02	2022	3.518	A	6,60	45		KP angepasst
5	Pollenfeld	03	2023	12.434	Gr	6,00	45	keine Lagedaten	KP angepasst
11	Isenbrunn	11	2021	18.561	A	8,08	45	(Datenschutz)	KP angepasst
12	Rieshofen	11	2021	18.330	Gr	4,84	45		KP angepasst
Anzahl Vergleichspreise				4		4	Stck		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				3.518	m <sup>2</sup>	4,84	€/m <sup>2</sup>		
Größte Fläche/höchster Preis				18.561	m <sup>2</sup>	8,08	€/m <sup>2</sup>		
Arithmetischer Mittelwert				13.211	m <sup>2</sup>	6,38	€/m <sup>2</sup>		
Standardabweichung				7.057	m <sup>2</sup>	1,35	€/m <sup>2</sup>		
Variationskoeffizient				53,42	%	21,16	%		
Mittlerer Schwankungsbereich von				6.154	m <sup>2</sup>	5,03	€/m <sup>2</sup>		
bis				20.268	m <sup>2</sup>	7,73	€/m <sup>2</sup>		
Zwei-Sigma-Regel von				3,73	€/m <sup>2</sup> bis	9,03	€/m <sup>2</sup>		
Gewogenes arithmetisches Mittel				13.193	m <sup>2</sup>	6,37	€/m <sup>2</sup>		
Median (Zentralwert)				15.382	m <sup>2</sup>	6,30	€/m <sup>2</sup>		

<sup>38</sup> Der Median (Zentralwert) ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. Der Median ist ein Maß für die Lage der Werte. Durch seine „Robustheit“ gegenüber Ausreißern eignet sich der Median besonders gut als Lageparameter für nicht normalverteilte Grundgesamtheiten.

Aus vier verbliebenen Kaufpreisen für Grünland ergibt sich eine Wertspanne von 4,84 €/m<sup>2</sup> bis 8,08 €/m<sup>2</sup>. Der arithmetische Mittelwert<sup>39</sup> beträgt 6,38 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung<sup>40</sup> von 1,35 €/m<sup>2</sup> und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)<sup>41</sup> von 21,16 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 3.518 m<sup>2</sup> und 18.561 m<sup>2</sup> (Mittelwert 13.211 m<sup>2</sup>).

Die mittlere Schwankungsbreite<sup>42</sup> der Kaufpreise reicht von 5,03 €/m<sup>2</sup> bis 7,73 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise liegen innerhalb der Grenzen der Zwei-Sigma-Regel. Das gewogene arithmetische Mittel und der Median<sup>43</sup> wurden mit 6,37 €/m<sup>2</sup> bzw. mit 6,30 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der Median weicht nur geringfügig vom arithmetischen Mittelwert ab.

#### 6.3.1.5 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

#### **Kaufwerte aus der Statistik**

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Preith im Landkreis Eichstätt ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik<sup>44</sup> mit zur Auswertung herangezogen.

---

<sup>39</sup> Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

<sup>40</sup> Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

<sup>41</sup> Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner: Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82.

<sup>42</sup> Unterer Wert berechnet aus Mittelwert abzüglich Standardabweichung und oberer Wert aus Mittelwert zuzüglich Standardabweichung. Für normalverteilte Zufallsgrößen gilt, dass ca. 68 % der Werte innerhalb der mittleren Schwankungsbreite liegen.

<sup>43</sup> Der Median (Zentralwert) ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. Der Median ist ein Maß für die Lage der Werte. Durch seine „Robustheit“ gegenüber Ausreißern eignet sich der Median besonders gut als Lageparameter für nicht normalverteilte Grundgesamtheiten.

<sup>44</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar (Zeitreihe Tabelle 3a). Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 j, verschiedene Jahre.



Für den Landkreis Eichstätt wurden für den Zeitraum 2018 bis 2022 folgende Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht:

Landkreis Eichstätt									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ¹	Kaufwert in €/EMZ
		€/m²	%						
2018	9,61	---	---		36	1,35	49	4.867	19,75
2019	11,67	2,06	21,44	1,2144	25	1,66	47	4.695	24,86
2020	13,13	1,46	12,51	1,1251	31	1,27	49	4.937	26,60
2021	11,53	-1,60	-12,19	0,8781	74	1,32			
MW	11,49	2018 bis 2021		1,0626	42	1,40	48	4.833	23,74
2022	13,61	2,08	18,04	1,1804	46	1,20			
MW	11,91	2018 bis 2022		1,0909	42	1,36	48	4.833	23,74

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

\*Beim WF Mittelwert als geometr. Mittel

¹ Ertragsmesszahl

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

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert<sup>45</sup>. Daher sind die erfassten Preise bzw. die Kaufwerte ggf. nicht mehr mit den Vorjahren unmittelbar vergleichbar. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Für 2023 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Kaufwerte im Landkreis Eichstätt sind von 2018 auf 2019 um 21,44 % gestiegen. Im Jahr 2020 stiegen sie weiter um 12,51 %. Nachdem die Kaufwerte 2021 um 12,19 % gesunken sind, erfolgte 2022 wieder eine Erhöhung um 18,04 %.

<sup>45</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2021, Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke nach kreisfreien Städten und Landkreisen – LF und Methodische Hinweise, S. 4 und 5 (u.a. begriffliche und definitorische Anpassungen, Standardisierungen von Merkmalsausprägungen, Aufnahme neuer Merkmale, Wechsel der Berichtsstellen von den Finanzämtern hin zu den Gutachterausschüssen, Unterschied zwischen LF und FdIN).

Im Zeitraum von 2018 bis 2022 (vier Jahre) betrug die durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufwerte 9,09 %.

$$9,61 \text{ €/m}^2 \times 1,0909^4 = 13,61 \text{ €/m}^2$$

## Entwicklung der Bodenrichtwerte

### Ackerflächen

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte			Ø jährl. Steigerung*		Wachstumsfaktoren*	
		31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022	2018-2022	%	2018/2020	2020/22
Gemarkung	Nutzung				Wachstumsf.			
Preith	Acker	7,00	7,50	7,50	1,0233	2,33	1,0357	1,0000

\*geometrisches Mittel

Der Bodenrichtwert für Ackerflächen ist von 2018 auf 2020 von 7,00 €/m<sup>2</sup> um 0,50 €/m<sup>2</sup> auf 7,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die rechnerisch ermittelte durchschnittliche jährliche Steigerung beträgt 0,25 €/m<sup>2</sup> bzw. 3,57 %. Im Zeitraum 31.12.2018 bis 01.01.2022 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung 2,33 %. Vom 31.12.2020 bis 01.01.2022 (Zeitraum 1 Jahr) ist der Richtwert allerdings unverändert geblieben.

### Grünlandflächen

landwirtschaftl. Flächen		Richtwerte			Ø jährl. Steigerung*		Wachstumsfaktoren*	
		31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022	2018-2022	%	2018/2020	2020/22
Gemarkung	Nutzung				Wachstumsf.			
Preith	Grünland	3,00	3,00	3,00	1,0000	0,00	1,0000	1,0000

\*geometrisches Mittel

Der Bodenrichtwert für Grünlandflächen ist vom 31.12.2018 bis 01.01.2022 unverändert bei 3,00 €/m<sup>2</sup> geblieben.

## Durchschnittliche jährliche Veränderung

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

Aufgrund der Erfahrungen des Unterzeichners ist die aktuelle Marktlage zudem von Vorsicht geprägt. Siehe dazu auch Kapitel 2.2.

### 6.3.2 Basiswerte Landwirtschaft

#### **Acker**

Der Basiswert wird aus den Kaufpreisen und nicht aus dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 abgeleitet, da die Kaufpreise im Mittel über dem Bodenrichtwert liegen. Kein Kaufpreis für Ackerland entspricht dem Richtwertniveau. Auch der Kaufpreis unter lfd. Nr. 6 aus der Gemarkung Preith liegt mit 11,00 €/m<sup>2</sup> deutlich über dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 von 7,50 €/m<sup>2</sup>.

Insgesamt ist nach Auswertung der Richtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ein Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für Ackerflächen ohne Stadt-/Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren<sup>46</sup> von

$$(9,85 + 9,75) \text{ €/m}^2 / 2 = 9,80 \text{ €/m}^2$$

**rd. 9,80 €/m<sup>2</sup>**

angemessen und marktgerecht.

#### **Grünland**

Die Kaufpreise für Grünland streuen stärker als die Kaufpreise für Ackerland. Kein Kaufpreis entspricht dem Bodenrichtwertniveau in Preith von 3,00 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise stammen alle aus anderen Gemarkungen.

Nach Auswertung der Richtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ist als durchschnittlicher Lagewert für Grünlandflächen ohne Stadt-/Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren<sup>47</sup> von

$$(6,38 + 6,30) \text{ €/m}^2 / 2 = 6,34 \text{ €/m}^2$$

**rd. 6,30 €/m<sup>2</sup>**

angemessen und marktgerecht.

---

<sup>46</sup> Größe ca. 0,15 bis 8,40 ha (Ø ca. 1,80 ha), Bonität ca. 48 BP, Ausformung regelmäßig bis (leicht) unregelmäßig, Topografie eben bis leicht gewellt bzw. leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

<sup>47</sup> Größe ca. 0,35 bis 1,90 ha (Ø ca. 1,30 ha), Bonität ca. 45 BP, Ausformung regelmäßig bis (leicht) unregelmäßig, Topografie eben bis leicht gewellt bzw. leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

Das entspricht einem um ca. 35,71 % niedrigeren Wertansatz als für Ackerland. Abweichungen in dieser Größenordnung (ca. 10 bis 50 %) sind auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt je nach Lage, der überwiegenden Nutzungsart in der Region und der vorherrschenden Betriebsausrichtung (mit oder ohne Rinderhaltung) üblich.

Die individuellen Eigenschaften und wertbildenden Faktoren der zu bewertenden Grundstücke werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

#### 6.4 Werteinstufung

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

##### 6.4.1 Flurstück Nr. 1293/3

Gemarkung:	Preith
Größe:	8.040 m <sup>2</sup>
Lage:	nördlich/nordöstlich von Eichstätt, ca. 900 m südwestlich von Wimpasing, zwischen der B 13 im Südwesten und der St 2225 im Nordosten
Art der Nutzung:	gemäß LK: 7.248 m <sup>2</sup> Grünland 792 m <sup>2</sup> Gehölz
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut
Bonität:	24 BP (unterdurchschnittlich)
Ausformung:	schlecht zu bewirtschaftende Ausformung, unförmig mit hereinragenden Gehölzteilflächen
Oberfläche:	stark nach Süden geneigt, Erosionsgefahr
Zuwegung:	Grasweg über Fremdgrundstücke
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung

**Rechte, Belastungen**

Grundbuch, Abt. II: siehe Kapitel 3.1 (Zwangsversteigerungsvermerk)

**Planerische**

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

**Entwicklungs-  
und Grundstücks-**

zustand/Qualität: Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz

**Werteinstufung**

Für die unterdurchschnittliche Bonität wird ein Abschlag vom Basiswert für Grünland vorgenommen. Aufgrund der ungünstigen Ausformung, der Hangneigung und der fehlenden eigenen Zuwegung wird ebenfalls jeweils ein Abschlag vom Basiswert vorgenommen. Auch die Lage im Landschaftsschutz- und Vogelschutz- sowie im FFH-Gebiet begründet einen Abschlag. Für die Ortsnähe (ohne absehbare anderweitige Nutzungsmöglichkeit) kommt ein Zuschlag zum Ansatz. Für die Gehölzteilfläche wird ein Abschlag vom Basiswert berücksichtigt.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1293/3	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			6,30
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 24 BP		-10,00%	-0,63
Größe, Ausformung, Nutzbarkeit		-15,00%	-0,95
Oberfläche stark geneigt, Erosionsgefahr		-10,00%	-0,63
Zuwegung über Fremdgrundstücke, Grasweg		-10,00%	-0,63
Gebiete (FFH, Landschaftsschutz ...)		-5,00%	-0,32
Nähe zu Eichstätt		5,00%	0,32
Teilfläche Gehölz		-7,50%	-0,47
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			2,99

Verkehrswert unbelastet

$$8.040 \text{ m}^2 \times 2,99 \text{ €/m}^2 = \underline{24.039,60 \text{ €}}$$

## 7 Ergebnis

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

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe in m <sup>2</sup>		Verkehrs-/Marktwert	
	einzel	gesamt	€	€/m <sup>2</sup>
1293/3		8.040	24.039,60	2,99
Gesamt		8.040	24.039,60	2,99
Gesamt gerundet			<b>24.000,00</b>	2,99

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:

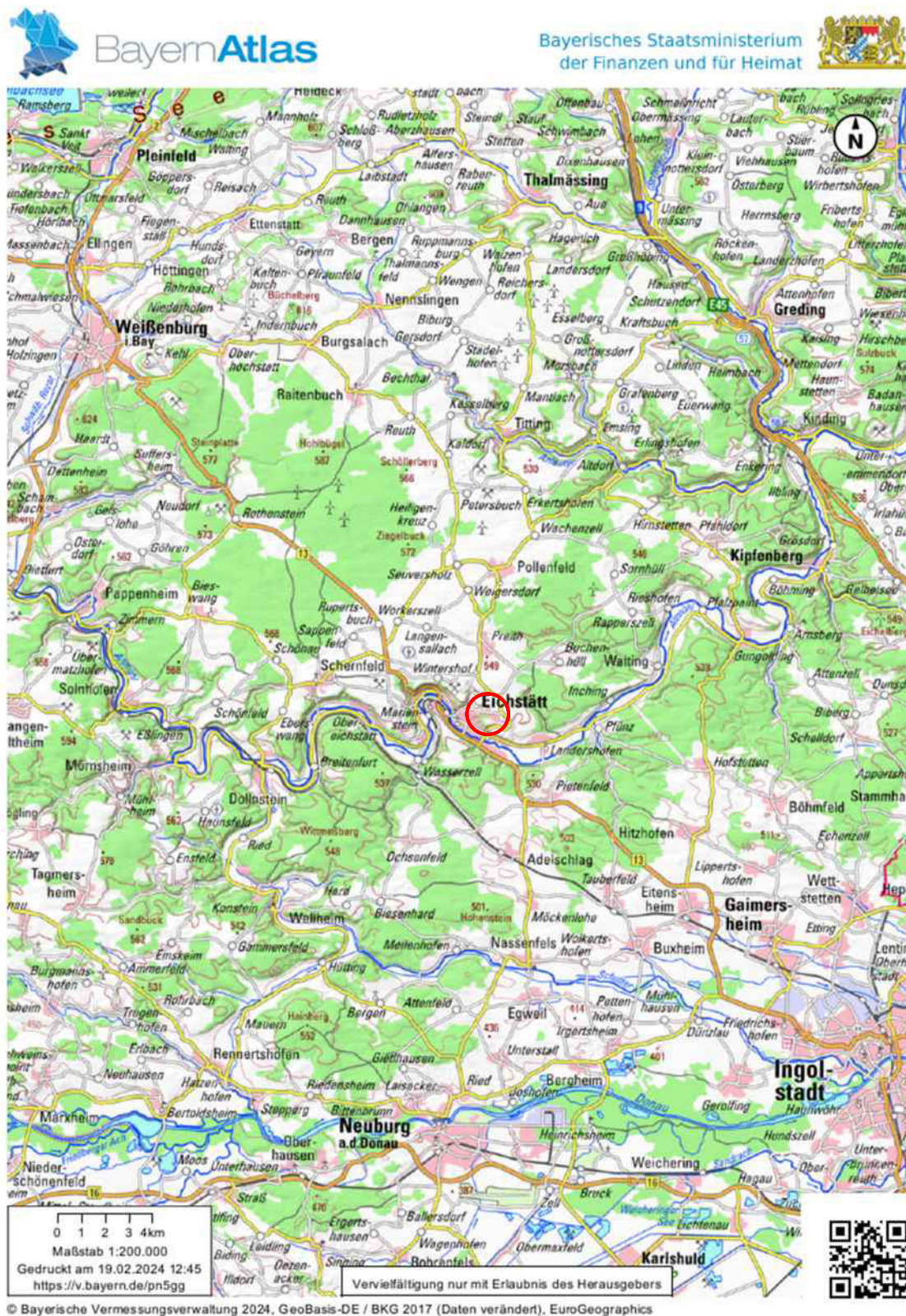
84079 Bruckberg, den 11.03.2024

Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.



Digitale Ausfertigung, gültig ist nur das schriftliche Original.





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

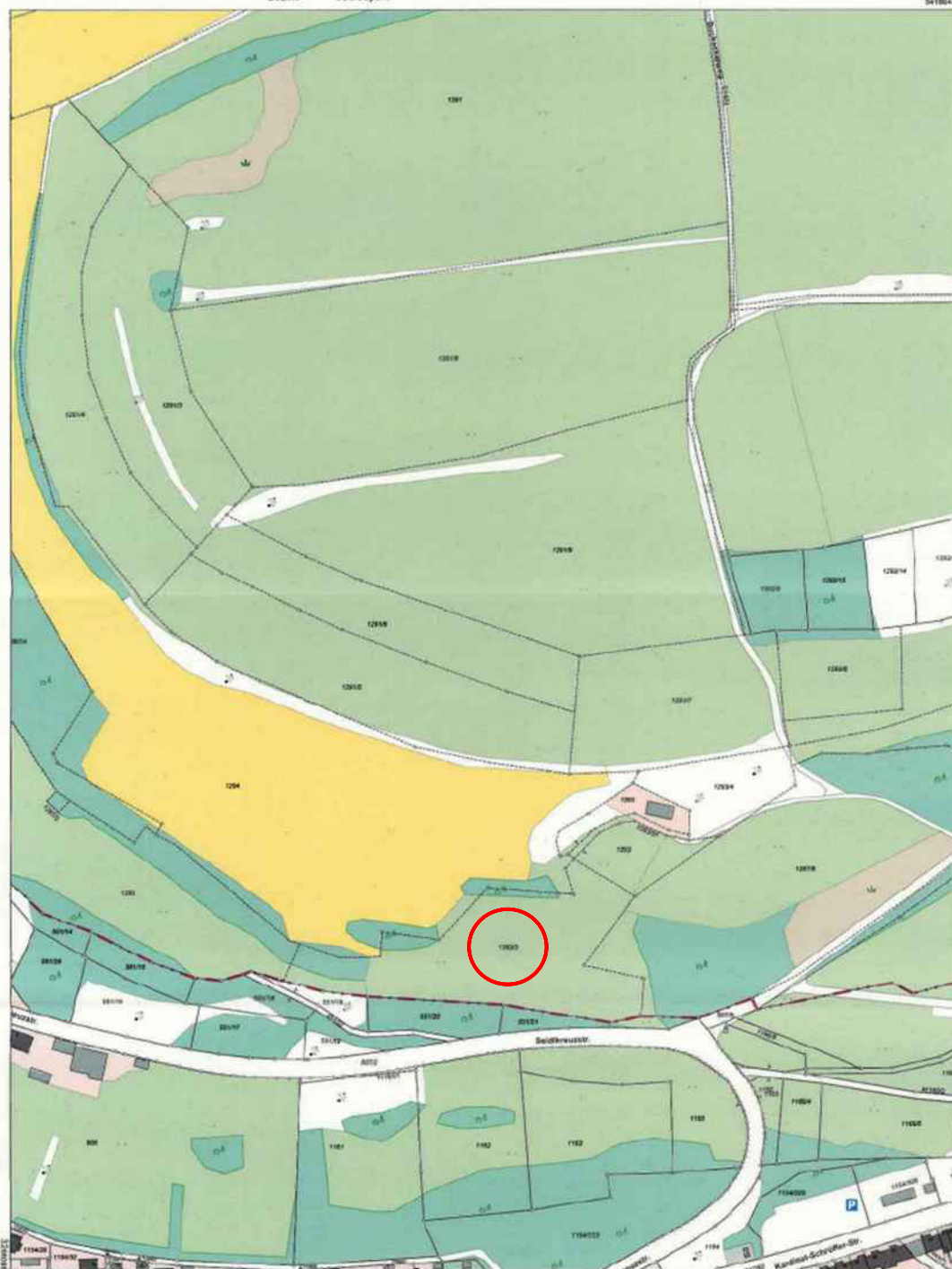


Residenzplatz 4  
85072 Eichstätt

Gemeinde: Große Kreisstadt Eichstätt  
Landkreis: Eichstätt  
Bezirk: Oberbayern

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 26.07.2023



Macintosh 12000  Meter

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

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



## Anlage 4.0

	<p><b>Bild Nr. 1</b></p> <p>Ortstermin am 30.08.2023</p> <p>Flurst. Nr. 1293/3</p> <p>Blick von Osten nach Westen</p>
--	---

	<p><b>Bild Nr. 2</b></p> <p>Blick Richtung Südwesten</p>
--	--

## Anlage 4.1



**Bild Nr. 3**

Flurst. Nr. 1293/3

östlicher Teil mit  
dreieckförmig  
hereinragendem  
Teil des Fremd-  
grundstücks  
(Fl.Nr. 1297/6)

Blick von Norden  
nach Süden,  
Richtung  
Seidlkreuzstraße



**Bild Nr. 4**

Blick Richtung  
Südosten

Im Hintergrund  
Kurvenbereich der  
Seidlkreuzstraße



## Anlage 4.2



**Bild Nr. 5**

Flurst. Nr. 1293/3

Blick von Osten  
nach Westen



**Bild Nr. 6**

Flurst. Nr. 1293/3

rechts: südwest-  
liche Gehölzfläche  
und südwestlicher  
Grünlandstreifen

linker (südlicher)  
Gehölzstreifen  
außerhalb des  
Grundstücks

## Anlage 4.3



**Bild Nr. 7**

Flurst. Nr. 1293/3

Südwestliche  
Gehölzfläche



**Bild Nr. 8**

Südwestlicher  
Grünlandstreifen,  
Blick von Westen  
nach Osten und  
Südosten



## Anlage 4.4



**Bild Nr. 9**

Flurst. Nr. 1293/3

Blick entlang des  
mittleren Gehölzes  
von Westen nach  
Osten



**Bild Nr. 10**

Mittleres Gehölz

## Anlage 4.5



**Bild Nr. 11**

Flurst. Nr. 1293/3

Randbereich  
des nördlichen  
Gehölzes gehört  
zum Grundstück

Blick von Westen  
nach Osten



**Bild Nr. 12**

Flurst. Nr. 1293/3

nördliches Gehölz  
und Grünland  
südlich davon

Blick von Osten  
nach Westen



## Anlage 4.6



**Bild Nr. 13**

Flurst. Nr. 1293/3

Blick vom nördlichen Gehölz Richtung Osten und Südosten



**Bild Nr. 14**

Flurst. Nr. 1293/3 und Übergang zu Flurst. Nr. 1293

Grünland, östlicher Teil

Blick vom nördlichen Gehölz Richtung Osten

## Anlage 4.7



**Bild Nr. 15**

Grasweg über  
Fremdgrundstücke

Blick Richtung  
Osten



**Bild Nr. 16**

Grasweg,  
Flurst. Nr. 1293/5,  
der das Flurst.  
Nr. 1293 durch-  
schneidet

Blick Richtung  
Westen und Nord-  
westen