

Dr. Dieter Wenzl
Dipl.-Ing.agr.
Schäufeleinstraße 1
80687 München
Tel.: 089/58 08 247
Fax.: 089/54 60 329

Von der Regierung von Oberbayern
öffentlich bestellter und beeidigter
Sachverständiger für landwirtschaftliche
Bewertung und Schätzung, Betriebs-
planung und Rechnungswesen

(Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern)

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 4500, Gmkg. Neuburg a. d. Donau, zu
aktuellen Wertverhältnissen

Auftraggeber:

Amtsgericht Ingolstadt
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Az.: 4 K 68/24

München, den 30. April 2026

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen.....	3
2 Methodische Grundlagen	4
2.1 Verkehrswertbegriff.....	4
2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken	5
3 Beschreibung des Bewertungsobjekts	8
3.1 Lage.....	8
3.2 Grundbuch.....	10
3.3 Grundstücksform und Relief.....	11
3.4 Standortverhältnisse, Böden	11
3.5 Nutzung.....	12
3.6 Erschließung	12
3.7 Altlastenkataster.....	13
3.8 Schutzgebiete	13
3.9 Bauleitplanung	13
3.10 Ableitung der Grundstücksqualität	15
4 Bewertung	16
4.1 Auswahl der Bewertungsmethode	16
4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau.....	16
4.3 Bewertung der Fl.Nr. 4500, Gmkg. Neuburg a. d. Donau	23
5 Zusammenfassung.....	25

Anlagen

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 14.10.2025 durch das Amtsgericht Ingolstadt mit der Erstellung eines Gutachtens zu dem **Grundstück Fl.Nr. 4500, Gemarkung Neuburg a. d. Donau**, beauftragt. Hierbei soll gemäß dem Beschluss vom 14.10.2025 der **Verkehrswert zu aktuellen Wertverhältnissen** ermittelt werden.

Zur Erstellung des Gutachtens hat der Unterzeichner am 27.03.2026 einen Ortstermin durchgeführt.

Neben den Ergebnissen des Ortstermins und den Erhebungen bei dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen standen dem Unterzeichner zur Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuch von Neuburg (Bd. 187, Bl. 6883), Amtsgericht Neuburg a. d. Donau, Ausdruck vom 18.02.2026,
- Auskunft über das Altlastenkataster vom 31.03.2026 des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen,
- BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung,
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert).

2 Methodische Grundlagen

2.1 Verkehrswertbegriff

Leitgedanke der sachverständigen Ermittlung des Verkehrswerts eines Bewertungsobjekts ist es, einen marktgerechten Wert darzustellen. Dieser Wert soll eine Aussage darüber ermöglichen, auf welchen „Preis“ des maßgeblichen Objekts sich fiktive Käufer und Verkäufer vernünftigerweise einigen sollten, ohne dass einer von beiden übervorteilt wird.

Der Begriff des Verkehrswerts basiert somit auf einer Marktfiktion und orientiert sich allein an objektiven Merkmalen des Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsergebnis soll

- dem fiktiven „Verkaufspreis“ entsprechen,
- sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, die für jedermann innerhalb des maßgeblichen Marktes wertbeeinflussend sind, bestimmen,
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie z.B. Verkauf unter Zeitdruck, Zwang oder Not, ermittelt werden,
- die allgemeinen Marktverhältnisse zum maßgeblichen Wertermittlungstichtag nachvollziehbar abbilden.

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB¹) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV²) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

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

¹ BauGB – Baugesetzbuch i.d.F. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

² ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.F. v. 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken

Der Bodenwert von unbebauten Grundstücken ist i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hinweise zur Vergleichswertermittlung geben die §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Die Bodenwertermittlung wird in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV konkretisiert.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte oder andere Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Sind die Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren durch Indexierung und mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschlägen nach ihrem zeitlichen Ursprung und um Abweichungen in den wesentlichen Grundstücksmerkmalen marktgerecht angepasst worden, soll ihr arithmetisches Mittel Grundlage der Berechnung eines vorläufigen Vergleichswerts sein.

Der vorläufige Vergleichswert ist dann ggf. einer weiteren Marktanpassung zuzuführen, wenn er im Kontext der verfügbaren Daten auf Basis überregionaler Vergleichspreise bzw. aus Vergleichspreisen abgeleitet wurde, die einen Markt abbilden, in dem das zu bewertende Objekt begründet einem Teilmarkt zugeordnet werden kann, dessen Preisniveau sich vom Mittelwert der übergeordneten Marktstufe erfahrungsgemäß deutlich unterscheidet. Diese Marktanpassung soll durch Zu- und Abschläge erfolgen.

Bevor dann ein finaler Vergleichswert festgestellt werden kann, ist zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt besondere Grundstücksmerkmale aufweist. Diese Prüfung ist deshalb erforderlich, weil in der Ableitung des vorläufigen Vergleichspreises nur durchschnittliche Merkmale der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden. Das Bewertungsobjekt kann jedoch darüber hinaus besondere objektspezifische Merkmale aufweisen, die den herangezogenen Vergleichsobjekten nicht zu eigen sind und folglich in der Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht berücksichtigt sind. Sollten derartige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen, sind diese mithilfe von Zu- und Abschlägen rechnerisch zu berücksichtigen.

Entwicklungsstufen

Wesentlich für die Auswahl von Vergleichsobjekten sollte insbesondere die Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Entwicklungsstufe sein. Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der anderen Entwicklungszustände zuordnen lassen.

Differenzierte Bewertung innerhalb der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV am 01.07.2010 wurden in der damals geltenden Wertermittlungsverordnung (WertV)³ Flächen der Land- und Forstwirtschaft differenzierter betrachtet und danach unterschieden, ob auf absehbare Zeit nur eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung möglich ist oder ob sich die Flächen darüber hinaus auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen würden, ohne dass eine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

³ WertV – Wertermittlungsverordnung i.d.F. v. 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), aufgehoben durch § 24 i.d.F. v. 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Sowohl in der Literatur als auch in Fachkreisen wird eine derartige Differenzierung auch heute noch aufrechterhalten, da dies das Marktverhalten widerspiegelt.⁴

Auch in der amtlichen Begründung der ImmoWertV wird bezüglich einer Differenzierung der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ klargestellt:⁵

„Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit [...] bleibt im Übrigen zulässig.“

Der Unterzeichner schließt sich dieser Auffassung ebenfalls an, da eine am Ortsrand oder in Ortsrandnähe gelegene landwirtschaftliche Fläche bei sonst identischen Merkmalen nicht den gleichen Wert haben kann, wie eine abseits bzw. ortsfern gelegene Fläche. Insofern werden „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“, für die zwar keine Bauerwartung besteht, die aber aufgrund ihrer Lage und ihrer Entwicklungschancen zwischen reinem Agrarland und Bauerwartungsland unterster Stufe einzuordnen sind, wie bisher als „höherwertiges Agrarland“ bezeichnet.

Liegen hingegen Flächen vor, die sich zwar prinzipiell landwirtschaftlich nutzen lassen, die sich jedoch (z.B. aufgrund der Form, des Geländeprofiles, der Bodenverhältnisse etc.) durch eine übliche Produktionstechnik kaum wirtschaftlich nutzen lassen oder deren Bewirtschaftung von Amts wegen eingeschränkt ist (Natur-, Wasserschutzgebiete u.a.), sind sie „beeinträchtigtes Agrarland“.

Auch bei einer Differenzierung innerhalb der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ (z.B. in höherwertiges, reines oder beeinträchtigtes Agrarland) ist der Wert eines so kategorisierten Objekts im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen von Grundstücken vergleichbarer Qualität oder alternativ aus dem Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft abzuleiten.

⁴ vgl. z.B. GERARDY, T.; MÖCKEL, R.; TROFF, H.; BISCHOFF, B. (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung. 105. Ausgabe 03/2014, Abschnitt 3.3.1, S. 18 f.

⁵ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV). Bundesdrucksache 171/10 vom 26.03.2010, S. 40

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1 Lage

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 4500 befindet sich in der Gemarkung Neuburg a. d. Donau. Diese liegt im zentralen Bereich des gleichnamigen Stadtgebiets und mithin im zentralnördlichen Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Die Lageverhältnisse können auch der Anlage 1, Blätter 1 bis 3, entnommen werden.

Die Fahrentfernungen betragen

- zur südlich gelegenen Bundesstraße B 16 ca. 2,2 km,
- ins Zentrum der Stadt Neuburg an der Donau (Rathaus) ca. 2,6 km,
- zum Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen ca. 2,6 km,
- zur nordöstlich gelegenen Bundesstraße B 13 ca. 13 km,
- zur kreisfreien Stadt Ingolstadt (Rathausplatz) ca. 21 km,
- zur Autobahnanschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ an der A 9 ca. 23 km,
- zur westlich gelegenen Bundesstraße B 2 ca. 31 km,
- ins Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ca. 95 km.

Die Stadt Neuburg an der Donau befindet sich in der Region Ingolstadt. Dort übernimmt sie als Große Kreisstadt die Funktionen eines Mittelzentrums.⁶ Die Einwohnerzahl der Stadt Neuburg an der Donau ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich auf gut 30.000 Personen gestiegen.⁷

⁶ nennenswerte Infrastruktur: Fachärzte, Kaufhäuser, Kino, kulturelle Angebote, Krankenhaus, Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater, Schwimmbäder, Schulen (Grundschule), weiterführende Schulen und Berufsschule sowie Altersheime, ambulanter Pflegedienst, Angebote der Erwachsenenbildung, Apotheken, Arzt- und Zahnarztpraxen, Bücherei, Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs, Feuerwehr, Finanzdienstleistungen (Bank, Versicherung), Friedhof, Gaststätten, Gemeinde- oder Amtsverwaltung, Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen des Grundbedarfs, Jugendfreizeiteinrichtungen Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Post, Sportanlagen sowie Vereine

⁷ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2025. Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau 09 185 149. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2025/09185149.pdf

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird für Neuburg an der Donau bis zum Jahr 2039 ein Anstieg der Einwohnerzahl um + 2,6 % prognostiziert, während für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen mit einem Anstieg von etwa 6,0 % gerechnet wird.⁸

Ferner gibt die Kommunalstatistik zum Stand 30.06.2024 für die Stadt Neuburg an der Donau insgesamt etwa 12.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. etwa 13.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von rd. 700 Personen an. Zum vorgenannten Stand wurden 148 ortsansässige Betriebe erfasst.⁹ Die Umsatzsteuerstatistik weist rd. 1.100 Steuerpflichtige aus.

Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen etwa 3,5 % und liegt damit leicht unter dem bayerischen Mittel von ca. 4,4 %. Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen für 2021 einen Kaufkraftindex von 102 Punkten für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, welcher damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten liegen.

In einer Gesamtschau befindet sich Neuburg an der Donau durch die räumliche Nähe zur kreisfreien Stadt Ingolstadt in einer wirtschaftlich sehr leistungsfähigen Region mit einer hohen Nachfrage nach Bauland.

Die Mikrolage des gegenständlichen Grundstücks ist in Anlage 1, Blätter 4 bis 6, abgebildet. Sie ist wie folgt zu charakterisieren:

- Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im Umland von Neuburg a. d. Donau. Dort kartiert das Flurstück etwa auf halber Höhe zwischen der Kernstadt und der Ansiedlung Herrenwörth.
- Ferner befindet sich Fl.Nr. 4500 etwa 2,4 km nördlich des hiesigen Flugplatzes Neuburg und ca. 1,4 km nördlich der Bundesstraße 16. Etwa 400 m nordöstlich des Flurstücks verläuft die Donau.

⁸ vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Demographie-Spiegel für Bayern. Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau Berechnungen bis 2039. sowie BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043. Demographisches Profil für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

⁹ verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden mit im Allg. 20 oder mehr Beschäftigten, landwirtschaftliche Betriebe, Bauhauptgewerbe, Beherbergungsbetriebe

- Etwa 260 m östlich des gegenständlichen Flurstücks befindet sich der Städtische Friedhof an der Grünauer Straße. Knapp 90 m westlich des Flurstücks beginnt die Wohnbebauung der Stadt Neuburg a.d. Donau.
- Gut 60 m nordöstlich des bewertungsgegenständlichen Flurstücks befindet sich der Bauhof Neuburg a.d. Donau. Etwa 40 m (nord-)westlich des Flurstücks beginnt der Englische Garten der Stadt Neuburg a. d. Donau.
- Nördlich des gegenständlichen Flurstücks verläuft die Grünauer Straße, im Süden die Abbevillestraße. Gegenüber der Grünauer Straße befindet sich das Gewerbegebiet „Nördliche Grünauer Straße“. Dort befindet sich mit einer Entfernung von etwa 30 m zum gegenständlichen Flurstück das Klärwerk der Stadt.
- Das mittelbare Umfeld ist überwiegend durch die Wohn- und Gewerbebebauung der Stadt Neuburg an der Donau sowie durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen und den Verlauf der Donau geprägt.

3.2 Grundbuch

Das gegenständliche Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Neuburg am Amtsgericht Neuburg a.d. Donau (Bd. 187, Bl. 6883). Dort sind die in der folgenden Tabelle 1 aufgeführten Daten vermerkt.

Tabelle 1: Grundbuchdaten

Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Gemarkung Neuburg a.d. Donau		
4500	An der Grünauer Straße, Ackerland	15.220 m ²

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Neuburg, Bd. 187, Bl. 6883, Amtsgericht Neuburg a.d. Donau, Ausdruck vom 18.02.2026

In Abteilung II ist die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen. Die Abteilung III des Grundbuchs ist lastenfrei.

3.3 Grundstücksform und Relief

Das gegenständliche Flurstück Fl.Nr. 4500 verfügt über eine nahezu rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 1, Blatt 6). Die nördliche, westliche sowie östliche Grundstücksseite sind geradlinig. Lediglich im südlichen Bereich des Flurstücks wird die Formgebung durch den Verlauf der Abbevillestraße leicht angeschrägt. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen verfügt Fl.Nr. 4500 an der Grünauer Straße über eine Länge von gut 85 m, bei einer Grundstückstiefe von grob 170 m bis etwa 185 m. An der Abbevillestraße verfügt das Flurstück über eine Länge von etwa 90 m.

Das Gelände des Flurstücks weist ein näherungsweise ebenes Relief auf, mit geringfügigen Steigungen von bis etwa 2 % (vgl. Anlage 1, Blatt 7).

3.4 Standortverhältnisse, Böden

Aus Perspektive einer landwirtschaftlichen Nutzung sind neben den Lageparametern insbesondere die Zusammensetzung und der Zustand der Böden und die weiteren naturräumlichen Standortbedingungen von Bedeutung.

Aus kulturlandschaftlicher Sicht kann die bewertungsgegenständliche Fläche dem Donautal um Ingolstadt zugeordnet werden. Die Region ist vor allem durch „die naturräumliche Prägung durch die Donau und ihren Talraum sowie die Überprägung durch den städtisch-industriellen Verflechtungsraum von Ingolstadt“ gekennzeichnet.¹⁰ Die Region besitzt in der Längsachse ein flaches Relief und kennzeichnet sich durch Terrassenbildung in der Querachse. Der Boden charakterisiert sich durch einen von der Donau aufgelandeten Flussschotter, lokal auch durch Flussablagerungen der Paar und der Ilm. In Bereichen der Aue liegen junge Kalkauböden auf Flussmergel vor, in weiteren Talbereichen liegen hingegen grundwasserferne Schwemmlandböden und verwitterte, tiefgründige Donauterrassenschotter mit Lössauflagen vor. Lokal begrenzt liegen ebenfalls Braunerden und Pararendziner und vermoorte Standorte vor.¹⁰

¹⁰ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): 48 Donautal um Ingolstadt. URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/48.pdf>

Der Standort zeichnet sich durch Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 8,8°C bis 11,0°C aus. Die Jahresniederschläge reichen von ca. 560 mm bis 800 mm.¹¹

Das Grundstück befindet sich nach der Übersichtsbodenkarte in einem Bereich mit „Fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“.

Nach den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung wurde das Grundstück im Ackerschätzungsrahmen erfasst (vgl. Anlage 1, Blatt 8). Demnach liegt ein sandiger Lehm Boden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit vor (Klassifizierung BodSchätzG¹²: sL3Al 65/62).

3.5 Nutzung

Das Grundstück wird zusammen mit benachbarten, nicht bewertungsgegenständlichen Flurstücken im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche verwendet (vgl. Anlage 2).

Das Flurstück ist derzeit verpachtet.

3.6 Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung des Flurstücks konnte der Unterzeichner sich am Ortstermin einen Eindruck verschaffen. Das gegenständliche Flurstück Fl.Nr. 4500 befindet sich unmittelbar nördlich der Abbevillestraße, welche die Rohrenfelder Straße mit der Lommelstraße verbindet. Ferner kartiert Fl.Nr. 4500 südlich eines Feldweges, welcher östlich des gegenständlichen Flurstücks in etwa 50 m Entfernung, in die parallelverlaufende Grünauer Straße führt. Das gegenständliche Flurstück ist somit an das hiesige Wege- und Straßennetz angeschlossen und kann von dort aus betreten werden.

Die rechtliche Situation (Wegerechte etc.) wurde vom Unterzeichner nicht überprüft.

¹¹ AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Karlshuld (LfL); verfügbare Jahre 2016 - 2018 sowie 2020 - 2025.

¹² BodSchätzG – Bodenschätzungsgesetz i.d.F. v. 20.12.2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

3.7 Altlastenkataster

Der Unterzeichner hat um Auskunft aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm gebeten. Nach Information des Landratsamts ist das gegenständliche Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Jedoch wird vom Landratsamt auf folgenden Sachverhalt verwiesen:

„Die Informationen im Altlastenkataster geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken entsprechen muss. Eine Einstufung als ‚nicht altlastenrelevant‘ ist daher nicht gleichbedeutend mit ‚schadstofffrei‘. Es können (Rest-) Belastungen vorhanden sein, die jedoch keinen Altlastenverdacht oder daraus resultierende öffentlich-rechtliche Forderungen begründen. Eventuell vorhandene belastete Bausubstanz ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.“

Allgemein wurden vom Unterzeichner keine labortechnischen Untersuchungen in Auftrag gegeben. Dem Unterzeichner liegen auch keine Untersuchungsergebnisse vor, aus denen etwaige Lasten hervorgehen. Um dennoch eine Bewertung ermöglichen zu können, geht der Unterzeichner von einem lastenfreien Zustand des Flurstücks aus.¹³

3.8 Schutzgebiete

Nach den im BayernAtlas-plus hinterlegten Information sind auf dem gegenständlichen Grundstück keine Gebiete des Denkmal-, Trinkwasser-, Landschafts- oder Naturschutzes dargestellt.

3.9 Bauleitplanung

Die Bauleitplanung beschreibt das System der Raumordnung auf gemeindlicher Ebene. Dabei ist nach den §§ 5 bis 10 BauGB die vorbereitende von der verbindlichen Bauleitplanung zu unterscheiden:

¹³ Sollten sich hierzu abweichende Tatsachen ergeben, bedarf es einer umfassenden Korrektur der Begutachtung.

Die vorbereitende Bauleitplanung beschreibt für das ganze Gemeinde- bzw. Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung. Die verbindliche Bauleitplanung regelt Art und Maß der Zulässigkeit von Bauvorhaben (z.B. in Form eines Bebauungsplans) für den Bereich einzelner Grundstücke.

Zum Stand der Bauleitplanung liegen dem Unterzeichner Auskünfte des Stadtbauamts der Stadt Neuburg a. d. Donau vor.

Demnach ist das gegenständliche Flurstück im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mehrheitlich als „**Grünflächen**“ mit der Markierung „Freizeit/Erholung/Sport“ innerhalb der Umrandung „Sondergebiete“ dargestellt. Ferner wird im gegenständlichen FNP eine „geplante Erschliessungsstrasse[...]“ auf Fl.Nr. 4500 dargestellt, welche ausgehend der Grünauer Straße durch Fl.Nr. 4500 in Richtung Süden verläuft. Die folgende Abbildung gibt einen Ausschnitt des online verfügbaren, aktuellen FNP wieder:



Abbildung 1: Darstellung der Fl.Nr. 4500 im aktuellen Flächennutzungsplan

Quelle: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, verfügbar unter: https://www.neuburg-donau.de/asset/download/media-web-stadt-neuburg/dateien-neu/wirtschaft/fnp-bp/blatt-6_nd-kernstadt.pdf

Auf telefonische Anfrage äußerte sich die Stadt Neuburg an der Donau hinsichtlich der gegenständlichen Darstellungen im FNP. Demnach wurde vor geraumer Zeit (nach Einschätzung der Stadt vor etwa 15 Jahren) anlässlich einer möglichen Landesgartenschau Planungen für einen „Ostpark“ angestrebt. Diese Planungen wurden in den damaligen FNP übertragen und sind bis heute dargestellt.

Die entsprechenden Darstellungen der Stadt sollen als langjährige Perspektive angedacht sein, welche jedoch durch die Planungen der zweiten Donaubrücke derzeit in den Hintergrund getreten sei.

Außerdem hat der Unterzeichner die Auskunft vom Stadtbauamt erhalten, dass das Grundstück sich in keinem Umgriff eines Bebauungsplans befindet. Auch seien keine Intensionen zur Überplanung des Flurstücks vorhanden.

Das Grundstück ist dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

3.10 Ableitung der Grundstücksqualität

Folgende Aspekte sind für die Einordnung der Fl.Nr. 4500, Gmkg. Neuburg a. d. Donau, wesentlich:

- Das gegenständliche Flurstück wird als Ackerfläche genutzt.
- Das mittelbare Umfeld ist durch die Wohn- und Gewerbebebauung der Stadt Neuburg an der Donau sowie durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen und den Verlauf der Donau geprägt.
- Die Fläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich.
- Der FNP stellt den Bereich mehrheitlich als „Grünflächen“ mit der Markierung „Freizeit/Erholung/Sport“ innerhalb der Umrandung „Sondergebiete“ dar.
- Es bestehen keine verbindliche Bauleitplanung oder darauf gerichtete Planungen.

Das Grundstück kann als sog. „**Sonstige Flächen**“ i.S. von § 3 ImmoWertV qualifizieren werden. Alternativ kann jedoch aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche als Acker eine Einstufung als „**Flächen der Land- oder Forstwirtschaft**“ stattfinden. In der Bewertung geht der Unterzeichner hinsichtlich der Nutzungsart im Folgenden von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche aus.

4 Bewertung

4.1 Auswahl der Bewertungsmethode

Zu bewerten ist ein unbebautes Grundstück, welches derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Wie in Abschnitt 2 erläutert, ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken im Vergleichswertverfahren festzustellen.

4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Entsprechend den in Abschnitt 2 erläuterten methodischen Grundsätzen ist der Bodenwert des in Abschnitt 3 beschriebenen Bewertungsobjekts im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

In Bayern werden dazu von den an den Landratsämtern eingerichteten Gutachterausschüssen Kaufpreissammlungen geführt. Hierzu werden die Gutachterausschüsse von den Notariaten über Verkäufe informiert. Zusätzlich holen sie Angaben zu den betreffenden Objekten bei den Käufern ein (Fragebogen). Aus den Kaufpreissammlungen können von öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen bei Nachweis eines berechtigten Interesses Kaufpreise (KP) erfragt werden.

Als Bewertungsgrundlage hat der Unterzeichner deshalb von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen Kaufpreise für Ackerflächen erhalten. Sie sind in Tabelle 2 aufgeführt.

Neben den Kaufpreisen mit Angabe der Flächengrößen und Nutzungsarten liegen dem Unterzeichner auch Angaben zur genauen Lage (Fl.Nrn.) sowie ggf. weitere Bemerkungen des Gutachterausschusses zu objektspezifischen Merkmalen vor. Diese können im Gutachten jedoch mit Blick auf den rechtlich gebotenen Datenschutz nur insoweit aufgeführt werden, als dass keine Rückschlüsse auf die konkrete Lage der Vergleichsobjekte und mithin möglicherweise bei deren Verkauf involvierten Personen möglich sind.¹⁴ Die Beschreibung der Vergleichsgrundstücke erfolgt somit nur in anonymisierter Form.

¹⁴ vgl. BayGaV – Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch i.d.F. vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88), zuletzt geändert am 24.05.2022 (GVBl. S. 246)

Tabelle 2: Kaufpreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Bergen					
1	05 / 25	5.700	7,10	A; langgestreckt geformt; Hanglage; Leitungsrecht; LSG; Naturpark; Bodendenkmal	28 - 56
Gemarkung Bergheim					
2	03 / 26	5.007	11,00	A; langgestreckt geformt; Hanglage; Feldgehölze; geringf. Biotop; Naturpark	42 - 50
Gemarkung Bittenbrunn					
3	11 / 24	26.473	14,00	A; verstreute Flste; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; eben bis Hanglage; geringf. Waldrandlage; tlw. Hochwasser (HQ100); überw. LSG; tlw. Naturpark	43 - 63
Gemarkung Feldkirchen					
4	02 / 24	3.182	8,50	A; langgestreckt geformt; ann. eben	42
Gemarkung Heinrichsheim					
5	02 / 26	5.490	9,11	A; langgestreckt geformt; eben; Leitungsrecht; Bebauungsbeschränkung	59 - 61
Gemarkung Joshofen					
6	03 / 24	7.080	14,12	A; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark	67
7	04 / 24	500	13,40	A (Teilflächenverkauf) aus langgestrecktem Grst; vermutl. Hanglage	69
8	12 / 24	2.902	6,20	A; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark, geringf. Unland mit Feldgehölz	52
Gemarkung Neuburg a.d. Donau					
9	04 / 24	10.176	13,00	Gr; ann. regelmäßig geformt; eben; Gehölzrandlage	33
10	04 / 24	23.982	14,50	A; ann. regelmäßig geformt; eben	31 - 63
11	10 / 24	2.625	13,33	A; langgestreckt geformt; ann. eben bis leichte Hanglage; Gehölzrandlage	65
12	03 / 26	19.280	11,93	A; Gr; benachbarte Flste; insg. unregelmäßig geformt; eben	54 - 57
Gemarkung Ried					
13	05 / 24	6.912	10,13	A; Gr; Orts- bzw. Ortsrandlage; verstreute Flste; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; Hanglage; tlw. Naturpark; Streunutzungs-/Weiderecht	61 - 70
Gemarkung Zell					
14	04 / 24	16.862	15,00	A; langgestreckt geformt; eben	62
15	10 / 24	10.505	11,00	A; ann. regelmäßig geformt; eben	58

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft des Gutachterausschusses Neuburg-Schrobenhausen

Die Auswertung der aufgeführten KP erfolgt in mehreren sachlich gebotenen Schritten. Diese lassen sich insbesondere aus § 25 i.V.m § 9 der ImmoWertV ableiten:

„Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.“

„Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.“

Eignung der Vergleichsobjekte

Zunächst ist zu prüfen, ob einzelne Kaufpreise aus der weiteren Analyse ausgeschlossen werden müssen, da sie sich bei Würdigung der Merkmale der jeweiligen Vergleichsobjekte nicht für einen unmittelbaren oder mittelbaren Vergleich mit den Bewertungsobjekten eignen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Kaufpreise um die Werteeinflüsse objektspezifischer Merkmale bereinigt werden müssen:

- KP mit den lfd. Nrn. 9 und 11

Es handelt sich um **Waldrandlagen**, bei der vor allem aufgrund der Verschattung mit Ertragsnachteilen zu rechnen ist. Auf dem gesunden Grundstücksmarkt führt dies i.d.R. zu Wertabschlägen. Der Unterzeichner nimmt mit Blick auf den Umfang und die Lage des Waldrands eine Korrektur um + 2 % (lfd. Nr. 9) bzw. + 20 % (lfd. Nr. 11) vor.

- KP mit der lfd. Nrn. 2 und 8

Die Grundstücke besitzt einen wesentlichen Anteil an **Feldgehölzen**, welcher in der Regel einen geringeren Wert als Ackerflächen besitzen. Der Unterzeichner korrigiert den Kaufpreis mit einer Anpassung von + 3 % (lfd. Nr. 2) bzw. + 10 % (lfd. Nr. 8).

- KP mit der lfd. Nr. 3

Aufgrund der Nähe zu einem Gewässer ist regelmäßig mit **Hochwasser** zu rechnen. Der Unterzeichner nimmt zur Korrektur des Werteeinflusses einen Zuschlag von + 9 % vor.

- KP mit der lfd. Nr. 2

Hier ist ein Biotop vorhanden. Auf dem gesunden Grundstücksmarkt werden

aufgrund etwaiger Nutzungseinschränkungen i.d.R. geringere Kaufpreise gezahlt.

Aus diesem Grund nimmt der Unterzeichner mit Blick auf den Umfang des Biotops eine Korrektur um + 2 % vor.

- KP mit der lfd. Nr. 7

Hier liegt ein Kaufpreis eines Grundstücks mit **Nebenentschädigungen** vor. Der Gutachterausschuss hat hierzu die Höhe der Nebenentschädigung bekannt gegeben, welche der Unterzeichner als Ausgangsbasis für die Berichtigung des Kaufpreises zugrunde legt.¹⁵

- KP mit der lfd. Nr. 9

Bei dem vorliegenden Kaufpreis handelt es sich um eine Grünlandfläche. Hinsichtlich der Untersuchung eignet sich der Kaufpreis nicht für die Bewertung von Ackerflächen. Aufgrund der fehlenden Eignung sondert der Unterzeichner den vorliegenden Kaufpreis aus der weiteren Analyse aus.

- KP mit der lfd. Nrn. 12 und 13

Bei der vorliegenden Vergleichsflächen handelt es sich um Kaufpreise, welche teilweise als Ackerfläche und teilweise als Grünland verwendet werden. Es liegen somit **Mischpreise** vor, bei denen der Unterzeichner keine Unterteilung zwischen den beiden Nutzungsarten vornehmen kann. Aufgrund der geringen Aussagekraft sondert der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend die oben genannten lfd. Nrn. aus der weiteren Kaufpreisanalyse aus.

- KP mit der lfd. Nrn. 1 und 5

Bei den gegenständlichen KP handelt es sich entweder um Flächen, bei denen der Gutachterausschuss in der übersandten Kaufpreissammlung auf vorhandene Dienstbarkeit (z. B. Leitungsrechte) hingewiesen hat, oder handelt es sich um Flächen, auf denen Hochspannungsleitungen festgestellt wurden. Der Unterzeichner berücksichtigt die rechtlichen Einschränkungen mit einer Wertberichtigung von pauschal + 2 % (lfd. Nr. 5) bzw. um + 5 % (lfd. Nr. 1).

¹⁵ Korrektur lfd. Nr. 7: $924 \text{ € Entschädigung} : 500 \text{ m}^2 = 1,848 \text{ €/m}^2 \rightarrow \text{rd. } - 1,85 \text{ €/m}^2$

Überprüfung etwaiger Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse

Für Vergleichspreise aus früheren Verkaufsfällen ist grundsätzlich fraglich, ob sie einer Anpassung bedürfen. Eine solche Anpassung ist nach § 9 ImmoWertV geboten, wenn sich die allgemeinen Preisverhältnisse im Zeitablauf geändert haben.

Als Quelle für Daten zur Preisentwicklung sind die Veröffentlichungen des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK¹⁶ zu nennen. In Abbildung 2 ist der Verlauf der ermittelten Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen für den Zeitraum 2015 bis 2024 im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen dargestellt.

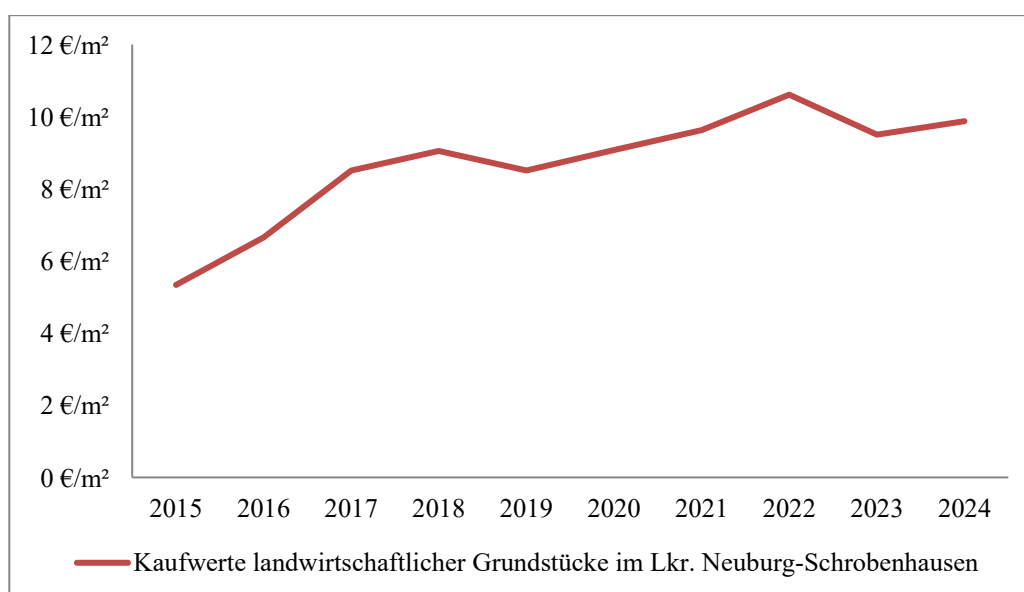


Abbildung 2: Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen im Zeitraum 2015 bis 2024

Quelle: Eigene Darstellung gem. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.;

Es wird augenscheinlich ein ansteigender Trend der Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen deutlich. Auch eine statistische Auswertung durch einen MANN-KENDALL-Test kann im Betrachtungszeitraum einen Trend auf dem 5 %-Konfidenzniveau signifikant nachweisen.

¹⁶ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.

Im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen sind die Preise für **landwirtschaftliche Flächen** im gesamten Betrachtungszeitraum um + 7 % p.a. gestiegen. In den letzten fünf Jahren bis 2022 sind die Preise für landwirtschaftliche Flächen in Neuburg-Schrobenhausen dann um + 4 % p.a. gestiegen.

Allgemein hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt seit Mitte 2022 stark geändert. Aufgrund der geänderten Zinspolitik der EZB, einem historisch starken Anstieg der Inflation, stark steigender Lebenshaltungskosten und der schwierigen Lage auf dem Weltmarkt ergaben sich oftmals unvorhersehbare Unsicherheiten.

In der o.g. Statistik des BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR STATISTIK kann für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ein Rückgang von – 4 % p.a. von 2022 bis 2024 festgestellt werden. Ob es sich allgemein tatsächlich um sich verfestigende Trendbewegungen handelt, kann derzeit, u. a. aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage in Deutschland sowie den Geschehnissen in der Weltpolitik, noch nicht seriös abgeschätzt werden.

Vor diesem Hintergrund geht der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend von **keinen sich nachhaltig verändernden Wertverhältnissen im Sinne des § 9 ImmoWertV für landwirtschaftliche Fläche** aus.

Vergleichspreise

Die nach Maßgabe der obigen Erläuterungen korrigierten Werte sind als Vergleichspreise (VGP) in der nachfolgenden Tabelle noch einmal wiedergegeben:

Tabelle 3: Vergleichspreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Bergen					
1	05 / 25	5.700	7,46	A; langgestreckt geformt; Hanglage; Leitungsrecht; LSG; Naturpark; Bodendenkmal	28 - 56
Gemarkung Bergheim					
2	03 / 26	5.007	11,56	A; langgestreckt geformt; Hanglage; Feldgehölze; geringf. Biotop; Naturpark	42 - 50
Gemarkung Bittenbrunn					
3	11 / 24	26.473	14,00	A; verstreute Flste; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; eben bis Hanglage; geringf. Waldrandlage; tlw. Hochwasser (HQ100); überw. LSG; tlw. Naturpark	43 - 63

→ Fortsetzung

zu Tabelle 3: Vergleichspreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m ²	Preis €/m ²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Feldkirchen					
4	02 / 24	3.182	8,50	A; langgestreckt geformt; ann. eben	42
Gemarkung Heinrichsheim					
5	02 / 26	5.490	9,29	A; langgestreckt geformt; eben; Leitungsrecht; Bebauungsbeschränkung	59 - 61
Gemarkung Joshofen					
6	03 / 24	7.080	14,12	A; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark	67
7	04 / 24	500	13,40	A (Teilflächenverkauf) aus langgestrecktem Grst; vermutl. Hanglage	69
8	12 / 24	2.902	6,82	A; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark, geringf. Unland mit Feldgehölz	52
Gemarkung Neuburg a.d. Donau					
9	04 / 24	10.176	13,00	Gr; ann. regelmäßig geformt; eben; Gehölzrandlage	33
10	04 / 24	23.982	14,50	A; ann. regelmäßig geformt; eben	31 - 63
11	10 / 24	2.625	16,00	A; langgestreckt geformt; ann. eben bis leichte Hanglage; Gehölzrandlage	65
12	03 / 26	19.280	11,93	A; Gr; benachbarte Flste; insg. unregelmäßig geformt; eben	54 - 57
Gemarkung Ried					
13	05 / 24	6.912	10,13	A; Gr; Orts- bzw. Ortsrandlage; verstreute Flste; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; Hanglage; tlw. Naturpark; Streunutzungs- /Weiderecht	61 - 70
Gemarkung Zell					
14	04 / 24	16.862	15,00	A; langgestreckt geformt; eben	62
15	10 / 24	10.505	11,00	A; ann. regelmäßig geformt; eben	58

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft des Gutachterausschusses Neuburg-Schrobenhausen
kursive Preise sind an die Änderung angepasst

Aussonderung ungewöhnlich niedriger oder hoher Preise

Gemäß § 9 ImmoWertV ist anzunehmen, dass „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ preisbeeinflussend gewirkt haben, wenn „Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.“

Zur Identifizierung möglicher Ausreißer wendet der Unterzeichner in der Regel einen BOX-PLOT-Test für die Vergleichspreise an. Nach diesem Test konnte kein Vergleichspreis als Extremwerte i. S. eines sehr niedrigen oder hohen Wertes festgestellt werden.

Spannen und Mittelwerte

Aus den korrigierten Vergleichspreisen ergeben sich folgende Spannen und Mittelwerte:

Tabelle 4: Spannen und Mittelwerte der Vergleichspreise

Nutzung	Mittelwert	Spanne
Ackerland (Ø 7.621 m ² ; Bonität ca. 54)	11,60 €/m ²	6,82 €/m ² bis 16,00 €/m ²

Quelle: Eigene Darstellung

Bodenrichtwert

Ergänzend zu der Vergleichspreisanalyse greift der Unterzeichner auf den Bodenrichtwert zurück. Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses Neuburg an der Donau wird zum 01.01.2024 für Ackerflächen im Bereich des Bewertungsobjektes (Stadtgebiet Neuburg an der Donau) ein Bodenrichtwert von **14,00 €/m²** ausgewiesen.

4.3 Bewertung der Fl.Nr. 4500, Gmkg. Neuburg a. d. Donau

Wie in den Abschnitt 3.10 festgestellt, handelt es sich bei dem Grundstück um eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die in Abschnitt 3 beschriebenen Merkmale sind mit Blick auf die in Abschnitt 4.2 untersuchten Vergleichswerte wie folgt zu bewerten:

- Der Unterzeichner legt einen Ausgangswert gemessen am Mittel der Vergleichspreise von rd. 12,00 €/m² zugrunde.
- Das Grundstück wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Fläche (15.220 m²) ist größer als das Mittel der Vergleichswerte für Ackerflächen (7.621 m²).

Eine Abweichung in der Flächengröße legt grundsätzlich eine Wertkorrektur nahe, die erfahrungsgemäß mit zunehmender Grundstücksgröße abnimmt. D.h., Abweichungen sind relativ bedeutend bei kleineren Grundstücken, da die Nachteile bei deren Bewirtschaftung vergleichsweise hoch sind, während die Größenvorteile bei der Bewirtschaftung ohnehin sehr großer Flächen bei derselben absoluten Flächenabweichung meist geringer ausfallen.

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass die Flächengröße des gegenständlichen Flurstücks etwa doppelt so groß ist wie das Mittel der Vergleichspreise. Es ergeben sich somit Größenvorteile gegenüber dem Mittel der Vergleichspreise, welche aufgrund des ersichtlichen Größenunterschieds berücksichtigt werden müssen. Der Unterzeichner geht von einer Wertkorrektur von + 5 % aus.

- Die Bodengüte der gegenständlichen Ackerfläche liegt mit 62 Bodenpunkten deutlich über dem Mittel der Vergleichswerte (54 Punkte). Die Formgebung ist ebenfalls leicht vorteilhafter als das Mittel der Vergleichspreise. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner hierzu eine pauschale Wertkorrektur von +3 %.

Es ermittelt sich ein **Verkehrswert** von

$12,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1,03 \times 15.220 \text{ m}^2 = 197.525,16 \text{ €}$, gerundet **200.000,00 €**.

5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 4500, Gemarkung Gmkg. Neuburg a. d. Donau, zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Stadtgebiet von Neuburg a. d. Donau.

Hierzu wurde – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und einer Beschreibung des Bewertungsobjekts – ein Bodenwertansatz aus Vergleichspreisen abgeleitet. Anschließend wurde der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Fläche gemäß der festgestellten Grundstücksqualität ermittelt.

Zu aktuellen Wertverhältnissen stellt der Unterzeichner einen **Verkehrswert** von

200.000,00 €

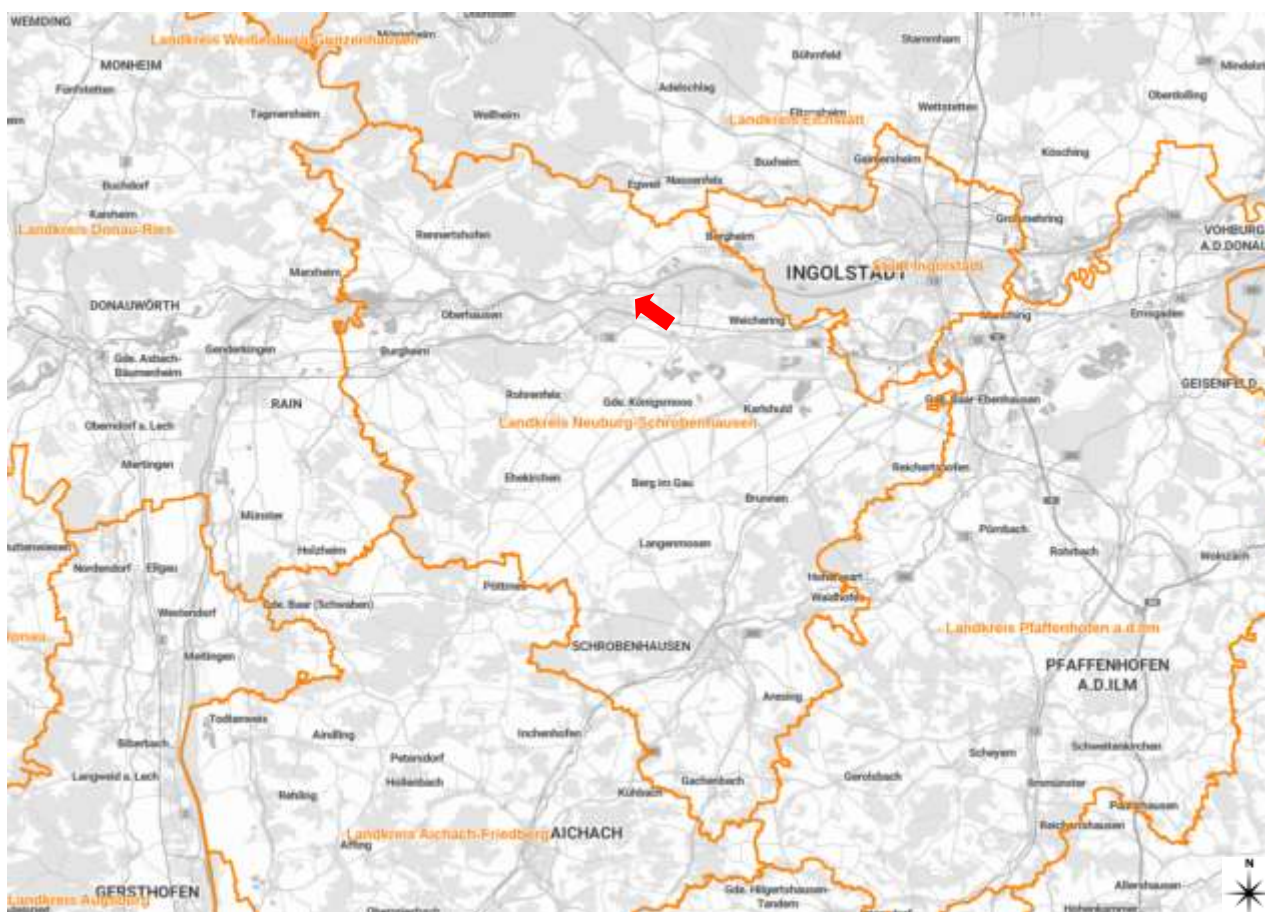
fest.

München, den 30. April 2026

Dr. Dieter Wenzl

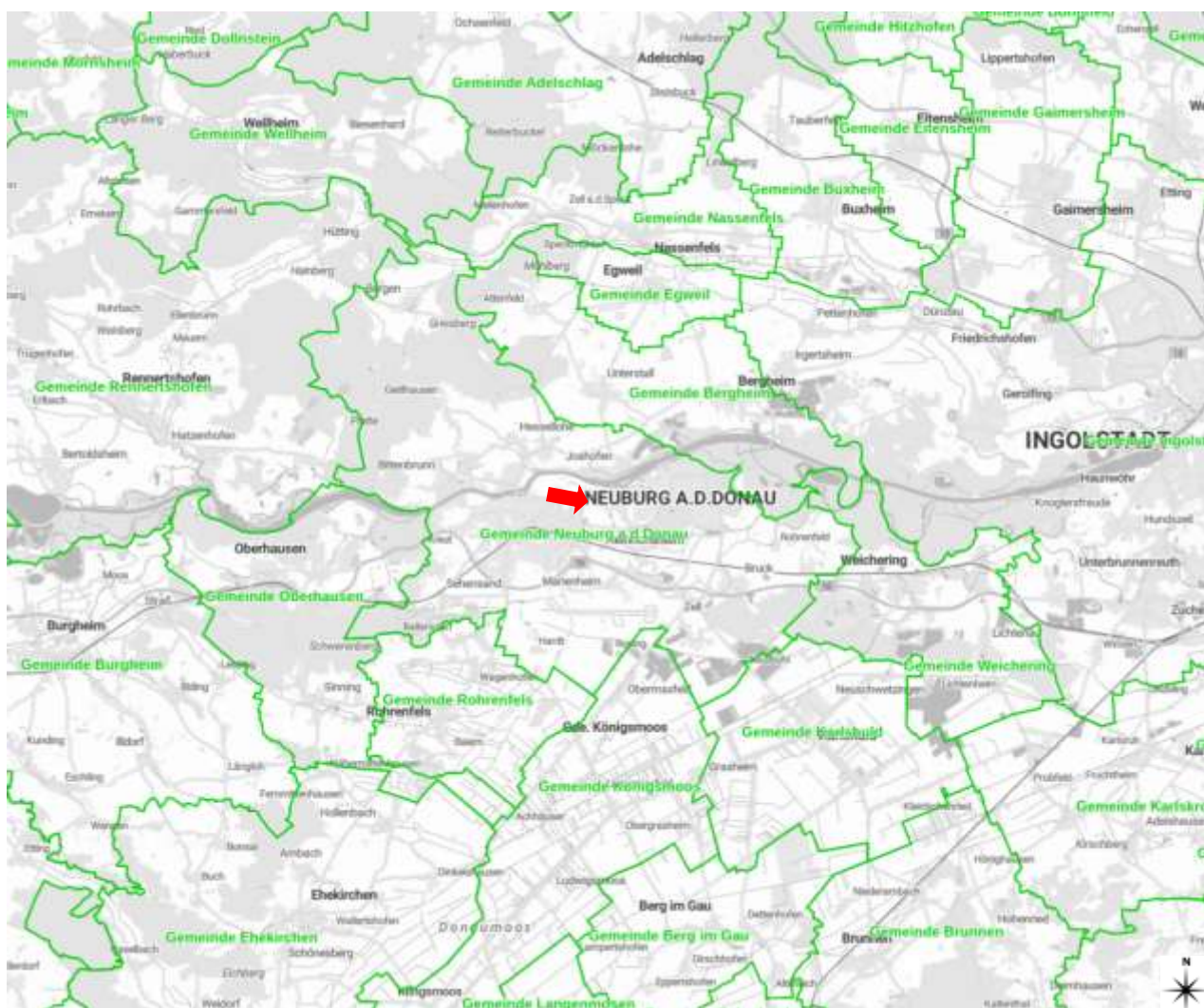


ANLAGEN



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

- Landkreise
- ➔ Lage des Bewertungsobjekts



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

— Gemeinden

➔ Lage des Bewertungsobjekts



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

- Gemarkungen
- ➔ Lage des Bewertungsobjekts



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**

 **Digitale Höhenlinienkarte**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**

 **Amtliche Bodenschätzung**

Für Fl.Nr. 4500 Gmkg. Neuburg a.d. Donau: sL3AI 65/62



Bild 1: Ansicht FL.Nr. 4500, Gmkg. Neuburg a. d. Donau, Blick Richtung Nordwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



➔ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 2: Ansicht FL.Nr. 4500, Gmkg. Neuburg a. d. Donau, Blick Richtung Norden
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



➔ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 3: Ansicht FL.Nr. 4500, Gmkg. Neuburg a. d. Donau, Blick Richtung Nordosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



➔ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme