

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. 291, Gmkg. Unterstall, zu aktuellen
Wertverhältnissen

Auftraggeber: Amtsgericht Ingolstadt
 - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
 Schrankenstraße 3
 85049 Ingolstadt

Az.: 2 K 120/23

München, den 31. Mai 2024

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.....	9
3.3 Grundstücksform und Relief.....	9
3.4 Standortverhältnisse, Böden	9
3.5 Nutzung.....	10
3.6 Erschließung	10
3.7 Schutzgebiete	11
3.8 Bauleitplanung	11
3.9 Ableitung der Grundstücksqualität	11
4 Bewertung	12
4.1 Allgemeines Grundstückspreisniveau.....	12
4.2 Bewertung der Fl.Nr. 291, Gmkg. Unterstell.....	19
5 Zusammenfassung.....	20

Anlagen

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 27.02.2024 durch das Amtsgericht Ingolstadt mit der Erstellung eines Gutachtens zu dem **Grundstück Fl.Nr. 291 der Gemarkung Unterstall** beauftragt. Hierbei soll gemäß Beschluss vom 27.02.2024 der **Verkehrswert zu aktuellen Wertverhältnissen** ermittelt werden.

Zur Erstellung des Gutachtens hat der Unterzeichner am 28.05.2024 einen Ortstermin durchgeführt.

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

- Ausdruck vom 23.05.2024 aus dem Grundbuch von Unterstall (Bd. 17, Bl. 950), Amtsgericht Neuburg a.d. Donau,
- 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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 und 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. 291 befindet sich in der Gemarkung Unterstall. Diese liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Bergheim und mithin im Norden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Die Lageverhältnisse können auch der Anlage 1, Blätter 1 bis 3, entnommen werden.

Die Fahrentfernungen betragen

- ins Zentrum der Gemeinde Bergheim ca. 4 km,
- zum Landratsamt Neuburg Schrobenhausen ca. 7 km,
- zur südlich gelegenen Bundesstraße B 16 ca. 8 km,
- zur nordöstlich gelegenen Bundesstraße B 13 ca. 11 km,
- zur kreisfreien Stadt Ingolstadt (Rathausplatz) ca. 19 km,
- zur Autobahnanschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ an der A 9 ca. 21 km,
- zur westlich gelegenen Bundesstraße B 2 ca. 35 km,
- ins Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ca. 100 km.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Bergheim ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich auf knapp 2.000 Personen gestiegen.⁶ Hier sind in Verbindung mit dem Umland alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden und es steht soziale, medizinische und kulturelle Infrastruktur zur Verfügung.

Die Gemeinde Bergheim befindet sich durch die räumliche Nähe zur kreisfreien Stadt Ingolstadt in einer wirtschaftlich leistungsstarken Region.

Die Mikrolage des gegenständlichen Grundstücks ist in Anlage 1, Blätter 4 und 5, abgebildet. Sie ist wie folgt zu charakterisieren:

- Die Fl.Nr. 291 befindet sich nordöstlich der Großen Kreisstadt Neuburg an der Donau und mithin nördlich der Donau.

⁶ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2023. Gemeinde Bergheim 09 185 118. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2023/09185118.pdf

- Dort kartiert das Flurstück zwischen den Ortschaften Unterstall und Bergheim.
- Im südöstlichen Umland verläuft die Staatsstraße ST 2214. Im südwestlichen Umfeld verläuft die Kreisstraße ND 2, welche gut 800 m südlich des Flurstücks in die oben genannte Staatsstraße mündet.
- Das Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie diverser Gewässer entlang der Donau geprägt.

3.2 Grundbuch

Das gegenständliche Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Unterstall am Amtsgericht Neuburg a.d. Donau (Bd. 17, Bl. 950). Dort sind die in Tabelle 1 aufgeführten Daten vermerkt.

Tabelle 1: Grundbuchdaten

Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Gemarkung Unterstall		
291	Nördlicher kalter Berg, Ackerland	8.430 m ²

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Unterstall, Bd. 17, Bl. 950

In Abteilung II ist die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen.

Die Abteilung III des Grundbuchs ist mit einer Grundschild belastet. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird jedoch von einer Freistellung und mithin einem unbelasteten Zustand ausgegangen.

3.3 Grundstücksform und Relief

Das bewertungsgegenständliche Flurstück Nr. 291 verfügt über eine langgestreckte und annähernd regelmäßige Form (vgl. Anlage 1, Blatt 5).

Das Gelände weist eine geringe Hangneigung unterschiedlicher Richtung und mithin Steigung von teilweise etwa 3 % auf (vgl. Anlage 1, Blatt 6).

3.4 Standortverhältnisse, Böden

Aus Perspektive einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind neben der Lage insbesondere die Zusammensetzung und der Zustand der Böden von Bedeutung.

Aus kulturhistorischer Sicht befindet sich das Flurstück in der Altmühlalb. Die Region wird „entscheidend von ihren naturräumlichen Gegebenheiten geprägt und zeigt die charakteristischen Merkmale einer Juralandschaft“.⁷

Der Standort zeichnet sich durch Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 8,8°C bis 10,6°C aus. Die Jahresniederschläge reichen von ca. 560 mm bis 750 mm.⁸

Das Grundstück befindet sich nach der Übersichtsbodenkarte in einem Bereich mit „Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“ sowie geringfügig „Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“.

Nach den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung wurde das Grundstück im Ackerschätzungsrahmen erfasst (vgl. Anlage 1, Blatt 7). Allgemein liegt ein Lehm- bis sandiger Lehm Boden mit durchschnittlicher bis leicht überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit vor (Klassifizierung BodSchätzG⁹: L3Lö 75/72 sowie sL3Lö 73/67).

3.5 Nutzung

Das Grundstück wird im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche verwendet (vgl. Anlage 2).

3.6 Erschließung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte der Unterzeichner im Norden, Osten sowie im Süden des Grundstücks angrenzende Feldwege feststellen. Die Zuwegungen münden in das hiesige Straßen- und Wegenetz und ermöglichen einen Zugang zum Flurstück.

⁷ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): 36 Altmühlalb. URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/36.pdf>

⁸ AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Karlshuld (LfL); verfügbare Jahre 2016 - 2018 sowie 2020 - 2023.

⁹ BodSchätzG – Bodenschätzungsgesetz i.d.F. v. 20.12.2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), zuletzt geändert am 26.11.2019 (BGBl. I S.1794)

3.7 Schutzgebiete

Nach der im BayernAtlas-plus hinterlegten Information kartiert das Flurstück im Naturpark „Altmühltal“ (vgl. Anlage 1, Blatt 8). Der Park mit der ID „NP-00016“ verfügt über eine Fläche von etwa 297.000 ha und umfasst weite Gebiete des nördlich gelegenen Umlands von Ingolstadt und Neuburg a.d. Donau.

3.8 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:

Die vorbereitende Bauleitplanung beschreibt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung.

Zum Stand der Bauleitplanung liegen dem Unterzeichner telefonische Auskünfte der Bauverwaltung der Gemeinde Bergheim vor. Demnach ist das gegenständliche Flurstück im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dargestellt.

Außerdem hat der Unterzeichner die Auskunft erhalten, dass für das Grundstück **keine verbindliche Bauleitplanung** (Bebauungsplan) bestehe. Auch seien keine darauf gerichteten Planungen vorhanden. Das Grundstück ist dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

3.9 Ableitung der Grundstücksqualität

Folgende Aspekte sind für die Einordnung von Fl.Nr. 291 wesentlich:

- Die Fläche wird als Ackerfläche genutzt.
- Es besteht durch angrenzende Wege Zugang zum Flurstück.
- Die Fläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich.
- Der FNP stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.
- Es bestehen keine verbindliche Bauleitplanung oder darauf gerichtete Planungen.

Das Flurstück ist als „**Fläche der Land- oder Forstwirtschaft**“ i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren.

4 Bewertung

4.1 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 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.¹⁰ Die Beschreibung der Vergleichsgrundstücke erfolgt somit nur in anonymisierter Form.

¹⁰ 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 m ²	Preis €/m ²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Bergheim					
1	01 / 23	39.033	16,00	A; verstreute Lage; allg. regelmäßig geformt; ann. eben bis Hanglage; Lage im Naturpark; tlw. Hochspannungsleitung	38 - 81
2	03 / 23	10.041	11,00	A, ann. regelmäßig bis langgestreckt geformt; leichte Hanglage; Lage im Naturpark	45 - 71
3	10 / 23	13.596	13,00	A, regelmäßig bis langgestreckt geformt; leichte Hanglage; Lage im Naturpark	71 - 77
4	10 / 23	7.460	16,00	A; langgestreckt geformt; eben; Waldrandlage	52 - 54
Gemarkung Unterstall					
5	01 / 22	8.460	13,00	A; langgestreckt geformt; ann. eben; Lage im Naturpark	67 - 72
6	08 / 23	14.830	16,90	A; langgestreckt geformt; ann. eben; Lage im Naturpark	66

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 Wertermittlungsstichtag 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 Werteinflüsse objektspezifischer Merkmale bereinigt werden müssen:

- KP mit der lfd. Nr. 1

Es handelt sich um eine Fläche mit **Hochspannungsleitungen**. Der Unterzeichner berücksichtigt die rechtlichen Einschränkungen mit Blick auf die betroffene Teilfläche mit einer Wertberichtigung von + 1 %.

- KP mit der lfd. Nr. 2

Der Gutachterausschuss hat hierzu auf eine **Pachtvereinbarung** hingewiesen. Dem Veräußerer wird eingeräumt, die Fläche unentgeltlich bis zum Pachtjahr 2025/26 nutzen zu können. Dem Unterzeichner liegen dazu jedoch keine näheren Daten über die vertraglichen Bestimmungen vor. Die notwendige Korrektur kann nur geschätzt werden und wird mit + 1 % veranschlagt.

- KP mit der lfd. Nr. 4

Es handelt sich um eine **Waldrandlage**, 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 + 3 % vor.

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 STATISTIK¹¹ zu nennen. In Abbildung 1 ist der Verlauf der ermittelten Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen für den Zeitraum 2013 bis 2022 dargestellt.

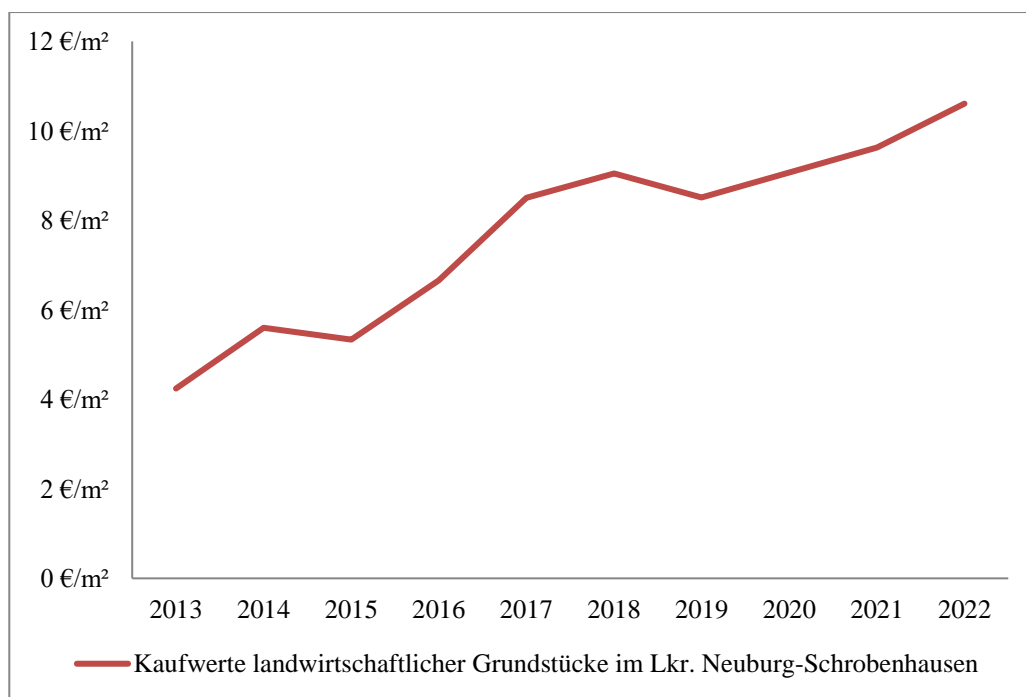


Abbildung 1: Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen im Zeitraum 2013 bis 2022

Quelle: Eigene Darstellung gem. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen 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.

¹¹ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.; BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte für Bauland in Bayern. Reihe M 16 j, div. Jg.

Nach den Daten des Landesamts für Statistik sind im Mittel der letzten zehn Berichtsjahre die Preise für **landwirtschaftliche Grundstücke** im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen um etwa + **11 % p.a.** und in den letzten fünf Jahren um etwa + **4 % p.a.** gestiegen.

Die Statistik bildet bislang nur die Daten bis zum Jahr 2022 ab. Seither haben sich erhebliche Verwerfungen auf den Kapital- und Rohstoffmärkten ergeben. Wie sich diese auf die Preise für landwirtschaftliche Flächen auswirken, ist noch nicht abschließend zu beurteilen. Aufgrund der geänderten Zinspolitik der EZB und stark steigender Lebenshaltungskosten ist zu vermuten, dass weitere starke Preisanstiege auf dem Immobilienmarkt wohl nicht zu beobachten sein werden.

Nach Berichten verschiedenster Marktteilnehmer ist aktuell eine Stagnation des Grundstücksmarkts zu beobachten. Die mittlere Vermarktungsdauer nimmt wieder zu und vielfach sind Verkäufe nur zu reduzierten Preisen möglich. Für den Geschosswohnungsbau wird von größeren Maklerhäusern ein Preiseinbruch im Bereich von -10 % bis -15 % genannt.

Nach einer Analyse des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e.V., der regelmäßig Miet- und Kaufpreise aus Transaktionsdaten von mehr als 700 Banken auswertet, sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Vorjahresvergleich um -4,3 % und bei Gewerbeimmobilien um -9,6 % gesunken. Weiter werden für München ein Preisrückgang von -5,6 % für selbstgenutztes Wohneigentum, mit -5,1 % für Einfamilienhäuser und -5,8 % für Eigentumswohnungen, genannt.¹²

Auswertungen zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind dem Unterzeichner für die Region Neuburg an der Donau in derartiger Auflösung nicht bekannt. Ähnliche Statistiken liegen jedoch beispielsweise vom Gutachterausschuss Dachau vor. Für Landwirtschaftsflächen wurde dort vom Gutachterausschuss ein Preisrückgang in 2023 um - 1,56 % festgestellt. Dies deckt sich mit der Beobachtung des Unterzeichners einer gewissen Stagnation des landwirtschaftlichen Grundstücksmarkts.

¹² VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN (Hrsg.): Immobilienpreisindex Q 1.2024

Vor diesem Hintergrund geht der Unterzeichner von sich **nachhaltig verändernden Wertverhältnissen im Sinne des § 9 ImmoWertV** aus und nimmt eine Indexierung der Vergleichspreise vor. Bis einschließlich der ersten Jahreshälfte 2022 geht der Unterzeichner von einer Korrektur um + **10 % p.a.** für **landwirtschaftliche Flächen** aus. Ab der zweiten Jahreshälfte 2022 bis zum Stichtag wird aufgrund der o.g. Entwicklungen von einer Korrektur um - **3 % p.a.** für **landwirtschaftliche Flächen** ausgegangen.

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 Bergheim					
1	01 / 23	39.033	15,52	A; verstreute Lage; allg. regelmäßig geformt; ann. eben bis Hanglage; Lage im Naturpark; tlw. Hochspannungsleitung	38 - 81
2	03 / 23	10.041	10,72	A, ann. regelmäßig bis langgestreckt geformt; leichte Hanglage; Lage im Naturpark	45 - 71
3	10 / 23	13.596	12,77	A, regelmäßig bis langgestreckt geformt; leichte Hanglage; Lage im Naturpark	71 - 77
4	10 / 23	7.460	16,19	A; langgestreckt geformt; eben; Waldrandlage	52 - 54
Gemarkung Unterstall					
5	01 / 22	8.460	12,76	A; langgestreckt geformt; ann. eben; Lage im Naturpark	67 - 72
6	08 / 23	14.830	16,52	A; langgestreckt geformt; ann. eben; Lage im Naturpark	66

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

Aussonderung ungewöhnlich niedriger oder hoher Preise

Gemäß § 9 ImmoWertV ist anzunehmen, dass „besondere 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 liegen jedoch (aufgrund der allg. Preisstreuung) keine Ausreißer vor.

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 15.570 m ² ; Bonität ca. 63)	14,08 €/m ²	10,72 €/m ² bis 16,52 €/m ²

Quelle: Eigene Darstellung

Bodenrichtwert

Ergänzend zu der Vergleichspreisanalyse greift der Unterzeichner auf die Bodenrichtwerte zurück.

- Für die Zone „Landwirtschaftliche Flächen“ der Gemeinde Bergheim wurde durch den Gutachterausschuss Neuburg-Schrobenhausen zum 01.01.2022 für Ackerflächen (Gesamtes Gemeindegebiet) ein Bodenrichtwert in Höhe von **13,00 €/m²** ausgewiesen.¹³

Der Gutachterausschuss merkt hierzu allgemein an: „Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer regelmäßigen Form in normalem Kulturzustand und einer durchschnittlichen Bonität und Größe. Verkaufsfälle unter 1000 m² wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.“¹⁴ Ferner seien die Bodenrichtwerte nur gültig vom 01.01.2022 bis 31.12.2023. Aktuellere Werte liegen dem Unterzeichner nicht vor.

¹³ GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES NEUBURG-SCHROBENHAUSEN: Bodenrichtwerte; Stand: 01.01.2022 (gültig vom 01.01.2022 bis 31.12.2023); S. 10

¹⁴ GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES NEUBURG-SCHROBENHAUSEN: Bodenrichtwerte; Stand: 01.01.2022 (gültig vom 01.01.2022 bis 31.12.2023); S. 5

Nimmt man die Preisentwicklung mit + 10 % p.a. für die erste Hälfte des Jahres 2022 an und mithin folgend - 3 % für den Zeitraum danach, errechnet sich ein auf aktuelle Verhältnisse korrigierter Wert von

$$13,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10^{6/12} \times 0,97^{23/12} = 12,86 \text{ €/m}^2. \text{ rd. } \mathbf{13,00 \text{ €/m}^2}.$$

4.2 Bewertung der Fl.Nr. 291, Gmkg. Unterstall

Die in Abschnitt 3 beschriebenen Merkmale sind mit Blick auf die in Abschnitt 4.1 untersuchten Vergleichswerte wie folgt zu bewerten:

- Das Grundstück wird als Ackerfläche genutzt. Die Fläche (8.430 m²) ist kleiner als das Mittel der Vergleichswerte für Ackerland (15.570 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.

Hier ergeben sich gewisse Größennachteile gegenüber dem Mittel der Vergleichspreise. Der Unterzeichner geht von einer Wertkorrektur von - 5 % aus.

- Die Bodengüte liegt über dem Mittel der Vergleichswerte, während die Formgebung vergleichbar ist. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner für diese Aspekte einen Wertzuschlag von + 2 % für sachgerecht.
- Die Lage im Naturpark ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht wertprägend.

Auf dieser Grundlage ermittelt sich ein **Verkehrswert** von

$$14,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,02 \times 8.430 \text{ m}^2 = 114.361,38 \text{ €, gerundet } \mathbf{115.000,00 \text{ €}}.$$

5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 291 der Gemarkung Unterstall zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Umland der Gemeinde Bergheim.

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

115.000,00 €

fest.

München, den 31. Mai 2024

Dr. Dieter Wenzl

