

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)

Amtsgericht
11. Dez. 2025
Ingolstadt

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nrn. 510, Gmkg. Schernfeld, zu aktuellen Wertverhältnissen

Auftraggeber:

Amtsgericht Ingolstadt
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Az.: 2 K 77/24

München, den 15. November 2025

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 Nutzung	10
3.4 Grundstücksform und Relief.....	11
3.5 Ablagerungen	11
3.6 Angaben über die Standsicherheit.....	12
3.7 Standortverhältnisse, Böden.....	13
3.8 Erschließung.....	13
3.9 Schutzgebiete	14
3.10 Bauleitplanung	14
3.11 Ableitung der Grundstücksqualität	15
4 Bewertung	16
4.1 Auswahl der Bewertungsmethode.....	16
4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau.....	16
4.3 Bewertung der Fl.Nr. 510, Gmkg. Schernfeld	23
5 Zusammenfassung.....	24

Anlagen

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 22.11.2024 durch das Amtsgericht Ingolstadt mit der Erstellung eines Gutachtens zu dem **Grundstück Fl.Nr. 510, Gemarkung Schernfeld** beauftragt. Hierbei soll gemäß Beschluss vom 21.11.2024 der **Verkehrswert zu aktuellen Wertverhältnissen** ermittelt werden.

Zur Erstellung des Gutachtens hat der Unterzeichner am 16.01.2025 einen Ortstermin durchgeführt.

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

- Grundbuch von Schernfeld (Bd. 16, Bl. 526), Amtsgericht Ingolstadt, Ausdruck vom 04.08.2025
- 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 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. 510 befindet sich in der Gemarkung Schernfeld. Diese liegt im zentralen Bereich der gleichnamigen Gemeinde und mithin im westlichen Bereich des Landkreises Eichstätt. Die Lageverhältnisse können auch der Anlage 1, Blätter 1 bis 3, entnommen werden.

Die Fahrentfernungen betragen

- ins Zentrum der Gemeinde Schernfeld (Rathaus) ca. 1,3 km,
- zur östlich gelegenen Bundesstraße B 13 ca. 3,7 km,
- zum Landratsamt Eichstätt ca. 7,9 km,
- zur westlich gelegenen Bundesstraße B 2 ca. 21 km,
- zur nordwestlich gelegenen Bundesstraße B 13 ca. 28 km,
- zur Autobahnanschlussstelle „Altmühltal“ an der A 9 ca. 28 km,
- zur südlich gelegenen Bundesstraße B 16 ca. 33 km,
- zur kreisfreien Stadt Ingolstadt (Rathausplatz) ca. 35 km,
- ins Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ca. 114 km.

Die Gemeinde Schernfeld ist ländlich geprägt und zählt zu den kleineren Kommunen im Landkreis Eichstätt. In den letzten Jahrzehnten ist die Einwohnerzahl der Gemeinde auf knapp 3.300 Personen gestiegen.⁶ Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird für Schernfeld bis zum Jahr 2033 ein Anstieg der Einwohnerzahl um + 3,9 % prognostiziert, während für den Landkreis Eichstätt mit einem Anstieg von etwa 2,1 % gerechnet wird.⁷

⁶ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2024. Gemeinde Schernfeld 09 176 160. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09176160.pdf

⁷ vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Demographiespiegel für Bayern. Gemeinde Schernfeld Berechnungen bis 2033. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09176160.pdf sowie vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043. Demographisches Profil für den Landkreis Eichstätt. URL:

Ferner gibt die Kommunalstatistik zum Stand 30.06.2023 für Schernfeld insgesamt etwa 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. etwa 540 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von rd. 960 Personen an. Nach aktuellstem Stand wurden 65 ortsansässige Betriebe erfasst.⁸ Die Umsatzsteuerstatistik weist etwa 130 Steuerpflichtige aus.

Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis Eichstätt etwa 4,0 % und liegt damit etwa gleichauf mit dem bayerischen Mittel von ca. 4 %. Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen für 2021 einen Kaufkraftindex von 106 Punkten für den Landkreis Eichstätt, welcher damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten liegen.

In Verbindung mit der Großen Kreisstadt Eichstätt sind alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden und es steht soziale, medizinische und kulturelle Infrastruktur zur Verfügung.

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

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

- Die **Fl.Nr. 510** befindet sich im Dreieck der Ortschaften Schernfeld, Eberswang und Obereichstätt. Dort kartiert das Bewertungsobjekte etwa 350 m südöstlich der Ortschaft Schernfeld.
- Etwa 650 m südlich des gegenständlichen Flurstücks verläuft die Altmühl, ein hiesiger Fluss, der unterhalb von Kehlheim in die Donau mündet.
- Südlich des Bewertungsobjekts kartiert in geringer Entfernung die Schernfelder Leite, ein durch die Altmühl geprägte Hangleite des Altmühltals. Mit einer Entfernung von etwa 700 m kartiert südwestlich der Bewertungsobjekte der Spitzelberg, eine weitere Erhebung westlich der Schernfelder Leite.

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09176.pdf

⁸ verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden mit im Allg. 20 oder mehr Beschäftigten, landwirtschaftliche Betriebe, Bauhauptgewerbe, Beherbergungsbetriebe

- Nordwestlich des Bewertungsobjekts verläuft in mittelbarer Entfernung die Straße Leitenbuck, nordöstlich der Obereichstätter Weg.
- Etwa 160 m westlich des Bewertungsobjekts befindet sich ein Kalksteinbruch.
- Das Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, der Bebauung von Schernfeld, eines weiteren Kalksteinbruchs sowie durch naturräumliche Gegebenheiten des Altmühltals (Schernfelder Leite , Altmühl) geprägt.

3.2 Grundbuch

Das gegenständliche Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Schernfeld am Amtsgericht Ingolstadt (Bd. 16, Bl. 526). Dort sind die in Tabelle 1 aufgeführten Daten vermerkt.

Tabelle 1: Grundbuchdaten

Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Gemarkung Schernfeld		
510	Leitenfeld Ackerland Stbr	3.440 m ²

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Schernfeld, Bd. 16, Bl. 526

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

3.3 Nutzung

Nach den Ergebnissen des Ortstermins kann von folgender Nutzung ausgegangen werden (vgl. Anlage 2):

- Nach Angaben der Gemeinde wurde das gegenständliche Flurstück in vergangener Zeit als Steinbruch für den Abbau von Solnhofener Plattenkalke verwendet. Unterlagen über die Genehmigung liegen dem Unterzeichner nicht vor.
- Nach der Auskunft des Landratsamts Eichstätt findet im vorliegenden Steinbruch kein Abbau mehr statt. Auf Nachfrage bestätigte das Landratsamt, dass es sich um einen dauerhaft stillgelegten Steinbruch handelt. Der

Unterzeichner geht daher von keinem nennenswerten Materialvorkommen im Steinbruch mehr aus.⁹

- Das Flurstück verfügt über verstreute Feldgehölze mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern.

3.4 Grundstücksform und Relief

Die Formgebung des gegenständlichen Flurstücks Fl.Nr. 510 verfügt über einen regelmäßigen Umriss (vgl. Anlage 1, Blatt 6). Das Flurstück gleicht annähernd der Form eines Rechtecks. Die Flurstücksgrenzen der Fl.Nr. 510 sind geradlinig und stehen nahezu im rechten Winkel. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen kann die Länge des gegenständlichen Flurstücks mit etwa 46 m bis ca. 55 m wiedergegeben werden. Die Breite der Flurstücke kann auf etwa 69 m bis 70 m bemessen werden.¹⁰

Das Gelände der Fl.Nr. 510 weist hinsichtlich seiner Nutzung als Steinbruch ein stark unregelmäßiges Relief auf (vgl. Anlage 1, Blatt 7). Aufgrund des Materialabbaus kennzeichnet sich das Flurstück durch ausgeprägte, teilweise schluchtartige Geländeabfälle mit teils steilen bzw. senkrechten Felswänden.

3.5 Ablagerungen

Das Landratsamt Eichstätt äußerte sich ferner über rechtswidrige Ablagerungen von Müll, zu denen es aus den Jahren 2014 und 2024 Feststellungen gegeben hat.

Am Ortstermin hat der Unterzeichner im Steinbruch stellenweise Bauschutt festgestellt (vgl. Anlage 2, Blatt 5). Ob die Lagerung des Bauschutts auf dem Flurstück rechtswidrig ist, kann der Unterzeichner nicht beantworten, zumal es sich um eine juristische Frage handelt, welche der Unterzeichner nicht final beantworten kann.

⁹ Weitere Informationen oder Untersuchungen liegen dem Unterzeichner hierzu nicht vor. Vom Unterzeichner wurden keine Untersuchungen über etwaige Materialvorkommen in Auftrag gegeben; Sollten sich hierzu entsprechende Abweichungen ergeben, sind diese umfassend in die Begutachtung mitaufzunehmen.

¹⁰ Alle Angaben nach eigenen planimetrischen Ausmessungen

Allgemein wurden keine labortechnischen Untersuchungen in Auftrag gegeben. Dem Unterzeichner liegen auch keine Untersuchungsergebnisse vor, aus denen Menge und Art hervorgeht, weshalb der Aspekt der Müllablagerung in der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt werden kann.

Nach der Auskunft des Landratsamts Eichstätt ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt bzw. in ABUDIS/Bayern aufgeführt.

Für die Bewertung etwaiger Lasten verweist der Unterzeichner ferner auf Sachverständige, welche im einschlägigen Sachgebieten über die notwendige Kenntnis verfügen. Im Folgenden geht der Unterzeichner somit von einem lastenfreien Zustand des Flurstücks aus.¹¹

3.6 Angaben über die Standsicherheit

Nach Information des Landratsamts bestehen ferner Bedenken hinsichtlich einer sicherheitsrechtlichen Gefährdung. Demnach seien bestimmte Bereiche gegebenenfalls nicht mehr standsicher und können bei Herabstürzen eine Gefahr darstellen. Inwiefern hierzu Gegenmaßnahmen für die Wiederherstellung der Verkehrssicherheit des Grundstücks ergriffen wurden, konnte das Landratsamt nicht beantworten.

Allgemein wurden vom Unterzeichner keine (labor-)technischen Untersuchungen in Auftrag gegeben. Dem Unterzeichner liegen auch keine Untersuchungsergebnisse vor, aus denen die Standsicherheit bzw. die Verkehrssicherheit des Grundstücks hervorgeht, weshalb der Aspekt der sicherheitsrechtlichen Gefährdung in der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt werden kann.

Zur Einschätzung der Verkehrssicherheit des Grundstücks handelt es sich ferner um eine juristische Frage, welche der Unterzeichner nicht final beantworten kann. Für die Bewertung etwaiger Gefährdungen verweist der Unterzeichner auf Sachverständige, welche in entsprechenden Sachgebieten über einschlägige Kenntnis verfügen.

Für die Bewertung des Flurstücks geht der Unterzeichner daher von einem verkehrssicheren Grundstück aus.¹¹

¹¹ Sollten sich hierzu entsprechende Abweichungen ergeben, sind diese umfassend in die Begutachtung mitaufzunehmen.

3.7 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“.¹²

Der Standort zeichnet sich durch Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 8,0°C bis 10,0°C aus. Die Jahresniederschläge reichen von ca. 580 mm bis 820 mm.¹³

Das gegenständliche Flurstück befindet sich nach der Übersichtsbodenkarte in einem Bereich mit „Vorherrschend (Braunerde-)Terra fusca aus Ton bis Tonschutt (Deckschicht oder Carbonatgestein), gering verbreitet Braunerde über Terra fusca aus (schuttführendem) Schluff (Deckschicht) über Ton(-schutt)(Carbonatgestein)“.

Die amtlichen Bodenschätzung hat den Bereich des Flurstücks Fl.Nr. 510 nicht erfasst (vgl. Anlage 1, Blatt 8).

3.8 Erschließung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte der Unterzeichner einen im Nordwesten der Fl.Nr. 510 angrenzenden Feldweg feststellen. Die Zuwegungen münden in eine Verbindungsstraße, welche im Westen in die Straße „Leitenbuck“ und im Osten in den „Obereichstätter Weg“ mündet. Das Flurstück ist somit an das hiesige Straßen- und Wegenetz angeschlossen.

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

¹² BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): 36 Altmühlalb. URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/36.pdf>

¹³ AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Langensallach (538 m); verfügbare Jahre 2015 sowie 2017 - 2024.

3.9 Schutzgebiete

Nach der im BayernAtlas-plus hinterlegten Information kartiert das gegenständliche Flurstücke Fl.Nr. 510 in folgenden Gebieten:

- Die gegenständliche Fl.Nr. 510 befindet sich vollumfänglich im **Fauna-Flora-Habitat** „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (vgl. Anlage 1, Blatt 9). Die etwa 1.436 ha große Teilfläche des etwa 4.263 ha großen Schutzgebiets trägt den ID-Code DE7132371.01 (Teilfläche EU). Die Teilfläche des FFH befindet sich überwiegend auf der nördlichen Hälfte des Altmühltals und umschließt im hiesigen Streckenabschnitt die Altmühl.

Eine Teilfläche der Fl.Nr. 510 wird zudem als FFH-Mähwiesen dargestellt (vgl. Anlage 1, Blatt 10). Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen umfasst der auf Fl.Nr. 510 betroffene Teilbereich eine Fläche von etwa 150 m².

- Die Fl.Nr. 510 befindet sich ferner vollumfänglich im **Naturpark** „Altmühltal“ mit der ID NP-00016 (vgl. Anlage 1, Blatt 11). Der etwa 296.548 ha große Naturpark umfasst das Altmühltal und kartiert in den Landkreisen Eichstätt, Kelheim, Regensburg, Neumarkt i. d. Oberpfalz, Roth, Weißenburg-Günzenhausen, Donau-Ries und Neuburg-Schrobenhausen sowie im Stadtgebiet von Ingolstadt.
- Das bewertungsgegenständliche Flurstück befindet sich zudem im **Landschaftsschutzgebiet** „Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"“ (vgl. Anlage 1, Blatt 12). Das Schutzgebiet mit der ID LSG-00565.01 bemisst sich auf eine Fläche von etwa 163.101 ha und kartiert landkreisübergreifend in Gebieten des Altmühltals.
- Der südliche Teilbereich des Flurstücks wurde ferner mehrheitlich als **Naturdenkmal** erhoben (vgl. Anlage 1, Blatt 13). Das Naturdenkmal trägt den Namen „Flh.ND: Steinbruch am Sportplatz auf Fl.Nr.: 510; Gde. Schernfeld“ und die ID ND-01527.

3.10 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 Auskünfte der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt vor. Demnach ist das gegenständliche Flurstück im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „**Landwirtschaftliche Fläche**“ dargestellt.

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

3.11 Ableitung der Grundstücksqualität

Folgende Aspekte sind für die Einordnung der Fl.Nr. 510 wesentlich:

- Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Steinbruch.
- Es besteht durch einen angrenzenden Weg Zugang zu dem Steinbruch.
- Die Fläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich.
- Der FNP stellt den Bereich als „**Landwirtschaftliche Fläche**“ dar.
- Es bestehen keine verbindliche Bauleitplanung oder darauf gerichtete Planungen.

Das Flurstück ist als „**Sonstige Fläche**“ i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren.

4 Bewertung

4.1 Auswahl der Bewertungsmethode

Zu bewerten ist ein unbebautes Grundstück. 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 der Landkreise Eichstätt und Weißenburg-Gunzenhausen 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.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

Ifd. Nr.	Datum	Fläche m ²	Preis €/m ²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Erkertshofen (EI)					
1	11 / 20	3.407	0,44	ehem. Steinbruch; regelmäßig geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Mühlheim (EI)					
2	04 / 21	8.140	2,50	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglagen; tlw. Biotopflächen; FFH; Vogelschutzgebiet; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
3	06 / 22	300.282	2,50	ehem. Steinbruch; unregelmäßig geformt; Hanglage; überw. FFH; überw. Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; tlw. Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
4	11 / 23	2.555	2,50	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglage; FFH; Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
5	06 / 25	4.650	2,50	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglage; FFH; Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Petersbuch (EI)					
6	07 / 25	25.219	1,50	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; tlw. Biotope; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Schernfeld (EI)					
7	12 / 23	12.584	6,36	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; regelmäßig bis langgestreckt geformt; Hanglagen; Naturpark; tlw. Gehölze	-
Gemarkung Theißing (EI)					
8	01 / 22	11.500	3,00	ehem. Steinbruch; vermutl. Teilflächenverkauf; Lage unbekannt	-
Gemarkung Titting (EI)					
9	10 / 24	7.066	1,50	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Wintershof (EI)					
10	04 / 23	7.767	3,00	ehem. Steinbruch; ann. regelmäßig geformt; Hanglage; tlw. Biotop; Naturpark; Gehölze	-
11	06 / 23	2.765	4,20	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
12	11 / 24	4.992	1,60	ausgebeuteter Steinbruch; verstreute Flste; langgestreckt bis unregelmäßig geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Workerszell (EI)					
13	07 / 21	18.195	0,82	A; Wegefläche; ehem. Steinbruch; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; eben bis Hanglage; tlw. Biotope; Naturpark	// - 60

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft der Gutachterausschüsse Eichstätt

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 Wertermittlungstichtag 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 dem Bewertungsobjekt eignen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Kaufpreise um die Werteeinflüsse objektspezifischer Merkmale bereinigt werden müssen:

- KP mit der lfd. Nr. 11

Aufgrund der vorteilhaften Lage sowie des auffällig hohen Kaufpreises der lfd. Nr. 11, sondert der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend den Kaufpreis aus der weiteren Untersuchung aus.

- KP mit der lfd. Nr. 13

Bei dem vorliegenden Kaufpreis handelt es sich um Flächen, welche gemischt als Acker-, Wege- und Steinbruchfläche verwendet werden. Es liegt somit ein **Mischpreis** vor, bei dem der Unterzeichner keine Unterteilung zwischen den Nutzungsarten vornehmen kann. Aufgrund der geringen Aussagekraft sondert der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend die oben genannte lfd. Nr. aus der weiteren Kaufpreisanalyse aus.

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 ehemaliger Steinbrüche sind in Ermangelung von einschlägigen Auswertungen hilfsweise die Veröffentlichungen zu Kaufwerten landwirtschaftlicher Grundstücke des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK zu nennen. Da in jüngerer Vergangenheit relevante Veränderungen in der Dynamik des Bodenmarktes beobachtet werden konnten, wird eine breite Datenbasis zur Abschätzung etwaiger Anpassungen herangezogen.

In den nachfolgenden Abbildungen ist der Verlauf der so ermittelten landwirtschaftlichen Durchschnittspreise im Landkreis Eichstätt sowie ergänzend für den Regierungsbezirk Oberbayern für den Zeitraum 2015 bis 2024 dargestellt.

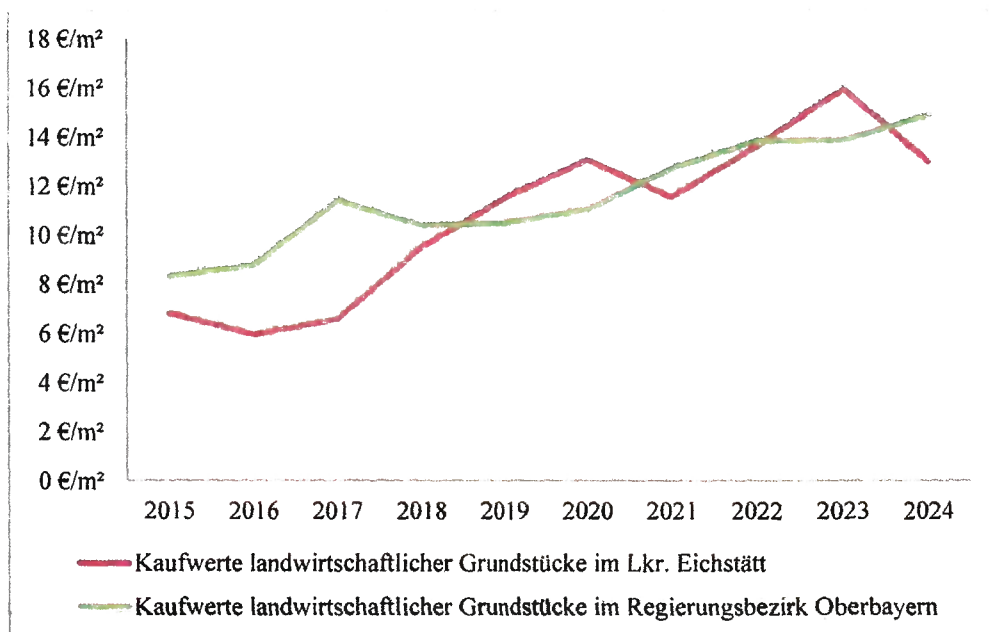


Abbildung 5: Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen im Landkreis Eichstätt und dem Regierungsbezirk Oberbayern im Zeitraum 2015 bis 2024

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

Es wird augenscheinlich ein Anstieg der Kaufwerte deutlich, den auch eine statistische Auswertung durch einen MANN-KENDALL-Test im Betrachtungszeitraum auf dem 5 %-Konfidenzniveau signifikant nachweisen kann.

Die Preise für **Landwirtschaftsflächen** sind im gesamten Betrachtungszeitraum im Landkreis Eichstätt um + 7 % p.a. gestiegen. In den letzten fünf Jahren bis 2022 sind die Preise dann um + 9 % p.a. gestiegen. Im Regierungsbezirk Oberbayern waren es in den selben Zeiträumen jeweils + 7 % p.a.

Allerdings 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 ist zu vermuten, dass der Trend zu weiter steigenden Preisen auf dem Immobilienmarkt, der vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine zu verzeichnen war, weiterhin der Vergangenheit angehören wird.

Nach den o. g. Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik ergeben sich für Eichstätt seit 2022 bei **Landwirtschaftsflächen** ein leichter Preisrückgang von - 2 % p. a. und im Regierungsbezirk Oberbayern hingegen ein Anstieg (+ 4 % p.a.).

Vor diesem Hintergrund geht der Unterzeichner von sich **nachhaltig verändernden Wertverhältnissen im Sinne des § 9 ImmoWertV** aus und nimmt eine Indexierung der Vergleichspreise vor.

Nach der Erfahrung des Unterzeichners kann jedoch nicht von einer derartig hohen Preissteigerung ausgegangen werden, wie sie sich in der Vergangenheit für landwirtschaftliche Nutzflächen ergeben hat. Vielmehr ist von einem leichten Preisanstieg auszugehen, welcher lediglich nur geschätzt werden kann.

Vor diesem Hintergrund geht der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend von einem Preisanstieg für ehemalige Steinbrüche bis Mitte 2022 von + 2 % p.a. und anschließend von einer Stagnation 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 m ²	Preis €/m ²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Erkertshofen (EI)					
1	11 / 20	3.407	0,45	ehem. Steinbruch; regelmäßig geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Mühlheim (EI)					
2	04 / 21	8.140	2,56	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglagen; tlw. Biotopflächen; FFH; Vogelschutzgebiet; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
3	06 / 22	300.282	2,50	ehem. Steinbruch; unregelmäßig geformt; Hanglage; überw. FFH; überw. Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; tlw. Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
4	11 / 23	2.555	2,50	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglage; FFH; Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
5	06 / 25	4.650	2,50	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglage; FFH; Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Petersbuch (EI)					
6	07 / 25	25.219	1,50	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; tlw. Biotop; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Schernfeld (EI)					
7	12 / 23	12.584	6,36	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; regelmäßig bis langgestreckt geformt; Hanglagen; Naturpark; tlw. Gehölze	-
Gemarkung Theißing (EI)					
8	01 / 22	11.500	3,02	ehem. Steinbruch; vermutl. Teilflächenverkauf; Lage unbekannt	-
Gemarkung Titting (EI)					
9	10 / 24	7.066	1,50	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Wintershof (EI)					
10	04 / 23	7.767	3,00	ehem. Steinbruch; ann. regelmäßig geformt; Hanglage; tlw. Biotop; Naturpark; Gehölze	-
11	06 / 23	2.765	4,20	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
12	11 / 24	4.992	1,60	ausgebeuteter Steinbruch; verstreute Flste; langgestreckt bis unregelmäßig geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Workerszell (EI)					
13	07 / 21	18.195	0,82	A; Wegefläche; ehem. Steinbruch; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; eben bis Hanglage; tlw. Biotop; Naturpark	// - 60

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft des Gutachterausschusses Eichstätt
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 konnte der Vergleichspreis mit der lfd. Nr. 7 als Ausreißer i. S. eines überdurchschnittlichen hohen Wertes identifiziert werden.

Spannen und Mittelwerte

Aus den korrigierten Vergleichspreisen ergeben sich folgende Spanne und Mittelwert:

Tabelle 4: Spanne und Mittelwert der Vergleichspreise

Nutzung	Mittelwert	Spanne
Ehemalige Steinbrüche (Ø 37,558 m²)	2,11 €/m²	0,45 €/m² bis 3,02 €/m²

Quelle: Eigene Darstellung

Bodenrichtwert

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

- Der Gutachterausschuss hat Bodenrichtwerte für ausgebeutete, noch nicht wieder verfüllte Steinbruchflächen veröffentlicht. Der Gutachterausschuss merkt hierzu allgemein an: „Für ausgebeutete, noch nicht wieder verfüllte Steinbruchflächen wird ein Bodenrichtwert von 1,-- bis 3,-- €/m², für Grundstücksflächen mit Abraumhalden ein Bodenrichtwert von 1,-- €/m² festgesetzt.“¹⁵

Wird von keiner Preisentwicklung in den Jahren 2024 und 2025 ausgegangen, ergibt sich ein auf aktuelle Verhältnisse korrigierter Wert für ausgebeutete, noch nicht wieder verfüllte Steinbruchflächen von

1,00 €/m² bis 3,00 €/m².

¹⁵ GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES EICHSTÄTT: Bodenrichtwerte; Stand: 01.01.2024 (gültig ab 01.01.2024); S. 5

4.3 Bewertung der Fl.Nr. 510, Gmkg. Schernfeld

Die in Abschnitt 3 beschriebenen Merkmale sind mit Blick auf die in Abschnitt 4.2 untersuchten Vergleichswerte wie folgt zu bewerten:

- Das Grundstück wird als ehemaliger Steinbruch genutzt.
- Ausgehend dem Mittel der Vergleichspreis legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von 2,00 €/m² zugrunde.
- Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Naturpark, im Landschaftsschutzgebiet sowie im FFH. Zudem wird ein wesentlicher Teil der Fläche als Naturdenkmal ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund unternimmt der Unterzeichner eine pauschale Korrektur und legt einen Abschlag in Höhe von – 25 % zugrunde.

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

$$2,00 \text{ €/m}^2 \cdot 0,75 \times 3.440 \text{ m}^2 = 5.160,00 \text{ €}, \text{ gerundet } \mathbf{5.200,00 \text{ €}}.$$

5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 510 der Gemarkung Schernfeld zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Steinbruch im Umland der Gemeinde Schernfeld.

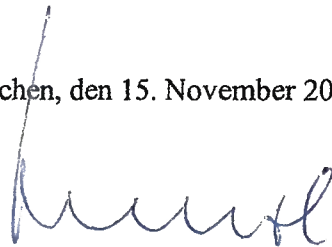
Hierzu wurde – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und einer Beschreibung des Bewertungsobjekts – ein Bodenwertansatz aus Vergleichspreisen abgeleitet. Anschließend wurde der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Fläche gemäß der festgestellten Grundstücksqualität ermittelt.

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

5.200,00 €

fest.

München, den 15. November 2025



Dr. Dieter Wenzl

