

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. 109, Gmkg. Stepperg, zu aktuellen Wertverhältnissen

Auftraggeber:

Amtsgericht Ingolstadt
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Az.: 4 K 97/23

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	12
4 Bewertung	13
4.1 Allgemeines Grundstückspreisniveau.....	13
4.2 Bewertung der Fl.Nr. 109, Gmkg. Stepperg	21
5 Zusammenfassung.....	22

Anlagen

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 05.02.2024 durch das Amtsgericht Ingolstadt mit der Erstellung eines Gutachtens zu dem **Grundstück Fl.Nr. 109 der Gemarkung Stepperg** beauftragt. Hierbei soll gemäß Beschluss vom 02.02.2024 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 beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen standen dem Unterzeichner zur Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Ausdruck vom 24.05.2024 aus dem Grundbuch von Stepperg (Bl. 830), 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. 109 befindet sich in der Gemarkung Stepperg. Diese liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Rennertshofen und mithin im Nordwesten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Die Lageverhältnisse können auch der Anlage 1, Blätter 1 bis 3, entnommen werden.

Die Fahrtentfernungen betragen

- ins Zentrum des Marktes Rennertshofen ca. 3 km,
- zur südlich gelegenen Bundesstraße B 16 ca. 8 km,
- zum Landratsamt Neuburg Schrobenhausen ca. 11 km,
- zur nordwestlich gelegenen Bundesstraße B 2 ca. 22 km,
- zur nordöstlich gelegenen Bundesstraße B 13 ca. 24 km,
- zur kreisfreien Stadt Ingolstadt (Rathausplatz) ca. 33 km,
- zur Autobahnanschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ an der A 9 ca. 34 km,
- ins Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ca. 102 km.

Der Markt Rennertshofen verfügt über eine dörfliche Struktur mit diversen Wohnbau- und Gewerbegebieten. Die Einwohnerzahl des Marktes ist in den letzten Jahrzehnten auf knapp 5.000 Personen gestiegen.⁶

Der Markt Rennertshofen befindet sich durch die räumliche Nähe zur Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in einer wirtschaftlich leistungsstarken Region.

Mit Blick auf die Ortschaft Stepperg kann eine dörflich geprägte Ansiedlung beschrieben werden. In Verbindung mit dem Umland sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden und es steht soziale, medizinische und kulturelle Infrastruktur zur Verfügung.

⁶ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2023. Markt Rennertshofen 09 185 153. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2023/09185153.pdf

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

- Die Fl.Nr. 109 liegt südwestlich der Ansiedlung Stepperg.
- In etwa 350 m Entfernung verläuft südlich des Bewertungsobjektes die Donau. Östlich des Flurstücks verläuft in etwa 200 m Entfernung die Ussel, ein linker Zufluss der Donau. Der Mündungsbereich der Ussel in die Donau befindet sich etwa 0,75 km südöstlich des Flurstücks.
- Das Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, und diverse Begleitgewässer entlang der Donau geprägt.

3.2 Grundbuch

Das gegenständliche Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Stepperg am Amtsgericht Neuburg a.d. Donau (Bl. 830). Dort sind die in Tabelle 1 aufgeführten Daten vermerkt.

Tabelle 1: Grundbuchdaten

Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Gemarkung Stepperg		
109	Bruckenschütt, Landwirtschaftsfläche	8.360 m ²

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Stepperg, Bl. 830

In Abteilung II ist die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen.

Die Abteilung III des Grundbuchs ist lastenfrei.

3.3 Grundstücksform und Relief

Das bewertungsgegenständliche Flurstück Nr. 109 ist langgestreckt und regelmäßig geformt (vgl. Anlage 1, Blatt 5).

Das Gelände ist eben (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 im Donautal um Ingolstadt. 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.⁷

Der Standort zeichnet sich durch Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 8,6°C bis 10,6°C aus. Die Jahresniederschläge reichen von ca. 530 mm bis 850 mm.⁸

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Flurstücks werden durch den Mündungsbereich der Ussel in die Donau stark beeinflusst. Das Flurstück befindet sich nach der Übersichtsbodenkarte in einem Bereich mit „Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, hellgrau)“.

Das Flurstück wurde von der amtlichen Bodenschätzung erfasst und im Grünlandschätzungsrahmen bewertet (vgl. Anlage 1, Blatt 7). Demnach handelt es sich um einen Lehmboden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit (Klassifizierung BodSchätzG⁹: LIIB2 54/42).

3.5 Nutzung

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

3.6 Erschließung

Hinsichtlich der Zuwegung des Flurstücks konnte der Unterzeichner im Rahmen der Ortsbesichtigung einen im Westen angrenzenden Feldweg feststellen. Die Zuwegung verläuft Richtung Norden und mündet in einen weiteren Feldweg, welcher in Richtung Stepperg führt.

Das Grundstück ist anhand der gegebenen Zuwegung an das hiesige Wegenetz angeschlossen.

⁷ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): 48 Donautal um Ingolstadt. URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/48.pdf>

⁸ AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Burgheim (390 m); Jahre 2014 - 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 Bereich folgender Schutzgebiete bzw. Gefahrenflächen:

Vogelschutzgebiet

Eine Teilfläche von Fl.Nr. 109 kartiert in einem Vogelschutzgebiet (vgl. Anlage 1, Blatt 8). Das Schutzgebiet trägt den Namen „Donauauen zwischen Lechmündung und Ingolstadt“ (ID-Code Teilfläche EU: DE7231471.01) und befindet sich mehrheitlich entlang des Auenbereichs der Donau zwischen den Städten Neuburg a.d. Donau und Ingolstadt.

Nach eigenen, planimetrischen Ausmessungen bemisst sich der von dem Vogelschutz betroffene Bereich auf Fl.Nr. 109 auf eine Fläche von etwa 2.050 m².

Landschaftsschutzgebiet

Fl.Nr. 109 befindet sich vollumfänglich in einem Landschaftsschutzgebiet (vgl. Anlage 1, Blatt 9). Das Gebiet trägt den Namen „Schutz des ‚Donautales westlich von Neuburg‘ im Gebiet der Stadt Neuburg sowie der Märkte Burgheim und Rennertshofen und der Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen“ (Landschaftsschutzgebiet-ID: LSG-00432.01). Das Schutzgebiet befindet sich überwiegend westlich der Stadt Neuburg a.d. Donau und mithin entlang des Auenbereichs der Donau.

Hochwassergefahrenflächen

Durch die räumliche Nähe des Flurstücks zur Donau sowie zur Ussel befindet sich die Fl.Nr. 109 ferner vollumfänglich in verschiedenen Hochwassergefahrenbereichen (HQ häufig, HQ 100 sowie HQ extrem) bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten (vgl. Anlage 1, Blatt 10).

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 Auskünfte der Bauverwaltung des Marktes Rennertshofen vor.

Demnach ist das gegenständliche Grundstück 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. 109, Gmkg. Unterstall wesentlich:

- Die Fläche wird als Grünland genutzt.
- Das Umfeld ist durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen und durch Begleitgewässer der Donau geprägt.
- Es besteht durch einen angrenzenden Weg 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 kartiert sowohl im Vogel- als auch im Landschaftsschutzgebiet und in diversen Hochwassergefahrenflächen.
- Die Fläche ist für eine bauliche Nutzung mithin allenfalls im Rahmen eines privilegierten Bauvorhabens im Außenbereich (§ 35 BauGB) geeignet.

Das Grundstück ist somit 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 Bertoldsheim					
1	06 / 20	4.905	1,63	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage; Lage im Trinkwasserschutzgebiet; Lage im Naturpark	28
2	12 / 20	11.300	5,50	Gr; langgestreckt geformt; eben; Lage im Trinkwasserschutzgebiet; Hochwassergefahrenfläche (HQ100, HQextrem; tlw. HQhäufig) / festgesetzte Überschwemmungsgebiete; Lage im Landschaftsschutzgebiet; Hochspannungsleitungen	60
3	11 / 23	3.980	5,50	Gr; benachbarte Flste; insg. regelmäßig bis langgestreckt geformt; eben; Lage im Trinkwasserschutzgebiet; tlw. Hochwassergefahrenfläche (HQextrem)	62
Gemarkung Erlbach					
4	12 / 21	10.860	10,00	Gr; regelmäßig bis langgestreckt geformt; leichte Hanglage; Lage im Trinkwasserschutzgebiet; Lage im Naturpark; Lage im Landschaftsschutzgebiet	40 - 44
5	02 / 24	27.230	6,00	Gr; benachbarte Flste; ann. regelmäßig geformt; Hanglage; tlw. Waldrandlage; Lage im Naturpark; geringf. Lage im Landschaftsschutzgebiet; Hochspannungsleitung	45 - 53
Gemarkung Riedensheim					
6	07 / 21	10.820	4,90	Gr; regelmäßig bis langgestreckt geformt; leichte Hanglage; Waldrandlage; Lage im Naturpark; Lage im Landschaftsschutzgebiet	26
7	03 / 24	5.226	8,00	Gr; unregelmäßig geformt; eben bis leichte Hanglage; Waldrandlage; Lage im Naturpark; Lage im Landschaftsschutzgebiet	26
Gemarkung Stepperg					
8	05 / 20	5.110	4,00	Gr; langgestreckt geformt; eben; Hochwassergefahrenfläche (HQ100, HQextrem; HQhäufig) / festgesetzte Überschwemmungsgebiete; Lage im Landschaftsschutzgebiet	38

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 Werteeinflüsse objektspezifischer Merkmale bereinigt werden müssen:

- KP mit der lfd. Nrn. 1, 2, 3 und 4

Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen in **Trinkwasserschutzgebieten**. Zur Sicherstellung der Trinkwasserqualität bedarf es in der Regel weitgehender Einschränkungen. So können beispielsweise die Düngung sowie der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel verboten werden.

In der Regel erzielen geschützte Flächen geringere Kaufpreise auf dem gesunden Bodenmarkt. Der Unterzeichner korrigiert daher die oben genannten lfd. Nrn. dem mit einer pauschalen Anpassung von + 10 %.

- KP mit der lfd. Nrn. 2, 3 und 8

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in einem festgesetzten **Überschwemmungsgebiet bzw. in Hochwassergefahrenflächen** kartieren. Aufgrund der Gefahr einer zeitweisen Überschwemmung und der daraus folgenden Bewirtschaftungseinschränkungen wirken sich Überschwemmungsgebiete regelmäßig wertmindernd aus, sodass der Unterzeichner je nach Ausprägung eine Korrektur von + 5 % (lfd. Nr. 3) bzw. um + 15 % (lfd. Nrn. 2 und 8) als sachgerecht erachtet.

- KP mit der lfd. Nrn. 5, 6 und 7

Es handelt sich um **Waldrandlagen**, bei denen 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 + 5 % (lfd. Nr. 5), + 10 % (lfd. Nr. 6) bzw. um + 15 % (Nr. 7) vor.

- KP mit der lfd. Nrn. 2 und 5

Bei den gegenständlichen KP handelt es sich um Flächen, auf denen **Hochspannungsleitungen** bestehen. Der Unterzeichner berücksichtigt die rechtlichen Einschränkungen mit einer Wertberichtigung von + 5 %.

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.

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.

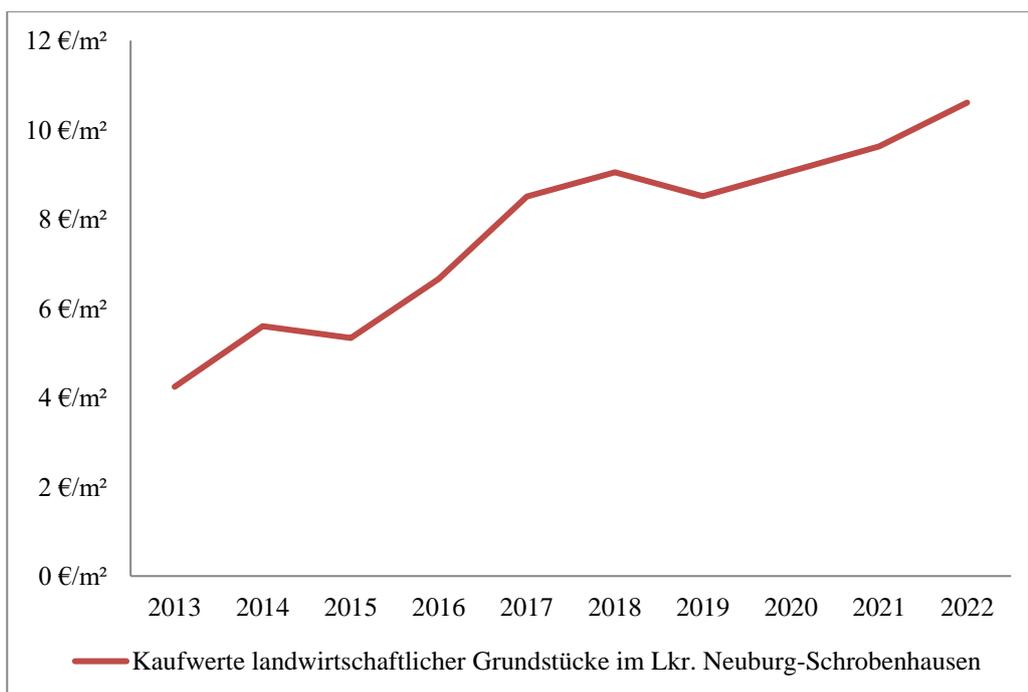


Abbildung 1: Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen im Zeitraum 2013 bis 2022

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.

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.

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:

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

Tabelle 3: Vergleichspreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m ²	Preis €/m ²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Bertoldsheim					
1	06 / 20	4.905	2,05	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage; Lage im Trinkwasserschutzgebiet; Lage im Naturpark	28
2	12 / 20	11.300	7,95	Gr; langgestreckt geformt; eben; Lage im Trinkwasserschutzgebiet; Hochwassergefahrenfläche (HQ100, HQextrem; tlw. HQhäufig) / festgesetzte Überschwemmungsgebiete; Lage im Landschaftsschutzgebiet; Hochspannungsleitungen	60
3	11 / 23	3.980	6,26	Gr; benachbarte Flste; insg. regelmäßig bis langgestreckt geformt; eben; Lage im Trinkwasserschutzgebiet; tlw. Hochwassergefahrenfläche (HQextrem)	62
Gemarkung Erlbach					
4	12 / 21	10.860	10,88	Gr; regelmäßig bis langgestreckt geformt; leichte Hanglage; Lage im Trinkwasserschutzgebiet; Lage im Naturpark; Lage im Landschaftsschutzgebiet	40 - 44
5	02 / 24	27.230	6,56	Gr; benachbarte Flste; ann. regelmäßig geformt; Hanglage; tlw. Waldrandlage; Lage im Naturpark; geringf. Lage im Landschaftsschutzgebiet; Hochspannungsleitung	45 - 53
Gemarkung Riedensheim					
6	07 / 21	10.820	5,55	Gr; regelmäßig bis langgestreckt geformt; leichte Hanglage; Waldrandlage; Lage im Naturpark; Lage im Landschaftsschutzgebiet	26
7	03 / 24	5.226	9,15	Gr; unregelmäßig geformt; eben bis leichte Hanglage; Waldrandlage; Lage im Naturpark; Lage im Landschaftsschutzgebiet	26
Gemarkung Stepperg					
8	05 / 20	5.110	5,29	Gr; langgestreckt geformt; eben; Hochwassergefahrenfläche (HQ100, HQextrem; HQhäufig) / festgesetzte Überschwemmungsgebiete; Lage im Landschaftsschutzgebiet	38

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
Grünland (Ø 9.929 m ² ; Bonität ca. 44)	6,71 €/m ²	2,05 €/m ² bis 10,88 €/m ²

Quelle: Eigene Darstellung

Bodenrichtwert

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

- Für die Zone „Landwirtschaftliche Flächen“ des Marktes Rennertshofen wurde durch den Gutachterausschuss Neuburg-Schrobenhausen zum 01.01.2022 für Grünlandflächen (Gesamtes Gemeindegebiet) ein Bodenrichtwert in Höhe von **5,50 €/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.
- 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

$$5,50 \text{ €/m}^2 \times 1,10^{6/12} \times 0,97^{23/12} = 5,44 \text{ €/m}^2. \text{ rd. } \mathbf{5,50 \text{ €/m}^2}.$$

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. 41

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

4.2 Bewertung der Fl.Nr. 109, Gmkg. Stepperg

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

- Das Flurstück wird als Grünlandfläche genutzt. Die Fläche (8.360 m²) ist ähnlich groß wie das Mittel der Vergleichswerte für Grünland (9.929 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 der Größenunterschied noch als gering einzustufen und nimmt der Unterzeichner keine Anpassung vor.

- Die Bodengüte liegt mit 42 Bodenpunkten nur geringfügig unter dem Mittel der Vergleichswerte, sodass keine Wertkorrektur angezeigt ist.
- Mit Blick auf die Formgebung kann im Vergleich zum Mittel der Vergleichspreise ein ähnlicher Umriss beschrieben werden. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner hierzu keine Anpassung als notwendig.
- Die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht wertprägend. Jedoch sind hinsichtlich des Vogelschutzgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen Anpassungen notwendig:

Das Vogelschutzgebiet bemisst sich nach eigenen planimetrischen Außmessungen auf eine Fläche von 2.050 m² und entspricht somit einem Flächenanteil von etwa 25 %. Legt man für das Vogelschutzgebiet eine Wertminderung von 15 % an, errechnet sich für das gesamte Flurstück ein Abschlag von etwa - 4 %.

Das Hochwassergebiet befindet sich vollumfänglich auf Fl.Nr. 109. Hierfür wird eine Wertkorrektur von - 15 % angesetzt.

- Ausgehend einem Wertansatz von rd. 6,70 €/m² für mittleres Grünland ermittelt sich ein **Verkehrswert** in Höhe von

$$6,70 \text{ €/m}^2 \times 0,96 \times 0,85 \times 8.360 \text{ m}^2 = 45.705,79 \text{ €}, \text{ gerundet } \mathbf{46.000,00 \text{ €}}.$$

5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 109 der Gemarkung Stepperg zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche im Bereich des Markts Rennertshofen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

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

46.000,00 €

fest.

München, den 31. Mai 2024

Dr. Dieter Wenzl

