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, Betriebsplanung und Rechnungswesen
(Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern)

Gutachten

über den Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nr. 776/8, Fl.Nrn. 1059 mit 1059/3 sowie Fl.Nr. 1060, Gmkg. Irsching, zu aktuellen Wertverhältnissen

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

Az.: 2 K 100/24

München, den 22. Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen 3

2 Methodische Grundlagen 4

2.1 Verkehrswertbegriff 4

2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken 5

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts 10

3.1 Lage 10

3.2 Grundbuch 12

3.3 Nutzung 14

3.4 Grundstücksform und Relief 14

3.5 Altlastenkataster; regionale Belastung durch PFAS 15

3.6 Standortverhältnisse; Böden 19

3.7 Erschließung 21

3.8 Schutzgebiete 21

3.9 Bauleitplanung 21

3.10 Ableitung der Grundstücksqualität 22

4 Bewertung 24

4.1 Auswahl der Bewertungsmethode 24

4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau 24

4.3 Bewertung der gegenständlichen Grundstücke 32

4.3.1 Bewertung der Fl.Nr. 776/8 32

4.3.2 Bewertung des Grundstücks aus den Fl.Nrn. 1059 und 1059/3 33

4.3.3 Bewertung der Fl.Nr. 1060 35

5 Zusammenfassung 36

Anlagen

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 20.02.2025 durch das Amtsgericht Ingolstadt mit der Erstellung eines Gutachtens zu den **Grundstücken Fl.Nr. 776/8, Fl.Nrn. 1059 mit 1059/3** sowie **Fl.Nr. 1060, Gemarkung Irsching,** beauftragt. Hierbei soll gemäß dem Beschluss vom 20.02.2025 der **Verkehrswert der Grundstücke zu aktuellen Wertverhältnissen** ermittelt werden.

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

Neben den Ergebnissen des Ortstermins und den Erhebungen bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Pfaffenhofen a. d. Ilm und Eichstätt standen dem Unterzeichner zur Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuch von Irsching (Bd. 24, Bl. 994), Amtsgericht Pfaffenhofen, Ausdruck vom 04.08.2025,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.02.2026,
- 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 Wertermittlungsstichtag nachvollziehbar abbilden.

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB[1]) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV[2]) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

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

---

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

[2] ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.F. vom 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 Geländeprofils, 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

Differenzierte Bewertung innerhalb des „Bauerwartungslands“

Innerhalb der Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland“ ist in der Bewertung nach dem Grad der Sicherheit einer zukünftigen baulichen Nutzung und allen die Erwartung rechtlich und zeitlich beeinflussenden Umstände zu differenzieren. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Qualitätsstufen der Bauerwartung, die auch die Kaufpreise auf dem Grundstücksmarkt prägen.

Als Kriterien der unteren Stufe des Bauerwartungslands sind zu nennen: [6]

- Darstellung als Baufläche oder Baugebiet im Flächennutzungsplan (FNP) oder tatsächliche strukturelle Überprägung einer anderen Darstellung im betreffenden Gebiet bzw. direkt benachbarten Gebieten
- hinreichende Erschließungsmöglichkeit bei baulicher Nutzung hinsichtlich privatem und öffentlichem Verkehr, Ver- und Entsorgung
- keine erheblichen Einschränkungen der baulichen Möglichkeiten durch umfangreiche Baumbestände, Erholungs- oder fachliche Ziele, Bodenbeschaffenheit (insbesondere Grundwasserverhältnisse)
- Ortsrandlage bzw. Heranrücken von Baugebieten oder Infrastruktureinrichtungen
- günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen (z.B. positive Bevölkerungsentwicklung, ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung, Bedarf an Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen).

Kriterien der oberen Stufe des Bauerwartungslands sind:

- Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche bzw. Baugebiet
- ggf. liegt ein regionaler Raumordnungsplan, ein städtebauliches Konzept (§ 171b BauGB) oder ein Stadtumbauvertrag (§ 171c BauGB) mit jeweils starken Hinweisen für einen Bedarf an Bauland vor
- keine wesentlichen Hindernisse zur Billigung eines Bebauungsplanentwurfs durch Stadt- bzw. Gemeinderat

---

[6] vgl. z.B. GERARDY, T.; MÖCKEL, R.; TROFF, H.; BISCHOFF, B. (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung. 90. Ausgabe 6/2010, Abschnitt 3.1.3, S. 14 ff.

- Bauleitplanung mit hoher Wahrscheinlichkeit einer zukünftigen Bebauung (z.B. Planungsstand eines Bebauungsplans nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB oder der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
- keine das Verfahren gefährdende Einwände gegen eine Bebauung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB).

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1 Lage

Die gegenständlichen Flurstücke **Fl.Nrn. 776/8, 1059, 1059/3** und **1060** befinden sich in der Gemarkung Irsching. Diese liegt im südwestlichen Gebiet der Stadt Vohburg a. d. Donau und mithin im nördlichen Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die Lageverhältnisse können auch der Anlage 1, Blätter 1 bis 3, entnommen werden.

Die Fahrentfernungen betragen

- zur nördlich bzw. östlich gelegenen Bundesstraße B 16a ca. 4,2 km,
- ins Zentrum der Stadt Vohburg a. d. Donau (Rathaus) ca. 4,5 km,
- zur südlich gelegenen Bundesstraße B 16 ca. 5,8 km,
- zur Autobahnanschlussstelle „Manching“ an der A 9 ca. 10 km,
- zur kreisfreien Stadt Ingolstadt (Rathausplatz) ca. 15 km,
- zum Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm ca. 31 km,
- ins Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ca. 85 km.

Die Stadt Vohburg a. d. Donau zählt zu den größeren Kommunen des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. In den letzten Jahrzehnten ist die Einwohnerzahl der Stadt auf knapp 8.900 Personen gestiegen.[7] Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird für Vohburg a. d. Donau bis zum Jahr 2044 ein Anstieg der Einwohnerzahl um + 11,1 % prognostiziert, während für den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm mit einem Anstieg von etwa 5,6 % gerechnet wird.[8]

---

[7] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2025. Stadt Vohburg a. d. Donau 09 186 158. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2025/09186158.pdf

[8] vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Demographiespiegel für Bayern. Stadt Vohburg a. d. Donau Berechnungen bis 2044. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09186158.pdf sowie BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044. Demographisches Profil für den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09186.pdf

Ferner gibt die Kommunalstatistik zum Stand 30.06.2024 für die Stadt Vohburg a. d. Donau insgesamt knapp 4.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. knapp 2.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von rd. 2.000 Personen an. Nach aktuellstem Stand wurden 79 ortsansässige Betriebe erfasst.[9] Die Umsatzsteuerstatistik weist etwa 249 Steuerpflichtige aus.

Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm etwa 2,5 % und liegt damit deutlich unter dem bayerischen Mittel von ca. 4,0 %.[10] Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen für 2021 einen Kaufkraftindex von 110 Punkten für den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, welcher damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten liegen.

In Verbindung mit den nahe gelegen Städten Pfaffenhofen a. d. Ilm und den kreisfreien Städten Ingolstadt und Regensburg befindet sich Vohburg a. d. Donau in einer wirtschaftlich leistungsstarken Region. Es sind im Umfeld alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden und es steht soziale, medizinische und kulturelle Infrastruktur zur Verfügung.

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

- Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke Fl.Nrn. 776/8, 1059, 1059/3 und 1060 befinden sich zwischen der Stadt Vohburg a. d. Donau und dem Markt Manching.
- Die Bewertungsobjekte kartieren dort etwa 2,8 km nördlich der Bundesstraße 16 sowie 1,5 km südöstlich der Donau.
- Des Weiteren befinden sich die Bewertungsobjekte nordöstlich der Ortschaft Knodorf und südlich der Ortschaft Irsching.
- Die gegenständlichen Flurstücke kartieren ferner etwa 290 m bis ca. 490 m nordöstlich der Kreisstraße PAF 14.

---

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

[10] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FAMILIE, ARBEIT UND SOZIALES: Arbeitsmarktpolitik. Bayerns Arbeitsmarkt im Mai 2026. URL: https://www.stmas.bayern.de/arbeit/index.php

- Dort gelegen, bilden die gegenständlichen Flurstücke Fl.Nrn. 776/8, 1059 und 1060 einen zusammenhängenden Bewirtschaftungsschlag, welcher südlich bzw. südöstlich der Kreisstraße PAF17 kartiert.
- Die Fl.Nr. 1059/3 befindet sich zwischen dem o.g. Bewirtschaftungsschlag und der Kreisstraße PAF 17.
- Das Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, dem Verlauf der Donau, stehenden Gewässern sowie der beginnenden Bebauung von Irsching geprägt.

3.2 Grundbuch

Die gegenständlichen Grundstücke sind vorgetragen im Grundbuch von Irsching am Amtsgericht Pfaffenhofen (Bd. 24, Bl. 994). Dort sind die in Tabelle 1 aufgeführten Daten vermerkt.

Tabelle 1: Grundbuchdaten

Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Gemarkung Irsching		
776/8	Bimset, Landwirtschaftsfläche	2.446 m²
1059	Mitterwegäcker, Landwirtschaftsfläche	18.852 m²
1059/3	Kr PAF 17, Verkehrsfläche	389 m²
1060	Mitterwegäcker, Landwirtschaftsfläche	2.376 m²

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Irsching, Bd. 24, Bl. 994, Ausdruck vom 04.08.2025

In Abteilung II ist ferner die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen. Zudem sind in Abteilung II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Auflassungsvormerkung:

> „Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche für Landkreis Pfaffenhofen-Tiefbauverwaltung-; gemäß Bewilligung vom 13.02.2014 […]

Die Auflassungsvormerkung im Grundbuch bezieht sich auf die lfd. Nr. 19 des Bestandverzeichnisses, welche zu diesem Zeitpunkt als Fl.Nr. 1059 vorgetragen war. Die lfd.Nr. 19 wurde nach Zerlegung in die Fl.Nrn. 1059 und 1059/3 unter der BVNr. 25 am 29.07.2016 neu vorgetragen.

Für die Einordnung der Auflassungsvormerkung wurde Kontakt mit dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm aufgenommen. Hierzu können folgende Aussagen zusammengefasst werden:

- Die gegenständliche Auflassungsvormerkung wurde im Rahmen des Ausbaus der angrenzenden Kreisstraße PFA 17 in das Grundbuch eingetragen. Sie bezieht sich nur auf die gegenständliche Fl.Nr. 1059/3. Für das Flurstück Fl.Nr. 1059 geht der Unterzeichner folglich von einem lastenfreien Zustand der Abteilung II aus.
- Für den Ausbau der Straße wurde der Erwerb der Fläche Fl.Nr. 1059/3 vom Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm angestrebt. Der Erwerb sollte im Rahmen eines Flächentausches zwischen dem Eigentümer der Fl.Nr. 1059/3 und dem Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm erfolgen. Nach Aussage des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm bestehen hierzu vertragliche Vereinbarungen. Dem Unterzeichner liegt diese vertragliche Vereinbarung jedoch nicht vor. Ebenso liegt dem Unterzeichner keine Bewilligungsurkunde und kein Entschädigungsgutachten vor. Entsprechende Unterlagen können daher nicht überprüft werden.[11]
- Das Landratsamt äußerte sich ferner, dass der vereinbarte Flächentausch nach derzeitigem Stand nicht mehr erfolgen kann, da die für Fl.Nr. 1059/3 zum Tausch stehende Fläche vom Landratsamt zwischenzeitlich veräußert wurde. Eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch zur Sicherung der für Fl.Nr. 1059/3 zum Tausch stehenden Fläche bestehe jedoch nicht.

Im Allgemeinen bestehen offene, rechtliche Fragen, welche zwischen den Eigentümern der Fl.Nr. 1059/3, dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm und hierzu betroffenen Stellen noch zu klären sind und welche vom Unterzeichner nicht beantwortet oder eingeordnet werden können.[12]

---

[11] Der Unterzeichner nimmt mit Blick auf den gerichtlichen Auftrag keine Stellung über etwaige Entschädigungen oder derartigen Ansprüche. Das vorliegende Gutachten des Unterzeichners stellt ebenfalls kein Entschädigungsgutachten dar. Inwiefern ein Entschädigungsgutachten oder etwaige Ansprüche bestehen bzw. etwaige Ansprüche bereit abgegolten sind, kann vom Unterzeichner ebenfalls nicht eingeschätzt bzw. beantwortet werden.

[12] Sollten sich neue Erkenntnisse bzw. abweichende Verhältnisse hierzu ergeben, ist eine umfassende Korrektur notwendig.

Nach den vorliegenden Unterlagen sind für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke in der Abteilung III des Grundbuchs keine Eintragung vorhanden.

3.3 Nutzung

Nach den Ergebnissen des Ortstermins werden die gegenständlichen Grundstücke im Rahmen der landwirtschaftlichen Produktion als Acker genutzt (vgl. Anlage 2). Die Flurstücke Fl.Nrn. 776/8, 1059 und 1060 bilden mit weiteren, nicht bewertungsgegenständlichen Flurstücken hierzu einen zusammenhängenden Bewirtschaftungsschlag.

Die **Fl.Nr. 1059/3** befindet sich zwischen der Kreisstraße PAF 17 und dem o.g. Bewirtschaftungsschlag und wird abweichend als Begleitgrün der Kreisstraße genutzt.

Des Weiteren kartiert eine kleine Teilfläche der Fl.Nr. 1060 im Bereich eines Feldweges. Aufgrund der geringen Flächengröße sowie zur Vereinfachung wird die Wegefläche in der folgenden Bewertung der Ackerfläche zugerechnet.[13]

3.4 Grundstücksform und Relief

Die Formgebung der gegenständlichen Flurstücke lässt sich wie folgt beschreiben (vgl. Anlage 1, Blatt 6):[14]

- Die **Fl.Nr. 776/8** besitzt eine langgestreckte, trapezartige Formgebung. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen verfügt die Fl.Nr. 776/8 über eine Länge von grob etwa 225 m bis ca. 230 m sowie über eine Breite von etwa 11 m. Die Flurstücksgrenzen sind geradlinig und stehen nicht im rechten Winkel.
- **Fl.Nr. 1059** kennzeichnet sich durch eine näherungsweise regelmäßige Formgebung. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen verfügt das Flurstück über eine Länge von ca. 200 m bis etwa 230 m sowie über eine Breite von gut 50 m bis ca. 95 m. Hinsichtlich der Flurstücksgrenzen können Ein- bzw. Ausbuchtungen festgestellt werden, sodass nur im südöstlichen Bereich

[13] Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen bemisst sich dieser Bereich auf etwa 3 m² und mithin auf etwa 0,1 % der Fläche von Fl.Nr. 1060.

[14] Hinsichtlich der angegeben Ausmessungen handelt es sich um eigene planimetrische Ausmessungen, welche über eine gewisse Ungenauigkeit verfügen können.

eine geradlinige Grenzführung beschrieben werden kann. Die Flurstücksgrenzen stehen nicht im rechten Winkel.

- **Fl.Nr. 1059/3** ist langgestreckt und schmalförmig. Die Grenzführung orientiert sich am Verlauf der Kreisstraße PAF 17 und ist bogenförmig. Das Flurstück verfügt über eine Länge von etwa 230 m sowie über eine sehr geringe Breite (etwa 1 m bis 2 m).
- **Fl.Nr. 1060** verfügt ebenfalls über eine näherungsweise regelmäßige Formgebung. Das Flurstück besitzt im Westen eine geradlinige Grenze, während sich die restlichen Flurstücksseiten durch eine jeweils unregelmäßige Grenzführung kennzeichnen. Die Seitenlinien stehen nicht im rechten Winkel zueinander. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen verfügt das Flurstück über eine Länge von knapp 60 m sowie über eine Breite von gut 40 m.

Mit Blick auf das Gelände der vorhandenen Objekte kann für die **Fl.Nrn. 776/8, 1059, 1059/3** und **1060** im Wesentlichen von einem jeweils ebenen Relief ausgegangen werden (vgl. Anlage 1, Blatt 7).

3.5 Altlastenkataster; regionale Belastung durch PFAS

Für die Bewertung der gegenständlichen Flurstücke wurde eine Anfrage an das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zur Auskunft etwaiger Eintragungen im Altlastenkataster gestellt.

Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm kam der Bitte des Unterzeichners nach und nahm am 03.02.2026 wie folgt Stellung:

> „[…] Auf der Flurnummer 776/8, 1059, 1059/3 und 1060 Gemarkung Irsching, Gemeinde Vohburg ist nach derzeitiger Aktenlage des Landratsamtes Pfaffenhofen und des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt folgendes bekannt:
>
> In den letzten Jahren wurden in Bayern zunehmend Schadensfälle mit per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) in Boden und Gewässern bekannt. Aufgrund vorhandener Schadensfälle im Bereich des Flugplatzes Manching wurde u.a. das Schutzgut Grundwasser verunreinigt.
>
> Die Abstromfahne des belasteten Grundwassers zieht sich nach bisherigen Kenntnissen in nord-/nordöstliche Richtung, also in Richtung Lindach, Westenhausen, Knodorf und über Knodorf hinaus.

Da die Flurnummern 776/8, 1059, 1059/3 und 1060 der Gemarkung Irsching innerhalb der PFAS-Abstromfahne liegen, gilt es, diese Stoffe in den verschiedenen Umweltkompartimenten zu berücksichtigen.

Dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ist bekannt, dass im unmittelbaren Umgriff der angefragten Flurnummern, eine schädliche Grundwasserveränderung durch PFAS vorhanden ist (PFHxS 0,2 µg/l).

Für das Grundwasser auf den Grundstücken Fl.Nr. 776/8, 1059, 1059/3 und 1060 der Gemarkung Irsching ist demzufolge auch von einer schädlichen Grundwasserveränderung hinsichtlich PFAS auszugehen. Folglich ist nicht auszuschließen, dass die wassergesättigte Bodenzone im Bereich der angefragten Grundstücke ebenfalls PFAS-Belastungen aufweisen kann.

Nicht bekannt ist, ob im Bereich der angefragten Grundstücke jemals Bewässerungen mit PFAS-belastetem Grundwasser stattgefunden haben.

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt ca. 3 m unter Geländeoberkante. Der geringste bisher gemessene Grundwasserflurabstand wurde an der amtlichen Messstelle (Westenhausen 135) mit ca. 1 m unter Geländeoberkante (360,61 m ü NN) im Jahre 2011 gemessen. Folglich ist nicht gänzlich auszuschließen, dass aufgrund starker Grundwasserspiegelschwankungen der Boden im wasserungesättigten Bereich ebenfalls Belastungen mit PFAS aufweisen könnte. Für etwaigen Bodenaushub in der wasserungesättigten Bodenzone ergeben sich demzufolge Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher PFAS-Belastungen. Dies gilt ebenso für den Boden in der wassergesättigten Bodenzone, da dieser nach derzeitigem Kenntnisstand mit PFAS-belastetem Grundwasser durchströmt wird.

Darüber hinaus sind nach Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt keine Altlasten, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Im Altlasten-, Boden- und Dateninformationssystem (ABuDIS) liegen keine Eintragungen für o. g. Flurnummern vor.

Die Tatsache, dass den Behörden keine weiteren Informationen vorliegen, schließt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen jedoch nicht generell aus.

Nach Art. 1 Satz 1 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes in Verbindung mit § 4 Absätze 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer,

> der Inhaber der tatsächlichen Gewalt und der frühere Eigentümer (bei Übertragung des Eigentums nach dem 1. März 1999) verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. […]“

Allgemein wurden vom Unterzeichner keine labortechnischen Untersuchungen in Auftrag gegeben. Dem Unterzeichner liegen keine weiteren Untersuchungsergebnisse vor, aus denen weitere Information hervorgeht.[15]

PFAS sind eine Untergruppe der organischen Fluorverbindungen, bei denen alle oder weitgehend alle Wasserstoffatome am Kohlenstoffgerüst durch Fluoratome ersetzt sind. Eine ältere Bezeichnung für diese Substanzklasse lautet perfluorierte Kohlenwasserstoffe (PFC), wobei es sich um eine der stabilsten Bindungen in der organischen Chemie handelt. Hierbei stehen insbesondere die Stoffgruppen der perfluorierten Alkylcarbonsäuren (PFCA), zu der beispielsweise Perfluoroctansäure (PFOA) gehören, die perfluorierten Alkylsulfonsäuren (PFSA), die Fluortelomeralkohole (FTOH) und eine große Gruppe von Derivaten der Perfluoroctansulfonsäure (PFOS) in der Diskussion.[16]

Bei PFAS handelt es sich um rein anthropogene Stoffe, d.h. sie haben keine natürliche Quelle und finden industriell in einer Vielzahl von Produkten Verwendung. Aufgrund der beschriebenen Verbindungsstabilität reichern sich viele PFAS in der Umwelt und schließlich auch im menschlichen und tierischen Gewebe an, wobei einige PFAS im Verdacht stehen, krebserregend zu sein.[17]

Die Kontamination erfolgt aus belasteten Böden durch Auswaschung von PFAS, die dann von Pflanzen aufgenommen und so in die Nahrungsketten eingetragen werden. Dabei werden kurzkettige PFAS besonders in wasserreiche Pflanzenteile verlagert. Langkettige PFAS reichern sich eher in den Wurzeln an. Die Aufnahme

---

[15] Für die Beurteilung sowie für die Bewertung etwaiger Lasten verweist der Unterzeichner ferner auf Sachverständige, welche in einschlägigen Sachgebieten über die notwendige Kenntnis verfügen.

[16] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR GESUNDHEIT UND LEBENSMITTELSICHERHEIT: Per- und polyfluorierte Alkylverbindungen (PFAS) (einschl. Ersatzprodukte). URL: https://www.lgl.bayern.de/lebensmittel/Chemie/kontaminaten/pfas/index.htm

[17] LANDRATSAMT NEUBURG SCHROBENHAUSEN: PFAS (per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen). URL: https://neuburg-schrobenhausen.de/B%C3%BCrgerservice/Fachbereiche/Bauwesen-Umweltschutz/Immissionsschutz-Wasserrecht-staatliches-Abfallrecht-Bodenschutzrecht/PFAS-Per-und-polyfluorierte-Chemikalien-/

der Stoffe aus der Luft ist theoretisch ebenfalls möglich, wurde bislang aber kaum erforscht.[18]

In Baden-Württemberg (Rastatt) wurden Untersuchungen zur Aufnahme durch Pflanzen durchgeführt und eine Anreicherung kurzkettiger PFAS in Winterweizen und -triticale festgestellt. Bei Mais wurden aufgenommene PFAS nicht in die Maiskörner verlagert. Vor diesem Hintergrund kann in belasteten Gebieten behördlich ein Vorerntemonitoring angeordnet werden.[19]

In tierischen Lebensmitteln zeigte sich die PFC-Belastung bei bisherigen Untersuchungen meist als gering, ausgenommen sind allerdings Fische aus belasteten Gewässern (und Leber von Schwarzwild).[20]

Obschon beispielsweise das Bundesinstitut für Risikobewertung PFAS bereits vor geraumer Zeit diskutierte und Untersuchungen begann [21, 22, 23, 24, 25, 26], erlangte das Thema erst weit später – Ende der 2010er Jahre – Aufmerksamkeit in einer breiteren Öffentlichkeit.

---

[18] UMWELT BUNDESAMT: Aufnahme von PFAS in Pflanzen. URL: https://www.umweltbundesamt.de/aufnahme-von-pfas-in-pflanzen

[19] UMWELT BUNDESAMT: a.a.O.

[20] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR GESUNDHEIT UND LEBENSMITTELSICHERHEIT: Per- und polyfluorierte Alkylverbindungen (PFAS) (einschl. Ersatzprodukte). URL: https://www.lgl.bayern.de/lebensmittel/Chemie/kontaminaten/pfas/index.htm

[21] BUNDESINSTITUT FÜR RISIKOBEWERTUNG: Fluortelomere - Segen für Konsumenten oder unerkanntes Risiko? Präsentation vom 22.03.2006 von Dr. Christoph Schulte, Umweltbundesamt

[22] BUNDESINSTITUT FÜR RISIKOBEWERTUNG: Fluortelomere - unerkanntes Risiko? Präsentation vom 22.03.2006 von Dr. Detlef Wölfle, BfR

[23] BUNDESINSTITUT FÜR RISIKOBEWERTUNG: Hohe Gehalte an perfluorierten organischen Tensiden (PFT) in Fischen sind gesundheitlich nicht unbedenklich. Pressemitteilung vom 28.07.2006

[24] BUNDESINSTITUT FÜR RISIKOBEWERTUNG: Per- and Polyfluorinated Alkyl Substances (PFAS): Status Quo of consumer health assessment on PFAS. BfR-Symposium vom 06.-07.03.2014, Berlin

[25] BUNDESINSTITUT FÜR RISIKOBEWERTUNG: Perfluorierte und polyfluorierte Alkylsubstanzen auf dem Prüfstand. Pressemitteilung vom 05.03.2014

[26] BUNDESINSTITUT FÜR RISIKOBEWERTUNG: Perfluorierte organische Verbindungen in unserer Ernährung (PERFOOD). Projektlaufzeit 08/2009-07/2012

Schlussfolgerungen

Für die Bewertung der gegenständlichen Grundstücke ist der Nachweis von **PFAS im Bereich des Flugplatzes Manching** von Relevanz. Nach der oben beschrieben Auskunft wurde am Flugplatz das Schutzgut Grundwasser verunreinigt. Allgemein besteht eine Abstromfahne, welche sich auch auf den Bereich der gegenständlichen Grundstücke erstreckt.

Dabei ist nach dem vorliegenden Schreiben des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm im Bereich der gegenständlichen Grundstücke von einer schädlichen Grundwasserveränderung hinsichtlich PFAS auszugehen. Ferner kann eine PFAS-Belastung in der wassergesättigten Bodenzone nicht ausgeschlossen werden. Zudem wird auf die Tatsache verwiesen, „dass aufgrund starker Grundwasserspiegelschwankungen der Boden im wasserungesättigten Bereich ebenfalls Belastungen mit PFAS aufweisen könnte“.

Aufgrund der Lage der gegenständlichen Flurstücke in einer PFAS-Abstromfahne sowie den oben aufgeführten Aussagen des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt geht der Unterzeichner von einer entsprechenden Belastung der Grundstücke mit PFAS aus.

3.6 Standortverhältnisse; Böden

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

Aus kulturlandschaftlicher Sicht können die bewertungsgegenständlichen Flächen dem Donautal um Ingolstadt zugeordnet werden. Die Region ist vor allem durch „die naturräumliche Prägung durch die Donau und ihren Talraum sowie die Überprägung durch den städtisch-industriellen Verflechtungsraum von Ingolstadt“ gekennzeichnet.[27] Die Region besitzt in der Längsachse ein flaches Relief und kennzeichnet sich durch Terrassenbildung in der Querachse. Der Boden charakterisiert sich durch einen von der Donau aufgelandeten Flussschotter, lokal auch durch Flussablagerungen der Paar und der Ilm. In Bereichen der Aue liegen junge Kalkaueböden auf Flussmergel vor, in weiteren Talbereichen liegen hingegen grundwasserferne Schwammlandböden und

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

verwitterte, tiefgründige Donauterrassenschotter mit Lössauflagen vor. Lokal begrenzt liegen ebenfalls Braunerden und Pararendziner und vermoorte Standorte vor.[27]

Der Standort zeichnet sich durch Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 9,0°C bis 11,1°C aus. Die Jahresniederschläge reichen von ca. 590 mm bis 830 mm.[28]

Die gegenständlichen Flurstücke befinden sich nach der Übersichtsbodenkarte in einem Bereich mit „Vorherrschend Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum“.

Nach den vorliegenden Ergebnissen wurden die Grundstücke von der amtlichen Bodenschätzung erfasst (vgl. Anlage 1, Blatt 8). Demnach ergeben sich folgende Verhältnisse:

- Das Flurstück mit der **Fl.Nr. 776/8** verfügt mehrheitlich über einen Lehmboden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit. Ein kleiner Teilbereich im Südwesten des Flurstücks besitzt hingegen einen schweren Lehmboden mit durchschnittlichem natürlichen Ertragspotential (Klassifizierung BodSchätzG[29]: (LIb2) 60/58 sowie (LT3Al) 66/58).
- **Fl.Nr. 1059** verfügt ebenfalls über mehrere Schätzergebnisse. Der nordwestliche Bereich des Flurstücks besitzt im Wesentlichen einen sandigen Lehmboden, während der restliche Bereich des Flurstücks über Lehmböden bzw. schwere Lehmböden verfügt. Allgemein besitzt das Flurstück eine durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit (Klassifizierung: sL4Al 58/52, (LIb2) 60/58 sowie (LT3Al) 66/58).
- **Fl.Nr. 1059/3** verfügt im Wesentlichen über einen sandigen Lehmboden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit. Abweichend hiervon verfügt der nordöstliche Bereich über Lehmböden mit ebenfalls durchschnittlichem Ertragspotenzial (Klassifizierung: sL4Al 58/52 sowie (LIb2) 60/58).
- Die **Fl.Nr. 1060** verfügt über Lehmböden mit durchschnittlichen natürlichen Ertragspotenzial (Klassifizierung: (LIb2) 60/58).

---

[28] AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Baumannshof (LfL); 2016 - 2025.

[29] BodSchätzG – Bodenschätzungsgesetz i.d.F. v. 20.12.2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), zuletzt geändert am 22.12.2023

3.7 Erschließung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte der Unterzeichner einen Eindruck über die Zufahrtsmöglichkeiten der Flurstücke gewinnen. Demnach grenzen die Fl.Nrn. **776/8, 1059** und **1060** an eine Verbindungsstraße bzw. an einen Feldweg, welche/r ausgehend der Kreisstraße PAF 17 ins südöstliche Umland führen. Die **Fl.Nr. 1059/3** ist unmittelbar südlich der Kreisstraße PAF 17 gelegen. Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke sind somit an das hiesige Straßen- und Wegenetz angeschlossen.

Die rechtliche Situation (z.B. Wegerechte etc.) für die bewertungsgegenständlichen Flurstücke wurde vom Unterzeichner nicht überprüft.

3.8 Schutzgebiete

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

3.9 Bauleitplanung

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

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

Zum Stand der Bauleitplanung liegen dem Unterzeichner Auskünfte der Bauverwaltung der Stadt Vohburg a.d. Donau vor. Demnach werden die gegenständlichen Flurstücke Fl.Nrn. 776/8, 1059 und 1060 im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „**Flächen für die Landwirtschaft**“ dargestellt. Das Flurstück Fl.Nr. 1059/3 kann aufgrund der schmalen Formgebung und der teils fehlenden Grenzführung des Flurstücks im FNP nur augenscheinlich als **„Hauptverkehrsstraße“** bestimmt werden. Zudem

besteht auf den Fl.Nrn. 1059 und 1059/3 die Markierung **„Geplante Baumgruppen, Einzelbäume, Alleen, Baumreihen, Obstbäume Ortsrandeingrünung“**.

Außerdem hat der Unterzeichner die Auskunft erhalten, die gegenständlichen Grundstücke „befinden sich in keiner Bauleitplanung“. Auch seien keine darauf gerichteten Planungen vorhanden.

Aufgrund der Lage der Flächen in unbebauten Gebieten geht der Unterzeichner von einer baurechtlichen Außenbereichslage aus.

3.10 Ableitung der Grundstücksqualität

Folgende Aspekte sind für die Einordnung der Fl.Nrn. 776/8, 1059 und 1060 wesentlich:

- Die Flächen werden als Acker genutzt.
- Das Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, dem Verlauf der Donau, stehenden Gewässern sowie der beginnenden Bebauung von Irsching geprägt.
- Es besteht durch eine angrenzende Verbindungsstraße bzw. durch einen angrenzenden Feldweg Zugang zu den Flurstücken.
- Es wird von einer Lage im baurechtlichen Außenbereich ausgegangen.
- Der FNP stellt den Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.
- Es bestehen keine verbindliche Bauleitplanung oder darauf gerichtete Planungen.

Die Flurstücke sind somit als „**Fläche der Land- oder Forstwirtschaft**“ i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren.

Folgende Aspekte sind für die Einordnung der Fl.Nr. 1059/3 wesentlich:

- Die Fläche wird als Begleitgrün der Kreisstraße PAF17 genutzt.
- Das Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, dem Verlauf der Donau, stehenden Gewässern sowie der beginnenden Bebauung von Irsching geprägt.
- Es besteht durch eine angrenzende Kreisstraße PAF17 Zugang zu dem Flurstück.

- Es wird von einer Lage im baurechtlichen Außenbereich ausgegangen.
- Der FNP stellt den Bereich augenscheinlich als „Hauptverkehrsstraße“ dar.
- Es bestehen keine verbindliche Bauleitplanung oder darauf gerichtete Planungen.
- Es besteht eine Auflassungsvormerkung für die Fl.Nr. 1059/3. Hierzu bestehen offene, rechtliche Fragen, welche noch zu klären sind und vom Unterzeichner nicht beantwortet oder eingeordnet werden können.

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

4 Bewertung

4.1 Auswahl der Bewertungsmethode

Zu bewerten sind unbebaute Grundstücke. Wie in Abschnitt 2.2 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 den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Pfaffenhofen a. d. Ilm und Eichstätt 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 der Gutachterausschüsse 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.[30] Die Beschreibung der Vergleichsgrundstücke erfolgt somit nur in anonymisierter Form.

---

[30] vgl. BayGaV – Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch i.d.F. vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88), die zuletzt durch die § 1 und § 2 der Verordnung vom 24.05.2022 (GVBl. S. 246) geändert worden ist

Tabelle 2: Kaufpreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Großmehring (EI)					
1	04 / 22	6.122,97	22,00	A; langgestreckt geformt; leichte Hanglage	64 - 81
2	07 / 22	31.465	22,50	A; verstreute Lage; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; eben bis Hanglage; tlw. Waldrandlage; tlw. Hochspannungsleitung; tlw. Bodendenkmal; geringf. Feldgehölz	35 - 84
3	08 / 22	3.997	20,00	A; langgestreckt geformt; ann. eben; Waldrand; geringf. Naturschutzgebiet	52
4	10 / 22	3.410	19,00	A; langgestreckt geformt; eben; Hochspannungsleitung	53
5	10 / 22	3.920	17,00	A; langgestreckt geformt; eben; Waldrand; tlw. FFH; tlw. Naturschutzgebiet	35
6	03 / 23	3.429	17,00	A; langgestreckt geformt; eben; Hochspannungsleitungen	26
7	07 / 23	7.870	15,00	A; unregelmäßig geformt; eben	47
8	05 / 24	17.002	17,32	A; langgestreckt geformt; eben	31 - 40
9	08 / 24	16.121	21,50	A; überw. benachbarte Flste; leicht unregelmäßig geformt; eben	49
10	08 / 24	3.328	22,00	A; langgestreckt geformt; eben	43
11	08 / 24	3.319	19,50	A; langgestreckt geformt; überw. eben; Waldrand	47
12	08 / 24	34.336	32,00	A; leicht unregelm. geformt; Hanglage	60 - 84
13	11 / 24	10.437	16,29	A; unregelmäßig geformt; überw. eben	52
14	01 / 25	35.830	25,00	A; ann. regelmäßig geformt; eben	51 - 65
15	03 / 25	7.091	6,35	A; unregelmäßig geformt; tlw. starke Hanglage; Feldgehölze; tlw. Bodendenkmal	41
16	04 / 25	16.829	24,00	A; regelmäßig geformt; leicht Hanglage; Hochspannungsleitung	55 - 64
Gemarkung Irsching (PAF)					
17	06 / 23	5.450	13,00	A; langgestreckt geformt; eben	40 - 56
18	12 / 23	5.982	14,00	A; langgestreckt geformt; eben	26 - 61
19	06 / 24	3.770	13,26	A; langgestreckt geformt; eben	49 - 60
20	07 / 24	7.330	15,00	A; verstreute Lage; langgestreckt geformt; eben; tlw. Hochspannungsleitung	53 - 54
21	09 / 24	4.770	17,00	A; langgestreckt geformt; eben; Hochwassergefahr; tlw. Bodendenkmal	40
22	01 / 25	4.260	15,00	A; langgestreckt geformt; eben	40
23	03 / 25	15.535	14,87	A; regelmäßig geformt; eben; geringf. Feldgehölz	48 - 56
24	06 / 25	11.415	15,00	A; leicht unregelmäßig geformt; eben	45 - 55
Gemarkung Rockolding (PAF)					
25	03 / 24	3.850	14,00	A; Flst mehrteilig; unregelmäßig geformt; eben; Hochwassergefahr; geringf. Bodendenkmal	31
Gemarkung Vohburg a. d. Donau (PAF)					
26	06 / 22	7.810	17,99	A; benachbarte Flste; regelmäßig geformt; eben; Hochwassergefahr	56
27	04 / 23	3.096	15,00	A; langgestreckt geformt; eben; Feldgehölz	56
28	10 / 23	7.830	17,20	A; benachbarte Flste; langgestreckt geformt; ann. eben; Hochwassergefahr	52 - 56
Gemarkung Westenhausen (PAF)					
29	11 / 24	10.670	12,19	A; regelmäßig geformt; ann. eben	36 - 51

Quelle: Eigene Darstellung gem. der Auskunft der Gutachterausschüsse Pfaffenhofen a. d. Ilm und 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 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 Werteinflüsse 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. Nrn. 2, 3, 5 und 11

  Es handelt sich jeweils 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 jeweiligen Waldrands eine Korrektur um + 3 % (lfd. Nr. 2), + 10 % (lfd. Nrn. 3 und 5) bzw. + 8 % (lfd. Nr. 11) vor.

- KP mit der lfd. Nrn. 2, 15, 23 und 27

  Die aufgeführten Flächen besitzen jeweils einen wesentlichen Anteil an **Feldgehölzen**, welche in der Regel einen geringeren Wert als Ackerflächen

besitzen. Der Unterzeichner unternimmt eine Anpassung von + 2 % (lfd. Nr. 2), + 8 % (lfd. Nr. 15), + 1 % (lfd. Nr. 23) sowie von + 4 % (lfd. Nr. 27).

- KP mit der lfd. Nrn. 21, 25, 26 und 28

  Aufgrund der Nähe zu Gewässer ist regelmäßig mit **Hochwasser** zu rechnen. Der Unterzeichner nimmt zur Korrektur des Werteinflusses einen Zuschlag von + 17 % (lfd. Nr. 21), + 19 % (lfd. Nr. 25), + 16 % (lfd. Nr. 26) und + 20 % (lfd. Nr. 28) vor.

- KP mit der lfd. Nr. 5

  Die aufgeführte Fläche befindet sich in einem **Fauna-Flora-Habitat** (FFH). In der Regel werden für Flächen in einem FFH geringere Kaufpreise entrichtet, da der Schutzstatus des FFH die landwirtschaftliche Bewirtschaftung beeinträchtigt kann. Aus diesem Grund nimmt der Unterzeichner eine Korrektur um + 3 % vor.

- KP mit der lfd. Nr. 5

  Hier kartiert das gegenständliche Vergleichsobjekt zum Teil in einem **Naturschutzgebiet** (NSG). Da der Schutzstatus die landwirtschaftliche Bewirtschaftung beeinträchtigen kann, werden für Flächen im NSG regelmäßig geringere Kaufpreise entrichtet. Aus diesem Grund nimmt der Unterzeichner eine Korrektur um + 4 % vor.

- KP mit der lfd. Nrn. 2, 4, 6, 16 und 20

  Bei den gegenständlichen Kaufpreisen handelt es sich um Flächen, bei denen in der Überprüfung des Luftbilds des BayernAtlas plus eine **Hochspannungsleitung** festgestellt wurde. Der Unterzeichner berücksichtigt die gegebenen Einschränkungen mit einer Wertberichtigung von + 3 % (lfd. Nr. 2), + 16 % (lfd. Nr. 4), + 11 % (lfd. Nr. 6), + 2 % (lfd. Nr. 16) bzw. + 4 % (lfd. Nr. 20).

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 können hierzu die Auswertungen des ansässigen Gutachterausschusses herangezogen werden. Zur Region Pfaffenhofen sind jüngst Preisdaten hierzu veröffentlicht worden.[31] Demnach sind die Preise für **Wohnbauland** von 2022 bis 2024 um umgerechnet **-11 % p.a.** gefallen. Bei **landwirtschaftlichen Flächen** ergab sich hingegen eine **Stagnation**.

Als weitere Quelle für Daten zur Preisentwicklung sind die Veröffentlichungen des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK zu nennen. In Abbildung 1 ist der Verlauf der ermittelten Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Grundstücke in den Landkreisen Pfaffenhofen a. d. Ilm und Eichstätt für den Zeitraum 2015 bis 2024 dargestellt.

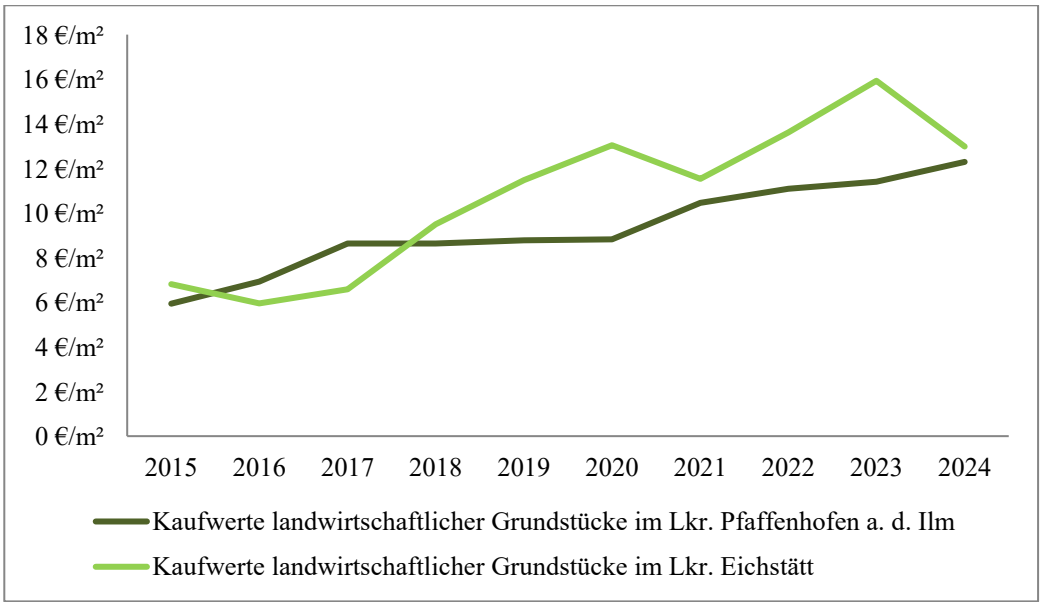


Abbildung 1: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den Landkreisen Pfaffenhofen a. d. Ilm und Eichstätt im Zeitraum 2015 bis 2024
Quelle: Eigene Darstellung gem. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.

[31] GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES PFAFFENHOFEN A.D. ILM: Immobilienmarktbericht Auswertungszeitraum 2023/2024 für den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm. S. 20 und 24

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 **landwirtschaftliche Grundstücke** sind im gesamten Betrachtungszeitraum im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm um +8 % p.a. gestiegen. In den letzten fünf Jahren bis 2022 sind die Preise dann etwas geringer um +6 % p.a. und ab 2022 um +5 % p.a. gestiegen.

Im Landkreis Eichstätt sind die Preise für **landwirtschaftliche Grundstücke** im gesamten Betrachtungszeitraum um +7 % p.a. gestiegen. In den letzten fünf Jahren bis 2022 sind die Preise dann um +9 % p.a. und ab 2022 geringfügig um - 2 % p.a. gefallen.

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

Da nach den Daten des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK die Preise für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm dennoch bis zuletzt (2024) gestiegen sind, geht der Unterzeichner vor diesem Hintergrund von sich **nachhaltig verändernden Wertverhältnissen im Sinne des § 9 ImmoWertV** aus und nimmt eine Indexierung der Vergleichspreise im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm vor. Demnach wird mit Blick auf die o.g. Abbildung für **landwirtschaftliche Grundstücke** im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm mit einem Preisanstieg um **+ 5 % p.a.** gerechnet. Für Vergleichspreise im Landkreis Eichstätt wird hingegen von keiner Preisveränderung 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 Großmehring (EI)					
1	04 / 22	6.122,97	*22,00*	A; langgestreckt geformt; leichte Hanglage	64 - 81
2	07 / 22	31.465	*24,35*	A; verstreute Lage; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; eben bis Hanglage; tlw. Waldrandlage; tlw. Hochspannungsleitung; tlw. Bodendenkmal; geringf. Feldgehölz	35 - 84
3	08 / 22	3.997	*22,00*	A; langgestreckt geformt; ann. eben; Waldrand; geringf. Naturschutzgebiet	52
4	10 / 22	3.410	*22,04*	A; langgestreckt geformt; eben; Hochspannungsleitung	53
5	10 / 22	3.920	*20,03*	A; langgestreckt geformt; eben; Waldrand; tlw. FFH; tlw. Naturschutzgebiet	35
6	03 / 23	3.429	*18,87*	A; langgestreckt geformt; eben; Hochspannungsleitungen	26
7	07 / 23	7.870	*15,00*	A; unregelmäßig geformt; eben	47
8	05 / 24	17.002	*17,32*	A; langgestreckt geformt; eben	31 - 40
9	08 / 24	16.121	*21,50*	A; überw. benachbarte Flste; leicht unregelmäßig geformt; eben	49
10	08 / 24	3.328	*22,00*	A; langgestreckt geformt; eben	43
11	08 / 24	3.319	*21,06*	A; langgestreckt geformt; überw. eben; Waldrand	47
12	08 / 24	34.336	*32,00*	A; leicht unregelm. geformt; Hanglage	60 - 84
13	11 / 24	10.437	*16,29*	A; unregelmäßig geformt; überw. eben	52
14	01 / 25	35.830	*25,00*	A; ann. regelmäßig geformt; eben	51 - 65
15	03 / 25	7.091	*6,86*	A; unregelmäßig geformt; tlw. starke Hanglage; Feldgehölze; tlw. Bodendenkmal	41
16	04 / 25	16.829	*24,48*	A; regelmäßig geformt; leicht Hanglage; Hochspannungsleitung	55 - 64
Gemarkung Irsching (PAF)					
17	06 / 23	5.450	*15,05*	A; langgestreckt geformt; eben	40 - 56
18	12 / 23	5.982	*15,82*	A; langgestreckt geformt; eben	26 - 61
19	06 / 24	3.770	*14,62*	A; langgestreckt geformt; eben	49 - 60
20	07 / 24	7.330	*17,13*	A; verstreute Lage; langgestreckt geformt; eben; tlw. Hochspannungsleitung	53 - 54
21	09 / 24	4.770	*21,66*	A; langgestreckt geformt; eben; Hochwassergefahr; tlw. Bodendenkmal	40
22	01 / 25	4.260	*16,07*	A; langgestreckt geformt; eben	40
23	03 / 25	15.535	*15,96*	A; regelmäßig geformt; eben; geringf. Feldgehölz	48 - 56
24	06 / 25	11.415	*15,75*	A; leicht unregelmäßig geformt; eben	45 - 55
Gemarkung Rockolding (PAF)					
25	03 / 24	3.850	*18,59*	A; Flst mehrteilig; unregelmäßig geformt; eben; Hochwassergefahr; geringf. Bodendenkmal	31
Gemarkung Vohburg a. d. Donau (PAF)					
26	06 / 22	7.810	*25,37*	A; benachbarte Flste; regelmäßig geformt; eben; Hochwassergefahr	56
27	04 / 23	3.096	*18,21*	A; langgestreckt geformt; eben; Feldgehölz	56
28	10 / 23	7.830	*23,51*	A; benachbarte Flste; langgestreckt geformt; ann. eben; Hochwassergefahr	52 - 56
Gemarkung Westenhausen (PAF)					
29	11 / 24	10.670	*13,17*	A; regelmäßig geformt; ann. eben	36 - 51

Quelle: Eigene Darstellung gem. der Auskunft der Gutachterausschüsse Pfaffenhofen a. d. Ilm und Eichstätt

kursive Preise sind an die Änderung angepasst

Aussonderung ungewöhnlich niedriger oder hoher Preise

Gemäß § 9 ImmoWertV ist anzunehmen, dass „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ preisbeeinflussend gewirkt haben, wenn die „Kaufpreise und anderen 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 konnten hierbei ein Vergleichspreis (lfd. Nr. 12) im Sinne eines sehr hohen Extremwertes sowie ein Vergleichspreis (lfd. Nr. 15) im Sinne eines sehr geringen Extremwertes identifiziert und aus der weiteren Untersuchung ausgesondert werden.

Spannen und Mittelwerte

Aus den korrigierten Vergleichspreisen ergeben sich folgende Spannen und Mittelwerte:

Tabelle 4: Spannen und Mittelwerte der Vergleichspreise

Nutzung	**Mittelwert**	**Spanne**
Ackerland (Ø 9.439 m²; Bonität ca. 51)	19,36 €/m²	13,17 €/m² bis 25,37 €/m²

Quelle: Eigene Darstellung

Bodenrichtwert

Ergänzend zu der Vergleichspreisanalyse greift der Unterzeichner auf den Bodenrichtwert zurück.

- Für das Stadtgebiet von Vohburg a.d. Donau wurde durch den Gutachterausschuss Pfaffenhofen a. d. Ilm ein Wert für landwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2026 in Höhe von **14,00 €/m²** ausgewiesen.

  Nimmt man eine Preisentwicklung für den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm mit + 5 % an, errechnet sich ein auf aktuelle Verhältnisse korrigierter Wert von

  $14{,}00\ €/m^2 \times 1{,}05^{6/12} = 14{,}35\ €/m^2$. **rd. 14,00 €/m².**

4.3 Bewertung der gegenständlichen Grundstücke

Die Bewertung der gegenständlichen Grundstücke erfolgt auftragsgemäß getrennt, wenngleich die Grundstücke zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden.

4.3.1 Bewertung der Fl.Nr. 776/8

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

- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreise legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von 19,00 €/m² zugrunde.
- Das Flurstück wird als Acker genutzt. Die Ackerfläche (2.446 m²) ist kleiner als das Mittel der Vergleichswerte für Acker (9.439 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 ergeben sich gewisse Größennachteile gegenüber dem Mittel der Vergleichspreise. Der Unterzeichner geht von einer Wertkorrektur von - 4 % aus.
- Die Formgebung sowie das Relief des Bewertungsobjektes sind näherungsweise mit dem Mittel der Vergleichswerte vergleichbar. Die Bodengüte liegt mit 58 Bodenpunkten über dem Mittel der Vergleichswerte. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner für diese Aspekte eine Anpassung von etwa + 2 %.
- Nach den vorliegenden Auskünften des Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm bzw. des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt befindet sich das zu bewertende Flurstück im Bereich einer Abstromfahne mit per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS). Für die Fl.Nr. 776/8 ist von einer schädlichen Grundwasserveränderung durch PFAS auszugehen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die wassergesättigte Bodenzone des Flurstücks PFAS-Belastungen aufweist. Ferner kann aufgrund starker

Grundwasserspiegelschwankungen der Boden im wasserungesättigten Bereich des Flurstücks Belastungen mit PFAS aufweisen.

Grundsätzlich rechtfertigt die Lage des Grundstücks im Bereich der PFAS-Abstromfahne einen Wertabschlag, da der Grundstücksmarkt von einer überregionalen Nachfrage gekennzeichnet ist und Käufer bei derartigen Gegebenheiten nur unter der Gewährung von deutlichen Preisnachlässen nicht auf andere, unbelastete Lagen ausweichen. Bislang gibt es aber nach Auffassung des Unterzeichners keine Studien, welche den Einfluss einer Belastung mit PFAS auf Grundstückspreise untersuchen, die für den vorliegenden Fall anwendbar wären.

Aus den wenigen Verkäufen im nördlichen bzw. nordöstlichen Umfeld des Flugplatzes Manching kann aufgrund der geringen Datengrundlage keine statistische Auswertung zu etwaigen Wertunterschieden erfolgen. Erschwert wird eine Einschätzung zudem durch das erkennbare Preisgefälle innerhalb des Untersuchungsgebiets aufgrund der unterschiedlichen Nähe zur kreisfreien Stadt Ingolstadt. Allgemein kann ein Wertabschlag daher nur frei geschätzt werden.

In der Gesamtschau geht der Unterzeichner von wenigstens - 15 % aus.

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

19,00 €/m² x 0,96 x 1,02 x 0,85 x 2.446 m² = 38.681,24 €, gerundet **39.000,00 €**.

4.3.2 Bewertung des Grundstücks aus den Fl.Nrn. 1059 und 1059/3

Auftragsgemäß sind die beiden Flurstücke als ein Grundstück zu bewerten. Die in Abschnitt 3 beschriebenen Merkmale sind mit Blick auf die in Abschnitt 4.2 untersuchten Vergleichswerte wie folgt zu bewerten:

- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreise legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von 19,00 €/m² zugrunde.
- Das Grundstück wird als Ackerfläche sowie als Begleitgrün der Kreisstraße PAF17 genutzt. Die reine Ackerfläche (18.852 m²) ist größer als das Mittel der Vergleichswerte für Acker (9.439 m²).

  Hier ergeben sich gewisse Größenvorteile gegenüber dem Mittel der Vergleichspreise. Der Unterzeichner geht von einer Wertkorrektur von + 4 % aus.

- Die Bodengüte mit mehrheitlich 58 Bodenpunkten liegt über dem Mittel der Vergleichswerte, während die Formgebung und das Relief näherungsweise vergleichbar mit dem Mittel der Vergleichswerte sind. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner einen Wertzuschlag von + 2 %.
- Wie in Abschnitt 4.3.1 erläutert, kann der Wertabschlag für die Lage des Grundstücks im Bereich einer PFAS-Abstromfahne nur frei geschätzt werden. Der Unterzeichner geht hierbei von einer Korrektur von wenigstens - 15 % aus.
- Für die Fl.Nr. 1059/3 ist in Abteilung II des Grundbuchs eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (Tiefbauverwaltung) vermerkt. Nach telefonischer Auskunft besteht eine vertragliche Vereinbarung über den Tausch der gegenständlichen Fläche mit einem fremden, nicht bewertungsgegenständlichen Grundstück.

  Dem Unterzeichner sind die vertraglichen Vereinbarungen nicht bekannt. Zur genauen Einschätzung des Werts von Fl.Nr. 1059/3 müsste dem Unterzeichner der Inhalt der vertraglichen Vereinbarung vorliegen. Dem Unterzeichner liegen ferner keine Unterlagen (beispielsweise Entschädigungsgutachten etc.) vor, aus denen sich etwaige Ansprüche ableiten lassen. Ferner liegen dem Unterzeichner keine Information über die Ausgangsqualität des Flurstücks Fl.Nr. 1059/3 vor, welche für das Tauschgeschäft vor der Straßenbaumaßnahme zugrunde gelegt wurde. Ebenso liegenden dem Unterzeichner keine Information über das Tauschgrundstück vor.

  Im Allgemeinen bestehen offene, rechtliche Fragen, welche zwischen den Eigentümern der Fl.Nr. 1059/3, dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm und hierzu betroffenen Stellen noch zu klären sind und welche vom Unterzeichner nicht beantwortet oder eingeordnet werden können. Eine Bewertung des Flurstücks erscheint somit nicht möglich.

  Um dennoch eine Einschätzung geben zu können, geht der Unterzeichner von dem Standpunkt aus, dass Fl.Nr. 1059/3 vormals als Acker genutzt und von Fl.Nr. 1059 für die Straßenbaumaßnahme zuvor abgetrennt wurde. In diesem Fall hätte die Fl.Nr. 1059/3 vermutlich ähnliche Eigenschaften wie das benachbarte Flurstück Fl.Nr. 1059.

  Ausgehend von dieser Annahme könnte eine Bewertung auf Grundlage des ermittelten Wertansatztes hilfsweise erfolgen.

Es handelt sich hierbei um eine grobe Einschätzung, welche in Ermangelung von einschlägiger Information hilfsweise angenommen wird und keinen Entschädigungsanspruch bzw. keine Entschädigungsleistung wiederspiegelt.[32]

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

19,00 €/m² x 1,04 x 1,02 x 0,85 x (18.852 m² + 389 m²) = 329.635,27 €, gerundet **330.000,00 €**.

4.3.3 Bewertung der Fl.Nr. 1060

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

- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreise legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von 19,00 €/m² zugrunde.
- Das Grundstück wird im Wesentlichen als Ackerfläche genutzt. Die Ackerfläche (2.376 m²) ist kleiner als das Mittel der Vergleichswerte für Acker (9.439 m²).

  Hier ergeben sich wiederum gewisse Größennachteile gegenüber dem Mittel der Vergleichspreise. Der Unterzeichner geht von einer Wertkorrektur von - 4 % aus.
- Die Bodengüte liegt über dem Mittel der Vergleichswerte, die Formgebung sowie das Relief sind aus landwirtschaftlicher Sicht näherungsweise mit dem Mittel der Vergleichspreise vergleichbar. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner für diese Aspekte einen Wertzuschlag von + 2 %.
- Wie in Abschnitt 4.3.1 erläutert, kann der Wertabschlag für die Lage des Grundstücks im Bereich einer PFAS-Abstromfahne nur frei geschätzt werden. Der Unterzeichner geht hierbei von einer Korrektur von wenigstens - 15 % aus.

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

19,00 €/m² x 0,96 x 1,02 x 0,85 x 2.376 m² = 37.574,25 €, gerundet **38.000,00 €**.

---

[32] Sollten sich hierzu einschlägige Erkenntnisse ergeben, sind diese umfassend in der Begutachtung mitaufzunehmen.

5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der aktuelle Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nrn. 776/8, 1059 mit 1059/3 und 1060, Gemarkung Irsching, zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen bzw. um Begleitgrün der Kreisstraße PAF 17 im Umland der Stadt Vohburg a. d. Donau.

Hierzu wurde – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und einer Beschreibung der Bewertungsobjekte – ein Bodenwertansatz aus Vergleichspreisen abgeleitet. Anschließend wurden die Verkehrswerte der bewertungsgegenständlichen Flächen gemäß der festgestellten Grundstücksqualitäten ermittelt. Hierbei wurde für die Fl.Nr. 1059/3 mangels einschlägiger Informationen hilfsweise eine Bewertung als Ackerland angenommen (vgl. Abschnitt 4.3.2).

Zu aktuellen Wertverhältnissen stellt der Unterzeichner einen

- Verkehrswert für das Grundstück Fl.Nr. 776/8 von **39.000,00 €**
- Verkehrswert für das Grundstück bestehen aus den Fl.Nrn. 1059 und 1059/3 von **330.000,00 €**
- Verkehrswert für das Grundstück Fl.Nr. 1060 von **38.000,00 €**

fest.

München, den 22. Juni 2026

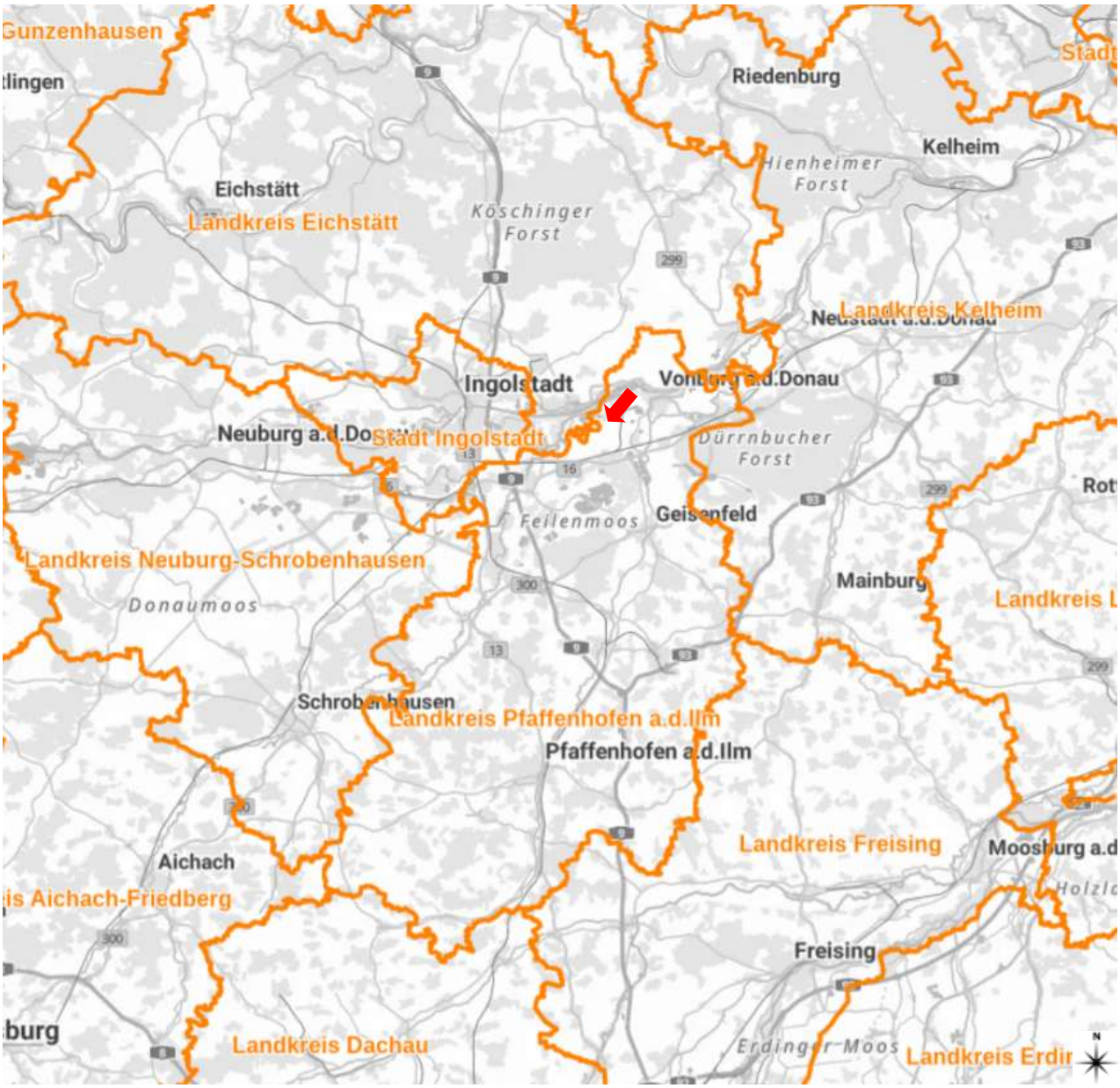
Dr. Dieter Wenzl

Dr. Dieter Wenzl, Dipl.-Ing. agr.
Von der Regierung von Oberbayern öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung, Betriebsplanung und Rechnungswesen
München-Freising

ANLAGEN

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat



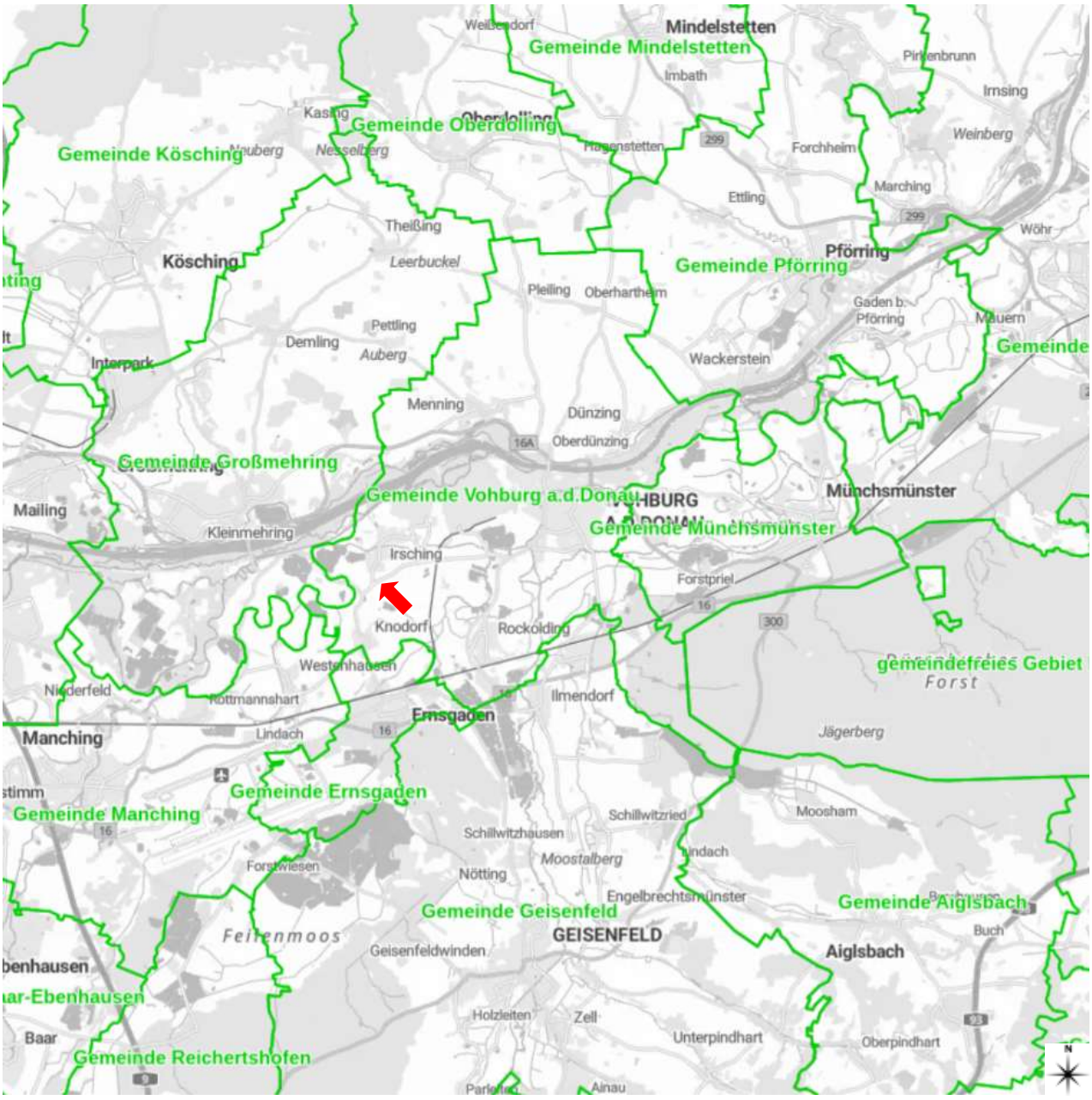
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Landkreise

Lage der Bewertungsobjekte

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat



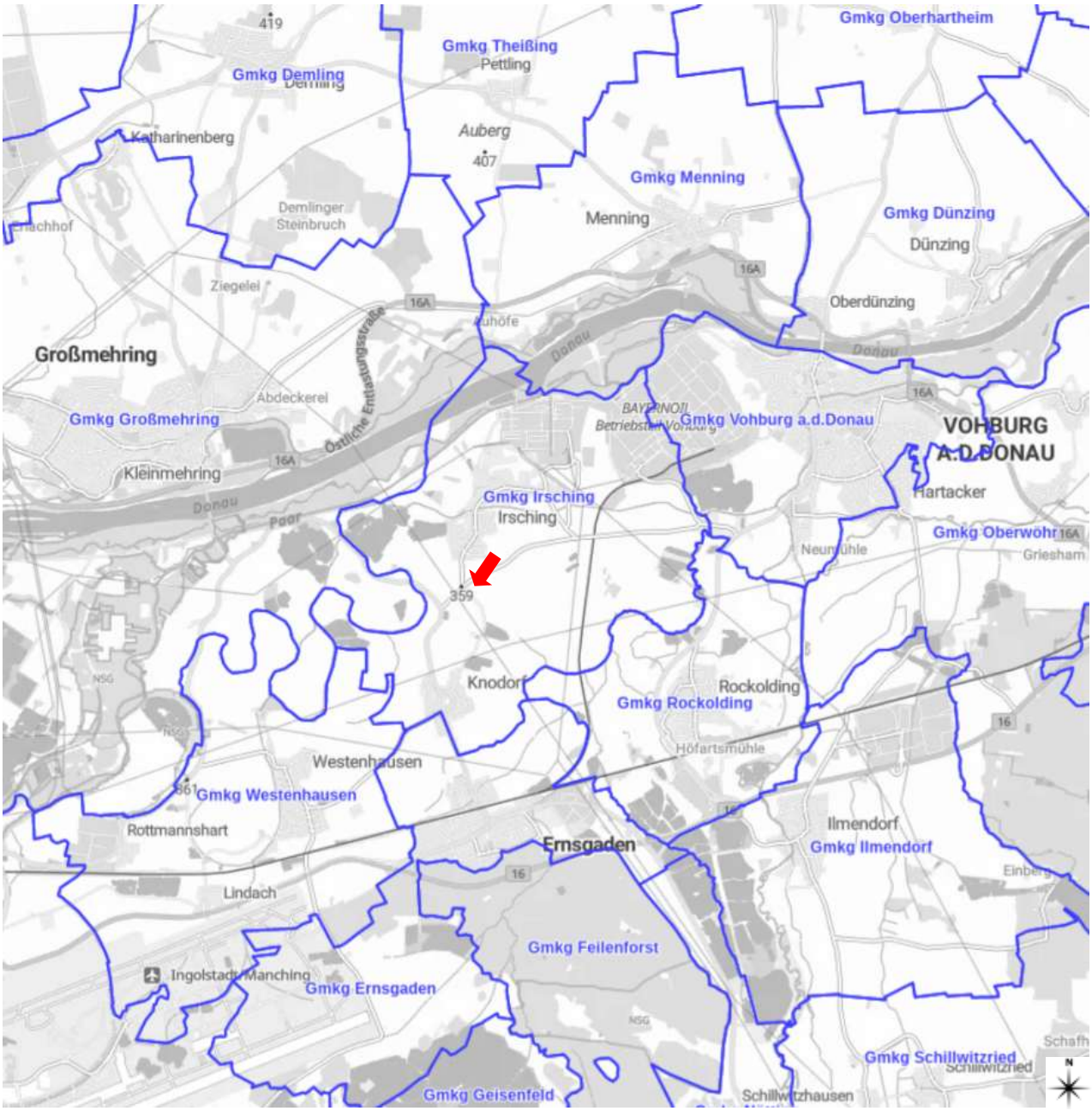
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Gemeinden

Lage der Bewertungsobjekte

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Gemarkungen

Lage der Bewertungsobjekte

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekte

Fl.Nr. 776/8, Gmkg. Irsching

Fl.Nr. 1059, Gmkg. Irsching

Fl.Nr. 1059/3, Gmkg. Irsching

Fl.Nr. 1060, Gmkg. Irsching

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekte

Fl.Nr. 776/8, Gmkg. Irsching

Fl.Nr. 1059, Gmkg. Irsching

Fl.Nr. 1059/3, Gmkg. Irsching

Fl.Nr. 1060, Gmkg. Irsching

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat

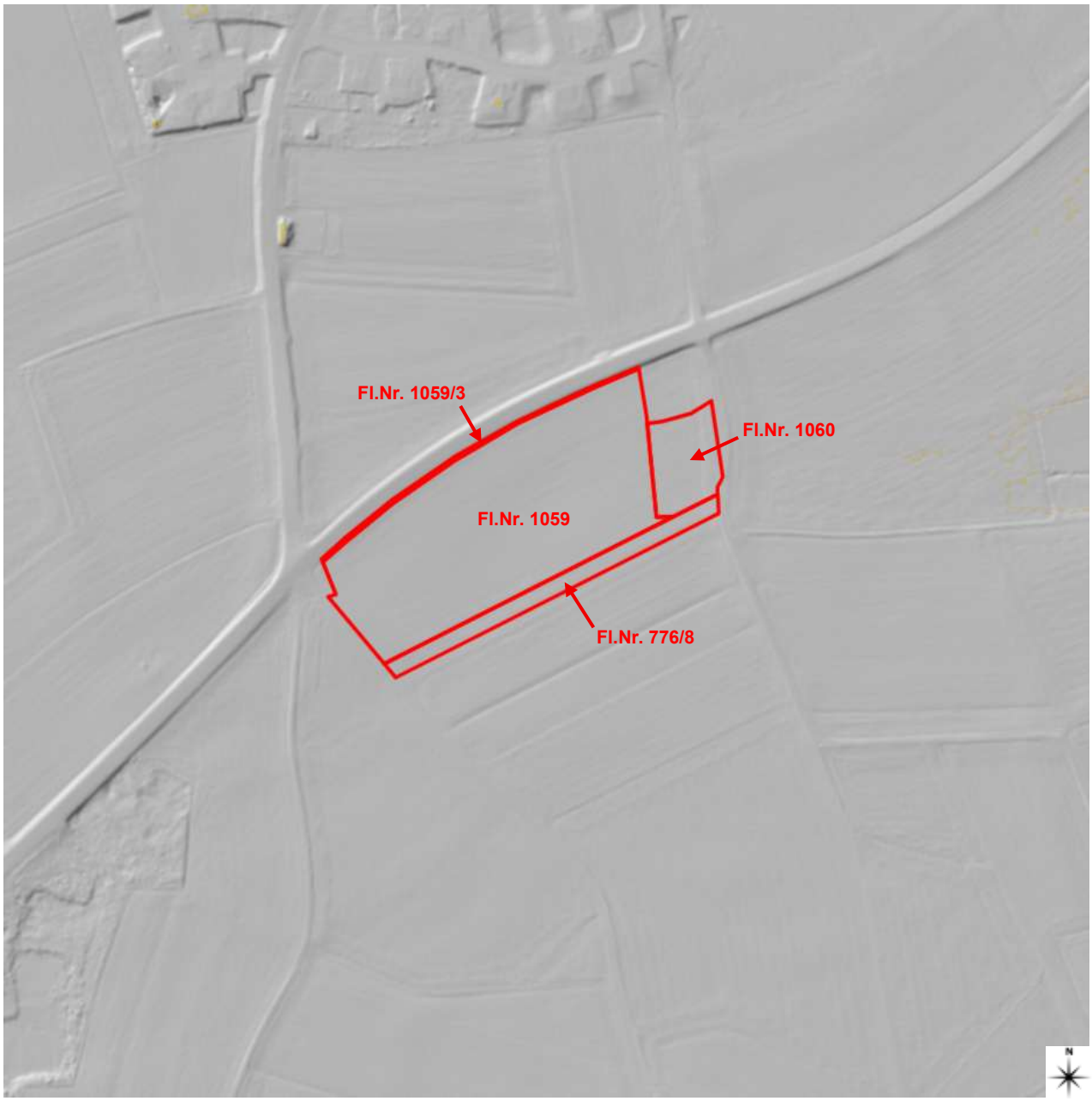


Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekte

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



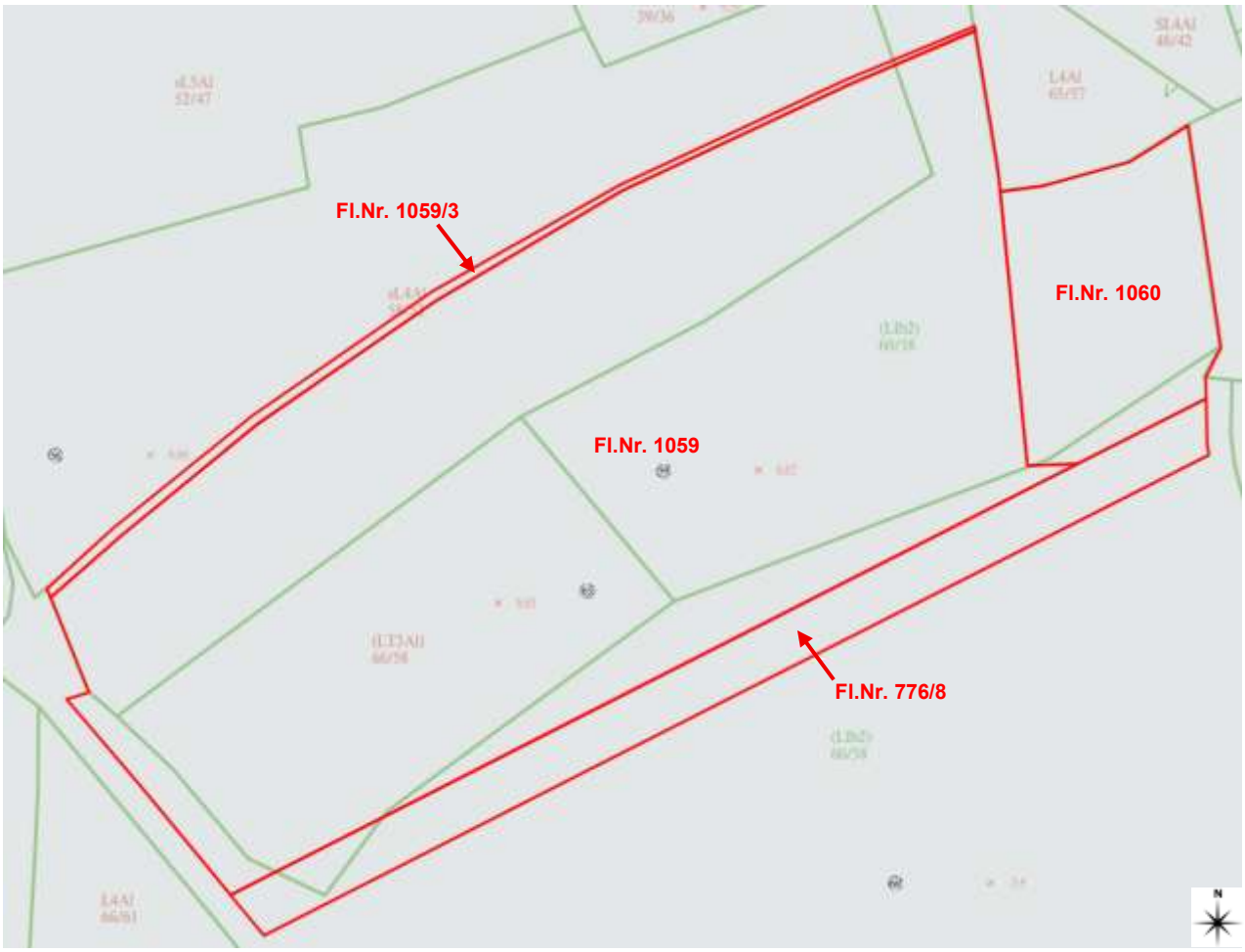
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekte

Digitale Höhenlinienkarte

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekte

Amtliche Bodenschätzung



Bild 1: Ansicht Fl.Nrn. 776/8, 1059, 1059/3 und 1060, Gmkg. Irsching, Blick Richtung Südwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 2: Ansicht Fl.Nrn. 776/8, 1059, 1059/3 und 1060, Gmkg. Irsching, Blick Richtung Südwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 3: Ansicht Fl.Nrn. 776/8, 1059, 1059/3 und 1060, Gmkg. Irsching, Blick Richtung Westen
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 4: Ansicht Fl.Nrn. 776/8, 1059, 1059/3 und 1060, Gmkg. Irsching, Blick Richtung Nordosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 5: Ansicht Fl.Nrn. 776/8, 1059, 1059/3 und 1060, Gmkg. Irsching, Blick Richtung Südosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme