

Lukas Völkel, M.Sc.  
Diplom-Sachverständiger (DIA)  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Unterer Markt 12  
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219  
Telefax: 09187/904212  
E-Mail: [mail@voelkel.net](mailto:mail@voelkel.net)  
Internet: [www.voelkel.net](http://www.voelkel.net)

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über das Grundstück in **85072 Eichstätt, „Im Buchtal“  
(Gemarkung Eichstätt, Flurstück Nr. 1166/6)**

Art **Landwirtschaftsfläche (Grünland), Größe 1.656 m<sup>2</sup>**

Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag **07.11.2023**

**Verkehrswert 9.000 €**

**Seite 1**

des Gutachtens vom 29.02.2024  
Amtsgericht Ingolstadt  
Geschäftszeichen 2 K 115/23

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung der wesentlichen Daten .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 06.02.2024) .</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Grundstück .....</b>	<b>6</b>
4.1.	Makrolage .....	6
4.2.	Demographische Entwicklung .....	7
4.3.	Mikrolage .....	7
4.4.	Zuschnitt .....	8
4.5.	Bodenbeschaffenheit .....	8
4.6.	Beschreibung .....	9
4.7.	Bodenschätzung .....	10
<b>5.</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>13</b>
5.1.	Vergleichswert .....	14
5.1.1.	Bodenwertermittlung über Vergleichspreise .....	14
5.1.2.	Bodenwertermittlung über den Bodenrichtwert .....	15
5.2.	Wert der Lasten und Beschränkungen .....	16
5.3.	Verkehrswert .....	17
<b>6.</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>19</b>

**1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten**

<b>Wesentliche Daten</b>	
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Lukas Völkel, M.Sc. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diplom-Sachverständiger (DIA)</li> <li>- Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024</li> <li>- Chartered Surveyor (MRICS)</li> <li>- von der IHK Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</li> <li>- Mitglied in den Gutachterausschüssen des Landkreises Nürnberger Land, der Stadt Fürth und des Landkreises Neumarkt i.d.OPf.</li> </ul> Unterer Markt 12, 90518 Altdorf bei Nürnberg Tel.: 09187 / 90 42 19, Fax: 09187 / 90 42 12 Im Internet unter: <a href="http://www.voelkel.net">www.voelkel.net</a> E-Mail: <a href="mailto:mail@voelkel.net">mail@voelkel.net</a>
<b>Auftragsbeschreibung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Bezeichnung und Größe des Grundstücks</b>	Gemarkung Eichstätt, Flurstück Nr. 1166/6, 1.656 m <sup>2</sup>
<b>Art</b>	Landwirtschaftsfläche (Grünland)
<b>Vorhandene Bebauung</b>	Keine
<b>Eigentümer gemäß Grundbuch</b>	Name dem Gericht bekannt
<b>Pächter</b>	Keiner, das Grundstück wird laut Auskunft vom Eigentümer des Nachbargrundstücks unentgeltlich abgemäht.
<b>Ortstermin</b>	07.11.2023, Beginn ca. 16:45 Uhr
<b>Beim Ortstermin anwesende Personen</b>	Antragsteller, Name dem Gericht bekannt Sachverständiger Lukas Völkel
<b>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtage</b>	07.11.2023 (Tag der Ortsbegehung)

<b>Verfügbare Unterlagen bzw. Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landkarte</li> <li>- Stadtplan</li> <li>- amtlicher Lageplan</li> <li>- Grundbuchauszug</li> <li>- Überlassungsvertrag</li> <li>- Auskünfte des Antragstellers</li> <li>- Auskünfte des Bauamts der Stadt Eichstätt</li> <li>- Auskünfte des Landratsamts Eichstätt</li> <li>- Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS), abgerufen über den BayernAtlas</li> <li>- Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt</li> <li>- Immobilienmarktbericht, herausgegeben vom IVD</li> <li>- Sammlung und Auswertung von Immobilieninseraten aus der lokalen Presse</li> <li>- Auskünfte regionaler Marktteilnehmer</li> <li>- eigene Kaufpreissammlung</li> <li>- eigene Mietpreissammlung</li> </ul>
<b>Ausfertigungsdatum und Abschluss der Recherchen</b>	29.02.2024
<p><i>Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.</i></p>	

**2. Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 06.02.2024)**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Eichstätt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 6920, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
		a/b	c	4		
1	2	3		4		
1	-	1166/6	Im Buchtal, Landwirtschaftsfläche		16	56

### 3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

**Bauplanungsrecht nach BauGB:**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Eichstätt, Bauamt, vom 07.02.2024, liegt das Grundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch ist für den Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtswirksam seit 14.07.2006, ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, Außenbereich, dargestellt.

**Erschließungszustand:**

Keine baulandgemäße Erschließung.

**Landschafts- und Naturschutz, Biotope, Hochwasser:**

Laut BayernAtlas, herausgegeben vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, online abgerufen am 29.02.2024, liegt das Grundstück im Bereich der Schutzzone des Naturparks Altmühltal und des Landschaftsschutzgebiets Altmühltal. Das Gebiet ist nicht als Biotop, Fauna-Flora-Habitat Gebiet etc. eingestuft. Das Grundstück liegt weder in einem wassersensiblen Bereich noch sind für diesen Bereich ein Überschwemmungsgebiet oder eine Hochwassergefahrenfläche festgesetzt.

**Denkmalschutz:**

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

**Kontaminierung:**

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Eichstätt, Abteilung für Umweltschutz, vom 29.02.2024, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt bzw. in ABUDIS/Bayern aufgeführt.



## 4. Grundstück

### 4.1. Makrolage

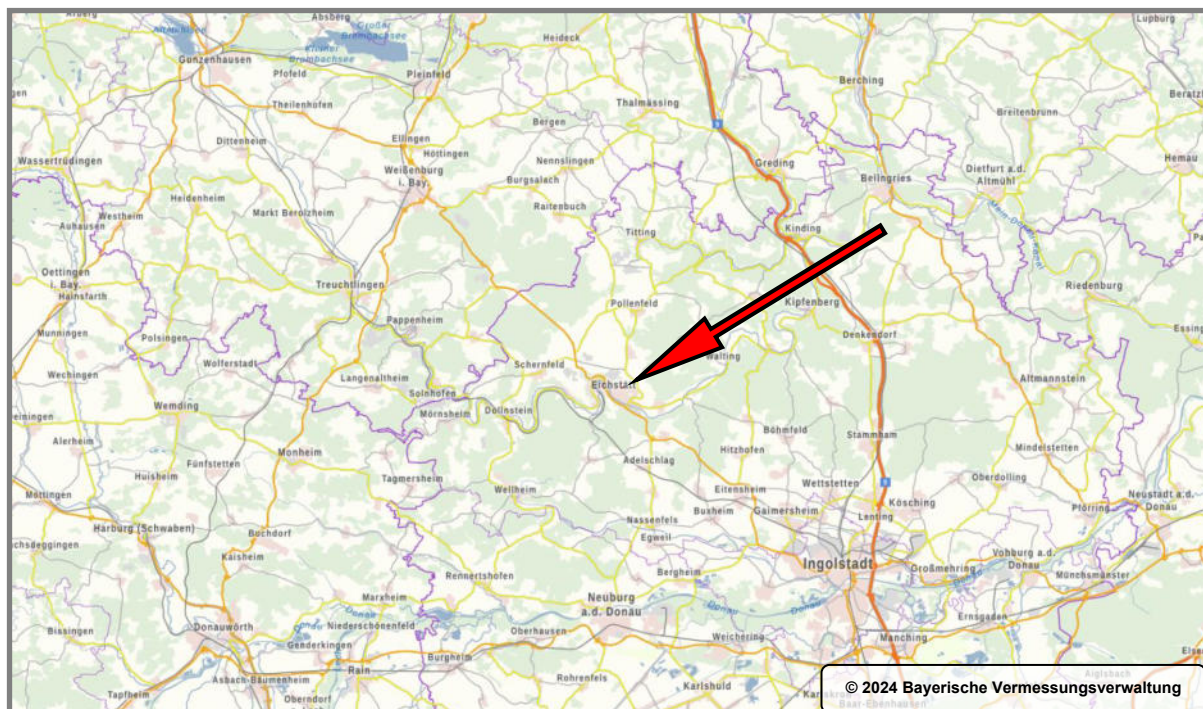
Die Große Kreisstadt Eichstätt gehörte bis 1972 zum Regierungsbezirk Mittelfranken und ist seit der Gebietsreform der Verwaltungssitz des nördlichsten Landkreises in Oberbayern. Die Stadt ist weiterhin Verwaltungssitz des Naturparks Altmühltal, Bischofssitz des Bistums Eichstätt und Hauptsitz der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt.

Die Barockstadt Eichstätt hat mit ihren Ortsteilen Buchenhüll, Landershofen, Marienstein, Rebdorf, Wasserzell und Wintershof aktuell ca. 14.000 Einwohner. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 47,78 Quadratkilometern.

Eichstätt befindet sich in der Mitte Bayerns, zwischen den Wirtschaftsräumen München, Nürnberg, Regensburg und Augsburg. Die nächsten Anschlüsse an die Autobahn A 9 – Kinding und Ingolstadt – sind jeweils ca. 25 km entfernt. Über den Stadtbahnhof Eichstätt steht eine direkte Zuganbindung an die Linie Nürnberg-Ingolstadt-München zur Verfügung.

Die Stadt ist ein zentraler Ort für die Bürger aus dem ganzen Landkreis. Neben der Klinik Eichstätt sorgen zahlreiche Ärzte verschiedener Fachrichtungen für die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung.

Eichstätt verfügt über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grundschulen, Mittelschule, Förderzentrum, Realschulen, zwei Gymnasien und Berufsschule sowie über gute Einkaufsmöglichkeiten.



## 4.2. Demographische Entwicklung

Gemäß dem „Demographie-Spiegel für Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung in der Großen Kreisstadt Eichstätt von 2019 bis 2039 wie folgt dar:

### **Bevölkerung**

Bevölkerung insgesamt	2019	13 377
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	13 500
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	13 600

### **Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent**

Insgesamt	2,0
unter 18-Jährige	5,3
18- bis unter 40-Jährige	-7,7
40- bis unter 65-Jährige	-4,9
65-Jährige oder Ältere	27,3

## 4.3. Mikrolage

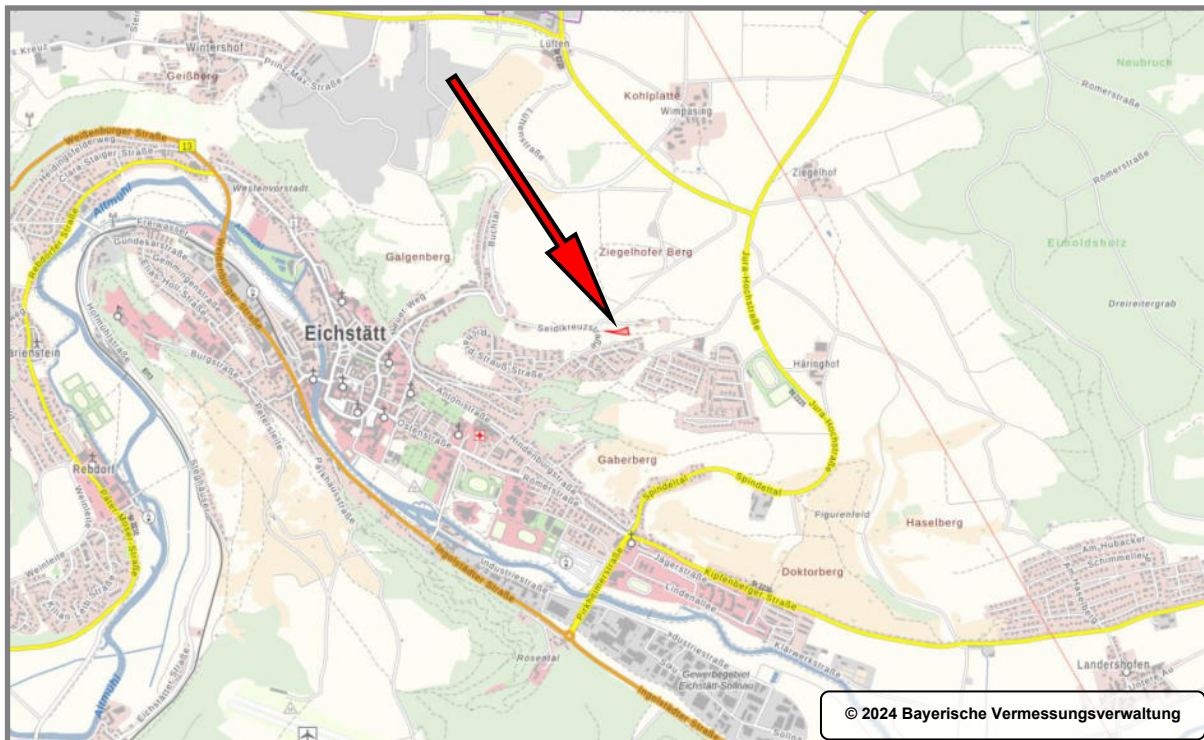
Das Grundstück befindet sich nordöstlich des Hauptorts, auf einer Hochfläche der Fränkischen Alb, nördlich des Wohngebiets Seidlkreuz, im Außenbereich. Die Entfernung zur Eichstätter Innenstadt (Rathaus) beträgt ca. 1,5 km.

Das Grundstück liegt im Bereich der Seidlkreuzstraße, einer Verbindungsstraße zwischen dem Hauptort und dem Wohngebiet Seidlkreuz, welche sich asphaltiert, mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut darstellt. Das Verkehrsaufkommen ist erhöht, Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden.

Das Areal präsentiert sich hanglagig, mit einer Steigung von (Nord-)Westen nach (Süd-)Osten.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich in einer Entfernung von ca. 50 m Luftlinie in nordöstlicher sowie südöstlicher Richtung mit Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäusern, dar.

Über die Bundesstraße 13 ist eine Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Altmühltal der Autobahn A 9 beträgt ca. 19,5 km. Ca. 300 m südwestlich des Grundstücks befindet sich die Bushaltestelle „Eichstätt, Richard-Strauß-Straße“ der Buslinien 201, 202 und 311.



#### **4.4. Zuschnitt**

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1166/6**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.656 m<sup>2</sup>**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die maximale Breite in Nord-/Südrichtung beträgt ca. 36 m, die maximale Tiefe in West-/Ostrichtung ca. 112 m.

#### **4.5. Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.



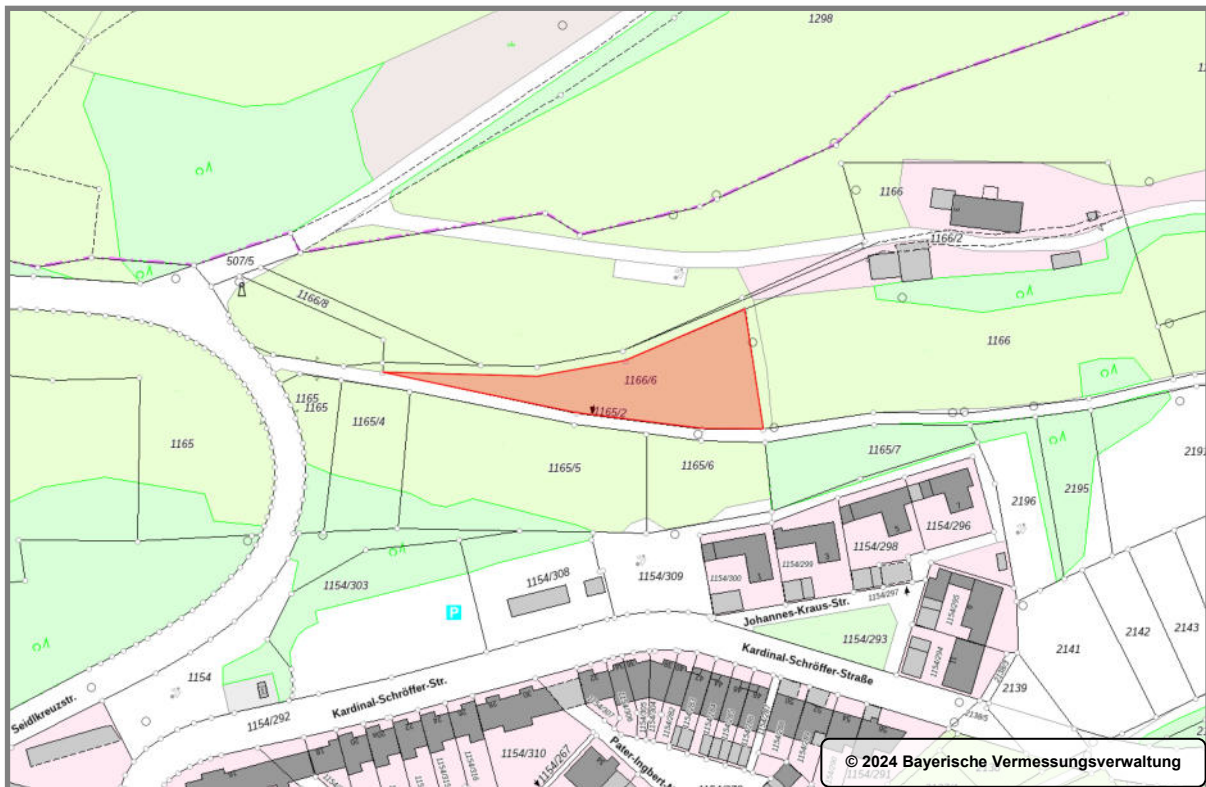
#### **4.6. Beschreibung**

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an einen teilweise geschotterten, teilweise begrünten Flurweg, Flurstück Nr. 1165/2, über welchen es von der öffentlichen Straße aus auch erreicht werden kann. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an unbebaute Nachbargrundstücke, Landwirtschaftsflächen.

Das Grundstück stellt sich als Landwirtschaftsfläche/Grünlandfläche dar und wird augenscheinlich gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücken abgemäht.

Das Grundstück stellt sich überwiegend eben dar, mit einer leichten Steigung von Nordwesten nach Südosten.

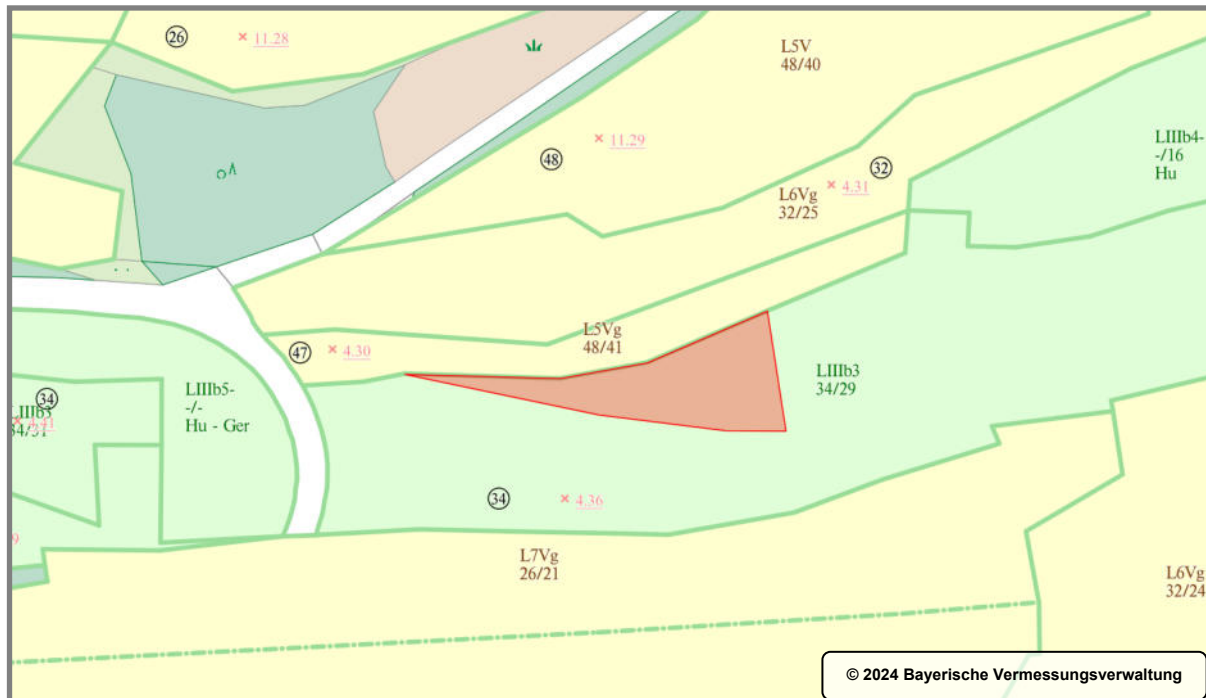
Freileitungen, Strommasten etc. sind weder auf dem Grundstück noch auf den Nachbargrundstücken vorhanden.





#### **4.7. Bodenschätzung**

<b>Kataster-Bezeichnung:</b>	Gemarkung Eichstätt, Flurstück Nr. 1166/6
<b>Lagebezeichnung:</b>	Im Buchtal
<b>Amtliche Fläche:</b>	1.656 m <sup>2</sup>
<b>Tatsächliche Nutzung:</b>	1.656 m <sup>2</sup> Grünland
<b>Bodenschätzung:</b>	1.656 m <sup>2</sup> Grünland (GR), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9° - 7,0°C (b), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 29, Ertragsmesszahl 480
<b>Gesamtertragsmesszahl:</b>	480



**Nutzungs-/  
 Pachtverhältnisse:**

Das Grundstück wird laut Auskunft vom Eigentümer des Nachbargrundstücks unentgeltlich abgemäht. Ein Pachtvertrag ist nicht vorhanden.

**Entwicklungs-  
 zustand des  
 Grundstücks:**

Es handelt sich gemäß § 3 (1) ImmoWertV um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft. Dies bedeutet, dass die Fläche nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist es als Fläche für die Landwirtschaft, Außenbereich, dargestellt. Es liegt im Bereich der Schutzzone des Naturparks Altmühltal und des Landschaftsschutzgebiets Altmühltal.

**Zusammenfassung:**

**Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster als Grünland dargestellt. Hinsichtlich seiner Größe und seiner Neigung ist das Grundstück mit überwiegend durchschnittlich, hinsichtlich seiner Form ist es unterdurchschnittlich einzustufen. Bezüglich der Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand und der Zufahrtsmöglichkeit über den südlich angrenzenden Flurweg handelt es sich um ein überdurchschnittliches landwirtschaftliches Grundstück.**

## **Erläuterung zu den Festlegungen für Acker- bzw. Grünland nach dem Bodenschätzungsgesetz:**

### **Klasse/Zustandsstufe/Entstehungsart/Klimastufe/Wasserverhältnisse**

Mit der Klasse werden geomorphologische Eigenschaften wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens dargestellt (Beispiel: L = Lehm, S = Sand, IS = lehmiger Sand, SI = sandiger Lehm, T = Ton).

Die Zustandsstufe gibt den Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens an. Die Stufe 1 (I bei Grünland) ist die beste, die Stufe 7 (III bei Grünland) die schlechteste Zustandsstufe.

Entstehungsart: D = Diluvium, V = Verwitterungsboden.

Klimastufe:

- a entspricht 8° C durchschnittlicher Jahreswärme (und höher)
- b entspricht 7,0 bis 7,9° C Jahresdurchschnitt
- c entspricht 5,7 bis 6,9° C Jahresdurchschnitt
- d entspricht tieferen Durchschnittstemperaturen (Gebirge).

Wasserverhältnisse: Es werden 5 Stufen unterschieden. Die Stufe 1 entspricht den besten, die Stufe 5 den schlechtesten Verhältnissen (z.B. stauende Nässe, saure Gräser oder besonders trockene Lagen).

### **Wertzahlen**

Die Ertragsfähigkeit wird durch Wertzahlen ausgedrückt. Die Zahl 100 ist dem besten Ackerboden zugeordnet. Beim Grünland ist 88 die höchste Wertzahl. Die Wertzahlen bringen die Unterschiede im Reinertrag zum Ausdruck, die bei allgemein üblicher Bewirtschaftung erzielt werden können. Die erste Wertzahl bringt die durch die Bodenbeschaffenheit bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck. In der zweiten Wertzahl sind die besonderen standortbezogenen Einflüsse (Geländeneigung, schädliche Einflüsse benachbarter Wälder, Kleinklima wie Frost- und Nebellagen usw.) berücksichtigt.

### **Ertragsmesszahl**

Die Ertragsmesszahl ist die Verhältniszahl der Ertragsfähigkeit und wird wie folgt errechnet:  
 Fläche in m<sup>2</sup> x 2. Wertzahl (Acker- bzw. Grünlandzahl) / 100.



**5. Wertermittlung**

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts* unter Berücksichtigung der im *gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und der *sonstigen Umstände des Einzelfalls*, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

**Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 - 43 ImmoWertV):**

Das Vergleichswertverfahren kommt regelmäßig zur Anwendung, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objektwerten möglich ist oder ein Vergleich rechnerisch gezogen werden kann, also z. B. bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, ggf. auch bei Reihenhäusern. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

**Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV):**

Das Ertragswertverfahren kommt regelmäßig bei Objekten zur Anwendung, bei denen eine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht, z. B. also bei Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, Eigentumswohnungen etc., ebenso bei Reihenhäusern, die sich zur Vermietung eignen.

**Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV):**

Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Herstellungskosten basiert. Es kommt dann zur Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bei der Wertbeurteilung im Vordergrund steht. Dies ist regelmäßig bei der Betrachtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben.

Gegenstand der Wertermittlung ist eine Fläche der Landwirtschaft (Grünland). Eine Bauerwartung ist auf absehbare Zeit nicht gegeben.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden unbebaute Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Der Grundstückswert wird im Wesentlichen durch entsprechende Bodenvergleichswerte (Kaufpreise aus dem Marktgeschehen, Bodenrichtwerte) ermittelt.

Mögliche Erträge aus öffentlichen Förderprogrammen sowie konkrete Ertragsmöglichkeiten aus Verpachtung spielen bei der Verkehrswertermittlung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken keine wesentliche Rolle. Der Ertragswert aus land-/forstwirtschaftlicher Nutzung liegt regelmäßig weit unter den Beträgen, welche sich für derartige Grundstücke aufgrund eines Marktvergleichs nach m<sup>2</sup>-Preisen ergeben.



## 5.1. Vergleichswert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs.1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV).

### 5.1.1. Bodenwertermittlung über Vergleichspreise

Der Sachverständige hat beim Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt um Auskunft aus der Kaufpreissammlung gebeten, welche am 16.02.2024 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt wurde.

Dabei konnten lediglich drei Verkäufe von **landwirtschaftlichen Flächen** in benachbarten Gemeinden aus dem Jahre 2023 mitgeteilt werden, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Verkauft im Jahr	Grundstücksgröße	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>
1	Schernfeld	2023	2.634 m <sup>2</sup>	5,00 €
2	Schönfeld	2023	20.271 m <sup>2</sup>	2,22 €
3	Eberswang	2023	1.052 m <sup>2</sup>	3,61 €

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Verkaufsfall mit der lfd. Nr. 1 um einen Verkauf von einer Landesbehörde an eine Bundesbehörde handelt und dieser Verkaufsfall keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr darstellt

Der Mittelwert der übrigen Kaufpreise liegt bei 2,92 €/m<sup>2</sup>.

Ein direktes Vergleichswertverfahren kann aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichskaufpreisen nicht durchgeführt werden.

### 5.1.2. Bodenwertermittlung über den Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte gebietstypischer Grundstücke und stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen (Richtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Abweichungen eines Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie dem Entwicklungszustand, den örtlichen Verhältnissen, der Art und dem Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt, haben regelmäßig Auswirkungen auf den Wert des Bodens, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt weist zum Stichtag 01.01.2022 für das Gemeindegebiet Eichstätt einen **Bodenrichtwert** für Grünlandflächen in Höhe von **3,00 €/m<sup>2</sup>** aus.

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1166/6**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **1.656 m<sup>2</sup>** und stellt sich als Grünlandfläche dar. Eine Bauerwartung ist auf absehbare Zeit nicht gegeben.

Die Größe und die Topographie (Neigung) sind für das Gemeindegebiet als durchschnittlich zu bezeichnen. Der Zuschnitt stellt sich unterdurchschnittlich dar.

Da vom Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt keine durchschnittliche Ertragsmesszahl ausgewiesen wird, ist eine Anpassung aufgrund der Ertragsfähigkeit des Grundstücks (basierend auf den Angaben aus der amtlichen Bodenschätzung) nicht durchzuführen.

Die Lage ist aufgrund der Positionierung in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand und der Zufahrtsmöglichkeit über den südlich angrenzenden Flurweg überdurchschnittlich. Der Gutachterausschuss im vergleichbaren Landkreis Nürnberger Land hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für derartige Grundstücke Vervielfältiger ausgewiesen, welche im Mittel das 2-fache des Bodenwerts gewöhnlicher Landwirtschaftsflächen betragen. Die Spanne liegt bei dem +/- 1,5-fachen, der Maximalwert ist mit dem 7-fachen angegeben. Im vorliegenden Fall wird der Vervielfältiger, im Mittel der Spanne, mit dem 2-fachen in Ansatz gebracht.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt hat in diesem Bereich keine signifikante Preisentwicklung der Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag stattgefunden.

Da vom Gutachterausschuss keine hinreichend übereinstimmenden Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert wurden, wird der genannte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 als Ausgangswert herangezogen und der Bodenwert aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

<u>Anpassungen (sachverständig geschätzt)</u>	<u>Faktor</u>
Größe	1,00
Topographie	1,00
Zuschnitt	0,90
Ertragsfähigkeit	1,00
Lage	2,00
Preisentwicklung	1,00

**Berechnung:**

$$3,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 2,00 \times 1,00 = 5,40 \text{ €/m}^2$$

$$1.656 \text{ m}^2 \times 5,40 \text{ €/m}^2 = 8.942 \text{ €}$$

**Vergleichswert des Grundstücks gerundet (auf volle 1.000 €)                      9.000 €**

**5.2. Wert der Lasten und Beschränkungen**

In Abteilung II des Grundbuchs von Eichstätt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 6920, sind – bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk – keine Eintragungen dargestellt.



## 6. Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung v. Marktwerten (Verkehrswerten) und  
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,  
9. Auflage 2020

#### **STUMPE – TILLMANN**

Versteigerung und Wertermittlung  
Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG,  
2. Auflage 2014

#### **SPRENGNETTER**

Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Bände I – III, Lehrbuch Bände IV – IX

#### **KRÖLL – HAUSMANN – ROLF**

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

#### **BauGB**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – i.d.F.  
der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung  
der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom  
14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **ImmoWertA**

ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermitt-  
lungsverordnung

#### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMVBS vom 05.09.2012

*Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur  
dar, auf eine umfangreichere Nennung wird verzichtet.*



## 7. Anlagen

- Bildliche Darstellungen

Ausfertigungs-Nr.: 607/24

Das Gutachten umfasst 19 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, wobei ein Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sowie die Verwendung des Gutachtens für eine andere als die vorgesehene Zweckbestimmung sind nicht gestattet. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

**Seite 19**

des Gutachtens vom 29.02.2024

Amtsgericht Ingolstadt

Geschäftszeichen 2 K 115/23



**Blick von der Straße Rupertiberg aus nach  
Südosten auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick vom südlichen Flurweg aus nach  
Osten auf das Bewertungsgrundstück**