



Matthias Biederbeck
26.03.2026
14:13:23 +01

Dr. Fischer partners
Sachverständige GmbH

Geschäftsführer
Matthias Biederbeck
Dr. Kai Fischer

26.03.2026 DrFipa-MBI
Az.: L3227/2025

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.
Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS
Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus,
Wirtschaftsgebäuden und land- und forstwirtschaftlichen Flächen
Flurstücke Nrn. 2609, 2630 und 2631
in der Gemarkung Niederviehbach

Zweck:
Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Antragsteller:
siehe Beiblatt

Antragsgegner:
siehe Beiblatt

Eigentümer:
siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Az.: 3 K 49/25

Süd

Liebherrstraße 2
80538 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 937 90 0
Fax +49 (0)8765 937 90 19

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubuurn
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Nord

Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

info@drfipa.de
www.drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Dr. Fischer partners
Sachverständige GmbH
AG Landshut HRB 14983
Sitz: Bruckberg

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e.G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Sparkasse Landshut
IBAN: DE87 7435 0000 0021 0402 81
BIC: BYLADEM1LAH

Kurzbeschreibung

Objekt(e): Anwesen mit Wohnhaus (Abriss) auf Flurst. Nr. 2630 und zwei landwirtschaftliche Flächen

Tatsächliche Nutzung gemäß LK						
Flurstück Nr.	Gebäude- u. Freifläche (GF) m ²	unkult. Fläche m ²	Acker A, AGr m ²	Grünland Gr, GrA m ²	Zwischen- summe LF m ²	Wald, Gehölz m ²
2609			7.918		7.918	
2630	3.914					
2631	432	770	58.705	63	58.768	152
Gesamt	4.346	770	66.623	63	66.686	152
						71.954

Lagepläne: siehe Anlagen 1 bis 2.1

Lage: Anwesen Schlott 1, ca. 1 km südöstliche von Niederviehbach, ca. 8 km westlich von Dingolfing und 20 km nordwestlich von Landshut, keine Geschäftslage

Lichtbilder: siehe Anlagen 5.0 bis 5.30

Oberfläche: eben bis leicht geneigt

Zuwegung: vorhanden

Flächennutzungsplan: Flurst. Nr. 2630: Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff, restliche Flächen: Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB)

Bebauungssatzung: nicht vorhanden

Erschließung: Flurst. Nr. 2630: Strom, Wasser, kein Kanalanschluss, Abwasserentsorgung über Jauchegrube, keine EK nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG erhoben
 restliche Flächen: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: keine bzw. nicht bekannt

Verpachtung: die Pachtverträge der landwirtschaftlichen Flächen wurden zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt, Wohnhaus und Hofstelle sind nicht vermietet/verpachtet

Gewerbebetrieb: nein

Lasten und Beschränkungen: Flurst. Nr. 2630: Wohnungsrecht (auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen)
 Flurst. Nr. 2631: Starkstromleitungsrecht (siehe Beiblatt 2)
 alle Flurstücke: Zwangsversteigerungsvermerk

Ökologische Altlasten: kein Verdacht bzw. nicht bekannt

Energieausweis: liegt nicht vor

Entwicklungszustand: Fläche für die Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft, Acker, z.T. unkultivierte Fläche/Gehölz
 Hofstelle auf Flurst. Nr. 2630 faktisches baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 BauGB, planerischer Außenbereich, kein allgemeines Baurecht, Wohnhaus mit Umgriff und Hofstelle
 Sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Hofbereich auf Flurst. Nr. 2631, eigenständig nicht wirtschaftlich als Hofbereich nutzbar

Zubehör: 33.550,00 €, siehe Kapitel 8

Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte					
Flurst. Nr.	Größe in m ²		Verkehrs-/Marktwert, unbelastet		
	einzel	gesamt	€	€ gerundet	€/m ²
2609	7.918	7.918	128.588,32	128.600,00	16,24
2630*	3.914	3.914	62.739,60	62.700,00	16,03
2631	60.122	60.122	1.034.546,00	1.034.500,00	17,21
Gesamt	71.954	71.954	1.225.873,92		17,04
Gesamt <u>gerundet ohne</u> Zubehör			<u>1.225.900,00</u>		17,04
Wert des Zubehörs auf Flurst. Nr. 2630			33.550,00	33.600,00	
Gesamt mit Zubehör			1.259.423,92		
Gesamt gerundet mit Zubehör			1.259.400,00		

*Vergleichswert Boden abzgl. Freilegungskosten

Wird das Anwesen als Einheit betrachtet, so kann dessen Verkehrswert von der Summe der Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Grundstücke abweichen, da sich bei möglichen Wirtschaftseinheiten Nutzungsvorteile (z.B. günstigere Größe, Ausformung und Nutzung) im Vergleich zur Einzelbewertung ergeben können.

Diese Kurzbeschreibung/Zusammenstellung gilt nur im Gesamtkontext des Gutachtens unter den im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen und Ausschlusskriterien.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	6
1.1	Bewertungsobjekte	6
1.2	Zweck	7
1.3	Ortstermin	7
1.4	Art der Wertermittlung	7
1.5	Unterlagen	9
1.6	Urheberrecht und ergänzende Hinweise	10
2	Lagemerkmale	13
2.1	Makrolage	13
2.2	Mikrolage	16
2.3	Immissionen	17
2.4	Demografische Entwicklung	17
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	18
3	Beschreibung der Wertermittlungsobjekte	21
4	Rechtliche Grundlagen	22
4.1	Grundbuch	22
4.2	Liegenschaftskataster	23
4.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	25
4.3.1	Planerische Grundlagen	25
4.3.2	Baurecht	25
5	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	26
5.1	Grundstückszustand	26
5.1.1	Nutzungsmöglichkeit	26
5.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	27
5.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	29
5.1.4	Wasserschutzgebiet	29
5.1.5	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	29
5.1.6	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	30
5.1.7	Denkmalschutz	31
5.2	Weitere Grundstücksmerkmale	32
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	32
5.2.2	Lasten und Beschränkungen	33
5.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	34
5.2.4	Verpachtung	35
6	Entwicklungszustand	35
7	Verkehrs-/Marktwertermittlung	37
7.1	Bodenrichtwerte	37
7.2	Grundstückspreise	38
7.3	Auswertung	39
7.3.1	Allgemeines	39
7.3.2	Baureifes Land	41
7.3.2.1	Lokalisierung	41
7.3.2.2	Ausscheiden von Kaufpreisen	42
7.3.2.3	Anpassen von Kaufpreisen	42
7.3.2.4	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	42
7.3.2.5	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	44

7.3.2.6	Basiswert (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)	48
7.3.3	Baureifes Land im Außenbereich	48
7.3.4	Landwirtschaftliche Flächen	53
7.3.4.1	Lokalisierung	53
7.3.4.2	Ausscheiden von Kaufpreisen	55
7.3.4.3	Anpassen von Kaufpreisen	57
7.3.4.4	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	57
7.3.4.5	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	61
7.3.4.6	Basiswerte (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)	66
7.4	Werteinstufung	67
7.4.1	Flurstück Nr. 2609	67
7.4.2	Flurstück Nr. 2630	68
7.4.2.1	Bodenwertermittlung	70
7.4.2.2	Gebäudewertermittlung	70
7.4.2.3	Verkehrs-/Marktwert	77
7.4.3	Flurstück Nr. 2631	84
8	Zubehör	86
9	Ergebnis	88

Anlage	1	Übersichtslageplan, Auszug aus der Topografischen Karte, M 1 : 200.000
Anlagen	2.0 bis 2.1	Auszüge aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1:2.800 und M 1:1.000
Anlage	3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	4.0	Auszug aus dem BayernAtlas Plus (Thema Umwelt und Naturgefahren, Hochwasser), Wassersensible Bereiche, festgesetzte Überschwemmungsgebiete
Anlage	4.1	Auszug aus dem BayernAtlas Plus (Thema Umwelt und Naturgefahren, Natur), Biotopkartierung Flachland
Anlagen	5.0 bis 5.30	Fotos Nr. 1 bis 62 vom Ortstermin

Die Anlagen 3 bis 4.1 sind in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens zur Veröffentlichung im Internet aus Datenschutzgründen nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrs-/Marktwert der Versteigerungsobjekte ermittelt werden. Hierbei soll für jedes Objekt ein gesonderter Wert bestimmt werden, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Auftrag

Auftrag mit Beschluss des AG Landshut vom 05.05.2025.

Bewertungsstichtag

Qualitätsstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Bestand/Zustand:	Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 22.07.2025
Wertstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

1.1 Bewertungsobjekte

Anwesen auf Flurst. Nr. 2630 der Gemarkung Niederviehbach, sowie die benachbarten landwirtschaftliche Flächen Nr. 2609 und 2631.

Versteigerungsobjekte lt. Beschluss:

Amtsgericht Landau a.d. Isar, Grundbuch von Niederviehbach, Blatt 1973				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
1	2609	Feldkirchener Feld	Landwirtschaftsfläche	7.918
2	2630	Schlott 1	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	3.914
3	2631	Nähe Schlott	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	60.122
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Gesamt				71.954

Im vorliegenden Fall ist der Umfang der Wald-/Gehölzfläche gering. Aus diesem Grund wird diese Wald-/Gehölzfläche vom Unterzeichner bewertet und nicht vom Forstsachverständigen Karl Heinz Hellinger. Die beweglichen Gegenstände (Zubehör) werden frei geschätzt.

Siehe auch Kapitel 4.1, 4.2 und Anlagen 1 bis 2.1.

Grundbuch

AG Landau a.d. Isar von Niederviehbach, Blatt 1973, siehe Kapitel 4.1.

Eigentümer

siehe Beiblatt

1.2 Zweck

Das Gutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft erstellt.

1.3 Ortstermin

Am 22.07.2025 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 03.07.2025 zum Ortstermin eingeladen und das Amtsgericht über den Ortstermin benachrichtigt.

Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

1.4 Art der Wertermittlung

Laut Auftrag ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

Wertermittlungsverfahren

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Wahl des Verfahrens ist abhängig von 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.

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 und § 40 ImmoWertV auf der Basis von Vergleichspreisen

und/oder Bodenrichtwerten. Sollten keine geeigneten Vergleichspreise bzw. sollte keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen, wird der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV ermittelt.

Grundstückswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren scheidet i.d.R. als Wertermittlungsverfahren für die Grundstückswertermittlung der bebauten Grundstücke aus, da keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichsobjekte bzw. Vergleichspreise für vergleichbare Objekte vorliegen. Daher wird die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV, bei ertragsorientierten Objekten (Renditeobjekten)¹ und nach dem Sachwertverfahren, gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV, bei sachwertorientierten Objekten² vorgenommen.

Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwerts nach § 194 BauGB aus dem/den Verfahrenswert(en) der/des herangezogenen Wertermittlungsverfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Methodisches Vorgehen

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten und/oder Kaufpreisen ermittelt. Der Gebäudewert wird im Rahmen der Sachwertermittlung in Anlehnung an die ImmoWertV bestimmt, da es sich um keine Renditeobjekte handelt.

¹ In erster Linie ist die Erzielung nachhaltiger Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Die Rentierlichkeit steht im Vordergrund (z.B. Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke).

² In erster Linie ist der verkörperte Sachwert bzw. es sind in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Der Besitz i.V.m. der Eigennutzung stehen im Vordergrund (z.B. selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücke).

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben und Beschluss des AG Landshut vom 05.05.2025
- Grundbuch des AG Landau a.d. Isar von Niederviehbach, Blatt 1973 vom 14.04.2025
- Flurstücks- und Eigentüternachweise aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar vom 10.04.2025
- Übersichtslageplan, M 1:200.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1:1.000 und M 1:2.800
- Auszüge aus dem BayernAtlas (Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche, Biotope, Landschaftsschutzgebiet, Ökoflächenkataster, Bodendenkmäler)
- Auskunft des Landratsamts Dingolfing-Landau zu Altlasten vom 23.07.2025
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025
- Auskunft der Überlandzentrale Wörth/l.-Altheim Netz AG vom 06.11.2025
- Auskunft des Zweckverbands Wasserversorgung Isar-Vils vom 15.12.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 29.01.2026
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Dingolfing-Landau lt. Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-Bayern
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Landshut vom 29.01.2026 und 03.02.2026
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Dingolfing-Landau zum Stichtag 31.12.2024, veröffentlicht am 23.12.2025
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, Bezugszeitraum 2024 (Stichtag 31.12.2024), veröffentlicht im April 2025
- Pachtverträge (landwirtschaftliche Flächen)
- Schreiben des Antraggegners vom 09.07.2025 zur Beendigung der Pachtverhältnisse

1.6 Urheberrecht und ergänzende Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien ein Urheberrecht. Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslagepläne, Stadtpläne, Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, Luftbilder) ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Für Kopien des Auftraggebers und die Verbreitung/Veröffentlichung - auch im Internet - durch den Auftraggeber oder durch eine von ihm legitimierte Stelle im Rahmen und für die Dauer des Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungsverfahrens gilt die Genehmigung als erteilt.

Die Bearbeitung und die Umgestaltung des Gutachtens dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verfassers durchgeführt, veröffentlicht und verwertet werden. Das Gutachten darf nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des Verfassers für TDM- und KI-basierte Nutzungen verwendet werden.³ Der Verfasser behält sich vor gegen eine unrechtmäßige Verwendung des Gutachtens Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

³ TDM: Text und Data Mining ist ein Sammelbegriff für verschiedene Verfahren der automatisierten Analyse von einzelnen oder mehreren digitalen oder digitalisierten Werken, um daraus Informationen z.B. über Muster, Trends und Korrelationen zu gewinnen.

Beschreibungen des Grundstücks bzw. der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtererstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte⁴ sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Es wurden keine Boden-, Wasser-, Luftuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Auftragsgemäß wurde nicht untersucht, ob Beeinträchtigungen durch etwaige Altlasten, Boden-, Wasser-, Luftschadstoffe, sonstige Bodenverunreinigungen oder Kontaminationen, Gebäudeschadstoffe, gesundheitsgefährdende Stoffe und/oder Ähnliches bestehen. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz, Mauerwerk, Decken und sonstigen Bauteilen vorgenommen. Rohrleitungen (z. B. Wasserleitungen) wurden nicht auf Rohrfraß bzw. Dichtigkeit überprüft.

Die Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht. Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wurde nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Konkrete Feststellungen und die Berücksichtigung der Anforderungen der EnEV und auch gesonderte Feststellungen eines Spezial-Sachverständigen zur energetischen Ausstattung und zum energetischen Zustand von Bauteilen oder Gebäuden waren nicht Gegenstand des Auftrages.

⁴ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird zur Wertermittlung die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und der vorgeschriebenen Abstandsflächen⁵ wurde nicht vorgenommen.

Das Zubehör wurde nicht auf seinen Zustand oder seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit überprüft. Soweit nicht ausdrücklich anders im Gutachten vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt. Der Standort, der Umfang, die Ausstattung und der Zustand bzw. die Qualität des Zubehörs können sich vom Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bis zum Zwangsversteigerungstermin - z.B. im Rahmen der Bewirtschaftung - verändern.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-) Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

In den angesetzten Bewertungszahlen ist bezüglich des Zubehörs und der baulichen Anlagen die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten.

⁵ Z.B. gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

2 Lagemerkmale

2.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing-Landau
Kreisstadt:	Dingolfing
Gemeinde:	Niederviehbach, ca. 2.733 Einwohner (30.09.2025)
Ort:	Niederviehbach, zwischen Dingolfing (ca. 8 km) und Landshut (ca. 20 km), südöstlich von Wörth a.d. Isar (ca. 3,5 km)
Gemarkung(en):	Niederviehbach
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
Agrargebiet:	5, Tertiär Hügelland (Nord)
Flurstück(e):	Nr. 2609, 2630 und 2631, das Anwesen auf Nr. 2630 und die beiden angrenzenden Flurstücke liegen ca. 1 km östlich von Niederviehbach, an der Kreisstraße DGF 1, nahe dem Weiler „Schlott“, siehe Anlagen 1 bis 2.1

Entfernungen sind in km Luftlinie (ca.) angegeben.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Topographische Karte



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Basiskarte: Topographische Karte, Maßstab 1:100.000, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender. Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 17.03.2026.

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	DGF 1 angrenzend, DGF 4 (ca. 0,8 km westlich)
Staatsstraße(n):	St 2074 (ca. 2,5 km nördlich)
Bundesstraße(n):	B 299 (ca. 18 km südwestlich), 15 n (ca. 13 km westlich), B 20 (ca. 23 km östlich)
Bundesautobahn:	A 92 München – Deggendorf (AS Wörth a.d. Isar, ca. 5,6 km nordwestlich)
Bahnanschluss:	Wörth a.d. Isar
Flugplatz/-hafen:	München (MUC), ca. 50 km südwestlich

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Niederviehbach
Grundschule:	Loiching
Mittelschule:	Niederviehbach
Realschule:	Niederviehbach, Dingolfing
Gymnasium:	Dingolfing

Hochschule: Landshut, Deggendorf, Straubing, Passau, Regensburg, München

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Güter des täglichen Bedarfs sind in Wörth a.d. Isar und Dingolfing verfügbar. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Veranstaltungen und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind in Landshut und Landau a. d. Isar zu finden.

Wirtschaftsstandort

Niederviehbach verfügt über eine mittlere bis gute Infrastruktur. Die BAB A 92, die B 20 und die B 15/15 n bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist neben den üblichen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besonders durch den Automobilbauer BMW in Dingolfing und den weiteren Standorten Niederviehbach, Kronwieden, Wallersdorf, und Unterhollerau geprägt. Hinzu kommen u.a. Zulieferer der Automobilindustrie sowie Logistikbetriebe entlang der BAB A 92 als Arbeitgeber.

Im Landesentwicklungsprogramm ist Dingolfing als Oberzentrum und Landau a.d. Isar als Mittelzentrum dargestellt. Die Gemeinde Niederviehbach ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025⁶ belegt der Landkreis Platz 29 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Stärke- und Dynamikindikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und soziale Lage.

⁶ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>, Abrufdatum 25.02.2026.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Dingolfing-Landau liegt mit 4,0 % unter dem bayerischen Durchschnitt (4,4 %, Berichtsmonat Januar 2026).

2.2 Mikrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild + Beschriftung (Flurst. Nr. 2630 (Hofstelle), 2631 nördlich und 2609 südlich der DGF 1)



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Basiskarte: Luftbildkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender, Copernicus Sentinel-2 der EU, Datenbezug 2018, verarbeitet durch BKG, Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 17.03.2026.

Ortslage:	Die ehem. Hofstelle (altes Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude) befindet sich ca. 1 km östlich von Niederviehbach, westlich bis südwestlich des Weilers „Schlott“, südlich und nördlich der DGF 1. Die Bewertungsgrundstücke liegen nebeneinander. Die Entfernung zur Bebauung in Niederviehbach „Am Grafenberg“ und „Bergstraße“ sowie „Bergäcker“ beträgt zwischen ca. 335 und 482 m.
-----------	---

Wohnlage:	Die Wohnlage ist gemäß Capital-Immobilienkompass als mittel zu klassifizieren. ⁷ Sie ist ländlich geprägt.
Geschäftslage:	keine
Straßen-/Verkehrsanbindung:	direkt angrenzend an die Kreisstraße DGF 1
Nutzungen in Umgebung:	Land- und Forstwirtschaft, östlich Weiler Schlott mit bebauten Anwesen

2.3 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁸ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁹ liegt für die Umgebung des Objekts keine Belastung durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm vor.

Im Ortstermin konnten keine Immissionen wahrgenommen werden, die über ein übliches örtliches Maß, insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung aus der Landwirtschaft, hinausgehen.

2.4 Demografische Entwicklung

Gemäß § 2 (2) ImmoWertV sind bei der Wertermittlung auch die demografischen Entwicklungen des Gebiets zu berücksichtigen.

Demografiedaten	Bayern	Niederbayern	Landkreis Dingolfing-Landau	Gemeinde Niederviehbach
	2023 bis 2043			2019 bis 2033
Bevölkerungsveränderung	4,3%	6,4%	9,6%	5,9%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	zunehmend
Durchschnittsalter 2023/2019	44,2	44,6	43,7	44,2
Durchschnittsalter 2043/33	45,4	46,2	45,5	47,3
Veränderung	2,7%	3,6%	4,1%	7,0%
Jugendquotient 2023/2019	31,3	31,3	30,7	26,6
Jugendquotient 2043/2033	32,8	33,6	32,4	26,8
Veränderung	4,8%	7,3%	5,5%	0,8%
Altenquotient 2023/2019	35,5	32,7	32,7	28,0
Altenquotient 2043/33	44,4	43,7	43,7	45,4
Veränderung	25,1%	33,6%	33,6%	62,1%

⁷ Vgl. Capital-Immobilienkompass, <https://www.capital.de/immobilien-kompass/>, Abruf: 04.11.2025.

⁸ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de, Abruf: 04.11.2025.

⁹ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 04.11.2025.

Im Landkreis Dingolfing-Landau wird sich die Bevölkerung anhand von Modellberechnungen von 2023 bis 2043 um voraussichtlich ca. +9,6 % (= Einstufung „stark zunehmend“) und in der Gemeinde Niederviehbach von 2019 bis 2033 um ca. +5,9 % („zunehmend“) verändern.¹⁰ Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt eine Zunahme in Höhe von +6,4 % erwartet („zunehmend“). Es wird deutlich, dass der Landkreis für die Bevölkerung attraktiv ist.

Der Anteil der jüngeren Bevölkerung mit einem Alter bis unter 40 Jahre und die Altersgruppe von 40 bis unter 65 Jahre wird im Landkreis abnehmen und der Anteil der älteren Bevölkerung über 65 Jahre zunehmen. Aus den v.g. Gründen ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 43,7 Jahren (2023) auf ca. 45,5 Jahre (2043, = +4,1 %) zu erwarten. Das Durchschnittsalter wird in der Gemeinde Niederviehbach von 2019 bis 2033 stärker ansteigen (2033, = +7,0 %) als im Landkreis Dingolfing-Landau und in Bayern.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

In der Gemeinde Niederviehbach ist aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen bis wachsenden Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden (zurzeit) von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen aber auch für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nachgefragt.¹¹

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 bzw. 553, Demographie-Spiegel Bayern bzw. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen, Berechnungen für Städte, Gemeinden, Landkreise, Regierungsbezirke und Bayern. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

¹¹ BLW Heft 4, 23.01.2026: 50 Hektar täglicher Flächenverlust – Boden ist eine wichtige Ressource landwirtschaftlicher Produktion. Mit Hinweis auf Zahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis). Zwischen 2021 und 2024 gingen in Deutschland jeden Tag ca.

Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.¹² Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte, wie Immobilien, hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

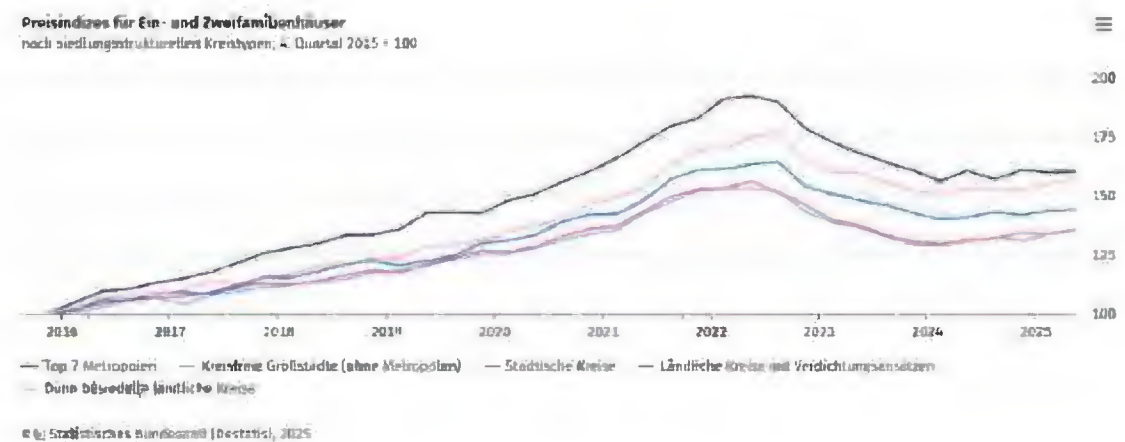
Seit ca. dem dritten/vierten Quartal 2022 ist unter dem Einfluss geopolitischer Veränderungen, der gestiegenen Inflation einschließlich stark gestiegener Baukosten und des höheren Zinsniveaus eine Verunsicherung an den Immobilienmärkten festzustellen. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist, wie auch in anderen Teilmärkten, z.T. eine nur noch abgeschwächte Preissteigerung, z.T. eine Stagnation auf hohem Niveau und z.T. ein (leichter) Rückgang des Preisniveaus zu verzeichnen. Bei Wohn- und Gewerbeimmobilien sind bereits z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar.

Auch wenn sich das Preisniveau in 2024 bei Wohn- und Gewerbeimmobilien z.T. wieder geringfügig erholt hat, liegt es noch unter dem vor Ausbruch des Ukrainekriegs.

50 ha Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke verloren – etwa 70 Fußballfelder: Im Zeitraum 2020 bis 2023 waren es täglich ca. 51 ha.

¹² Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10–13.
So teuer wie ein Haus, Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, 37/2016, S. 6.
Bodenpreise steigen erneut, BLW 36/2019 vom 06.09.2019, S. 52–54.
Bodenpreise fahren sich fest, BLW 36/2021 vom 10.09.2021, S. 43–45.
Bodenpreise erreichen neue Rekordwerte, BLW 46/2023 vom 17.11.2023, S. 25, 26.
Bodenpreise: Anstieg flacht ab, BLW 32/2024 vom 09.08.2024 (https://www.digitalmagazin.de/marken/blw/hauptheft/2024-32/betriebsfuehrung/049_bodenpreise-anstieg-flacht-ab).

Abb.: Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreistypen¹³

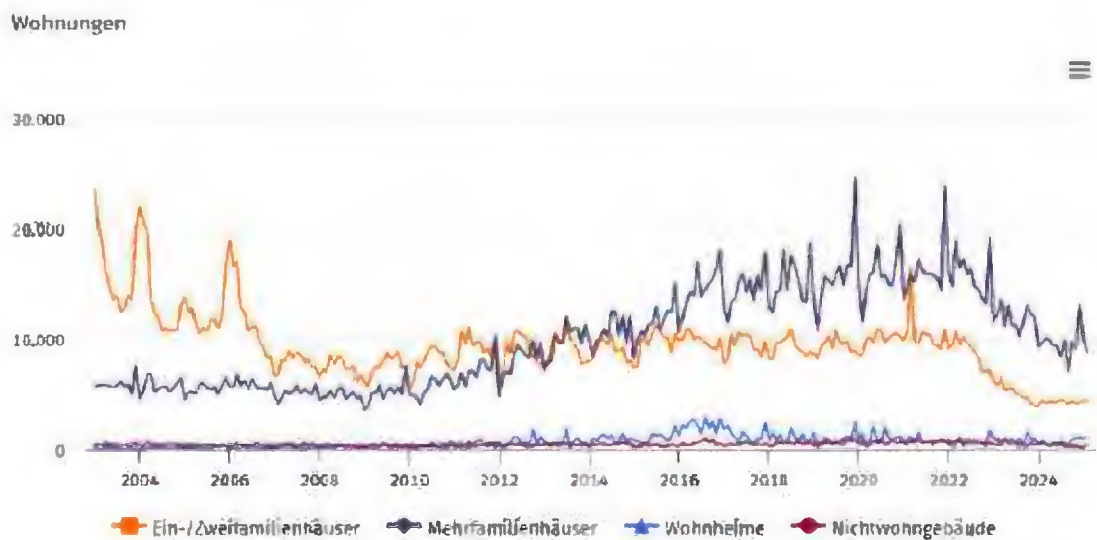


Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

Abb.: Anzahl genehmigter Wohnungen im Neubau nach Gebäudeart¹⁴

Anzahl genehmigter Wohnungen im Neubau nach Gebäudeart ⓘ



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

¹³ https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen. Abruf: 30.04.2025.

¹⁴ https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_baugenehmigungen_wohnungen. Abruf: 30.04.2025.

3 Beschreibung der Wertermittlungsobjekte

Flurstück Nr. 2609	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Acker
Größe:	7.918 m ²
Ausformung:	länglich rechteckige Ausformung, annähernd regelmäßig, Länge im Westen ca. 107 m und im Osten ca. 141 m, Breite ca. 59 bis 66 m
Topografie:	eben bis leicht geneigt, leicht gewellt
Zuwegung:	asphaltierte Straße im Norden (DGF 1) und asphaltierter Weg im Westen

Flurstück Nr. 2630	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	<u>TF Wohnhaus mit Umgriff</u> : bebaut mit Wohnhaus (Schlott 1) <u>TF Hofbereichsfläche</u> mit Wirtschaftsgebäuden (ehem. Stall, Stadel 1 bis 3, altes Bienenhaus, Grünfläche)
Größe:	3.914 m ²
Ausformung:	trapezförmig Breite (südliche Straßenfront): ca. 65 m, nördliche Grenze: ca. 71 m Tiefe: ca. 55 m bis 75 m
Topografie:	eben bis leicht geneigt
Zuwegung:	asphaltierte Straße (DGF 1)

Flurstück Nr. 2631	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Acker, z.T. Grünfläche (Hofbereich), z.T. unkultivierte Fläche (Graben), z.T. Gehölz
Größe:	60.122 m ²
Ausformung:	L-förmig, Länge ca. 336 m (im Norden) bis. 374 m, Auskragung nach Süden durchschnittlich ca. 94 m, Breite ca. 71 m im Südosten und ca. 194 m im Nordosten
Topografie:	geneigt (nach Osten, Nordosten)
Zuwegung:	asphaltierte Straße im Westen, Grasweg im Norden

Umgebung:

Land- und forstwirtschaftliche Flächen, angrenzend bzw. in der Nähe befinden sich die Weiler „Geltenhof“ und „Schlott 2 bis 5“.

4 Rechtliche Grundlagen

4.1 Grundbuch

Nachfolgend werden die für die Wertermittlung wesentlichen Informationen des Grundbuchs dargestellt. Es handelt sich dabei um eine zusammenfassende, auszugsweise Übersicht. Maßgeblich ist jeweils das Originalgrundbuch.

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Landau a.d. Isar, Grundbuch von Niederviehbach, Blatt 1973				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
1	2609	Feldkirchener Feld	Landwirtschaftsfläche	7.918
2	2630	Schlott 1	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	3.914
3	2631	Nähe Schlott	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	60.122
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Gesamt				71.954

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen ¹⁵
1	1, 2, 3 u.a.	2609, 2630, 2631	Leibgeding für XX, löschbar bei Todesnachweis, eingetragen am 15.09.1960 und umgeschrieben am 23.09.2011.
2	2	2630	Wohnungsrecht auf die Dauer des ledigen Standes für XX; eingetragen am 15.09.1960 und umgeschrieben am 23.09.2011.
3	3	2631	Starkstromleitungsrecht für XX, eingetragen am 13.01.1970 und umgeschrieben am 23.09.2011.
13	1, 2, 3	2609, 2630, 2631	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 11.04.2025

¹⁵ Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.

Das unter lfd. Nr. 1 eingetragene Leibgeding und das unter lfd. Nr. 2 eingetragene Wohnungsrecht sind auftragsgemäß nicht zu bewerten. Beide bleiben deshalb unberücksichtigt.

4.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹⁶ und Wertzahlen¹⁷ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster												
Tatsächliche Nutzung gemäß LK							Flächen in der Bodenschätzung					
Flurstück Nr.	Gebäude- u. Freifläche (GF) m²	unkult. Fläche m²	Acker A, AGr m²	Grünland Gr, GrA m²	Zwischen- summe LF m²	Wald, Gehölz m²	Gesamt m²	Acker A, AGr m²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m²	Klasse Wertzahlen	Boni- tät BP
2609			7.918		7.918		7.918	7.145 SL3D 59/57				
2630	3.914						3.914	773 sL3Lö 67/64				58
2631	432	770	58.705	63	58.768	152	60.122	nicht geschätzt				
								45.173 sL3Lö 70/66				
										11.064 LIlb2 58/55		
										3.096 LIlb2 48/44		
										120 LIlb2 58/57		
								55 sL2Lö 75/67		30 LIlb2 52/48		
Gesamt	4.346	770	66.623	63	66.686	152	71.954	53.146		14.310		62

Gemäß Liegenschaftskataster werden die zu bewertenden Flurstücke wie folgt genutzt:

Gebäude- und Freiflächen	4.346 m²
unkultivierte Fläche	770 m²
Acker	66.623 m²
Grünland	63 m²
Wald, Gehölz	152 m²

Die Grundstücksgrößen gemäß Liegenschaftskataster stimmen mit den Grundbuchangaben überein.

¹⁶ Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.
¹⁷ Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu- oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

Die vorherrschenden Bodenarten der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Lehm (L), sandiger Lehm (sL) und stark lehmiger Sand (SL). Die Bonitäten liegen zwischen 44 und 67 BP. Der Mittelwert aller Flächen beträgt 62 BP, was bei Acker einer (leicht) überdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹⁸

Ackerschätzung:

- Zustandsstufe 2: noch tiefgründiges Bodenprofil mit günstigen bodenphysikalischen Eigenschaften, geringe bis mittlere Lagerungsdichte, mittlere bis hohe Humusgehalte, keine rezente Veräussungsmerkmale, auch Unterboden noch durch Humus geprägt
- Zustandsstufe 3: entspricht einer mittleren Ertragsfähigkeit, humushaltige mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch Durchwurzelung zulässt
- Zustandsstufe 5: geringere Ertragsfähigkeit, ca. 10 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt
- Entstehung: D = Diluvium, Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind.
Lö = Löß, wertvollste Böden, die durch Windanwehungen entstanden sind.

Grünlandschätzung:

- Bodenstufe II/III: entspricht in etwa den Zustandsstufen 3 bis 5 bzw. 5 bis 7 des Ackerschätzungsrahmens,
Zustandsstufe 7: sehr flachgründige Böden mit geringmächtiger Krume, geringer Humusgehalt bis scharfes Absetzen der Krume, Bleichzone, Grenze zwischen Krume und rohem Untergrund, Verdichtungen des Untergrunds, stark eingeschränkte Durchwurzelbarkeit, i.d.R. Entkalkung und Versauerung vorhanden
- Wasserstufe: Stufe 2: frische bis (mäßig) feuchte Lagen, keine Staunässe

¹⁸ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

4.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

4.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan Gemeinde Niederviehbach

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025 der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan die planerische Grundlage (Anlage 3). Er wurde am 30.03.2009 genehmigt und am 16.04.2009 rechtswirksam.

Darstellung

Flurst. Nr.	Darstellung
2609	Fläche für die Landwirtschaft, Nutzung Acker
2630	Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff, landschaftl. Vorbehaltsgebiet ¹⁹
2631	Fläche für die Landwirtschaft, Nutzung Acker, landschaftl. Vorbehaltsgebiet
Benach- barte Flächen	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, landschaftl. Vorbehaltsgebiet (nördliche Flächen)

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß

§ 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

Trifft für die Bewertungsgrundstücke nicht zu.

4.3.2 Baurecht

Grundstücke im planerischen Außenbereich

Im planerischen Außenbereich besteht aus sachverständiger Sicht kein allgemeines Baurecht. Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (§ 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) ist eine bauliche Nutzung möglich.

Im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB und den sonstigen

¹⁹ In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, die in den Regionalplänen ausgewiesen sind, haben Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung konkurrierender Nutzungen besonderes Gewicht.

Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB. Im ersten Fall muss das Vorhaben z.B. einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder eine der anderen Voraussetzungen des § 35 (1) erfüllen (Privilegierung). In beiden Fällen ist eine Bebauung nach dem BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

In § 3 ImmoWertV wurde die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 35 BauGB nicht ausdrücklich erwähnt. Es würde sonst ggf. die Gefahr bestehen, dass potenziell der Außenbereich in seiner Gesamtheit als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen wäre.

Für Grundstücke bzw. Teilflächen im planerischen Außenbereich besteht aus den v.g. Gründen kein allgemeines Baurecht, wie nach § 30 oder 34 BauGB.

5 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

5.1 Grundstückszustand

Siehe dazu § 2 Abs. 3 ImmoWertV.

5.1.1 Nutzungsmöglichkeit

Nach § 11 (1) ImmoWertV ist zu prüfen, ob für die Bewertungsflächen eine anderweitige Nutzung mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten ist. Laut Schreiben der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025 sind für die zu bewertenden Flächen Nrn. 2609, 2630 und 2631 in absehbarer Zeit keine höherwertigeren planerischen Nutzungsmöglichkeiten als die vorhandenen zu erwarten.

5.1.2 Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV²⁰ sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt.

Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Gemäß Schreiben des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 23.07.2025 sind die Bewertungsflächen nicht im Altlastenkataster (ABuDIS) erfasst. Dem Landratsamt liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast auf den Flächen vor. Die aktuelle Auskunft spiegelt jedoch nur den momentan erfassten Datenstand nach ABuDIS wider, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.

Bodenverhältnisse

Gemäß BayernAtlas Geologie/Boden (Digitale Geologische Karte von Bayern und Übersichtsbodenkarte von Bayern)²¹ werden die örtlichen Verhältnisse wie folgt beschrieben:

Flurstück Nr. 2609	
Geologische Einheit:	Lehm, Löss oder Lösslehm
Gesteinsbeschreibung:	Schluff, tonig, sandig, z.T. feinsandig, karbonatisch, z.T. feinsandig, karbonatfrei, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm
Boden:	überwiegend 8a: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) z.T. 4a: überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)

²⁰ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

²¹ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>. Abruf: 04.11.2025.

Flurstück Nr. 2630	
Geologische Einheit:	Löß oder Lößlehm, z.T. künstlich verändertes Gelände (süd-östlicher Randbereich)
Gesteinsbeschreibung:	Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, z.T. Abtragung wechselnd mit Ablagerung
Boden:	8a: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)

Flurstück Nr. 2631	
Geologische Einheit:	Lehm, Löß oder Lößlehm, z.T. Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän, z.T. nördliche Vollsotter-Abfolge, Mergel oder Schluff
Gesteinsbeschreibung:	Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, z.T. Lehm oder Sand, z. T. kiesig, z.T. Ton-, Schluff, Sand- oder Kalkmergel bis Schluff
Boden:	3a: Fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss) 12a: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) 8a: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)

Eignung als Baugrund

Die Flurst. Nrn. 2609 und 2631 sind zum Stichtag unbebaut. Flurst. Nr. 2630 ist bebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor.

Für die zu bewertenden Grundstücke und deren nächste Umgebung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse ohne bzw. mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen sowie ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.

Hinweise

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche(n) sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. Die obenstehenden Ausführungen basieren z.T. auf Informationen Dritter und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung in Zusammenhang mit den oben genannten Annahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten/Schadstoffen möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu

erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch
Spezialsachverständige beauftragen.

5.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „BayernAtlas Plus“²² liegt ein Teilbereich von Flurst. Nr. 2631 im was-
sersensiblen Bereich²³ (siehe Anlage 4.0). Die drei Bewertungsflächen liegen
nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungs-
gebiet.

5.1.4 Wasserschutzgebiet

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet.

5.1.5 Landschafts-, Naturschutz, Biotope

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und
Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope be-
finden. Gemäß „BayernAtlas“²⁴ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	z.T. auf Flurst. Nrn. 2630, 2631 ²⁵
FFH-Gebiet (Natura 2000):	Nein

²² BayernAtlas Plus, Thema Umwelt, Hochwasser. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>. Abruf: 04.11.2025.

²³ Wassersensible Bereiche sind weder festgelegte noch vorläufig gesicherte Über-
schwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind laut dem Bayerischen Landesamt für
Umwelt (LfU) jedoch Bereiche, die auf Grund der Topografie im natürlichen Einfluss-
bereich von Gewässern liegen. Dazu gehören beispielsweise Bereiche in der Nähe
von Mooren und Auen sowie Grabenstrukturen. An diesen Stellen kann es zu über die
Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen
Tälern oder auch vorübergehend hoch anstehendes Grundwasser kommen.

²⁴ BayernAtlas Plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt und Naturgefahren,
Natur. Abruf: 05.11.2025.

²⁵ Gemäß Biotopkartierung Flurst. Nr. 2630 und 2631, südl. Rand: Biotophaupt Nr. 7340-
1132, Streuobstbestände (ohne erfassungswürdigen Unterwuchs) (80 %), sonstige Flä-
chenanteile (20 %), Flurst. Nr. 2631, östl. Rand: Biotophaupt Nr. 7340-1123, Gehölze
und kleiner Nasswiesenrest nördlich von Schlott, Feuchtgebüsche (60 %), siehe Anlage
4.1.

Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²⁶	Nein

5.1.6 Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung

Die Düngeverordnung (DüV) verpflichtet die Landesregierungen in § 13 a DüV,

- Gebiete mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers (sogenannte „rote Gebiete“)
- oder einer Eutrophierung von Oberflächengewässern mit Phosphor (sogenannte „gelbe Gebiete“)

per Landesverordnung auszuweisen und für diese Gebiete zusätzliche Auflagen bei der Landbewirtschaftung und Düngung zu erlassen. Bestimmte Betriebe in wenig belasteten Gebieten können im Gegenzug Erleichterungen erhalten.²⁷

Die von der bayerischen Landesregierung am 22.12.2020 beschlossene Verordnung über besondere Anforderungen an die Düngung und Erleichterung bei der Düngung (Ausführungsverordnung Düngeverordnung – AVDüV)²⁸ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten.²⁹ Die AVDüV vom 22.12.2022 (BayMBL Nr. 783, BayRS 7820-1-L) wurde mit Verordnung vom 29.11.2022 (in Kraft getreten am 30.11.2022, BayMBL 2022 Nr. 658) geändert.³⁰

²⁶ Das Ökoflächenkataster ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Darin aufgenommen werden für den Naturschutz angekaufte und gepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung, Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (sonstige Flächen) und Ökokontoflächen.

²⁷ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf: 28.03.2025.

²⁸ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2020/783/baymb/2020-783.pdf>.

²⁹ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

³⁰ Mit der Neufassung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV GeA) vom 10.08.2022 (BAnz AT 16.08.2022) wurde durch den Bund die von der Europäischen Kommission bemängelte Vorgehensweise bei der Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten zur Umsetzung der EU-Nitrat-Richtlinie geändert und weiter vereinheitlicht. Nach AVV GeA hat die Überprüfung der Ausweisung nach den geänderten Vorgaben durch die Länder zum 30. November 2022 zu erfolgen, womit eine Änderung der AVDüV einhergeht. Die Gebietskulisse der eutrophierten (gelben) Gebiete wurden zum 23. Mai 2023 aktualisiert (Aufhebung des gelben Gebiets zwischen Speichersee Finsing und Flughafen München). <https://www.lfl.bayern.de/avduev>. Abruf: 01.08.2025.

Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 24.10.2025 wurde die Ausweisung der roten Gebiete aufgehoben und das Verfahren zur Neuausweisung wird gestoppt.

„Die bundesrechtliche Ermächtigungsgrundlage für die Bayerische Ausführungsverordnung,

§ 13a Abs. 1 DüV, genüge mangels hinreichender Regelungsdichte nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen des Grundrechts auf Eigentum und der Berufsfreiheit. Aus § 13a Abs. 1 DüV ergebe sich nicht mit hinreichender Bestimmtheit, welche Gebiete als belastet auszuweisen seien und infolgedessen verschärften Düngebeschränkungen unterliegen. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV GeA 2022) reiche dafür nicht aus, weil sie allein Behörden binde und keine Außenwirkung habe. Die grundlegenden Vorgaben für die Gebietsausweisung, die den Umfang der auszuweisenden Gebiete maßgeblich beeinflussen, müssten in einer Rechtsnorm mit Außenwirkung geregelt werden.“³¹

Der Bund ist gefordert, neue Rechtsgrundlagen für die Neuausweisung zu schaffen. Bis auf Weiteres gelten Düngegesetz und Düngeverordnung (DüV) ohne weitere Auflagen für belastete Gebiete.³²

5.1.7 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf den zu bewertenden Flächen. Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine wertrelevanten denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.³³

³¹ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf: 10.11.2025.

³² Bayerisches Landwirtschaftliche Wochenblatt (BLW): Düngeverordnung: Rote und gelbe Gebiete unwirksam; Leipziger Richter entscheiden für Bauern; So darf jetzt in Bayern gedüngt werden, DLV, Ausgabe 44/2025, S. 12 bis 14 und S. 33, 34.

³³ <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Thema Planen und Bauen, Denkmal. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Abruf: 05.11.2025.

5.2 Weitere Grundstücksmerkmale

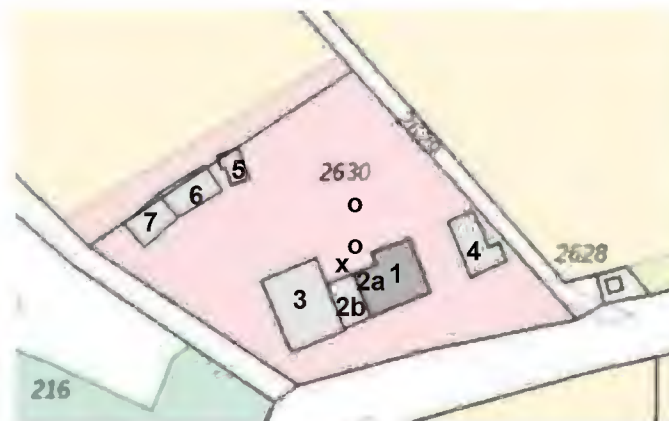
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Siehe auch § 5 Abs. 1 ImmoWertV.

Das Flurstück Nr. 2630 ist mit einem Wohnhaus mit (ehemaligem) Stallanbau, drei Stadeln bzw. Maschinenunterständen und einem Garagengebäude bebaut. Außerdem befinden sich ein altes Bienenhaus, zwei Jauchegruben und ein altes Festmistlager auf dem Grundstück.

Folgende Gebäude und bauliche Anlagen befinden sich auf Flurst. Nr. 2630:



- 1 Wohnhaus
- 2a ehemaliger Rinderstall
- 2b ehemaliger Schweinestall
- 3 Stadel 1 (Anbau an Stall)
- 4 Garagengebäude
- 5 Bienenhaus
- 6 Stadel 2
- 7 Stadel 3

- o Jauchegrube 1 und 2
- x Festmistlager

© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG, 2024), Basiskarte: Parzellenkarte, Markierung durch DrFipa, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet

Die beiden Stadel Bauteile 6 und 7 und das alte Bienenhaus (5) liegen z.T. auf der Grenze zu Flurst. Nr. 2631. Die beiden Acker-Flurstücke Nr. 2609 und 2631 sind, abgesehen von einer geringfügigen Überbauung auf Flurst. Nr. 2631 von ca. 20 m² (Grundfläche der Bauteile 5 bis 7), unbebaut.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ³⁴ und GFZ³⁵) ist in ländlich geprägten Gebieten und Regionen mit z.T. niedrigen Bodenwerten i.d.R. nur von untergeordneter Bedeutung. Deshalb werden die Bodenrichtwerte – wie im vorliegenden Fall – häufig ohne Angaben einer GRZ und/oder GFZ bzw. WGFZ³⁶ festgesetzt.

In den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Dingolfing-Landau (Stichtag 01.01.2024) wird dazu keine Aussage getroffen.

5.2.2 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 4.1 und §§ 46 und 47 ImmoWertV.

Unter der lfd. Nr. 1 der Abt. II ist ein Leibgeding, unter lfd. Nr. 2 II ist ein Wohnungsrecht, unter lfd. Nr. 3 ist ein Starkstromleitungsrecht und unter der lfd. Nr. 13 ist die Zwangsversteigerung der Flächen eingetragen.

Die Wertermittlung wird i.d. Regel im miet- und lastenfreien Zustand vorgenommen. Gemäß Auftrag vom 05.05.2025 werden die o.g. Lasten und Beschränkungen wie folgt berücksichtigt:

- Das Leibgeding ist nicht zu bewerten.

³⁴ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

³⁵ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) löst sich von den baurechtlichen Vorgaben und kann daher von der GFZ abweichen. Die WGFZ ist eine wertermittlungstheoretische Kennziffer, von der keine baurechtlichen Schlüsse abgeleitet werden können. Die Berechnung der WGFZ ist stets an der Berechnungsweise der für die Bewertung zugrunde liegenden Daten auszurichten.

³⁶ Wertrelevante Geschossflächenzahl. Die WGFZ darf nicht mit der bauplanungsrechtlichen Größe GFZ verwechselt werden. Während in die GFZ nur Geschossflächen von Vollgeschossen einfließen, werden bei der WGFZ i.d.R. auch Flächen von ausgebauten und ausbaufähigen Dachgeschossen (anteilig, z.B. 75 %) angerechnet.

- Das Wohnungsrecht ist nicht zu bewerten.
- Die Wertminderung durch das Starkstromleitungsrecht (Abt. II lfd. Nr. 3) wird auftragsgemäß nicht im Gutachten berücksichtigt, sondern gesondert auf Beiblatt 2 ausgewiesen.

Die Eintragung der Zwangsversteigerung hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

5.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV. Laut Auskunft der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025 wurden für das Bewertungsgrundstück Nr. 2630 keine Erschließungskosten nach BauGB³⁷ abgerechnet. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Kreisstraße (DGF 1) und ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung, nicht jedoch an die öffentliche Entwässerung, angeschlossen.

Es wurden folgende Herstellungsbeiträge nach KAG³⁸ erhoben und bezahlt:

Zusammenfassung der Erschließung: Flurst. Nr. 2630	
Erschließung	Auskunft der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025 Auskunft des Wasserzweckverband Isar-Vils vom 15.12.2025 Auskunft ÜZW Energie Netz AG vom 06.11.2025 (Strom)
BauGB	Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, keine Erschließungskosten erhoben
KAG Wasserversorgung:	Grundstück ist an öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, eine Grundstücksfläche von 1.800 m ² ist abgegolten, sowie die derzeit vorhandene Geschossfläche, Beitrag unbekannt.
KAG Abwasser:	Grundstück ist nicht angeschlossen (Kanal), keine Herstellungsbeiträge, Abwasserentsorgung über Jauchegrube.
Strom	Grundstück ist über eine Niederspannungsfreileitung an das Stromnetz angeschlossen

Bei einer Änderung der baulichen Nutzung ist nicht auszuschließen, dass zukünftig Erschließungskosten und/oder Herstellungsbeiträge anfallen.

³⁷ § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

³⁸ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

Gemäß Auskunft der Gemeinde sind die landwirtschaftlichen Flurstücke Nr. 2609 und 2631 zum Stichtag im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen.

5.2.4 Verpachtung

Die landwirtschaftlichen Flächen Nr. 2609 und 2631 (Acker) waren lt. vorliegendem Vertrag verpachtet an X. Das Pachtverhältnis endete lt. Vertrag am 30.09.2016. Lt. den Angaben im Ortstermin wurde das Pachtverhältnis im Anschluss von Jahr zu Jahr verlängert. Der Pachtzins beträgt 670,00 €/ha und Jahr.

Gemäß Schreiben des Antraggegners vom 09.07.2025 wurden alle Pachtverträge der im Zwangsversteigerungsverfahren befindlichen Flächen zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt.

Die Hofstelle (mit Hoffläche und Wirtschaftsgebäuden) und das Wohnhaus sind zum Stichtag nicht vermietet bzw. verpachtet.

6 Entwicklungszustand

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden Teilfläche in Betracht. Zum Zwecke der Bewertung wird fiktiv eine Aufteilung in folgende Teilflächen vorgenommen.³⁹

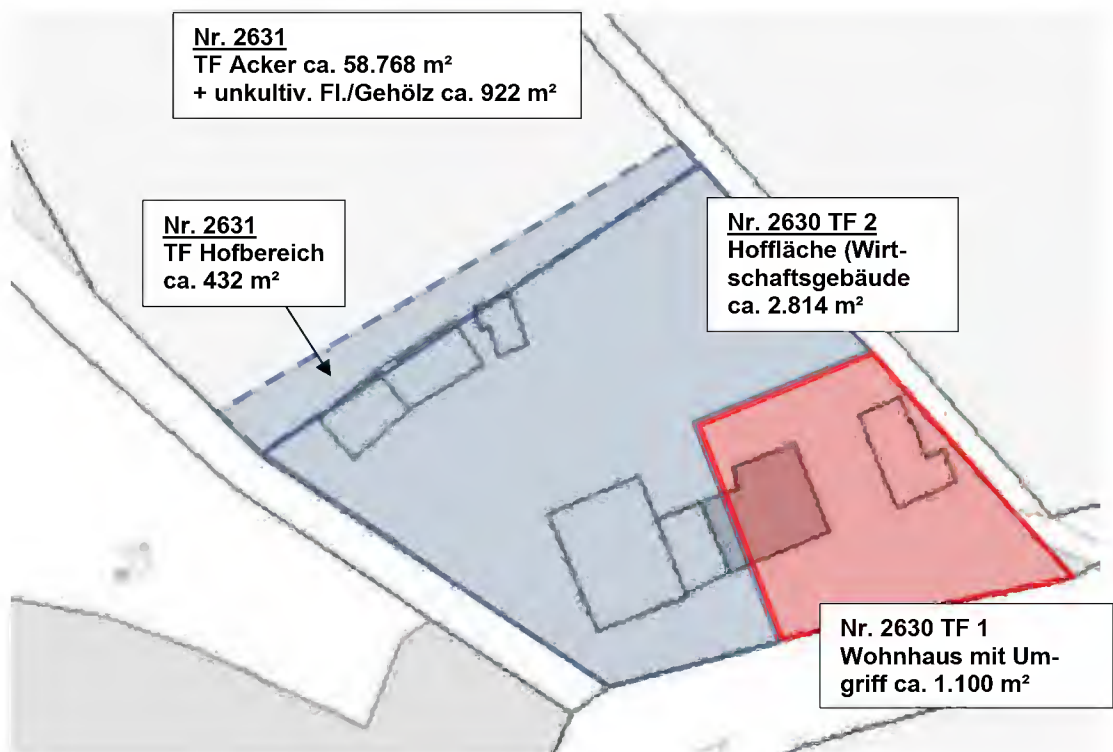
Die zu bewertenden Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:⁴⁰

³⁹ Anmerkung: Da keine Vermessung der Teilflächen vorliegt, wurden die Flächengrößen anhand der vorliegenden Informationen (lt. LK) und eigenen planimetrischen Messungen abgeschätzt.

⁴⁰ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA zu § 3.

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
2609	Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Acker
2630	<u>TF 1 Wohnhaus m. Umgriff und TF 2 Hofstellenfläche:</u> baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, sog. faktisches Bauland im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), Wohnhaus, Hofstellenfläche, Wirtschaftsgebäude, teilerschlossen (Strom, Wasser, ohne Kanal, keine Erschließungskosten nach BauGB erhoben)
2631	Fläche der Land- bzw. Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, TF 1 Acker, TF 3 unkultivierte Fläche/Gehölz TF 2 sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Hofbereich, faktisch Grünfläche, Gehölz, geringfügiger Überbau der Bauteile 5 bis 7 (Bienenhaus, Stadel 2 und 3 von Flurst. Nr. 2630 auf Flurst. Nr. 2631) von untergeordneter Bedeutung, eigenständig nicht wirtschaftlich als Hofbereich nutzbar

Skizze Flächenaufteilung: Wohnhaus und Hofstellenfläche



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Hintergrundkarte: Topografische Karte, Markierungen durch Dr. Fischer partners, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet.

7 Verkehrs-/Marktwertermittlung

Auftragsgemäß ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß § 40 ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder durch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren und/oder Bodenrichtwerte.

7.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück, vgl. § 13 ImmoWertV) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau hat für baureifes Land jeweils folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Dingolfing-Landau					
Baureifes Land	Richtwerte in €/m², ebf			Wachstumsfaktoren ¹⁾	Ø jährl. Steigerung ¹⁾
	01.01.2022	01.01.2023*	01.01.2024	2022/24	%
Niederviehbach, WA (13001020)	90,00	130,00	170,00	1,3744	37,44
Niederviehbach Ort, MD (13001010)	80,00	115,00	150,00	1,3693	36,93
Gummering u. Süßbach, MD (13001090 u.x80)	60,00	85,00	110,00	1,3540	35,40
Mittelwert	76,67	110,00	143,33	1,3659	36,59

* kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

¹⁾ geometrisches Mittel (vom Unterzeichner ergänzt)

Für landwirtschaftliche Flächen wurden folgende Richtwerte veröffentlicht:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Dingolfing-Landau					
Niederviehbach bzw. Loiching	Richtwerte in €/m²			Wachstumsfaktoren ¹⁾	Ø jährl. Steigerung ¹⁾
	01.01.2022	01.01.2023*	01.01.2024	2022/24	%
Acker, Gemeindegebiet	14,00	14,50	15,00	1,0351	3,51
Grünland, Gemeindegebiet	7,00	7,25	7,50	1,0351	3,51
Forstwirtschaftl. Flächen, gesamter Lkr	1,15	1,33	1,50	1,1421	14,21

* kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt

¹⁾ geometrisches Mittel (vom Unterzeichner ergänzt)

Aus den Erläuterungen zum Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024):

- Der Gutachterausschuss des Landkreis Dingolfing-Landau macht weder Angaben zum Richtwertgrundstück noch zum Maß der baulichen Nutzung sowie einer etwaigen (W)GFZ Umrechnung.
- Die Bodenrichtwertliste enthält keine Wertangaben zu Grundstücken in Weilern und sonstigen Außenbereichslagen.

Da die Gemarkung Niederviehbach (Landkreis Dingolfing-Landau) westlich direkt an den Landkreis Landshut grenzt, wurden auch hier in den direkt angrenzenden Gemarkungen (Niederaichbach u.a.) die Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen in Erfahrung gebracht:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut					
	Richtwerte in €/m²			Wachstumsfaktoren ¹⁾	Ø jährl. Steigerung ¹⁾
	01.01.2022	01.01.2023*	01.01.2024	2022/24	%
Ackerland					
Niederaichbach, Gemeindegebiet	17,50	18,75	20,00	1,0690	6,90
Kröning, Gemeindegebiet	14,00	15,00	16,00	1,0690	6,90
Adlkofen, Gemeindegebiet	18,00	17,50	17,00	0,9718	-2,82
MW	16,50	17,08	17,67	1,0356	3,56
Grünland	Der Richtwert beträgt die Hälfte des Ackerlandrichtwertes.				
Forstwirtschaftl. Flächen, gesamter Lkr	1,80	1,80	1,80	1,0000	0,00

* kein Richtwert, Zwischenwert vom Unterzeichner rechnerisch ermittelt¹⁾ geometrisches Mittel (vom Unterzeichner ergänzt)

7.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise für baureifes Land konnten in der Gemeinde Niederviehbach in Erfahrung gebracht werden:

Baureifes Land, ebf									
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart¹	Preis €/m²	Lage	BRW €/m²	Bemerkungen
1	Niederviehbach	11	2024	580	WI	178,61	K*	180	Verk.ö.H.
2	Niederviehbach	11	2024	480	WI	180,32	K*	180	Verk.ö.H.
3	Niederviehbach	02	2025	1.100	WI	135,62	A*	160	Gartenfläche, unregelmäßige Ausformung
4	Oberviehbach	02	2025	690	WI	148,25	P*	150	Verk.ö.H.
5	Oberviehbach	03	2025	600	WI	148,25	P*	150	
6	Oberviehbach	05	2025	730	WI	146,88	P*	150	Verk.ö.H.
7	Niederviehbach	11	2025	960	WI	218,32	K*	180	Verk.ö.H.

¹ WI = Wohnbauland individuell, Verk.ö.H. = Verkäufer öffentliche Hand

Für landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) wurden in den Gemeinden Niederviehbach und Loiching (Landkreis Dingolfing-Landau) und in den

Gemeinden Niederaichbach, Kröning und Adlkofen (ausgewählte Gemarkungen im Landkreis Landshut, in Wörth a.d.Isar: keine Kaufpreise) folgende Kaufpreise in Erfahrung gebracht:

Landwirtschaftliche Flächen									
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart¹	Preis €/m²	Lage	Bonität	Bemerkungen
1	Niederviehbach	11	2024	1.600	Gr	38,07	Lkrs DGF: N*	50	Ortslage
2	Niederviehbach	12	2024	43.800	A	8,37	A*	53	lt. Vertrag: TF bebaut enthalten, Acker zu 18,- €/m²
3	Niederviehbach	12	2024	22.800	A, H	16,06	I*	51	3 Flurstücke, lt. Vertrag: Acker zu 18,- €/m²
4	Loiching	10	2024	22.000	A, H	16,47	F*	76	z.T. Wald, lt. Vertrag: Wald mit Bestand zu xx € und xx für Restfläche (zu 19,98 €/m²)
5	Loiching	10	2024	25.400	A	19,72	F*	73	
6	Niederviehbach	11	2024	6.100	A	13,00	H*	63	
7	Niederviehbach	11	2024	68.800	A	18,00	K*	62	
8	Weigendorf	12	2024	32.300	A	18,60	T*	71	
9	Niederviehbach	09	2025	1.700	A	32,00	M*	53	Nähe zu Bebauung, Kaufpreis für wegzumessende TF
22	Loiching	09	2025	2.000	A	28,00	G*	54	Nutzungsrecht, Nähe zu Bebauung/Planungsgebiet
23	Weigendorf	09	2025	2.700	Gr, H	4,75	G*	38	Wald mit Bestand, zwei Grünland-Teilflächen
24	Rimbach	12	2025	9.100	A	18,00	L*	55	
25	Niederviehbach	12	2025	11.100	A	18,03	R*	60	
10	Niederaichbach	05	2024	1.900	Gr	22,00	Lkrs LA: N*	36	z.T. Gebüsch, z.T. Acker, z.T. Weg, Umfang unklar
11	Niederaichbach	07	2025	4.700	A/Gr	25,00	I*	53	ortsnah, z.T. Bäume, KP-Nachzahlung, wenn innerhalb v. XX Jahren ein BP aufgestellt wird, K.ö.H.
12	Niederaichbach	07	2025	12.400	A	25,00	K*	69	2 Flurstücke, Ortsrand bzw. Ortsnähe
13	Dietelskirchen	01	2026	21.300	Gr	5,62	U*	52	längliche Form Nähe zu Graben/Bach
14	Dietelskirchen	01	2026	16.700	A	11,39	U*	48	unregelm. Ausformung (spitze Auskrugung)
15	Dietelskirchen	08	2024	9.500	A	13,66	Ö*	47	2 Flurstücke, getrennt durch Bach/Graben z.T. Gehölz
16	Jesendorf	11	2024	20.000	A	16,50	S*	47	L-Form
17	Kröning	05	2024	7.600	A	12,00	S*	59	Nähe zu Bebauung/Ort
18	Deutenkofen	02	2024	13.400	A, Gr, H	15,31	W*	72	2 Flurstücke (Nr.1: Acker und Grünland, Nr. 2: 800 m², Grünland und Waldrand)
19	Jenkofen	01	2024	8.200	A	15,50	M*	64	
20	Jenkofen	01	2024	30.500	A	17,75	M*	66	
21	Jenkofen	04	2025	19.000	A	17,75	P*	61	Teilfläche, nicht genau lokalisierbar

¹A = Acker, Gr = Grünland, H = Wald, K.ö.H. = Käufer öffentliche Hand

7.3 Auswertung

7.3.1 Allgemeines

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der Preise widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschlossen werden (§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV). Weiterhin sind Preise auszuscheiden, bei denen hinsichtlich der weiteren Grundstücksmerkmale gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV (Art und Maß der baulichen Nutzung) keine Vergleichbarkeit gegeben ist. Preise für forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung oder mit Boden-

schätzen sind nicht für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geeignet.

Preise für landwirtschaftliche Flächen unter ca. 1.000 m² werden ggf. ausgeschieden, da sich der Preis für kleine (Teil-)Flächen häufig nicht am landwirtschaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Die Aussagekraft dieser Preise ist daher häufig gering. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass von der öffentlichen Hand, z.B. bei Straßenbaumaßnahmen, häufig nur kleinere Teilflächen erworben werden, der Kaufpreis der Teilfläche sich, von Ausnahmen abgesehen, i.d.R. am Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks orientiert. In diesen Fällen können auch Käufe von Flächen unter 1.000 m² mit herangezogen werden.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.⁴¹ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-⁴² oder Konkursverfahren (Insolvenz)⁴³ und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der ca. zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.⁴⁴ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des

⁴¹ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

⁴² BGH-Urteil vom 19.03.1971 – V ZR 153/68, EzGuG 19.24; LG Koblenz, Urteil vom 01.10.1979 – 4 O 11/79, EzGuG 19.35 b.

⁴³ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

⁴⁴ Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1376, Rn. 105. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm$ 1,96 x Standardabweichung.

Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert⁴⁵ zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung⁴⁶ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

Nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise abgeleitet werden, wenn keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung steht.

7.3.2 Baureifes Land

7.3.2.1 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS⁴⁷ lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	178,61	Bauplatz EFH, ebf, Wohngebiet Ortsbereich, Bebauungsplan Karglhof, weitgehend rechteckige Ausformung mit einer abgeschnittenen Ecke, eben bis geneigt, Verkäufer ist öffentl. Hand ⁴⁸
2	180,32	Bauplatz EFH, ebf, Wohngebiet Ortsbereich, Bebauungsplan Karglhof, rechteckige Ausformung, leicht geneigt, Verkäufer ist öffentl. Hand
3	135,62	baureifes Land, ebf, Gartenfläche, älteres Wohngebiet, unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden
4	148,25	erschlossener Bauplatz, ebf, rechteckige Ausformung, leicht geneigt, Verkäufer ist öffentl. Hand
5	148,25	erschlossener Bauplatz, ebf, rechteckige Ausformung, eben
6	146,88	erschlossener Bauplatz, ebf, rechteckige Ausformung, leicht geneigt, Verkäufer ist öffentl. Hand

⁴⁵ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1 \times$ Standardabweichung.

⁴⁶ BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87, WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109. Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 1.2.3.1., 3.2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2.3/7 ff.

⁴⁷ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/)

⁴⁸ Bei Verkäufen von der öffentl. Hand ist der Bodenpreis bereinigt, z.B. um Familienzuschuss, Regenwasserzisterne ua.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
7	218,32	Bauplatz für Doppelhaus, ebf, Wohngebiet Ortsbereich, Bebauungsplan Karglhof, rechteckige Ausformung, eben bis geneigt, Verkäufer ist öffentl. Hand

Die Kaufpreise liegen in Bodenrichtwertzonen die zum 01.01.2024 Werte von 150,00 €/m², 160,00 €/m² und 180,00 €/m² betragen.⁴⁹

Die Flächen der Kauffälle lfd. Nr. 1, 2 und 7 liegen in Bodenrichtwertzonen mit einem Richtwert von 180,00 €/m². Kauffall Nr. 3 liegt in einer Zone zu 160,00 €/m² und die lfd. Nrn. 4 bis 6 liegen in einer Zone zu 150,00 €/m². Das Verhältnis von Kaufpreis zu BRW liegt zwischen 0,85 und 1,21 (Ø 1,00).

7.3.2.2 Ausscheiden von Kaufpreisen

Der Kaufpreis unter lfd. Nr. 3 zu 135,62 €/m² wird vom Vergleich ausgeschieden, da es sich um eine Gartenfläche handelt und die Fläche unregelmäßig ausgeformt ist.

7.3.2.3 Anpassen von Kaufpreisen

Aufgrund des unterschiedlichen Richtwertniveaus werden die Kaufpreise aus den Richtwertgebieten mit 160,00 und 180,00 €/m² an den Richtwert in Niederviehbach Ort (Dorfgebiet, MD) von 150,00 €/m² angepasst, um sie vergleichbar zu machen.

$$\frac{(\text{Kaufpreis} \times 150,00) \text{ €/m}^2}{\text{BRiW}} = \text{angepasster KP}$$

7.3.2.4 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Siehe dazu auch § 12 Abs. 2 bis 4 und § 40 Abs. 3 ImmoWertV.

⁴⁹ Bodenrichtwerte 01.01.2024: Oberviehbach Süd, 13003030 zu 150,00 €/m², Lichtensee Alte Landstraße, 130032020 zu 160,00 €/m² und Niederviehbach WA, 13001070 zu 180,00 €/m².

Es verbleiben folgende (z.T. angepasste) Kaufpreise:

Baureifes Land, ebf, Auswertung der verbliebenen (z.T. angepassten) Kaufpreise									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Lage	KP/BRW €/m ²	Bemerkungen
1	Niederviehbach	11	2024	580	WI	148,84	K*	180,00	Verk.ö.H.
2	Niederviehbach	11	2024	480	WI	150,27	K*	180,00	Verk.ö.H.
3	Niederviehbach	02	2025		WI		A*		Gartenfläche, unregelmäßige Ausformung
4	Oberviehbach	02	2025	690	WI	148,25	P*	150,00	Verk.ö.H.
5	Oberviehbach	03	2025	600	WI	148,25	P*	150,00	
6	Oberviehbach	05	2025	730	WI	146,88	P*	150,00	Verk.ö.H.
7	Niederviehbach	11	2025	960	WI	181,93	K*	180,00	Verk.ö.H.
Anzahl Vergleichspreise				6			6	Stck	
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				480	m ²	146,88		€/m ²	
Größte Fläche/höchster Preis				960	m ²	181,93		€/m ²	
Arithmetischer Mittelwert				673	m ²	154,07		€/m ²	165,00
Standardabweichung				166	m ²	13,69		€/m ²	
Variationskoeffizient				24,67	%	8,89		%	
Mittlerer Schwankungsbereich von				507	m ²	140,38		€/m ²	
bis				839	m ²	167,76		€/m ²	
Zwei-Sigma-Regel von				127,24	€/m ² bis	180,90		€/m ²	
Gewogenes arithmetisches Mittel				683	m ²	156,33		€/m ²	
Median (Zentralwert)				645	m ²	148,55		€/m ²	

Aus sechs (z.T. angepassten) Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 146,88 €/m² bis 181,93 €/m². Der arithmetische Mittelwert⁵⁰ beträgt 154,07 €/m² bei einer Standardabweichung⁵¹ von 13,69 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁵² von 8,89 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 480 m² und 960 m² (Mittelwert 673 m²). Sowohl der Mittelwert als auch die Standardabweichung und der Variationskoeffizient sind im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe in ihrer Aussagekraft eingeschränkt.

⁵⁰ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

⁵¹ Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

⁵² Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner: Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82.

Die mittlere Schwankungsbreite⁵³ der Kaufpreise reicht von 140,38 €/m² bis 167,76 €/m². Die Kaufpreise liegen innerhalb der Zwei-Sigma-Regel bzw. unter lfd. Nr. 7 mit 181,93 €/m² nur geringfügig darüber (bis 180,90 €/m²).⁵⁴ Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁵⁵ wurden mit 156,33 €/m² bzw. mit 148,55 €/m² ermittelt.

7.3.2.5 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte aus der Statistik für baureifes Land

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Niederviehbach ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁵⁶ mit zur Auswertung herangezogen.

Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne Weiteres auf die v.g. Gemarkungen übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Kaufwerte nicht nach Nutzungen (z.B. Wohnbauland, Gewerbebauland) unterscheiden und auch die Lagemerkmale, die Ausformung, Topografie und Zuwegung nicht bekannt sind.

⁵³ Unterer Wert berechnet aus Mittelwert abzüglich Standardabweichung und oberer Wert aus Mittelwert zuzüglich Standardabweichung. Für normalverteilte Zufallsgrößen gilt, dass ca. 68 % der Werte innerhalb der mittleren Schwankungsbreite liegen.

⁵⁴ Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 1376, Rn. 105. Nach der Zwei-Sigma-Regel können Kaufpreise als Ausreißer gelten, die um die zweifache (exakt 1,96fache) Standardabweichung vom arithmetischen Mittelwert abweichen.

⁵⁵ Der Median (Zentralwert) ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. Der Median ist ein Maß für die Lage der Werte. Durch seine „Robustheit“ gegenüber Ausreißern eignet sich der Median besonders gut als Lageparameter für nicht normalverteilte Grundgesamtheiten.

⁵⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte für Bauland in Bayern, Statistische Berichte, M I 6 j, München, verschiedene Jahrgänge.

Für den Landkreis Dingolfing-Landau wurden für den Zeitraum 2017 bis 2024 folgende Kaufwerte für baureifes Land veröffentlicht:

Landkreis Dingolfing-Landau						
Kaufwerte für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar						
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr €/m²	Änderung zum Vorjahr %	Wachstums- faktor	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf m²
2017	91,57	----	----		401	893
2018	93,05	1,48	1,62	1,0162	272	941
2019	115,09	22,04	23,69	1,2369	357	737
2020	116,36	1,27	1,10	1,0110	292	887
Ø	104,02	2017 bis 2020		1,0831	331	865
2021	136,94	20,58	17,69	1,1769	217	982
2022	140,14	3,20	2,34	1,0234	103	709
2023	154,60	14,46	10,32	1,1032	164	732
2024	122,35	-32,25	-20,86	0,7914	139	957
Ø	134,08	2020 bis 2024		1,0126	183	853
Ø	121,26	2017 bis 2024		1,0423	243	855
Ø	138,51	2021 bis 2024		0,9632	156	845

*Mittelwert als geometrisches Mittel

Der Kaufwert für baureifes Land aus der Statistik ist von 2017 bis 2020 von 91,57 €/m² auf 116,36 €/m² stetig gestiegen. Die jährlichen Änderungen liegen zwischen +1,10 % und +23,69 %. Auf der Basis des geometrischen Mittels ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Steigerung (2017 bis 2020, Faktor 1,0831) von +8,31 %.

Die Kaufwerte der Jahre 2021 bis 2024 sind ggf. nicht unmittelbar mit den Vorjahren (vor 2021) zu vergleichen, da sich die methodische Vorgehensweise der statistischen Auswertung geändert hat.⁵⁷ Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Für 2025 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

⁵⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik: Kaufwerte für Bauland in Bayern 2022, München, Oktober 2023, S. 4.

Im Jahr 2021 wurde ein Kaufwert von 136,94 €/m² (+17,69 %) veröffentlicht. Bis 2023 ist der Kaufwert auf 154,60 €/m² angestiegen und im Jahr 2024 wieder auf 122,35 €/m² gesunken (–20,86 %).

Von 2017 bis 2020 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung +8,31 %, von 2020 bis 2024 dagegen nur +1,26 % und von 2021 bis 2024 –3,68 %. Insgesamt ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Wachstum der Kaufwerte (von 2017 bis 2024) von +4,23 %.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land in Niederviehbach (WA und MD) und Gummering/Süßbach (MD) sind vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 im Mittel jährlich durchschnittlich um +36,59 % angestiegen, siehe Kapitel 7.1.

Grundstücksmarktbericht 2025 (zum 31.12.2024)

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Dingolfing-Landau wird der Grundstücksmarkt für individuelle Wohnbauflächen (WI) der Gemarkung Niederviehbach dem Teilmarkt 1⁵⁸ zugewiesen.

Die Preisentwicklung von 2019 bis 2024 beträgt bei Wohnbauflächen - Teilmarkt 1: +10,18% bzw. von 2022 bis 2024 +12,89 %. Siehe dazu die folgende Übersicht.

⁵⁸ Teilmarkt 1: Gemarkungen: Dingolfing, Frammering, Landau a. d. Isar, Niederviehbach und Teisbach. Teilmarkt 2: alle Gemarkungen im Landkreis Dingolfing-Landau, die nicht im Teilmarkt 1 enthalten sind.

Für Wohnbauflächen wurde folgende Indexreihe veröffentlicht:

Quelle:		Grundstücksmarktbericht 2025 (31.12.2024)			
Ort/Lage:		Landkreis Dingolfing-Landau			
Grundstücks-Art:		Wohnbauflächen - Teilmarkt 1			
Datenbasis:		Verkaufspreise, Basis 2017 = 100			
Ermittlungsart:		exakte Wertangaben			
Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe
		Punkte	%		
2019	101,00	---	---		108
2020	141,00	40,00	39,60	1,3960	25
2021	114,00	-27,00	-19,15	0,8085	16
2022	116,00	2,00	1,75	1,0175	13
2023	138,00	22,00	18,97	1,1897	36
2024	164,00	26,00	18,84	1,1884	19
MW				1,1018	36
MW 2022 bis 2024	139,33			1,1289	23

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Unter Berücksichtigung der Veränderung der Bodenrichtwerte (+36,59 %) und Kaufwerte (leichter Rückgang von 2021 bis 2024 um –3,68 %), der Auswertung im Grundstücksmarktbericht für Wohnbauflächen und des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der allgemeinen Marktlage am Wertstichtag wird keine Anpassung vorgenommen.⁵⁹

Zeitliche Anpassung der Kaufpreise

Die in Erfahrung gebrachten Kauffälle bzw. ihr Mittelwert und ihr Median bestätigen im Wesentlichen den Bodenrichtwert von 150,00 €/m².

⁵⁹ Siehe auch regionaler Grundstücksmarkt in Kapitel 2.

7.3.2.6 Basiswert (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)

Der Basiswert wird auf Grundlage des Bodenrichtwerts für Niederviehbach⁶⁰ und der Kaufpreise ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik sowie der Marktlage am Wertstichtag ist ein **Basiswert** (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert) als durchschnittlicher Lagewert für **Wohnbauland in Niederviehbach Ort** (Dorfgebiet, ebf) von **150,00 €/m²** angemessen und marktgerecht.

7.3.3 Baureifes Land im Außenbereich

Der Wert der Hofstelle im Außenbereich kann nur abgeleitet werden, da echte Vergleichswerte fehlen. Da es sich um eine Außenbereichsbebauung nach § 35 (1) BauGB handelt, kann im vorliegenden Fall der Richtwert für baureife Wohnbauflächen aus dem Innenbereich nicht unmittelbar angewendet werden. Ein allgemeines Baurecht besteht im planerischen Außenbereich nicht. Es handelt sich um so genanntes "faktisches Bauland" im Außenbereich. Für bebaute Außenbereichsflächen wurde kein Richtwert veröffentlicht.

Die Hofstelle ist aufgrund der faktischen Bebauung höher als landwirtschaftlicher Grund und Boden einzustufen. Nach § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.⁶¹

⁶⁰ Mittelwert der beiden Richtwertzonen Niederviehbach, WA (13001020) und Niederviehbach Ort, MD (13001010).

⁶¹ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 668, Rn. 247.

Der Wert ist auch abhängig von der zugeordneten Fläche. Je größer die zugeordnete Fläche, desto niedriger der Wert je Flächeneinheit, denn erfahrungsgemäß lassen sich für kleinere Baugrundstücke auf dem Grundstücksmarkt höhere Quadratmeterpreise erzielen als für größere.⁶²

Liegen keine Richtwerte oder Kaufpreise für bebaute Flächen im Außenbereich vor, kann der Bodenwert für das Wohnhaus mit Umgriff und den restlichen Hofbereich, je nach Einzelfall, vom landwirtschaftlichen Preisniveau und/oder vom Richtwert für baureifes Land abgeleitet werden.⁶³

Ableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau

In der Regel werden Hofstellen im Außenbereich mit dem zwei- bis vierfachen des landwirtschaftlichen Wertes auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt gehandelt⁶⁴, in besonders guten Lagen auch bis zum ca. 5-fachen. Ausgehend von einem Basiswert von ca. $(17,10 \text{ €/m}^2 + 8,55 \text{ €/m}^2) / 2 = \text{rd. } 12,83 \text{ €/m}^2$ für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Mittelwert aus Basiswerten für Acker und Grünland) mit überwiegend mittleren Wertfaktoren, bedeutet das eine Wertspanne von ca. 25,66 bis 51,32 €/m² (Ø 38,49 €/m²) ohne Erschließungskosten bzw. in besonders guten Lagen bis 64,15 €/m² ohne EK (Ø 44,91 €/m²).

Ableitung vom Richtwert für baureife Wohnbauflächen

Als Grundlage wird der Basiswert (Mittelwert der Richtwerte für Niederviehbach WA und MD)⁶⁵ herangezogen, siehe Kapitel 7.3.2.6.

Da die zu bewertende Fläche im Außenbereich liegt, wo keine EK nach BauGB abgerechnet wurden, ist der Richtwert um die eingerechneten ortsüblichen EK nach BauGB zu bereinigen.

⁶² Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1466 ff., Rn. 275 ff.

⁶³ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628 bis 630, Rn. 135, S. 646, 647, Rn. 195.

⁶⁴ Erfahrungswert aus der Bewertungspraxis. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, Rn. 135.

⁶⁵ Zonen Niederviehbach, WA (13001020) und Niederviehbach Ort, MD (13001010).

Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV sind Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen⁶⁶ i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, soweit diese vorliegen. Andernfalls sind begründete Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Gemäß § 40 Abs. 5 Nr. 1 ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei landwirtschaftlichen (Rest-)Hofstellen trifft dies häufig zu. Nach § 43 Abs. 1 ist bei Grundstücken, bei den insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt (aufgeschobene Freilegung) oder langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen ist, der Bodenwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung zu ermitteln (nutzungsabhängiger Bodenwert), soweit dies marktüblich ist.

Anpassungen sind beim Wohnhaus mit Umgriff ggf. erforderlich aufgrund

- ⇒ der Außenbereichslage mit fehlendem allgemeinem Baurecht,
- ⇒ des Lage-
- ⇒ und Infrastrukturnachteils

und beim Hofbereich zudem aufgrund

- ⇒ der geringerwertigen landwirtschaftlichen Nutzung im Vergleich zu Wohnbauland und - soweit zutreffend -
- ⇒ der Übergröße.

Kleiber⁶⁷ nennt als Richtschnur für landwirtschaftliche Hofstellen im planerischen Außenbereich einen Wertansatz von ca. 30 bis 40 % und für Hofstellen im Innenbereich von ca. 60 bis 70 % des Bodenrichtwerts für Dorfgebiet. Er weist auch darauf hin, dass der Vomhundertsatz stark von der Höhe der Aus-

⁶⁶ Siehe dazu § 2 Abs. 3 und § 5 ImmoWertV.

⁶⁷ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, Rn. 135.

gangsrichtwerte abhängig ist und deutlich mit geringer werdenden Bodenrichtwerten ansteigt. Im Umkehrschluss kann der Vomhundertsatz bei höheren Bodenrichtwerten auch niedriger ausfallen.

TF 1 Wohnhaus mit Umgriff

Die Außenbereichslage, mit dem fehlenden allgemeinen Baurecht und der ggf. ungünstigeren Infrastruktur, wirkt sich beim Wohnhaus mit Umgriff im Vergleich zu Wohnbauland im Innenbereich wertmäßig wie folgt aus:

Wertfaktor	Abschlag
fehlendes allgemeines Baurecht ca.	10 - 30 %
ungünstigere Infrastruktur ca.	0 - 30 %
Lagenachteil (landwirtschaftliche Hofstellenlage) ca.	0 - 30 %
Abschlag bebaute Fläche im Außenbereich	10 - 90 %

Diese Einteilung ist nicht starr anzusehen. Sie ist den örtlichen Gegebenheiten und dem örtlichen Preisniveau anzupassen. So können die Abschläge bei hohen Baulandpreisen und niedrigen landwirtschaftlichen Bodenpreisen höher ausfallen, als bei niedrigen Baulandpreisen und höheren landwirtschaftlichen Bodenpreisen.

Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner folgenden Abschlag vom Wert des baureifen Landes ohne EK für angemessen und marktgerecht:

Bodenwert	Flurst. Nr. 2630 TF 1 Wohnhaus mit Umgriff	Wert €/m ²
Basiswert Wohnbauland Niederviehbach (Ø), ebf		150,00
abzüglich Erschließungskosten, rd.	-20,00%	-30,00
Basiswert Wohnbauland Niederviehbach, ebp		120,00
Abschläge wegen		
Außenbereichslage, fehlendes Baurecht usw.	-25,00%	-30,00
ungünstige Infrastruktur	-10,00%	-12,00
Einzelhoflage	-10,00%	-12,00
Basiswert fakt. Wohnbauland Niederviehbach, ebp		66,00
zuzüglich Teil-EK (mit Strom-, Wasseranschluss, kein Kanal)		10,00
Basiswert TF 1 fakt. Wohnbauland Niederviehbach, ebf		76,00
	rd.	76,00

Bodenwert TF 2 Hoffläche im Außenbereich

Die Hoffläche ist mit unmittelbarem Umgriff mit 2.814 m² (Wirtschaftsgebäude, Streuobstwiese, ohne Wohnhaus) im Vergleich zum ortsüblichen Wohnbauland in Niederviehbach übergroß. Die Hofstelle ist, bis auf das Wohnhaus, mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bebaut, so dass z.T. eine geringwertigere Nutzung vorliegt, als bei Wohnbauflächen im Innenbereich. Aufgrund der Übergröße⁶⁸ und der geringwertigeren Nutzung sind unter Berücksichtigung der §§ 5, 40 und 41 ImmoWertV Anpassungen vorzunehmen.

Basiswert fakt. Wohnbauland Niederviehbach, ebf	76,00
Zu-/Abschläge wegen	
./.. Übergröße und z.T.	-20,00%
./.. geringerwertige Nutzung Biotop	-20,00%
Basiswert TF 2 Hofbereich Niederviehbach, ebf	45,60
rd.	46,00

Aus sachverständiger Sicht ist ein durchschnittlicher **Bodenwert** für die **Hoffläche** (TF 2 mit Wirtschaftsgebäuden) von **rd. 46,00 €/m² ebf** angemessen und marktgerecht.

Verifizierung

Die Wertspanne des zwei- bis vierfachen landwirtschaftlichen Wertes (Ø 12,83 €/m²) reicht von 25,66 bis 51,32 €/m² (38,49 €/m²). Der Basiswert für den Hofbereich (ebf) liegt innerhalb dieser Wertspanne, aber über dem Mittelwert. Das ist aufgrund der vorhandenen Teilerschließung angemessen und marktgerecht.

⁶⁸ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, 629, Rn. 135, S. 646, 647, Rn. 195.

7.3.4 Landwirtschaftliche Flächen

7.3.4.1 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS⁶⁹ lokalisiert werden.

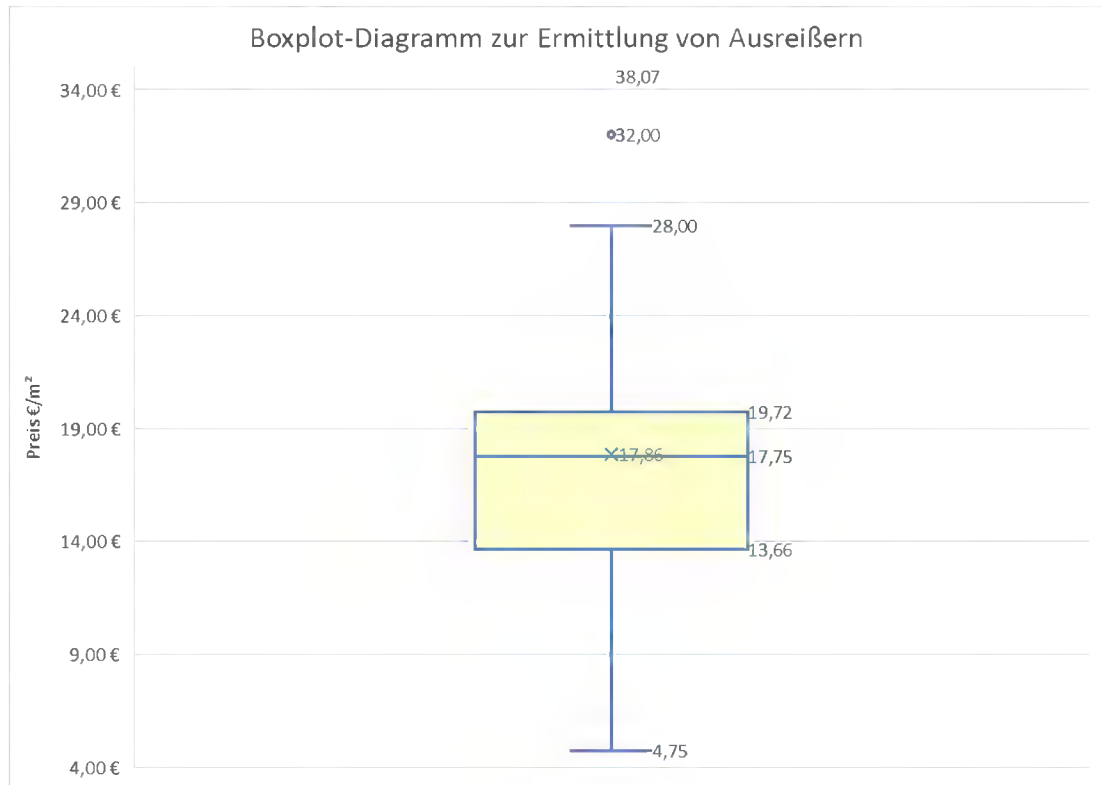
lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	38,07	Grünland, ca. 50 BP, länglich schmale Ausformung, geneigt, Lage im Ort, Nähe zu Bebauung
2	8,37	Mischpreis (Acker TF, neben XX ggf. YY), ca. 53 BP, unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, lt. Vertrag Acker-TF zu 18,00 €/m²
3	16,06	Mischpreis Acker (Ø 0,98 ha), z.T. Wald, 3 getrennt liegende Flurstücke: Flurstück 1: Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 45 BP, schmale unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, ca. 0,24 ha, Flurstück 2: Wald, dreieckige Form, ca. 0,3 ha, lt. Vertrag zu 4,00 €/m ² , Flurstück 3: Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 52 BP, leicht unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, ca. 1,72 ha, Ackerpreis lt. Vertrag zu 18,00 €/m².
4	16,47	Mischpreis Acker, z.T. Wald, ca. 76 BP, sehr unregelmäßige Form, Nähe zu Bebauung , geneigt, Zuwegung vorhanden, lt. Vertrag: Wald mit Bestand zu XX € und YY, für Restfläche 19,98€/m²
5	19,72	Acker, ca. 73 BP, annähernd regelmäßig bis trapezförmig, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden
6	13,00	Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 63 BP, regelmäßige länglich schmale Form, mittelstark geneigt, Zuwegung vorhanden, ca. 0,6 ha
7	18,00	Acker, ca. 62 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung (eine schräge Seite), mittelstark geneigt, Zuwegung vorhanden
8	18,60	Acker, ca. 71 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung (leicht schräge Stirnseite), geneigt, Zuwegung vorhanden
9	32,00	Acker, ca. 53 BP, unregelmäßige dreieckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bebauung , Kaufpreis für wegzumessende TF
10	22,00	Grünland, z.T. Gebüsch, z.T. Acker, z.T. Weg, ca. 36 BP, regelmäßige längliche Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, überspannt mit Stromleitungen, Flächenumsatz unklar /stimmt nicht mit iBALIS überein
11	25,00	Grünland, z.T. Bäume auf der Grenze, ca. 53 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, ortsnahe Fläche (Acker/Grünland), KP-Nachzahlung, wenn innerhalb v. XX Jahren ein BP aufgestellt wird, K.ö.H.

⁶⁹ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
12	25,00	Acker (in Wirtschaftseinheit), 2 nebeneinanderliegende Flurstücke, ca. 69 BP, regelmäßige bis unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden (Fläche Nr. 2 ohne), Ortsrand bzw. ortsnahe Flächen (Fläche Nr. 2 Nähe zu Bebauung), K.ö.H.
13	5,62	Grünland, ca. 52 BP, sehr lange und schmale unregelmäßige Ausformung , eben bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bach/Graben und z.T. Gebüsch
14	11,39	Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 48 BP, überwiegend regelmäßige Ausformung mit spitzer Auskrugung , geneigt, Zuwegung vorhanden
15	13,66	Acker, 2 Flurstücke, getrennt durch Bach/Graben z.T. Gehölz , jeweils in Wirtschaftseinheit, ca. 47 BP, jeweils annähernd regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden
16	16,50	Acker, ca. 47 BP, annähernd regelmäßige L-Form mit Auskrugung, geneigt, Zuwegung vorhanden, z.T. Waldrand angrenzend
17	12,00	Acker, ca. 59 BP, regelmäßige länglich rechteckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bebauung/Ort
18	15,31	2 Flurstücke: Acker (Anteil 72%), Grünland z.T. Waldrand (Anteil 28%) Nr. 1: Acker, Grünland, ca. 72 BP, leicht unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nr. 2: Grünland, Waldrand, ca. 800 m ² , ca. 63 BP, ungünstige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden
19	15,50	Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 64 BP, annähernd regelmäßige rechteckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bebauung
20	17,75	Acker, ca. 66 BP, annähernd regelmäßige rechteckige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden
21	17,75	Acker (Teilflächenkauf, nicht genau lokalisierbar), ca. 61 BP, unregelmäßige Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Nähe zu Bebauung
22	28,00	Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 54 BP, regelmäßige länglich Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden, Nutzungsrecht eingetragen, Ortsnähe (Gewerbe)
23	4,75	Mischpreis: Grünland und Wald (mit Bestand) , ca. 38 BP, längliche Ausformung, geneigt, Zuwegung vorhanden, Wald-Teilfläche trennt Grünland in 2 Bereiche
24	18,00	Acker (in Wirtschaftseinheit), ca. 55 BP, regelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden
25	18,03	Acker, ca. 60 BP, regelmäßige längliche Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden

7.3.4.2 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms⁷⁰ kann aufgezeigt werden, ob Kaufpreise als Ausreißer zu beurteilen sind.



Die Box entspricht dem Wertebereich, in dem die mittleren 50 % der Kaufpreise liegen. Sie wird durch das untere (erste) Quartil, in dem sich 25 % der Kaufpreise befinden, und das obere (dritte) Quartil, in dem sich 75 % der Daten befinden, begrenzt. Neben dem Minimum (dem niedrigsten Preis) ist auch das Maximum (der höchste Preis) abgebildet. Die Länge der Box entspricht dem Interquartilsabstand (engl. interquartile range, IQR). Der arithmetische Mittelwert und der Median sind angegeben. Durch die Lage des Medians innerhalb der Box wird die Schiefeite der den Daten zugrundeliegenden Verteilung vermittelt. Durch die Antennen (whisker) werden die außerhalb der Box liegenden Werte dargestellt. Dabei werden die Antennen auf den 1,5-fachen

⁷⁰ Explorative Methode zur grafischen Darstellung der wesentlichen summarischen Charakteristika einer Reihe von Daten/Werten. Precht, M.: Bio-Statistik, 4. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, 1987, S. 59 ff. <https://de.wikipedia.org/wiki/Box-Plot>, Abruf: 08.05.2024.

IQR begrenzt. Ausreißer werden dadurch definiert, dass sie ausgehend vom ersten und dritten Quartil mehr als $1,5 \times \text{IQR}$ nach unten oder oben abweichen.

Im vorliegenden Fall stellt sich das wie folgt dar:

€/m ²	Beschreibung
4,75	Minimum
13,66	Q1
17,75	Median
19,72	Q3
38,07	Maximum
17,86	arithm. Mittel
6,06	IQR
9,09	$1,5 \times \text{IQR}$
4,57	untere Ausreißergrenze
28,81	obere Ausreißergrenze

Kaufpreise von unter 4,57 €/m² und über 28,81 €/m² sind als Ausreißer zu beurteilen. Der niedrigste Kaufpreis beträgt 4,75 €/m² (lfd. Nr. 23), der höchste Kaufpreis 38,07 €/m² (lfd. Nr. 1) und der zweithöchste 32,00 €/m² (lfd. Nr. 9), sodass zwei Ausreißer nach oben vorhanden sind. Diese Kaufpreise werden aufgrund der starken Abweichung von den anderen Kaufpreisen nicht angepasst, sondern ausgeschieden.

Folgende Kaufpreise sind nicht zum Vergleich geeignet und werden deshalb ausgeschieden:

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund des Ausscheidens
1	38,07	Ausreißer nach oben, Ortslage
9	32,00	Ausreißer nach oben, Nähe zu Bebauung, wegzumessende TF nicht lokalisierbar
10	22,00	Preis entspricht nicht dem regional üblichen Niveau für Grünland, Flächenumsatz entspricht nicht der lokalisierten Fläche
11	25,00	ortsnahe Lage, Preis entspricht nicht dem regional üblichen Niveau für Grünland
13	5,62	einziger Vergleichspreis für Grünland
22	28,00	ortsnahe Lage (Bebauung/Planungsgebiet), Preis entspricht nicht dem regional üblichen Niveau für Acker
23	4,75	Mischpreis: Wald mit Bestand und zwei Grünland-Teilflächen, nicht zum Vergleich geeignet

7.3.4.3 Anpassen von Kaufpreisen

Bei den folgenden Kaufpreisen wird eine Anpassung (u.a. wegen Mischpreis, Lage, Form und über-/unterdurchschnittliche Bonität⁷¹) vorgenommen, um sie zum Vergleich heranziehen zu können.

lfd. Nr.	Preis €/m²	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m²	wegen	Wert korrigiert €/m²
2	8,37	-5,0		Mischpreis (A, Hofstelle), Acker-Kaufpreis lt. Vertrag, überdurchschnittlich große Fläche (4,38 ha), - 5 % von 18	17,10
3	16,06			Mischpreis (A, Wald), Acker-Kaufpreis lt. Vertrag	18,00
4	16,47	21,3	3,51	Mischpreis (A, Wald), Acker-KP lt. Ackervertragswert je m² Ackerfläche: 19,98 €/m²	
		-10,0	-2,00	überdurchschnittliche Bonität (76 BP)	17,98
5	19,72	-5,0	-0,99	überdurchschnittliche Bonität (73 BP)	18,73
6	13,00	10,0	1,30	geringe Flächengröße von ca. 0,61 ha	14,30
7	18,00	-5,0	-0,90	überdurchschnittliche Flächengröße von ca. 6,88 ha	17,10
8	18,60	-5,0	-0,93	überdurchschnittliche Bonität (71 BP)	17,67
12	25,00	-25,0	-6,25	Ortsrand bzw. Ortsnähe	18,75
14	11,39	10,0	1,14	unregelm. Form (spitze Auskragung)	
		5,0	0,57	unterdurchschnittliche Bonität (48 BP)	13,10
15	13,66	10,0	1,37	geringe Flächengröße von ca. 0,95 ha und Nähe zu Bach und z.T. Gehölz	
		5,0	0,68	unterdurchschnittliche Bonität (47 BP)	15,71
16	16,50	5,0	0,83	unterdurchschnittliche Bonität (47 BP)	17,33
17	12,00	10,0	1,20	geringe Flächengröße von ca. 0,76 ha	13,20
18	15,31	17,3	2,65	Mischpreis (A, Gr, Wald), Acker-KP lt. Ackervertragswert je m² Ackerfläche: 17,96 €/m²	
		-5,0	-0,90	überdurchschnittliche Bonität (72 BP)	17,06
19	15,50	10,0	1,55	geringe Flächengröße von ca. 0,82 ha	17,05
21	17,75	-5,0	-0,89	auszumessende TF, neben beb. Fläche Außenbereich, Lage	16,86
24	18,00	5,0	0,90	geringe Flächengröße von ca. 0,91 ha	18,90

zu 4: der lt. Vertrag angegebene Acker-Gesamtvertragswert wird geteilt durch m² Ackerfläche: 19,98 €/m², davon Zu-/Abschlag. Zu 18. Grünland und Wald werden mit 8,50 €/m² (1/2 BRW Acker) angesetzt, der Restbetrag für den Acker-Anteil (72% der Fläche) wird geteilt durch m² A-Fläche: 17,96 €/m², davon Zu-/Abschlag.

7.3.4.4 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Siehe dazu auch § 12 Abs. 2 bis 4 und § 40 Abs. 3 ImmoWertV.

⁷¹ Mittelwert Bonität 61 BP, 51 bis 69 BP kein Zuschlag, 41 bis 50 BP Zuschlag + 5%, 70 bis 75 BP Abschlag -5%, > 75 BP Abschlag -10%.

Es verbleiben:

Landwirtschaftliche Flächen (Acker), z.T. angepasst									
Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungs- art	Preis €/m²	Lage	Boni- tät	Bemerkungen
1	Niedervienbach	11	2024		Gr		Lrs DGF N°		Ortslage
2	Niedervienbach	12	2024	21.039	A	17,10	A°	53	11 Vertrag TF bebaut enthalten Acker zu 18,2 €/m²
3	Niedervienbach	12	2024	22.890	A, H	18,09	F°	51	3 Flurstücke, 1 Vertrag Acker zu 18,2 €/m²
4	Loching	10	2024	22.090	A, H	17,08	F°	61	z.T. Wald, 1 Vertrag Wald mit Bestand zu xx € und xx für Restfläche (zu 19,98 €/m²)
5	Loching	10	2024	25.400	A	16,73	F°	61	
6	Niedervienbach	11	2024	21.039	A	14,50	H°	63	
7	Niedervienbach	11	2024	21.039	A	17,10	K°	62	
8	Wegendorf	12	2024	32.300	A	17,87	T°	61	
9	Niedervienbach	09	2025		A		H°		Nähe zu Bebauung, Kaufpreis für wegzumessende TF
22	Loching	09	2025		A		G°		Nutzungsrecht, Nähe zu Bebauung/Planungsgebiet
23	Wegendorf	09	2025		Gr, H		G°		Wald mit Bestand, zwei Grünland-Teilflächen
24	Rumach	12	2025	21.039	A	18,90	L°	55	
25	Niedervienbach	12	2025	11.100	A	18,03	R°	60	
10	Niedervienbach	05	2024		Gr		Lrs LA, H°		z.T. Gehölz, z.T. Acker, z.T. Weg, Umfang unklar
11	Niedervienbach	07	2025		Gr		F°		ortsnah, z.T. Baums, KP-Nachzahlung, wenn innerhalb v. XX Jahren ein BP aufgestellt wird, K.o.H.
12	Niedervienbach	07	2025	12.400	A	18,75	K°	69	2 Flurstücke, Ortstrand bzw. Ortanähe
13	Dielskirchen	01	2026		Gr		U°		mögliche Form Nähe zu Graben/Bach
14	Dielskirchen	01	2026	16.700	A	13,10	U°	61	unregelm. Ausformung (spitze Ausbuchtung)
15	Dielskirchen	08	2024	21.039	A	15,71	Ö°	61	2 Flurstücke, getrennt durch Bach/Graben z.T. Gehölz
16	Jesendorf	11	2024	20.000	A	17,33	S°	61	L-Form
17	Kröning	05	2024	21.039	A	13,20	S°	55	Nähe zu Bebauung/Ort
18	Deutenkofen	02	2024	13.400	A, Gr, H	17,06	W°	61	2 Flurstücke (Nr. 1: Acker und Grünland, Nr. 2: 600 m² Grünland und Waldrand)
19	Jenkofen	01	2024	21.039	A	17,06	M°	64	
20	Jenkofen	01	2024	20.500	A	17,75	M°	66	
21	Jenkofen	04	2025	19.000	A	16,80	P°	61	Teilfläche, nicht genau lokalisierbar
Anzahl Vergleichspreise				18		18	Stück		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				11.100	m²	13,10	€/m²	51	Min Bonität
Größte Fläche/höchster Preis				32.300	m²	18,90	€/m²	69	Max Bonität
Arithmetischer Mittelwert				20.716	m²	16,92	€/m²	61	
Standardabweichung				5.387	m²	1,75	€/m²	4	
Variationskoeffizient				26,01	%	10,34	%		
Mittlerer Schwankungsbereich von				15.328	m²	15,17	€/m²	57	
bis				26.102	m²	18,67	€/m²	65	
Zwei-Sigma-Bereich von				13.400	€/m² bis	20,35	€/m²	2024 (13):	18,84
Gewogenes arithmetisches Mittel				20.700	m²	16,96	€/m²	2025 (4):	18,14
Median (Zentralwert)				21.039	m²	17,22	€/m²	2026 (1):	19,16

Aus 18 verbliebenen (z.T. angepassten) Acker-Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 13,10 €/m² bis 18,90 €/m². Der arithmetische Mittelwert⁷² beträgt 16,92 €/m² bei einer Standardabweichung⁷³ von 1,75 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁷⁴ von 10,34 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen (angepasst) zwischen 11.100 m² und

⁷² Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

⁷³ Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

⁷⁴ Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt

32.300 m² (Mittelwert 20.715 m²). Sowohl der Mittelwert als auch die Standardabweichung und der Variationskoeffizient sind im vorliegenden Fall aufgrund der Anzahl der Verkäufe und der breiten Streuung der Kaufpreise in ihrer Aussagekraft eingeschränkt.

Die mittlere Schwankungsbreite⁷⁵ der Kaufpreise reicht von 15,17 €/m² bis 18,67 €/m². Die Kaufpreise liegen, außer lfd. Nrn. 14 und 17, innerhalb der Zwei-Sigma-Regel.⁷⁶ Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁷⁷ wurden mit 16,96 €/m² bzw. 17,22 €/m² ermittelt.

Der Mittelwert der 9 (z.T. angepassten) Acker-Kaufpreise im Landkreis Dingolfing-Landau (Niederviehbach, Loiching, Moosthenning) beträgt 17,53 €/m² und liegt über den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 (Acker, Niederviehbach u.a.) von 15,00 €/m².

Der Mittelwert der 9 (z.T. angepassten) Kaufpreise für Acker im Landkreis Landshut (Niederaichbach u.a.) beträgt 16,31 €/m². Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 (Acker) liegen in den Gemarkungen Niederaichbach, Kröning, Adlkofen bei 20,00 €/m², 16,00 €/m² und 17,00 €/m² (Ø 17,67 €/m²). Der mittlere Bodenrichtwert der 9 Kaufpreise⁷⁸ beträgt 16,89 €/m². Somit liegt der Mittelwert der 9 Kaufpreise (LA, angepasst) zu 16,31 €/m² niedriger als der mittlere Bodenrichtwert.

nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner: Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82.

⁷⁵ Unterer Wert berechnet aus Mittelwert abzüglich Standardabweichung und oberer Wert aus Mittelwert zuzüglich Standardabweichung. Für normalverteilte Zufallsgrößen gilt, dass ca. 68 % der Werte innerhalb der mittleren Schwankungsbreite liegen.

⁷⁶ Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 1376, Rn. 105. Nach der Zwei-Sigma-Regel können Kaufpreise als Ausreißer gelten, die um die zweifache (exakt 1,96fache) Standardabweichung vom arithmetischen Mittelwert abweichen.

⁷⁷ Der Median (Zentralwert) ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. Der Median ist ein Maß für die Lage der Werte. Durch seine „Robustheit“ gegenüber Ausreißern eignet sich der Median besonders gut als Lageparameter für nicht normalverteilte Grundgesamtheiten.

⁷⁸ Bodenrichtwerte in €/m² der 9 KP: (20+16+16+16+16+17+17+17+17)/9=16,89.

Zeitliche Entwicklung der Kauffälle

Die 13 Acker-Preise aus dem Jahr 2024 liegen bei Ø 16,84€/m² und somit unter dem Acker-Mittelwert des Jahres 2025 (vier Kauffälle: Ø 18,14 €/m²). Aus dem Jahr 2026 liegt lediglich ein Acker-Kauffall (Ifd. Nr. 14) mit unregelmäßiger Ausformung und unterdurchschnittlicher Bonität zu 13,10 €/m² (bereits angepasst) vor. Die Datengrundlage der Jahre 2025 und 2026 ist somit gering. Die Abweichung zwischen 2024 und 2025 liegt mit < 10 % in einem üblichen Schwankungsbereich landwirtschaftlicher Kaufpreise.

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise lässt sich keine gesicherte Aussage einer weiteren Steigerung des Ackerpreises nach 2025 ermitteln.

Grünland

Erfahrungsgemäß werden für Ackerflächen in der Region höhere Preise auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt als für absolutes Grünland.

Der einzige, nicht ausgeschiedene Grünland-Kaufpreis Ifd. Nr. 13 zu 5,62 €/m² (01/2026, Gemarkung Kröning) betrifft ein ca. 2,1 ha großes, langgestrecktes Grundstück, das entlang eines Bachs bzw. Grabens verläuft und z.T. von Gebüsch gesäumt ist.

Der angepasste Grünland-Kaufpreis beträgt:

Ifd. Nr.	Preis €/m ²	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m ²	wegen	Wert korrigiert €/m ²
13	5,62	15,0	0,84	Nähe zu Bach und z.T. Gebüsch	6,46

Der angepasste Grünland-Kaufpreis Ifd. Nr. 13 liegt mit 6,46 €/m² unter dem Bodenrichtwert für Grünland (Gemarkung Kröning) zum 01.01.2024 zu 8,00 €/m². Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 liegen noch nicht vor.

7.3.4.5 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Niederviehbach ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁷⁹ mit zur Auswertung herangezogen.

Landkreis Dingolfing-Landau									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ¹	Kaufwert in €/EMZ
		€/m²	%						
2017	12,73	---	---		67	2,16	55	5.528	23,02
2018	14,64	1,91	15,00	1,1500	72	2,18	57	5.664	25,85
2019	15,06	0,42	2,87	1,0287	74	1,95	56	5.642	26,70
2020	14,26	-0,80	-5,31	0,9469	32	1,55	52	5.194	27,46
Ø	14,17	2017 bis 2020		1,0386	61	1,96	55	5.507	25,76
2021	14,90	0,64	4,49	1,0449	97	1,29	-	-	-
2022	19,30	4,40	29,53	1,2953	90	1,66	-	-	-
2023	16,42	-2,88	-14,92	0,8508	59	1,38	-	-	-
2024	20,84	4,42	26,92	1,2692	97	1,52	-	-	-
Ø	17,14	2020 bis 2024		1,0995	75	1,48			
Ø	16,02	2017 bis 2024		1,0730	74	1,71			
Ø	17,87	2021 bis 2024		1,1183	86	1,46			

* Beim Wachstumsfaktor Mittelwert als geometrisches Mittel ¹ Ertragsmesszahl

Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne Weiteres auf die v.g. Gemarkungen übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Kaufwerte nicht nach Nutzungen (Acker oder Grünland) unterscheiden und auch die Lagemerkmale, die Ausformung, Topografie und Zuwegung sind nicht bekannt.

Von 2017 bis 2019 steigen die Kaufwerte aus der Statistik für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis von 12,73 €/m² auf 15,06 €/m² (2018: +15 %, 2019:

⁷⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar (Zeitreihe Tabelle 3a). Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 j, verschiedene Jahre.

+2,87 %. Von 2019 auf 2020 fiel der Kaufwert wieder auf einen Wert von 14,26 €/m² zurück (-5,31 %).

Ab 2021 wurde die statistische Auswertung neu konzipiert⁸⁰. Daher sind die erfassten Preise bzw. die Kaufwerte ggf. nicht mehr mit den Vorjahren unmittelbar vergleichbar. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden.

Im Jahr 2021 stieg der Kaufwert auf 14,90 €/m² (+4,49 %) und in 2022 auf 19,30 €/m² (+29,53 %). 2023 sank der Wert auf 16,42 €/m² (-14,92 %) und stieg im Jahr 2024 wieder auf 20,84 €/m² (+26,92 %) an. Für 2025 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Von 2017 bis 2020 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung +3,86 %, von 2020 bis 2024 +9,95 % und von 2021 bis 2024 +11,83 %. Insgesamt ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Wachstum der Kaufwerte (von 2017 bis 2024) von +7,30 %.

⁸⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2021, Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke nach kreisfreien Städten und Landkreisen – LF und Methodische Hinweise, S. 4 und 5 (u.a. begriffliche und definitorische Anpassungen, Standardisierungen von Merkmalsausprägungen, Aufnahme neuer Merkmale, Wechsel der Berichtsstellen von den Finanzämtern hin zu den Gutachterausschüssen, Unterschied zwischen LF und FdIN).

Für den angrenzenden Landkreis Landshut wurden folgende Kaufwerte veröffentlicht:

Landkreis Landshut									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor*	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ¹	Kaufwert in €/EMZ
		€/m²	%						
2017	13,13	---	---		61	2,11	53	5.292	24,81
2018	13,49	0,36	2,74	1,0274	68	1,68	54	5.389	25,03
2019	15,78	2,29	16,98	1,1698	50	1,70	57	5.662	27,87
2020	14,21	-1,57	-9,95	0,9005	30	1,74	52	5.170	27,48
Ø	14,15	2017 bis 2020		1,0267	52	1,81	54	5.378	26,30
2021	15,59	1,38	9,71	1,0971	42	1,74	-	-	-
2022	16,78	1,19	7,63	1,0763	71	1,71	-	-	-
2023	16,78	0,00	0,00	1,0000	80	1,84	-	-	-
2024	16,01	-0,77	-4,59	0,9541	72	2,11	-	-	-
Ø	15,87	2020 bis 2024		1,0303	59	1,83			
Ø	15,22	2017 bis 2024		1,0287	59	1,83			
Ø	16,29	2021 bis 2024		1,0089	66	1,85			

* Beim Wachstumsfaktor Mittelwert als geometrisches Mittel ¹ Ertragsmesszahl

Im Landkreis Landshut beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung von 2017 bis 2020 +2,67 %, von 2020 bis 2024 +3,03 % und von 2021 bis 2024 +0,89 %. Insgesamt ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Wachstum (von 2017 bis 2024) von +2,87 %. Von 2022 (16,78 €/m²) bis 2024 (16,01 €/m²) ist die Entwicklung leicht rückläufig.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Acker und Grünland in Niederviehbach sind vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 im Mittel jährlich durchschnittlich um +3,51 % angestiegen, siehe Kapitel 7.1.

Die Richtwerte für Acker in den untersuchten angrenzenden Gemeinden im Landkreis Landshut veränderten sich jährlich durchschnittlich zwischen -2,82% und +6,90% (Ø +3,66%).

Grundstücksmarktberichte

Im Grundstücksmarktbericht 2025 (zum 31.12.2024) für den Landkreis Dingolfing-Landau wurden folgende Indexreihen bzgl. Acker und Grünland veröffentlicht:

Quelle:		Grundstücksmarktbericht 2025 (31.12.2024)			
Ort/Lage:		Landkreis Dingolfing-Landau			
Grundstücks-Art:		Ackerland			
Datenbasis:		Verkaufspreise, Basis 2017 = 100			
Ermittlungsart:		exakte Wertangaben			
Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe
		Punkte	%		
2019	123,00	---	---		56
2020	113,00	-10,00	-8,13	0,9187	70
2021	129,00	16,00	14,16	1,1416	83
2022	129,00	0,00	0,00	1,0000	54
2023	138,00	9,00	6,98	1,0698	66
2024	139,00	1,00	0,72	1,0072	46
MW	128,50			1,0248	63
MW 2022 bis 2024	135,33			1,0252	55

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

Quelle:		Grundstücksmarktbericht 2025 (31.12.2024)			
Ort/Lage:		Landkreis Dingolfing-Landau			
Grundstücks-Art:		Grünland			
Datenbasis:		Verkaufspreise, Basis 2017 = 100			
Ermittlungsart:		exakte Wertangaben			
Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe
		Punkte	%		
2019	99,00	---	---		8
2020	100,00	1,00	1,01	1,0101	8
2021	140,00	40,00	40,00	1,4000	10
2022	145,00	5,00	3,57	1,0357	9
2023	167,00	22,00	15,17	1,1517	4
2024	131,00	-36,00	-21,56	0,7844	8
MW	130,33			1,0576	8
MW 2022 bis 2024	147,67			0,9781	7

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

Die Preisentwicklung von 2019 bis 2024 beträgt bei Ackerland +2,48%. Bei Grünland liegt der Wert bei +5,76%, bzw. von 2022 bis 2024 ist die Entwicklung rückläufig bei -2,19%.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024) des Landkreises Landshut wurde folgende Indexreihe (Ackerland) veröffentlicht:

Quelle:		Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2024)			
Ort:		Landkreis Landshut			
Grundstücks-Art:		Ackerland			
Datenbasis:		Verkaufspreise, Basis 2010 = 100			
Ermittlungsart:		exakte Wertangaben			
Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe
		Punkte	%		
2019	395	---	---		53
2020	381	-14,00	-3,54	0,9646	44
2021	450	69,00	18,11	1,1811	33
2022	473	23,00	5,11	1,0511	34
2023	467	-6,00	-1,27	0,9873	44
2024	432	-35,00	-7,49	0,9251	46
MW	433,00			1,0181	42
MW 2022 bis 2024	457,33			0,9865	41

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

Die Preisentwicklung von 2019 bis 2024 beträgt bei Ackerflächen +1,81%.⁸¹
Von 2022 bis 2024 ist die Entwicklung rückläufig bei -1,35%.

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Aufgrund der in Erfahrung gebrachten Kaufpreise lässt sich keine gesicherte Aussage zu einer weiteren Steigerung des Ackerpreises nach 2025 ermitteln. Die Kaufpreise liegen teilweise über (Landkreis Dingolfing-Landau, zu Ø 15,00 €/m² in den Gemarkungen) und z.T. unter (Landkreis Landshut, Ø 17,67 €/m²) den Bodenrichtwerten.

⁸¹ ab 5.000 m².

Unter Berücksichtigung der Veränderung der Bodenrichtwerte und Kaufwerte, des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der allgemeinen Marktlage wird keine zeitliche Anpassung an den Wertstichtag vorgenommen.

7.3.4.6 Basiswerte (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)

Nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik sowie der Marktlage am Wertstichtag ist ein **Basiswert** (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert), auf Grundlage der vorliegenden angepassten Kauffälle, als durchschnittlicher Lagewert für **Ackerflächen** ohne Ortsnähe mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁸² in Höhe von
 $(16,92 \text{ €/m}^2 + 17,22) / 2 = 17,07 \text{ €/m}^2$ **rd. 17,10 €/m²**
angemessen und marktgerecht.

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Faktoren der zu bewertenden Flächen werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

Als Grünland-Bodenrichtwert wurde für die Gemarkung Niederviehbach zu den Stichtagen (01.01.2022 und 01.01.2024) jeweils 50% des Acker-Richtwertes veröffentlicht.

Insgesamt ist nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ein **Basiswert** für absolute **Grünlandflächen** mit überwiegend mittleren Wertfaktoren in Höhe von
 $17,10 \text{ €/m}^2 / 2 = 8,55 \text{ €/m}^2$ **rd. 8,55 €/m²**
angemessen und marktgerecht.

⁸² Größe ca. 1,0 ha bis 3,2,0 ha (Ø 2,07 ha), mittlere ortsübliche Bonität ca. 51 bis 69 BP (Ø 61 BP), Ausformung regelmäßig bis leicht unregelmäßig, eben bis leichte geneigt, Zuwegung vorhanden.

7.4 Werteinstufung

Vor der Werteinstufung werden jeweils die wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsflächen zusammengefasst.

7.4.1 Flurstück Nr. 2609

Gemarkung:	Niederviehbach
Größe:	7.918 m ²
Lage:	Feldkirchener Feld, südlich des Anwesens „Schlott 1“ und ca. 1 km südöstlich von Niederviehbach
Art der Nutzung:	Acker
Bonität:	57 bis 64 BP (Ø 58)
Ausformung:	länglich rechteckige Ausformung, annähernd regelmäßig
Oberfläche:	eben bis leicht geneigt, leicht gewellt
Zuwegung:	asphaltierte Straße (DGF 1) im Norden und asphaltierter Weg im Westen
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Leibgeding bleibt unberücksichtigt, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1.
Planerische Darstellung:	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Landwirtschaft
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker

Werteinstufung

Die Flächengröße der Bewertungsfläche liegt unter 1 ha. Der durchschnittliche Flächenumfang der vorliegenden Kaufpreise liegt bei 2,07 ha. Es wird für geringe Flächengröße ein Abschlag von –5,00% veranschlagt.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert			Flurst. Nr. 2609	Wert €/m ²
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				17,10
	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Zu-/Abschläge wegen Bonität	58 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe		100,00%	-5,00%	-0,86
Ausformung, Nutzbarkeit		100,00%	0,00%	0,00
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
Sonstiges		100,00%	0,00%	0,00
Vergleichswert unbelastet				16,24

Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 2609, unbelastet

$$7.918 \text{ m}^2 \times 16,24 \text{ €/m}^2 = 128.588,32 \text{ €}$$

7.4.2 Flurstück Nr. 2630

Gemarkung:	Niederviehbach		
Größe:	3.914 m²		
Lage:	Schlott 1, ca. 1 km östlich von Niederviehbach, ca. 8 km westlich von Dingolfing und 20 km nordwestlich von Landshut		
Art der Nutzung:	TF 1 Wohnhaus mit Umgriff	ca. 1.100 m²	
	TF 2 Hoffläche m. Wirtschaftsgeb.	ca. 2.814 m²	
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht wertrelevant		
Bonität:	keine Schätzung, lt. iBALIS: 57 BP		
Ausformung:	trapezförmig,		
	Breite, südliche Straßenfront:	ca. 65 m,	
	nördliche Grenze	ca. 71 m	
	Tiefe:	ca. 55 m bis 75 m	
Oberfläche:	eben bis leicht geneigt		
Zuwegung:	asphaltierte Straße (Kreisstraße DGF 1)		
Erschließung:	teilerschlossen (Strom, Wasser, ohne Kanal, Abwasserentsorgung über die Jauchegrube), keine Erschließungskosten nach BauGB (Außenbereich) und KAG erhoben		

Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Leibgeding und Wohnungsrecht bleiben unberücksichtigt, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1.
Planerische Darstellung:	Splittersiedlung im Außenbereich mit Umgriff (§ 35 BauGB), landschaftliches Vorbehaltsgebiet
Entwicklungs- und Grundstücks- zustand/Qualität:	<u>TF 1 Wohnhaus</u> baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, sog. faktisches baureifes Land im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), Wohnhaus mit Umgriff, teilerschlossen <u>TF 2 Hofbereich</u> Hofstellenfläche, Wirtschaftsgebäude mit Umgriff, teilerschlossen

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus (Luftbild + Flurkarte, ALKIS)



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; Markierung durch DrFipa, nicht zur Maßentnahme geeignet.

7.4.2.1 Bodenwertermittlung

Für den Bodenwert der TF 1 Wohnhaus wird der Basiswert für fakt. Wohnbau-
land Niederviehbach (Außenbereich, ebf) und für die TF 2 Hoffläche mit Wirt-
schaftsgebäuden wird der Bodenwert für Hoffbereich (siehe Kapitel 7.3.3) her-
angezogen:

Bodenwert Flurst. Nr. 2630, unbelastet

TF 1 Wohnhaus mit Umgriff

1.100 m ²	x	76,00 €/m ²	=	83.600,00 €
----------------------	---	------------------------	---	-------------

TF 2 Hoffläche m. Wirtschaftsgebäuden und Streuobstwiese

2.814 m ²	x	46,00 €/m ²	=	129.444,00 €
----------------------	---	------------------------	---	--------------

3.914 m ²		54,43 €/m ² Ø		213.044,00 €
----------------------	--	--------------------------	--	--------------

36,29% vom Basiswert Wohnbauland ebf

Verifizierung

Kleiber⁸³ nennt als Richtschnur für landwirtschaftliche Hofstellen im planeri-
schen Außenbereich einen Wertansatz von ca. 30 bis 40 % des Bodenricht-
werts für Dorfgebiet im Innenbereich. Der durchschnittliche Bodenwert der
Hofstelle liegt innerhalb dieser Wertspanne.

7.4.2.2 Gebäudewertermittlung

Baubeschreibungen

Es erfolgt zunächst eine Beschreibung⁸⁴ der v.g. baulichen Anlagen.

**Die Besichtigung des Wohnhauses von innen wurde dem Unterzeichner
beim OT nicht ermöglicht.**

Der/die Eigentümer/in bzw. deren Rechtsvertreter wurde darauf aufmerksam
gemacht, dass dies zu ihren Lasten gehen kann. **Gemäß Auftrag ist das Gut-
achten in diesem Fall nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.**

⁸³ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, Rn. 135.

⁸⁴ Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anla-
gen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen
Darstellung und als Grobübersicht. Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag
maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie im
Ortstermin aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung auf-
geführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Bauteil 1	Wohnhaus
Baujahr:	ca. 1880
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Einfamilienhaus, seit 2012 unbewohnt
Umbauten:	ca. 1970-1972: Pultdachanbau im Norden
Geschosse:	EG, DG (ein Zimmer ausgebaut, ansonsten nicht ausgebaut) und Teilkeller (im Bereich des Anbaus)
Außenmaß:	ca. 10,80 m x 10,32 m, Anbau: ca. 9,18 m x 2,76 m
Giebelhöhe:	ca. 7,64 m
Traufhöhe:	Ø ca. 3,76 m (Gefälle zur Hofinnenseite)
Höhe Anbau:	Traufhöhe ⁸⁵ bis zum Erdgeschoss: ca. 2,80 m
Höhe Keller:	ca. 1,90 m (innen)
Dach:	Satteldach (z.T. leicht wellig)
Eindeckung:	Ziegeleindeckung
Entwässerung:	verzinkte Dachrinnen
Fundament:	Ziegel
Schornstein:	2, gemauert (davon einer beim Anbau)
Außenwände:	verputzt, aufsteigende Feuchtigkeit
Decke:	Holzbalkendecke
Eingangstür:	Holz mit Glaseinlage
Fenster:	alte Holzfenster/Doppelscheibenfenster in schlechtem Zustand
Heizung:	keine Zentralheizung, nur ein Küchenofen
Anbau:	Bad mit Waschbecken, WC, Badewanne sowie Kartoffeldämpfer und Milchammer (lt. Auskunft im OT), an der Außenwand ist eine provisorische Dämmung angebracht, damit das Wasser im Winter nicht gefriert

⁸⁵ Für Anbau: Ansatz Traufhöhe bei Freilegung wie Wohnhaus.

Zustand,
Gesamteindruck: laut Auskunft im Ortstermin ist das Wohnhaus seit 2012 unbewohnt und aktuell nicht bewohnbar, schlechter Zustand, alt, Reparaturstau, aufsteigende Feuchtigkeit, Putzschäden, nur Küche beheizbar, Abbruch

Bauteil 2 **ehem. Stall (Anbau an Wohnhaus)**

Baujahr: ca. 1880
Bauweise: massiv
Geschosse: EG, DG
Nutzung: EG: Stall, DG: Heuboden
Außenmaß: ca. 10,36 m x 10,50 m
Giebelhöhe: ca. 7,64 m (wie Wohnhaus)
Traufhöhe: Ø ca. 3,63 m
Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Sonstiges: Betonpodest nördlich vom Stallgebäude (neben dem Podest: Mistlager)
Zustand: sehr schlechter Zustand, Schimmel, keine wirtschaftliche Nutzung mehr möglich, Abbruch

Bauteil 2a **ehem. Rinderstall**

Boden: Ziegel, kleiner Teil Beton
Innenwände: herunterfallender Putz, aufsteigende Feuchtigkeit, Schimmel
Decke: Kappengewölbe
Fenster: alte Stallfenster
Türen: 3 alte Holztüren
Innenmaß: ca. 5,56 x 9,76 m
Sonstiges: Stallung noch vorhanden, Decke wird mit Metallsäulen, Punktfundamenten und Doppel-T-Träger gestützt

Bauteil 2b

ehem. Schweinestall

Boden:	Beton
Innenwände:	herunterfallender Putz, aufsteigende Feuchtigkeit, Schimmel
Decke:	mit Holz verkleidet, durch Feuchtigkeit beschädigt
Fenster:	alte Stallfenster
Türen:	alte Holztür
Innenmaß:	ca. 4,07 x 9,87 m
Sonstiges:	Starkstromanschluss bei der Außenwand

Bauteil 3

Stadel 1 (Anbau am ehem. Schweinestall)

Baujahr:	ca. 1968
Bauweise:	Holzständerbauweise
Nutzung:	breite Durchfahrt, seitlich: mit Holzabtrennungen in verschiedene Abteile unterteilt: Lager für Holz, Heu, Maschinen
Außenmaß:	ca. 17,56 m x 12,83 m
Traufhöhe:	ca. 5,18 m
Giebelhöhe:	ca. 8,89 m
Fundament:	Beton-Streifenfundament
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, nicht verschalt
Außenwände:	Holz-Verschalung
Boden:	Lehmboden, Teil betoniert (darunter Teilkeller)
Decke:	teilweise Holzbalkendecken auf verschiedene Höhen (Lager)
Tore:	zwei große Holzschiebetore
Fenster:	keine
Teilkeller:	Beton, Maße: ca. 4,67 m x 12,83 m, Höhe: ca. 1,95 m (innen), Starkstromanschluss, aufsteigende Feuchtigkeit, Schimmel
Sonstiges:	Lichtstrom im Bereich des Stadels vorhanden
Zustand:	alt, Abbruch

Bauteil 4

Garagengebäude

Baujahr:	ca. 1965
Bauweise:	teilmassiv
Nutzung:	Werkstatt (Abteil 1), Doppelgarage (Abteil 2)
Außenmaß:	ca. 10,10 m x 6,42 m
Ø Traufhöhe:	ca. 3,00 m
Ø Giebelhöhe:	ca. 5,00 m
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, nicht eingeschalt
Außenwände:	teilweise massiv und teilweise Holz-Verschalung
Boden:	Beton, Doppelgarage liegt tiefer als die Werkstatt
Decken:	Betondecke im Bereich der Werkstatt (teilweise etwas durchhängend), Holzbalkendecke im Bereich der Doppelgarage
Tore:	Holzschiebetor (Werkstatt), 2 Holzflügeltore (Doppelgarage)
Fenster:	zwei alte Holzfenster (Werkstatt)
Pulldachanbauten:	im Osten: ehem. Hühnerstall, massiv, Ziegeleindeckung, Ø Höhe: ca. 2,23 m Pulldachanbau im Norden: Lagerplatz, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, schlechter Zustand, Ø Höhe: ca. 2,50 m
Sonstiges:	Werkstatt mit Montagegrube und Starkstromanschluss, Abteil 1 und 2 mit Zwischenwand getrennt (unten Betonsockel, größtenteils Betonstein gemauert, oben Ziegel)
Zustand:	altes Gebäude, Zustand dem Alter entsprechend, Abbruch

Bauteil 5

Bienenhaus

Baujahr:	unbekannt, ca. 1960
Bauweise:	Holzkonstruktion
Außenmaß:	ca. 4,07 m x 4,06 m

Traufhöhe:	ca. 2,58 m
Giebelhöhe:	ca. 3,60 m
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung (vermoost)
Außenwände:	Holz-Verschalung
Boden:	Lehmboden
Anbau:	nordwestlich ist ein Unterstand angebaut, Lagerraum, fortlaufendes Satteldach, Ziegeleindeckung, Maß: ca. 3,16 m x 5,00 m
Zustand:	alt, sehr schlechter Zustand, Abbruch

Bauteil 6

Stadel 2 (Anbau an Stadel 3)

Baujahr:	ca. 1968
Bauweise:	Holzständerbauweise
Nutzung:	Lager/Maschinenlager
Außenmaß:	ca. 12,39 m x 7,05 m
Traufhöhe:	ca. 3,40 m
Giebelhöhe:	ca. 5,43 m
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, nicht eingeschalt, vermoost
Außenwände:	Holz-Verschalung
Boden:	Lehmboden
Decke:	ca. 1/3 mit Holzbalkendecke, darüber Lagerplatz
Tore:	Holzschiebetor und Holzflügeltor
Fenster:	keine
Zustand:	Zustand dem Alter entsprechend, Abbruch

Bauteil 7

Stadel 3

Baujahr:	ca. 1966
Bauweise:	Holzständerbauweise
Nutzung:	Lager/Maschinenlager
Außenmaß:	ca. 9,82 m x 7,05 m
Traufhöhe:	ca. 4,20 m

Giebelhöhe:	ca. 6,29 m
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, nicht verschalt, vermoost
Außenwände:	Holz-Verschalung
Boden:	Lehm
Decke:	ca. 1/2 mit Holzbalkendecke, darüber Lagerplatz
Tore:	Holzschiebetore
Fenster:	keine
Zustand:	Zustand dem Alter entsprechend, Abbruch

Bauteil	Jauchegrube 1
----------------	----------------------

Nutzung:	unterirdische Jauchegrube für Rinder- und Schweinestall, darüber ehem. Festmistlager
Maße:	ca. 24,0 m ² x 3,5 m (Tiefe)

Bauteil	Jauchegrube 2
----------------	----------------------

Nutzung:	unterirdische Jauchegrube fürs Abwasser vom Wohnhaus
Maße:	ca. 5,0 m ² x 1,0 m (Tiefe)

Zusammenfassung Gebäude und bauliche Anlagen

Aufgrund des Alters und des schlechten Zustands und der fehlenden wirtschaftlichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit ist davon auszugehen, dass den Gebäuden und baulichen Anlagen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert mehr zugeordnet wird. Sie sind abbruchreif.

Außenanlagen

Zwischen Wohnhaus und Straße als auch östlich: Rasenfläche. Entlang des Wohnhauses, auf der Seite zur Straße hin, verläuft ein betonierter Randsockel (aufsteigende Feuchtigkeit). Die Hofbereichsfläche im Innenhof, nördlich des

Wohnhauses bzw. im Bereich des Stalls und Stadel 1, ist z.T. betoniert (Betonpodest, mit Unkraut überwachsen, bemoost) und überwiegend mit Gras bewachsen.

Nördlich des Wohnhauses steht eine Blechgarage, in der Maschinen, Geräte und Schrott untergebracht sind. Hier befindet sich ein betoniertes Festmistlager (schlechter Zustand, vermoost, zugewuchert) und die zwei Jauchegruben. In diesem Bereich des Innenhofs steht ein alter Bagger (siehe Maschinen in Kapitel 8) und anderes altes Zubehör, sowie entlang des Bienenhauses und der Stadel.

Entlang der Straße (nach Süden) ist das Wohnhausgrundstück mit einem Holzstaketenzaun und zwei Holzgattertoren eingefriedet. Nah des Wohnhauses ist ein Bereich mit Maschendrahtzaun und Metallstützen, wahrscheinlich als Hausgarten, abgetrennt. Nach Osten verläuft, bis zur nordöstlichen Ecke des Obstgartens, auf einem umlaufenden Betonsockel und Metallstangen ein Maschendrahtzaun.

7.4.2.3 Verkehrs-/Marktwert

Anpassung an die Marktlage

Zunächst wird aus dem vorläufigen Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch eine Marktanpassung gemäß § 21 (1) und (3) sowie § 39 ImmoWertV der marktangepasste vorläufige Grundstückssachwert ohne boG abgeleitet.

Der vorläufige Grundstückssachwert entspricht i.d.R. nicht dem Verkehrs-/Marktwert. Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation.

Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite ist von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppe für das zu bewertende Objekt infrage kommt und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV).

Das nach einem bestimmten Wertermittlungsverfahren (hier Sachwertverfahren) errechnete Ergebnis ist zunächst in einem Zwischenschritt durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten vorläufigen Grundstückssachwert zu korrigieren.⁸⁶ Dieser enthält besondere Bauteile und bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie die innere Erschließung, ist aber noch unbeeinflusst von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Generell muss jedoch davon ausgegangen werden, dass am Grundstücksmarkt nicht die Summe aller Einzelwerte (der Sachwert) erzielt werden kann, da die individuelle Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude auf den bisherigen Eigentümer abgestimmt ist und diese i.d.R. nicht (vollständig) mit den Vorstellungen eines potenziellen Erwerbers übereinstimmen. Auch die Vermarktungsdauer ist zu berücksichtigen, die i.d.R. nur durch eine marktgerechte Anpassung des Sachwerts auf ein angemessenes Maß verkürzt werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstelle, deren aufstehenden Gebäude (Wohnhaus, Stallanbau, Wirtschaftsgebäude) abbruchreif sind und für die im Rahmen der besonderen objekt-

⁸⁶ Siehe § 6 Abs. 2, § 21 Abs. 1 und 3, § 35 Abs. 3 i.V.m. § 8, § 39 ImmoWertV.

spezifischen Grundstücksmerkmale (fiktive) Freilegungskosten angesetzt werden (siehe Kapitel 7.4.2.3). Der Bodenwert bildet somit den vorläufigen Grundstückssachwert.

Im Gutachten kann nicht geklärt werden, ob nach der Freilegung eine Baugenehmigung für eine grundlegende (Kern-)Sanierung oder für die Errichtung von Ersatzgebäuden erteilt wird. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Außenbereich nach § 35 BauGB geregelt und hängt davon ab, ob sie als privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1), wie z.B. landwirtschaftliche Betriebe, oder ob sie nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstige Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen. Ein potenzieller Erwerber trägt somit ein Risiko. Deshalb wird vom Bodenwert ein Marktanpassungs-/Risikoabschlag vorgenommen.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Dingolfing-Landau zum Stichtag 31.12.2024 sind keine Sachwertfaktoren ausgewiesen. Gleiches gilt für den Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut (Bezugszeitraum 2024). Der Sachwertfaktor wird deshalb sachverständig eingeschätzt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt:

Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert			Wert €
Vorläufiger Grundstückssachwert <u>ohne</u> besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)			213.044,00
⇒ Marktanpassungsfaktor	0,90	-21.304,40 €	
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert ohne boG			191.739,60
	€/m ²	48,99	

© Dr. Fischer partners, 7/2010

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Grundstückssachwert sind die jeweiligen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 (3) ImmoWertV (Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung) durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.⁸⁷

⁸⁷ Siehe § 8 Abs. 3 und § 35 Abs. 4 ImmoWertV.