



Gutachten-Nr.: 148 – 2025 | Az.: 804 K 9/25

Bewertungsobjekt: Landwirtschaftliche Nutzfläche
Schachenäcker, 94169 Thurmansbang
Flurstück Nr. 3795/1, Gemarkung Thurmansbang

Auftraggeber: Amtsgericht Passau
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schustergasse 4, 94032 Passau



Wertermittlungsstichtag:	11.06.2025
Verkehrswert¹:	4.600 €

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 26 / 7

Ausfertigungen: 5 Stück (inkl. Büro- / Digitalausfertigung sowie anonymisiert)

 12. November 2025

¹ Auftragsgemäß ohne den möglichen Werteinfluss von Belastung in Abteilung II des Grundbuchs



ZUSAMMENFASSUNG**Auftrag:**

Ortsbesichtigung	11. Juni 2025
Wertermittlungstichtag	11. Juni 2025
Auftraggeber	Amtsgericht Passau, 94032 Passau
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / Grundlage für Teilungsversteigerung

Grundstück:

Adresse	Schachenäcker, 94169 Thurmansbang
Flurstücknummer	Nr. 3795/1, Gemarkung Thurmansbang
Grundstücksgröße	2.085 m ²
Lage / Baurecht	Außenbereich gem. § 35 BauGB / Fläche der Landwirtschaft

Wertermittlung:

Bodenwert	4.608 €
boG ²	- €
Verkehrswert³	4.600 €

² Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

³ Gerundet auf volle 100 €

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Grundlagen	5
I.1 Auftraggeber	5
I.2 Art und Zweck des Gutachtens	5
I.3 Bewertungsobjekt	5
I.4 Stichtage.....	5
I.5 Ortbesichtigung	6
I.6 Prämissen.....	6
I.7 Unterlagen	7
I.8 Bewertungsgrundsätze	8
 II. Grundbuch	 9
II.1 Deckblatt.....	9
II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)	9
II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)	9
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	9
II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	9
 III. Beschreibung des Grundstücks.....	 10
III.1 Lagemerkmale	10
III.1.1 Basisdaten	10
III.1.2 Makrostandort	11
III.1.3 Mikrolage	11
III.1.4 Demografische Entwicklung.....	12
III.2 Beschaffenheit und Eigenschaften	13
III.3 Erschließung	15
III.4 Baurechtlicher Zustand	15
 IV. Wertermittlung	 16
IV.1 Bodenwertermittlung.....	16
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens	16
IV.1.2 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertentwicklung.....	16
IV.1.3 Verfügbare Kaufpreise	17
IV.1.4 Geeignete Kaufpreise	18
IV.1.5 Anpassung der Kaufpreise	18
IV.1.6 Statistische Auswertung.....	22
IV.1.7 Ermittlung des Bodenwerts.....	24

IV.2 Ableitung des Verkehrswertes	24
IV.2.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
IV.2.2 Zusammenfassung / Ableitung	25
IV.2.3 Verkehrswert.....	26

ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	07.05.2025	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	07.05.2025	1 : 10.000	1
3.	Lageplan	07.05.2025	1 : 1.000	1
4.	Flächennutzungsplan mit Legende	17.10.2012	-	3
5.	Fotodokumentation	11.06.2025	6 Fotos	1
Seitenzahl der Anlagen:				7

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

I.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Schustergasse 4, 94032 Passau

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Art: Verkehrswert gemäß Definition § 194 BauGB

Zweck: Grundlage für Teilungsversteigerung

I.3 Bewertungsobjekt

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Schachenäcker, 94169 Thurmansbang

Flurstück Nr. 3795/1, Gemarkung Thurmansbang

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 11. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

I.5 Ortbesichtigung

Zeitpunkt: 11.06.2025

Umfang: Inaugenscheinnahme des gesamten Grundstückes durch Begehung und Befliegung

Anwesende Personen:



Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstückes wurde mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

I.6 Prämissen / Anmerkungen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Das Gutachten steht unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Der Gutachtenersteller ist explizit nicht öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken. Dies ist dem Gericht bekannt. Mangels verfügbarer Alternativgutachter wurde der Schätzungsauftrag dennoch erteilt, wofür ein Sonderfachmann in Form der landwirtschaftlicher Sachverständigen  hinzugezogen werden darf.

I.7 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

a) vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung vom 18.03.2025
- Grundbuchauszug vom 30.01.2025
- Flurkarte vom 18.03.2025

b) vom Büro TSH besorgt:

- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Freyung-Grafenau vom 08.08.2025
 - Bodenrichtwerte des Landkreises Freyung Grafenau
 - Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Thurmannsbang vom 03.11.2025
 - Lageplan vom 07.05.2025
 - Luftbild gedruckt 07.05.2025
-
-

I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006

Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.

II. GRUNDBUCH

II.1 Deckblatt

Amtsgericht:	Freyung	Band:	45
Grundbuch:	Thurmansbang	Blatt:	1410
Ausdruck:	30.01.2025		

II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3795/1	Schachenäcker, Landwirtschaftsfläche	2.085 m ²

II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

3.1
3.2
3.3



II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche für die Gemeinde Thurmansbang – gemäß Bewilligung 31.01.1986
 - Starkstromleitungsrecht für OBAG AG Regensburg – siehe URNr. 3707 aus 2000
- ⇒ *Die Eintragungen sind im Rahmen der Teilungsversteigerung auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bewertung und bleiben daher unberücksichtigt.*

II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.

III. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

III.1 Lagemerkmale

III.1.1 Basisdaten⁴

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Freyung-Grafenau
Verwaltungsgemeinschaft:	Thurmansbang
Höhe:	494 m ü. NHN
Fläche:	32,93 km ²
Einwohner:	2.570 (31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	78 Einwohner je km ²
Homepage:	www.thurmansbang.de

Wappen:



Lage der Gemeinde Thurmansbang im Landkreis Freyung-Grafenau:



⁴ <https://de.wikipedia.org/wiki/thurmansbang>

III.1.2 Makrostandort

Thurmansbang ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau, der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Thurmansbang und ein staatlich anerkannter Luftkurort.

Zu Thurmansbang zählen 35 Gemeindeteile.

Die Gemeinde liegt in der Region Donau-Wald im südlichen Bayerischen Wald, genauer im Dreiburgenland. Thurmansbang liegt rund 30 km nördlich von Passau, 18 km südwestlich von Grafenau, 22 km nordöstlich von Vilshofen an der Donau und 15 km von der Bundesautobahn 3 (Ausfahrt Garham) entfernt. Es bestehen sehr wenige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

III.1.3 Mikrolage

Lage und Zugänglichkeit

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Gemeindegebiet von Thurmansbang, unmittelbar südöstlich des Ortsteils Lindau. Die Zufahrt wird über einen direkt angeschlossenen Feldweg von Norden gewährleistet. Eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist nicht gegeben.

Hinsichtlich der Ortsrandnähe ist nicht von spekulativen Elementen auszugehen, da die Straßenerschließung nicht gesichert ist und bei der zu bewertenden Fläche weder eine bauliche Nutzung noch eine andere außerlandwirtschaftliche Nutzung zu erwarten ist.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung in Thurmansbang erfolgt über Kreis- und Gemeindestraßen. Die nächstgelegene Bundesstraße B 85 befindet sich ca. 7 km östlich, die Autobahn A 3 (Nürnberg – Passau) verläuft ca. 17 km südlich.

Umgebungsbebauung

Nördlich:	Grünland
Östlich:	Grünland
Südöstlich:	Wohnbebauung
Südlich:	Fläche, klein, mit Bäumen bestockt, dahinter, Grünland
Westen:	Wald, daher von Westseite von gewissem Schattenwurf auszugehen,
Schattenwurf:	letztendlich nach allen 3 Seiten, von morgens bis abends, Osten, Süden, Westen

Infrastruktur

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer landwirtschaftlichen Umgebung, nahe kleinerer und mittelgroßer Hofstellen.

Resümee zur Mikrolagebewertung

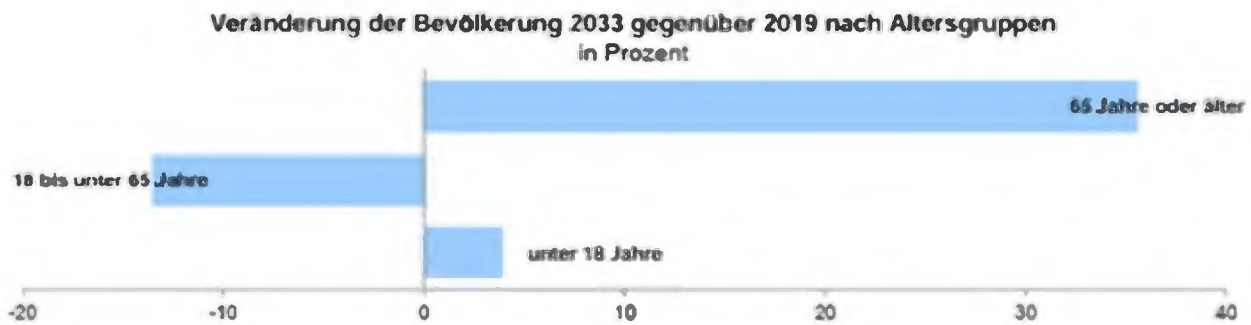
Die Lage des Grundstücks ist aus landwirtschaftlicher Sicht als durchschnittlich einzustufen.

III.1.4 Demografische Entwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt sind:

Datenblatt 09 272 150 Thurmansbang

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2010	2 435	342	1 513	580
2020	2 440	330	1 520	590
2021	2 440	340	1 500	600
2022	2 440	340	1 490	600
2023	2 440	350	1 480	610
2024	2 440	340	1 480	630
2025	2 440	350	1 450	640
2026	2 440	350	1 420	670
2027	2 440	360	1 400	680
2028	2 440	360	1 380	700
2029	2 440	360	1 360	730
2030	2 450	360	1 350	740
2031	2 450	360	1 330	760
2032	2 450	360	1 320	780
2033	2 450	360	1 310	790



Es ist demnach von einem sehr verhaltenen Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei ein Rückgang im Bereich der 18- bis unter 65-Jährigen prognostiziert wird.

Der Anteil derjenigen älter als 65 nimmt zu.

III.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Tatsächliche Nutzung ⁵ :	1.527 m² Grünland, Kernbereich 403 m² unkultivierte Fläche 79 m² Gehölz 76 m² Forstwirtschaftsfläche, ausschließlich Laubbäume, Bestockung ca. 12 – 15 m, deutlicher Schattenwurf, leichte Beeinträchtigung der Ertragskraft
Maßgebliche Nutzung:	Wiese, augenscheinlich im Zusammenhang mit Flst. Nr. 3794
Oberfläche:	abfallend nach Osten, hinsichtlich topografischer Eigenschaften augenscheinlich nicht in Bewirtschaftung beeinträchtigt
Form:	unregelmäßig, im Kern regelmäßig mit Ausläufern nach Westen und Süden, tendenziell dreieckig, erschwert zu bewirtschaften
Mittlere Abmessungen:	ca. 61,32 m x 34,00 m
Denkmalschutz:	nein
Überschwemmungsgebiet:	nein
Bodenart:	lehmiger Sand
Grünlandzahl:	38
Bodenstufe:	III (geringe Ertragsfähigkeit mit Absetzungen zu verdichtetem, rohem Untergrund maximal 20 cm mächtige Krume/Oberboden)

⁵ gemäß Angaben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie Erkenntnissen bei Ortsbesichtigung

Klimastufe:	b (klimatische Verhältnisse bzw. Wärme entspricht ungefähr den mittleren, bayerischen Temperaturen)
Wasserstufe:	2 (kennzeichnet gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand)
Schutzgebietsausweisungen:	Biotopkartierung „Hecken und Feldgehölze rund um Lindau“ Biotopteilflächennummer 7245 – 2505 – 011⁶ - ca. 60 m² im Süden des Grundstückes -> ca. 3 % Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, ID LSG-00547.01 – ca. 130 m² im Nordwesten des Grundstückes -> ca. 6 %

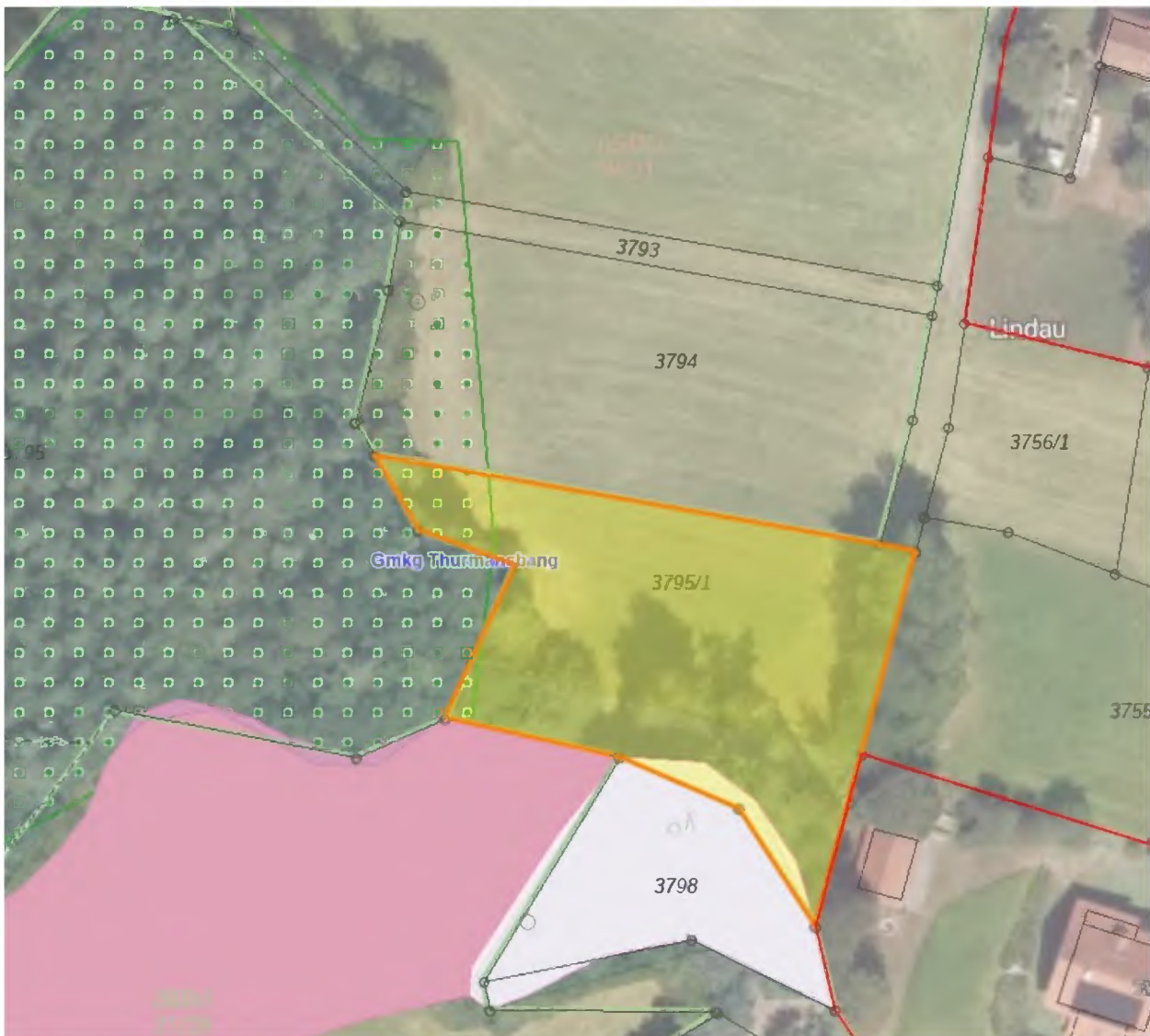


Abbildung 1: Luftbild des Grundstückes mit kartierten Biotopen auf und um das Grundstück
(Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

⁶ Link zum Steckbrief:

https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sb_biotopkartierung/generate/Biotop.pdf?additionalvalue=7245-1505-011

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Abruf 07.11.2025

III.3 Erschließung

Straße: über landwirtschaftliche Fahrt, laut Augenschein öffentlich, Flst. Nr. 3792, von öffentlicher Erschließungsstraße aus zu befahren

III.4 Baurechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der Gemeinde Thurmansbang befindet sich das zu bewertende Grundstück gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan im Außenbereich.

Ferner existiert kein Bebauungsplan.

Nach telefonischer Bestätigung der Verwaltungsgemeinschaft Thurmansbang ist auch in absehbarer Zeit keine Baureifwerdung für das zu bewertende Grundstück anzunehmen.

Folglich ist das Bewertungsobjekt dem Außenbereich zuzuordnen und entsprechend nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV als Fläche der Land- und Forstwirtschaft zu bewerten.



IV. WERTERMITTLUNG

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück ist regelmäßig vom Bodenwert abzuleiten, welcher sich aus dem Vergleichswert ergibt.

IV.1 Bodenwertermittlung

IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens

Der Bodenwert ist gem. § 40 ImmoWertV 2021 primär ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Finden sich beispielsweise in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

IV.1.2 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertentwicklung

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Freyung Grafenau Richtwertzone, zum Stichtag 01.01.2024, ein Wert von 3,10 €/m² dargestellt.

Dieser ist bezogen auf eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften. Er bezieht sich auf eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland und Acker,

Zum Stichtag 01.01.2022 betrug der Bodenrichtwert 2,60 €/m² und zum Stichtag 31.12.2020 2,60 €/m²

IV.1.3 Verfügbare Kaufpreise

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden folgende Kaufpreise zur Verfügung gestellt:

Nr.	Vertragsdatum	Jahr	Gemarkung	Größe [in m2]	Kaufpreis [€/m²]	Bodenart
1	11.08.2020	2020	Thurmansbang	14400	3,18	lehmiger Sand
2	14.08.2020	2020	Thurmansbang	4700	2,46	Lehm
3	22.09.2020	2020	Thurmansbang	6200	3,52	lehmiger Sand
4	22.09.2020	2020	Solla	12600	1,74	Lehm
5	21.12.2021	2021	Thurmansbang	5900	2,46	Lehm
6	26.05.2023	2023	Solla	6000	1	Lehm
7	10.04.2024	2024	Thurmansbang	2720	3,27	Lehm
8	15.04.2024	2024	Solla	11975	1,67	Lehm
9	27.02.2025	2025	Thurmansbang	3795	1,84	Lehm
10	06.05.2025	2025	Thurmansbang	5468	2,2	Lehm auf Moor
11	04.07.2025	2025	Solla	12181	2,46	Lehm

Nr.	Grünlandzahl	Zuschnitt	Verkehrsanbindung (1, 2 oder 3 fach erschlossen)	Nähe zu Bebauung	Waldschatten	Schutzgebiet/sonstiges
1	30	quadratisch, bauchig	2	0	Westen	Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
2	35	rechteckig, bauchig	1	120	Süden	Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald", Biotop "Abschnitt des Schadhamer Baches und teils brachliegende Nasswiesen im Bachtal "
3	40	rechteckig mit Teilbreitenverlän- gerung	1	0	Westen	keines
4	34	unförmig, länglich	2	0	Norden	keines
5	30	unförmig, länglich	1	100	Süden	Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald", Biotop "Abschnitt des Schadhamer Baches und teils brachliegende Nasswiesen im Bachtal "
6	21	unförmig	1	320	Süden	Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald", Biotop angrenzend, aber nicht auf Fläche; Käufer öffentl. Hand
7	31	quadratisch	1	480	keiner	Biotop angrenzend, aber nicht auf Fläche, Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
8	38	unförmig, trichterförmig	1	0	Süden, Osten teilweise	Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald", Biotop "Hecken und Gehölze südlich von Ebenreuth"
9	36	unförmig, aber gut bewirtschaftbar	2	150	keiner	Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
10	34	rechteckig	1	50	keiner	Biotop (ca. 25 % der Fläche) " Nasswiesen und Nassbrachen zwischen Thannberg und Schlinding "
11	34	nierenförmig	1	100	Norden	Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald", Biotop angrenzend, aber nicht auf Fläche

IV.1.4 Geeignete Kaufpreise

Aus Sicht des Unterzeichners sind alle Kaufpreise für eine Auswertung - trotz der geringen Anzahl - geeignet, da sie durch Schutzgebietseinschränkungen und den teilweisen Einfluss der angrenzenden Waldflächen als hinreichend vergleichbar anzusehen sind.

IV.1.5 Anpassung der Kaufpreise

Die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes wurden bereits im vorangegangenen Oberkapitel dargestellt.

Da viele Eigenschaften der zur Verfügung gestellten Kaufpreise mit denen des zu bewertenden Grundstücks deckungsgleich sind (z.B. Agrargebiet, Durchschnittsniederschlagsmenge, Jahresdurchschnittstemperatur etc.), wird nur ein Vergleich mit folgenden Grundstückseigenschaften angestellt:

- Grundstücksgroße
- Grünlandzahl
- Zuwegung
- Waldschatten
- Bewertungsstichtag bzw. Vertragsdatum
- Schutzgebietsausweisungen
- Nähe zur Bebauung

Grundstücksgroße

Die Grundstücksgroße der vorgelegten Kaufpreise liegt zwischen 3.795 m² und 14.400 m², nach Bereinigung der Mehrfachverkäufe. Die mittlere Grundstücksgroße liegt bei 7.813 m², also mehr als 3-mal so groß wie das zu bewertende Grundstück.

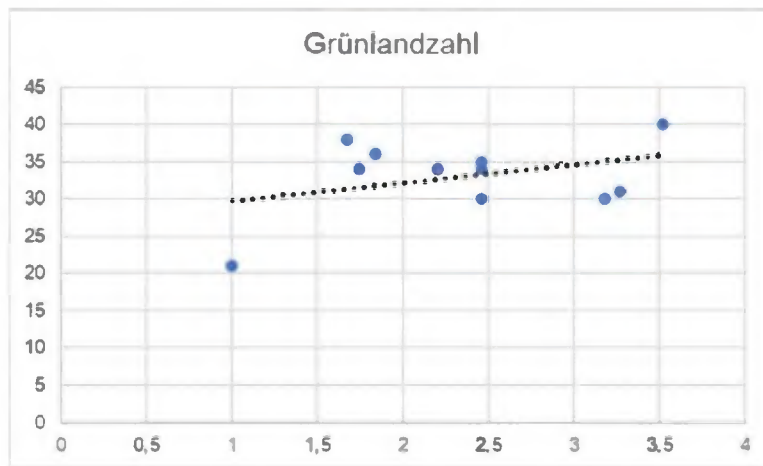
Einen signifikanten Zusammenhang zwischen Grundstücksgroße und Kaufpreis gibt es bei den geeigneten Kaufpreisen nicht (Korrelation von – 0,07). Aus sachverständiger Erfahrung und aus Auswertungen des Landesamtes für Statistik (2021) ist aber grundsätzlich anzunehmen, dass größere Grundstücke höhere Preise, und kleinere Grundstücke niedrigere Preise erzielen.

Dennoch scheinen andere Grundstücksmerkmale (Schutzgebietsausweisungen oder Einfluss von Waldschatten) größeren Einfluss zu haben und den Größeneinfluss zu überdecken.

Grünlandzahl

Die Ackerzahlen der Vergleichsgrundstücke schwanken zwischen 21 und 40 mit einem Mittelwert von 33. Das zu bewertende Grundstück hat eine Grünlandzahl von 38.

Nach Untersuchung der Daten ergibt sich eine Korrelation von 0,37. Folgende, eigene Darstellung zeigt die Abhängigkeit von Grünlandzahl (y-Achse) und Kaufpreis (x-Achse in €/m²):



Auf Basis der linearen Auswertung könnte man eine mittlere Steigung von circa 13 % pro Bodenpunkt ermitteln. Betrachtet man die beiden Ausreißer nicht, so würde die Entwicklung sogar umgekehrt verlaufen. Sortiert man nur den Ausreißer (Käufer öffentl. Hand) nach unten hin aus, so bleibt nur noch eine Korrelation von – 0,17.

Aus sachverständiger Erfahrung und angesichts dieser starken Verschiebungen scheint daher ein Ansatz für Abweichungen je Bodenpunkte vom zu bewertenden Grundstück von 2 % angebracht.

Zuwegung und Erschließung

Alle geeigneten Kaufpreise verfügen über eine Erschließung über einen Feld- oder Grünweg, meistens 1 bis 2-fach. Das zu bewertende Grundstück ist nur an einer Seite erschlossen.

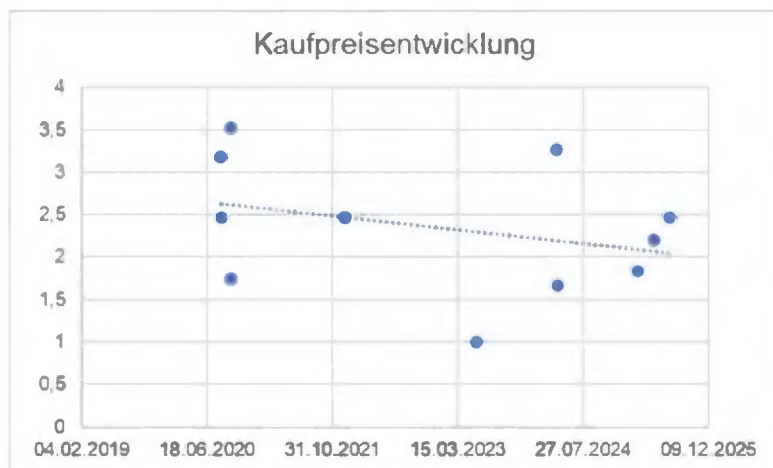
Aus sachverständiger Erfahrung wirken sich mehrere Zuwegungen zum Grundstück nicht wertsteigernd aus. Dies zeigt auch eine sehr geringe Korrelation von nur – 0,08

Waldschatten

Ein Teil der Grundstücke, die für den Vergleich geeignet sind, sind durch Waldschatten beeinflusst, insbesondere durch südlich anliegende oder nahezu gänzlich von Wald umschlossene Flächen. Das zu bewertende Grundstück ist ebenfalls durch einen Waldschatten beeinflusst. Aus diesem Grund kann auf die Kaufpreise der nicht bzw. teilweise beschatteten Vergleichsgrundstücke ein Abschlag von 10% vergeben werden.

Bewertungsstichtag/Vertragsdatum/allgemeine Marktentwicklung

Im Gegensatz zur Bodenrichtwertentwicklung zeigen die Kaufpreise eher eine sinkende Tendenz zum Bewertungsstichtag hin. Mit einer Korrelation von - 0,32 ist dies auch hinreichend dargelegt. Die Entwicklung zeigt folgende, eigene Grafik:



Auf die Auswertung stützend kann eine mittlere Steigung von circa – 5,5 % errechnet werden.

Auch im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses aus dem Jahr 2023 lassen sich trotz großer Spannbreiten bei den Grünlandkaufpreisen nach Jahren des stetigen Anstieges Tendenzen zu sinkenden Kaufpreisen erkennen.

Da dies aber nur geringe und sich zum Teil widersprechende Entwicklungen sind, ist aus sachverständiger Sicht keine Anpassung vorzunehmen.

Schutzgebietsausweisungen

Ein Einflussfaktor auf den Vergleichspreis im vorliegenden Fall sind Schutzgebietsausweisungen (Korrelation von - 0,34).

Dabei ist zu differenzieren, ob das jeweilige Schutzgebiet einen mehr oder minder großen Einfluss auf die Bewirtschaftung der Fläche (Trinkwasserschutzgebiet -> hohe Auflagen vs. Landschaftsschutzgebiet -> nahezu keine Einschränkungen) hat und wie viele umliegende Grundstücke (Einzelbiotop -> begrenzte Fläche vs. Überschwemmungsgebiet HQ100 -> größere Fläche) betroffen sind.

Statistische Auswertungen von Gutachterausschüssen oder anderer Art gibt es nicht bzw. nur zu speziellen Schutzgebieten (z.B. zu Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten⁷). Um die Vergleichsgrundstücke an das zu bewertende Grundstück mit einem Biotopanteil anzupassen, wird ein Abschlag von 10 % getätigt, wenn keine Ausweisung eines Biotops vorliegt.

Nähe zur Bebauung

In Bezug auf die Nähe zur Wohnbebauung liegt die Korrelation in einem vernachlässigbaren Bereich (- 0,03). Bei der Bebauung, an die betroffenen Flächen direkt angrenzen, handelt es sich durchgehend um kleine Weiler mit vermutlich wenig Entwicklungspotential. Die direkt angrenzenden Flächen dienen vermutlich oftmals zu Klein- und Freizeittierhaltung.

⁷ Technische Universität München, Lehrstuhl für Wirtschaftslehre des Landbaues (Hoffmann, Prof.Dr. Helmut et.al): Wertänderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und -rückhalt, München 2005



Folgende Tabelle zeigt die einzelnen Grundstücke mit dem am Ende angepassten Vergleichspreis:

lfd. Nr.	Jahr	Kaufpreis [€/m ²]	Zuschlag [%]	Zuschlag für ... (Prozent)	Abschlag [%]	Abschlag für ... (Prozent)	Summe Zu/ Abschlag [%]	Vergleichs preis [€/m ²]
1	2020	3,18	16	Grünlandzahl (16)	20	kein Waldschatten (10) kein Schutzgebiet (10)	-4	3,05
2	2020	2,46	6	Grünlandzahl (6)			6	2,61
3	2020	3,52			24	kein Waldschatten (10) kein Schutzgebiet (10) höhere Grünlandzahl (2)	-24	2,68
4	2020	1,74	8	Grünlandzahl (8)	20	kein Waldschatten (10) kein Schutzgebiet (10)	-12	1,53
5	2021	2,46	16	Grünlandzahl (16)			16	2,85
6	2023	1	34	Grünlandzahl (34)	5	Schutzgebiet nur angrenzend (5)	29	1,29
7	2024	3,27	14	Grünlandzahl (14)	20	kein Waldschatten (10) kein Schutzgebiet (10)	-6	3,07
8	2024	1,67			20	kein Waldschatten (10) kein Schutzgebiet (10)	-20	1,34
9	2025	1,84	4	Grünlandzahl (4)	20	kein Waldschatten (10) kein Schutzgebiet (10)	-16	1,55
10	2025	2,2	8	Grünlandzahl (8)	10	kein Waldschatten (10)	-2	2,16
11	2025	2,46	8	Grünlandzahl (8)	20	kein Waldschatten (10) kein Schutzgebiet (10)	-12	2,16

IV.1.6 Statistische Auswertung

Auf Basis des im vorangegangenen Kapitel ermittelten Vergleichspreise können mittels statistischer Auswertung der Vergleichswert (Mittelwert der Vergleichspreise) ermittelt und eingeordnet werden:

lfd. Nr.	statistische Größe	Wert	Einheit
1	Mittelwert	2,21	€/m ²
2	Median	2,68	€/m ²
3	Standardabweichung = Sigma	0,59	€/m ²
4	Mittelwert + 2 Sigma	2,80	€/m ²
5	Mittelwert - 2 Sigma	1,62	€/m ²
6	Variationskoeffizient	0,27	

Zu 1:

Der arithmetische Mittelwert der neu ermittelten Vergleichspreise liegt bei 2,21 €/m². Er errechnet sich aus der Summe der Vergleichspreise geteilt durch die Anzahl der Vergleichspreise.

Zu 2:

Der Median der neu ermittelten Vergleichspreise liegt bei 2,68 €/m². Dieser beschreibt die Messgröße, bei der die gleiche Anzahl an Werten oberhalb und unterhalb des Mittelwertes liegen.

Zu 3:

Die Standardabweichung von 0,59 €/m², auch Sigma (σ) genannt, errechnet sich wie folgt:

$$s = \sqrt{\frac{\sum v_{yi}^2}{n-1}}$$

n : Anzahl der Fälle

v_{yi} : $y_i - y$

y_i : einzelne Kaufpreise

y : arithmetischer Mittelwert

Sie gibt im Bezug zum Mittelwert eine Aussage zu den Intervallen, um den Mittelwert und den in den Intervallen liegenden Werten.

Intervall	Genauigkeitsaussage
um einfache Sigma	ca. 67 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
um 2-fache Sigma	ca. 95 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
um 2,5-fache Sigma	ca. 98,8 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
um 3-fache Sigma	ca. 99,9 % aller Fälle liegen in diesem Intervall

Zu 4 und 5:

Die Zwei-Sigma-Regel kann als Faustformel herangezogen werden⁸, um Ausreißer in der Gesamtmenge der Werte zu erkennen und folglich nicht mit in die Betrachtung einzubeziehen. Der Zwei-Sigma-Bereich erstreckt sich im vorliegenden Fall von 1,62 €/m² bis zu 2,80 €/m².

Zu 6:

Der Variationskoeffizient der Vergleichswerte liegt bei 0,27. Er gibt abschließend an, wie stark die Vergleichspreise um den Mittelwert gestreut sind. Er errechnet sich aus dem Quotienten der Standardabweichung und Mittelwert.

$$\text{Variationskoeffizient } V = \frac{\text{Standardabweichung } s}{\text{Mittelwert } y_m}$$

Je niedriger der Variationskoeffizient liegt, desto höher ist die Genauigkeit der vorliegenden Werte. Mit 0,27 liegt der Koeffizient in einem nahezu aussagekräftigen Genauigkeitsbereich für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt. Eine Bereinigung der Ausreißer kann hier noch zu aussagekräftigeren Ergebnissen führen.

⁸ Schaper, Daniela: Basiswissen Wertermittlungsverfahren, 2016 1. Auflage

IV.1.7 Ermittlung des Bodenwerts

Bezeichnung	Bodenwert 2025		
Grünland	2.085 m ²	2,21 €/m ²	4.608 €
abzgl. Rundung			-8 €
vorläufiger Bodenwert / Vergleichswert	2.085 m²	2,21 €/m²	4.600 €

IV.2 Ableitung des Verkehrswertes**IV.2.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Solche können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)
und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Diese Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im Gegenständlichen Fall sind an dieser Stelle keine Merkmale gesondert einzupreisen.

IV.2.2 Zusammenfassung / Ableitung

Würde man eine – wie im vorangegangenen Kapitel beschriebene - Bereinigung der Ausreißer durchführen, so blieben am Ende nur noch 4 Vergleichspreise übrig. Dies würde zwar zu einem Variationskoeffizient von 0,02 führen und damit zu einer sehr hohen, statistischen Sicherheit, faktisch aber den Aussagewert dennoch aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen untergraben.

Aus Sicht des Unterzeichners scheint der ermittelte Mittelwert dennoch recht stimmig zu sein, da er nahezu deckungsgleich mit dem Vergleichspreis Nr. 10 ist, einem Grundstück, dass sehr nahe zum Bewertungsstichtag veräußert wurde und viele Eigenschaften in nur geringer Abweichung mit dem zu bewertenden Grundstück teilt.

Daher kann der errechnete Mittelwert i. H. v. 2,21 €/m² als Multiplikator mit der Grundstücksgröße verwendet werden.

Bezeichnung	Verkehrswert 2025
vorläufiger Bodenwert / Vergleichswert	4.600 €
zzgl. / abzgl. boG ⁹ – nicht vorhanden	- €
Vergleichswert / Verkehrswert ¹⁰	4.600 €

⁹ Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

¹⁰ Gerundet auf volle 100 €

IV.2.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Grundstücks **Schachenäcker, 94169 Thurmansbang – Flurstück Nr. 3795/1, Gemarkung Thurmansbang** wurde zum **Wertermittlungstichtag 11.06.2025** wie folgt ermittelt:

4.600 €¹¹

(viertausendsechshundert Euro)

Vorstehendes Gutachten wurde vom Unterzeichner auftragsgemäß als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, in Zusammenarbeit mit dem Sonderfachmann bzw. landwirtschaftlichen Sachverständigen [REDACTED], nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Der Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

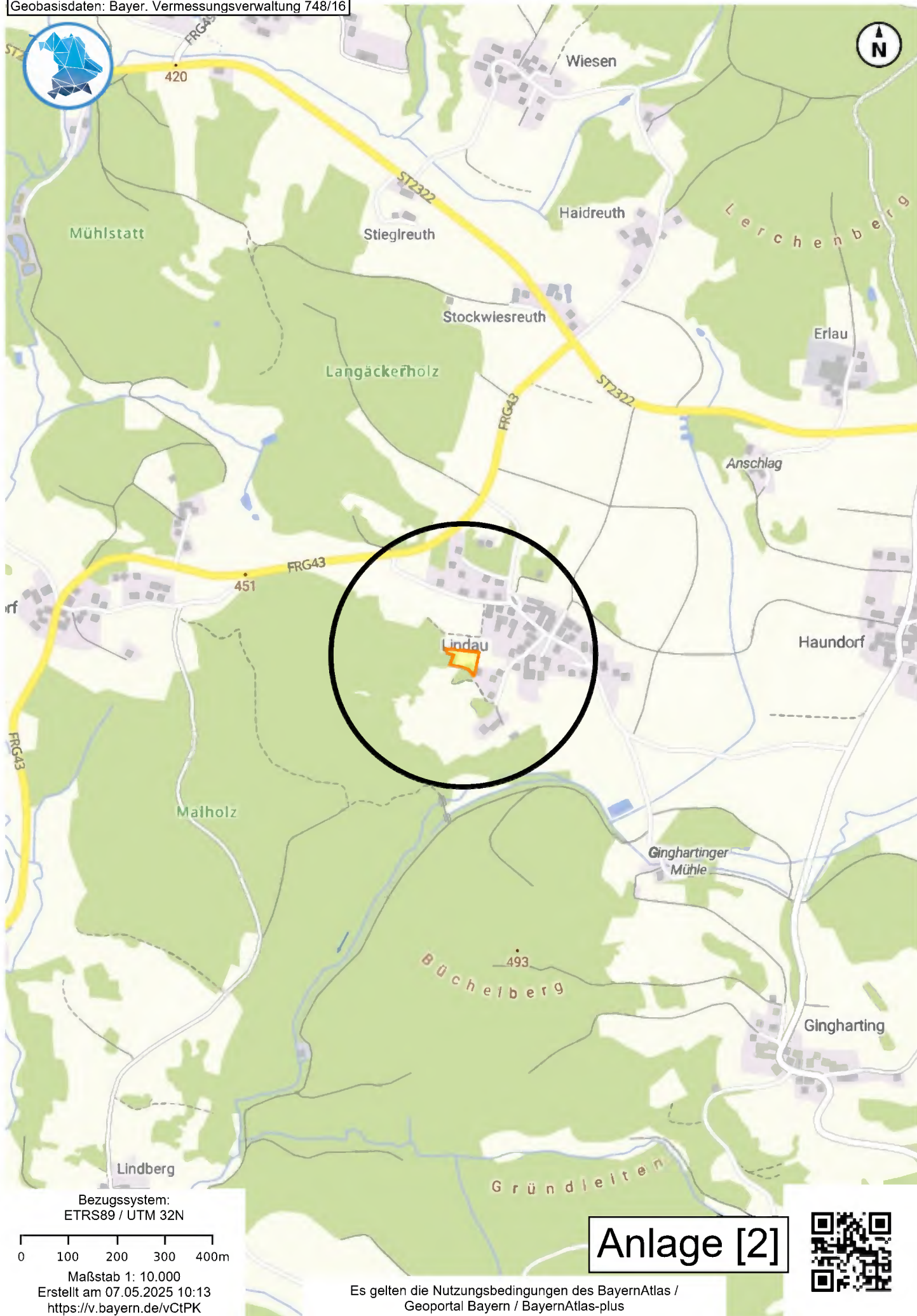
Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

[REDACTED] 12. November 2025

[REDACTED]

¹¹ Auftragsgemäß ohne den möglichen Werteeinfluss von Belastung in Abteilung II des Grundbuchs





Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 100 200 300 400m

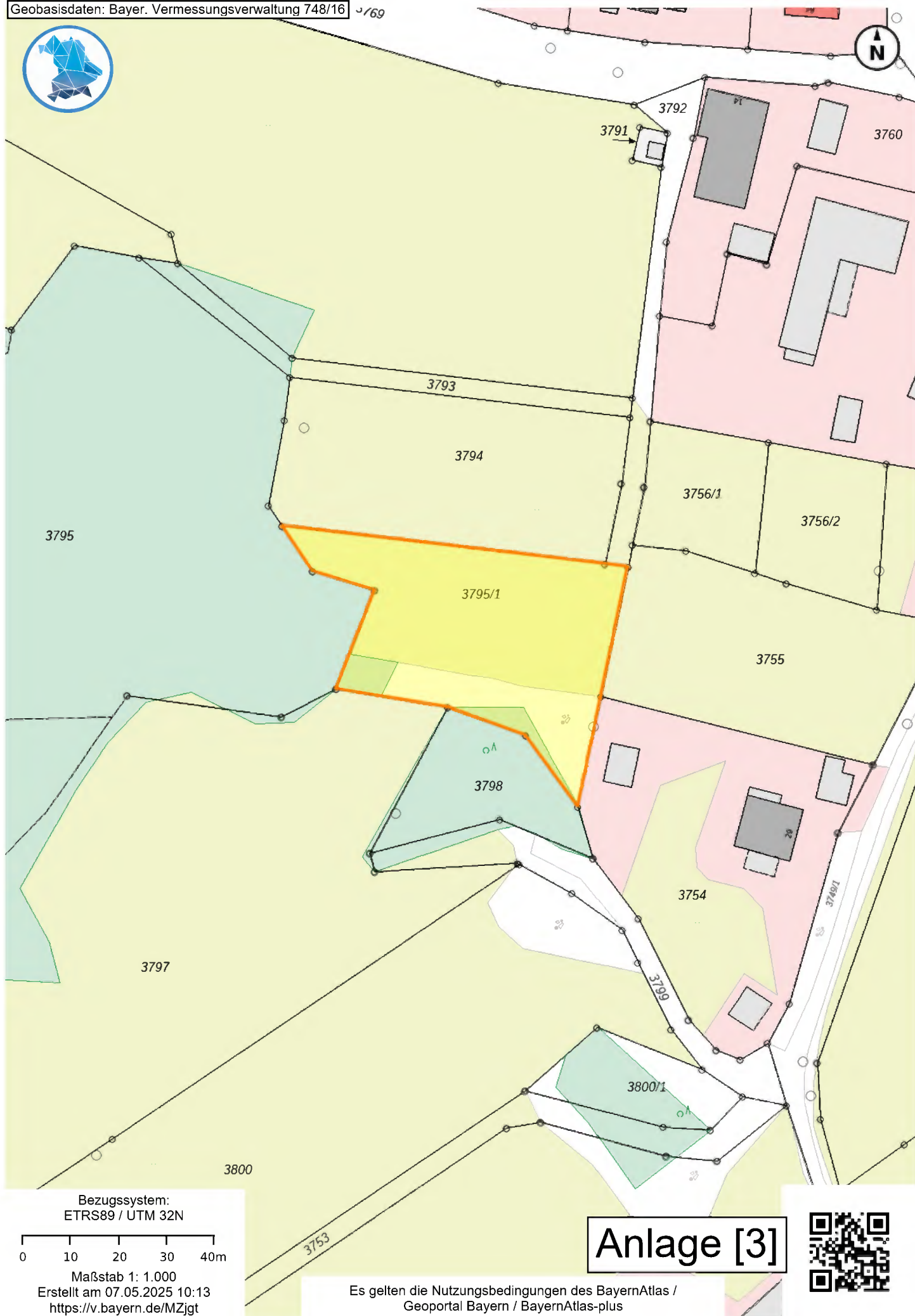
Maßstab 1: 10.000

Erstellt am 07.05.2025 10:13
<https://v.bayern.de/vCtPK>

Anlage [2]

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus





Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 07.05.2025 10:13
<https://v.bayern.de/MZjgt>

Anlage [3]



Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

Zeichenerklärung des digitalisierten Flächennutzungsplans der Gemeinde Thurmansbang

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  Mischgebiete
-  Gewerbegebiete
-  Industriegebiete
-  Sondergarbistan

Bebauung, Außenbereich



Bauzustand



Bauflächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung



Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle



Landwirtschaftliche Vollerwerbsstelle



Streubebauung



bauliche Fehlentwicklung



nicht standortgebundener Gewerbebetrieb im Außenbereich



standortgebundener Gewerbebetrieb im Außenbereich



Ausselektorhof



Gastronomie



zum Abbruch vorgesehene Gebäude

Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf



öffentliche Verwaltung (Rathaus)



Schule



Kirchen und Gebäude für kirchliche Zwecke



Kindergarten



Fremdenverkehrsbüro



Sportanlage



Pool



Feuerwehr

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege



überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Beschilderung



örtliche Hauptverkehrsstraßen



Parkplatz



Ortsdurchfahrtsgrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Elektrizität, Trafostation



Quelle/Tiefbrunnen



Wassertochbehälter



Kläranlage

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Elektrische Hochspannungseileitung, oberirdisch



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

Grünflächen, Erholung



Grünflächen für den Gemeinbedarf



Parkanlage



Zeltplatz



Freibad



Friedhof



Spielplatz



Gliedende, abschirmende oder ortsgestaltende Grünflächen



Bäume und Sträucher



Aussichtspunkt baulich gestaltet



besonders schöner Aussichtsbereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche



Fließgewässer



Wasserschutzgebiet



Fischteich



Feuerlöschteich

Flächen für Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Wald
-  von Aufforstung freizuhalten Bereiche
-  Wildgehege

Landschaftspflege und Naturschutz

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
-  Grenze des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald (nachrichtlich)
-  Naturdenkmal
-  FFH-Gebiet Bayernwäldchen um Schöllnach und Eging am See (nachrichtlich)
-  schutzwürdiger Lebensraum gemäß amtlicher Biotopekartierung Bayern (nachrichtlich)
-  Vorschlag Landschaftsbestandteil

Denkmalschutz

-  Baudenkmal (Einzelbauwerk, Ensemble)

Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen

-  Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen
-  Sicherheitsbereichsgrünze (nachrichtlich)

Sonstige Planzeichen

-  Gemeindegrenze
-  genehmigte Deckblätter zum Flächennutzungsplan mit Angabe der Deckblattnummer und -bezeichnung
-  Gef-, Fahr- und Leitungsrechte
-  Umgrenzung der Flurbereinigung

Hinweise

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Thurnau (Genehmigungsbescheid vom 27.01.1983) wurde einschließlich der vorliegenden Deckblätter ohne Änderung von Planungs- / Beteiligungsregeln in eine digitale Form überführt. Als nachrichtlich übersendete Informationen wurden ergänzt:

- aktuelle Biotopkartierung des Bayer. Landesamts für Umwelt, Stand 2010
- Grenze des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald
- Hauptverkehrsstraßen

Planfertiger Flächennutzungsplan
Architekt ABK-Ing.
Josef Voggenreiter
Mariahilfberg 8
8390 Passau
Telefon 0851/33434

Durchführung der Digitalisierung
Team Umwelt Landschaft
Deggendorf

Daten zum Planungsablauf	
Bestandesaufnahme	Okz. 78, April 89
Strukturrechtung	
Vorstudie	1. 10. 89
Entwurf	1. 10. 89
Fachstellenbesprechung	3. 07. 89
Letzter Planungsablauf	
Daten zum Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans	
Auftraggeberbeschluss	1. 10. 77
Beteiligungsbeschluss	1. 10. 89
Auftraggeberbeschluss	1. 10. 89
Öffentliche Auslegung	28. 10. 89 bis 31. 11. 89
Beschluss zu Beteiligungsabwägungen	17. 01. 89
Feststellungsbeschluss	17. 01. 89
Fertigstellung Digitalisierung	1. 03. 12

Projekt:
Digitalisierung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Thurnau

Planstellung:
Flächennutzungsplan mit Deckblättern und
regulierten nachrichtlichen Darstellungen

Stand:
1. 1. 2012

Planung:

Gezeichnet:
Hahn

Plannummer:
1504



N 1:5.000

Team
Umwelt
Landschaft

1024 1000 und 1000 1000
1000 1000 1000 1000
perlesbergerstraße 3
94469 Deggendorf

Telefon: 09443 33434 Fax: 09443 33435
E-Mail: info@umwelt-landschaft.de
www.umwelt-landschaft.de



Blick Richtung Süden



Blick Richtung Osten



Blick Richtung Nordwesten



Blick Richtung Westen



Zufahrt
Blick Richtung Norden



Baumgrenze
Blick Richtung Osten