

30.04.2026 DrFipa-MBI

Az.: L3232/2025

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

Landwirtschaftliche Fläche
Flurstück Nr. 3202/2
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 56/25

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): Flurst. Nr. 3202/2, Gemarkung Niederviehbach

Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Niederviehbach, Blatt 1973				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
[...]	[...]			[...]
15	3202/2	Gummeringer Au	Landwirtschaftsfläche	1.429
Gesamt				1.429

Nutzung (laut LK): Acker,
tatsächlich Grünland zu 1.257 m² (Wirtschaftseinheit mit angrenzenden Grünlandflächen) und Gehölz zu 172 m²

Lichtbilder: siehe Anlagen 5.0 bis 5.1

Lagepläne: siehe Anlagen 1 bis 2

Lage: Gummeringer Au, südlich von Niederviehbacherau, östlich von Lichtensee, ca. 1,7 km nordöstlich von Niederviehbach, nördlich der Isar, ca. 7 km westlich von Dingolfing und 20 km nordöstlich von Landshut

Bonität: 36 bis 41 BP (Ø 36)

Ausformung: schmale längliche Form, an beiden Stirnseiten spitz zulaufend, ungünstig

Oberfläche: eben bis leicht gewellt

Zuwegung: über asphaltierte Straße „Untere Au“

Flächennutzungsplan: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Land- und Forstwirtschaft: Grünland

Bebauungsplan: nein

Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: nicht bekannt

Verpachtung: der Pachtvertrag der Fläche wurde zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt

Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1

Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden

Ökologische Altlasten: kein Verdacht bzw. nicht bekannt

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz

Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte					
Flurst. Nr.	Größe in m ²		Verkehrs-/Marktwert, unbelastet		
	einzel	gesamt	€	€ gerundet	€/m ²
3202/2		1.429	7.547,01	7.500,00	5,28
Gesamt		1.429	7.547,01		5,28
Gesamt gerundet			7.500,00		5,25

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	5
1.1	Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck	5
1.3	Ortstermin	6
1.4	Art der Wertermittlung	6
1.5	Unterlagen	7
1.6	Urheberrecht und ergänzende Hinweise	8
2	Lagemerkmale	10
2.1	Makrolage	10
2.2	Mikrolage	13
2.3	Immissionen	14
2.4	Demografische Entwicklung	14
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	15
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	17
4	Rechtliche Grundlagen	17
4.1	Grundbuch	17
4.2	Liegenschaftskataster	18
4.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	20
4.3.1	Planerische Grundlagen	20
4.3.2	Baurecht	20
5	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	21
5.1	Grundstückszustand	21
5.1.1	Nutzungsmöglichkeit	21
5.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	22
5.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	23
5.1.4	Wasserschutzgebiet	23
5.1.5	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	24
5.1.6	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	25
5.1.7	Denkmalschutz	26
5.2	Weitere Grundstücksmerkmale	26
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	26
5.2.2	Lasten und Beschränkungen	26
5.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	27
5.2.4	Verpachtung	27
6	Entwicklungszustand	28
7	Verkehrs-/Marktwertermittlung	28
7.1	Bodenrichtwerte	28
7.2	Grundstückspreise	29
7.3	Auswertung landwirtschaftlich genutzte Flächen	30
7.3.1	Allgemeines	30
7.3.2	Lokalisierung	32
7.3.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	34
7.3.4	Anpassen von Kaufpreisen	36
7.3.5	Auswertung der verbliebenen Kaufpreise	36
7.3.6	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	40
7.3.7	Basiswerte (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)	44
7.4	Werteinstufung	45
8	Ergebnis	47

Anlagenverzeichnis

Anlage	1	Übersichtslageplan, Auszug aus der Topografischen Karte, M 1:200.000
Anlage	2	Auszug aus dem BayernAtlas Plus, ALKIS®-Flurkarte, M 1:2.500
Anlage	3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	4	Auszug aus dem BayernAtlas Plus (Thema Umwelt und Naturgefahren, Hochwasser), Wassersensible Bereiche, festgesetzte Überschwemmungsgebiete
Anlagen	5.0 bis 5.1	Fotos Nr. 1 bis 4 vom Ortstermin

Die Anlagen 3 bis 4 sind aus Datenschutzgründen in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrs-/Marktwert des Versteigerungsobjektes ermittelt werden.

Auftrag

Auftrag mit Beschluss des AG Landshut vom 12.05.2025.

Bewertungsstichtag

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

1.1 Bewertungsobjekt

Landwirtschaftliche Fläche Nr. 3202/2 (Grünland, z.T. Gehölz), Gemarkung Niederviehbach. Siehe auch Kapitel 4.1, 4.2 und Anlagen 1 bis 2.

Im vorliegenden Fall ist der Umfang der Gehölz-/Forstfläche gering. Aus diesem Grund und auch aus Kostengründen wird dieser Teilbereich Gehölz vom Unterzeichner bewertet und nicht vom Forstsachverständigen.

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.

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.

1.5 Unterlagen

- Auftragsschreiben und Beschluss des AG Landshut vom 12.05.2025
- Grundbuch des AG Landau a.d. Isar von Niederviehbach, Blatt 1973 vom 05.05.2025
- 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
- Auszüge aus dem BayernAtlas, ALKIS®-Flurkarte, M 1:2.500
- Auskunft des Landratsamts Dingolfing-Landau zu Altlasten vom 23.07.2025
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025
- 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.¹ Der Verfasser behält sich vor, gegen eine unrechtmäßige Verwendung des Gutachtens Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

¹ 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 Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte² 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.

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.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung mussten Annahmen getroffen werden. Sollten insbesondere durch eine rechtliche Würdigung oder anderweitig Erkenntnisse zutage treten, die von den getroffenen Annahmen abweichen, wäre das Gutachten ggf. zu aktualisieren.

Annahmen bzw. Prognoserisiken und sich daraus ergebende Abweichungen werden von der Rechtsprechung, z.B. bei Verkehrswertermittlung von Immobilien, in einer Größenordnung von +/- 20 %, im Einzelfall auch darüber bis ca. +/- 30 %, bezogen auf den gedachten „wahren Wert“, als noch hinnehmbar

² Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

angesehen.³ In stabilen und funktionsfähigen Märkten (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) sind dies noch angemessene Schwankungsbreiten.

Verwendung des BayernAtlas und des BayernAtlas Plus: Die Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH verfügt über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025, 2026), Datenquelle: Geoportal Bayern, www.geoportal.bayern.de. Bildschirmdarstellungen und Ausdrücke aus dem BayernAtlas bzw. BayernAtlas Plus stellen generell keine rechtsverbindlichen amtlichen Auskünfte dar. Über die Druck- und Exportfunktion des BayernAtlas erstellte PDF-Auszüge können mit Ausnahme des Weiterverkaufs beliebig weiterverwendet werden. Die im Ausdruck enthaltene Quellenangabe muss auch bei auszugsweiser Weiterverwendung sichtbar sein.⁴

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

³ Kleiber: a.a.O., 2023, IV, S. 469 ff., Rn. 79 ff. (v.a. S.472 ff., Rn. 82 ff.). Landgericht Köln, Urteil vom 28.01.2025 – 32 O 379/20, openJur 2025, 15583.

⁴ Siehe Nutzungsbedingungen für das Geoportal und den BayernAtlas, Stand: 12/2024, 02/2025 und 03/2026.
https://www.ldbv.bayern.de/file/pdf/18295/Nutzungsbedingungen_Geoportal_BayernAtlas_BayernAtlasplus.pdf. Siehe auch https://www.ldbv.bayern.de/mam/ldbv/dateien/nutzungsbedingungen_viewing.pdf.

Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
Agrargebiet:	5, Tertiär Hügelland (Nord)
Flurstück(e):	Nr. 3202/2 liegt ca. 1,7 km nordöstlich von Niederviehbach in der Niederviehbacherau bzw. Gummeringer Au, nördlich der Isar, siehe Anlagen 1 bis 2

Entfernungen sind in km Luftlinie (ca.) angegeben.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Topographische Karte



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Basiskarte: Topographische Karte, Maßstab 1:50.000, 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 09.04.2026.

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	-
Staatsstraße(n):	St 2074 (ca. 650 m nördlich)
Bundesstraße(n):	B 299 (ca. 18,5 km südwestlich), 15 n (ca. 13 km westlich), B 20 (ca. 22 km östlich)
Bundesautobahn:	A 92 München – Deggendorf (AS Dingolfing-West, ca. 3,5 km nordöstlich)
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 sind Dingolfing und Landshut als Oberzentren und Landau a.d. Isar als Mittelzentrum dargestellt. Die Gemeinde Niederviehbach ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025⁵ belegt der Landkreis Dingolfing-Landau Platz 29 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland.

⁵ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>, Abruf 25.02.2026.

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.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Dingolfing-Landau liegt mit 4,1 % unter dem bayerischen Durchschnitt (4,4 %, Berichtsmonat Januar 2026)⁶.

2.2 Mikrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild + Beschriftung



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), 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 09.04.2026.

⁶ <https://statistik.arbeitsagentur.de/>, Abruf 01.04.2026.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Niederviehbacher Au bzw. der Gummeringer Au, ca. 1,7 km nordöstlich von Niederviehbach, nördlich der Isar (ca. 260 m entfernt).

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Grünlandfläche und einer kleinen Fläche Gehölz im nördlichen Bereich (lt. LK 172 m²). Auf dem westlich angrenzenden Fremdfurstück befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude (Stall bzw. Maschinenhalle). Westlich, ca. 92 m und 200 m entfernt, finden sich zwei einzelne Wohngebäude (ggf. landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich).

Die Bewertungsfläche ist von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Zufahrt ist über eine asphaltierte Straße „Untere Au“ im Süden möglich.

2.3 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁷ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁸ 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 Geruchsbelästigung aus der Landwirtschaft, hinausgehen.

2.4 Demografische Entwicklung

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

⁷ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de, Abruf: 09.04.2026.

⁸ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 09.04.2026.

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%

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.⁹ 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.

⁹ 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.

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.¹⁰

Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.¹¹ 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.

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

¹¹ Agrarflächen – knapp und begehrte, 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/betriebsfuhrung/049_bodenpreise-anstieg-flacht-ab).

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.

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Flurstück Nr. 3202/2	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	tatsächlich Grünland, lt. LK: Acker, z.T. Gehölz, gemäß Schreiben des Antraggegners vom 09.07.2025 wurden alle Pachtverträge der im Zwangsversteigerungsverfahren befindlichen landwirtschaftlichen Flächen zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt.
Größe:	1.429 m², davon ca. 172 m² Gehölz
Bonität:	36 bis 41 BP (Ø 36)
Ausformung:	schmale längliche Form, an beiden Stirnseiten spitz zulaufend, ungünstig Länge: ca. 45 bis 109 m, Ø 70 m, Breite: ca. 19 m
Topografie:	eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	über asphaltierte Straße „Untere Au“

Umgebung:

Land- und forstwirtschaftliche Flächen, westlich befinden sich bebaute Flächen (ggf. landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich) ca. 92 m und 200 m entfernt. Die Isar liegt ca. 360 m südlich.

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

Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Niederviehbach, Blatt 1973					
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage		Wirtschaftsart	Größe m²
[...] 15	[...] 3202/2	Gummeringer Au		Landwirtschaftsfläche	[...] 1.429
Gesamt					1.429

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. der Eintro- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
6	15	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge- meinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, Az: 3 K 56/25); eingetragen am 11.04.2025.

4.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹² und Wertzahlen¹³ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster										
Tatsächliche Nutzung					Flächen in der Bodenschätzung					
Flur- stück Nr.	Acker A, AGr m²	Grünland Gr, GrA m²	Zwischen- summe LF m²	Gehölz m²	Gesamt m²	Acker A, AGr m²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m²	Klasse Wertzahlen	Boni- tät BP
3202/2	1.257		1.257	172	1.429	26	SL5A 43/41	1.036 367	ISIIb3 38/36 LIIb3 44/37	36
Gesamt	1.257	0	1.257	172	1.429	26		1.403		36

¹² Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.
¹³ 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), Grünland-schätzungs-
rahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Die vorherrschenden Bodenarten der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind lehmiger Sand (IS), Lehm (L) und stark lehmiger Sand (SL). Die Bonitäten liegen zwischen 36 und 41 BP. Der Mittelwert der Fläche beträgt 36 BP, was bei Grünland einer (leicht) unterdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹⁴

Ackerschätzung:

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

Die Zustandsstufen 2, 4 und 6 liegen in ihrer Kennzeichnung zwischen den beschriebenen Zustandsstufen.

Entstehung: AI = Alluvium. Dies sind junge Schwemmlandböden in den Talniederungen.

Grünlandschätzung:

Bodenstufe II: entspricht in etwa den Zustandsstufen 3 bis 5 des Ackerschätzungsrahmens¹⁵

Wasserstufe: Stufe 3: normal mittlere Wasserverhältnisse, in mäßigem Umfang Nässe-Anzeiger

Klima: Stufe b: Gebiete mit einer Jahrestemperatur zwischen 7 bis 8°C, also dem größten Teil Bayerns

¹⁴ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

¹⁵ Mittelgründige Grünlandböden, Durchwurzelbarkeit ca. 40 bis 60 cm, teils bis 90 cm, der Profilbereich unterhalb der Krume nimmt noch an der Ertragsbildung teil, der tiefere Unterboden/Untergrund nicht mehr, (ggf. scharfes) Absetzen der Krume, im Vergleich zu den Zustandsstufen 1 bis 3 geringeres Speichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser.

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
3202/2	Fläche für die Landwirtschaft: Nutzung Grünland
Benachbarte Flächen	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß

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

Trifft für das Bewertungsgrundstück 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 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 Bewertungsfläche eine anderweitige Nutzung mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten ist. Laut Schreiben der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025 ist für die zu bewertende Fläche Nr. 3202/2 in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten.

5.1.2 Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV¹⁶ 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 ist die Bewertungsfläche 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)¹⁷ werden die örtlichen Verhältnisse wie folgt beschrieben:

Flurstück Nr. 3202/2	
Geologische Einheit:	Jüngere Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 2°2)
Gesteinsbeschreibung:	Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel
Boden:	26 Kalkgleye, kalkhaltige Gleye und Braunerde-Gleye aus Hochflutmergel über Schotter bzw. 3: Kalkpaternien aus Auenmergel über Auensand bis -kies

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 3202/2 ist zum Stichtag unbebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor.

¹⁶ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

¹⁷ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> Abruf: 20.04.2026.

Für die zu bewertende Fläche und dessen 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 Spezial Sachverständige beauftragen.

5.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „BayernAtlas Plus“¹⁸ liegt das Flurst. Nr. 3202/2 im wassersensiblen Bereich¹⁹ (siehe Anlage 4). Die Bewertungsfläche liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

5.1.4 Wasserschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

¹⁸ BayernAtlas Plus, Thema Umwelt, Hochwasser. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>. Abruf: 20.04.2026.

¹⁹ Wassersensible Bereiche sind weder festgelegte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind laut dem **Bayerischen Landesamt für Umwelt** (LfU) jedoch Bereiche, die auf Grund der Topografie im natürlichen Einflussbereich 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.

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 befinden. Gemäß „BayernAtlas“²⁰ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Ja ²¹
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Nein, Kleinstbereich im Norden ²²
FFH-Gebiet (Natura 2000):	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²³	Nein

Abbildung: Biotop-Kartierung (Flachland)



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Copernicus Sentinel-2 der EU, Datenbezug 2018, verarbeitet durch Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), Basiskarte: Luftbild + Beschriftung, mit Darstellung durch den Anwender, Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 20.04.2026.

²⁰ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt und Naturgefahren, Natur. Abruf: 20.04.2026.

²¹ Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Isartal", LSG-00172.01.

²² Gemäß Biotopkartierung (Flachland) verläuft entlang der nördlichen Grenze, außerhalb der Bewertungsfläche, ein Biotop: Biotophaupt Nr. 7340-1071, Gehölzstrukturen und Röhrichte in der Längenmühlbachau westlich von Dingolfing, Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (65 %), Gewässer-Begleitgehölze, linear (35 %). Im nördlichsten Eckbereich ragt ca. 1 m² in die kartierte Biotopfläche, siehe Abbildung.

²³ 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.

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.²⁴

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)²⁵ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten.²⁶ 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.²⁷

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

²⁴ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf: 28.03.2025.

²⁵ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2020/783/baymb/2020-783.pdf>.

²⁶ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

²⁷ 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 wurde zum 23. Mai 2023 aktualisiert (Aufhebung des gelben Gebiets zwischen Speichersee Finsing und Flughafen München). <https://www.lfl.bayern.de/avdueva>. Abruf: 01.08.2025.

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.“²⁸

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.²⁹

5.1.7 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf der zu bewertenden Fläche. Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine wertrelevanten denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.³⁰

5.2 Weitere Grundstücksmerkmale

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist nicht bebaut.

5.2.2 Lasten und Beschränkungen

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

²⁸ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Abruf 10.11.2025.

²⁹ 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.

³⁰ <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Thema Planen und Bauen, Denkmal. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Abruf: 20.04.2026.

Unter der lfd. Nr. 6 der Abt. II ist die Zwangsversteigerung der Fläche eingetragen.

Die Eintragung der Zwangsversteigerung hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks. Die Wertermittlung wird i.d. Regel im miet- und lastenfreien Zustand vorgenommen.

5.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

Laut Auskunft der Gemeinde Niederviehbach vom 07.07.2025 ist das Flurstück zum Stichtag im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Erschließungskosten nach BauGB³¹ und Herstellungsbeiträge nach KAG³² wurden nicht erhoben.

5.2.4 Verpachtung

Die landwirtschaftliche Fläche Nr. 3202/2 war lt. vorliegendem Vertrag verpachtet an XX. 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.

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

³² Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

6 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist 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:³³

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
3202/2	Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz

7 Verkehrs-/Marktwernermittlung

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 folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

³³ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA zu § 3.

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Dingolfing-Landau					
Niederviehbach bzw. Loiching	Richtwerte in €/m²			Wachstums- faktoren 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)

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			Wachstums- faktoren 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 ermittelt

¹⁾ geometrisches Mittel (vom Unterzeichner ergänzt)

7.2 Grundstückspreise

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 m ²	Nutzungsart ¹	Preis €/m ²	Lage	Boni-tät	B e m e r k u n g e n
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 Auskragung)
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 m ² , 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen

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 rein landwirtschaftlichen widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen landwirtschaftlichen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschieden werden (§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV). Weiterhin sind Preise für forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung oder mit Bodenschätzen nicht für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geeignet. Das gilt auch für Verkäufe mit unbekannten Flächen- oder Wertanteilen der v.g. Nutzungsarten.

Preise für 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.³⁴ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-³⁵ oder Konkursverfahren (Insolvenz)³⁶ 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.³⁷ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³⁸ zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

³⁴ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

³⁵ 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.

³⁶ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

³⁷ 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.

³⁸ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert ± 1 x Standardabweichung.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung³⁹ 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 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS⁴⁰ 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

³⁹ 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.

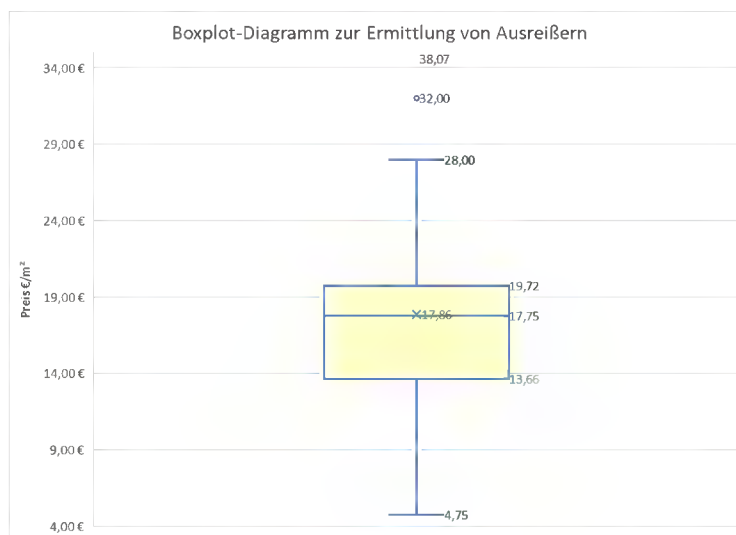
⁴⁰ <https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/>...

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
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.
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 längliche 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

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
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

7.3.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

Mithilfe eines Boxplot-Diagramms⁴¹ 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.

⁴¹ 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.

Dabei werden die Antennen auf den 1,5-fachen 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 Anpassen von Kaufpreisen

Bei den folgenden Kaufpreisen wird eine Anpassung (u.a. wegen Mischpreis, Lage, Form und über-/unterdurchschnittliche Bonität⁴²⁾ 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.

7.3.5 Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

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

⁴² 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									
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart	Preis €/m²	Lage	Bonität	Bemerkungen
1	Niederviehbach	11	2024		Gr		Lkrs DGF: N*		Ortslage
2	Niederviehbach	12	2024	21.039	A	17,10	A*	53	lt. Vertrag: TF bebaut enthalten, Acker zu 18,- €/m²
3	Niederviehbach	12	2024	22.800	A, H	18,00	I*	51	3 Flurstücke, lt. Vertrag: Acker zu 18,- €/m²
4	Loiching	10	2024	22.000	A, H	17,98	F*	61	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	18,73	F*	61	
6	Niederviehbach	11	2024	21.039	A	14,30	H*	63	
7	Niederviehbach	11	2024	21.039	A	17,10	K*	62	
8	Weigendorf	12	2024	32.300	A	17,67	T*	61	
9	Niederviehbach	09	2025		A		M*		Nähe zu Bebauung, Kaufpreis für wegzumessende TF
22	Loiching	09	2025		A		G*		Nutzungsrecht, Nähe zu Bebauung/Planungsgebiet
23	Weigendorf	09	2025		Gr, H		G*		Wald mit Bestand, zwei Grünland-Teilflächen
24	Rimbach	12	2025	21.039	A	18,90	L*	55	
25	Niederviehbach	12	2025	11.100	A	18,03	R*	60	
10	Niederaichbach	05	2024		Gr		Lkrs LA: N*		z.T. Gebüsch, z.T. Acker, z.T. Weg, Umfang unklar
11	Niederaichbach	07	2025		Gr		I*		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	18,75	K*	69	2 Flurstücke, Ortsrand bzw. Ortsnähe
13	Dietelskirchen	01	2026		Gr		U*		längliche Form, Nähe zu Graben/Bach
14	Dietelskirchen	01	2026	16.700	A	13,10	U*	61	unregelm. Ausformung (spitze Auskrugung)
15	Dietelskirchen	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*	59	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: 800 m² Grünland und Waldrand)
19	Jenkofen	01	2024	21.039	A	17,05	M*	64	
20	Jenkofen	01	2024	30.500	A	17,75	M*	66	
21	Jenkofen	04	2025	19.000	A	16,86	P*	61	Teilfläche, nicht genau lokalisierbar
Anzahl Vergleichspreise				18		18	Stck		
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				20.715	m²	16,92	€/m²	61	MW Kaufpreise (9 St.) im Lkrs DGF:
Standardabweichung				5.387	m²	1,75	€/m²	4	17,53
Variationskoeffizient				26,01	%	10,34	%		MW Kaufpreise (9 St.) in angrenz. Lkrs LA:
Mittlerer Schwankungsbereich von				15.328	m²	15,17	€/m²	57	16,31
bis				26.102	m²	18,67	€/m²	65	Mittelwerte der KP 2024, 2025 und 2026:
Zwei-Sigma-Regel von				13,49	€/m² bis	20,35	€/m²	2024 (13):	16,84
Gewogenes arithmetisches Mittel				20.760	m²	16,96	€/m²	2025 (4):	18,14
Median (Zentralwert)				21.039	m²	17,22	€/m²	2026 (1):	13,10

Aus 18 verbliebenen (z.T. angepassten) Acker-Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 13,10 €/m² bis 18,90 €/m².

Der arithmetische Mittelwert⁴³ beträgt 16,92 €/m² bei einer Standardabweichung⁴⁴ von 1,75 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁴⁵ von 10,34 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen (angepasst) zwischen 11.100 m² und 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 Schwankungsbreite⁴⁶ 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.⁴⁷ Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁴⁸ 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.

⁴³ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ 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.

⁴⁸ 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.

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 Kaufpreise⁴⁹ beträgt 16,89 €/m². Somit liegt der Mittelwert der 9 Kaufpreise (LA, angepasst) zu 16,31 €/m² niedriger als der mittlere Bodenrichtwert.

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.

⁴⁹ Bodenrichtwerte in €/m² der 9 KP: (20+16+16+16+16+17+17+17+17)/9=16,89.

Der angepasste Grünland-Kaufpreis beträgt:

lfd. Nr.	Preis €/m²	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m²	wegen	Wert korrigiert €/m²
13	5,62	15,0	0,84	Nähe zu Bach und z.T. Gebüsch	6,46

Der angepasste Grünland-Kaufpreis lfd. 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.

7.3.6 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 Statistik⁵⁰ mit zur Auswertung herangezogen.

Landkreis Dingolfing-Landau									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachstumsfaktor*	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 Dingolfing-Landau beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

⁵⁰ 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.

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 Dingolfing-Landau von 12,73 €/m² auf 15,06 €/m² (2018: +15,00 %, 2019: +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 konzipiert⁵¹. 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 %.

⁵¹ 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		Wachstums- 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 und Grünland in den untersuchten angrenzenden Gemeinden im Landkreis Landshut veränderten sich jährlich durchschnittlich zwischen -2,82 % und +6,90 % (Ø +3,56 %).

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)					Quelle:		Grundstücksmarktbericht 2025 (31.12.2024)				
Ort/Lage:		Landkreis Dingolfing-Landau					Ort/Lage:		Landkreis Dingolfing-Landau				
Grundstücks-Art:		Ackerland					Grundstücks-Art:		Grünland				
Datenbasis:		Verkaufspreise, Basis 2017 = 100					Datenbasis:		Verkaufspreise, Basis 2017 = 100				
Ermittlungsart:		exakte Wertangaben					Ermittlungsart:		exakte Wertangaben				
Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr		Wachstumsfaktor¹	Anzahl Verkäufe		Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr		Wachstumsfaktor¹	Anzahl Verkäufe	
		Punkte	%						Punkte	%			
2019	123,00	—	—		56		2019	99,00	—	—		8	
2020	113,00	-10,00	-8,13	0,9187	70		2020	100,00	1,00	1,01	1,0101	8	
2021	129,00	16,00	14,16	1,1416	83		2021	140,00	40,00	40,00	1,4000	10	
2022	129,00	0,00	0,00	1,0000	54		2022	145,00	5,00	3,57	1,0357	9	
2023	138,00	9,00	6,98	1,0698	66		2023	167,00	22,00	15,17	1,1517	4	
2024	139,00	1,00	0,72	1,0072	46		2024	131,00	-36,00	-21,56	0,7844	8	
MW	128,50			1,0248	63		MW	130,33			1,0576	8	
MW 2022 bis 2024	135,33			1,0252	55		MW 2022 bis 2024	147,67			0,9781	7	
¹ Mittelwert als geometrisches Mittel							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		Wachstumsfaktor¹	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 %.⁵² Von 2022 bis 2024 ist die Entwicklung rückläufig bei –1,35 %.

52 ab 5.000 m².

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.

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

7.3.7 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 Wertfaktoren⁵³ 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.

⁵³ Größe ca. 1,0 ha bis 3,2 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, Zuewegung vorhanden.

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.

7.4 Werteinstufung

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

Flurstück Nr. 3202/2

Gemarkung:	Niederviehbach		
Größe:	1.429 m ²		
Lage:	Gummeringer Au, südlich von Niederviehbacherau, östlich von Lichtensee, nordöstlich von Niederviehbach, nördlich der Isar, siehe Anlagen 1 und 2		
Art der Nutzung:	lt. LK Acker und Gehölz		
	tatsächlich Grünland		zu 1.257 m ²
	Gehölz		zu 172 m ²
Bonität:	36 bis 41 BP (Ø 36)		
Ausformung:	schmale längliche Form, an beiden Stirnseiten spitz zulaufend, ungünstig		
	Länge: ca. 45 bis 109 m, Ø 70 m, Breite: ca. 19 m		
Oberfläche:	eben bis leicht gewellt		
Zuwegung:	über asphaltierte Straße „Untere Au“		
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn		
Immissionen:	keine wertmindernden		
Rechte, Belastungen			
Grundbuch, Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1.		
Planerische			
Darstellung:	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Land- und Forstwirtschaft, Acker, z.T. Gehölz		

Entwicklungs-
 und Grundstücks-

zustand/Qualität: Fläche für die Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3
 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz

Werteinstufung

Die Grünlandfläche weist eine vergleichsweise niedrige Bonität, geringe Größe und ungünstige Ausformung auf. Aus den v.g. Gründen werden Abschläge vom Basiswert für Grünland vorgenommen.

Der Teilbereich Gehölz, bei dem es sich um einen strauchreichen Gehölzstreifen entlang des im Norden verlaufenden Baches handelt, wird mit 20 % des Basiswerts von Grünland (8,55 €/m²) bewertet. Der Wert aufstehenden Gehölzes ist darin enthalten.

Der Verkehrs-/Marktwert beträgt:

Vergleichswert	Flurst. Nr.	3202/2 Grünland	Wert €/m²
Basiswert Grünland (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)			8,55
	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent	
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	36 bis 41 BP (Ø 36)	100,00%	-2,50%
Größe	< 0,15 ha	100,00%	-25,00%
Ausformung, Nutzbarkeit: ungünstig		100,00%	-5,00%
Oberfläche		100,00%	0,00%
Zuwegung		100,00%	0,00%
Sonstiges		100,00%	0,00%
Vergleichswert unbelastet			5,77

Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 3202/2, unbelastet

Grünland

1.257 m² x 5,77 €/m² = 7.252,89 €

Teilbereich Gehölz

172 m² x 8,55 €/m² x 20,00% = 294,12 €

1.429 m² 5,28 € €/m² Ø 7.547,01 €

8 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrs-/Marktwert (unbelastet) der Bewertungsfläche am Wertstichtag insgesamt:

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte					
Flurst. Nr.	Größe in m ²		Verkehrs-/Marktwert, unbelastet		
	einzel	gesamt	€	€ gerundet	€/m ²
3202/2		1.429	7.547,01	7.500,00	5,28
Gesamt		1.429	7.547,01		5,28
Gesamt gerundet			7.500,00		5,25

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

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 30.04.2026

Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.





Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 2 4 6 8km

Maßstab 1: 200.000

Erstellt am 10.03.2026 13:11

<https://v.bayern.de/CyHoP>

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

Auszug aus dem BayernAtlas Plus, ALKIS®-Flurkarte

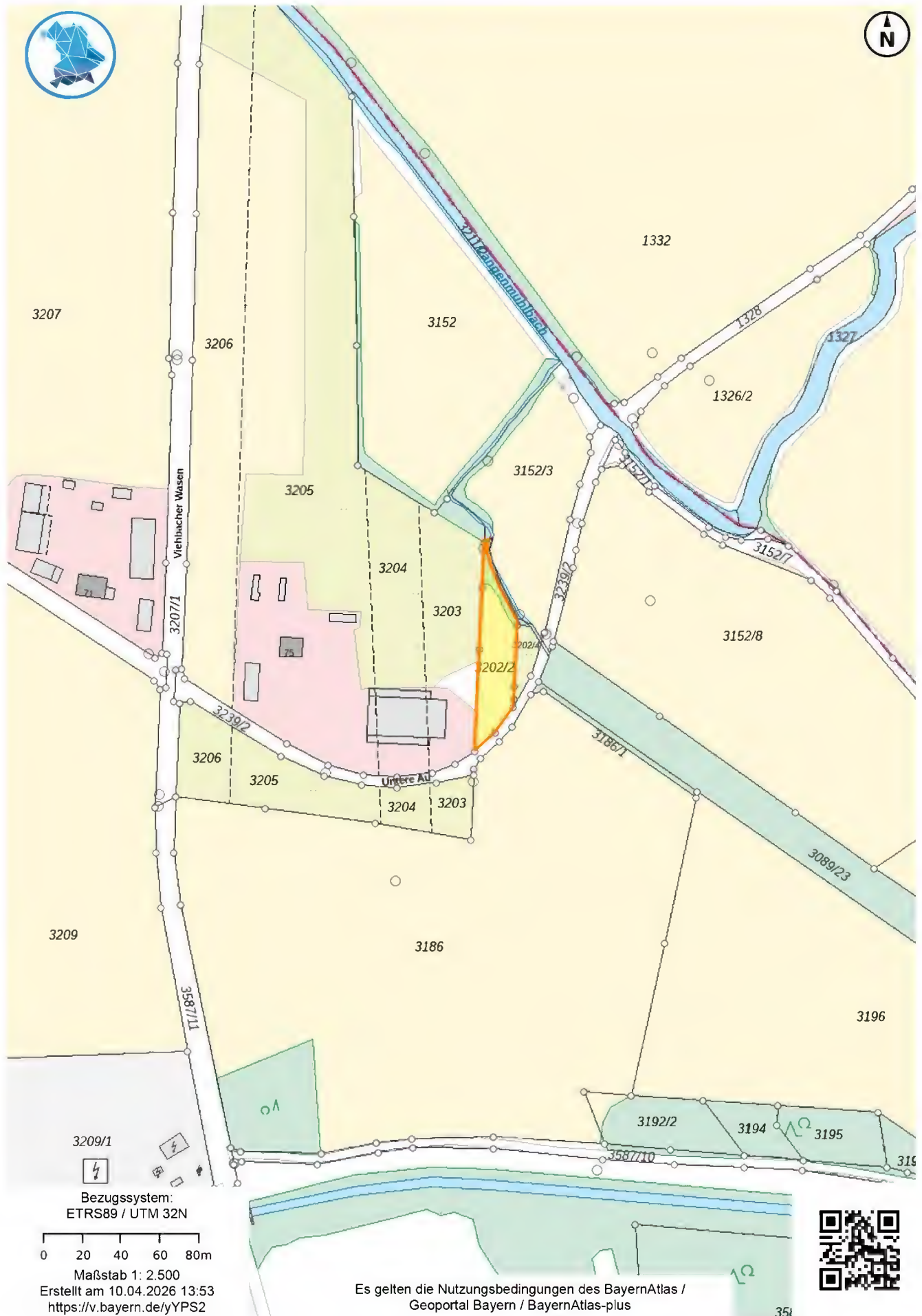




Bild Nr. 1

Ortstermin am
22.07.2025

Flurst. Nr. 3202/2
Gemarkung
Niederviehbach

Grünland, eben bis
leicht gewellt

fotografiert von
Südosten nach
Nordwesten



Bild Nr. 2

Flurst. Nr. 3202/2

Grünland

im Vordergrund:
Fremdflurstück

im Hintergrund:
Teilbereich Gehölz

fotografiert von
Südosten nach
Nordwesten



Bild Nr. 3

Flurst. Nr. 3202/2

Grünland

im Hintergrund:
Gehölz



Bild Nr. 4

Zuwegung,
südlich von
Flurst. Nr. 3202/2

fotografiert von
Nordosten nach
Südwesten