

Dr. Dieter Wenzl
Dipl.-Ing.agr.
Schäufeleinstraße 1
80687 München
Tel.: 089/58 08 247
Fax.: 089/54 60 329

Von der Regierung von Oberbayern
öffentlich bestellter und beeidigter
Sachverständiger für landwirtschaftliche
Bewertung und Schätzung, Betriebs-
planung und Rechnungswesen

(Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern)

Gutachten

über den Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nrn. 504/2, 505 und 506, Gmkg. Schernfeld,
zu aktuellen Wertverhältnissen

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

Az.: 2 K 67/24

München, den 31. Dezember 2025

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen.....	3
2 Methodische Grundlagen	4
2.1 Verkehrswertbegriff.....	4
2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken	5
3 Beschreibung des Bewertungsobjekts	8
3.1 Lage.....	8
3.2 Grundbuch.....	10
3.3 Nutzung.....	10
3.4 Grundstücksform und Relief.....	12
3.5 Ablagerungen	13
3.6 Angaben über die Standsicherheit der Teilfläche im ehemaligen Steinbruch 14	
3.7 Standortverhältnisse, Böden	15
3.8 Erschließung	16
3.9 Schutzgebiete	16
3.10 Bauleitplanung	17
3.11 Ableitung der Grundstücksqualität	17
4 Bewertung	19
4.1 Auswahl der Bewertungsmethode	19
4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau.....	19
4.3 Bewertung der Fl.Nr. 504/2	29
4.4 Bewertung der Fl.Nr. 505	31
4.5 Bewertung der Fl.Nr. 506	32
5 Zusammenfassung.....	35

Anlagen

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 21.11.2024 durch das Amtsgericht Ingolstadt mit der Erstellung eines Gutachtens zu den **Grundstücken Fl.Nrn. 504/2, 505 und 506, Gemarkung Schernfeld** beauftragt. Hierbei soll gemäß Beschluss vom 21.11.2024 der **Verkehrswert zu aktuellen Wertverhältnissen** ermittelt werden.

Zur Erstellung des Gutachtens hat der Unterzeichner am 16.01.2025 einen Ortstermin durchgeführt.

Neben den Ergebnissen des Ortstermins und den Erhebungen bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Eichstätt und Weißenburg-Gunzenhausen standen dem Unterzeichner zur Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuch von Schernfeld (Bd. 16, Bl. 526), Amtsgericht Ingolstadt, Ausdruck vom 04.08.2025,
- BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung,
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert).

2 Methodische Grundlagen

2.1 Verkehrswertbegriff

Leitgedanke der sachverständigen Ermittlung des Verkehrswerts eines Bewertungsobjekts ist es, einen marktgerechten Wert darzustellen. Dieser Wert soll eine Aussage darüber ermöglichen, auf welchen „Preis“ des maßgeblichen Objekts sich fiktive Käufer und Verkäufer vernünftigerweise einigen sollten, ohne dass einer von beiden übervorteilt wird.

Der Begriff des Verkehrswerts basiert somit auf einer Marktfiktion und orientiert sich allein an objektiven Merkmalen des Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsergebnis soll

- dem fiktiven „Verkaufspreis“ entsprechen,
- sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, die für jedermann innerhalb des maßgeblichen Marktes wertbeeinflussend sind, bestimmen,
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie z.B. Verkauf unter Zeitdruck, Zwang oder Not, ermittelt werden,
- die allgemeinen Marktverhältnisse zum maßgeblichen Wertermittlungstichtag nachvollziehbar abbilden.

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB¹) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV²) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

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

¹ BauGB – Baugesetzbuch i.d.F. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

² ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.F. v. 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken

Der Bodenwert von unbebauten Grundstücken ist i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hinweise zur Vergleichswertermittlung geben die §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Die Bodenwertermittlung wird in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV konkretisiert.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte oder andere Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Sind die Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren durch Indexierung und mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschlägen nach ihrem zeitlichen Ursprung und um Abweichungen in den wesentlichen Grundstücksmerkmalen marktgerecht angepasst worden, soll ihr arithmetisches Mittel Grundlage der Berechnung eines vorläufigen Vergleichswerts sein.

Der vorläufige Vergleichswert ist dann ggf. einer weiteren Marktanpassung zuzuführen, wenn er im Kontext der verfügbaren Daten auf Basis überregionaler Vergleichspreise bzw. aus Vergleichspreisen abgeleitet wurde, die einen Markt abbilden, in dem das zu bewertende Objekt begründet einem Teilmarkt zugeordnet werden kann, dessen Preisniveau sich vom Mittelwert der übergeordneten Marktstufe erfahrungsgemäß deutlich unterscheidet. Diese Marktanpassung soll durch Zu- und Abschläge erfolgen.

Bevor dann ein finaler Vergleichswert festgestellt werden kann, ist zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt besondere Grundstücksmerkmale aufweist. Diese Prüfung ist deshalb erforderlich, weil in der Ableitung des vorläufigen Vergleichspreises nur durchschnittliche Merkmale der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden. Das Bewertungsobjekt kann jedoch darüber hinaus besondere objektspezifische Merkmale aufweisen, die den herangezogenen Vergleichsobjekten nicht zu eigen sind und folglich in der Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht berücksichtigt sind. Sollten derartige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen, sind diese mithilfe von Zu- und Abschlägen rechnerisch zu berücksichtigen.

Entwicklungsstufen

Wesentlich für die Auswahl von Vergleichsobjekten sollte insbesondere die Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Entwicklungsstufe sein. Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der anderen Entwicklungszustände zuordnen lassen.

Differenzierte Bewertung innerhalb der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV am 01.07.2010 wurden in der damals geltenden Wertermittlungsverordnung (WertV)³ Flächen der Land- und Forstwirtschaft differenzierter betrachtet und danach unterschieden, ob auf absehbare Zeit nur eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung möglich ist oder ob sich die Flächen darüber hinaus auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen würden, ohne dass eine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

³ WertV – Wertermittlungsverordnung i.d.F. v. 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), aufgehoben durch § 24 i.d.F. v. 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Sowohl in der Literatur als auch in Fachkreisen wird eine derartige Differenzierung auch heute noch aufrechterhalten, da dies das Marktverhalten widerspiegelt.⁴

Auch in der amtlichen Begründung der ImmoWertV wird bezüglich einer Differenzierung der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ klargestellt:⁵

„Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit [...] bleibt im Übrigen zulässig.“

Der Unterzeichner schließt sich dieser Auffassung ebenfalls an, da eine am Ortsrand oder in Ortsrandnähe gelegene landwirtschaftliche Fläche bei sonst identischen Merkmalen nicht den gleichen Wert haben kann, wie eine abseits bzw. ortsfern gelegene Fläche. Insofern werden „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“, für die zwar keine Bauerwartung besteht, die aber aufgrund ihrer Lage und ihrer Entwicklungschancen zwischen reinem Agrarland und Bauerwartungsland unterster Stufe einzuordnen sind, wie bisher als „höherwertiges Agrarland“ bezeichnet.

Liegen hingegen Flächen vor, die sich zwar prinzipiell landwirtschaftlich nutzen lassen, die sich jedoch (z.B. aufgrund der Form, des Geländeprofiles, der Bodenverhältnisse etc.) durch eine übliche Produktionstechnik kaum wirtschaftlich nutzen lassen oder deren Bewirtschaftung von Amts wegen eingeschränkt ist (Natur-, Wasserschutzgebiete u.a.), sind sie „beeinträchtigtes Agrarland“.

Auch bei einer Differenzierung innerhalb der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ (z.B. in höherwertiges, reines oder beeinträchtigtes Agrarland) ist der Wert eines so kategorisierten Objekts im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen von Grundstücken vergleichbarer Qualität oder alternativ aus dem Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft abzuleiten.

⁴ vgl. z.B. GERARDY, T.; MÖCKEL, R.; TROFF, H.; BISCHOFF, B. (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung. 105. Ausgabe 03/2014, Abschnitt 3.3.1, S. 18 f.

⁵ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV). Bundesdrucksache 171/10 vom 26.03.2010, S. 40

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1 Lage

Die gegenständlichen Grundstücke Fl.Nrn. 504/2, 505 und 506 befinden sich in der Gemarkung Schernfeld. Diese liegt im zentralen Bereich der gleichnamigen Gemeinde und mithin im westlichen Bereich des Landkreises Eichstätt. Die Lageverhältnisse können auch der Anlage 1, Blätter 1 bis 3, entnommen werden.

Die Fahrentfernungen betragen

- ins Zentrum der Gemeinde Schernfeld (Rathaus) ca. 1,3 km,
- zur östlich gelegenen Bundesstraße B 13 ca. 3,7 km,
- zum Landratsamt Eichstätt ca. 7,9 km,
- zur westlich gelegenen Bundesstraße B 2 ca. 21 km,
- zur nordwestlich gelegenen Bundesstraße B 13 ca. 28 km,
- zur Autobahnanschlussstelle „Altmühltal“ an der A 9 ca. 28 km,
- zur südlich gelegenen Bundesstraße B 16 ca. 33 km,
- zur kreisfreien Stadt Ingolstadt (Rathausplatz) ca. 35 km,
- ins Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ca. 114 km.

Die Gemeinde Schernfeld ist ländlich geprägt und zählt zu den kleineren Kommunen im Landkreis Eichstätt. In den letzten Jahrzehnten ist die Einwohnerzahl der Gemeinde auf knapp 3.300 Personen gestiegen.⁶ Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird für Schernfeld bis zum Jahr 2033 ein Anstieg der Einwohnerzahl um + 3,9 % prognostiziert, während für den Landkreis Eichstätt mit einem Anstieg von etwa 2,1 % gerechnet wird.⁷

⁶ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2024. Gemeinde Schernfeld 09 176 160. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09176160.pdf

⁷ vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Demographiespiegel für Bayern. Gemeinde Schernfeld Berechnungen bis 2033. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09176160.pdf sowie vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043. Demographisches Profil für den Landkreis Eichstätt. URL:

Ferner gibt die Kommunalstatistik zum Stand 30.06.2023 für Schernfeld insgesamt etwa 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. etwa 540 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von rd. 960 Personen an. Nach aktuellstem Stand wurden 65 ortsansässige Betriebe erfasst.⁸ Die Umsatzsteuerstatistik weist etwa 130 Steuerpflichtige aus.

Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis Eichstätt etwa 4,0 % und liegt damit etwa gleichauf mit dem bayerischen Mittel von ca. 4 %. Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen für 2021 einen Kaufkraftindex von 106 Punkten für den Landkreis Eichstätt, welcher damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten liegen.

In Verbindung mit der Großen Kreisstadt Eichstätt sind alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden und es steht soziale, medizinische und kulturelle Infrastruktur zur Verfügung.

Allgemein befindet sich die Gemeinde Schernfeld durch die räumliche Nähe zur kreisfreien Stadt Ingolstadt in einer wirtschaftlich leistungsstarken Region.

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

- Die **Fl.Nrn. 504/2, 505 und 506** befinden sich im Dreieck der Ortschaften Schernfeld, Eberswang und Obereichstätt. Dort kartieren die Bewertungsobjekte etwa 350 m südöstlich der Ortschaft Schernfeld.
- Etwa 650 m südlich der gegenständlichen Flurstücke verläuft die Altmühl, ein hiesiger Fluss, der unterhalb von Kehlheim in die Donau mündet.
- Südlich der Bewertungsobjekte kartiert in geringer Entfernung die Schernfelder Leite, ein durch die Altmühl geprägte Hangleite des Altmühltals. Mit einer Entfernung von etwa 700 m kartiert südwestlich der Bewertungsobjekte der Spitzelberg, eine weitere Erhebung westlich der Schernfelder Leite.

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09176.pdf

⁸ verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden mit im Allg. 20 oder mehr Beschäftigten, landwirtschaftliche Betriebe, Bauhauptgewerbe, Beherbergungsbetriebe

- Nordwestlich der Bewertungsobjekte verläuft in mittelbarer Entfernung die Straße Leitenbuck, nordöstlich der Obereichstätter Weg.
- Etwa 50 m westlich der Bewertungsobjekte befindet sich ein Kalksteinbruch. Unmittelbar östlich der Flurstücke grenzt ein ehemaliger Steinbruch an die gegenständlichen Objekte an.
- Das Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, der Bebauung von Schernfeld, zweier Kalksteinbrüchen sowie durch naturräumliche Gegebenheiten des Altmühltals (Schernfelder Leite , Altmühl) geprägt.

3.2 Grundbuch

Die gegenständlichen Grundstücke sind vorgetragen im Grundbuch von Schernfeld am Amtsgericht Ingolstadt (Bd. 16, Bl. 526). Dort sind die in Tabelle 1 aufgeführten Daten vermerkt.

Tabelle 1: Grundbuchdaten

Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Gemarkung Schernfeld		
504/2	Leitenfeld Ackerland	1.090 m ²
505	Leitenfeld Ackerland Unland	1.120 m ²
506	Leitenfeld Ackerland Unland	1.120 m ²

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Schernfeld, Bd. 16, Bl. 526

In Abteilung II ist die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen. Die Abteilung III des Grundbuchs ist lastenfrei.

3.3 Nutzung

Nach den Ergebnissen des Ortstermins kann von folgender Nutzung ausgegangen werden (vgl. Anlage 2):

- Die Fl.Nrn. 504/2 und 505 werden überwiegend als Grünlandfläche genutzt. Lediglich der nordöstliche bzw. östliche Bereich der Flächen befindet sich in einem ehemaligen Steinbruch. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen bemisst sich der im Steinbruch gelegene Bereich auf etwa 60 m² (Fl.Nr. 504/2)

bzw. auf ca. 100 m² (Fl.Nr. 505). Die Grünlandfläche lässt sich demnach auf 1.030 m² (Fl.Nr. 504/2) bzw. auf 1.020 m² (Fl.Nr. 505) berechnen.

- Die Fl.Nr. 506 wird wie folgt genutzt:
 - Ein Teilbereich der Fläche wird als Holzlagerplatz verwendet. Am Ortstermin konnte der Unterzeichner hierzu die Lagerung von diversem Stangenholz feststellen. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen verfügt der Holzlagerplatz eine Fläche von ca. 200 m².
 - Ferner befindet sich auf Fl.Nr. 506 ein zentral gelegenes, etwa 200 m² großes Feldgehölz mit Jägerkanzel. Das Feldgehölz setzt sich aus diversen Sträuchern zusammen.
 - Im südwestlichen Bereich von Fl.Nr. 506 konnte der Unterzeichner am Ortstermin die Lagerung von Wirtschaftsdünger (Mistaufgabe) feststellen (vgl. Anlage 2, Blätter 5 ff.). Ob es sich bei dem vorhandenen Wirtschaftsdünger um eine zeitweise Lagerung handelt, oder ob der Teilbereich langfristig als Lagerstätte genutzt wird, kann der Unterzeichner nicht beantworten. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen bemisst sich das Lager auf eine Fläche von etwa 390 m².
 - Ein kleiner Teilbereich im Osten des gegenständlichen Flurstücks befindet sich im Randbereich eines ehemaligen Steinbruchs, der sich überwiegend auf einer benachbarten, nicht bewertungsgegenständlichen Fläche befindet. Der Teilbereich verfügt über Feldgehölze. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen bemisst sich der im Steinbruch gelegene Teilbereich der Fl.Nr. 506 auf eine Fläche von etwa 60 m².
 - Der restliche Bereich der Fl.Nr. 506 wird als Grünland genutzt. Dieser Teilbereich lässt sich auf eine Fläche von etwa 270 m² errechnen.
 - Für die Bewertung der Flächen geht der Unterzeichner von einer Räumung des Holzvorrates, der Kanzel und des Unrats und somit von insgesamt zwei Grünlandflächen aus.⁹
- Unterlagen über die Genehmigung des Steinbruchs liegen dem Unterzeichner nicht vor. Nach der Auskunft des Landratsamts Eichstätt findet im gegenständlichen Teilbereich des Steinbruchs kein Abbau mehr statt. Auf

⁹ Einteilung der beiden Grünlandflächen: 470 m² (bestehendes Grünland mit 270 m² und Holzlagerplatz mit 200 m²) sowie 390 m² (Mistlege)

Nachfrage bestätigte das Landratsamt, dass es sich um eine dauerhafte Stilllegung handelt. Der Unterzeichner geht daher von keinem nennenswerten Materialvorkommen im Steinbruch mehr aus.¹⁰

- Für die Bewertung der Flächen geht der Unterzeichner von einem unbelasteten Zustand der Flächen (z.B. keine übermäßige Nährstoffeintragungen durch die Mistlege) aus.¹¹

3.4 Grundstücksform und Relief

Die Formgebung der gegenständlichen Flurstücke lässt sich wie folgt beschreiben (vgl. Anlage 1, Blatt 6):¹²

- Die Fl.Nrn. 504/2, 505 und 506 verfügen über eine langgestreckte, näherungsweise rechteckige Grundstücksform.
- Die Flurstücksgrenzen der vorhandenen Flächen sind mit Ausnahme der südlichen Grenzlinie der Fl.Nr. 504/2 geradlinig und stehen nahezu im rechten Winkel.
- Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen kann die Länge der Fl.Nrn. 504/2, 505 und 506 jeweils mit etwa 105 m wiedergegeben werden. Die Breite der Flurstücke variiert und kann auf etwa 9 m (Fl.Nr. 504/2) bis ca. 12 m (Fl.Nr. 505) bemessen werden.
- Die jeweiligen Grünlandteilflächen der Fl.Nrn. 504/2 und 505 können als langgestreckt beschrieben werden. Die Grünlandteilflächen der Fl.Nr. 506 sind langgestreckt bzw. unregelmäßig geformt.
- Die Teilflächen im Bereich des Steinbruchs verfügen über näherungsweise regelmäßige Formgebungen.

¹⁰ Weitere Information bzw. Untersuchungen liegen dem Unterzeichner hierzu nicht vor. Vom Unterzeichner wurden keine Untersuchungen über etwaige Materialvorkommen in Auftrag gegeben; sollten sich hierzu entsprechende Abweichungen ergeben, sind diese umfassend in die Begutachtung mitaufzunehmen.

¹¹ Dem Unterzeichner liegen hierzu keine Information bzw. keine Unterlagen vor. Es wurden keine labortechnischen Untersuchungen durchgeführt, weshalb die genannten Aspekte in der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt werden können. Für die Bewertung von schädlichen Bodeneinträgen verweist der Unterzeichner auf Sachverständige, welche in entsprechenden Sachgebieten über einschlägige Kenntnis verfügen.

¹² Alle Angaben sind nach eigenen planimetrischen Ausmessungen erfasst worden.

Mit Blick auf das Gelände der vorhandenen Objekte kann folgende Verhältnisse wiedergegeben werden (vgl. Anlage 1, Blatt 7):¹²

- Das Gelände der Fl.Nr. 504/2 weist im Wesentlichen über eine geringe Steigung mit etwa 4 % in Richtung Nordosten auf. Lediglich der nordwestliche Grundstücksbereich weicht als Teil eines ehemaligen Steinbruchs hiervon deutlich ab. Das Gelände kennzeichnet sich dort aufgrund des vormaligen Materialabbaus durch ausgeprägte, teilweise schluchtartige Geländeabfälle mit teils steilen bzw. senkrechten Felswänden.
- Auch Fl.Nr. 505 verfügt im Wesentlichen über eine geringe Hanglage. Das Gelände weist eine Steigung von etwa 4 % in Richtung Nordosten auf. Der östliche Bereich verfügt aufgrund seiner Lage im Steinbruch über einen ähnlich der Fl.Nr. 504/2 beschriebenen Geländeabfall sowie über steile bzw. senkrechte Felswände.
- Fl.Nr. 506 verfügt ebenfalls über eine geringe Hanglage mit einer Steigung von etwa 4 % in Richtung Nordosten. Im zentralen Bereich des Flurstücks besteht eine kleine Geländeerhebung (vgl. Anlage 2, Blatt 5). Der östliche Flurstücksbereich kennzeichnet sich durch die Lage im Randbereich des angrenzenden Steinbruchs durch ein stark abfallendes Gelände (Geländeneigung ca. 20 %).

3.5 Ablagerungen

Das Landratsamt Eichstätt äußerte sich ferner über rechtswidrige Ablagerungen von Müll, zu denen es aus den Jahren 2014 und 2024 Feststellungen gegeben hat. Inwiefern die gegenständlichen Teilbereiche des Steinbruchs hiervon betroffen sind, vermag der Unterzeichner nicht zu beantworten.

Allgemein wurden keine labortechnischen Untersuchungen in Auftrag gegeben. Dem Unterzeichner liegen auch keine Untersuchungsergebnisse vor, aus denen Menge und Art hervorgeht, weshalb der Aspekt der Müllablagerung in der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt werden kann.

Nach der Auskunft des Landratsamts Eichstätt sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt bzw. in ABUDIS/Bayern aufgeführt.

Für die Bewertung etwaiger Lasten verweist der Unterzeichner ferner auf Sachverständige, welche in einschlägigen Sachgebieten über die notwendige Kenntnis verfügen. Im Folgenden geht der Unterzeichner somit von einem lastenfreien Zustand der Flurstücke aus.¹³

3.6 Angaben über die Standsicherheit der Teilfläche im ehemaligen Steinbruch

Nach Information des Landratsamts bestehen ferner Bedenken hinsichtlich einer sicherheitsrechtlichen Gefährdung im Randbereich des ehemaligen Steinbruchs. Demnach seien bestimmte Bereiche gegebenenfalls nicht mehr standsicher und können bei Herabstürzen eine Gefahr darstellen. Inwiefern hierzu Gegenmaßnahmen für die Wiederherstellung der Verkehrssicherheit der Grundstücke ergriffen wurden, konnte das Landratsamt nicht beantworten.

Allgemein wurden vom Unterzeichner keine (labor-)technischen Untersuchungen in Auftrag gegeben. Dem Unterzeichner liegen auch keine Untersuchungsergebnisse vor, aus denen die Standsicherheit bzw. die Verkehrssicherheit der Teilbereiche hervorgeht, weshalb der Aspekt der sicherheitsrechtlichen Gefährdung in der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt werden kann.

Zur Einschätzung der Verkehrssicherheit der Teilbereiche handelt es sich ferner um eine juristische Frage, welche der Unterzeichner nicht final beantworten kann. Für die Bewertung etwaiger Gefährdungen verweist der Unterzeichner auf Sachverständige, welche in entsprechenden Sachgebieten über einschlägige Kenntnis verfügen.

Für die Bewertung geht der Unterzeichner daher von verkehrssicheren Grundstücken aus.¹⁴

¹³ Sollten sich hierzu entsprechende Abweichungen ergeben, sind diese umfassend in die Begutachtung mitaufzunehmen.

¹⁴ Sollten sich hierzu entsprechende Abweichungen ergeben, sind diese umfassend in die Begutachtung mitaufzunehmen.

3.7 Standortverhältnisse, Böden

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

Aus kulturhistorischer Sicht befinden sich die Flurstücke in der Altmühlalb. Die Region wird „entscheidend von ihren naturräumlichen Gegebenheiten geprägt und zeigt die charakteristischen Merkmale einer Juralandschaft“.¹⁵

Der Standort zeichnet sich durch Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 8,0°C bis 10,0°C aus. Die Jahresniederschläge reichen von ca. 580 mm bis 820 mm.¹⁶

Die gegenständlichen Flurstücke befinden sich nach der Übersichtsbodenkarte in einem Bereich mit „Vorherrschend (Braunerde-)Terra fusca aus Ton bis Tonschutt (Deckschicht oder Carbonatgestein), gering verbreitet Braunerde über Terra fusca aus (schuttführendem) Schluff (Deckschicht) über Ton(-schutt)(Carbonatgestein)“.

Nach den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung wurden die Grundstücke im Ackerschätzungsrahmen erfasst (vgl. Anlage 1, Blatt 8). Demnach wurde für die Fl.Nrn. 504/2 und 505 sowie für die südwestlichen Hälfte der Fl.Nr. 506 ein Lehm Boden mit unterdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit festgestellt (Klassifizierung BodSchätzG¹⁷: L7Vg 27/24). Der restliche Teilbereich von Fl.Nr. 506 wurde nicht von der amtlichen Bodenschätzung erfasst. Am Ortstermin konnte stellenweise eine standortabhängige, geringe Bodenaufgabe festgestellt werden.

¹⁵ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): 36 Altmühlalb. URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/36.pdf>

¹⁶ AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Langensallach (538 m); verfügbare Jahre 2015 sowie 2017 - 2024.

¹⁷ BodSchätzG – Bodenschätzungsgesetz i.d.F. v. 20.12.2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), zuletzt geändert am 26.11.2019 (BGBl. I S.1794)

3.8 Erschließung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte der Unterzeichner einen im Nordosten der Fl.Nr. 506 angrenzenden Feldweg feststellen. Die Zuwegungen münden in eine Verbindungsstraße, welche im Westen in die Straße „Leitenbuck“ und im Osten in den „Obereichstätter Weg“ mündet. Das Flurstück Fl.Nr. 506 ist somit an das hiesige Straßen- und Wegenetz angeschlossen.

Für die restlichen Flurstücke konnte der Unterzeichner am Ortstermin keine befestigte Zuwegung feststellen. Aus den Luftbildern des BayernAtlas plus lässt sich jedoch eine Fahrspur ausgehend eines angrenzenden, fremden Flurstücks zu Fl.Nr. 504/2 und über Fl.Nr. 504/2 zu Fl.Nr. 505 erahnen. Vermutlich erfolgt der Zugang zu den beiden Flurstücken über angrenzende, fremde Flurstücke. Der Unterzeichner kann hierzu jedoch keine Aussage treffen.

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

3.9 Schutzgebiete

Nach der im BayernAtlas-plus hinterlegten Information kartierten die gegenständliche Flurstücke in folgenden Gebieten:

- Die Fl.Nr. 504/2, 505 und 506 befinden sich vollumfänglich im **Fauna-Flora-Habitat** „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (vgl. Anlage 1, Blatt 9). Die etwa 1.436 ha große Teilfläche des etwa 4.263 ha großen Schutzgebiets trägt den ID-Code DE7132371.01 (Teilfläche EU). Die Teilfläche des FFH befindet sich überwiegend auf der nördlichen Hälfte des Altmühltals und umschließt im dortigen Streckenabschnitt die Altmühl.

Teilflächen der Fl.Nrn. 504/2 und 505 werden zudem als FFH-Mähwiesen dargestellt (vgl. Anlage 1, Blatt 10). Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen umfasst der von den FFH-Mähwiesen betroffene Bereich der Fl.Nr. 504/2 eine Fläche von etwa 525 m² und der betroffene Bereich der Fl.Nr. 505 eine Fläche von etwa 2 m².

- Die Fl.Nrn. 504/2, 505 und 506 befinden sich ferner vollumfänglich im **Naturpark** „Altmühltal“ mit der ID NP-00016 (vgl. Anlage 1, Blatt 11). Der etwa 296.548 ha große Naturpark umfasst das Altmühltal und kartiert in den

Landkreisen Eichstätt, Kelheim, Regensburg, Neumarkt i. d. Oberpfalz, Roth, Weißenburg-Günzenhausen, Donau-Ries und Neuburg-Schrobenhausen sowie im Stadtgebiet von Ingolstadt.

- Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke befinden sich zudem im **Landschaftsschutzgebiet** „Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"“ (vgl. Anlage 1, Blatt 12). Das Schutzgebiet mit der ID LSG-00565.01 bemisst sich auf eine Fläche von etwa 163.101 ha und kartiert landkreisübergreifend in Gebieten des Altmühltals.
- Der nordöstliche Teilbereich der Flurstücke wurde ferner als **Naturdenkmal** erhoben (vgl. Anlage 1, Blatt 13). Das Naturdenkmal trägt den Namen „Flh.ND: Steinbruch am Sportplatz auf Fl.Nr.: 510; Gde. Schernfeld“ und die ID ND-01527. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen erfasst das Naturdenkmal auf der Fl.Nr. 504/2 eine Fläche von etwa 35 m², auf der Fl.Nr. 505 eine Fläche von etwa 40 m² und auf der Fl.Nr. 506 eine Fläche von etwa 35 m².

3.10 Bauleitplanung

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

Die vorbereitende Bauleitplanung beschreibt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung.

Zum Stand der Bauleitplanung liegen dem Unterzeichner Auskünfte der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt vor. Demnach sind die gegenständlichen Flurstücke im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „**Landwirtschaftliche Fläche**“ dargestellt.

Außerdem hat der Unterzeichner die Auskunft erhalten, dass für die gegenständlichen Grundstücke **keine verbindliche Bauleitplanung** (Bebauungsplan) bestehe. Auch seien keine darauf gerichteten Planungen vorhanden. Die Grundstücke sind dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

3.11 Ableitung der Grundstücksqualität

Folgende Aspekte sind für die Einordnung der Fl.Nrn. 504/2 und 505 wesentlich:

- Die beiden Flurstücke werden im Wesentlichen als Grünlandflächen genutzt. Abweichend hiervon befindet sich im nordöstlichen bzw. östlichen Bereich der Flächen ein ehemaliger Steinbruch.
- Es besteht kein befestigter Zugang zu den Bewertungsobjekten. Die rechtliche Situation wurde nicht überprüft.
- Die Flächen befinden sich im baurechtlichen Außenbereich.
- Der FNP stellt den Bereich als „**Landwirtschaftliche Fläche**“ dar.
- Es besteht keine verbindliche Bauleitplanung oder darauf gerichtete Planungen.

Die Grünlandflächen der Fl.Nrn. 504/2 und 505 sind jeweils als „**Fläche der Land- oder Forstwirtschaft**“ i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren. Die Teilflächen im Bereich des ehemaligen Steinbruchs sind abweichend hiervon jeweils als „**Sonstige Fläche**“ i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren.

Folgende Aspekte sind für die Einordnung der Fl.Nr. 506 wesentlich:

- Die Fläche wird als Grünland, als Holzlagerplatz, als Feldgehölzfläche sowie als Lagerfläche für Dung genutzt. Der Unterzeichner geht von einer Räumung des Holzvorrates, der Kanzel und des Unrats sowie von einem unbelasteten Zustand (z.B. keine übermäßige Nährstoffeintragungen; vgl. Abschnitt 3.3) aus.
- Abweichend hiervon befindet sich im östlichen Bereich der Fläche ein ehemaliger Steinbruch.
- Es besteht durch einen angrenzenden Weg augenscheinlich Zugang zu dem Bewirtschaftungsschlag. Die rechtliche Situation wurde hierzu nicht überprüft.
- Die Fläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich.
- Der FNP stellt den Bereich als „**Landwirtschaftliche Fläche**“ dar.
- Es besteht keine verbindliche Bauleitplanung oder darauf gerichtete Planungen.

Die Grünlandfläche der Fl.Nr. 506 ist als „**Fläche der Land- oder Forstwirtschaft**“ i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren. Die Teilfläche im Bereich des ehemaligen Steinbruchs ist abweichend hiervon als „**Sonstige Fläche**“ i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren.

4 Bewertung

4.1 Auswahl der Bewertungsmethode

Zu bewerten sind unbebaute Grundstücke. Wie in Abschnitt 2 erläutert, ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken im Vergleichswertverfahren festzustellen.

4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Entsprechend den in Abschnitt 2 erläuterten methodischen Grundsätzen ist der Bodenwert des in Abschnitt 3 beschriebenen Bewertungsobjekts im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

In Bayern werden dazu von den an den Landratsämtern eingerichteten Gutachterausschüssen Kaufpreissammlungen geführt. Hierzu werden die Gutachterausschüsse von den Notariaten über Verkäufe informiert. Zusätzlich holen sie Angaben zu den betreffenden Objekten bei den Käufern ein (Fragebogen). Aus den Kaufpreissammlungen können von öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen bei Nachweis eines berechtigten Interesses Kaufpreise (KP) erfragt werden.

Als Bewertungsgrundlage hat der Unterzeichner deshalb von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Eichstätt und Weißenburg-Gunzenhausen Kaufpreise erhalten. Sie sind in Tabelle 2 aufgeführt.

Neben den Kaufpreisen mit Angabe der Flächengrößen und Nutzungsarten liegen dem Unterzeichner auch Angaben zur genauen Lage (Fl.Nrn.) sowie ggf. weitere Bemerkungen des Gutachterausschusses zu objektspezifischen Merkmalen vor. Diese können im Gutachten jedoch mit Blick auf den rechtlich gebotenen Datenschutz nur insoweit aufgeführt werden, als dass keine Rückschlüsse auf die konkrete Lage der Vergleichsobjekte und mithin möglicherweise bei deren Verkauf involvierten Personen möglich sind.¹⁸ Die Beschreibung der Vergleichsgrundstücke erfolgt somit nur in anonymisierter Form.

¹⁸ vgl. BayGaV – Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch i.d.F. vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88), zuletzt geändert am 24.05.2022 (GVBl. S. 246)

Tabelle 2: Kaufpreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Bieswang (WUG)					
1	05 / 24	3.487	2,29	Gr; bebaut; regelmäßig geformt; Hanglage; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark	// - 24
2	06 / 24	5.609	5,00	Gr; langgestreckt geformt; überwiegend eben; Naturpark	43
Gemarkung Breitenfurt (EI)					
3	04 / 25	6.160	3,50	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage; Waldrandlage; Naturpark	5 - 30
4	05 / 25	5.000	3,00	Gr; langgestreckt geformt; eben; Hochwassergefahr (HQ 100 u HQ häufig); Landschaftsschutzgebiet; Naturpark	40 - 59
5	10 / 24	20.346	3,00	Gr; bebaut; unregelmäßig geformt; eben; Waldrand; Hochwassergefahr (HQ 100 u HQ häufig); überw. FFH; nahezu vollst. Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Hochspannungsleitung; Feldgehölze	52 - 59
Gemarkung Eberswang (EI)					
6	09 / 23	1.052	3,61	Gr, Gehölz; Flurstück nicht auffindbar	-
Gemarkung Erkertshofen (EI)					
7	11 / 20	3.407	0,44	ehem. Steinbruch; regelmäßig geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Mühlheim (EI)					
8	04 / 21	8.140	2,50	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglagen; tlw. Biotopflächen; FFH; Vogelschutzgebiet; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
9	06 / 22	300.282	2,50	ehem. Steinbruch; unregelmäßig geformt; Hanglage; überw. FFH; überw. Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; tlw. Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
10	11 / 23	2.555	2,50	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglage; FFH; Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
11	06 / 25	4.650	2,50	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglage; FFH; Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Petersbuch (EI)					
12	07 / 25	25.219	1,50	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; tlw. Biotope; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Schernfeld (EI)					
13	05 / 23	2.634	5,00	Gr; Teilflächenverkauf; langgestreckt geformt; Hanglage; Waldrand Landschaftsschutzgebiet; Naturpark	50
14	12 / 23	12.584	6,36	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; regelmäßig bis langgestreckt geformt; Hanglagen; Naturpark; tlw. Gehölze	-
Gemarkung Theißing (EI)					
15	01 / 22	11.500	3,00	ehem. Steinbruch; vermutl. Teilflächenverkauf; Lage unbekannt	-
Gemarkung Titting (EI)					
16	10 / 24	7.066	1,50	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-

➔ Fortsetzung siehe nächste Seite

zu Tabelle 2: Kaufpreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m ²	Preis €/m ²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Wintershof (EI)					
17	04 / 23	7.767	3,00	ehem. Steinbruch; ann. regelmäßig geformt; Hanglage; tlw. Biotop; Naturpark; Gehölze	-
18	06 / 23	2.765	4,20	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
19	04 / 24	12.300	3,25	Unland, Gr; ann. regelmäßig geformt; Hanglage; Biotop; Vogelschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	// - 26
20	11 / 24	4.992	1,60	ausgebeuteter Steinbruch; verstreute Flste; langgestreckt bis unregelmäßig geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Workerszell (EI)					
21	07 / 21	18.195	0,82	A; Wegefläche; ehem. Steinbruch; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; eben bis Hanglage; tlw. Biotop; Naturpark	// - 60

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft der Gutachterausschüsse Eichstätt und Weißenburg-Gunzenhausen

Die Auswertung der aufgeführten KP erfolgt in mehreren sachlich gebotenen Schritten. Diese lassen sich insbesondere aus § 25 i.V.m § 9 der ImmoWertV ableiten:

„Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.“

„Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.“

Eignung der Vergleichsobjekte

Zunächst ist zu prüfen, ob einzelne Kaufpreise aus der weiteren Analyse ausgeschlossen werden müssen, da sie sich bei Würdigung der Merkmale der jeweiligen Vergleichsobjekte nicht für einen unmittelbaren oder mittelbaren Vergleich mit dem Bewertungsobjekt eignen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Kaufpreise um die Werteinflüsse objektspezifischer Merkmale bereinigt werden müssen:

- KP mit den lfd. Nrn. 3, 5 und 13

Es handelt sich um eine **Waldrandlage**, bei der vor allem aufgrund der Verschattung mit Ertragsnachteilen zu rechnen ist. Auf dem gesunden Grundstücksmarkt führt dies i.d.R. zu Wertabschlägen.

Der Unterzeichner nimmt mit Blick auf den Umfang und die Lage des Waldrands eine Korrektur um + 2 % (lfd. Nr. 5) und + 15 % (lfd. Nrn. 3 und 13) vor.

- KP mit der lfd. Nr. 5

Das Grundstück der lfd. Nr. 5 besitzt einen wesentlichen Anteil an **Feldgehölzen**, welche in der Regel einen geringeren Wert als Grünlandflächen besitzen. Der Unterzeichner korrigiert den Kaufpreis mit einer Anpassung von + 3 %.

- KP mit den lfd. Nrn. 4 und 5

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in Gebieten mit **Hochwassergefahren** (HQ 100 und HQ häufig) kartieren. Aufgrund der Gefahr einer zeitweisen Überschwemmung und der daraus folgenden Bewirtschaftungseinschränkungen wirken sich Überschwemmungsgebiete regelmäßig wertmindernd auf dem gesunden Grundstücksmarkt aus, sodass der Unterzeichner eine Korrektur von + 20 % als sachgerecht erachtet.

- KP mit der lfd. Nr. 5

Das gegenständliche Grundstück befindet sich überwiegend in einem **Fauna-Flora-Habitat** (FFH). In der Regel werden für Flächen im FFH geringere Kaufpreise entrichtet, da der Schutzstatus des FFH die landwirtschaftliche Bewirtschaftung beeinträchtigt. Aus diesem Grund nimmt der Unterzeichner eine Korrektur um + 13 % vor.

- KP mit der lfd. Nr. 5

Es handelt sich um eine Fläche mit **Hochspannungsleitungen**. Der Unterzeichner berücksichtigt die rechtlichen Einschränkungen mit Blick auf die betroffene Teilfläche mit einer Wertberichtigung von + 2 %.

- KP mit der lfd. Nr. 18

Aufgrund der vorteilhaften Lage sowie des auffällig hohen Kaufpreises der lfd. Nr. 18, sondert der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend den Kaufpreis aus der weiteren Untersuchung aus.

- KP mit den lfd. Nrn. 19 und 21

Bei den vorliegenden Kaufpreisen handelt es sich um Flächen, welche gemischt als Acker-, Wege- und Steinbruchfläche bzw. als Unland und Grünland verwendet werden. Es liegen somit **Mischpreise** vor, bei denen der Unterzeichner keine Unterteilung zwischen den Nutzungsarten vornehmen kann. Aufgrund der geringen Aussagekraft sondert der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend die oben genannten lfd. Nrn. aus der weiteren Kaufpreisanalyse aus.

Überprüfung etwaiger Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse

Für Vergleichspreise aus früheren Verkaufsfällen ist grundsätzlich fraglich, ob sie einer Anpassung bedürfen. Eine solche Anpassung ist nach § 9 ImmoWertV geboten, wenn sich die allgemeinen Preisverhältnisse im Zeitablauf geändert haben.

Als Quelle für Daten zur Preisentwicklung sind die Veröffentlichungen des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK zu nennen.¹⁹ Da in jüngerer Vergangenheit relevante Veränderungen in der Dynamik des Bodenmarktes beobachtet werden konnten, wird eine breite Datenbasis zur Abschätzung etwaiger Anpassungen herangezogen.

In den nachfolgenden Abbildungen ist der Verlauf der so ermittelten Durchschnittspreise im Landkreis Eichstätt, im Landkreis Weißenburg-

¹⁹ Für die Untersuchung der Preisentwicklung ehemaliger Steinbrüche wird in Ermangelung einschlägiger Auswertungen auf die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke zurückgegriffen.

Gunzenhausen sowie ergänzend für den Regierungsbezirk Oberbayern für den Zeitraum 2015 bis 2024 dargestellt.

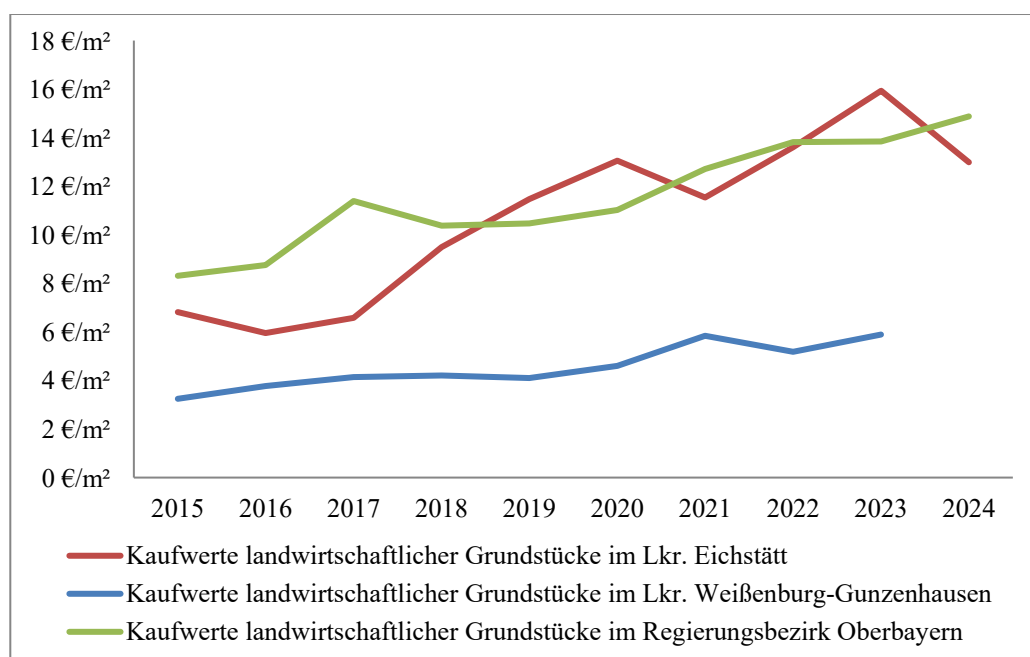


Abbildung 5: Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in den Landkreisen Eichstätt und Weißenburg-Gunzenhausen sowie dem Regierungsbezirk Oberbayern im Zeitraum 2015 bis 2024

Quelle: Eigene Darstellung gem. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.

Es wird augenscheinlich ein Anstieg der Kaufwerte deutlich, den auch eine statistische Auswertung durch einen MANN-KENDALL-Test im Betrachtungszeitraum auf dem 5 %-Konfidenzniveau signifikant nachweisen kann.

Die Preise für **Landwirtschaftsflächen** sind im gesamten Betrachtungszeitraum im Landkreis Eichstätt um + 7 % p.a. und in Weissenburg-Gunzenhausen um + 8 % p.a. gestiegen.²⁰ In den letzten fünf Jahren bis 2022 sind die Preise dann um + 9 % p.a. bzw. + 5 % p.a. gestiegen. Im Regierungsbezirk Oberbayern waren es in den selben Zeiträumen jeweils + 7 % p.a.

²⁰ Im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen lag für das Jahr 2024 kein Wert vor. Der Bezugszeitraum richtet sich daher auf die Jahre 2015 bis 2023.

Allerdings hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt seit Mitte 2022 stark geändert. Aufgrund der geänderten Zinspolitik der EZB, einem historisch starken Anstieg der Inflation, stark steigender Lebenshaltungskosten und der schwierigen Lage auf dem Weltmarkt ist zu vermuten, dass der Trend zu weiter steigenden Preisen auf dem Immobilienmarkt, der vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine zu verzeichnen war, weiterhin der Vergangenheit angehören wird.

Nach Berichten weiterer verschiedenster Marktteilnehmer war ein Preisrückgang am Grundstücksmarkt zu beobachten.

Nach den o. g. Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik ergeben sich für Eichstätt seit 2022 bei **Landwirtschaftsflächen** ein leichter Preisrückgang von - 2 % p. a. und im Regierungsbezirk Oberbayern hingegen ein Anstieg (+ 4 % p.a.).²¹

Vor diesem Hintergrund geht der Unterzeichner nicht von sich **nachhaltig verändernden Wertverhältnissen im Sinne des § 9 ImmoWertV** für Grünlandflächen aus.

Da der Erhebungszeitraum für ehemalige Steinbrüche größer gefasst wurde, nimmt der Unterzeichner eine Indexierung der Vergleichspreise vor. Nach der Erfahrung des Unterzeichners kann jedoch nicht von einer derartig hohen Preissteigerung ausgegangen werden, wie sie sich in der Vergangenheit für landwirtschaftliche Nutzflächen ergeben hat. Vielmehr ist von einem leichten Preisanstieg auszugehen, welcher lediglich nur geschätzt werden kann.

Vor diesem Hintergrund geht der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend von einem Preisanstieg für ehemalige Steinbrüche bis Mitte 2022 von + 2 % p.a. und anschließend von einer Stagnation aus.

Vergleichspreise

Die nach Maßgabe der obigen Erläuterungen korrigierten Werte sind als Vergleichspreise (VGP) in der nachfolgenden Tabelle noch einmal wiedergegeben:

²¹ Für den Landkreis Weissenburg-Gunzenhausen liegt keine Angabe aus dem Jahr 2024 vor. Eine Auswertung unterbleibt daher.

Tabelle 3: Vergleichspreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Bieswang (WUG)					
1	05 / 24	3.487	2,29	Gr; bebaut; regelmäßig geformt; Hanglage; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark	// - 24
2	06 / 24	5.609	5,00	Gr; langgestreckt geformt; überwiegend eben; Naturpark	43
Gemarkung Breitenfurt (EI)					
3	04 / 25	6.160	4,03	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage; Waldrandlage; Naturpark	5 - 30
4	05 / 25	5.000	3,60	Gr; langgestreckt geformt; eben; Hochwassergefahr (HQ 100 u HQ häufig); Landschaftsschutzgebiet; Naturpark	40 - 59
5	10 / 24	20.346	4,36	Gr; bebaut; unregelmäßig geformt; eben; Waldrand; Hochwassergefahr (HQ 100 u HQ häufig); überw. FFH; nahezu vollst. Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Hochspannungsleitung; Feldgehölze	52 - 59
Gemarkung Eberswang (EI)					
6	09 / 23	1.052	3,61	Gr, Gehölz; Flurstück nicht auffindbar	-
Gemarkung Erkertshofen (EI)					
7	11 / 20	3.407	0,45	ehem. Steinbruch; regelmäßig geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Mühlheim (EI)					
8	04 / 21	8.140	2,56	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglagen; tlw. Biotopflächen; FFH; Vogelschutzgebiet; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
9	06 / 22	300.282	2,50	ehem. Steinbruch; unregelmäßig geformt; Hanglage; überw. FFH; überw. Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; tlw. Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
10	11 / 23	2.555	2,50	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglage; FFH; Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
11	06 / 25	4.650	2,50	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; allg. langgestreckt geformt; Hanglage; FFH; Vogelschutzgebiet; überw. Biotop; Landschaftsschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Petersbuch (EI)					
12	07 / 25	25.219	1,50	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; tlw. Biotope; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Schernfeld (EI)					
13	05 / 23	2.634	5,75	Gr; Teilflächenverkauf; langgestreckt geformt; Hanglage; Waldrand Landschaftsschutzgebiet; Naturpark	50
14	12 / 23	12.584	6,36	ehem. Steinbruch; tlw. benachbarte Flste; regelmäßig bis langgestreckt geformt; Hanglagen; Naturpark; tlw. Gehölze	-
Gemarkung Theißing (EI)					
15	01 / 22	11.500	3,02	ehem. Steinbruch; vermutl. Teilflächenverkauf; Lage unbekannt	-
Gemarkung Titting (EI)					
16	10 / 24	7.066	1,50	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-

➔ Fortsetzung siehe nächste Seite

zu Tabelle 3: Vergleichspreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m ²	Preis €/m ²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Wintershof (EI)					
17	04 / 23	7.767	3,00	ehem. Steinbruch; ann. regelmäßig geformt; Hanglage; tlw. Biotop; Naturpark; Gehölze	-
18	06 / 23	2.765	4,20	ehem. Steinbruch; langgestreckt geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
19	04 / 24	12.300	3,25	Unland, Gr; ann. regelmäßig geformt; Hanglage; Biotop; Vogelschutzgebiet; Naturpark; Gehölze	// - 26
20	11 / 24	4.992	1,60	ausgebeuteter Steinbruch; verstreute Flste; langgestreckt bis unregelmäßig geformt; Hanglage; Naturpark; Gehölze	-
Gemarkung Workerszell (EI)					
21	07 / 21	18.195	0,82	A; Wegefläche; ehem. Steinbruch; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; eben bis Hanglage; tlw. Biotop; Naturpark	// - 60

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft der Gutachterausschüsse Eichstätt und Weißenburg-Gunzenhausen

kursive Preise sind an die Änderung der allg. Wertverhältnisse angepasst

Aussonderung ungewöhnlich niedriger oder hoher Preise

Gemäß § 9 ImmoWertV ist anzunehmen, dass „besondere oder persönliche Verhältnisse“ preisbeeinflussend gewirkt haben, wenn „Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.“

Zur Identifizierung möglicher Ausreißer wendet der Unterzeichner in der Regel einen BOX-PLOT-Test für die Vergleichspreise an. Nach diesem Test konnte der Vergleichspreis mit der lfd. Nr. 14 als Ausreißer i. S. eines überdurchschnittlichen hohen Wertes identifiziert werden.

Spannen und Mittelwerte

Aus den Vergleichspreisen in Tabelle 3 ergeben sich folgende Spannen und Mittelwerte:

Tabelle 4: Spannen und Mittelwerte der Vergleichspreise

Nutzung	Mittelwert	Spanne
Grünland (Ø 6.327 m²; Bonität ca. 43)	4,09 €/m²	2,29 €/m² bis 5,75 €/m²
Ehemalige Steinbrüche (Ø 37.558 m²)	2,11 €/m²	0,45 €/m² bis 3,02 €/m²

Quelle: Eigene Darstellung

Bodenrichtwert

Ergänzend zu der Vergleichspreisanalyse greift der Unterzeichner auf die Bodenrichtwerte zurück.

- Für die Zone „Landwirtschaftliche Flächen“ (Richtwertnummer: 12511) der Gemeinde Schernfeld wurde durch den Gutachterausschuss Eichstätt zum 01.01.2024 für Grünlandflächen (Gesamtes Gemeindegebiet) ein Bodenrichtwert in Höhe von **3,00 €/m²** ausgewiesen.²²

Der Gutachterausschuss merkt hierzu allgemein an: „Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer regelmäßigen Form in normalem Kulturzustand und einer durchschnittlichen Bonität und Größe.“²³

Wird von keiner Preisentwicklung in den Jahren 2024 und 2025 ausgegangen, ergibt sich ein auf aktuelle Verhältnisse korrigierter Wert von

3,00 €/m².

- Ferner veröffentlicht der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für ausgebeutete, noch nicht wieder verfüllte Steinbruchflächen. Der Gutachterausschuss merkt hierzu allgemein an: „Für ausgebeutete, noch nicht wieder verfüllte Steinbruchflächen wird ein Bodenrichtwert von 1,-- bis 3,-- €/m², für Grundstücksflächen mit Abraumhalden ein Bodenrichtwert von 1,-- €/m² festgesetzt.“²³

²² GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES EICHSTÄTT: Bodenrichtwerte; Stand: 01.01.2024 (gültig ab 01.01.2024); S. 72

²³ GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES EICHSTÄTT: Bodenrichtwerte; Stand: 01.01.2024 (gültig ab 01.01.2024); S. 5

Wird von keiner Preisentwicklung in den Jahren 2024 und 2025 ausgegangen, ergibt sich ein auf aktuelle Verhältnisse korrigierter Wert für ausgebeutete, noch nicht wieder verfüllte Steinbruchflächen von

1,00 €/m² bis 3,00 €/m².

4.3 Bewertung der Fl.Nr. 504/2

Die Bewertung der Fl.Nr. 504/2 erfolgt vorerst getrennt nach der Nutzungsart. Anschließend wird ein Gesamtwert ermittelt.

Bewertung des Grünlands

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

- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreise legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von 4,10 €/m² zugrunde.
- Das Grundstück wird mehrheitlich als Grünland genutzt. Die reine Grünlandfläche (1.030 m²) ist kleiner als das Mittel der Vergleichswerte für Grünland (6.327 m²).²⁴

Eine Abweichung in der Flächengröße legt grundsätzlich eine Wertkorrektur nahe, die erfahrungsgemäß mit zunehmender Grundstücksgröße abnimmt. D.h., Abweichungen sind relativ bedeutend bei kleineren Grundstücken, da die Nachteile bei deren Bewirtschaftung vergleichsweise hoch sind, während die Größenvorteile bei der Bewirtschaftung ohnehin sehr großer Flächen bei derselben absoluten Flächenabweichung meist geringer ausfallen.

Hier ergeben sich gewisse Größennachteile gegenüber dem Mittel der Vergleichspreise. Der Unterzeichner geht von einer Wertkorrektur von - 10 % aus.

- Die Bodengüte liegt deutlich unter dem Mittel der Vergleichswerte, während die Formgebung näherungsweise vergleichbar ist. Ferner erscheint aufgrund der stellenweise geringen Bodenaufgabe eine Anpassung notwendig. Für die Lage im Fauna-Flora-Habitat ist regelmäßig eine Anpassung notwendig,

²⁴ Grünlandfläche der Fl.Nr. 504/2: 1.090 m² abzüglich 60 m² (ehemaliger Steinbruch) = 1.030 m²

zumal sich aufgrund von naturschutzrechtlichen Gründen Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergeben können. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner für diese Aspekte einen Wertabschlag von – 25 % für sachgerecht.

- Die Lage im Naturpark bzw. im Landschaftsschutzgebiet ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht wertprägend. Für das gegenständliche Naturdenkmal wird ebenfalls keine Anpassung vorgenommen.

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

$$4,10 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 0,75 = 2,77 \text{ €/m}^2$$

$$2,77 \text{ €/m}^2 \times 1.030 \text{ m}^2 = 2.853,10 \text{ €, gerundet } \mathbf{2.900,00 \text{ €}}.$$

Bewertung der Teilfläche im ehemaligen Steinbruch

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

- Die Teilfläche wird als ehemaliger Steinbruch genutzt.
- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreise legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von 2,00 €/m² zugrunde.
- Die gegenständliche Teilfläche befindet sich im Naturpark, im Landschaftsschutzgebiet sowie im FFH. Zudem wird ein wesentlicher Teil der Fläche als Naturdenkmal ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund unternimmt der Unterzeichner eine pauschale Korrektur und legt einen Abschlag in Höhe von - 25 % zugrunde.

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

$$2,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 \times 60 \text{ m}^2 = \mathbf{90,00 \text{ €}}.$$

Gesamtwert der Fl.Nr. 504/2

Für die Fl.Nr. 504/2 lässt sich folgender Gesamtwert ermitteln:

$$2.900,00 \text{ €} + 90,00 \text{ €} = 2.990,00 \text{ €, rd. } \mathbf{3.000,00 \text{ €}}.$$

4.4 Bewertung der Fl.Nr. 505

Die Bewertung der Fl.Nr. 505 erfolgt vorerst getrennt nach der Nutzungsart. Anschließend wird ein Gesamtwert ermittelt.

Bewertung des Grünlands

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

- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreise legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von 4,10 €/m² zugrunde.
- Das Grundstück wird mehrheitlich als Grünland genutzt. Die reine Grünlandfläche (1.020 m²) ist kleiner als das Mittel der Vergleichswerte für Grünland (6.327 m²).²⁵

Der Unterzeichner geht analog den Ausführung unter Abschnitt 4.3 von einer Wertkorrektur von - 10 % aus.

- Die Bodengüte liegt deutlich unter dem Mittel der Vergleichswerte, während die Formgebung näherungsweise vergleichbar ist. Ferner erscheint aufgrund der stellenweise geringen Bodenaufgabe eine Anpassung notwendig. Für die Lage im Fauna-Flora-Habitat ist regelmäßig eine Anpassung notwendig, zumal sich aufgrund von naturschutzrechtlichen Gründen Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergeben können. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner für diese Aspekte einen Wertabschlag von – 25 % für sachgerecht.
- Die Lage im Naturpark bzw. im Landschaftsschutzgebiet ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht wertprägend.

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

$$4,10 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 0,75 = 2,77 \text{ €/m}^2$$

$$2,77 \text{ €/m}^2 \times 1.020 \text{ m}^2 = 2.825,40 \text{ €}, \text{ gerundet } \mathbf{2.800,00 \text{ €}}.$$

²⁵ Grünlandfläche der Fl.Nr. 505: 1.120 m² abzüglich 100 m² (ehemaliger Steinbruch) = 1.020 m²

Bewertung der Teilfläche im ehemaligen Steinbruch

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

- Die Teilfläche wird als ehemaliger Steinbruch genutzt.
- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreise legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von 2,00 €/m² zugrunde.
- Die gegenständliche Teilfläche befindet sich im Naturpark, im Landschaftsschutzgebiet sowie im FFH. Zudem wird ein wesentlicher Teil der Fläche als Naturdenkmal ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund unternimmt der Unterzeichner eine pauschale Korrektur und legt einen Abschlag in Höhe von - 25 % zugrunde.

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

$$2,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 \times 100 \text{ m}^2 = \mathbf{150,00 \text{ €}}.$$

Gesamtwert der Fl.Nr. 505

Für die Fl.Nr. 505 lässt sich folgender Gesamtwert ermitteln:

$$2.800,00 \text{ €} + 150,00 \text{ €} = 2.950,00 \text{ €, rd. } \mathbf{3.000,00 \text{ €}}.$$

4.5 Bewertung der Fl.Nr. 506

Die Bewertung der Fl.Nr. 506 erfolgt vorerst getrennt nach der Nutzungsart. Anschließend wird ein Gesamtwert ermittelt.

Bewertung des Grünlands nebst Feldgehölz

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

- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreise legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von 4,10 €/m² zugrunde.
- Wird von einem geräumten Zustand des Grundstücks ausgegangen, wird die Fläche mehrheitlich als Grünland genutzt. Die reine Grünlandfläche teilt sich durch das zentral gelegene Feldgehölz (200 m²) in zwei Grünlandteilflächen

auf. Diese sind mit 470 m² und 390 m² deutlich kleiner als das Mittel der Vergleichswerte für Grünland (6.327 m²).²⁶

Der Unterzeichner geht analog den Ausführung unter Abschnitt 4.3 von einer Wertkorrektur von - 15 % aus.

- Die Bodengüte liegt deutlich unter dem Mittel der Vergleichswerte, tlw. wurde sie nicht geschätzt. Die Formgebung ist in groben Zügen mit den Vergleichsobjekten vergleichbar. Ferner erscheint aufgrund der stellenweise geringen Bodenauflage eine Anpassung notwendig. Für die Lage im Fauna-Flora-Habitat ist regelmäßig eine Anpassung notwendig, zumal sich aufgrund von naturschutzrechtlichen Gründen Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergeben können. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner für diese Aspekte einen Wertabschlag von – 25 % für sachgerecht.
- Die Lage im Naturpark bzw. im Landschaftsschutzgebiet ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht wertprägend.
- Für das gegenständliche Feldgehölz mit einer Fläche von 200 m² geht der Unterzeichner aufgrund der eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung von etwa der Hälfte des Mittels der Vergleichswerte für Grünland und mithin von einem pauschalen Wertansatz in Höhe von rund 2,00 €/m² aus.

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

$$4,10 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 0,75 = 2,61 \text{ €/m}^2$$

$$2,61 \text{ €/m}^2 \times (470 \text{ m}^2 + 390 \text{ m}^2) + 2,00 \text{ €/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 = 2.644,60 \text{ €},$$

gerundet **2.600,00 €**.

Bewertung der Teilfläche im ehemaligen Steinbruch

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

- Die Teilfläche wird als ehemaliger Steinbruch genutzt.
- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreis legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von 2,00 €/m² zugrunde.

²⁶ Grünlandflächen der Fl.Nr. 506: 270 m² Grünland + 200 m² Grünland durch Räumung des Holzlagerplatzes = 470 m² sowie 390 m² Grünland durch Räumung der Mistlege

- Die gegenständliche Teilfläche befindet sich im Naturpark, im Landschaftsschutzgebiet sowie im FFH. Zudem wird ein wesentlicher Teil der Fläche als Naturdenkmal ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund unternimmt der Unterzeichner eine pauschale Korrektur und legt einen Abschlag in Höhe von - 25 % zugrunde.

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

$$2,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 \times 60 \text{ m}^2 = \mathbf{90,00 \text{ €}}.$$

Gesamtwert der Fl.Nr. 506

Für die Fl.Nr. 506 lässt sich folgender Gesamtwert ermitteln:

$$2.600,00 \text{ €} + 90,00 \text{ €} = 2.690,00 \text{ €, rd. } \mathbf{2.700,00 \text{ €}}.$$

5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der aktuelle Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nrn. 504/2, 505 und 506 der Gemarkung Schernfeld zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen im Umland der Gemeinde Schernfeld, welche zum Teil im Bereich eines ehemaligen Steinbruch kartieren.

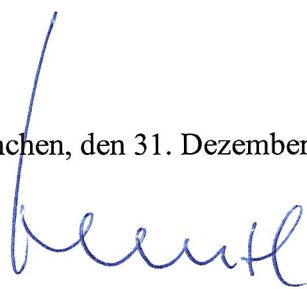
Hierzu wurde – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und einer Beschreibung der Bewertungsobjekte – ein Bodenwertansatz aus Vergleichspreisen abgeleitet. Anschließend wurde der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Flächen gemäß der festgestellten Grundstücksqualität ermittelt.

Zu aktuellen Wertverhältnissen stellt der Unterzeichner einen

- | | |
|---|------------|
| • Verkehrswert für die Fl.Nr. 504/2 von | 3.000,00 € |
| • Verkehrswert für die Fl.Nr. 505 von | 3.000,00 € |
| • Verkehrswert für die Fl.Nr. 506 von | 2.700,00 € |

fest.

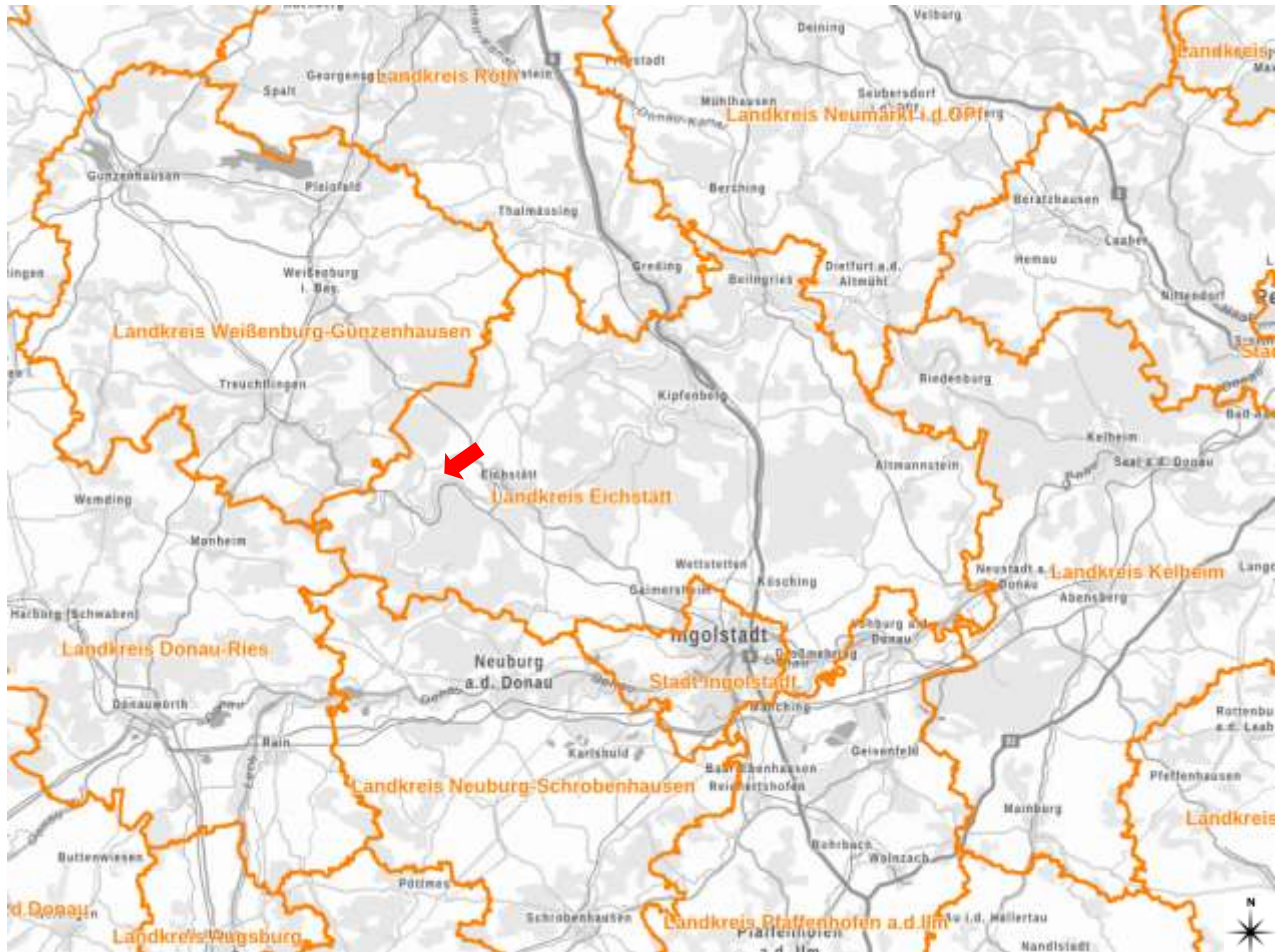
München, den 31. Dezember 2025



Dr. Dieter Wenzl

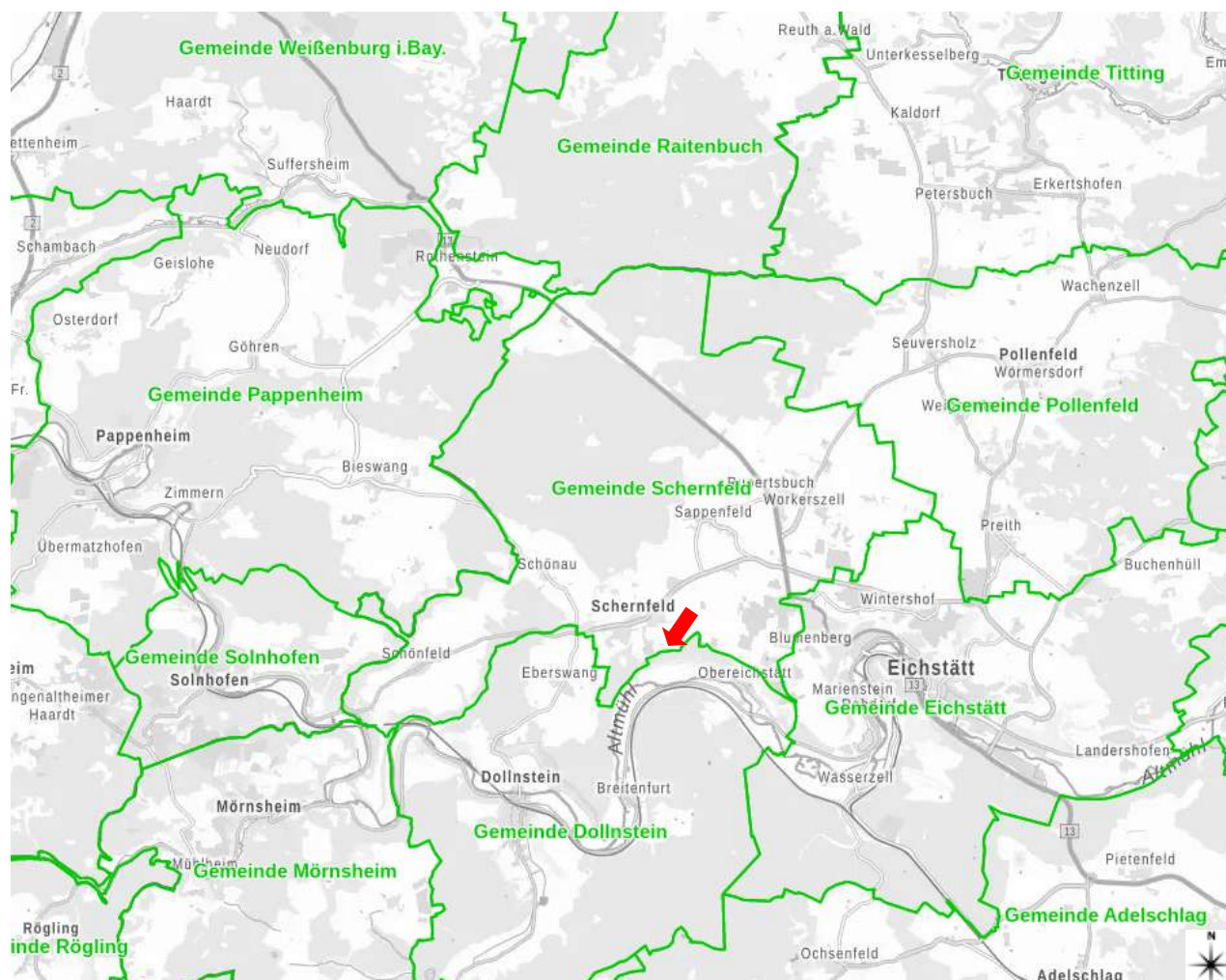


ANLAGEN



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/25

- Landkreise
- ➔ Lage der Bewertungsobjekte

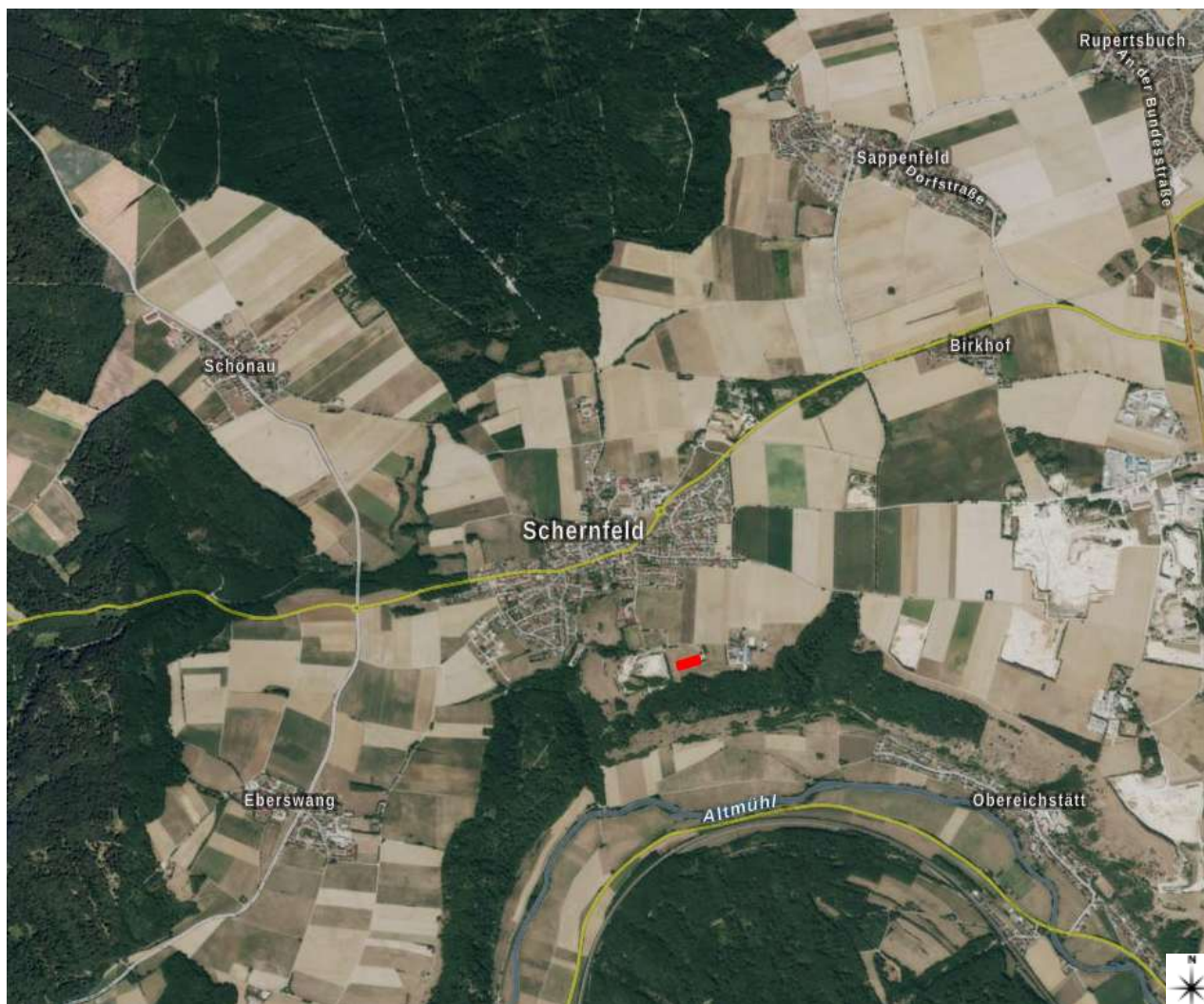


Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/25

— Gemeinden

➔ Lage der Bewertungsobjekte

- Gemarkungen
- ➡ Lage der Bewertungsobjekte



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/25

 Bewertungsobjekte

Fl.Nr. 504/2, Gmkg. Schernfeld

Fl.Nr. 505, Gmkg. Schernfeld

Fl.Nr. 506, Gmkg. Schernfeld

Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/25

Bewertungsobjekte



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/25

 **Bewertungsobjekte**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/25

 **Bewertungsobjekte**

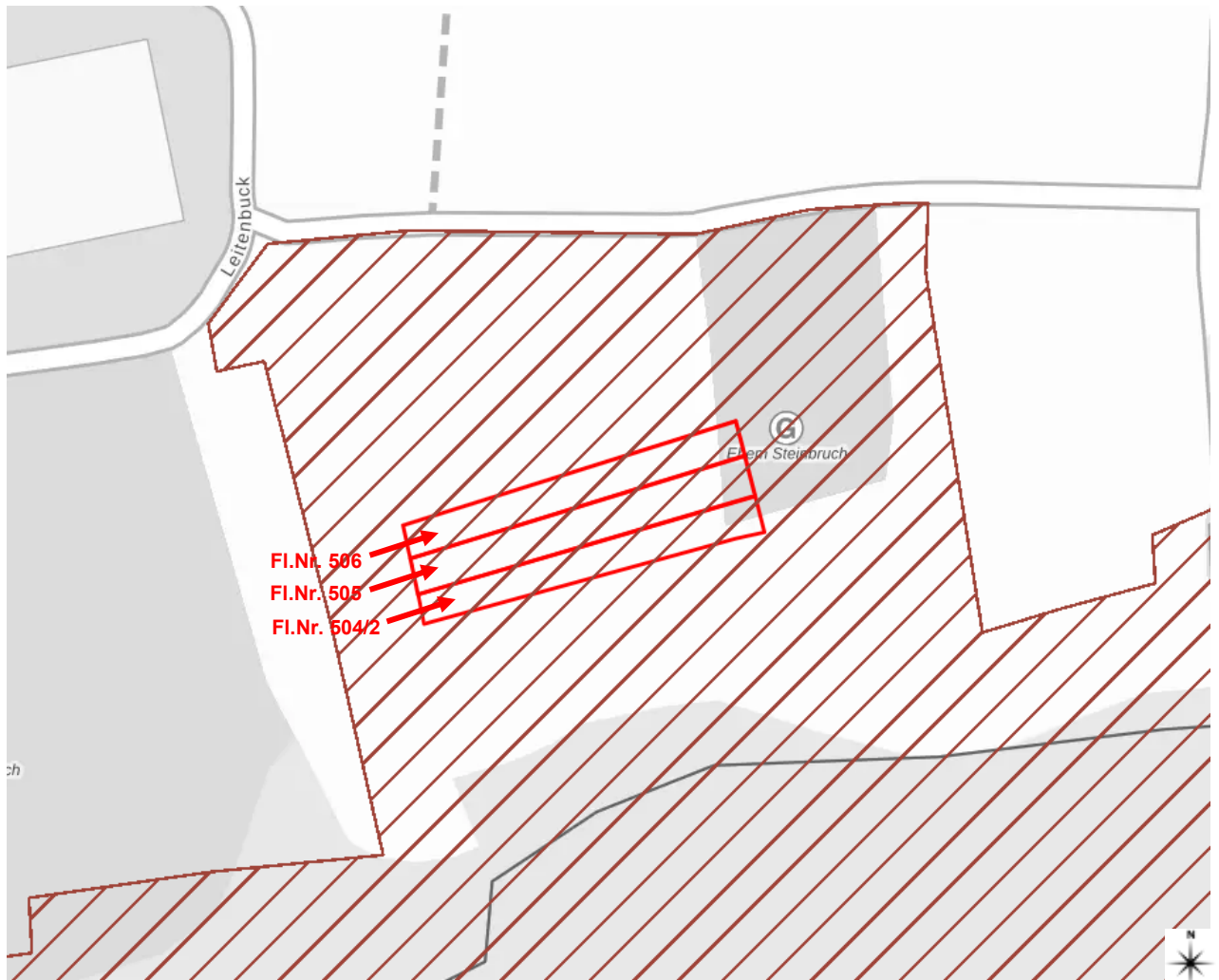
 **Digitale Höhenlinienkarte**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/25

 **Bewertungsobjekte**

 **Amtliche Bodenschätzung**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/25

 **Bewertungsobjekte**

 **Fauna-Flora-Habitat**

Name: Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/25

 Bewertungsobjekte

 FFH-Mähwiesen

Status: Flachland-Mähwiese, LRT auf ganzer Fläche vorhanden

Lebensraumtyp (LRT): 6510

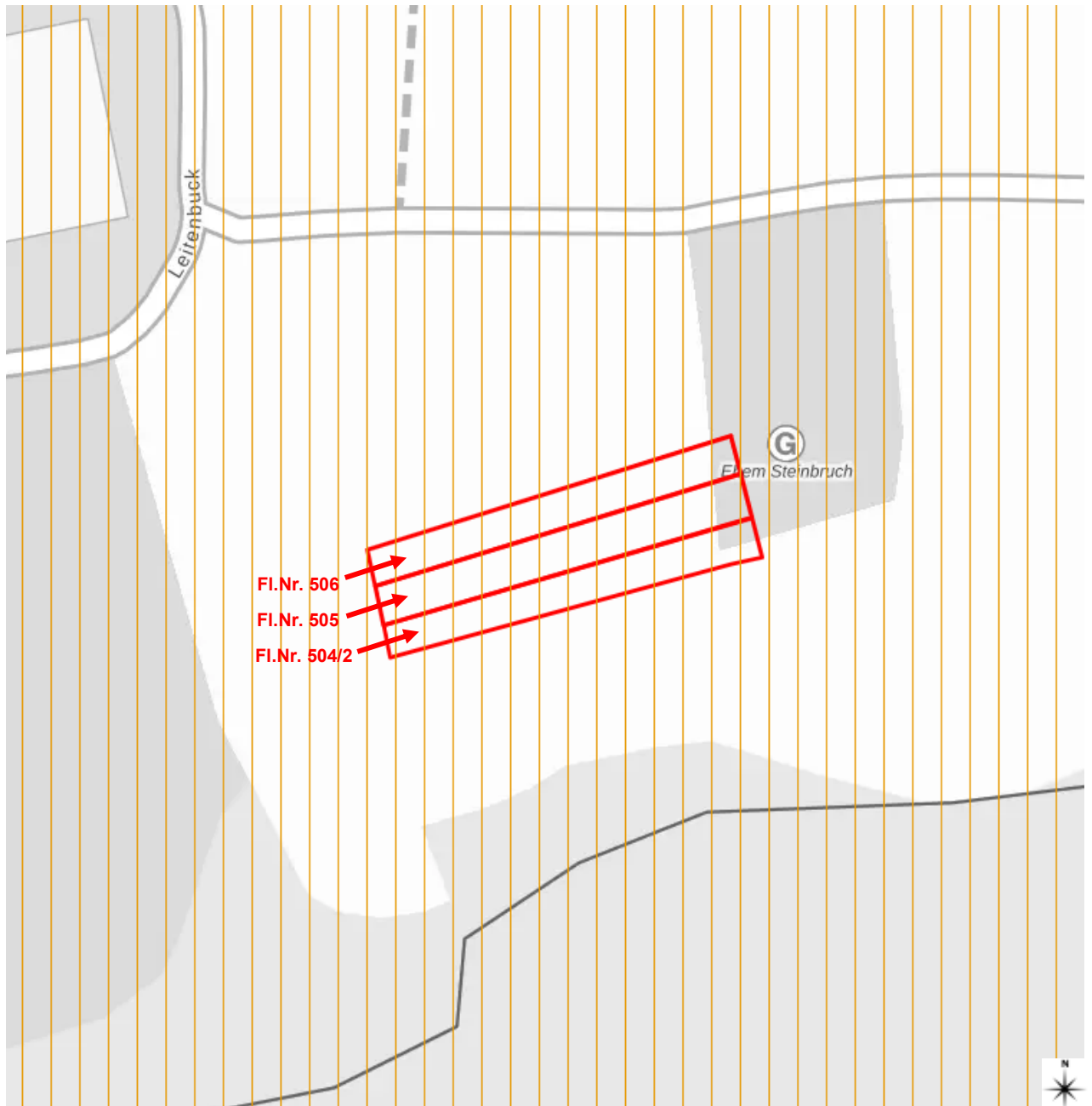
Habitatstruktur: B

Arteninventar: C

Beeinträchtigung: C

Gesamtbewertung: C

LRT-Anteil (%): 100

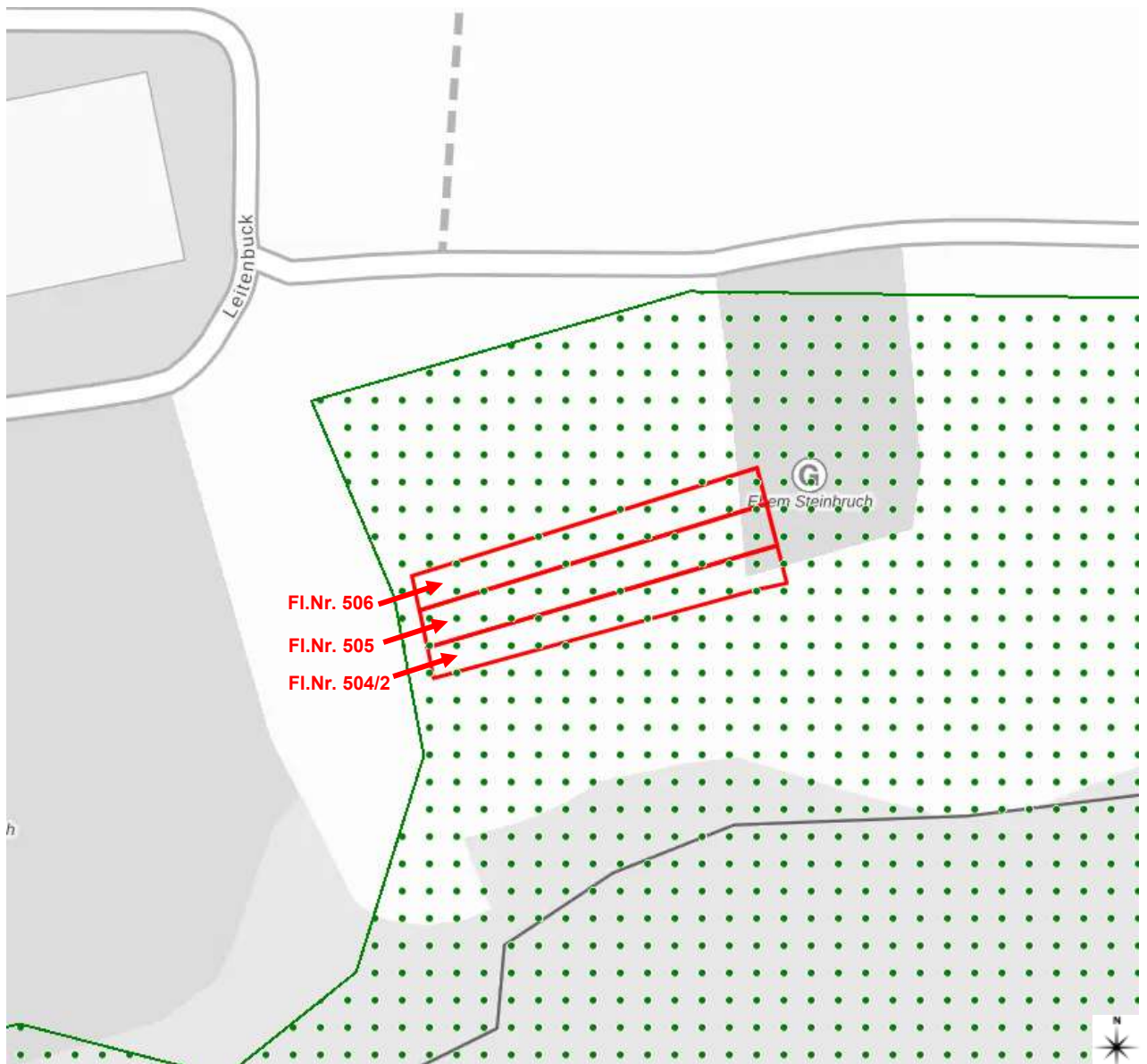


Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/25

 **Bewertungsobjekte**

 **Naturpark**

Name: Altmühltal



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/25

 **Bewertungsobjekte**

 **Landschaftsschutzgebiet**

Name: Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung;

Bewertungsobjekte

Naturdenkmal

Name: Flh.ND: Steinbruch am Sportplatz auf Fl.Nr.: 510; Gde. Schernfeld

ID: ND-01527

Schutzstatus: aktuell



Bild 1: Ansicht FL.Nrn. 504/2, 505 und 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Südwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus

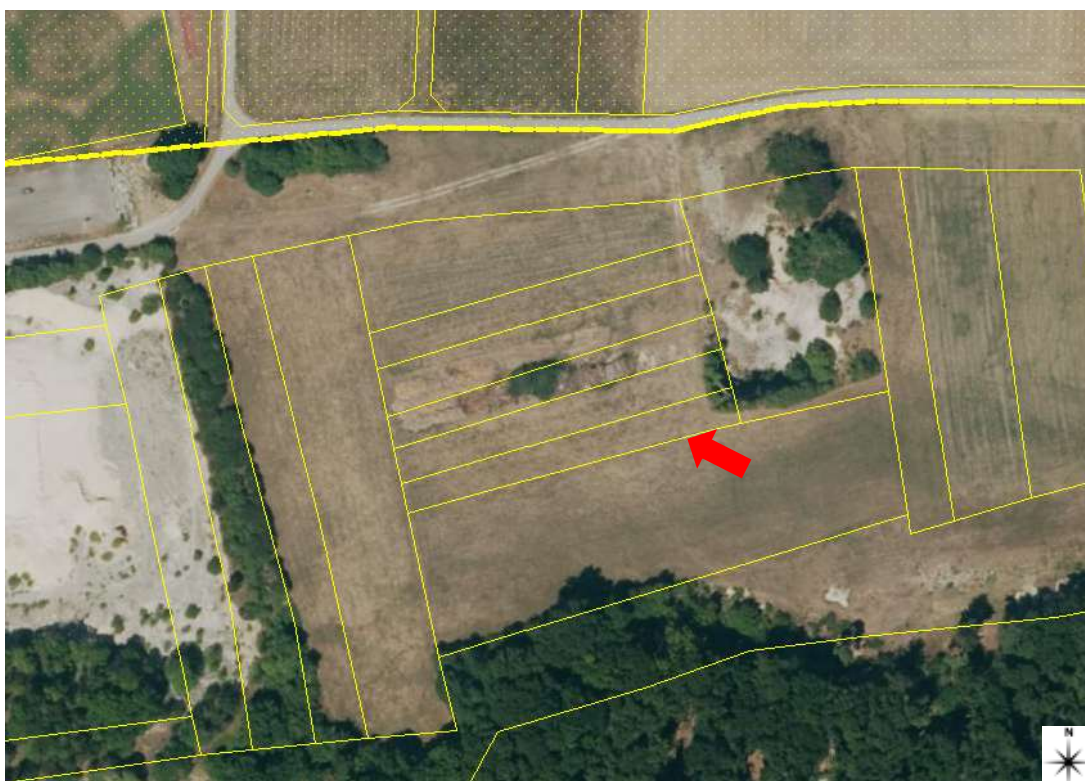


 **Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme**



Bild 2: Ansicht Fl.Nrn. 504/2, 505 und 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Nordwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



 **Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme**



Bild 3: Ansicht FL.Nrn. 504/2, 505 und 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Südwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus

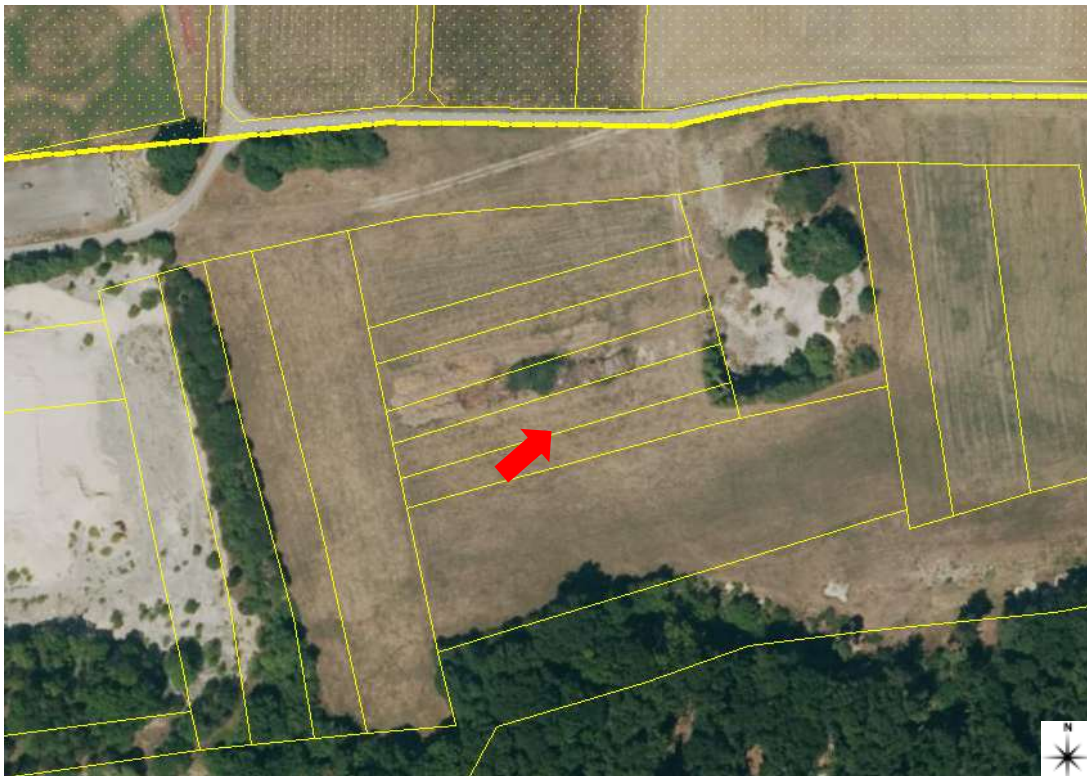


 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 4: Ansicht FL.Nrn. 504/2, 505 und 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Nordosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus

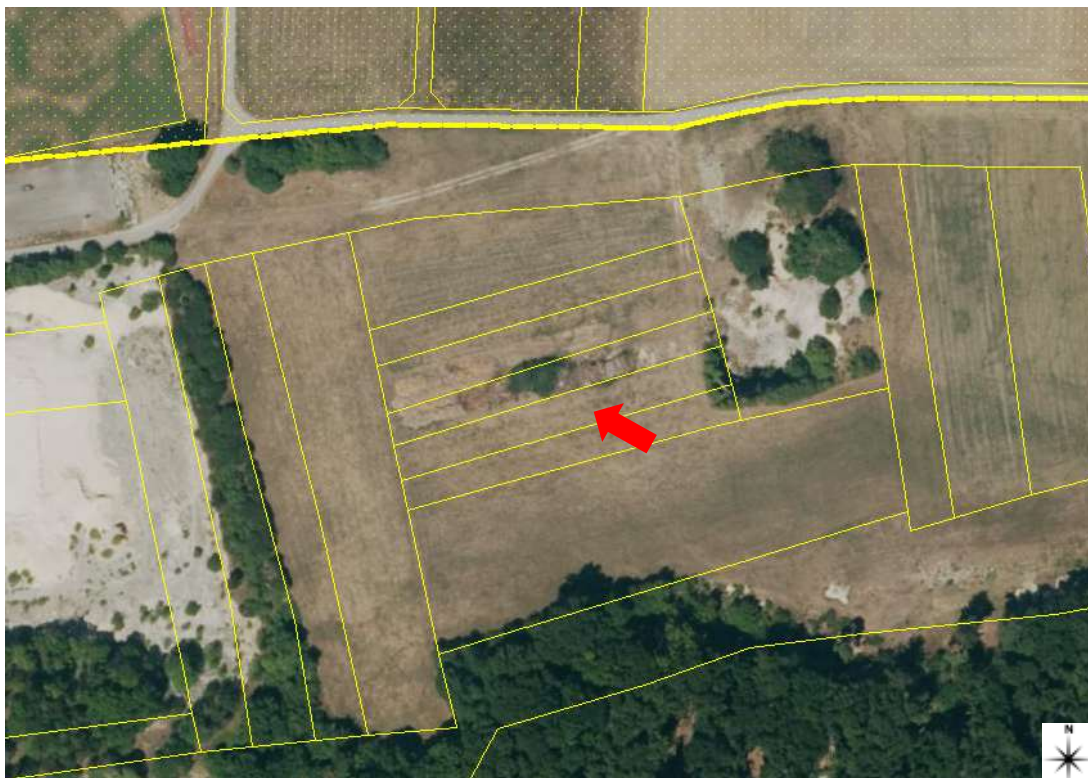


 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 5: Ansicht FL.Nrn. 505 und 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Nordwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 6: Ansicht Fl.Nrn. 505 und 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Nordwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus

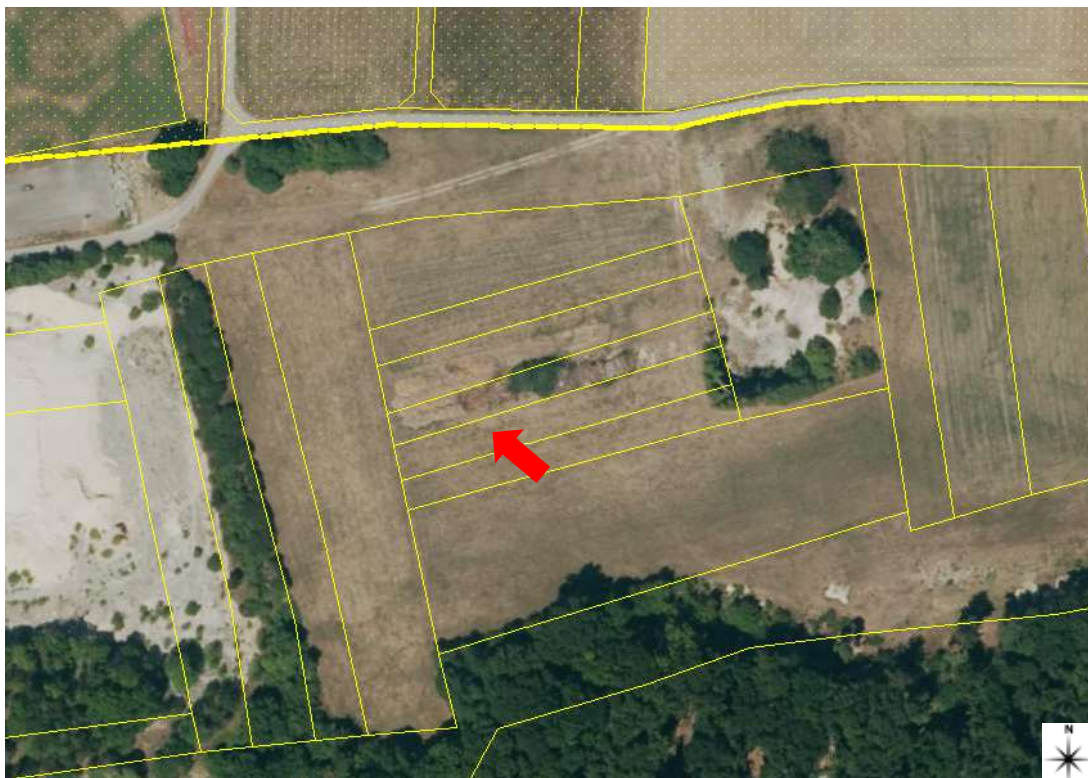


 **Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme**



Bild 7: Ansicht FL.Nrn. 505 und 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Nordwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus

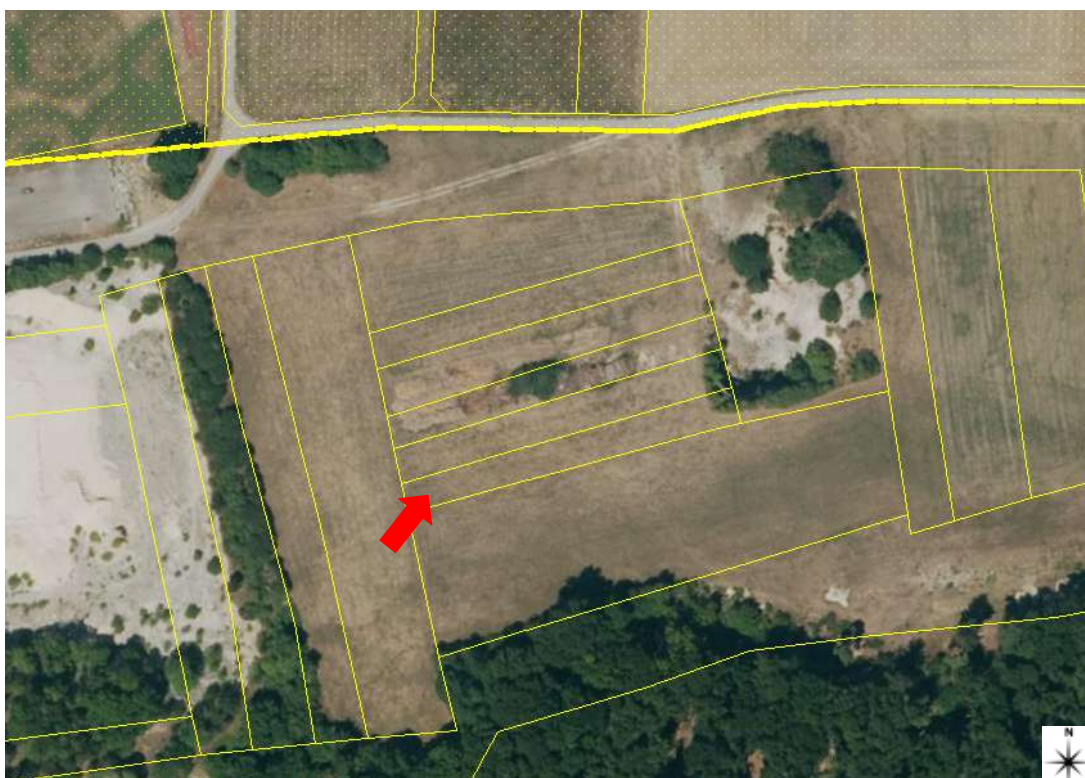


 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 8: Ansicht FL.Nrn. 504/2, 505 und 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Nordosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 9: Ansicht FL.Nrn. 504/2, 505 und 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Osten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus

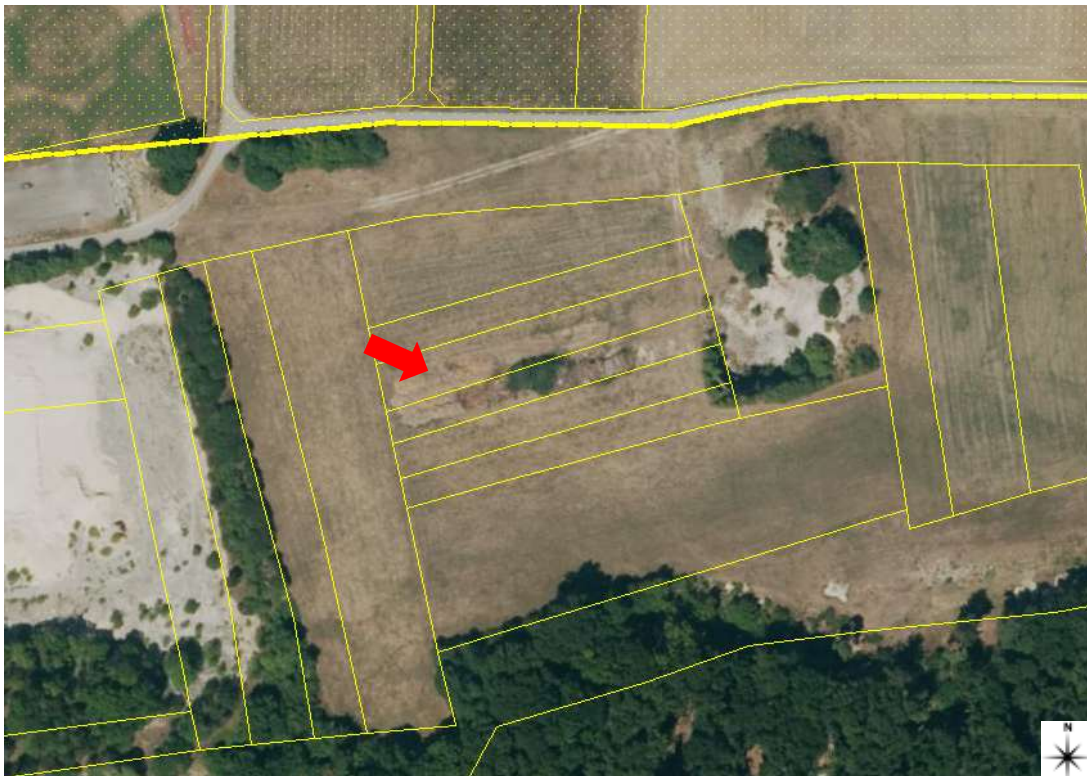


➔ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 10: Ansicht Fl.Nr. 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Südosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus

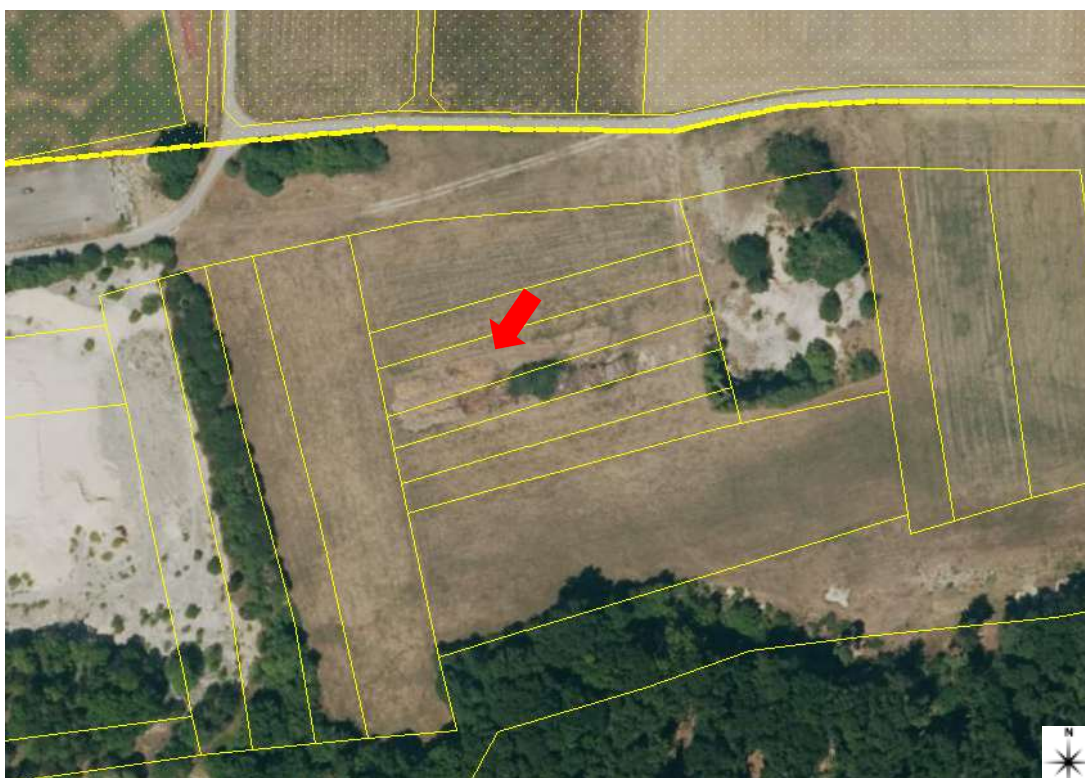


 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 11: Ansicht Fl.Nr. 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Südwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus

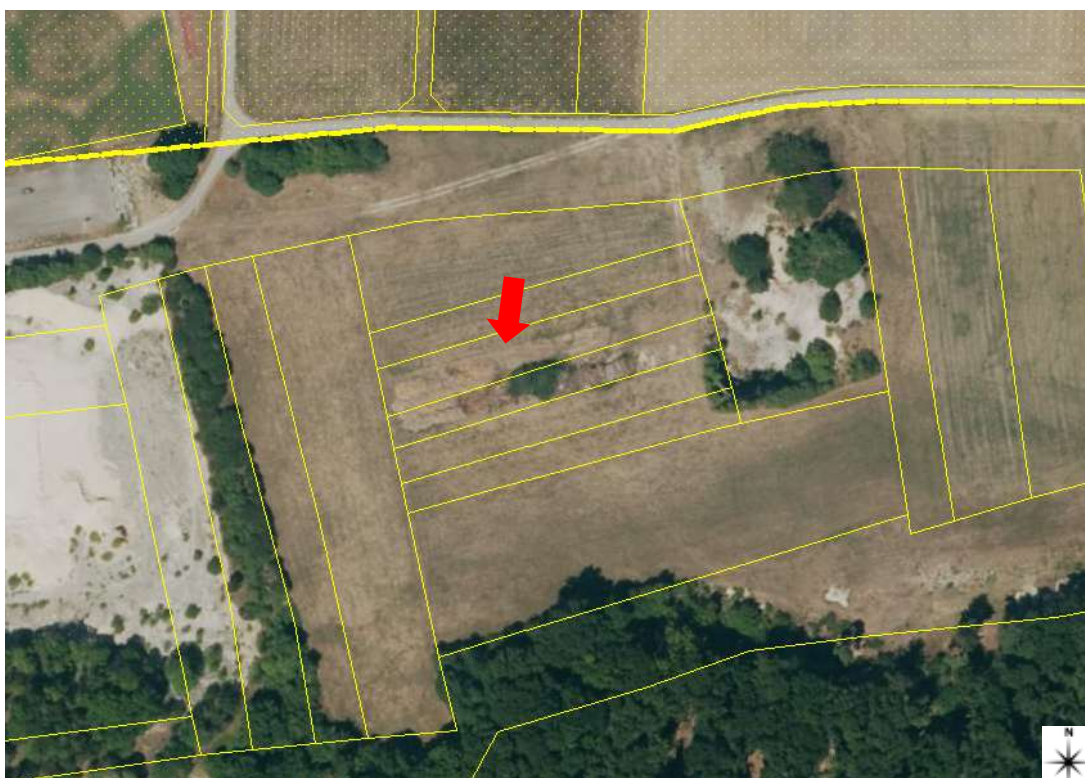


 **Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme**



Bild 12: Ansicht Fl.Nr. 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Südwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus

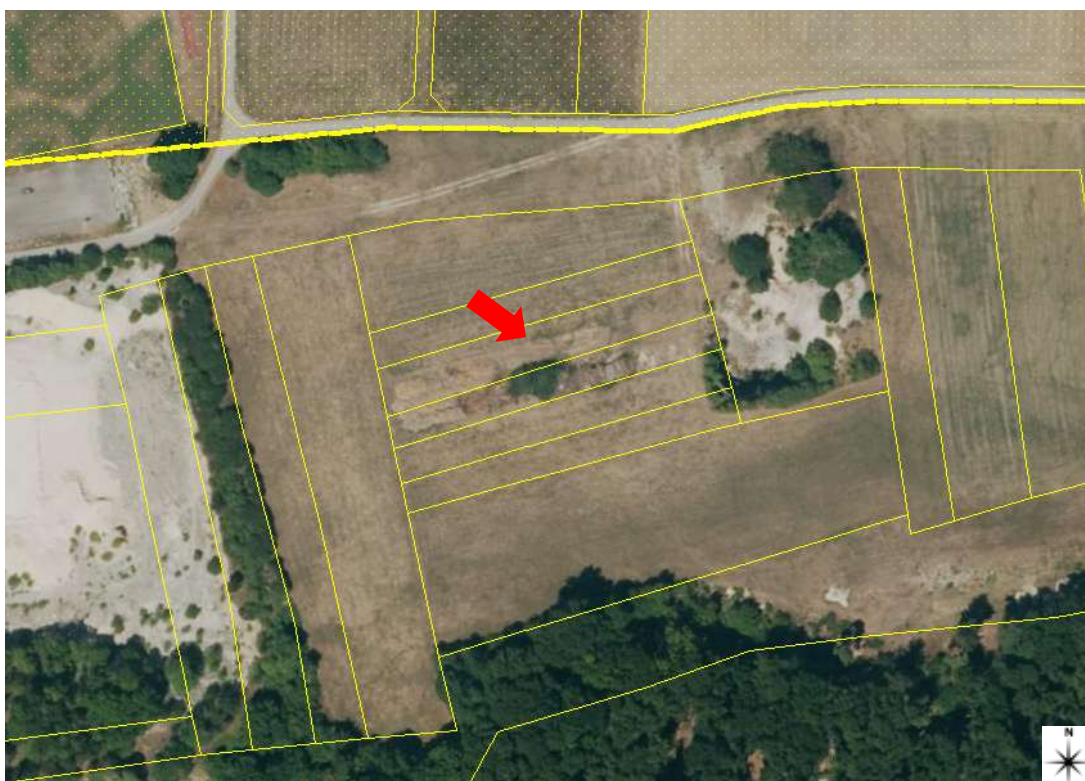


 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 13: Ansicht Fl.Nr. 506, Gmkg. Schernfeld, Blick Richtung Südosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 14: Detailansicht der geringen Bodenaufgabe auf Fl.Nr. 506
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins