

DGK mit Markierung des Flurstücks in einem dreierartigen Grundbereich



1. miM, G – „moldanubische Serie“: Mit einer östlichen Einbauchung (gelblich – grau punktiert) liegt ca. $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{3}$ des Grundstücks in einem geologischen Bereich eines „Miozän“³ – verbal: ein kiesführender Hügelgrund; Zum Besichtigungszeitpunkt erscheint dieser Kartierungsbereich sichtlich trocken.
2. miNV, G – „nördliche Vollschotter-Abfolge, Mergel“: Der anteilig größte Grundbereich ist kartografisch (gelb-grün, leicht schraffiert) als Bestandteil eines Ton-, Schluff-, Sand- und/oder Mergel- Grundes ausgewiesen. Zum Besichtigungszeitpunkt erscheint dieser Kartierungsbereich ebenfalls trocken. (Auf der Westkante des Flurstücks verläuft ein Drainage-Graben).
3. „ta – „Talfüllung“: Der südliche, zum Feldweg / Talsenke auslaufende Teil (weiß) ist als lehmig bis sandig und zum Teil ebenfalls als kiesführend ausgewiesen.

Die Ingenieurgeologische Kartierung zeichnet die Grundsubstanz lediglich im ersten, östlichen Bereich (miM, G) der Hauptmasse als sehr tragfähigen Untergrund.

Generell ist ein Keshügel anzunehmen, der im westlichen Auslauf, in Talrichtung Schleifmühlbach, an Stabilität verliert. Der Untergrund dieses schmalen, genügend östlich liegenden Flurstücks ist „grundsätzlich“ als stabil und tragfähig anzunehmen.

3 „Tertiärer Miozän der Moldanubischen Serie“ – „Braunauer Trog“ als Teil des Donau-Großraums zwischen Isar und Inn



3.5.4.2 Boden (-kartierung)



Übersicht Bodenkarte (DBK, 1:25.000) Flecken-Markierung (rot) des Flurstücks



Boden / Basis im Gesamtbereich des Grund-/Flurstücks



Bodentyp „48a“: Kartierungsgemäß ist für den Gesamtbereich des Grundstücks „fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)“ gegeben. Die tatsächliche, praktische, amtliche Bodenerfassung vor Ort (1986) bestätigt den grundsätzlichen Bodenaufbau und zeigt die weiterführenden Details eines tatsächlich ausgeprägten Gartenbodens.

3.5.4.3 Bodenschätzung

Die amtliche landwirtschaftliche Bodenschätzung erfasst forstwirtschaftlichen (bestockten) Boden i.d.R. nicht. Die vorliegende Kulturfläche am südlichen Hügelfuß, aufgehend in Richtung Norden bis einschließlich mittiger Hügelkuppe, zeigt einen Grünlandbereich mit quer laufender Wasser-Ader im mittigen Bereich (der Bewertung):

Siehe die gelb gepunkteten Markierungen der nachstehenden Auszüge/Vergrößerungen aus der Bodenschätzungskarte von 1986.



Gemäß Grundkarten sind dem Bewertungsbereich drei Bodenbereiche zuordenbar
a) „L4Lö“, b) „LIII3“ und c) „Wasser“; zwei der drei Bereiche sind qualifizierbar:

- a) „L4Lö“: Kulturart Acker der Bodenart Lehm in der Zustandsstufe 4 der Entstehungsart Löß (Lockersediment aus Windablagerungen); Wegen anzunehmender Geringsfügigkeit erscheint der mittige, ostseitige Bauchbereich eines starken, ackerfähigen Lehm-/Lößlehmbodens im tragfähigsten Bereich unkartiert. In Anlehnung an die dargestellten Grundkarten kann dem Bereich ein Flächenanteil von ca. 600 m² zugemessen werden. Die Ackerzahl wird aus dem Ackerschätzungsrahmen (73 – 65 AZ in der Zustandsstufe 4) auf Basis von Ostseite und Neigung mit 65 Punkten angenommen. Die anteilige Ertragsmeßzahl beträgt somit 390 EMZ.
- b) „LII3“: Kulturart Grünland der Bodenart Lehm der Bodenstufe III der Klimazone b der Wasserverhältnisse 3; Auf Basis des Grünlandschätzungsrahmens der amtlichen Bodenschätzung ergibt sich eine Grün-Land-Zahlen – Spanne von 41 – 34 GLZ. Auf Basis des betreffenden überwiegenden westlichen bis südlichen Flurstückbereichs ist ein Mittelwert von 38 GLZ bzw. eine Ertragsmeßzahl von 465 EMZ für einen Flächenanteil von ca. 1.200 m² zurechenbar.
- c) „Wasser“: Die kartierte Wasserader im mittigen Querverlauf des Flurstücks ist als potenzielle Bewässerungsquelle der Gartenwirtschaft separat zu wägen.

In der Summe kann dem ca. halben Tagwerk großen „Garten in Südhanglage“ eine kalkulatorische Ertragsmeßzahl von 855 EMZ zugrunde gelegt werden.

Für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (≠ privater Gartenbau / Freizeitfläche) wurden zuletzt landkreisweit pro 100 EMZ im Durchschnitt 2.746 Euro bezahlt. Im Falle einer Freilegung zu rein innerlandwirtschaftlicher Nutzung errechnen sich für das Flurstück auf Basis seiner innerlandwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit 23.478,30 Euro. Für den durchschnittlichen Hektar FdIN wurden zuletzt 142.633 Euro bezahlt.



3.6 Grundstück, Eckdaten des Flurstücks

- Größe.....: 1.840 m² [gemäß ALB]
- Zuschnitt / Maße: längliches, annähernd rechteckiges Grundstück mit einer mittleren Länge von ca. 100 m, mittlere Breite \approx 18 m; siehe Plan- und Fotodarstellungen.
- Navigation.....: Stieberg 7, 94419 Reisbach
- Flur: „Gemeindeteile“ von Niederreisbach; ursprüngliche Parzellen zur Ergänzung des jeweilig bewirtschaftenden Markt-Anrainer.
- Kulturart/Nutzung: Grünland / Freizeit-, Obst- und Gemüsegarten; „Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche“ tat. Nutzung/Kataster.
- Vegetations-/HauptnutzZ.: April/Mai – Oktober/November; 6 – 7 / 12
- Bodengestalt / -art: Südhanglage auf 448 – 437 m Seehöhe; \emptyset 9,7 % Gefälle – im Wesentlichen drei differenzierbare Bereiche des länglichen Grundstücks: a) relativ ebenes Plateau der nördlichen Hangkuppe mit Wiesen-/Grünflächen-Vorplatz der Zufahrt und großer Wiesen-Freifläche im inneren, umzäunten und bestockten oberen, nördlichen Eingriff; b) mittiger Blumen- und Gemüsebeetbereich mit Wasserader; Grüngutlager, Wasserbehälter; c) stärkere Absenkung im unteren mit Terrassen abgestuften Bereich (siehe Gelände-Relief) mit Lager/Feuerstelle.
- Mittlerer Boden mit lehmig-sandiger Deckschicht mit unterschiedlichen Kultivierungszuständen; \emptyset GLZ: 46
- Ertragsmeßzahl (EMZ).....: 855; (kalk. \emptyset 46,47 Grünlandzahlen)
- Erschließung.....: doppelt erschlossen;
1. Nordseite / Flst. Nr. 510/2 = kommunale Zuwegung



auf dem Stieberg-Kamm zu den Einzel-Wohnstellen der Hs. Nrn. 6 & 7 sowie zu den Gärten und sonstigen Parzellen abgehend von der Staatsstraße Simbach, (bis zum Flst. Nr. 438 = 245 lfd. Meter Wegfahrt); Der öffentliche Weg ist nicht „abgemarkt“ aber voll nutzbar und für die Anlieger (mitsamt Bewertungsobjekt) für alle notwendigen Fahrzeuge/Befahrungen voll nutzbar.

2. Südseite / Flst. Nr. 510/3 = kommunale Fahrt Stieberg-Mosshäusln in den Unterhang / Talsohle zur Wirtschaftsstelle Hs. Nr 10 als Nachlieger zum Bewertungsobjekt, abgehend von der Staatsstraße auf Höhe Stieberg 5a bis zur ersten Objekt-Ecke (S/O) ca. 250 lfm; ebenfalls nicht abgemarkt.

- Erschließbarkeit.....: Strom (E-ON), Telefon (Telekom), Wasser (WZVB), Abwasser (AZVB) liegen in mittelbarer Nachbarschaft (Stieberg 7) Flurstücksecke (438) / Flurstücksecke (Stieberg 7) ≈ 25 lfm (abschüssig);
- Bewirtschafter: Besitzer / Flst. Nr. 437 = westseitiger Nachbargarten (mit diversen Gebäuden auf seiner Westflanke)
- Bestockung.....: tart. Ahorn, am. Linde, Spitzahorn, Ludwigseiche, Traubeneiche, Scheinakazie (Alt-/Grenzbaum / SO-Ecke), Vogelbeere, Nordmantanne, Lärche, Kirsche auf der ostseitigen Außenflanke;
- Außenanlagen.....: Einzäunung (s. Fotos) mit Flechtzaun, Strauch-/Baumwerk; großes hölzernes Einfahrtsgatter. Bodenterrassen, Lagerfeuerstelle; Drainagegraben/Westflanke.
- Bau-/Planungslasten.....: nicht bekannt;
- Altlasten: nicht ersichtlich, nicht bekannt;



3.7 **Beurteilung**

3.7.1 **Status**

Für die Grundstückstaxierung ist mit entscheidend – *wertbeeinflussend* – ob der Ist-Bestand oder ein fiktiver bau- und/oder naturschutzrechtlicher Soll-Zustand des Grundstücks zu berücksichtigen sind.

Im Bestand handelt es sich um ein zweifach erschlossenes, durchgängig etabliertes und kultiviertes Grundstück, eine langjährige Kulturfläche des nicht erwerbsmäßigen Kleingärtnerischen neben und zusammen mit einem ausgeprägten und umfanglich bebauten Nachbargrundstück zur Freizeit-/Wochenendnutzung (Flst. Nr. 437).

Die kommunalen Wege sind nicht abgemarkt und zeigen kartografisch, zu Zwecken der größt-möglichen Nutzung der Wirtschaftsflächen des Geländes durch die Anlieger, lediglich schmal skizzierte Streifen von 1,x – 2,y Meter Breite. Neben dem generellen Zufahrtsrecht (inkl. Notwegerecht) darf vermessungstechnisch angenommen werden, dass im Falle einer tatsächlichen Durchmessung und Abmarkung der betroffenen hügeligen Stieberg-Areale, zwischen den Feldfahrten und den nachliegenden Gewannen, wesentlich breitere Wege (als bisher gestrichelt) entstehen, da die Hügelkonturen mehr effektive Fläche aufweisen als die Planebene, wodurch die Kataster-Flächen-Angaben leicht zu erfüllen sind und die vorhandenen Flächenüberschüsse bei Bedarf die Fahrten stärken.

Die Abgrenzungen und die beschriebenen sonstigen Ausprägungen verweisen auf vormalige Holzungen und/oder Obstanger in Südhanglage, re-etabliert und fortgeführt in den Nachkriegsjahren mit ebensolcher Nutzung zzgl. weiteren Abgrenzungen und baulichen und nichtbaulichen Wochenend-Anlagen und Nutzungen. Es handelte sich ursprünglich um Flächen zur Selbstversorgung (überwiegend Holzungen) für die Tal-Anrainer.

Gemäß der ursprünglich geltenden Bayerischen Bauordnung (nach § 6 Abs. II a) und b) 1.) ist in Märkten und auf dem Lande eine *baupolizeiliche Genehmigung* nicht erforderlich; *für offene oder nur mit Latten und dergleichen geschlossene Schupfen, Holzhütten und Remißen für gewöhnliche Schweineställe und für sonstige Bauten ohne Feuerungsanlagen mit nur einem Geschosse und höchstens 70 qm Grundfläche...*



In vergleichbaren Fällen der 50er Jahre wurden Strafbefehle amtsgerichtlich abgelehnt, mit dem Hinweis, dass bauaufsichtliche Genehmigungen gem. BayBO nicht erforderlich sind.

Im landschaftsplanerischen Leitbild der Marktgemeinde ist der Bewertungsbereich „...ohne Bedeutung für die landwirtschaftliche Gebietskulisse...“ dargestellt.

3.7.2 Gärten und bauliche Anlagen im Außenbereich

Es handelt sich um bauliche und nichtbauliche Anlagen in der „freien Landschaft“ – fernes Gartenland, wohnungsfernes Gartenland im Außenbereich – welche ohne die nach dem aktuell erhobenen Bau- und Naturschutzrecht hierfür erforderlichen Genehmigungen errichtet wurden und genutzt werden.

Nach dem anfänglich der 60er Jahre im Baugesetzbuch (BauGB) geregelten Bauplanungsrecht gehören vergleichbare bauliche und nichtbauliche Anlagen der vorliegenden Art in der Regel nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft.

Als sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB sind sie häufig unzulässig, weil sie öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen. Gemäß der heute vorherrschenden Meinung führt ihre Errichtung zu einer städtebaulich unerwünschten Zersiedelung, Zerstückelung und Verdrängung der freien Landschaft und mindere erheblich deren Erholungswert für die Allgemeinheit.

Für die Errichtung baulicher Anlagen und die Anlage von Gärten in der freien Natur ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Sie darf in der Regel nur erteilt werden, wenn das Vorhaben den Naturgenuss nicht stört oder wenn überwiegende Gemeinwohlgründe dies rechtfertigen.

Maßgeblich für die Beurteilung sind hier die tatsächlich vorhandenen und aufeinander folgenden baulichen und nichtbaulichen Anlagen. Ob diese genehmigt worden sind, ist unbeachtlich, wenn sie in einer Weise geduldet werden, die keine Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben.



3.7.3 Qualitative Beurteilung

Im vorliegenden Falle werden die baulichen Anlagen seit der Begründung des neuen Bundesbaugesetzbuches, aber mindestens seit den 70er Jahren, also seit mehr als 50 Jahren geduldet.

Es sind keinerlei Beseitigungsverfügungen bekannt, womit *konkludent*, relativ zum eigenen Handeln und Unterlassen des Marktes und des Kreises, angenommen wird, dass von einer Beseitigung der Gartenanlage abgesehen werden kann und folglich eine Beseitigung bewertungstechnisch außer Betracht zu lassen ist.

Materiellen Bestandsschutz genießt eine bestehende Anlage, wenn sie seit ihrer Errichtung oder Einrichtung zumindest für einen nicht unerheblichen Zeitraum mit dem materiellen Bau- und Naturschutzrecht vereinbar war. Insoweit ist die Rechtmäßigkeit von Anlagen nicht nur nach dem für die Errichtung, Einrichtung oder Änderung maßgebenden Recht, sondern auch nach zwischenzeitlichen Rechtsänderungen und nach neuem Recht zu prüfen; es ist jeweils die den Betroffenen günstigste Regelung zu berücksichtigen. (BVerwG, Urt. vom 31.07.1964, BRS 15 Nr. 117)

Bestandsgeschützt ist nur eine Anlage in der Funktion und Nutzung und in dem Umfang, wie sie genehmigt wurde oder hätte genehmigt werden können. (BVerwG, Beschl. vom 27.07.1994 (BauR 1994 S. 738).

Auch weil die bestehende Anlage gemäß der Alt-BayBO genehmigungsfähig war und sich die Eigenart des Objekts mit Altbäumen etc. anpasst, wird auf absehbare Zeit bewertungstechnisch ebenso der weitere Bestand der Alt-Gartenanlage angenommen.

Der ökologische Wert relativ großer Gärten der vorliegenden Art ist regelmäßig (im Punkteverfahren der Kompensationsverordnung) höher als der der ldw. Nutzung (z.B. des Futterbaus). Beispielhaft zeigt der ebenfalls höherwertige Feldgemüsebau auch diese Relationen von Sonderkulturen/Sondernutzungen auf.



4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 438, Gemarkung Niederreisbach (Landau/Isar) zu ermitteln.

Aufgrund der geschilderten Lagemerkmale, der fehlenden bzw. nahezu bedeutungslosen innerlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit und insbesondere aufgrund des vorherrschenden Altbaumbestandes sowie den sonstigen Ausprägungen ist der oben definierte Bereich in das relative Wert-Segment der Garten und Freizeitgrundstücke einzuordnen.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Bestand intern segmentiert ist und insbesondere auch das untere Segment, das südlichste Areal des nach Norden ansteigenden Grundstücks, aufgrund der bestehenden Erschließungen und Erschließungsmöglichkeiten durch den Markt und die Ver- und Entsorger sowie via Staatsgrundstücke gesichert erscheint. Ebenso ist die Erschließung in der Leitplanung des Marktes gesichert. Demzufolge ist das Grundstück jederzeit in eine nördlich erschlossene und eine südliche erschlossene Parzelle und mehr aufteilbar.

Diese Betrachtungs- und Vorgehensweise entspricht der Teilungsfreiheit. Mit dem Inkrafttreten des EAG Bau sind Teilungsgenehmigungen nicht mehr erforderlich. Es herrscht Teilungsfreiheit solange durch die Teilung eines Grundstücks keine rechtswidrigen Zustände entstehen.

§ 19 Abs. 1 BauGB: *„Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, daß ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.“*

Nach dem BauGB in der aktuell geltenden Fassung bedarf die Teilung des Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit nicht mehr kraft Gesetzes einer Genehmigung. Dementsprechend wird in der vorliegenden Taxation der Zerschlagungswert, also der Wert der Einzelteile als höchster gemeiner Wert angenommen.



4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

Entsprechend § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertermittlung stehen gemäß der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen (ImmoWertV 2022) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34) und das Sachwertverfahren inkl. Bodenwertermittlung (§§ 35 – 45) zur Verfügung. Die genannten Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen für die Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Aufgabe des Sachverständigen ist es, das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(Auf bewertungsrechtliche Ausführungen ist gemäß Wertermittlungsrichtlinien soweit wie möglich zu verzichten. Die theoretischen Anmerkungen beschreiben die praktische Vorgehensweise für jedermann nachvollziehbar.)

4.1.2 Wahl der Bewertungsverfahren

Im vorliegenden Fall ist ein Garten im Außenbereich von Reisbach zu beurteilen. Nach den einschlägigen Vorschriften der Wertermittlungsverordnung und den Empfehlungen der Wertermittlungsrichtlinien ist dessen Bodenwert in aller Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.



Da derartige Grundstücke im Bewertungsbereich „Seltenheitswert“ haben und i.d.R. nicht zum Kauf aber regelmäßig in ersatzweisen Klein-Anlagen zur Pacht angeboten werden, ist der Pachtwert der Sache von vergleichsweiser Bedeutung.

Die Abbildung des Verkehrswertes erfolgt deshalb im vorliegenden Bewertungsfall aus den im Sach-/Vergleichswert- und im Pachtwertverfahren zu ermittelnden Werten.

4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich ermittelt werden (vgl. § 24 ImmoWertV 2022). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§ 16, Anlage 5 ImmoWertV 2022) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

4.2.2 Wertableitung Grund und Boden

Das hier zu beurteilende Flurstück hat einen Qualitätszustand, bei dem keine Entwicklung zu einer höherwertigen Nutzung (Bebauung) vorstellbar ist bzw. rein spekulativ ist. Die außerlandwirtschaftliche Nutzung wird geduldet. Eine weiterführende Erschließung (z.B. Wasser-/Abwasser-Anbindung und „Elektrifizierung“) zu Zwecken der zeitgemäßen Bestandsnutzung erscheint darstellbar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau weist keine Bodenrichtwerte für getrenntes, separat im Außenbereich liegendes,



privatwirtschaftliches Gartenland mit der tatsächlichen Nutzung „Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche“ aus.

Es verbleibt die Möglichkeit, sich dem wahrscheinlichsten Wert über indirekte Vergleiche mit Vergleichsweisen zu nähern.

Bodenrichtwert Landwirtschaft 2022: Ein qualifizierter Richtwert liegt nicht vor.

Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2020: Die Agrar-Statistik für Bodenwerte 2022 steht noch nicht zur Verfügung. Ebenfalls fehlt die Veröffentlichung des Marktgeschehens 2021.

Der aktuell verfügbare Kaufwert von 2020 qualifiziert für 142.633 Euro pro Hektar bei einer mittleren Bonität von 5.194 Ertragsmeßzahlen bzw. 52 Bodenpunkten / Ackerzahlen für eine durchschnittliche Veräußerungsflächengröße von 1,55 ha.

Kaufwerte für Bauland (insgesamt) / Sonstiges Bauland⁴ 2020:

Bauland, insgesamt DGF-LAN, 2020: 112,33 €/m² (Ø Größe: 948 m²)

Sonstiges Bauland DGF-LAN, 2020: keine Angaben

Bauland, insgesamt Reisbach, 2020: 85,69 €/m² (Ø Größe: 955 m²)

Sonstiges Bauland Reisbach, 2020: keine Angaben

Bauland, insgesamt Bayern, 2020: 249,22 €/m² (Ø Größe: 1.366 m²)

Sonstiges Bauland Bayern, 2020: 92,98 €/m² (Ø Größe: 4.131 m²)

Die bayernweite Statistik zeigt für Sonstige Flächen ein Wertverhältnis von 37,31 zu 100 (Bauland, insgesamt) bei einem Größenverhältnis von ca. 3/1.

⁴ Definition „Sonstiges Bauland“: Zum sonstigen Bauland gehören Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen: Als Freiflächen gelten unbebaute Grundstücke, die als Gartenanlagen, Spielplätze, Erholungsplätze und Ähnliches dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche von den Gemeinden ausgewiesen sind. Werden Flächen, die bisher zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörten, als Freiflächen ausgewiesen, aber weiter land- und forstwirtschaftlich genutzt, so werden diese Flächen in der Statistik der Kaufwerte für Bauland nicht berücksichtigt.



Für einen ausgewogenen Bodenmarkt wurde in der Vergangenheit ein Boden-/Bauwert-Verhältnis von eins zu eins angenommen, d.h. ein 100.000 DEM – Grundstück wäre bei einer Bebauung mit mehr als 100.000 DEM unverhältnismäßig überbebaut nicht mehr für Jederman erschwinglich“ und derart weniger marktgängig. In der Umkehrung wurde der Baurechtsanteil regelmäßig als halbwertig angenommen, d.h., für nicht bebau-bare Flächen im Baulandbereich wurde der fehlende Baurechtsanteil mit ca. 50 Prozent Abschlag veräußert; z.B. bei Zukauf von ldw. Randflächen zwecks Hausgartenerweiterung.

In Anlehnung an reguläre Verhältnisse wird unter Berücksichtigung des fehlenden Baurechts, der Ortsferne und der Größe des Gartens, relativ zu den Vergleichsgrundstücken der Landes-Statistik, ein Vergleich per Kaufwerte nachvollziehbar.

Nach der empirischen Studie von *Schulz-Kleeßen*⁵ bewegen sich die Relativzahlen für vergleichbares „Begünstigtes Agrarland“ im Verhältnis zum baureifen Land in einer Spanne von 2,85 % bis 3,71 %; d.h., das Doppelte bis Dreifache von Agrarland⁶:

Befragung Gutachterausschüsse						
Relativzahlen im Bezug zum Baureifen Land						
(Als Mittel aus allen Relativzahlen der einzelnen Gutachterausschüsse)						
	%	%	%	%	%	%
	Ackerland	Begünstigtes	Bauerwartungs-	Rohbauland	baureif G und I	baureif EFH
1996	1,04	3,71	19,76	45,26	56,03	100,00
1997	0,89	2,85	26,24	58,65	57,58	100,00
1998	1,34	3,29	21,51	45,90	54,18	100,00
1999	1,16	2,92	20,52	40,64	67,52	100,00

Als „Begünstigtes Agrarland“ sind (in Anlehnung an 4 Abs. 1 Nr. 2 der alten WertV) Flächen der vorliegenden Art zu bezeichnen, für die aufgrund von Lage, Nutzbarkeit und außerlandwirtschaftlicher Nachfrage, Bedarf besteht. Kaufpreise für wohnungs-fernes Gartenland im Außenbereich weisen eine Abhängigkeit von der Flächengröße und dem Wertniveau der nächsten, größtenrelevanten Siedlung auf. (Die nächste größenrelevante Siedlung ist die Hauptortschaft Reisbach und die übernächste größenrelevante Siedlung ist die Kreisstadt Dingolfing als hauptsächlicher Käuferbereich).

⁵ Schulz-Kleeßen, Wolf-Eberhard, Der Sachverständige, April 2002, S. 105 – 108;

⁶ Mit der monetären Zentralisierung und Inflation der Euro-Währung sind die vorher festgestellten Ackerland-/Bauland-Relationen (in Prozent) von Schulz-Kleeßen vor allem in noch relativ günstigen Bodenpreis-Regionen hinfällig. Im empirischen Abvergleich erscheinen die inneren Relationen nach wie vor gültig und bezugsfähig.



Empirische Untersuchungen haben Wert-Relationen zwischen dem Zwei- bis Sechsfachen zum umliegenden landwirtschaftlichen Kaufwert ermittelt. Z.B. ergaben Auswertungen der Kaufpreissammlung des GAA Gütersloh, dass für die im Außenbereich gelegenen Gartenflächen durchschnittlich das Doppelte des jeweiligen Ackerlandpreises bezahlt wurde. Zu ähnlichen Relationen kamen Untersuchungen des diesbezüglichen Finanzamtes Eggenfelden. Zur Anpassung an die begünstigte Nutzungsklasse ist demzufolge ein Aufschlag von ca. 100 % marktüblich.

4.2.3 Vergleichswerte und -faktoren

Zum Vergleich bietet sich der qualifizierte innerlandwirtschaftliche Kaufwert von 14,26 €/m² an. Er ist noch an die individuellen Qualitäten des Grundstücks anzupassen. Eine Bodenpreis-Inflationsanpassung erfolgt nicht, weil die Fläche für die preistreibenden Segmente der sog. erneuerbaren Energien zu klein ist und hier zudem regulär genehmigungspflichtige Freilegungskosten und Wiederanpflanzungskosten auf Ersatzflächen beinhalten würde.

Zum Abvergleich, als Anhaltswert, bietet sich das Wertverhältnis Bauland / Sonstiges Bauland an, wobei der generell fehlende Baurechtsanteil in Abzug zu bringen ist.

Um zu einem praktisch abgestützten Ergebnis zu kommen werden sowohl beide Kaufwert-Verhältnisse betrachtet als auch ein nachvollziehbares Pachtwertverfahren durchgeführt.

Die genannten bzw. zu benennenden, vom fiktiven Vergleichswert abweichenden Einflussfaktoren werden in der Bodenwertfindung durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Die Höhe der *sonstigen Korrekturen auf empirischer Basis*⁷ bezüglich der betreffenden Flächenbereiche sind den nachstehenden Aufstellungen zu entnehmen.

⁷

Ansatz auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:

Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %).

Klaus Bernhard Gablenz, Rechte und Belastungen in der Grundstückswertermittlung, Systematische Erfassung wesentlicher wertbeeinflussender Faktoren, 4. Auflage, Verlag Rudolf Müller, Köln 2008.



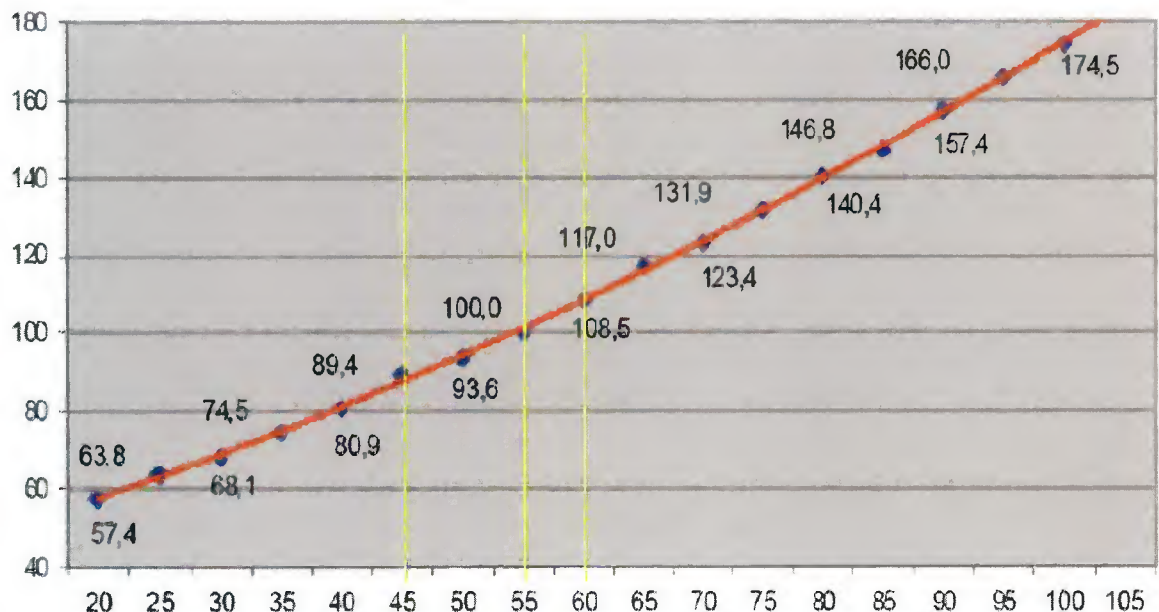
4.2.3.1 Anmerkungen zur Einwertung der Bonität

Als Bezugs- und Abgrenzungskriterium dienen im Rahmen der Bodenschätzung repräsentative Musterstücke. Auf Basis der tatsächlichen Veräußerungen sowie der Kompensationsverordnung sind für den Basiswert durchschnittliche Wertzahlen von 58 BP (Grundzahl / Reinertragsverhältniszahl) oder Ertragsmeßzahlen (EMZ) von Ø 5.800/ha Ackerland anzunehmen.

Zum direkten Vergleich der Bonität wird auf eine empirische Auswertung über den Einfluss der Bonität auf den Kaufpreis aus dem mitteldeutschen Raum zurückgegriffen:

Abhängigkeit des Bodenwerts von der Bonität

(y-Achse = Umrechnungskoeffizient, x-Achse = Wertzahl)



In der gewählten Darstellung wird der Wertzahlenbereich von 52,5 Bodenpunkten im Mittel mit ca. 100 vergütet. Aufgrund einer nahezu Geraden im fraglichen Bereich von 47 GLZ (re. Objekt) – 58 (re. Vergleichswert / Kaufwert) erfolgt die lineare Umrechnung: $47/58 = 0,81$; Gerundet sind 20 % Qualitäts-Abschlag anzunehmen.



4.2.3.2 Anmerkungen zum Werteinfluss Gelände

Wesentlich für jegliche Nutzung ist die Hangneigung. Gute Böden liegen i.d.R. in der Ebene. Mit zunehmenden Steigungsgraden wandelt sich die Nutzung hin zum Grünland, Nur-Weideland und in den Extrembereichen zur dauerhaften Bestockung.

Bei unterschiedlich ausgeprägter Hangneigung bestimmt man die durchschnittliche Hangneigung über Anzahl und Dichte der Höhenlinien. Im vorliegenden Fall ist die Gefällstufe < 1 , und sie ist wesentlich kleiner im oberen Hauptsegment. Die mittlere Gefällstufe des vorliegenden Erzeugergebiets ist mit 1,1 ausgewiesen. Der Einfluss auf die Reinertragsverhältniszahl wird deshalb als vernachlässigbare Größe und mit der individuellen Bonität / Grünlandzahl als berücksichtigt angenommen.

4.2.3.3 Anmerkungen zur Einwertung der Lage / Ortsnähe

Flurstücke, die innerhalb der Qualität Agrarland einzustufen sind, sind nach ihren Eigenschaften, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwendungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen einzuwerten.

Da es sich beim Ackerland/Grünland um Flächen der Landwirtschaft handelt, deren Lage in Ortsrandnähe Vorteile mit sich bringt, die die konkrete Bewirtschaftung und die sonstige Entwicklungshoffnung betreffen, ist dies zu berücksichtigen. Ein Distanzvorteil schlägt sich i.d.R. auch im Verkehrswert (= Marktwert) nieder.

Auf empirischer Basis wird auf folgende Umrechnungskoeffizienten (k) zur Berücksichtigung der Entfernungsunterschiede abgestellt:

$$k = \text{Entfernung [km]}^{-0,106}$$

Die der Funktion zugrunde liegenden Vergleichswerte sind reine Flächen der Landwirtschaft, ohne Entwicklungserwartungen.

Kalkulatorische Orts-/Bebauungsrandentfernung:

Die Entfernung zwischen Flurstück und Bebauungsrand liegt bei ca. 1,2 km.

→ Ortsrandlage-Faktor 1,2 km = 0,980859; rd. 2 % Abschlag / Ortsferne



4.2.3.4 Grundstücksgröße, (ortsferne)

Je kleiner ein Flurstück ist, umso höher ist sein relativer Wert (pro m²) und umgekehrt. In Hochpreisregionen ist die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße stärker als in mittleren und niedrigeren Preisregionen. Hilfsweise wird die empirische Sprengnetter-Formel herangezogen:

Zur Abhängigkeit des Agrarlandwertes von seiner Größe entwickelte SPRENGNETTER für ortsrandferne Grundstücke ($\geq 0,8$ km) folgende Funktion:

$$k = 1,06 \times \text{Fläche [ha]}^{-0,08}$$

k = Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizient für Flächen bis 2 ha

Bei Flächen über 2 Hektar Größe geht die Funktion in eine Gerade über, weil der Vorteil eines größeren Schlags durch den absoluten Preis wieder aufgehoben wird.

→ Größenfaktor-Faktor, ortsrfern = 1,2137; rd. 21 % Zuschlag / Größe

4.2.3.5 Anmerkungen zur Ausprägung; Form/ Zuschnitt, Ausrichtung, Oberfläche

Die beschriebene Flurstücksgestalt könnte in positiver Anlehnung an die Skala Gablenz in der Summe als gut „vertretbar“ mit einem summierten Zuschlag von dreimal + 5 % (aus der Spanne von 5 % – 20 %) gleich 15 % als berücksichtigt angenommen werden. Die Ausprägung der vorliegenden Grünfläche wird jedoch mit dem Eingang der Wertzahlen in die Wertermittlung als berücksichtigt angenommen.

4.2.3.6 Anmerkungen zur Erschließungslage

Die beschriebene nordseitige Anfahrt (auf den eigenen Wiesen-Vorplatz) sowie die südseitige kommunale Erschließung per befestigtem Schotterweg wird in positiver Anlehnung an die Skala Gablenz wortwörtlich als „vertretbar“ mit einem mittleren Zuschlag von + 5 % (aus der Spanne von 5 % – 20 %) angenommen; die Nähe zu den Versorger-Anlagen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) ebenfalls mit + 5 %. Summe: + 10 %.



4.2.3.7 Anmerkungen zum Werteinfluss Kaufkraft

Der örtliche Kaufkraft-Faktor von 0,55 liegt beachtlich (– rd. 37 % –) unter der kreisweiten von 0,87. Der allgemeine Kaufwert für Bauland liegt ebenso beachtlich (23 %) unter dem kreisweiten Kaufwert. Die Differenz zwischen prozentual geringerer Kaufkraft und Kaufwert (rd. 14 %) wird als Schmerz-Toleranz im Eigenheim-Bereich angesehen. Im Freizeitbereich erscheint diese „Toleranz“ fraglich, womit mangels weiterführender Kenntnisse/Vergleichsdaten auf einen gemittelten Kaufkraft-Abschlag von 30 % abgestellt wird (unter der Annahme eines nahezu linearen Verlaufs im engen Spektrum des örtlichen Bodenmarkts).

4.2.3.8 Anmerkungen zum Werteinfluss Verpachtung

Das Flurstück erscheint vom westlichen Nachbar in dessen Erschließung mitgenutzt und tlw. mit bewirtschaftet, insbesondere die inneren und äußeren Grünflächenbereiche des Flurstücks erscheinen seitens des bebauten Gartens (Flst. Nr. 437) regelmäßig unterhalten (i.e. gemäht). Ein Bewirtschafter-Verhältnis erscheint zum Zeitpunkt der Bewertung dennoch nicht gegeben. Vertragliche Verhältnisse sind nicht bekannt. Eine Rückmeldung erfolgte nicht.

Aufgrund der negativen geldpolitischen Lage (mit effektiven Negativ-Zinsen) ist zum Wertermittlungsstichtag kein wertbeeinflussender Abzinsungsfaktor gegeben, auch nicht bei einer langfristigen Bindung, (welche ohnehin nicht gegeben erscheint).

4.2.3.9 Anmerkungen zum Zustand

Die Grünflächenbereiche sind unterhalten. Das innere Trenngrün erscheint vom Nachbar auch im Eigeninteresse beidseitig gepflegt. Das äußere Trenngrün wächst frei und könnte Rück- bzw. Zuschnitte vertragen. Es ist Geschmackssache. Ein negativer Werteeinfluss des beachtlichen und stellenweise exotischen Baumbestandes erscheint nicht gegeben.



4.2.4 Bauwerte

Rand-Bestockung und innere Aufstockungen sind werthaltig. Die angepflanzten Ab- und Eingrenzungen begründen den Garten-Inhalt der Beete, Terrassen und Wasserlager. Ca. 140 lfm äußerer Hain mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 8 m sowie der Innenschirm des unteren Terrassenbereichs mit Feuerstelle (+ 10 lfm) sind taxierbar. Die Wiederherstellungskosten eines vergleichbaren Hain mit Maschendrahtzaun werden, in Abhängigkeit individueller Möglichkeiten, in einer Spanne von 20 – 60 Euro pro laufendem Meter Böschung angenommen. Als Ersatzwert werden im Mittel 40 Euro pro lfd. Meter Hain angenommen, in der Summe 6.000 Euro Zeitwert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen („in Gebrauch“).

Die in der amtlichen Bodenschätzung kartierte Wasser-Ader kann mangels Erschlossenheit nur als spekulativ, aber dennoch als die Marktgängigkeit des Objekts stützendes Element, zur Kenntnis genommen werden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht ersichtlich.



4.3 Vergleichswertermittlung Gartenland / Landwirtschaftsfläche

4.3.1 Vergleichswert als „Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche“

0,1840 ha Größe, Qualitätsfaktor/Abschlag: 0,81, Ortsrandentfernungsabschlag – 2 %, Kaufkraft-Abschlag – 30 %, Größen-Zuschlag + 21 %, Erschließungszustand + 10 %,

Flurstück Nr. 438, lastenfrei;

		Bonität/m ²	
Vergleichswert Acker-Grünland		14,26 €	bei mittl. Ertragszahl 0,58
Vergleichswert je m ²	Faktor 0,81	11,56 €	Flst. Ertragszahl 0,47
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung Bemerkung
Abweichende Lageeigenschaften		-32%	-3,70 € KKF + Ortsferne
Dimension / Größe / Wirtschaftlichkeit		21%	2,43 €
Zuschnitt / Ausformung / Oberfläche		0%	0,00 € s. WZ/GZ
Erschließungszustand / Zuwegung		10%	1,16 € äußere + innere
Zustand			0,00 €
	Summe der Zu- / Abschläge	-1%	-0,12 €
Bodenwert je m²			11,44 €
2/1 Begünstigung Gartenland je m²			22,89 €

Für die ortsferne, überdurchschnittlich erschlossene bzw. erschließbare Gartenfläche (als Freizeitgrundstück) errechnet sich ein objekt-spezifischer Bodenwertanteil von 22,89 €/m²; zzgl. baulicher und nichtbaulicher Anlagen mit pauschal 40€/m im Bestand:

Boden- & Bauwert im Volleigentum, unbelastet;

Flst-Nr. 438

Gartenland	mit	1.840 m ²	zu	22,89 €/m ²	=	42.109 €
Anlagen	mit	150 m ²	zu	40,00 €/m ²	=	6.000 €

Boden- & Bauwert = 48.109 €

Boden- & Bauwert gerundet = 48.000 €

Für das kultivierte (teil-bestockte) Gartenland errechnen sich als derart begünstigte Landwirtschaftsfläche in der Summe rd. 48.000 Euro.

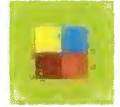


4.3.2 Vergleich Sonstiges Bauland

Das bayernweite Verhältnis, von *Sonstiges Bauland* zu *Bauland insgesamt*, ist mit einem Drittel anzunehmen. Übertragen auf die Kommunal-Statistik Reisbach ist ein mittlerer Kaufwert von 85,69 €/m² / 3 anzunehmen; = 28,56 €/m² („erschließungsbeitragsfrei“). Nach Abzug mittlerer, kreisüblicher Aufbereitungskosten / Erschließungsmaßnahmen nach BauGB (116,36 €/m² baureifes Land - 112,33 €/m² Bauland, insgesamt = 4,03 €/m²) verbleiben 24,53 €/m² Freifläche („...die als Gartenanlagen, Spielplätze, Erholungsplätze und Ähnliches dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche von den Gemeinden ausgewiesen sind.“ (28,56 €/m² - 4,03 €/m² = 24,53 €/m²);

$$24,53 \text{ €/m}^2 \times 1.840 \text{ m}^2 = 45.135,20 \text{ Euro}$$

Für das Freizeitgrundstück „Gartenland“ errechnen sich in Anlehnung an die aktuell verfügbare öffentliche Kaufwert-Statistik für Bauland in der Summe rd. 45.000 Euro.



4.3.3 Ertragswert / Pachtwert(-verfahren) als Vergleichswert

Wohnungsferne, selbständige Gärten werden regelmäßig, aber immer seltener als Freizeitgrundstücke zur Pacht angeboten. Die zunehmende Rarität verweist auf einen erhöhten Eigenbedarf sowie einen sogenannten „Verkäufermarkt“.

4.3.3.1 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen und nichtbaulichen Gartenanlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Der Ertragswert der Anlagen ist aus dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstücks abzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt (vgl. § 31 ImmoWertV '22).

Der Reinertrag ist um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten Bodenwert, der den baulichen und nichtbaulichen Anlagen zuzuordnen ist, zu vermindern. Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der Anlagen ergibt, zu multiplizieren. Der sich so ergebende Anlagen-Ertragswert ist gegebenenfalls um nicht im Verfahren berücksichtigte, den Wert beeinflussende Umstände zu erhöhen oder zu vermindern.

4.3.3.2 Jahresrohertrag

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages sind nachhaltig erzielbare Landpachteinnahmen zugrunde zu legen. Dabei sind neben der Ortslage und der Ausführung der baulichen und nichtbaulichen Anlagen die vorherrschenden Ausprägungen zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung ist die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem regionalen Markt zum Bewertungsstichtag.

Für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird eine Nettopacht, d. h. ohne umlagefähige Nebenkosten, exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Ansatz gebracht.



Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der ortsüblich erzielbaren Nettopacht durchgeführt. Mieten/Landpachten sind differenziert nach tatsächlicher Art anzusetzen.

4.3.3.3 Pacht-/Mietniveau Kleingärten

Für baumreiche Kleingartenanlagen der Metropolregion sind zum Stichtag folgende Spannenwerte recherchiert

Ø Eckdaten:

Parzellen: 50 + aufwärts

Größen: 200 – 400 qm

Pächter-Umsatz: 5 Wechsel per annum

Pacht-Entgelt: 0,35 €/m² – 0,70 €/m² jährlich (= 3.500 - 7.000 €/ha p.a.)

Nebenkosten: 0,50 – 1,00 €/qm p.a.

Bruttopacht: 0,85 €/m² - 1,70 €/m² (= 8.500 – 17.000 €/ha p.a.)

Leerstände: 0

Wartelistenzeit: 2 - 5 Jahre

Die durchschnittliche jährliche Nettopacht ist in städtischen Anlagen mit 70 Euro – 280 Euro anzunehmen. Die durchschnittliche jährliche Bruttopacht ist mit 170 Euro – 680 Euro anzunehmen; oder ca. 15 bis 55 Euro monatlich.

Aktuell ist in Dingolfing ein etabliertes, voll erschlossenes, 1.090 m² großes Garten-/Freizeitgrundstück mit Gartenhaus, Geräteschuppen etc. für eine Jahrespacht von 6.500 Euro angeboten (= 541,67 € mtl.)

Parallel dazu sind ein halbes Dutzend Suchanzeigen (in einem 30 km Umfeld von Reisbach) in den einschlägigen Internet-Portalen ersichtlich.



Das Bewertungsobjekt hat keinen Bauwert wie Gartenhaus, Geräteschuppen, Ver-/Entsorger-Anschlüsse vorzuweisen.

Es ist ca. 5 – 10 mal größer als übliche Kleingartenanlagen-Grundstücke. Bei linearer Umrechnung ergibt sich für das Gartenland der Bewertung eine Spanne von 75 – 550 Euro Monatspacht.

Im Vergleich zu Kleingarten-Anlagen unterliegt das Bewertungsobjekt keinerlei Vereinsauflagen. Es verfügt über eine Feuerstelle und Altbaumbestände, die derart in nachbarlichen Kleinanlagen nicht oder nur sehr bedingt möglich sind. Verbal: Das Gartengrundstück in der freien Flur bietet alle Freiheiten im relativ flächenstarken, relativ bevölkerungsgeringen Holzland inmitten der niederbayerischen Zentralregion Landshut mit schnellen Individual-Verkehrsrouten/-anbindungen.

Die Vegetations-/Hauptnutzungszeit ist im vorliegenden Bereich mit 6 – 7 Monaten anzunehmen. Für Freizeitgrundstücke ist sie vergleichbar mit den Staffeln für Ferienwohnungen bzw. der natürlichen saisonalen Staffelung der Jahreszeiten mit

3 Winter-Monaten geringster Nutzungsmöglichkeit,

3 Frühjahrsmonate vertretbarer Nutzung,

3 Sommer-Monate höchster Nutzbarkeit und

3 Herbstmonate vertretbarer Nutzbarkeit.

Unter Zugrundelegung der dargestellten Mietspannen für Kleingärten, unter Abzug eines 50-prozentigen Bauwertanteils, (für die fehlende Genehmigung zur Errichtung eines Gartenhauses inklusive der nahen aber im Grundstück fehlenden Anschlüsse), lässt sich eine mittlere Monatsspanne von rd. 30 Euro – 250 Euro Pacht mit einem Mittelwert (re. „vertretbar“) von 140 Euro tabellieren. Summiert ergeben sich 1.260 Euro Pacht. (3 x 30€ + 6 x 140€ + 3 x 250€ mtl.); abgerundet: 1.200 Euro vorschüssige Jahrespacht.



4.3.3.4 „Ewige Rente“ Gartenpacht

Wertermittlung einer ewigen Rente auf Basis des beschriebenen allgemeinen Pacht-Niveaus für Gartenanlagen der Freizeitnutzung:

nominaler Wert der vergleichbaren jährlichen Rentenleistung: 1.200 €

Kalkulatorische Wertsicherung der Inflation: keine (da inhärent im Grund + Boden)

Verzinsung zum Wertermittlungsstichtag: 3 % (parallel zum Zinsfuß langfristiger Hypotheken). Der ewige Rentenbarwertfaktor entspricht $100/3 (=33,33)$ (a_{∞})

Barwert: $B_{\infty} = R \times a_{\infty}$ $B_{\infty} = 450 \text{ €} \times 33,33\dots$ $B_{\infty} = 40.000 \text{ €}$

4.3.3.5 Anmerkungen Ertragswert/Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt für Gartenland/Freizeitgrundstücke keinen Liegenschaftszinssatz. Für Freizeitanlagen werden in Fachpublikationen 6 -9 % „angeboten“ bei einer „Restnutzungsdauer“ von 20 – 40 Jahren. Aufgrund der angenommenen Unvergänglichkeit des Grund- und Bodens wird der beschriebene Barwert als realer Ertrags-/Rentenwert angenommen.



5. Verkehrswert, Aussage

Die Ergebnisse aus den Bewertungsverfahren stellen sich wie folgt dar:

Vergleichswert Gartenland (günstige Nutzung von FdIN): 48.000 Euro

Vergleichswert Sonstiges Bauland (ohne Baurecht): 45.000 Euro

Vergleichswert / Pachtwert auf Basis „ewiger Verrentung“: 40.000 Euro.

Aufgrund der bisherigen öffentlichen Duldung des Areals wird bewertungstechnisch auch die künftige angenommen.

Alle drei Verfahren ergeben nachvollziehbare plausible Ergebnisse. Die Differenz liegt in den unterschiedlichen Betrachtungsweisen a) aus der höherwertigen Nutzung aus der Landwirtschaft heraus, b) aus Perspektiven der Siedlungs-/Bebauungsverhältnisse und c) aus Sicht einer sicheren „Investition“ in unvergänglichen Grund & Boden aber fraglichen Verrentungen / Zinsniveaus und ebenso fehlenden „Liegenschaftszinssätzen“.

Da Gartengrundstücke i.d.R. nicht als Anlagen zur Fremdnutzung / Verpachtung sondern zur Eigennutzung erworben werden, wird sachverständig mit abgerundet 46.000 Euro auf das Mittel der Vergleichswerte abgestellt $(48.000 \text{ €} + 45.000 \text{ €}) / 2 = 46.500 \text{ €}$.

Es handelt sich um attraktive, rar gewordene, außerlandwirtschaftlich privatisierte Grünflächen, welche z.B. einen Standort für einen Waldkindergarten, Ausweich- oder Ergänzungsflächen für Familien oder generell für alle Naturfreunde und/oder Separee-Bedarf verkörpern können.

Auf Basis der dargestellten Überlegungen ergibt sich für das mit einer diversifizierten Gartenanlage bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 438 der Gemarkung Niederreisbach, im lastenfreien Zustand zum aktuellen Stichtag ein **Verkehrswert (Marktwert) von**

46.000 Euro.



6. Schlusswort

Das Flurstück Nr. 438 der Gemarkung Niederreisbach (Landau/Isar), wird zum Wertermittlungsstichtag am 1. Dezember 2022 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von

46.000 €

(in Worten: sechsendvierzigtausend Euro).

Dieser Wert gilt zudem im lasten- und altlastenfreien Zustand des Flurstücks.

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbegehung nicht ersichtlich.

Das Flurstück wurde am 07. November 2022 endbesichtigt und fotodokumentiert. Das vorstehende Gutachten wurde vom Unterzeichnenden persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

München, 1. Dezember 2022

Der Sachverständige
Hermann Fenis