

**Sachverständigenbüro für
landwirtschaftliche Schätzung
HERMANN JOSEF FENIS**

Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

Sachverständiger für land- und forstwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 60/23

Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)

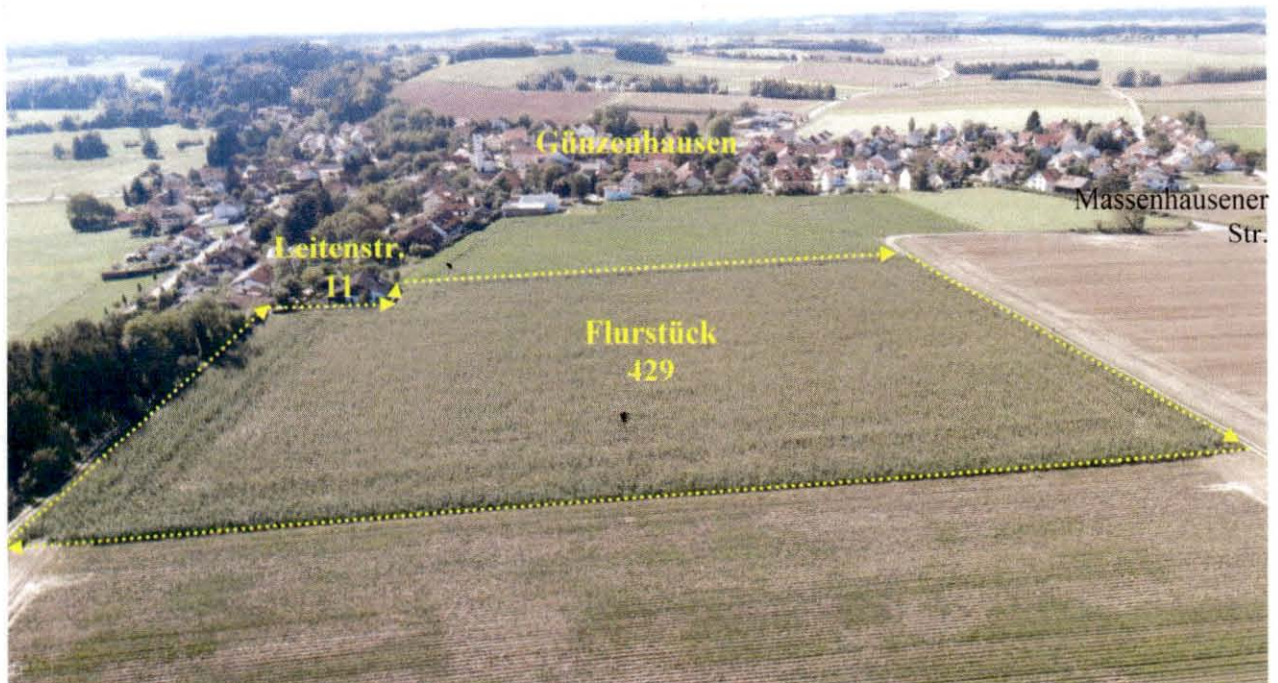
30. OKT. 2023

GUTACHTEN
über den Verkehrswert von

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

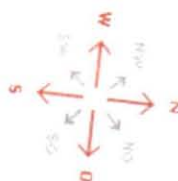
Flurstück Nr. 429, Gemarkung Günzenhausen, Eching b. Freising
– 32.274 m² Landwirtschaftsfläche, Acker - Kulturland / Lehmboden –

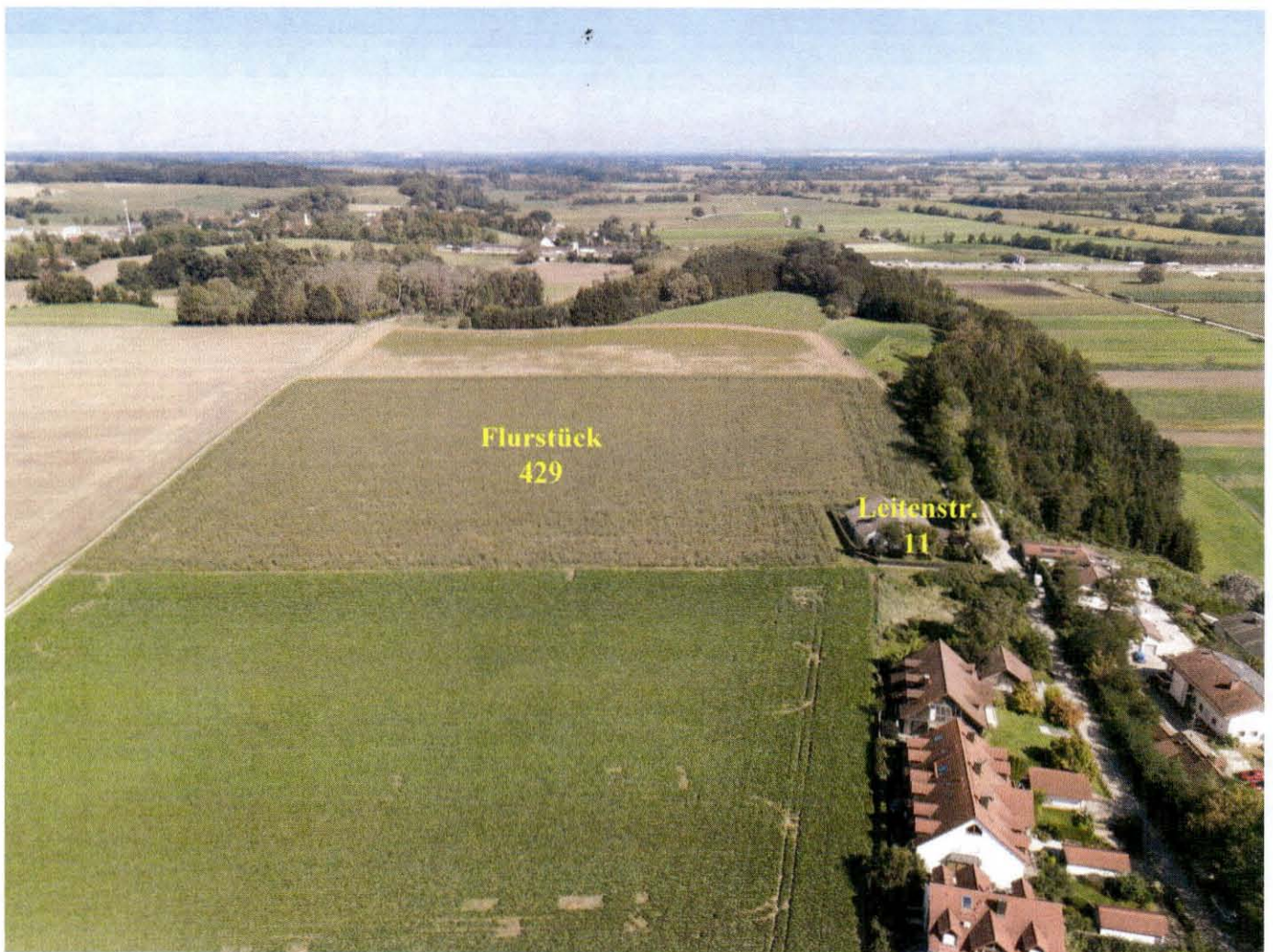
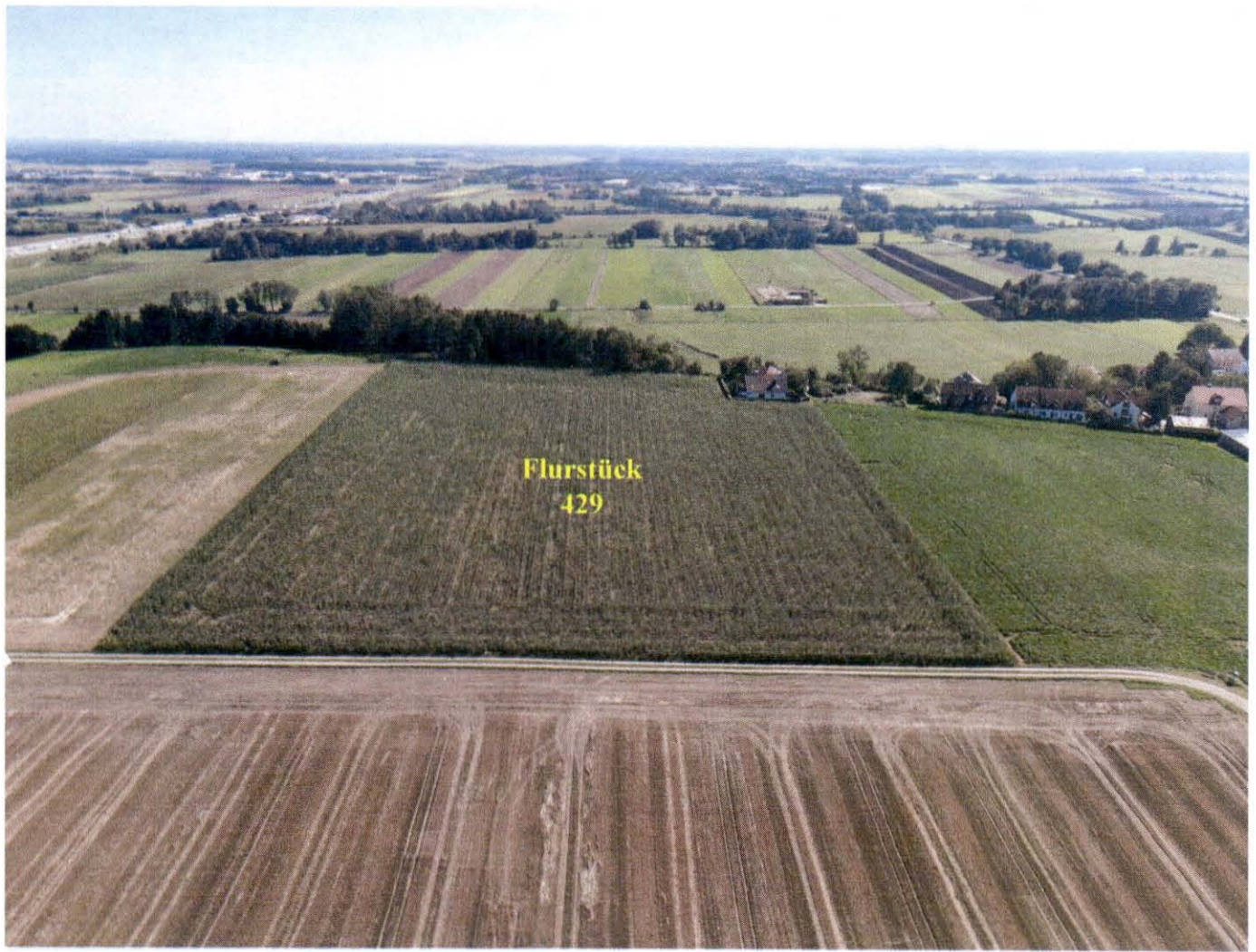
Lage: an der Leitenstraße 11, 85356 Eching-Günzenhausen (Freising)



Verkehrswert: 690.000 €

Bewertungstichtag: 25.10.2023





Leitenstr. 11





Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
einer Landwirtschaftsfläche mit 32.274 m² Flurstücksgröße
an der Leitenstraße 11 in 85356 Eching-Günzenhausen (Freising)

Amtsgericht Freising,
Grundbuch von Günzenhausen,
Blatt 1034,
Flurstück Nr. 429, Gemarkung Günzenhausen;

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Flurstück Nr. 429
wurde zum Stichtag 25. Oktober 2023 ermittelt mit
690.000 Euro.



Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 2 K 60/23 –
zugrunde liegt.



Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung	7
2. Auftrag und Unterlagen	8
3. Beschreibung	11
3.1 Grundbuch	11
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	12
3.2.1 <i>Übersicht Großraumlage</i>	12
3.2.2 <i>Orts-/Erschließungslage</i>	13
3.2.3 <i>Topografische Lage</i>	15
3.3 Leitpläne	16
3.3.1 <i>Regionalpläne</i>	16
3.3.2 <i>Kommunale Leitplanung: rechtsgültiger Flächennutzungsplan Eching (FS)</i>	19
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	22
3.4.1 <i>Makrolage</i>	22
3.4.2 <i>Mikrolage</i>	23
3.4.3 <i>Grund & Boden</i>	29
3.5 Grundstück, Eckdaten des Flurstücks	36
3.5.1 <i>Beurteilung</i>	37
4. Wertermittlung	38
4.1 Methodisches Vorgehen	38
4.1.1 <i>Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen</i>	38
4.1.2 <i>Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen</i>	40
4.1.3 <i>Vergleichswertfaktoren</i>	44
4.1.4 <i>Vergleichswertermittlung</i>	48
4.1.5 <i>Ertragswertermittlung</i>	50
4.2 Verkehrswert.....	51
4.2.1 <i>Ergebnisse</i>	51
4.2.2 <i>Verkehrswert</i>	51
4.2.3 <i>Aussage, Plausibilität</i>	52
5. Schlusswort	53
Anlage 1: Katastrauszug.....	I

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten.



1. Kurzbeschreibung

Lage:	„Dorfacker“, Dorfanger Günzenhausen, Plateau-Aussichtslage auf der Hügelland-Kante über dem Moosach-/Isartal im unmittelbaren Ortsanschluss auf der Ostseite von Günzenhausen; ann. paralleles Ackergrundstück in ebener, unbeeinträchtigter, niederschlagsträchtiger Südlage; keine „Leiten“.
Navigation:	im Anschluss an die <i>Leitenstraße 11</i> (ein voll erschlossenes Wohnhaus) von <i>85356 Eching-Günzenhausen (FS)</i>
Entfernungen/Fahrkilometer:	Fürholzen - 1,5 km, Hörenzhausen - 1,7 km, Eching-Ost-A9 - 5 km, Freising / 15 km, Dachau - 19 km, München - 22 km, Landshut - 55 km;
Grundbuchstelle:	Amt Freising, Grundbuch Günzenhausen, Blatt 1034;
Grundbucheschrieb, Größe:	Landwirtschaftsfläche, Leiten, 32.274 m² ;
Nutzungsart:	Ackerland der Agrarförderung, sandiger Lehmboden, Ackerzahl 67 v. 70, 21.624 Ertragsmeßzahlen; eben, doppelte Erschließung, voll abgemarkt.
Belastungen/Lasten:	nicht ersichtlich, nicht bekannt;
Umgebung:	Dorfrandlage, Ackerflur, Autobahn, Einflugschneise;
Zustand:	fremdbewirtschaftete Fläche des Futterbaus (Mais)
Miet- und Pachtverhältnisse:	Landpacht endet am 01.04.2027 bzw. „Verkauf bricht Pacht“;
Bebauung:	keine
Erschließung:	kommunale Feldfahrten und Ackerwege
Verkehrswert:	690.000 € zum Gutachten-/Bewertungsstichtag am 25.10.2023



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Teilungsversteigerungsverfahren 2 K 60/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 27.07.2023;
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 429, Gemarkung Günzenhausen, Eching b. Freising
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Freising, Abdruck aus dem Grundbuch von Günzenhausen, Blatt 1034;• Vermessungsamt Freising, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Freising;• Kaufwert-Listen für Landwirtschaftsflächen;• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand: 25.10.2023)• Fachinformation Naturschutz (Stand: 25.10.2023)• Regionalpläne• Flächennutzungsplan• Standortkundliche Bodenkarten• Bodenschätzungskarten• Flächennutzungsnachweise / AELF Moosburg/Isar• Landpachtvertrag
Abschluss der Recherchen:	25.10.2023
Objektbesichtigung:	15.09.2023 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen und Hilfskraft
Umfang:	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungstichtag:	25.10.2023



Hinweise:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche bzw. anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mit eingeschlossen, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Es existieren keine amtlichen Hinweise. Bei der Ortsbegehung waren ebenso keine diesbezüglichen Hinweise ersichtlich. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen bzw. nichtbaulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, sowie der Ortsbesichtigung. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt,



Hinweise ff:

dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

Das Gutachten wird ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht, und der genannten Zweckbestimmung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



3. Beschreibung

3.1 Grundbuch

Bestand:

Grundbuchabdruck vom 11.07.2023		Amtsgericht: Freising	
Grundbuch von: Günzenhausen		Band / Blatt: 22 / 1034	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
3	429	Landwirtschaftsfläche, Leiten	32.274

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 10.07.2023.

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

Das Flurstück betreffend sind keine sonstigen „Lasten und Beschränkungen“ in der diesbezüglichen zweiten Abteilung des betreffenden Grundbuchblattes (Nr. 1034) von Günzenhausen eingetragen.

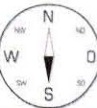


3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

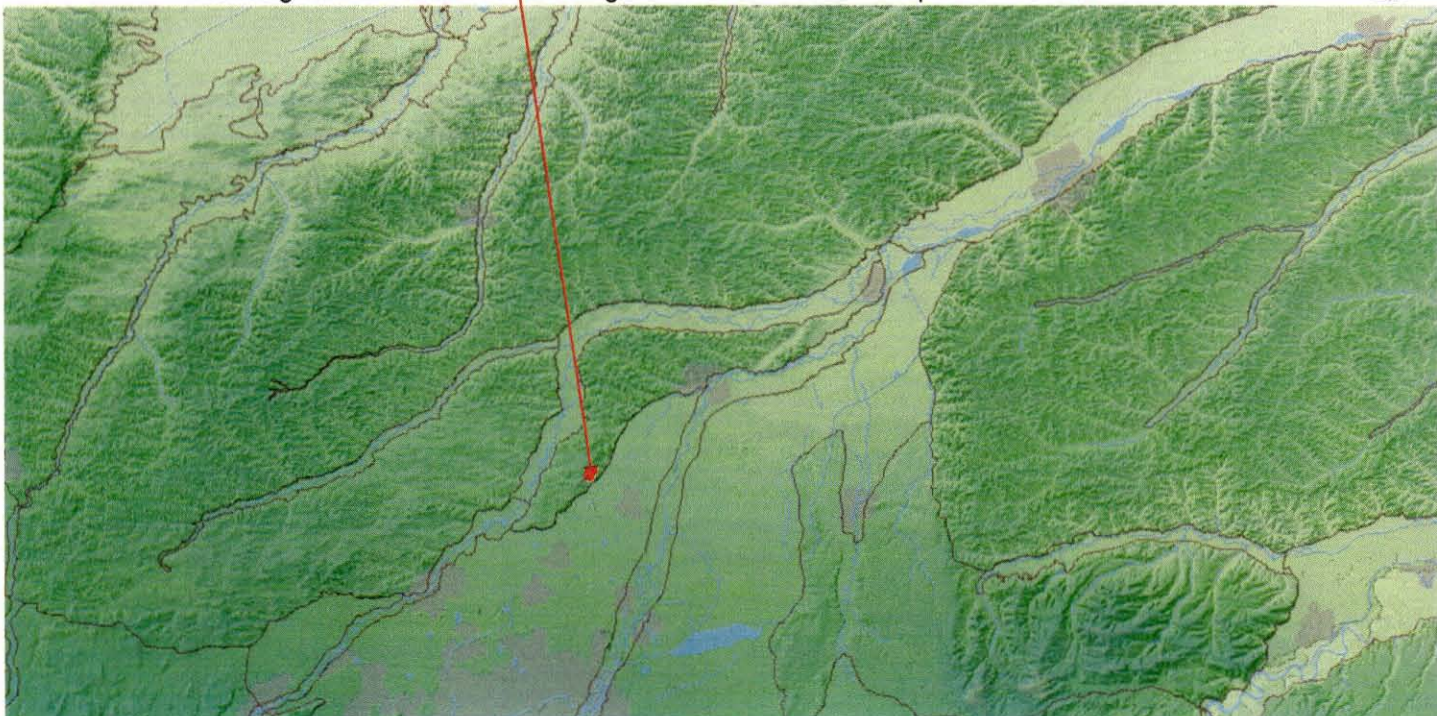
3.2.1 Übersicht Großraumlage



Großlage München Stadt – München Flughafen an der interregionalen Achse München – Landshut – Passau (Oberösterreich); (Objektmarkierung: roter Hinweispeil / Rotpunkt).

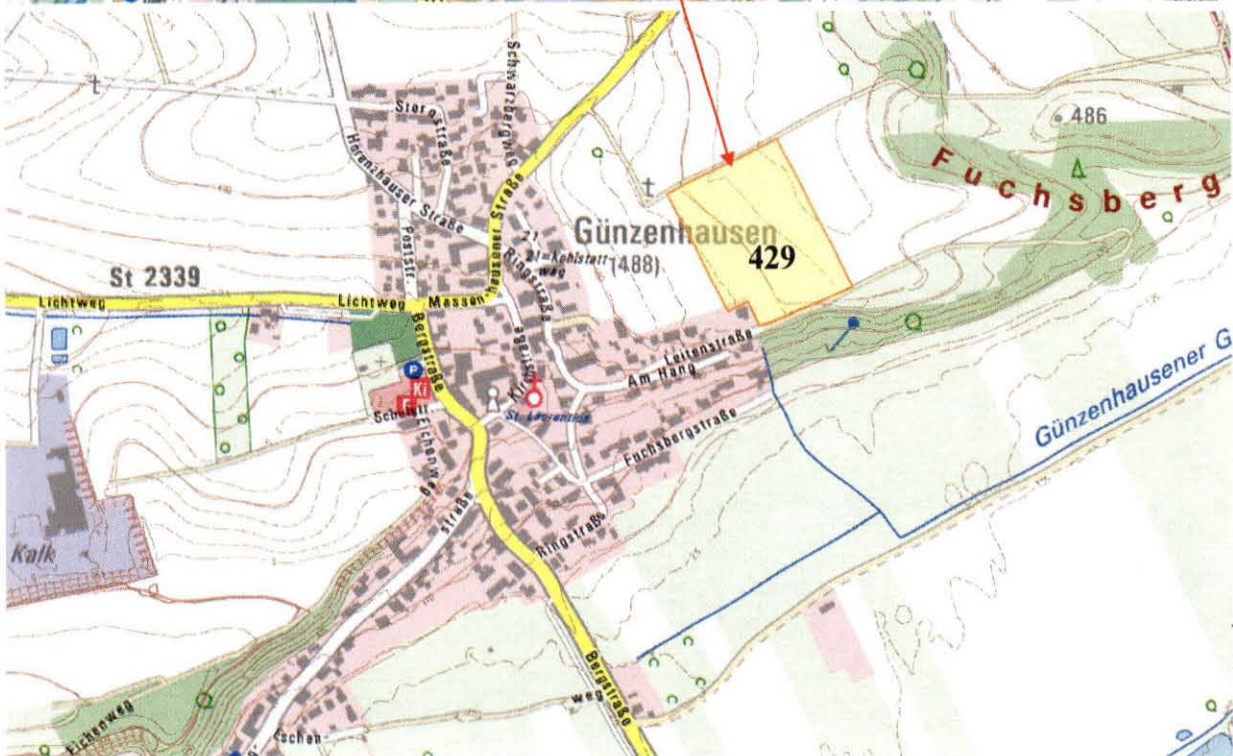


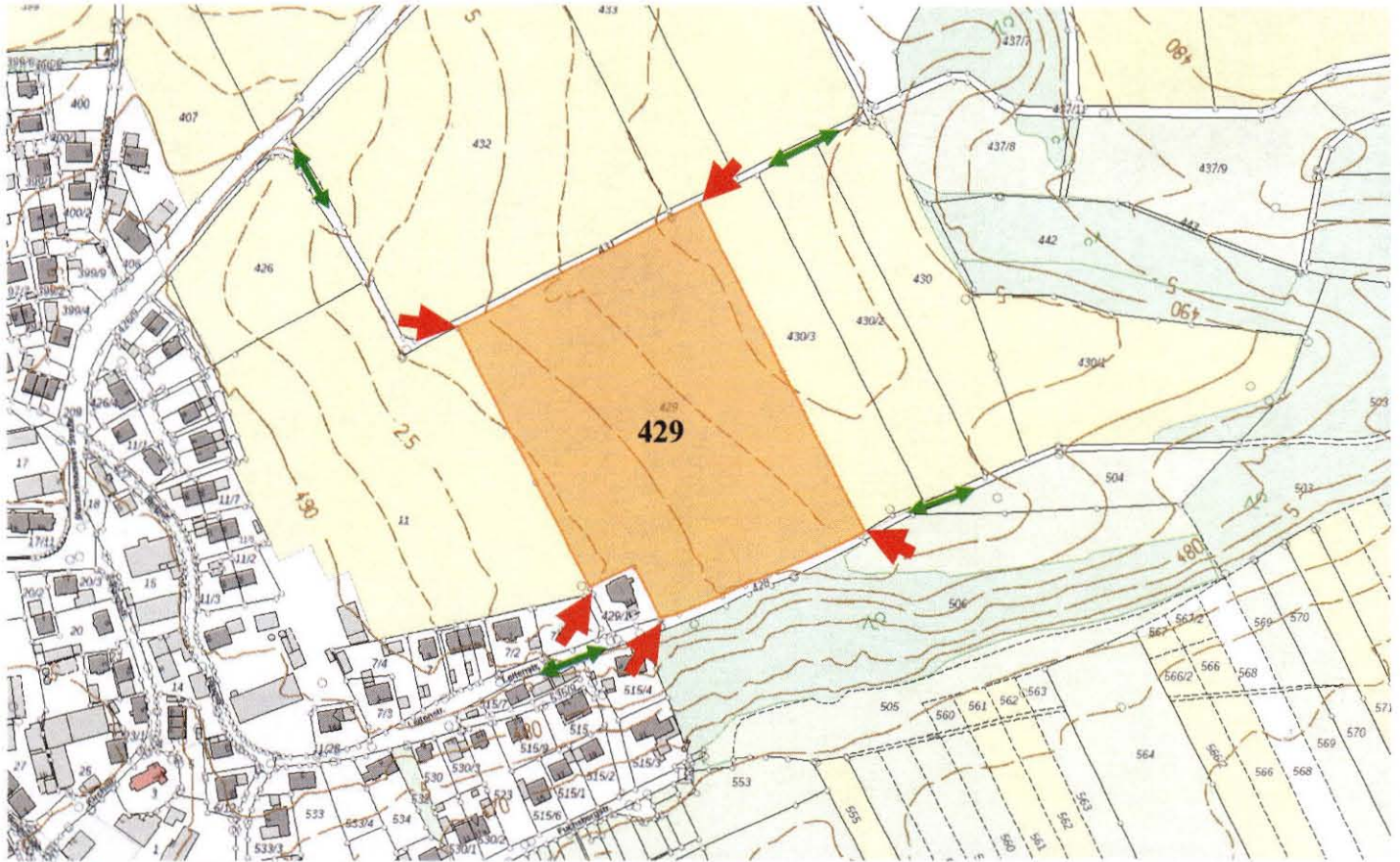
Naturlage auf der Südkante der Hügelland-Insel zwischen Amper- und Isartal



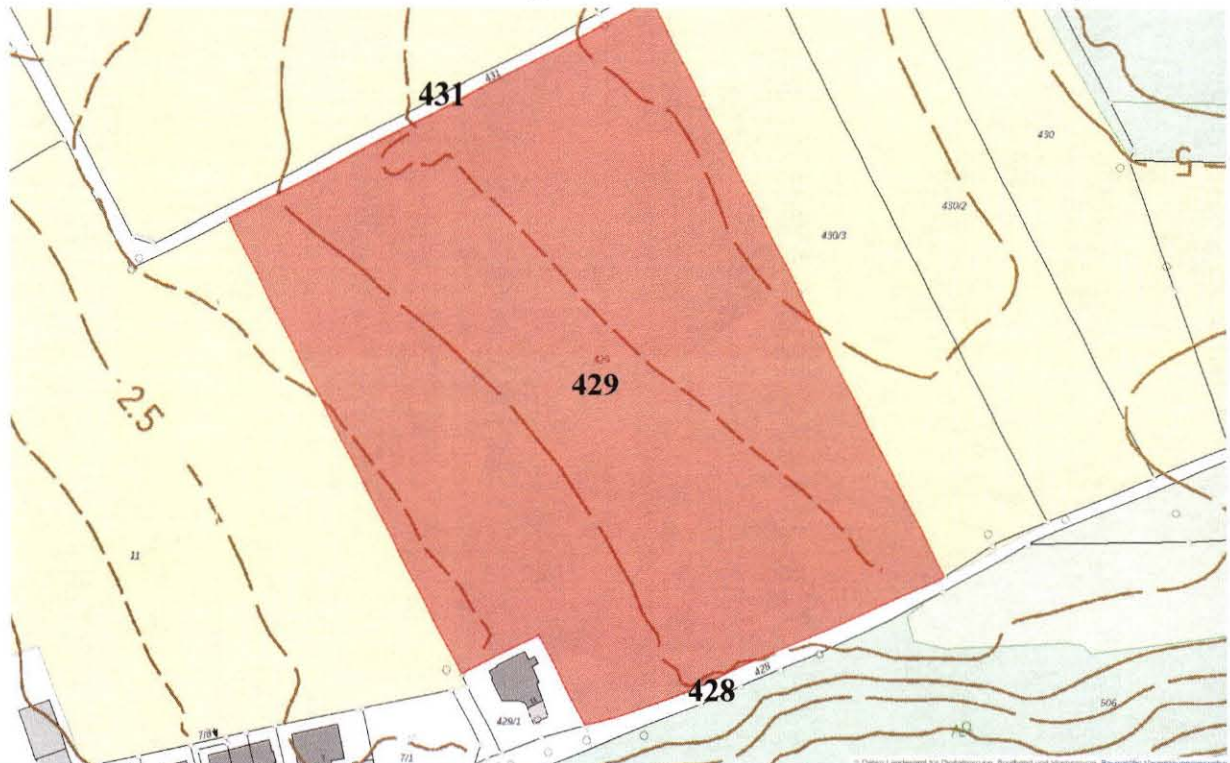
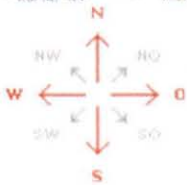


3.2.2 Orts-/Erschließungslage



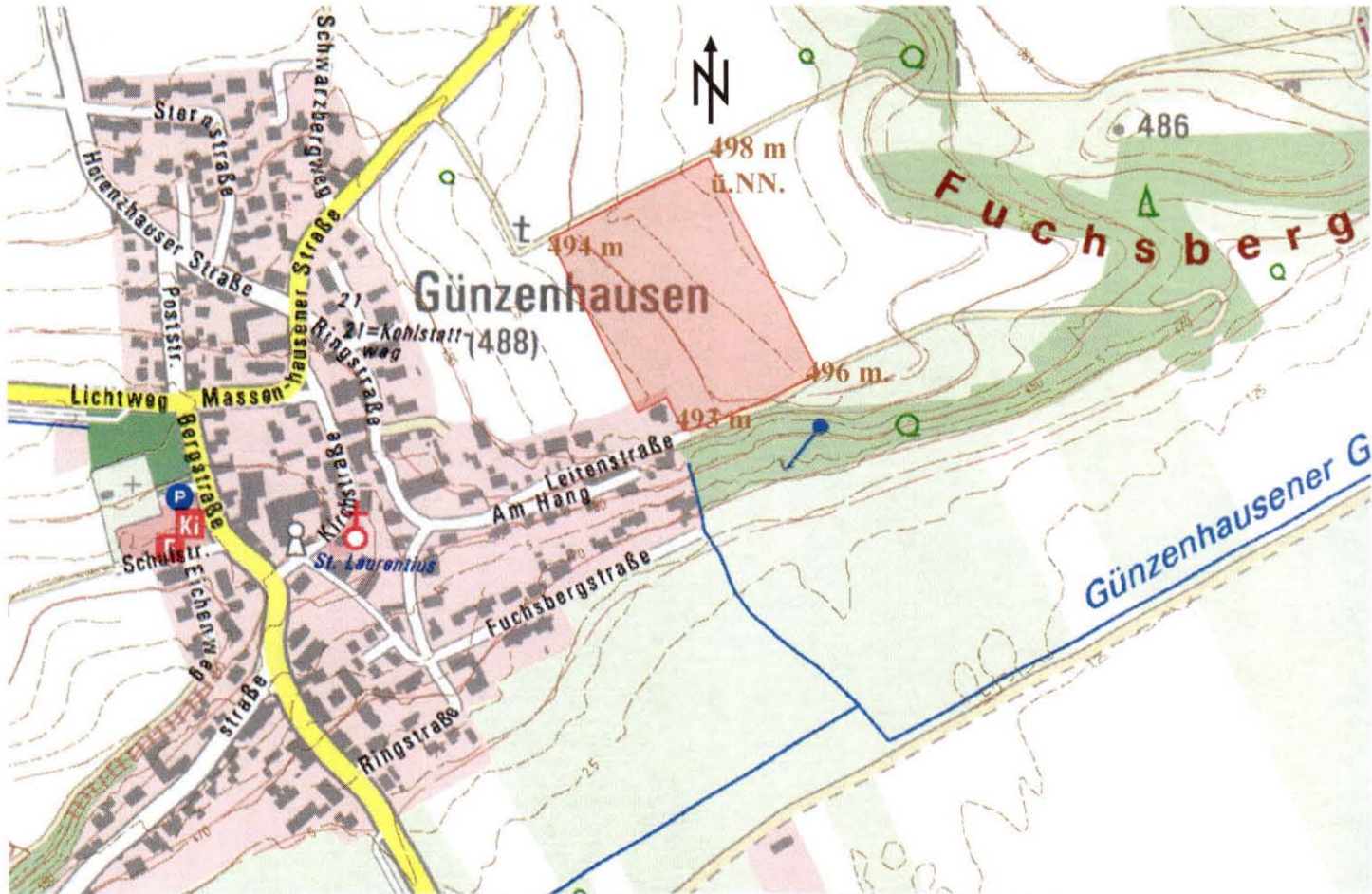


Objektlage mit zweifacher innerlandwirtschaftlicher, kommunaler Erschließung per Feldfahrten
Öffentlich Eigentümliche Erschließung des Bewertungsobjekts Ackerland:
Feldfahrt/Nord: Flst. Nr. 431 / Gemeinde Eching; Südseite: Flst. Nr. 428 = Leitenstraße (Gem.);

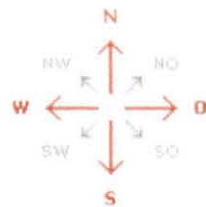




3.2.3 Topografische Lage



Ebene Plateau-Lage mit geringem Gefälle von Nordosten Richtung Südwesten



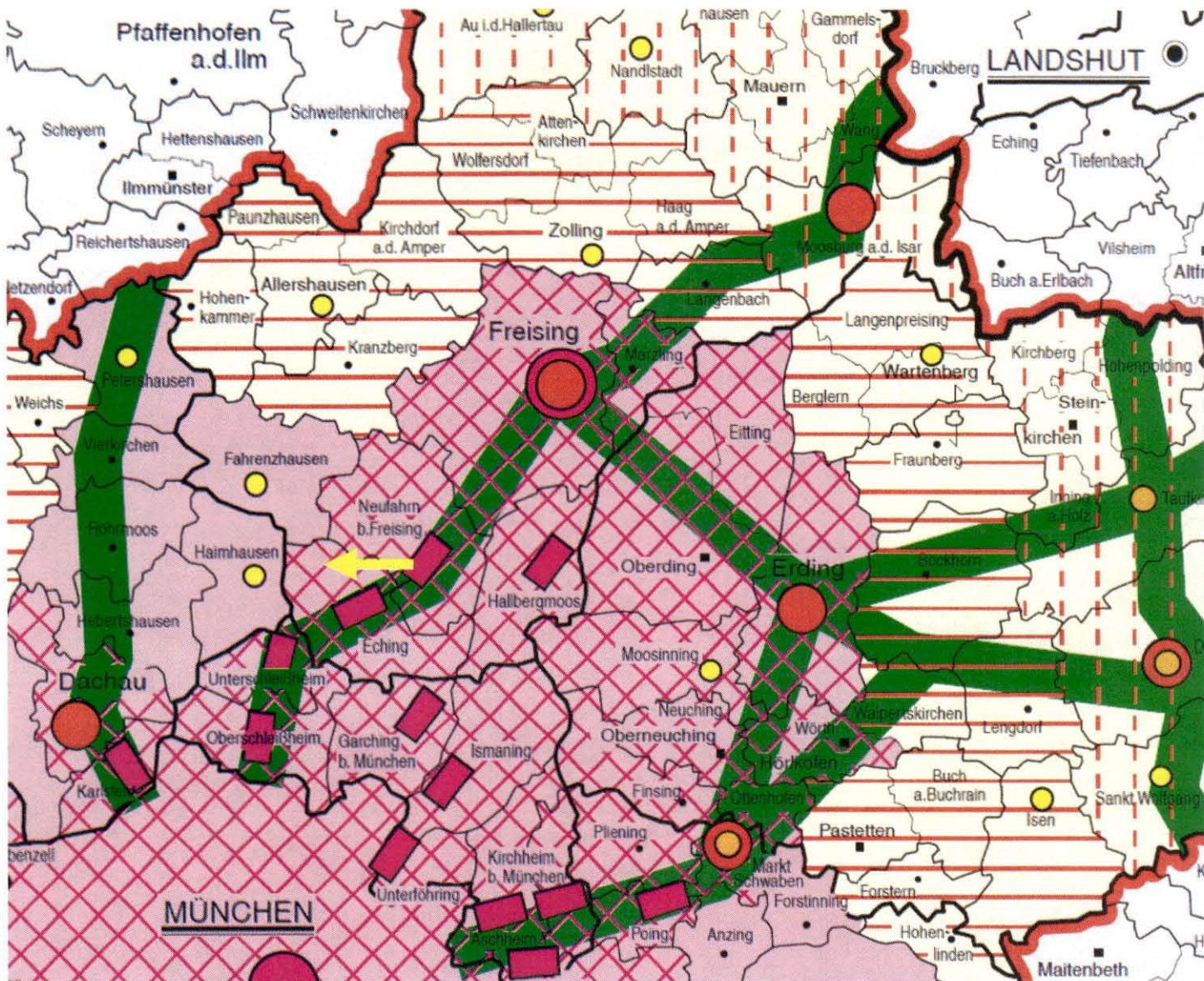
Topografie / Gelände-Relief des Ackerlaufs – Ø Gefälle = 0,7 % (1,5 m mittlere Höhendifferenz über 210 m mittlerer Feldlänge) = Gefällstufe 1 (→ geringste von 6 Gefällstufen).



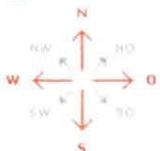
3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalpläne

3.3.1.1 Regionale Raumstruktur

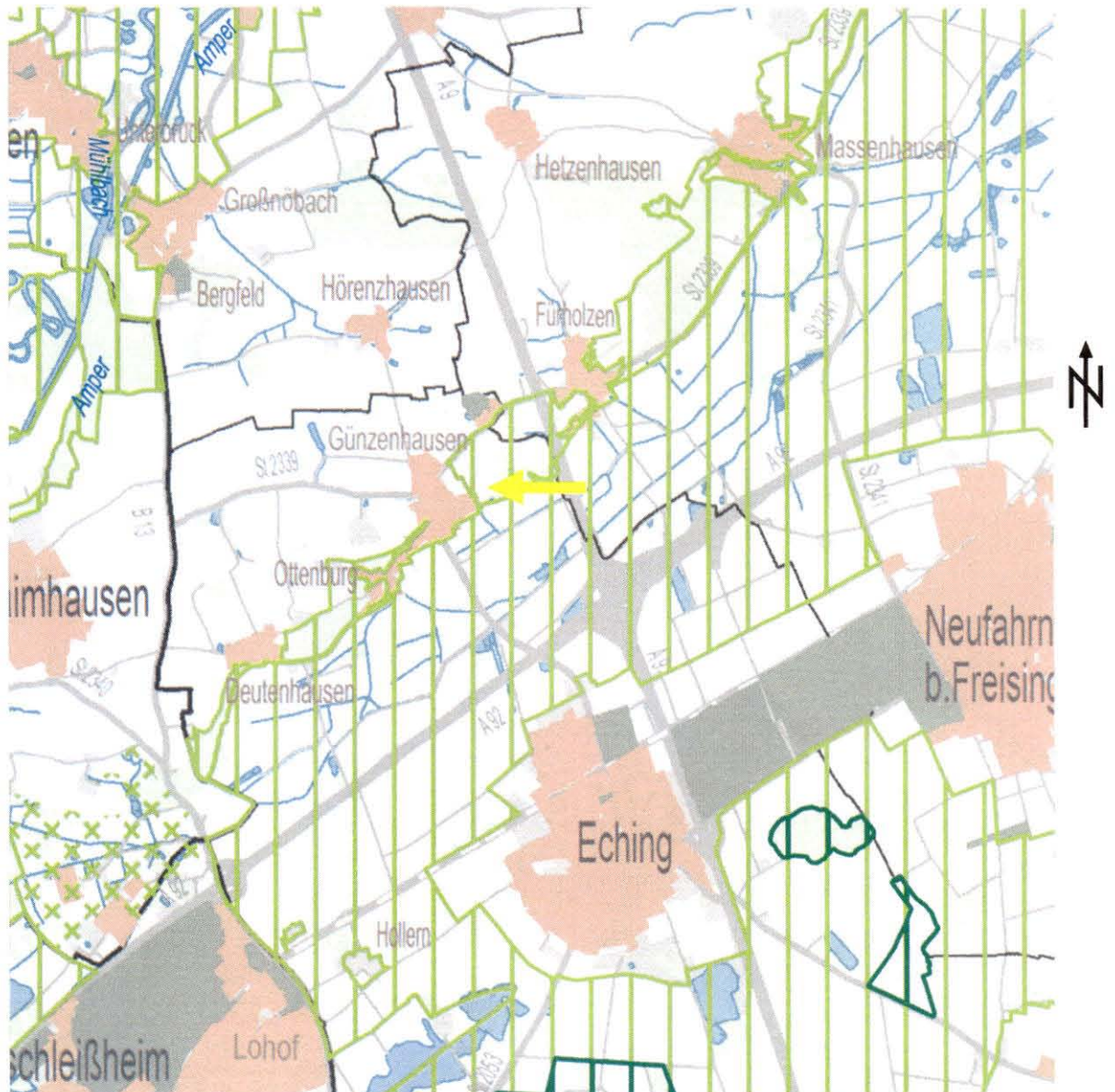


Grundstückslage im „Stadt- und Umlandbereich Verdichtungsraum München“ (lila kariert), im Kommunalbereich eines expliziten „Siedlungsschwerpunkt“ (violette Rechtecke) der Landesleitplanung und gleichzeitigen zentralen Doppel-Ortes (Eching-Neufahrn mit dem Planungsziel mittelzentrische Dreipunkt-Achse Unterschleißheim-Eching-Neufahrn) entlang des Schnellbahnstrecken-Netzes (S1 – Flughafenstrecke) sowie der interregionalen Entwicklungsachse (grün) Bezirkshauptstadt Landshut – Bezirks- und Landeshauptstadt München: „leerer Raum“ (weiß);





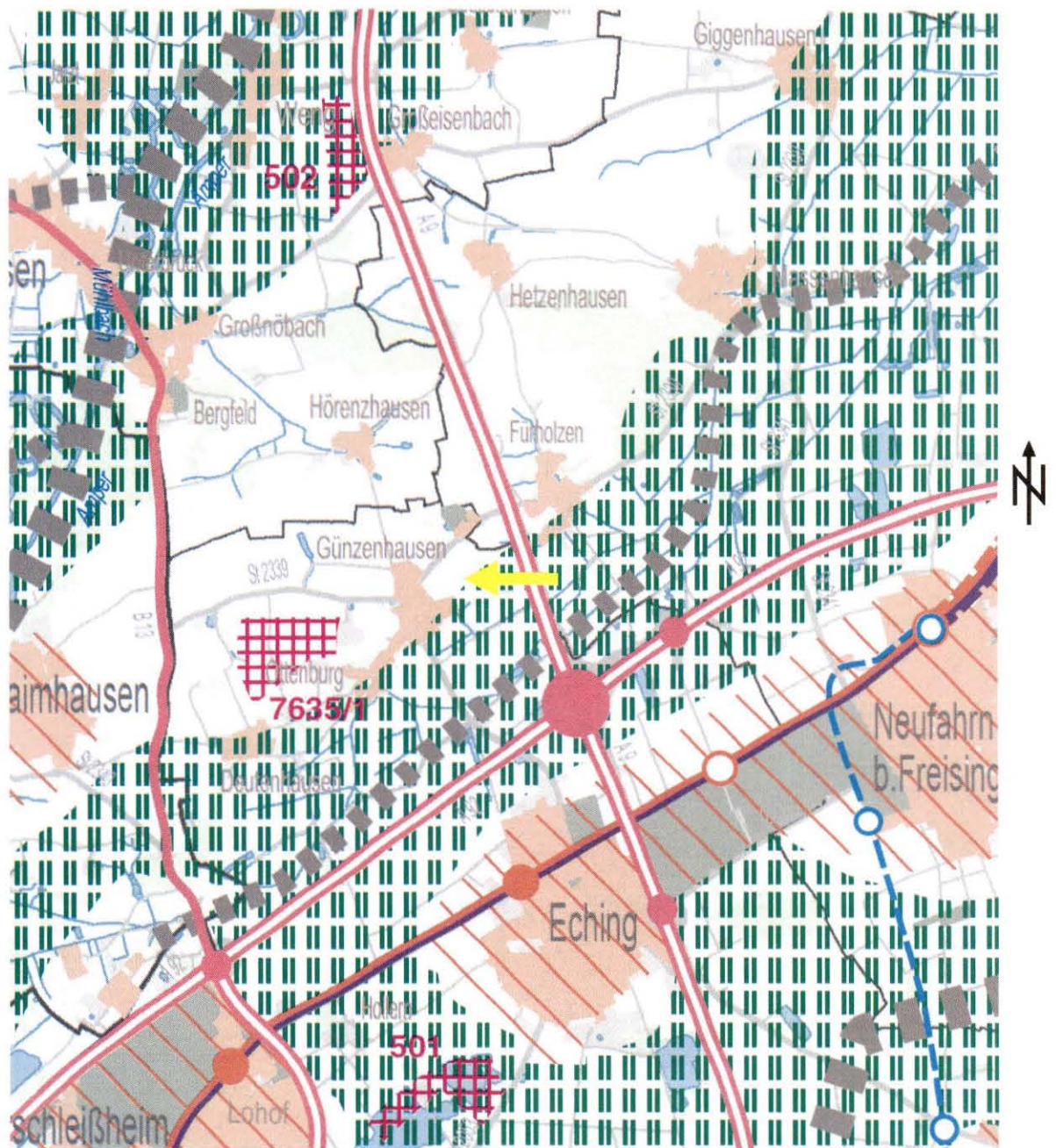
3.3.1.2 Raumstruktur Grünzug-Lage



Objektlage im Gitter der landesleitplanerischen Maßnahme: „Landschaftliches Vorranggebiet“ (ist von Bebauung frei zu halten); ansonsten „leerer Raum“ (weiß).



3.3.1.3 Siedlung und Versorgung (abseits, leerer Planungsraum)



Flurstückslage im generell unbeplanten Außenbereich (weiß); der südliche Bereich des Flurstücks überlappt mit dem regionalen Trenn-Grünbereich (von Bebauung frei zu halten).

Auf dem Flur-/Grundstück der Bewertung lasten anteilig der regionale Trenngrünbereich sowie insgesamt der „Landschaftliche Vorbehalt“.







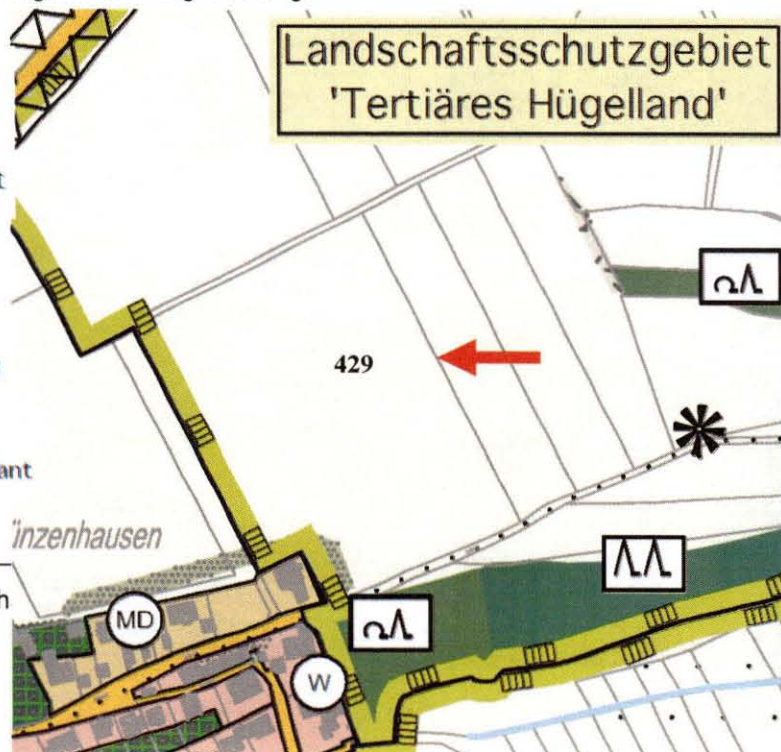
3.3.2 Kommunale Leitplanung: rechtsgültiger Flächennutzungsplan Eching (FS)



Objektmarkierung: roter Hinweis-Pfeil zur Ostseite des Flurstücks: Das Flurstück liegt insgesamt im Landschaftsschutzgebiet „Tertiäres Hügelland“. Vergrößerung:

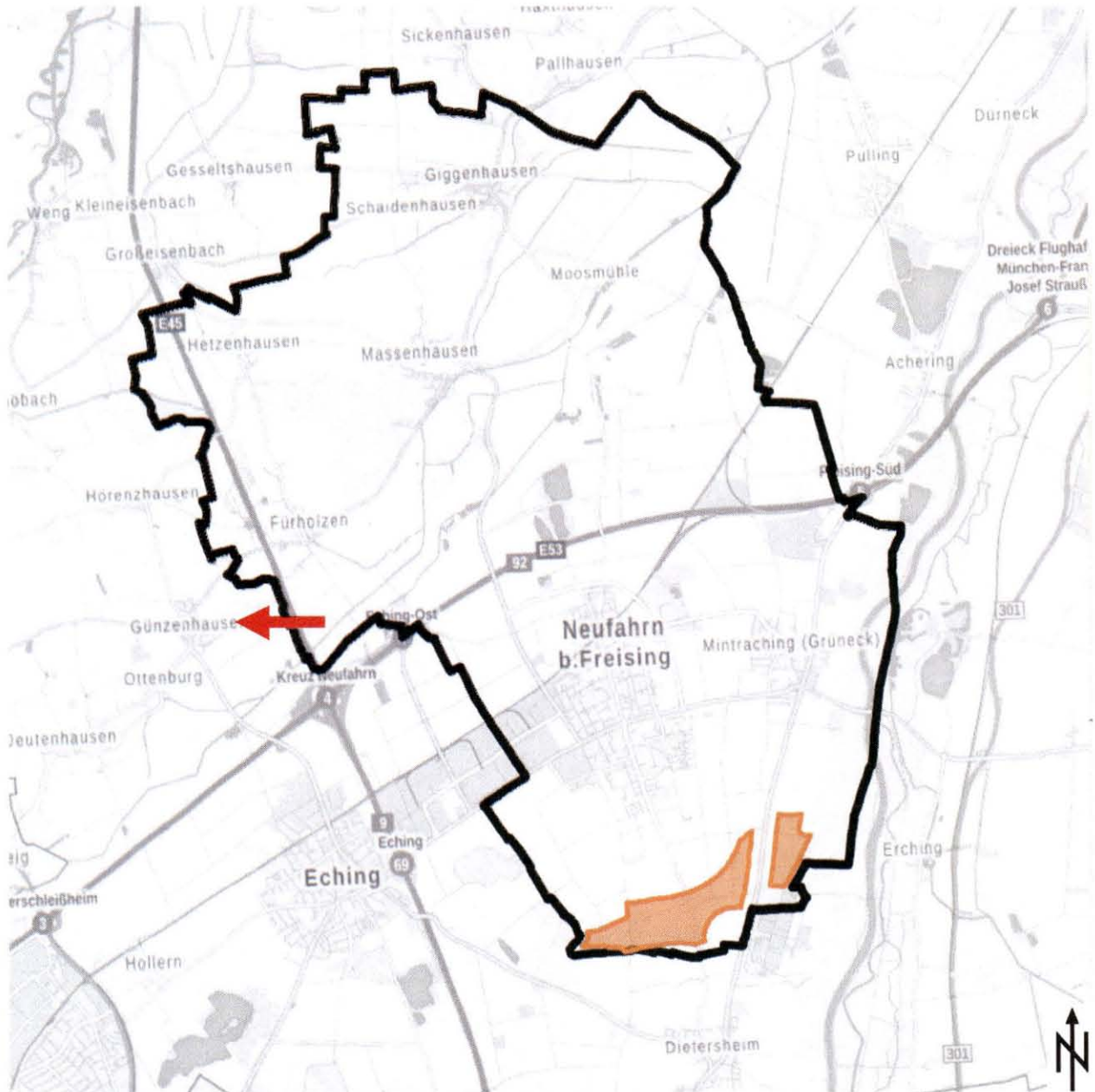
9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Landschaftsschutzgebiet
-  geschlossene Gehölzpflanzung
-  Aussichtspunkt, Blickbezug geplant





3.3.2.1 Windräderplan der Nachbargemeinde Neufahrn

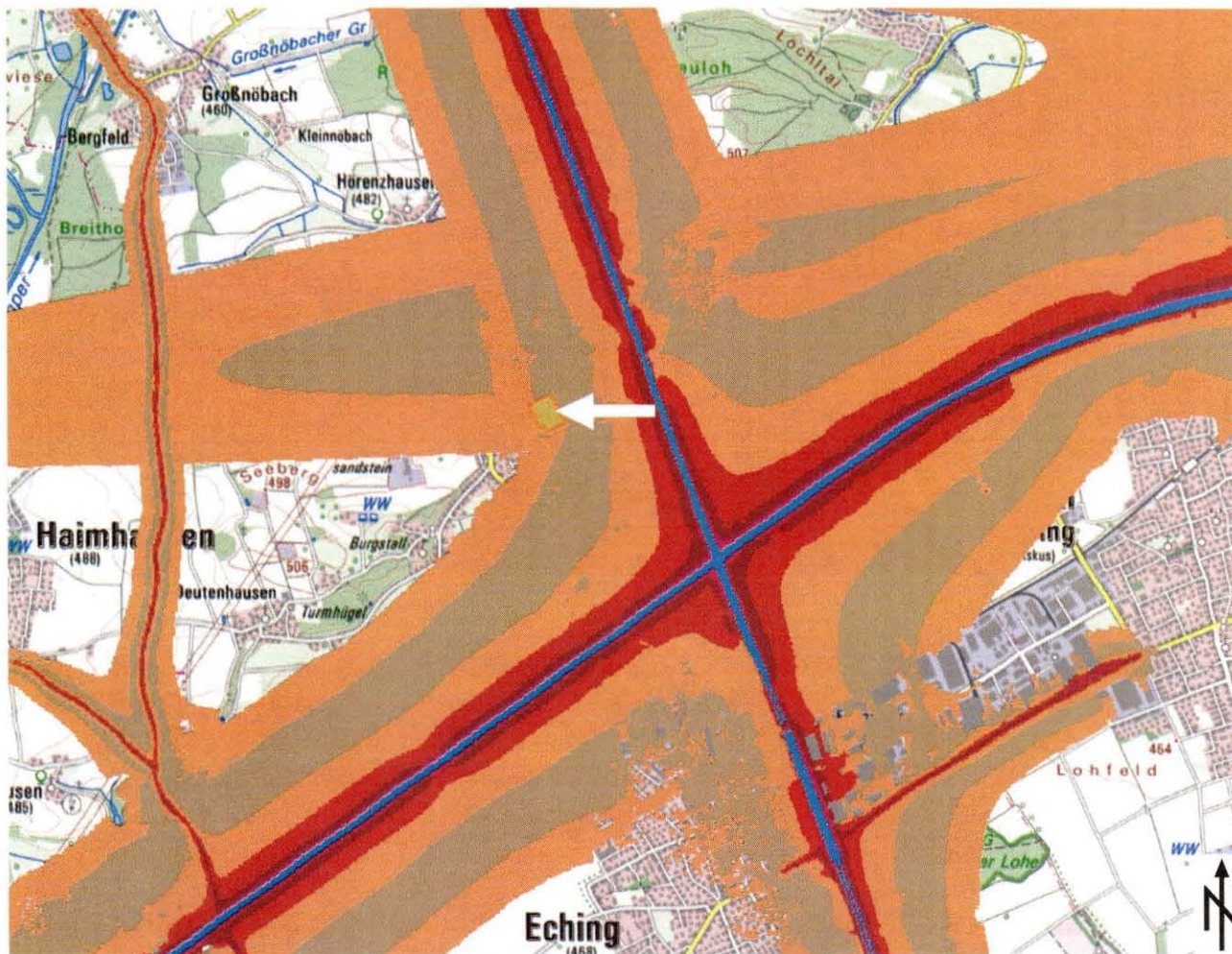


Objektmarkierung: roter Hinweis-Pfeil auf die Ostseite des Bewertungsobjekts
Neufahrn plant auf seiner südlichen Gemeindeseite (in Richtung Dietersheim) Windräder (= orangene Standort-Markierungen). Die Objekt-Entfernung (zum Flst. Nr. 429 der Bewertung) ist mit ca. 5 km Luftlinie anzunehmen.



3.3.2.2 Lärm- / Emissionen Flug- und Kfz-Verkehr

Zum Besichtigungszeitpunkt bestand unweit nördlich, in ca. 1.100 Meter über Gelände, eine doppelte Einflug-Schneise im Minutentakt (jeweils zwei Maschinen im parallelen Landeanflug á 300 km/h ca.); Dauerschallpegel Mess-Station Massenhausen: 51 Dezibel (tags) bzw. 43 dB nachts; Meßzeitraum Juni – Juli 2023



Flurstückslage (Weißpfeil) im direkten Luft- und Autobahnlärmbereich 50 – 55 dB (A) (grau-braun) ca. 500 Meter westlich der A 9

Lärmstärkenvergleich \approx „Leerlaufgeräusch (Pkw – Ottomotor) in 7,5 m Entfernung“.

Abgas-Feinstaub des Flugverkehrs ist gemäß öffentlicher Angaben als vernachlässigbare Größe anzunehmen. Verkehrs-/Ballungsraum-Lärmkartierung:

Flurstückslage im Lärmbereich > 55 dB (A) < 60 dB (A)

Lärmstärkenvergleich (orange) \approx „normale Unterhaltung“; Feinstaub des Straßenverkehrs ist gemäß öffentlicher Untersuchungen nicht gegeben.



3.4 Örtliche und räumliche Situation

3.4.1 Makrolage

Metropolregion München, Bezirk Oberbayern, Planungsregion München (PR 14), Nord-Allianz Metropolregion München Nord¹, Landkreis Freising, Gemeinde Eching (bei Freising), Altgemeinde und Gemarkung Günzenhausen; Eching ist als Teil eines Dreigespanns mit Unterschleißheim und Neufahrn b. Freising in der Landesleitplanung als eine bevorzugt zu entwickelnde Mittelzentrumsachse mitsamt Siedlungsschwerpunkte (entlang der Schnellbahntrasse S1 München-Flughafen-Freising) geplant.

3.4.1.1 Naturräumliche Lage

Großraum Alpenvorland, Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland, Unternaturraum Amper – Moosach/Isar Hügelland; Aufgangs- / Inselbereich zwischen dem Hügelland Nord und den Isar Schotterplatten: Terrassenplateau in Aufhangelage im südwestlichen Randbereich der Hügellandzunge (Insellage) zw. Amper und Isar über dem Aus-/Ablauf der Münchner Schotterebene mit dem Dachauer Moos. Siedlungslagen Kreis Freising: 415 (Wang) bis 524 m ü.NN; Eching liegt (als Hauptortschaft) auf 468 m „Seehöhe“ in der Ebene. Ackerplateau des löblehmigen Oberbayerischen Tertiärhügellandes Nord.

3.4.1.2 Entfernungen

Entfernungen Bewertungsobjekt Flur Leiten –

Günzenhausen/Hauptkreuzung – 0,5 km

Fürholzen – 1,5 km

Hörenzhausen – 1,7 km

A9, Anschluss-Stelle Eching (=Ortsrand Eching Ost) – 5 km

Freising – 15 km

Dachau – 19 km,

München – 22 km,

Landshut – 55 km;

¹ Eching, Garching, Hallbergmoos, Ismaning, Neufahrn, Oberschleißheim, Unterföhring, Unterschleißheim;



3.4.2 Mikrolage

Landwirtschaftliche Ackerflur „Leiten“² zwischen min. 493 und max. 498 m Seehöhe mit Südausrichtung: topografischer Lauf in Richtung Süden mit 0,7 % Gefälle (in der Ackerlänge / ca. 210 lfd. m) und in Richtung Westen mit 2 % Gefälle (in der Ackerbreite mit ca. 160 lfd. m); landwirtschaftlicher Außenbereich am Ende der Leitenstraße von Günzenhausen. Geologisch-topografisch erscheint der Bewertungsbereich als kultiviertes, eingebnetes, sonniges Plateau (siehe Gelände-Relief) am steilen Aufhang über dem Moosach-/Isartal und dem östlich anschließenden, abfallenden, niedriger liegenden Fuchsberg (486 m ü.NN.) sowie dem westlich anschließenden und ebenfalls abfallenden Günzenhausen.

Der Bewertungsbereich ist in der ersten geologisch-topografischen Kartierung gut ersichtlich als Plateau inmitten von Leiten der Geschiebe der Seitentäler sowie an der schärfsten Abkantung am Rande der tertiären Kante Ottenburg-Günzenhausen-Fürholzen gezeichnet und bemalt (siehe Rotpfeil) als sandiges Plateau:



² Der Acker verkörpert mit einem Geringstgefälle in Richtung Südwesten keine „Leiten“ per se. Der Acker liegt über der „Leiten“, einer scharfen Kante / Gefälle vom Hügelland auf die Schotterebene; vom Acker-Plateau über und oberhalb der darunter liegenden Mooswiesen mit ca. 30 m Höhendifferenz.



3.4.2.1 Innerlandwirtschaftliche Werber-Lage

Der Bewertungsbereich erscheint lastenfrei, d.h., frei von Planungs-, Bau-, Alt- und sonstigen Lasten. Er liegt lediglich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, im Randbereich des regionalen Trenngrüns zwischen den Siedlungsschwerpunkten der Ebene und den Dörfern des Hügellandes sowie im Landschaftsschutzgebiet „Tertiäres Hügelland“. Die theoretische „Ortsrandentfernung“ des Ackers ist mit null Metern anzunehmen, insbesondere weil die vormalige Südwestecke des Acker-Flurstücks 429 ein abgetrenntes, selbständiges Flurstück Nr. 429/1 einer bebauten Leitenstraße 11 verkörpert.

Anzahl der nahen Betriebe, (2022):

Neufahrn mit Fürholzen - Massenhausen: 72 Erwerbsbetriebe

Eching mit Günzenhausen: 45 Erwerbsbetriebe

Fahrenzhausen mit Hörenzhausen: 52 Erwerbsbetriebe

Summe der nahen, umliegenden Betriebe: 169 Erwerbsbetriebe

Zum Bewertungszeitpunkt steht der Nahbereich Günzenhausen im Ring von ca. 169 innerlandwirtschaftlichen Werbern / Erwerbsbetrieben.

Im gesamten Kreisgebiet Freising bestehen 1.218 Betriebe mit einer durchschnittlichen (kalk.) Wirtschaftsgröße von 33 Hektar pro Betrieb.

Innerhalb eines gängigen Wirtschaftsradius von 10 Kilometer (Luftlinie [\neq Fahrkilometer]) sind ca. 383 potentielle innerlandwirtschaftliche Werber³ anzunehmen:

3.4.2.2 Flächen-Nutzungsänderungen im Bewertungsumfeld

In den letzten 15 Jahren ist im Bezugs-/Einzugsbereich der unmittelbaren Kommunen die landwirtschaftliche Nutzfläche um 956 Hektar bzw. rd. 10 % reduziert, d.h., in seiner Nutzung geändert worden. Die mittlere Nutzungsänderung gleicht demzufolge rd. 64 Hektar (innerlandwirtschaftlicher Flächenverlust p.a.) bzw. rd. 0,7 % (7 ‰) jährlich. Die innerlandwirtschaftlichen Flächenverluste bzw. außerlandwirtschaftlichen Flächen-gewinne betragen auf den bezugsrelevanten Kreisebenen (FS + DAH) rd. 453 Hektar

³ Aktive Betriebe der nördlich der A92 (als Demarkationslinie Landwirtschaft / Gewerbe) liegenden Kommunen Kranzberg, Freising, Neufahrn, Eching, Haimhausen (DAH), Fahrenzhausen; Futter-Zukäufe (ab Feld) erfolgen gemäß Anzeigen bis 100 km Hol-Fahrten;



jährlich. Folgliche Umlegungen/Umnutzungen begründen steigende Wieder-Kaufkosten (re. „innerlandwirtschaftliche Re-Investitionskosten“).

Δ Landwirtschaftsfläche

Gebiet	ha / 2007	ha / 2022	Δ / ha	Δ / %
Eching	2843	2401	442	-15,55%
Fahrenzhsn	2866	2722	144	-5,02%
Neufahrn	3474	3104	370	-10,65%
Σ	9183	8227	956	-10,41%
Lkr. Freising	49718	45832	3886	-7,82%
Lkr. Dachau	40746	37832	2914	-7,15%
Σ	90464	83664	6800	-7,52%

Das Bewertungsobjekt ist als nicht benachteiligte Agrarzone mit 3,2274 Hektar mit den geringsten Ausgleichszahlungen der Agrarförderung ausgewiesen. Das Objekt weist weder Ausgleichs-Lasten noch Eingriffsvorhaben aus. Es ist auch nicht Bestandteil sogenannter Ökokonten.

3.4.2.3 Ökoflächen und Ökokonto-Flächen

Im Mittel widerfährt pro zwei Quadratmeter Landwirtschafts-Flächenwandlung (in außerlandwirtschaftliche Nutzung) einem weiteren Quadratmeter Landwirtschaftsfläche (LF)⁴ die Still-Legung per sog. „Greening“ auf „Ökoflächen“.⁵

Attraktive Flächen für Ökokonto-Maßnahmen sind solche, die keinen hohen ökologischen Wert aufweisen, wie z.B. konventionelle Mais-Anbauflächen der vorliegenden Art, und somit umweltrechtlich in eine ökologische Fläche aufgewertet werden können. (Eine der höchst möglichen Renaturierungsleistungen – „ökologische Aufwertung“ – sind dem Rückbau versiegelter Altlastenflächen zurechenbar). Je höher das Aufwertungspotenzial ist, desto mehr Wertpunkte können auf der Fläche generiert werden.

⁴ Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) umfasst alle landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen einschließlich der bereits stillgelegten Flächen. Hierzu zählen das Ackerland, die Dauerkulturen (z. B. Baumund Beerenobstanlagen), das Dauergrünland (z. B. Wiesen und Weiden), Haus- und Nutzgärten sowie Brachen.

⁵ Für vorläufige, vorfinanzierte Maßnahmen im Rahmen der Ökokonto-Regelung wird jede ökologische Vorleistung auf einem so genannten Ökokonto mit den entsprechenden Punkten (= Ökologische Werteinheiten) gutgeschrieben. Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft, (im Zusammenhang mit Baumaßnahmen), können dann die Punkte käuflich erwerben und somit ihren eigenen Eingriff „kompensieren“.



Ausgangszustand der Maßnahmenfläche, das Aufwertungspotenzial, die Maßnahmenart und die Flächengröße bestimmen das Kosten-Nutzen-Verhältnis. Maßnahmen, die keine permanente Unterhaltungspflege erfordern oder im Rahmen der weiteren Nutzung mitgepflegt werden können erscheinen wirtschaftlicher, d.h. profitabler für gewerbliche Ökokontobetreiber. Je großflächiger bzw. räumlich zusammenhängender Ökokonto-Maßnahmen sind, desto besser verteilen sich die Kosten.

Dem großflächigen Agieren steht jedoch das innerlandwirtschaftliche Vorkaufsrecht entgegen. In gerichtlichen Auktionen/Veräußerungsverfahren der vorliegenden Art entfällt dieses, womit Versteigerungen einige der wenigen verbliebenen Möglichkeiten sind für den landwirtschaftlichen Flächenerwerb durch Nicht-Landwirte.

Ökopunkte können gemäß § 17 der BayKomPV entweder mit oder ohne Fläche verkauft werden. Werden die Ökopunkte mit der Maßnahmenfläche⁶ veräußert, gehen die Rechte und Pflichten auf den Erwerber über.

„Ökoflächen“ in Form von Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben (in die Natur) sowie Bevorratungen in den beschriebenen Ökokonten spiegeln sich in den allgemeinen Bodenpreisen wider, womit dieser Aspekt weder bewertungstechnisch noch bewertungswirtschaftlich behandelt werden muss.

Die Fläche der vorliegenden Wertermittlung unterliegt keiner Ökoflächen-Kartierung. Sie ist weder als bestehende Ausgleichs- u. Ersatzfläche noch als bevorratete Ökokontofläche kartiert. Eine diesbezügliche Belastung des Grundbuchs des Flurstücks erscheint nicht gegeben, nicht registriert, womit die generelle Ökoflächen-Lastenfreiheit von Flurstück Nr. 429 angenommen wird. Die lokale Flächennutzungsleitplanung verweist lediglich auf den südwestlichen, am Haus-Grundstück Leitenstraße 11 liegenden Bereich als einen der Gehölzpflanzung, (der so nicht existiert). Tatsächlich ist der gezeichnete Bereich unbewaldet. Der bestehende Feldrain, auf der Südkante des Flurstücks, zwischen Feld und Feldfahrt, bleibt im Flächennutzungsplan unberücksichtigt.

⁶ Ökokonto-Maßnahmen dürfen nicht gleichzeitig über öffentliche Mittel gefördert werden. So ist es beispielsweise nicht möglich, sich die Entwicklung von (artenreichem) Grünland, Streuobstwiesen, Wald oder anderen Biotopen über KULAP, VNP oder WALDFÖPR fördern zu lassen, die gleichzeitig auch als Ökokonto-Maßnahme angerechnet werden soll. Direktzahlungen (Flächenprämien) für landwirtschaftlich genutzte Flächen können weiterhin beantragt werden, sofern die Maßnahmenfläche auch als solche landwirtschaftlich genutzt wird.



3.4.2.4 Verpachtung

Die Fläche ist bis zum Ende der laufenden Agrar-Förderperiode (Fünfjahresplan 2023 – 2027) innerlandwirtschaftlich verpachtet. Eine Bewertung eines evtl. Werteinflusses der laufenden Landverpachtung erfolgt im Gutachten nicht, auch weil der Landpachtvertrag unter § 24 stipuliert: „Verkauf bricht Pacht“.

3.4.2.5 Bevölkerung – Arbeit - Kaufkraft

Mit insgesamt 14.430 Einwohnern (31.12.2022), mit einer Dichte von 387 Einwohnern pro Quadratkilometer (km²) Gemeindegebiet (37,32 km²), hat Eching die vierthöchste Einwohnerdichte (nach Freising, Moosburg und Neufahrn) auf der siebtgrößten Fläche im Landkreis. Der Landkreis Freising (FS) hat insgesamt eine mittlere Einwohnerdichte (EWD) von 110; EWD Oberbayern = 274, EWD Bayern = 190.

Bevölkerungszunahme Eching 2002: 12.896 Einwohner ./ 2022: 14.430 Einwohner → $\Delta \approx +10,6\%$ / 20 Jahre; Δ 35 Jahre (9.293 Einwohner / 1987) $\approx +35,6\%$;

Die amtliche Statistik projiziert für den Gemeindebereich Eching bis 2039 kein weiteres Einwohner-Wachstum. Für den gesamten Landkreis Freising ist ein Wachstum von 8,6 % (bis 2041) kalkuliert. Fazit: Die Einwohnerzahl ist im Gemeindegebiet Eching, im Durchschnitt der letzten 35 Jahre, jährlich um ca. 1 % gewachsen. Für die kommenden Jahre erscheint kein Einwohnerwachstum (in der Landesstatistik) kalkuliert.

Die Arbeitslosenquote des diesbezüglichen Agentur-Bezirks Freising⁷ ist regelmäßig die geringste Deutschlands und erscheint aktuell mit technischen 2,9 % unbedeutend aber steigend. Gesamtzahl: 5.780 Arbeitssuchende bzw. 3.295 Arbeitslose;

Die mittlere (statistische) Kaufkraft der Einwohner Echings spiegelt die geografische und allgemein projizierte wirtschaftliche Lage „der kaufkraftstärksten Metropolregion Europas (vor London)“ wider. Der örtliche Kaufkraft-Faktor⁸ von 1,11 liegt 5 Punkte über dem kreisweiten von 1,06; (Bayern = 1,0). Der Landkreis liegt rd. 6 % über dem bayerischen Mittel und die Gemeinde rd. 11 % über dem Bayern-Mittel(-wert). Die Ortsklasse (der Mietstufen) ist offiziell mit VII von maximal VII (7 von 7) ausgewiesen.

⁷ Bundesagentur f. Arbeit: Anzahl aller abhängigen Erwerbslosen, Berichtszeitraum September 2023

⁸ Gesamtbeträge der Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen 2022 (nach Steuern):
Neufahrn b. Freising 41.800 €, Landkreis FS 40.367 €, Bayern 37.813 €.



Eching zählt, neben anderen (wie Neufahrn, Unterschleißheim, Freising u.a.), zu den Städten in Bayern, die gemäß Mietstufe (7/7) als teuerste Ortsklasse gelten. Der vorliegende Verdichtungsraum weist die höchsten Mieten Deutschlands auf. Insgesamt ist der Landkreis Freising statistisch der vierten Stufe (IV / VII) der Ortsklassen zugeordnet und Dachau bereits der fünften Stufe (V). Der südlich anliegende Landkreis München zählt, wie Eching, insgesamt zur höchsten Mietstufe (per Ortsklassen-Segmente).

3.4.2.6 Klima

Das Gebiet liegt im mäßig feuchten Übergangsbereich vom kühlfeuchteren Alpenvorland. Gemäß Klimaatlas liegen folgende Verhältnisse vor:

Mittlere Niederschlagssumme im Jahr: 700-750 mm

Vegetationsperiode (Mai-Juli): 240-300 mm

Mittlere Lufttemperatur im Jahr: 7-8 °C

Mittlere relative Feuchtigkeit im Mai: 55-60 %

Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0 °C): 20-30

Mittlere Zahl der Frosttage im Jahr: 120-140

Mittlere Zahl der Sonnentage (>25 °C): 20-30

Mittlere Zahl der Tage mit Nebel: 50-100

Mittlere Zahl der Tage mit einer Schneedecke von +1 cm: 40-60 Mittlerer Beginn der Haferaussaat: 26.02.-31.03.

Mittlerer Beginn der Winterroggenernte: 24.07.-29.07.

Mittlerer Beginn der Haferernte: 08.08.-13.08.

Gemäß Agrar-Standort-Kartierung liegt dieses Gebiet im mäßig-feuchten Bereich.⁹ Aufzeichnungen seit 1994/5 der neuen Agrar-Wetterstation Freising (470 m ü NN.):

Niederschlag-Jahresspanne 1994-2022: 556 – 996,8 mm (152 – 192 Regentage pa.)

Niederschlag-Jahresmittelspanne 2018-2023: 725 – 914 mm

Temperatur-Jahresmittelspanne¹⁰ 2018-2023: 8,6 – 10,2 °C

⁹ Trockenheitsindex, LA Geologie, Erläuterungen zum Blatt 7636, Seite 11

¹⁰ Elektronische Thermometer können im Schnitt eine um 0,9 Grad höhere Temperatur anzeigen.

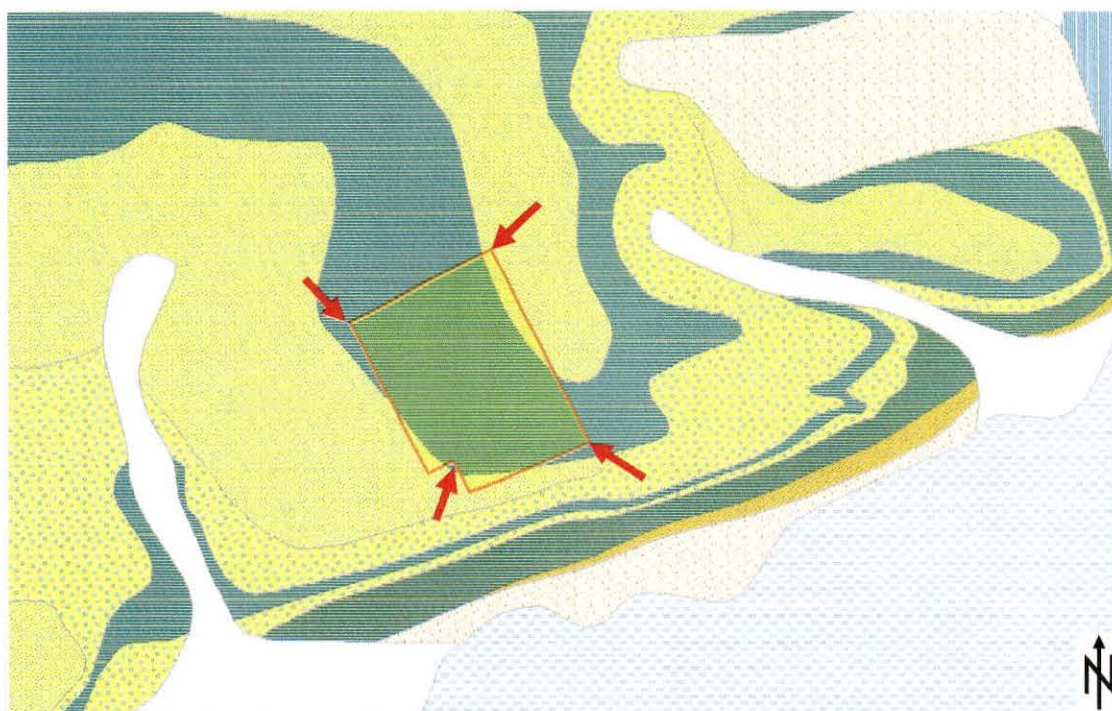


3.4.2.7 Grundwasser

Grundwasserferner Standort: Die nächstliegenden, umliegenden Grundwasser-Meßstellen zeigen Grundwasserstände zwischen 440 und 470 m Seehöhe. Das Bewertungsobjekt liegt an seiner tiefsten Stelle (Ecke Leitenstr. 11) auf 493 m. Der vorliegende grundwasserferne Boden lebt von den Niederschlägen. Der klimatologische Niederschlagswert der neuen agrarmeteorologischen Meßreihe (1994 – 2023) ist mit Ø 814,6 mm Regen angegeben.

3.4.3 Grund & Boden

3.4.3.1 Grund (-kartierungen)



Auszug aus der digitalisierten Geologischen Karte von Haimhausen (1:25.000), Blatt 7635
Objektlage = Rotpfeile-Markierung der Eckpunkte des Flurstücks

Das Flurstück ist insgesamt Teil der geologischen Einheit einer Hang-Endserie „*Obere Süßwasser-Molasse (OSM)*“ der Supergruppe der Falten- und Vorlandmolasse (-hügel); (hier mit zwei unterschiedlichen Bereichen). Das Flurstück ist überwiegender Teil der geochemischen Gesteinseinheit „*Hangendserie OSM Feinsediment*“ kartiert und aufgeschlüsselt mit 1. einem grünlich oder türkis kartierten Hauptbereich des Flurstücks mit dem Geo-Kürzel „*miHS, F*“ und 2. einem gelblich kartierten Randbereich des Flurstücks mit dem Kurznamen der geologischen Einheit „*miHS, S*“.



3.4.3.2 Gesteinsbeschreibung

1. miHS, F – Ton, Schluff, seltener Mergel, kompaktiert;
2. miHS, S – feine bis mittlere Gesteine, seltener Grobsand, Glimmer führend;

Die *Ingenieurgeologische Kartierung* zeigt für den Hauptbereich (L, bf) Lockergestein – bindig-feinkörnig – mit mäßiger bis gut konsolidierter Dichte und dementsprechend mit geringer bis mittlerer Tragfähigkeit. Der Acker ist „wasserwechselwirksamer“, d.h., Staunässen erscheinen nicht gegeben.

3.4.3.3 Boden (-kartierung)

Das Flurstück liegt in einem Eck der Deckung der oberen Süßwassermolasse OS mit Ausgangsgesteins-Derivaten L = Löß, Sandlöß, Lölehm, Schwemmlöß + S (= Flug-sand);



DGK 1:500.000 mit der geologischen Markierung „OS“ des Flurstücks äolischer Lehm bildung



Bodenkarte (DBK 1:25.000); Aufhangbereich: 4a;

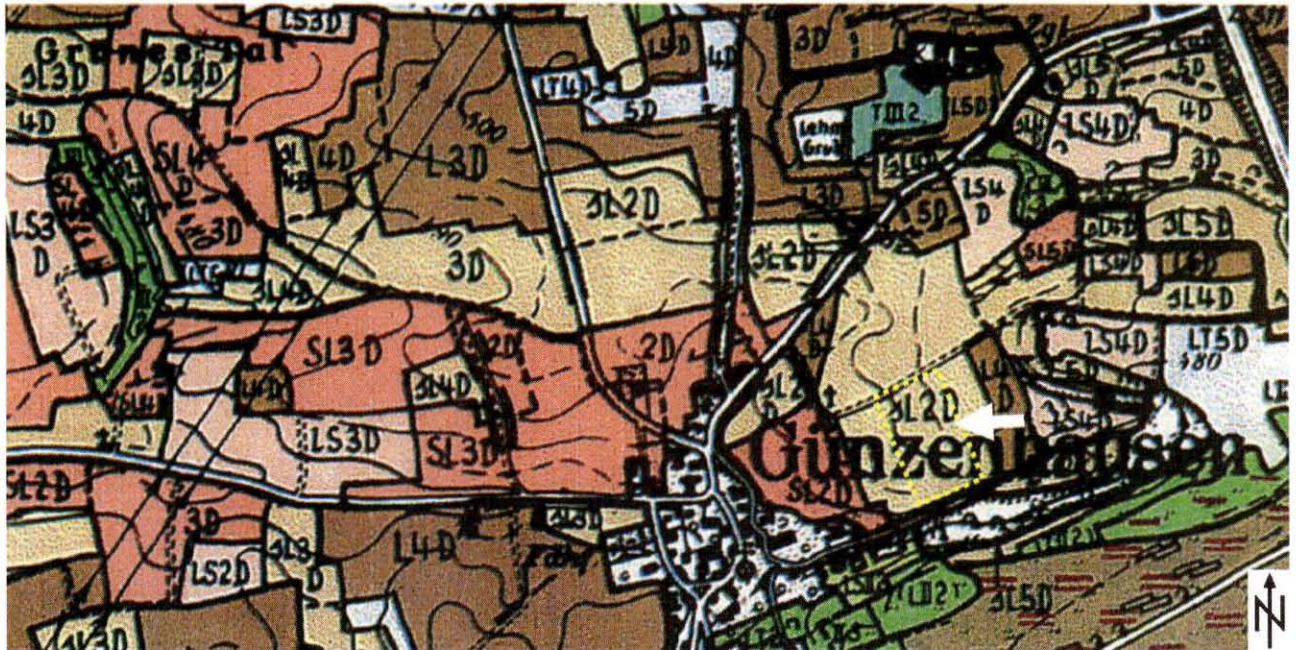
Der Bereich baut auf grundwasserfernen Böden, wobei das Grundstück der Bewertung der singulären Boden-Einheit 4a zugeordnet ist:

Bodentyp „4a“ mit ca. 4/4 Flächenanteil im Richtung Norden ansteigenden Aufhang eingebnet (= rundum besonnt); verkörpert Parabraunerde aus Löß des mittleren Löß-Faszienbereichs mit der allgemeinen Kennzeichnung eines tief- bis sehr tiefgründigen, schluffreichen Lehmbodens mit carbonatreichem Untergrund: „*Parabraunerde-Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)*“.

Die amtliche Bodenschätzung (von 1968) spiegelt die geologische Erfassung mit der Kartierung eines überdurchschnittlichen, mittelschweren, sandigen Lehmboden „sL2D“:



3.4.3.4 Bodengüte / Bodenschätzungsgesetz BodSchätzG



Auszug Bodenschätzung Haimhausen / 1968; Flst. 429: siehe Gelb-Punktrahmen & Weißpfeil

Die aktuelle, digitalisierte Bodenschätzungskarte ist im Bewertungsbereich blank, d.h. ohne jeglichen Inhalt. Die finanzamtliche Bodenschätzung fehlt (siehe Katasterauszug). Die ursprüngliche Bonitätskartierung zeigt im Bewertungsbereich relativ zum rechtskräftigen Ackerschätzungsrahmen die Bodengüte „sL2D“: Kulturart Acker der Bodenart sandiger Lehm in der Zustandsstufe 2 der Entstehungsart Diluvium (Schwemmland); Bodenzahl = 70 (von 100 als Optimum); tatsächliche Ackerzahl des Schätzungsrahmens mit 67 von 75 möglichen der Zustandsstufe 2, womit der vorliegende Bereich von rd. 3,2 Hektar Ackerland als überdurchschnittliches Feld, im oberen Drittel der Skalierung, mit einer örtlich überdurchschnittlichen Ackerdecke (Krumme der „Parabraunerde“)¹¹ anzunehmen ist. Gesamtbonität per Ertragsmeßzahlen: $(32.274 \text{ m}^2 \times 67 \text{ AZ})/100 = 21.623,58$ Ertragsmeßzahlen [EMZ] des vorliegenden Feldstücks (identisch mit dem Flurstück);

In der Ortsbegehung zeigt sich ein rundum besonntes, landbaulich lastenfreies Maisfeld mit einem Kartoffelfeld zu seiner rechten und einem Rübenfeld zu seiner linken Seite.

¹¹ Löß. Sandlöß, Lößlehm, Schwemmlöß und Flugsand als Gemenge/Derivate (unter einer vermutlich Jahrtausende alten Bewirtschaftung vor dem Hintergrund dass der Bereich als einer der ältesten Siedlungsgebiete mit einer 4.000-jährigen Kulturgeschichte gilt). Siehe „Schummerung“ / Gelände-Relief.



3.4.3.5 Ortsaufnahmen der Feldbegehung



Feldzufahrt auf Höhe Leitenstraße 11 mit der Südwestecke / Feldrain / Aufböschung des Flurstücks links;



Südostecke mit anliegendem Kartoffelacker



Blick vom Kartoffelacker („rechts“ / östliche Seite / Flst. 430/3) zum Maisfeld der Bewertung und darüber hinaus zum Kirchturm Günzenhausen



Nördliche Flanke mit ca. 160 lfd. Metern, Anliegerschaft an der kommunalen Feldfahrt





Nordwestliche Ecke des Ackers in Nachbarschaft zum Rübenacker / Flst. Nr. 11 Günzenhsn.





3.5 Grundstück, Eckdaten des Flurstücks

Größe.....:	32.274 m ² [gemäß ALB] bzw. 3,2274 Hektar (ha)
Kulturart / Nutzung	Ackerland / Ackerland (amtl. Status Ackerland)
Acker-Kulturfläche, netto :	3,2274 ha
Feldrain/Südflanke	ca. 270 m ² (inklusive)
Zuschnitt / Maße	annähernd paralleler Ackerschlag mit einer durchgängigen mittleren Wirtschaftsbreite von ca. 160 m und einer Länge (von Norden nach Süden/Feldrain) von ca. 210 m;
Navigation.....:	Südseite per „Leitenstraße 11, 85386 Günzenhausen (Eching b. Freising)“; Nordseite per erster Feldfahrt (nach der Orts-Ausfahrt) abgehend von der Massenhausener Straße; beides aufgekieste innerlandwirtschaftliche Erschließungen der Altgemeinde Günzenhausen.
Flur	Leiten (der Gemarkung Günzenhausen)
Ø Ortsrandentfernung	0,00 km; kalkulatorisch: 0,15 km (= Δ Flst.-West/Dorf-O)
Gesamtertragsmeßzahl	21.624 Ertragsmeßzahlen (EMZ);
Ø Ackerzahl / Flurstück	67 AZ (inkl. Gefälle) von inhärenten 70 Grundzahlen;
Ackerzahlenvergleich 1	52 AZ / Ø Landkreis Freising gem. Anwendungshinweise BayKompV;
Ackerzahlenvergleich 2	49,85 AZ / Ø 25 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis Freising);
Bodengestalt, Erosion	minimale Südhanglage auf 493 - 498 m Seehöhe; Ø 0,7 % bzw. 0,x Grad Gefälle = Gefällstufe 1 (inhärent in der Bodenschätzung per Ackerzahl). Wasser- u. Wind-„Erosionswerte“ aufgrund der natürlich gegebenen



Grund- und Boden-Ausstattung hier ohne Werteinfluss,
da kein ersichtlicher Ausfluss bzw. Abtrag gegeben;

- Erschließung.....: entlang der natürlichen Bewirtschaftungs-/Gewendeseiten
per Nord- und Südflanken doppelt erschlossen; zzgl.
möglicher Rundfahrten (in beide Richtungen) per um-
fänglicher kommunaler Feld- und Waldwege;
- Erschließbarkeit.....: Ab-/Wasser, Strom, Telefon an der SW-Ecke anliegend;
- Bewirtschafter: bekannt; FlächenIdentifikationsNr.: bekannt
- Bestockung.....: Maispflanzen
- Fruchtfolgen: siehe Flächennutzungsnachweis des Pächters
- Altlasten; sonstige Lasten : nicht ersichtlich, nicht bekannt; Luft- und Straßenver-
kehrsemissionen erscheinen ohne gesonderten innerland-
wirtschaftlichen Werteinfluss; evtl. Eintrag von Haustie-
ren/Spaziergängern und Fahrradfahrern erscheint nicht
gegeben; keine Nitrat und keine Phosphat („eutroph“)
belasteten Flächen im Bewertungsbereich (ausgewiesen).

3.5.1 Beurteilung

Eine landschaftlich herrliche, exklusive, ruhige, rundum besonnte Lage mit weitem
Ausblick inklusive Alpenkette, (ohne Berücksichtigung von Flug- und Autobahnlärm):

Die gegebene Lärmlage bedingt eine ruhige, ungestörte Lage für die Landwirtschaft:
Der Acker liegt abseits sonstiger außerlandwirtschaftlicher Einflüsse, Entwicklungen
und Begehrlichkeiten. Neben seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet ist er generell un-
beplant. Es handelt sich um eine rein innerlandwirtschaftliche Fläche ohne jegliche ab-
sehbare außerlandwirtschaftliche Entwicklungserwartung.

Mit überdurchschnittlicher Bonität relativ zum landkreisweiten Mittel Freisinger Böden,
ist der Acker insbesondere lokal dem höchsten Segment zuordenbar. Das Plateau an der



Ostseite von Günzenhausen erscheint als Dorfanger bzw. als bester „Dorfacker“ mit dem Schwerpunkt auf Hackfrüchten.

Der Acker verfügt ebenso über eine überdurchschnittliche, rein landwirtschaftliche kommunale Erschließung ohne die negativen Begleiterscheinungen ansonsten gut zugänglicher Flächen an Siedlungsschwerpunkten.

Das Acker-Flurstück ist voll abgemarkt, d.h. rundum vermessen oder „eingemessen“, so dass der Grenzverlauf für jedermann mittels öffentlich verfügbarer Koordinaten feststellbar und die Fläche insbesondere im sich anbahnenden „digitalen Ackerbau“ koordinatengetreu ohne weitere Umstände bewirtschaftet werden kann.

Lärm-Einflüsse: Akustik wirkt auf Lebewesen inklusive Pflanzen (-wachstum). Der diesbezügliche Werteeinfluss wird durch den Ansatz lokaler Bodenwerte (Vergleichspreise – Richtwerte) als berücksichtigt oder „eingepreist“ angenommen.

4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 429, Gemarkung Günzenhausen, Eching b. Freising zu ermitteln. Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert („Marktwert“) zu ermitteln, das heißt einen Wert, der bei einem regulären („freien“) Verkauf am wahrscheinlichsten realisiert wird („Marktwert“ = „Verkehrswert“); *der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächsten Kauffall*.

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 2021) 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.)

4.1.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Unbebaute Grundstücke werden i.d.R. nach Ersatz-/Vergleichsgesichtspunkten beurteilt. Der Wert für reines Ackerland ergibt sich aus den in Vergleichswertverfahren zu ermittelnden Relationen. Monetarisierbare innerlandwirtschaftliche Ertragswerte fangen, aufgrund der vorherrschenden Gesamtsituation, wieder an Bedeutung zu gewinnen.

Die Substanz-/Bodenwert-Kalkulation dient dabei dem relativen Vergleich. Für Acker erfolgt die Bewertung daher primär nach dem Bodenwert / Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV). Die Ableitung des Verkehrswerts des Einzel-Flurstücks erfolgt in Wägung des aus dem Boden-/Substanzwert zu ermittelnden Wertes vor dem Hintergrund ertragsrelevanter Werte im aktuellen Marktgeschehen.



4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen

4.1.2.1 Anmerkungen Vergleichspreise Agrarland

Im Rahmen der Wertermittlung ist bei den in der Kaufpreissammlung angeführten Vergleichspreisen zunächst zu prüfen, ob die zu Grunde liegenden Grundstücke für einen direkten Vergleich geeignet sind. Dazu müssen sie neben vergleichbaren Qualitäts- und Wertmerkmalen auch bezüglich der Lage annähernd mit den zu beurteilenden Grundstücken übereinstimmen.

Die Auswahl erfolgt unter Berücksichtigung folgender Faktoren:

- Die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke sind in ihrer Aussagekraft eindeutig und zuverlässig;
- Die Vergleichsgrundstücke müssen mit dem zu bewertenden Grundstück nach den wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen;
- Die Anzahl der Vergleichsgrundstücke muß für einen unmittelbaren Preisvergleich ausreichend sein;

Für die Beurteilung der örtlichen Preisverhältnisse sind folgende Kaufvorgänge aus der Betrachtung auszuscheiden:

Fälle bei welchen die Vergleichbarkeit der Grundstückspreise vom Preis her nicht gegeben ist. Grundstückspreise die entweder nach unten oder nach oben aus dem allgemeinen Preisrahmen fallen, sind demnach vom Vergleich auszuscheiden, sofern die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihrer Auswirkungen nicht ganz genau erfaßt werden können (BGH vom 28.04.1966, III ZR 24/65).

Tauschgeschäfte. Bei Tauschgeschäften ist in der Regel nicht der absolute Wert der beiden Tauschgegenstände von Bedeutung, sondern das Wertverhältnis der Tauschobjekte zu einander. Die den Tauschgeschäften zugrunde gelegten Einheitspreise spiegeln deshalb oft nicht die realen Werte der einzelnen Tauschgegenstände wider.



Grundstücke mit ausbeutefähigen Bodenvorkommen. So wird z.B. der Preis für Kiesabauflächen u.a. aus steuerlichen Gründen aufgeteilt in den Anteil für Grund und Boden und das ausbeutefähige Kiesvorkommen. Dabei wird der abzutragende Boden möglichst niedrig bewertet und der Wert des Kiesvorkommens entsprechend hoch eingestuft. Diese Differenzierung spiegelt aber nicht die tatsächlichen Bodenwertverhältnisse wider.

Verkäufe von Grundstücksteilflächen geringer Größe. Solche Flächen werden im privaten Bereich meist zur Grundstücksarrondierung, im öffentlichen Bereich oft zur Verbesserung der Erschließungssituation erworben. In der Fachliteratur wird für derartige Flächen in der Regel eine Grundstücksgröße unter 2.000 m² genannt. Da der Gesamtkaufpreis hier in der Regel relativ niedrig ist, kommt dem Quadratmeterpreis bei der Preisfindung nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Die Erwerber haben zudem ein, über das der Verkehrswertdefinition zugrunde liegende hinausgehendes, besonderes Interesse am Erwerb gerade dieser Grundstücksteilfläche, für welche sie dann bereit sind, einen Preis zu bezahlen, der merklich über dem allgemeinen Verkehrswert liegt.

Ist dies nicht der Fall, besteht die Möglichkeit, die Grundstücke im Zuge einer indirekten Ableitung im Wege des indirekten Vergleichs zur Wertermittlung heranzuziehen.

4.1.2.2 Daten, Wertniveau

Zum Zeitpunkt der Begutachtung stehen für den Bewertungsbereich „Leiten“ keine aussagekräftigen und keine, für eine statistische Auswertung hinreichende Anzahl (min. 8) an Vergleichspreisen zur Verfügung.

Aus 1/2021 gibt es einen Grünland-Veräußerungsfall (mit 3 Flurstücken) einer langläufigen, parallelen, arrondierten Fläche in der Moos-Ebene von Günzenhausen (\neq Hüggelland) mit einer Grünlandzahl von 36 GZ mit einem Erlös von 10,97 €/m² (\times 22.158 m²) bei einer Ortsrandentfernung von 0,6 km;

Aus 12/2022 steht ein Veräußerungsfall vom nördlichen Rande des ldw. Einzugsbereichs Allershausen zur Verfügung: 10,00 €/m² - drei sehr unterschiedliche Bereiche/Lagen, mittlere Bonität 45 GZ bei einer durchschnittlichen Ortsrandentfernung $>$ 1 km in zwei Lagen und ca. 0,3 km am Raum der Gewerbegebiete Kammerfeld (ohne Bauhoffnung);



Der Gutachterausschuss ermittelte zum Stichtag 01.01.2022 (aus Veräußerungsfällen der Jahre 2020 und 2021) für den bezüglichen Bereich folgende unqualifizierten, (d.h., ohne qualitative Bezugsgrößen wie Bonität, Größe etc.), landwirtschaftlichen Anhaltswerte (*Bodenrichtwerte Landwirtschaft*).

Günzenhausen/Eching:	25,00 €/m ²
Fürholzen/Neufahrn:	17,50 €/m ²
Hörenzhausen/Fahrenzhausen:	17,00 €/m ²

Der Obere Gutachterausschuss Bayern stellte zuletzt (6/2022) für Freising ein Kreis-
mittel / Jahresmittel 2021 von 12,30 €/m² Ackerfläche fest (in Form einer Preisangabe).

Hilfsweise werden die kreisweiten landwirtschaftlichen Bodenmarktzahlen in Form der
Zeitreihe (→ Indexreihen § 18 ImmoWertV 2021) der durchschnittlichen Kaufwerte be-
trachtet. Die kreisweiten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
(FdIN) bieten eine breitere Basis. Deren Heranziehung spiegelt zudem die erhöhte Mo-
bilität in der Landwirtschaft – Energiewirtschaft wider.

Die statistischen Kaufwerte basieren auf einer jährlichen Untersuchung aller Verkaufs-
fälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die stochastische Auswertung be-
inhaltet alle Kauffälle von FdIN, von denen angenommen werden kann, dass sie auch
nach dem Kauffall weiterhin – d.h. in einem zumindest überschaubaren Zeitraum –
landwirtschaftlich genutzt werden. Die Datengrundlage beruht auf den in den Finanzäm-
tern direkt erfassten Veräußerungsvorgängen:



4.1.2.3 Kaufwerte/Bonitäten FdIN im Landkreis Freising

Jahr	Kaufwert (€/m²)	Kaufwert (€/100 EMZ)	Bonität (EMZ/ha)
2023			
2022	14,86 €		
2021	14,10 €		
2020			
2019	14,35 €	3.000 €	4784
2018	14,90 €	3.005 €	4960
2017	10,69 €	2.151 €	4972
2016	7,57 €	1.440 €	5258
2015	7,46 €	1.399 €	5331
2014	6,34 €	1.197 €	5297
2013	6,50 €	1.246 €	5214
2012	3,66 €	768 €	4763
2011	3,92 €	795 €	4928
2010	3,29 €	703 €	4675
2009	2,92 €	566 €	5177
2008	2,84 €	572 €	4963
2007	2,87 €	541 €	5296
2006	3,87 €	843 €	4588
2005	4,22 €	939 €	4494
2004	3,22 €	695 €	4628
2003	3,24 €	588 €	5502
2002	3,55 €	661 €	5376
2001	2,84 €	554 €	5125
2000	3,03 €	625 €	4845
1999	3,73 €	762 €	4898
1998	3,57 €	772 €	4632
Mittelwert	6,15 €	1.083 €	4987
GeoMittel	5,08 €	927 €	4978
Median:	3,80 €	770 €	4962
Schiefe:	1,283	1,910	0,022
Ø:	5,01 €	927 €	4985

Quelle: eigene Aufstellungen / Zeitreihen auf Grundlage der statistischen Berichte M | 17 j

Zuletzt (10/2023) ermittelte das Landesamt für Statistik aus 70 rein landwirtschaftlichen Veräußerungsfällen (in 2022) einen kreisweiten Mittelwert von 14,86 €/m² ohne Angabe der Ertragsmeßzahlen. Mittlere Veräußerungsgröße: 1,21 ha. 2021: 46 Kauffälle;



Der jüngste Kaufwert erscheint mit 14,86 €/m², (Fläche der reinen landwirtschaftlichen Nutzung [FdIN]), identisch mit dem Geschehen 2018 mit 14,90 €/m² FdIN bzw. rd. 3.000 € pro 100 Ertragsmeßzahlen.

Mit inhärenten 21.624 EMZ des Bewertungsobjekts Flurstück 429 ergibt sich umgerechnet auf dieses ein Kaufwert von 648.720,00 Euro.

4.1.3 Vergleichswertfaktoren

Wertbildende Faktoren für Landwirtschaftsflächen sind i.d.R. die

- aktuelle Nachfrage-/-Angebotsituation,
- Lage
- Größenordnung,
- Qualität (Grund, Boden, Ausformung, Exposition)
- Erschließung,
- Lasten (wie Wege- oder Leitungsrechte),
- öffentlich-rechtliche Lasten (einschränkender Nutzungen);

4.1.3.4 Anmerkungen zur Angebots- und zur Nachfragesituation

a) Angebote (beispielhafte)

Günzenhausen, 10.222 m² Ackerstück, Bonität?, Preisvorstellung/-verweis: 25 €/m²;

Dietersheim, 84.755 m² Ackerland, 9 Grundstücke, hohe Bonität, 27 €/m²;

Hebertshausen, „30.000 m² ldw. Grund“, ohne sonstige Angaben, Preis auf Anfrage;

Eitting, 118.400 m², 29 Grundstücke, Preis auf Anfrage;

Angebotstendenz: zunehmendes Volumen durch komplette Betriebsaufgaben und Not-Veräußerungen in Form von Eigen- oder Fremd-Liquidierungen mit vagen oder unsicheren Preisvorstellungen; parallele Angebote mit Beharrung auf den Leitwerten (der Vergangenheit) und darüber hinaus.



b) Nachfrage

Der örtliche Kaufkraft-Faktor von 1,11 liegt ein Zwanzigstel über dem Kreismittel.

Die Nachfrage beschränkt sich größtenteils auf Landwirte mit innerlandwirtschaftlichem Umlegungsbedarf (aus steuerlichen und/oder bäuerlichen Gründen). Der Ausgleichsflächenbedarf kann und wird bereits durch den Bestand gewerblicher Ökoflächen – Kontenbetreiber (inkl. Banken) bewerkstelligt. Aufgrund der vorherrschenden Zinspolitik ist die Bauträgerfinanzierung eingebrochen. Die Gewerbesteuererinnahmen der Kommunen und die Belastungen und Schulden sind am Steigen.

Es kann nicht genügend Wohnraum gebaut und ebenso nicht bezahlt werden.

2022 sind die Wohnungspreise in der Stadt um ca. 12 % gefallen, „weil niemand mehr diese Preise bezahlen kann“. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2022 sind die Hauspreise im zweiten Quartal um 9,9 % bundesweit gefallen (Bundesstatistik / destatis.de).

Wägung von Angebot & Nachfrage

Zunehmende Angebote im offenen Markt und zunehmende Schwächung der erwerbsfähigen Nachfragen bedingen fallende Preise. Als Vorreiter erscheint der Wohnungs-/Mietermarkt. Der Bodenmarkt ist ebenso finanzialisiert, womit anzunehmen ist, dass der Preisverfall auf den Primär-Sektor mitsamt Produktionsflächen zurückfällt. Beweis: Kaufwerte reiner Landwirtschaftsflächen im Landkreis Freising;

2019 = 14,35 €/m² aus 68 Veräußerungen mit durchschnittlich 1,47 ha pro Kauffall,

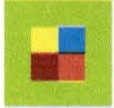
2020 = mit lediglich 3 Veräußerungen kein ldw. Bodenmarkt (per Definition)

2021 = 14,10 €/m² aus 46 Veräußerungen mit durchschnittlich 1,21 ha pro Kauffall;

2021 = 12,30 €/m² Freisinger Ackerland (gemäß Landwirtschaftsflächen-Berichtsteil für Bayern).¹²

2022 = 14,86 €/m² aus 70 Veräußerungen (ohne Bonitätsangaben) ≈ 2018

¹² Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern; Immobilienmarktbericht 2022, Seite 180.



4.1.3.5 Anmerkungen zur Preis-Basis-Findung und Wägung

Ab 2021 wird die Daten-Grundlage für die Landesstatistik der Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in der Hauptsache von den örtlichen Gutachterausschüssen und nicht mehr von den Finanzämtern gegeben. Demzufolge muss die durchschnittliche Preisangabe für „LF Acker“ des Oberen Gutachterausschusses als Leitwert angenommen werden. Mangels Angabe einer Bodengüte, nun sowohl im Kaufwert des Landesamtes als auch in der Durchschnittspreisangabe des Oberen Gutachterausschusses für das jüngste Berichtsjahr (2022), wird aus der langjährigen mittleren Ertragsmeßzahl von 4.985 (EMZ/ha) eine Ackerzahl von rd. 50 auch als Basis des jüngsten Kaufwertes von 14,86 €/m² angenommen. Ein konjunktureller Abschlag erscheint durch die jüngste Veröffentlichung kaum schwerer begründbar, so dass mangels weiterführender Daten der aktuellste Kaufwert (10/2023) als Basis-/Ausgangswert der Taxierung am dienlichsten erscheint.

4.1.3.6 Anmerkungen zum Werteinfluss Ortslage

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 bei Ackerland um Fläche der Landwirtschaft handelt, dessen Lage in Ortsrandnähe Vorteile bzw. in Ortsferne Nachteile mit sich bringt, die die konkrete Bewirtschaftung und die sonstige Entwicklungshoffnung betreffen, ist dies zu berücksichtigen, da ein Distanzvor- bzw. -nachteil sich i.d.R. auch im Verkehrswert (= Marktwert) niederschlägt. Im vorliegenden Fall wird trotz der unmittelbaren Lage an der voll erschlossenen Leitenstraße (11) aufgrund der Landschaftsschutzgebiet-Einzonung eine mittlere Ortsrandentfernung von ca. 0,15 Fahrkilometer angenommen.

Zur Abhängigkeit des Agrarlandwertes vom Abstand eines Flurstücks vom bebauten Ortsrand entwickelte SPRENGNETTER folgende Funktion:

$$\text{Wert [\%]} = 100 \times \text{Entfernung [km]}^{-0,106}$$



4.1.3.7 Anmerkungen zur Flurstücks-/Grundstücksgröße

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.

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.

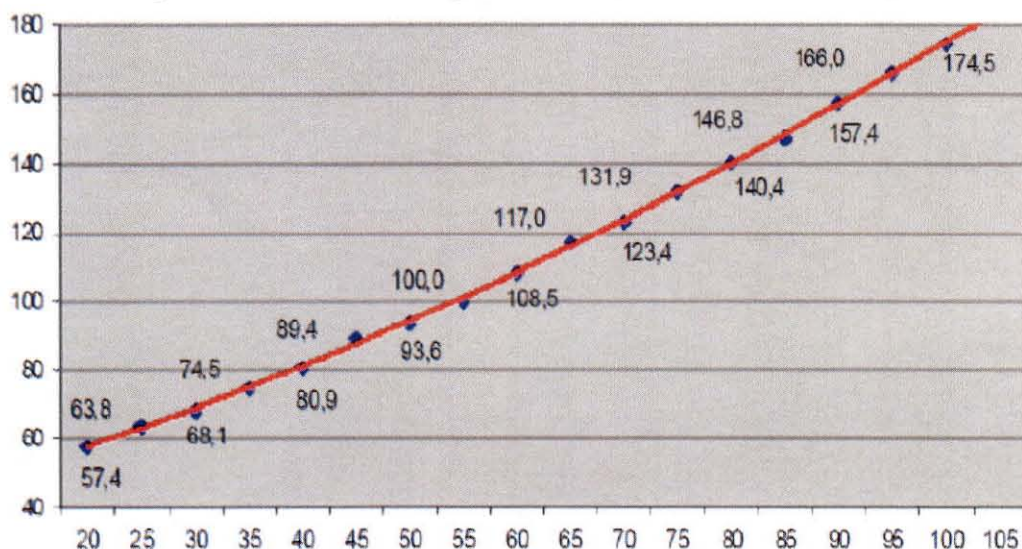
4.1.3.8 Anmerkungen zur Einwertung der Grundstücksqualität

Als Bezugs- und Abgrenzungskriterium dienen im Rahmen der Bodenschätzung repräsentative Musterstücke. Bei den kreisweiten Veräußerungsfällen liegt die durchschnittliche Bonität im Wertzahlenbereich von 4.985 EMZ/ha; unterdurchschnittliche Ackerböden.

Die mit der öffentlichen Bodenschätzung vorgegebene, gemittelte Bonität des Flurstücks (mit der durchschnittlichen Ackerzahl 67) liegt 17 Bodenpunkte über dem Mittelwert von rd. 50 AZ; (4.985 EMZ/ha). Aufgrund der Differenz (+ 1/3) erfolgt hier eine auf Empirie gestützte Anpassung.

Auf Basis der beachtlichen Differenz erfolgt vergleichsweise eine empirische Anpassung in Anlehnung an Untersuchungen mitteldeutscher Gutachter-Ausschüsse:

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





Bei einer mittleren Bonität von 50 Ackerzahlen (AZ) ist ein Faktor von 93,6 darstellbar.
Der objektspezifischen Bonität von 67 AZ wird der Faktor 123,4 zugrunde gelegt.

Gemäß Empirie wird der Wertzahlenbereich 67 Bodenpunkte übersetzt im Mittel mit
einem Faktor von 1,23 relativ zum Vergleichsfaktor 0,936 vergütet.

→ 1,31 (Vergleichsfaktor für die um rd. 1/3 höhere Bonität des Flurstücks); + 31,4 %.

4.1.3.9 Anmerkungen zur gegebenen Erschließungslage

Die beschriebene doppelte Erschließung innerhalb doppelter Rundfahrt-Optionen wird
in positiver Anlehnung an die Skala Gablenz wortwörtlich als „vertretbar“ mit einem
mittleren Zuschlag von +10 % (aus der Spanne von 5 % – 20 %) als berücksichtigt an-
genommen.¹³

4.1.3.10 Anmerkungen zum Werteeinfluss Verpachtung ./.. Eigennutzung

Unter der Annahme dass gemäß dem vorliegenden Landpachtvertrag „Verkauf bricht
Pacht“ gegeben ist, wird ein Werteeinfluss der bis 2027 befristeten Verpachtung ausge-
schlossen.

4.1.4 Vergleichswertermittlung

4.1.4.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 429

Deduktion: 3,2274 ha Ackerland; A-Zahl = 67; Basispreis = 14,86 €/m² (AZ 50)

± Abweichungen:

- a) Δ Bonität: + 31,4 %
- b) Δ Lage/Ortsnähe + 22,27 %
- c) Δ Erschließung: + 10 %

¹³ Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %);



Deduktive Aufstellung des individuellen Ackers

Flurstück Nr. 429, unbelastetes Ackerland

			Bonität/m ²	
Vergleichswert Agrarland		14,86 €	mittl. Ertragszahl	0,4985
Vergleichswert je m ²	Faktor 1,3140	19,53 €	Flst. Ertragszahl	0,6700
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Konjunktur		0,0%	0,00 €	
Lage		22,3%	3,31 €	Ortsnähe
Größe		0,0%	0,00 €	
Erschließungszustand / Zuwegung		10,0%	1,95 €	
Zustand			0,00 €	
	Summe der Zu- / Abschläge:	32,3%	5,26 €	
Bodenwert je m² (Ackerland)			24,79 €	

Es errechnet sich ein vorläufiger Vergleichswert pro Quadratmeter Ackerfläche von 24,79 Euro (im lastenfreien Zustand).

4.1.4.2 Boden-Vergleichswert – Volleigentum, unbelastet

Für den überdurchschnittlich erschlossenen und bonitären Acker am Dorfbereich errechnet sich auf Basis der dargestellten Daten deduktiv ein Wertanteil von 24,79 €/m² vor dem Hintergrund eines rechtsgültigen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts von 25 €/m² im Gesamtgebiet der zugehörigen Gemeinde Eching b. Freising;

Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;

Flurstück Nr. 429

Ackerland mit 32.274 m² zu 24,79 €/m² = 800.007 €

Bodenwert = 800.007 €

Bodenwert gerundet = 800.000 €

Der Substanzwert (Grund- & Bodenwert) als Vergleichswert des vorliegenden Großgrundstücks eines Ackers summiert sich nach den Rundungsregeln auf 800.000 Euro.



4.1.5 Ertragswertermittlung

Futterbau/Mais; Frischmasse-Ertrag: 450 dt/ha; aktuelle Erlöse: 80 Euro pro Großballen (900 – 1.000 kg) frei Feld (10/2023); Gesamtleistung: 3.600 Euro netto (zzgl. MwSt.)
Kosten/Aufwand: - 1.600 Euro; → Netto-Erlös: 2.000 Euro (ohne Agrarförderung).

Annahmen der Ertragswertberechnungen:

- a) Agrar-Förderungsbeitrag deckt die Fixkosten neben anderen Optionen;
- b) 2.000 Euro/3.600 Euro Futtermittelverkaufserlös als Netto-Ertrag pro Hektar;
- c) 5 % als mittlerer Zinsfuß (re. Geldwirtschaftsrenten, Inflationsrenten etc.);
- d) 0% als abwesender Zinsfuß für eine rein innerlandwirtschaftliche Primärproduktion;
- e) Nutzungsdauer: unendlich; kalk. 99 Jahre (vergl. Erbpacht, Erbhöfe etc.);

4.1.5.1 Ertragswert im Außenverhältnis (mit Außenverzinsung)

Netto-Ertrag: 2.000 € x 3,2 ha = 6.400 €, Zinsfuß: 5 % p.a., Laufzeit: 99 Jahre; jährlich nachschüssiger Kapitalisierungsfaktor (KF)¹⁴ ist gleich 19,84.

6.400 Euro x 19,84 KF = 126.976 Euro/KF.

Abgezinst errechnet sich ein aktueller innerlandwirtschaftlicher Ertragswert von 126.976 Euro für den Grund und Boden eines vergleichbaren Maisackers im Hügelland (unter Berücksichtigung eines Zinsfußes).

4.1.5.2 Ertragswert im primären Innenverhältnis (exkl. Geld- u. Inflationsrenten)

6.400 Euro x 99 (Jahre) = 633.600 Euro;¹⁵

4.1.5.3 Kombiniertes oder mittlerer, arithmetischer Ertragswert

(648.720 € [per EMZ] + 633.600 € [EW] + 800.007 € [VW]) / 3 = 694.109 Euro;
gerundete 690.000 Euro.

Objektspezifischer Quadratmeterwert: 690.000 € / 32.274 m² = 21,38 €/m²

¹⁴ in Anlehnung an die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) / Bewertungsgesetz (BewG)

¹⁵ Ertragswert der „Unendlichkeit“ – tausendjähriger EW – ohne Außenverluste (für Barzahler): 6,4 Mio. €;
Annahmen: aktuelle Erträge monetarisiert auf der sog. Unvergänglichkeit des Grund & Bodens;



4.2 Verkehrswert

4.2.1 Ergebnisse

648.720 Euro Vergleichswert per Ertragsmeßzahlen

633.600 Euro Ertragswert, vereinfachter (des aktuellen Maisanbaus)

800.007 Euro Vergleichswert (aus kreisweiten Veräußerungen in 2022)

4.2.1.4 Aussage Vergleichswerte landwirtschaftlicher Böden

Auf Basis vergleichbarer Veräußerungserlöse der Vergangenheit sind vor dem Hintergrund der Gesamtlage für das Flurstück rund 690.000 Euro Marktwert ermittelt. Die dargestellte Vergleichswertermittlung von 21,38 €/m² liegt unterm Strich mit einer Abweichung von rd. 14,5 % im Spannenbereich des noch (bis zum 31.12.2023) rechtsgültigen Bodenrichtwertes Landwirtschaft (25,00 €/m²) der angehörigen Gemeinde Eching b. Freising (der Vergleichsjahre 2020 und 2021 des Bodenrichtwerts).

4.2.1.1 Aussage landwirtschaftlicher Ertragswert

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Situation, unter Berücksichtigung steigender Energie-, Dünger- und Futterpreise wurde ein innerlandwirtschaftlicher Ertragswert dargestellt und anteilig berücksichtigt. Mit der zunehmenden wirtschaftlichen Gesamtverschlechterung wird die Gewichtung der Ertragskraft ansteigen.

4.2.2 Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum des unbelasteten Ackerlandes im Landschaftsschutzgebiet zu einem Ergebnis von 21,38 €/m² Eigentumsfläche.

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Wissensvorsprünge oder Preishoffnungen wie Abbau-Hoffungsland, Bauerwartungsland Solar, Erschließungs- oder sonstiger Gemeinbedarf sind für den Bewertungsbereich zum Stichtag gutachterlicherseits unbekannt und nicht (öffentlich) gegeben.

Für das Einzel- **Flurstück Nr. 429** der Gemarkung Günzenhausen, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag am 25.10.2023 ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**

690.000 €.



4.2.3 Aussage, Plausibilität

4.2.3.1 Aussage

Gemäß dem Grundstücksverkehrsgesetz (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe – GrdstVG) genießen beim Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen Landwirte Vorrang vor Nichtlandwirten.

Das Vorkaufsrecht greift im (vorliegenden) Falle der gerichtlichen Ausbietung nicht, womit das Ausbot zu einem genehmigungsfreien Markt-Angebot für jedermann – auch Nicht-Landwirte – avanciert, womit die preislichen innerlandwirtschaftlichen Schallmauern nachrangiger erscheinen, auch aufgrund der Teilungsfreiheit (z.B. mit Hinblick auf die Dorfnähe der Plateau-/Sonnen-/Aussichtslage);

4.2.3.2 Plausibilität

Zum Bewertungszeitpunkt, im Herbst 2023, sind zahlreiche ldw. Angebote öffentlich. Einige erscheinen aufgrund von Preisvorstellungen der Vergangenheit, vor dem Hintergrund der vorherrschenden Gesamtsituation, weniger marktgängig.

Einen durchschnittlichen kreisweiten „Kaufwert“ für reine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung hat die Landesstatistik aktuell mit 14,86 €/m² ermittelt. Einen mittleren Preis von 12,30 €/m² hat der Obere Gutachterausschuss Bayern für den Landkreis Freising zuletzt ermittelt. Gemittelt ergeben Kaufwert und Durchschnittspreis 13,58 €/m² Landwirtschaftsfläche. Dieser kommt in der vorliegenden Abhandlung mit einem objektspezifischen aktuellen Ergebnis von 21,38 €/m² um ein gutes Drittel darüber zum Liegen. Der objektspezifische Mehrwert korrespondiert mit der höheren Qualität des Ackers sowie seiner Dorf- und Erschließungslage.

Aufgrund der Gesamtsituation, der Grundstücksgüte und Grundstückslage in der sogenannten Europäischen Metropolregion, dessen Bevölkerungszahl weiterhin wachsen soll, wird der ermittelte Wert als marktgängig angenommen. Auf eine abschließende manuelle Markt-Anpassung kann somit verzichtet werden, da die aktuellsten Daten Eingang in die Wertermittlung gefunden haben.



5. **Schlusswort**

Das Grundstück der Flurstück Nr. 429, Gemarkung Günzenhausen, Eching b. Freising, wird zum Wertermittlungsstichtag am 25. Oktober 2023 begutachtet mit einem unbelasteten **Verkehrswert von**

690.000 Euro

(In Worten: sechshundertneunzigtausend Euro).

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

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbegehung nicht gegeben. Weiterführende Hinweise liegen nicht vor. Das Flurstück ist im Altlastenkataster nicht erfasst.

Umfeld und Grundstück wurden mehrfach besichtigt und fotodokumentiert.

Das vorstehende Gutachten wurde vom Unterzeichnenden persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Gutachterlicherseits besteht, neben dem beruflichen Interesse an der korrekten Wertermittlung, keinerlei Interesse am Ergebnis der vorliegenden Abhandlung.

Es besteht keinerlei Freund- oder Verwandtschaft und auch keine Feindschaft mit den Verfahrensbeteiligten. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist das generische Maskulinum verwendet. Weibliche bzw. anderweitige Geschlechteridentitäten sind dabei ausdrücklich mit eingeschlossen, soweit es für die Aussage erforderlich ist

Die dem Gutachten beigegebenen Anlagen sind Bestandteil desselben und dienen der ergänzenden Erläuterung des Geschriebenen.

Es gilt für die Auftraggeberin (AG), dass der bestellte Sachverständige und ebenso Bericht erstattende Gutachter, Hermann Fenis, unabhängig ist. Die AG verpflichtet sich keine Aktivitäten oder Sonstiges zu unternehmen, um die Verwertbarkeit des vorgelegten Gutachtens zu beeinträchtigen beziehungsweise unmöglich zu machen.

Die Aufwandsentschädigung (gemäß JVEG) ist unstrittig.



Diese Einwertung - mit dem angegebenen Stand - wurde auf der Grundlage des Auftrags und anlässlich der bei der Ortsbegehung gemachten Feststellungen und verfügbaren Akten und mündlichen Auskünfte der Behörden angefertigt.

Mögliche Erweiterung

Diese gutachterliche landwirtschaftliche Taxierung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wünschen die Verfahrensbeteiligten eine weiterführende Vertiefung einzelner Gesichtspunkte über den hier dokumentierten Umfang hinaus, ist dies jederzeit unter Vorgabe einer entsprechenden schriftlichen Fragestellung möglich. Ebenso können (Beweisbeschluss-) Fragen beantwortet werden.

Urheberrechtsvermerk

Für die AG und ihre Vertreter gilt, dass die Weitergabe dieser Unterlagen an nicht verfahrensbeteiligte Dritte der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigenbüros Fenis bedarf. Eine Weiterleitung an neu Verfahrensbeteiligte oder nicht Verfahrensberechtigte ermächtigt den Sachverständigen zur Erhöhung des Honorars auf der Basis der Honorarrichtlinien des Sachverständigenbüros Fenis.

Das Urheberrecht verbleibt vollumfänglich beim Ausfertiger.

Eine Entschädigungszahlung bewirkt keinerlei Rechteübergänge.

Dieses Gutachten kann gegenüber Dritten nur verwendet werden, wenn das Honorar in Form der Aufwandsentschädigung gemäß dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) unstrittig ist und die Schlussrechnung bereits bezahlt ist.

Zweckbestimmung

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen und Bericht erstattenden Gutachters Fenis zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen.



Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber der AG und der genannten Zweckbestimmung. Für den Ausgang einer eventuellen juristischen Auseinandersetzung übernimmt der Sachverständige keine Verantwortung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Ausfertigungsdatum:

25.10.2023

Bericht erstattender Gutachter:

H. Fenis



Anlage 1: Katastrerauszug

(Erstellt am 26.06.2023)

Laufende Nummer: 3 ✓

Grundstück

Grundstücksfläche: 32 274 m² ✓

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 429 Gemarkung Günzenhausen ✓

Zer
26. JUNI 2023

Gebietszugehörigkeit:

Gemeinde Eching
Landkreis Freising
Bezirk Oberbayern

Lage:

Leiten

Fläche:

32 274 m² ✓

Tatsächliche Nutzung:

32 274 m² Ackerland

Bodenschätzung:

Flurstück nicht geschätzt