

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung **HERMANN 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 61/23

GUTACHTEN über den Verkehrswert von

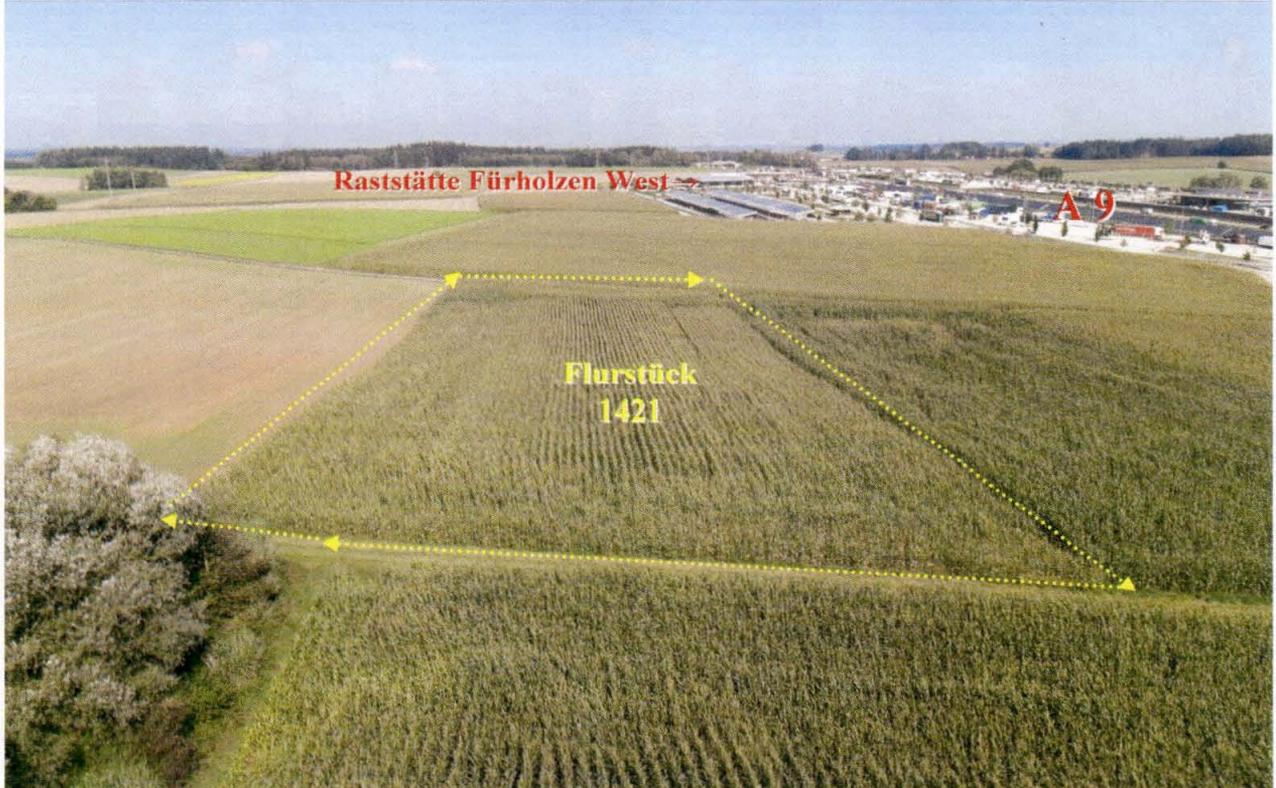
Eingangsetelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (5)

28. SEP. 2023

Scheck Euro

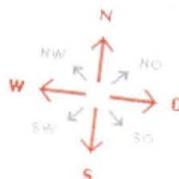
Flurstück Nr. 1421, Gemarkung Massenhausen, Neufahrn b. Freising
– 10.135 m² Landwirtschaftsfläche, Acker - Kulturland / Lehmboden –

Lage: Nähe Günzenhauser Straße / A9 Rastanlage Fürholzen West, 85376 Neufahrn

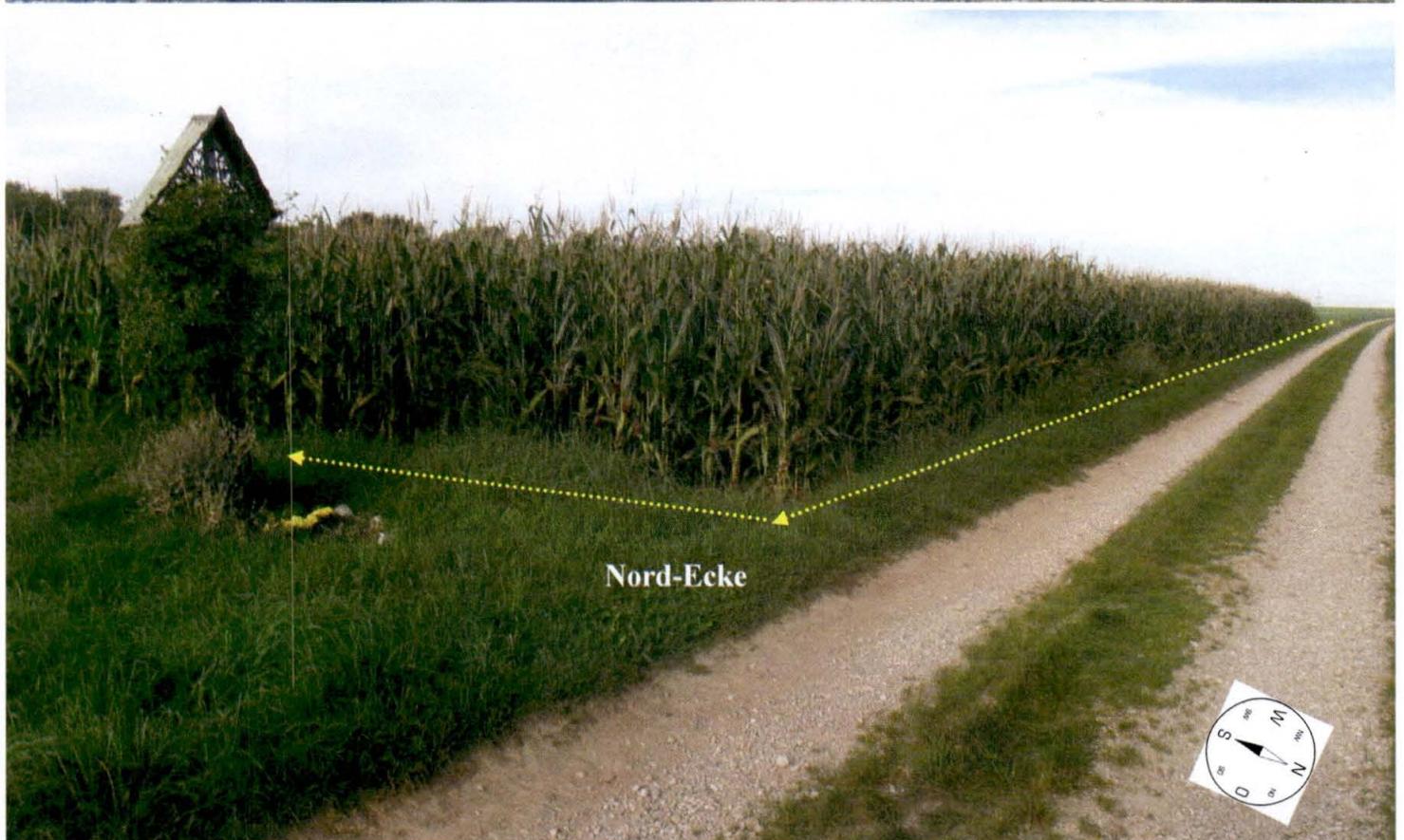


Verkehrswert: 139.000 €

Bewertungstichtag: 15.09.2023









Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

einer Landwirtschaftsfläche mit 10.135 m² Flurstücksgröße

Nähe A 9 Rastanlage Fürholzen West, Günzenhauser Straße, 85376 Neufahrn

Amtsgericht Freising,

Grundbuch von Günzenhausen,

Blatt 1034,

Flurstück Nr. 1421, Gemarkung Massenhausen;

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Flurstück Nr. 1421

wurde zum Stichtag 15. September 2023 ermittelt mit

139.000 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 61/23 –
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 Übersicht Großraumlage	12
3.2.2 Orts-/Erschließungslage	13
3.2.3 Topografische Lage.....	15
3.3 Leitpläne	17
3.3.1 Regionalpläne.....	17
3.3.2 Kommunale Leitplanung: rechtsgültiger Flächennutzungsplan Neufahrn (FS).....	20
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	24
3.4.1 Makrolage	24
3.4.2 Mikrolage	25
3.4.3 Grund & Boden	34
3.5 Grundstück, Eckdaten des Flurstücks.....	39
3.5.1 Beurteilung.....	41
4. Wertermittlung	42
4.1 Methodisches Vorgehen	42
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen.....	42
4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen	43
4.1.3 Vergleichswertfaktoren	47
4.1.4 Vergleichswertermittlung.....	52
4.1.5 Ertragswertermittlung.....	54
4.2 Verkehrswert.....	55
4.2.1 Ergebnisse der Vergleichswertermittlungen.....	55
4.2.2 Marktanpassung, Mittelwert per Vergleichswert & Ertragswert.....	55
4.2.3 Verkehrswert	56
4.2.4 Aussage & Plausibilität.....	56
5. Schlusswort	58
 Anlage 1: Katasterauszug.....	 I

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten.



1. Kurzbeschreibung

Lage:	„Ackerberge bei Neufahrn“; paralleles Ackergundstück in nach Norden auslaufender Hügelleiten im mittigen Dreieck der Kirchdörfer Fürholzen, Günzenhausen u. Hörenzhausen, an der rein innerlandwirtschaftlichen Feldfahrt Fürholzen – Hörenzhausen anliegend, (siehe Wegekreuz);
Navigation:	zwischen <i>Gabelstraße 1</i> (Gehöft) + <i>Am Sandberg 1</i> (Einfamilienhaus) inmitten von <i>85777 Hörenzhausen</i> nach Südosten ansteigender landwirtschaftlicher Schotterweg;
Entfernungen:	Hörenzhausen / 1,0 Fahrkilometer, Fürholzen / 1,0 km, Günzenhausen / 1,3 km, Eching-Ost – A9 / 6,3 km, Freising / 15 km, Dachau / 19 km, München / 22 km, Landshut / 55 km;
Grundbuchstelle:	Amt Freising, Grundbuch Günzenhausen, Blatt 1034;
Grundbucheschrieb, Größe:	Landwirtschaftsfläche, Ziegelfeld, 10.135 m² ;
Nutzungsart:	10.116 m ² / 10.135 m ² Ackerland der Agrarförderung, Lehmboden, Gefällstufe 1 v. 6, doppelte Erschließung, abgemarkt, Ackerzahl 62 v. 90, 6.311 Ertragsmeßzahlen;
Belastungen:	nicht ersichtlich;
Umgebung:	Landwirtschaft, Ackerflur, Autobahn, Einflugschneise;
Zustand:	fremdbewirtschaftete Fläche des Futterbaus (Mais)
Bebauung:	keine
Erschließung:	Feldfahrt und Ackerwege der Gemeinden
Miet- und Pachtverhältnisse:	Landpacht endet am 14.06.2027
Nicht geschätzte Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen:	keine; (Feldfrüchte/Futtermais = Pächterbesatzung)
Gewerbebetrieb:	keiner;
Verkehrswert:	139.000 € zum Gutachten-/Bewertungstichtag am 15.09.2023



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Teilungsversteigerungsverfahren 2 K 61/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 27.07.2023;
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 1421, Gemarkung Massenhausen (Neufahrn/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: 15.09.2023)• Fachinformation Naturschutz (Stand: 15.09.2023)• Regionalpläne• Flächennutzungsplan• Standortkundliche Bodenkarten• Bodenschätzungskarten• Flächennutzungsnachweise / AELF Moosburg/Isar• Landpachtvertrag
Abschluss der Recherchen:	15.09.2023
Objektbesichtigung:	18.08.2023 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen und Hilfskraft
Umfang:	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungstichtag:	15.09.2023



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 Augenscheinnahme (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 14.07.2023		Amtsgericht: Freising	
Grundbuch von: Günzenhausen		Band / Blatt: 22 / 1034	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
6	Massenhausen 1421	Landwirtschaftsfläche, Ziegelfeld	10.135

Kommentar: Das Flurstück liegt auf der Günzenhauser / Echinger Seite (Westseite der Autobahn). Es liegt dennoch in der Gemarkung Massenhausen (Neufahrn b. Freising) und mittelbar an der nordöstlichen Seite der Gemarkung Günzenhausen (Eching).

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:

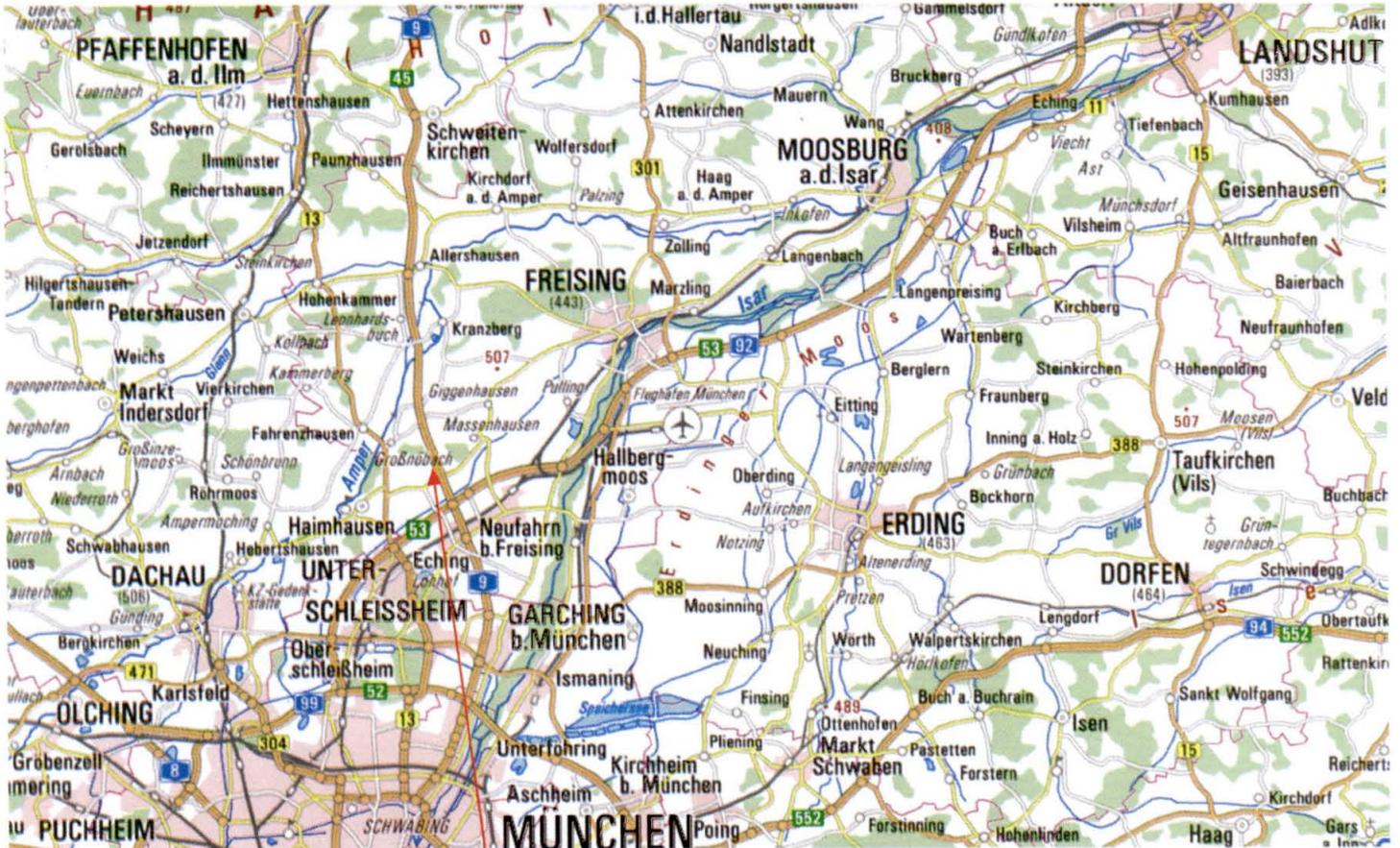
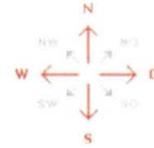
Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

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



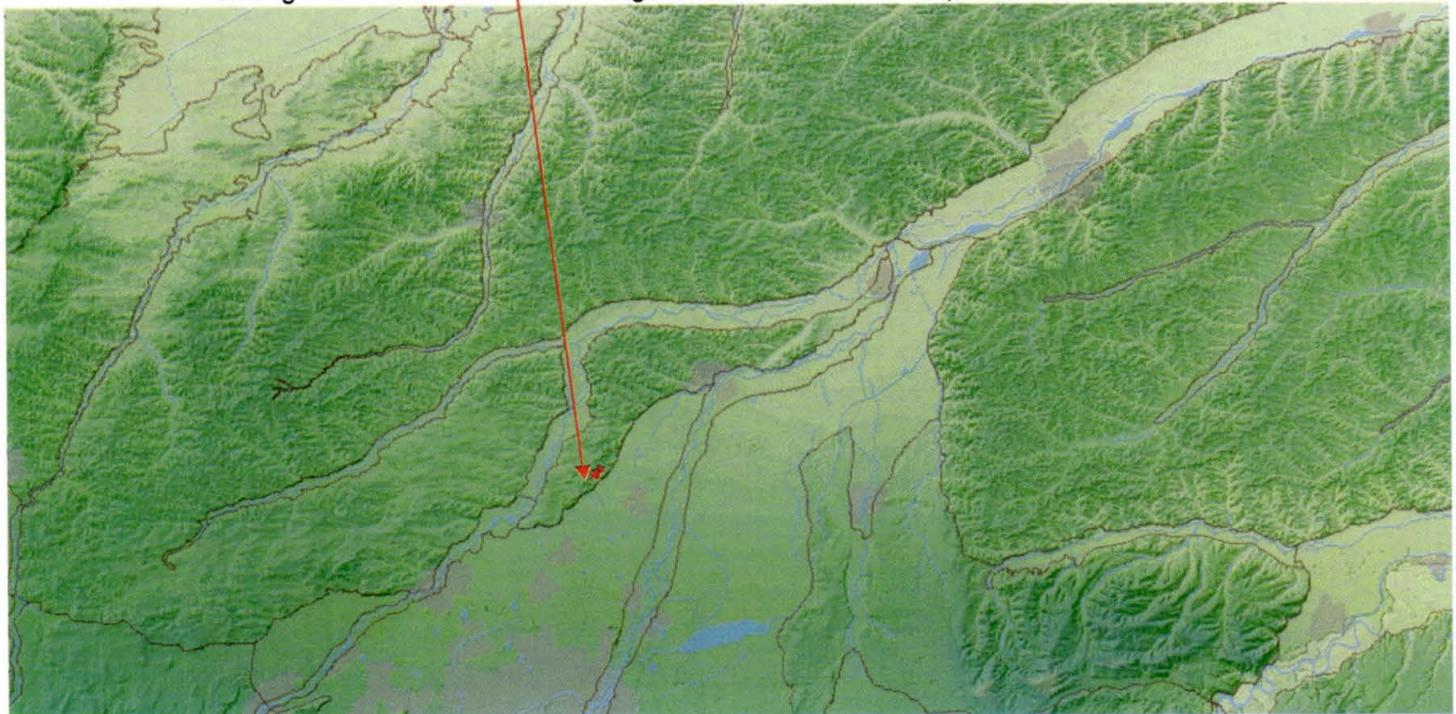
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Übersicht Großraumlage



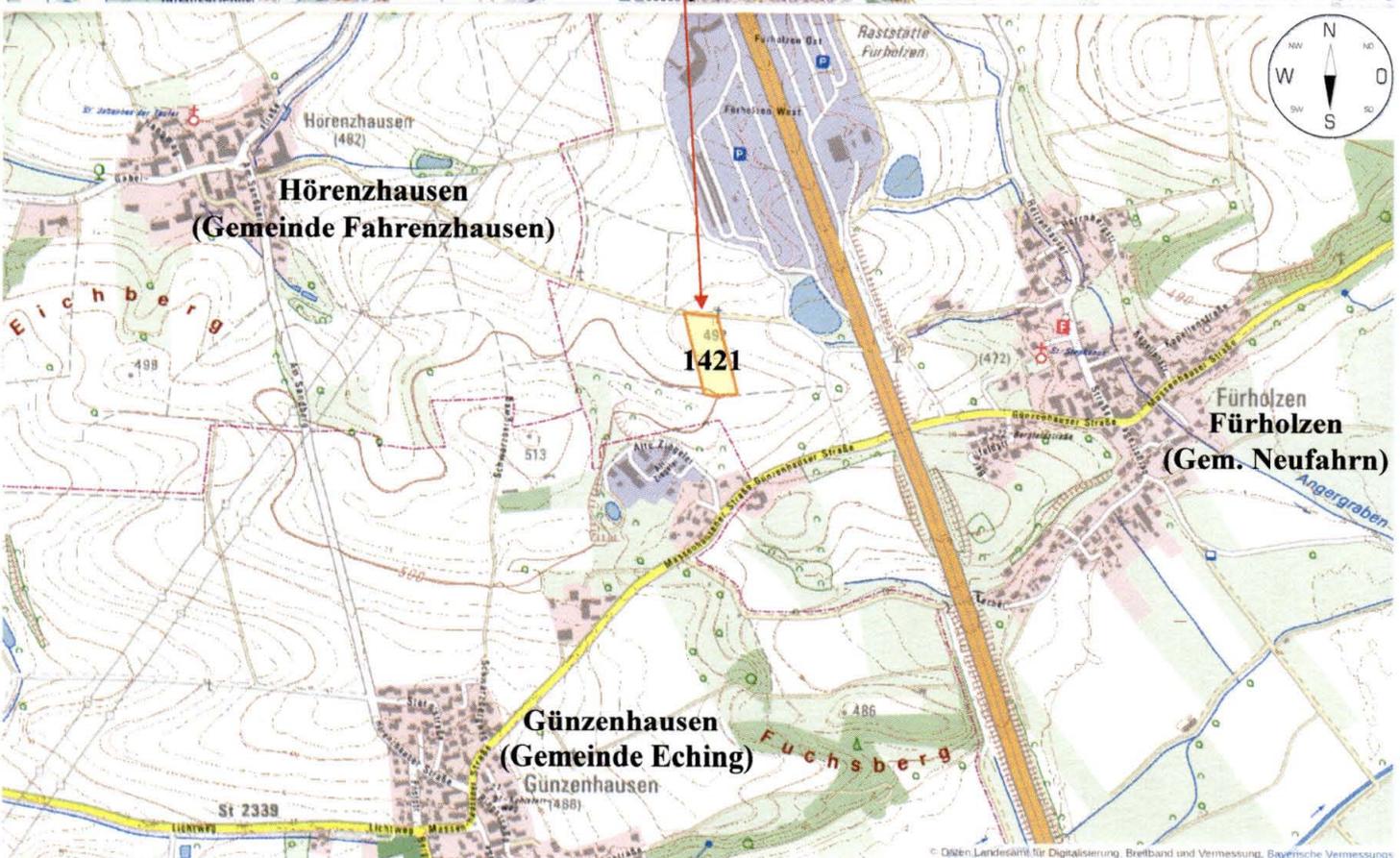
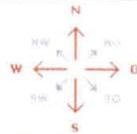
Großlage München Stadt – München Flughafen an der interregionalen Achse München – Landshut – Passau (Oberösterreich); (Objektmarkierung: roter Hinweisfeil / Rotpunkt).

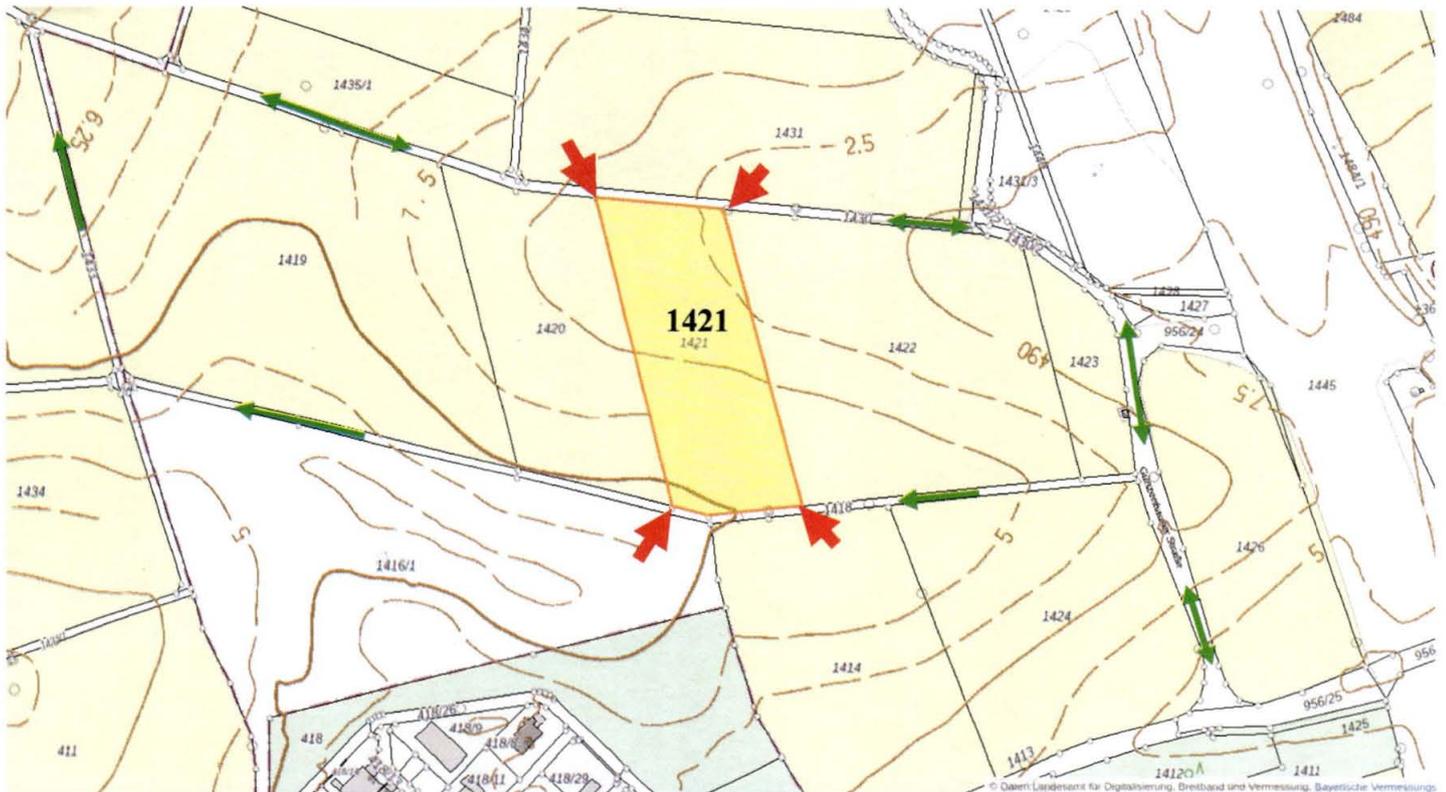
Naturlage nahe der Südkante der Hügelland-Insel zwischen Amper- und Isartal





3.2.2 Orts-/Erschließungslage





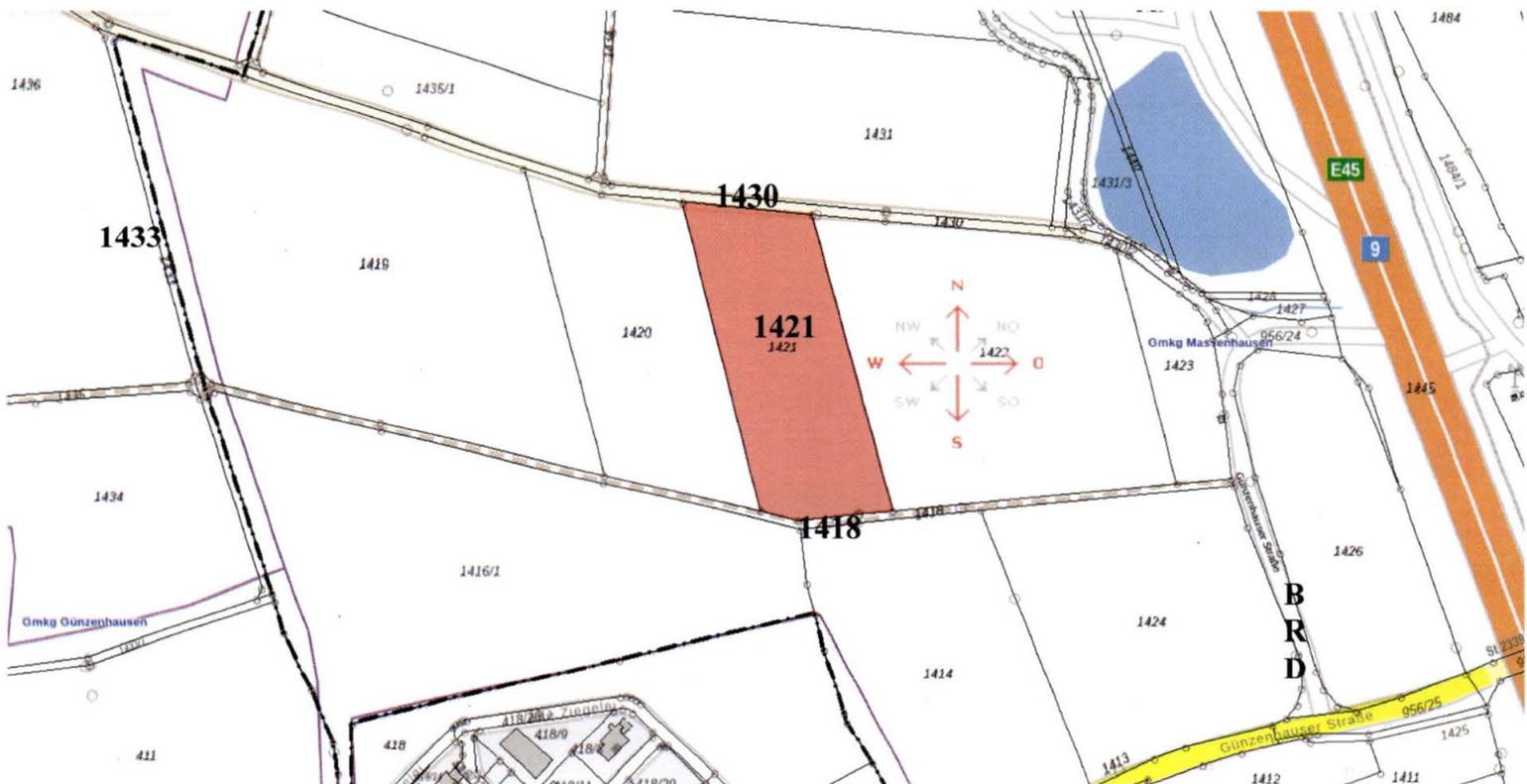
Objektlage mit innerlandwirtschaftlicher Ring-Erschließung zwischen der Autobahn – Dienst-erschließung Günzenhauser Straße als ausgebauter, versiegelter, doppelspuriger Seitenarm / Stichstraße der Massenhausener-Günzenhauser Straße / Staatsstraße (Günzenhausen → Fürholzen / Autobahn-Unterführung) sowie der aufgekiessten kommunalen Feldfahrt (ehemalige Gemeinde-Verbindungsstraße Fürholzen-Hörenzhausen) entlang der Nordflanke des Ackers; zzgl. einem Acker-/Grasweg entlang seiner Südseite (Hangrücken) bzw. weiterführenden kommunalen Ackerwegen im Westen → Hörenzhausen;

Öffentlich eigentümliche Erschließung des Bewertungsobjekts Ackerland:

Feldfahrt/Nordseite : Flst. Nr. 1430 (Gem. Neufahrn); Südseite : Flst. Nr. 1418 (Gem. Neufahrn);

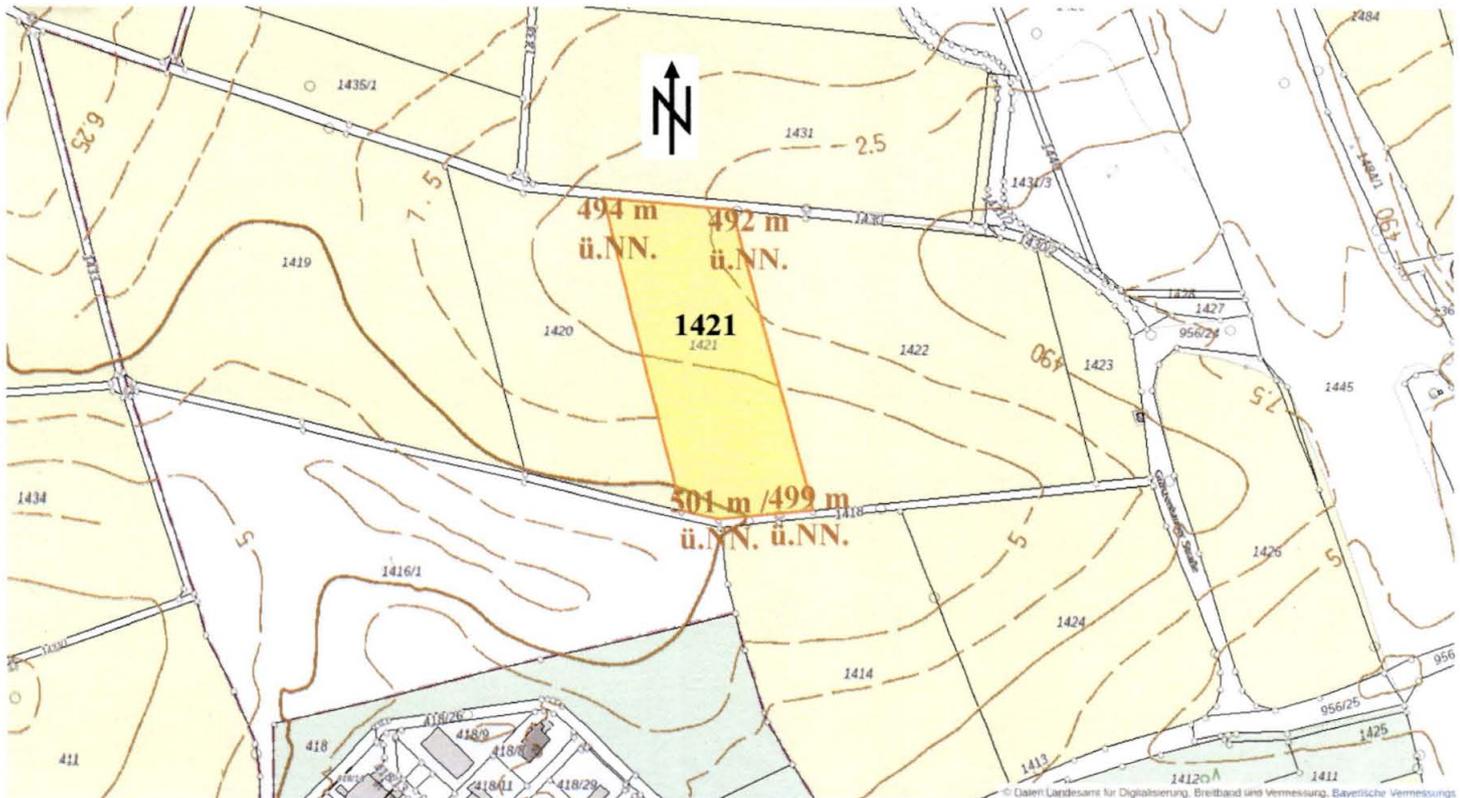
im Westen nachliegender Ackerweg : Flst. Nr. 1433 (Gem. Fahrenzhausen);

Günzenhauser Straße im Osten: BRD; Günzenhauser Straße; Nord-Stich = Gem. Neufahrn;





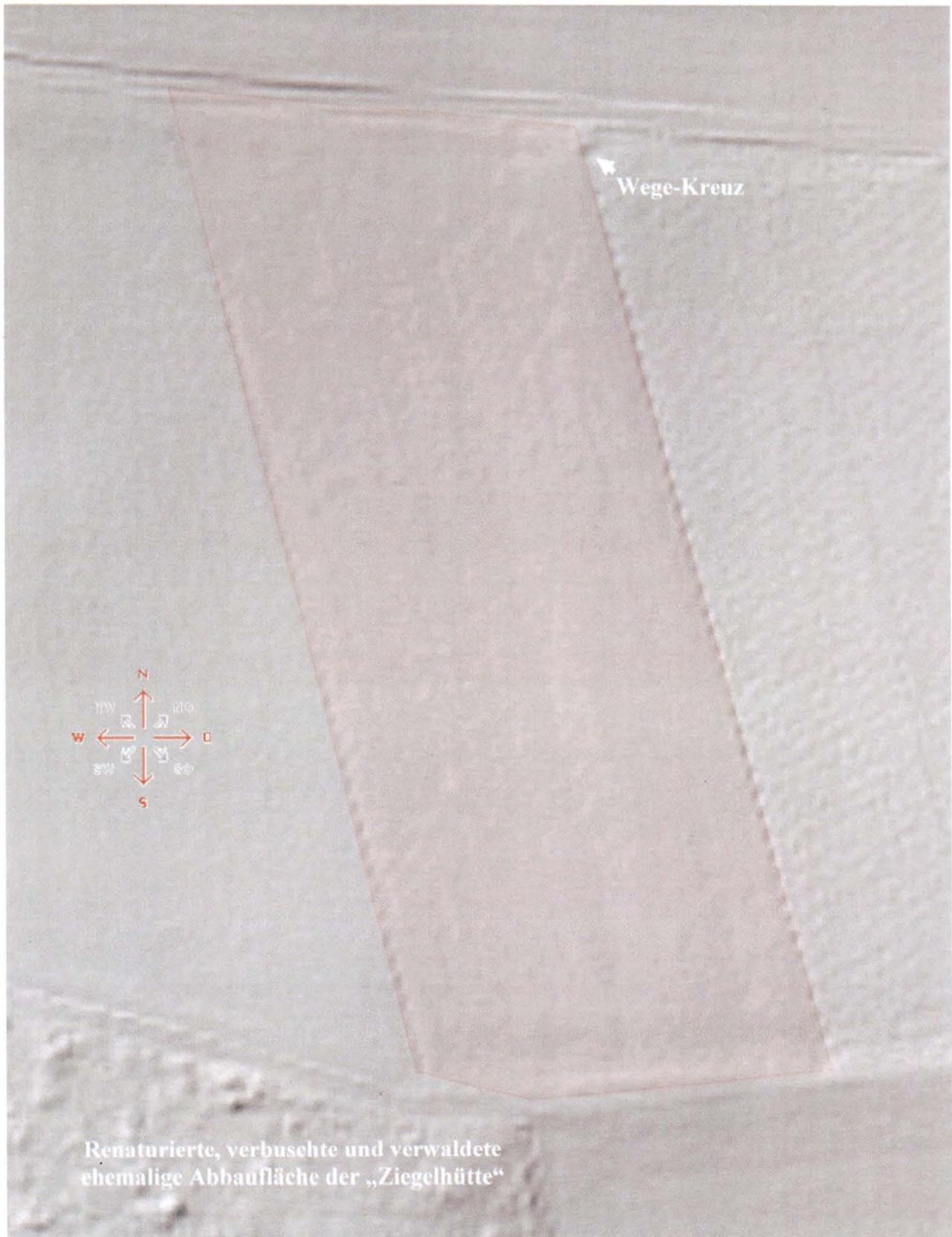
3.2.3 Topografische Lage



Nordhängige Abkuppung / Auslauf Richtung Norden / Feldfahrt. Die Südwestspitze des Flurstücks ist Teil des höchsten Punktes (auf 501 m über Normalnull) der von Osten nach Westen ansteigenden und von Süden nach Norden abfallenden Ackerleiten mit insgesamt 4 Einzel-Feldstücken / 5 Flurstücke im Bereich des beschriebenen kommunal-ldw. Erschließungsnetzes.



Topografie / Gelände-Relief des Ackerlaufs – Ø Gefälle = 4,4 % (7 m mittlere Höhendifferenz über 160 m mittlerer Feldlänge) = Gefällstufe 1 (→ geringste von 6 Gefällstufen).



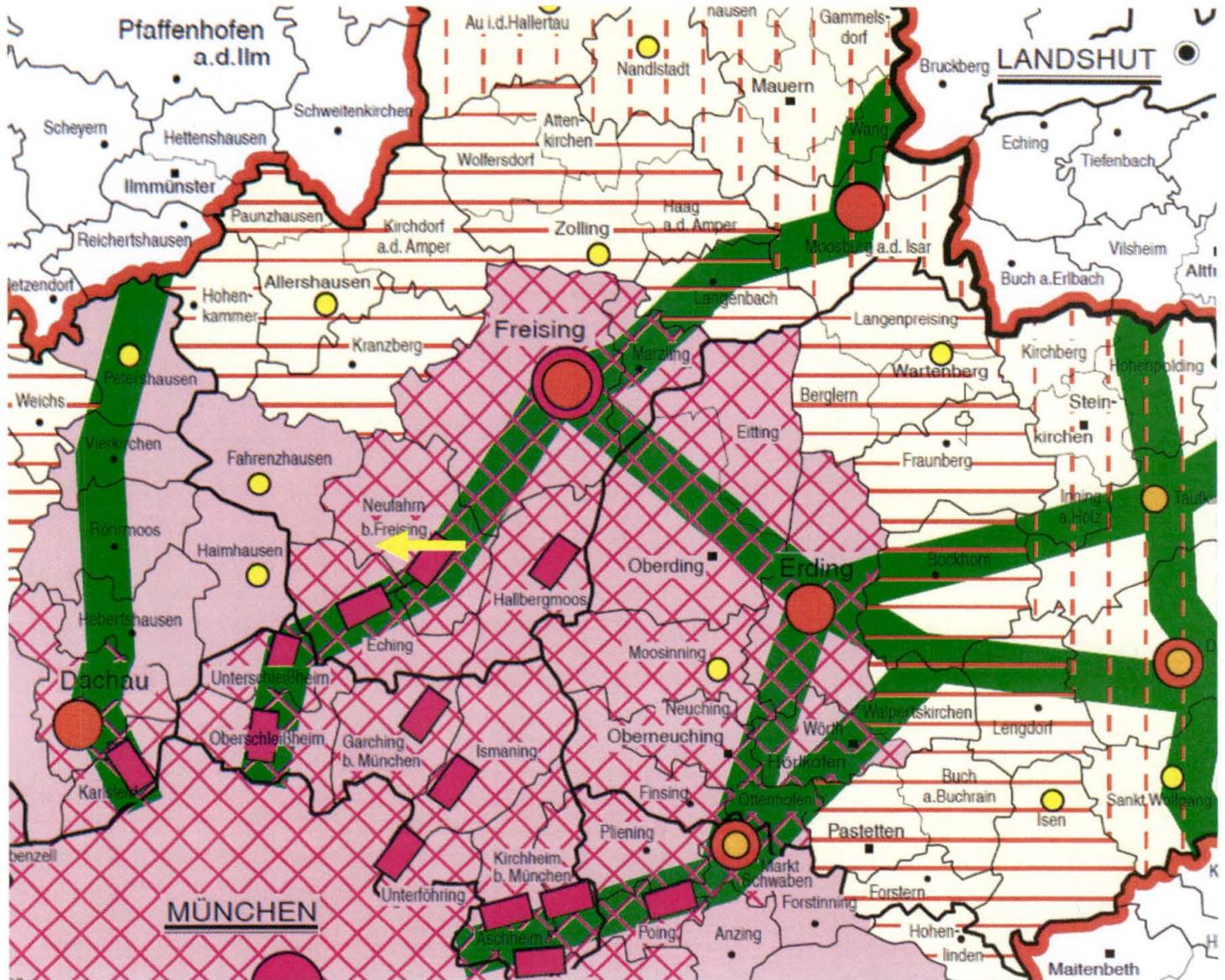
Anhand der ausgeprägten Grenzfurchen zwischen den Nachbar-Feldstücken – hier ersichtlich im Geländere relief / Schummerung mit Flurkarten-Drauf lage – relativ eindeutiger Grenzverlauf des vollumfänglich abgemarkten Feld-/Flurstücks (mit 6 Grenzpunkten – siehe Luftbildkarte / S. 2)



3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalpläne

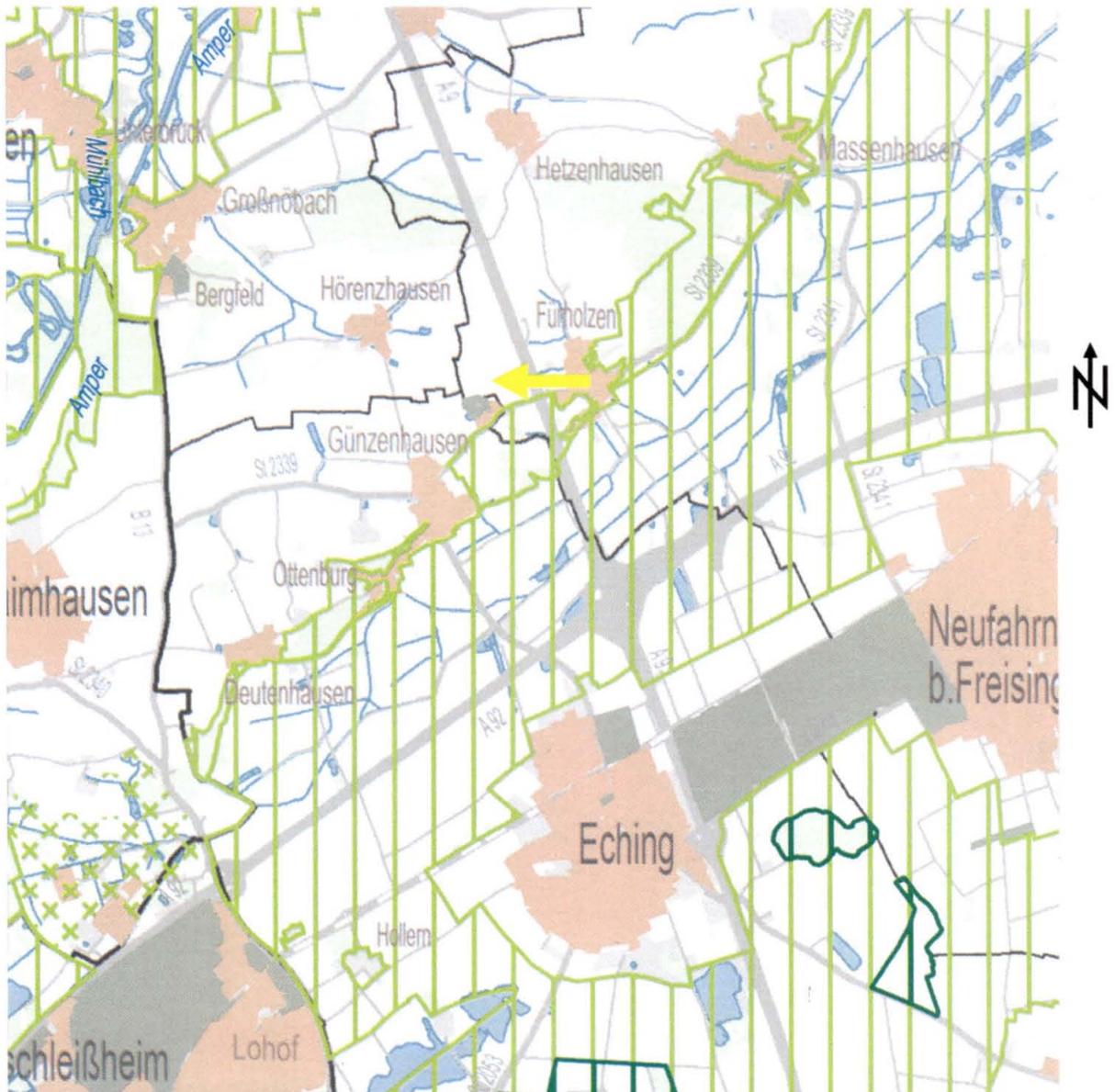
3.3.1.1 Regionale Raumstruktur



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);



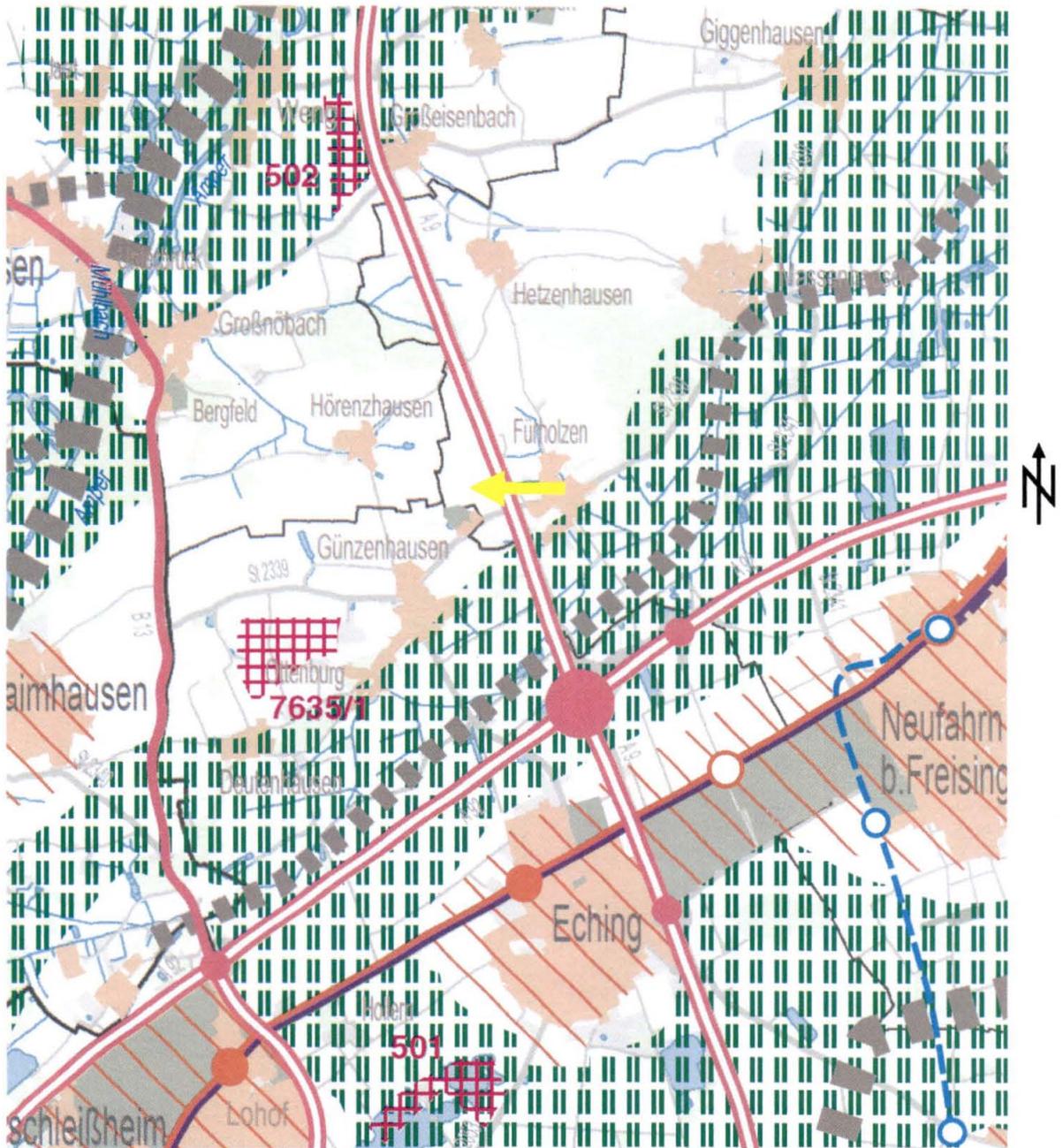
3.3.1.2 Raumstruktur (ohne Vorbehalte und ohne Grünzüge / Trennungsgrün etc.)



Außerhalb sämtlicher landesleitplanerischer Maßnahmen: Zum Bewertungszeitpunkt ist Flst. Nr. 1421 von keinerlei landesleitplanerischen Maßnahmen direkt betroffen.



3.3.1.3 Siedlung und Versorgung (abseits, leerer Planungsraum)

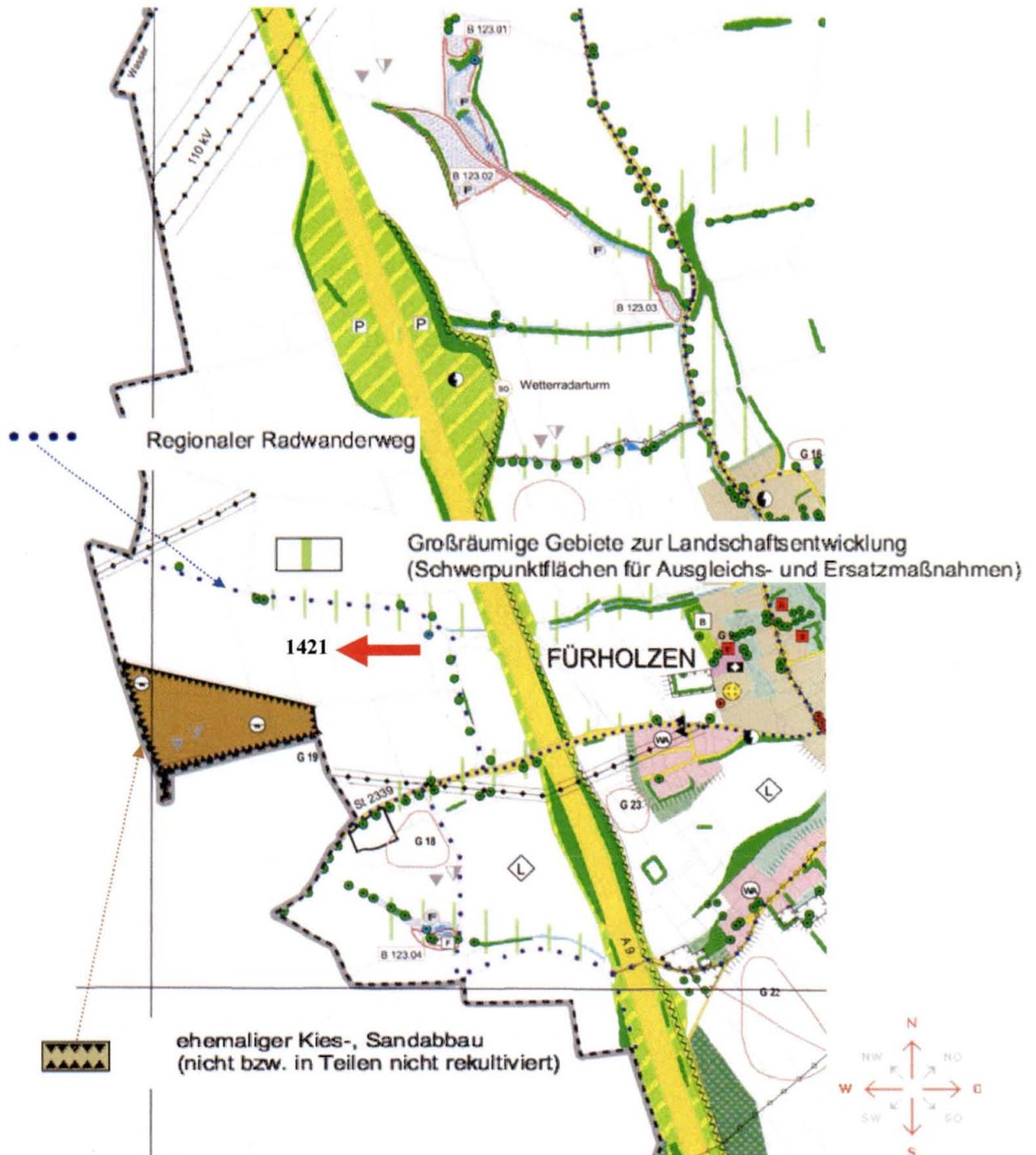


Unbeplanter Außenbereich links der A 9; zwischen den Dörfern Ziegelei/Günzenhausen im Südwesten, Hörenzhausen im Nordwesten und Fürholzen rechts der Autobahn (mit Unterführung)

Auf dem Flur-/Grundstück der Bewertung lasten weder regionale Trenngrünbereiche noch sonstige naturschutzrechtliche oder sonstige leitplanerische Bedingungen.



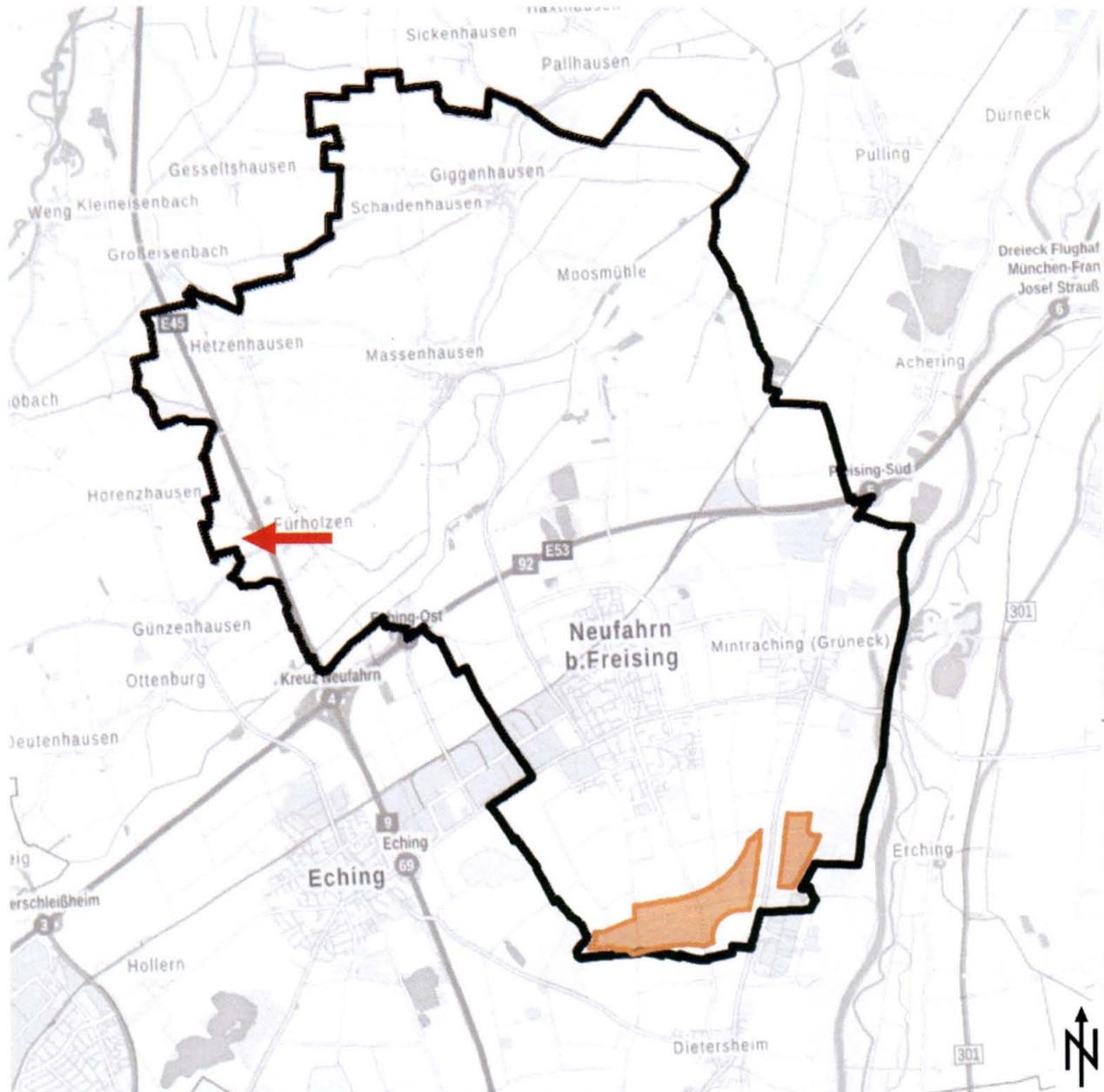
3.3.2 Kommunale Leitplanung: rechtsgültiger Flächennutzungsplan Neufahrn (FS)



Objektmarkierung: roter Hinweis-Pfeil zur Ostseite des Flurstücks
Auf dem nördlichen Flurstücksbereich liegt ein Schwerpunkt-Hinweis auf potenzielle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen-Flächen (= senkrechte Hellgrün-Schraffur) sowie eine kommunale Leitplanung für einen regionalen Radwanderweg auf der anliegenden Feldfahrt. Hinter der Südwestecke des Flurstücks und seinem Ackerweg liegt eine ehemalige, renaturierte Abbaufäche von Ton-Erde (braun). Sie erscheint zum Besichtigungszeitpunkt als Freizeitgrundstück mit Grünwegen und Verwaltungen stillgelegt und eingefriedet.



3.3.2.1 Windräder Neufahrn



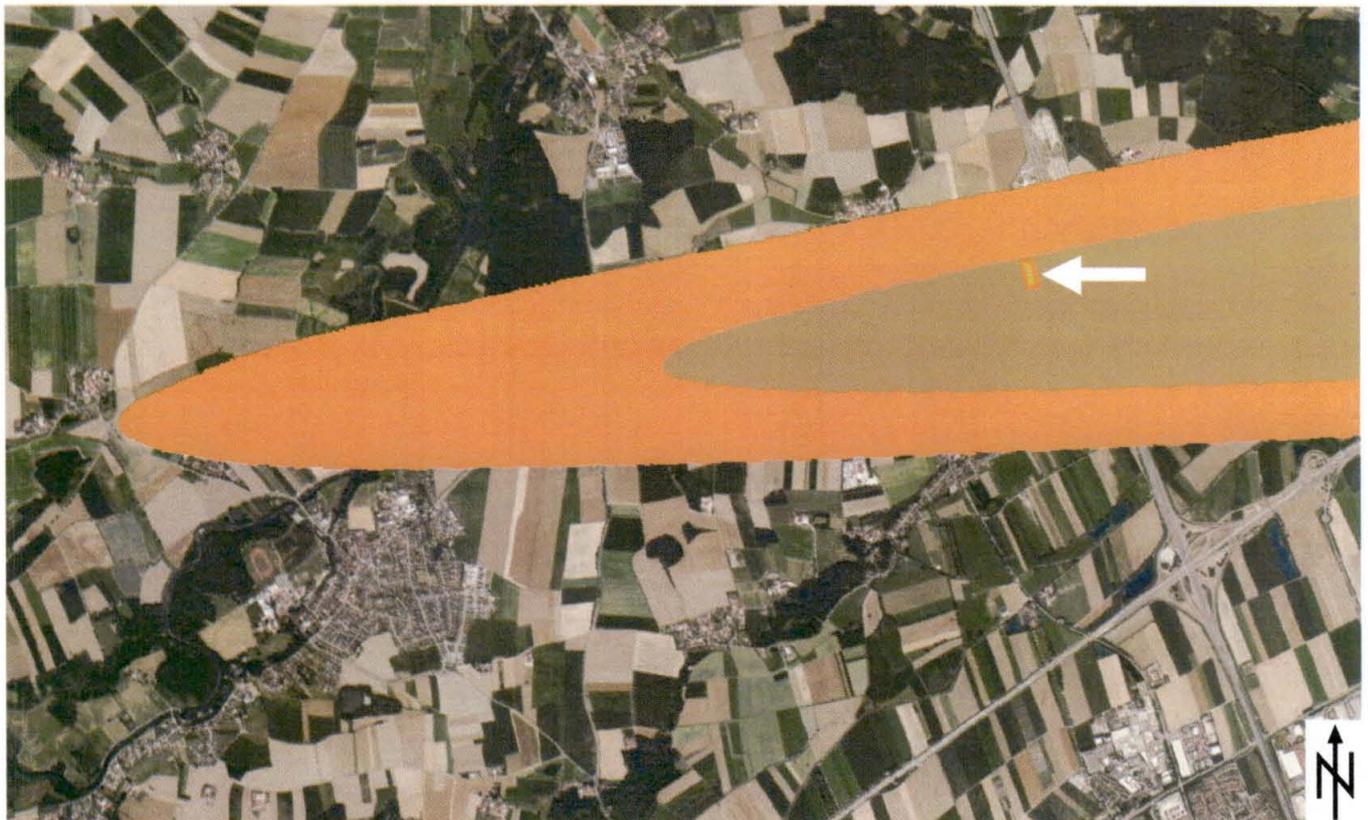
Objektmarkierung: roter Hinweis-Pfeil zur Ostflanke des Bewertungsobjekts
Neufahrn plant auf seiner südlichen Gemeindeseite (in Richtung Dietersheim) Windräder (= orangene Markierungen). Die Objekt-Entfernung (zum Flst. Nr. 1421 der Bewertung) ist mit mindestens 5,5 km Luftlinie anzunehmen.



3.3.2.1 Emissionen Flugschneise

Zum Besichtigungszeitpunkt bestand über dem Bereich, in ca. 1.100 Meter über dem 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 (orangener Fleck) im direkten Luftlärmbereich 50 – 55 dB (A) (graubraun)

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

Abgas-Feinstaub des Flugverkehrs ist gemäß öffentlicher Angaben als vernachlässigbare Größe anzunehmen.



3.3.2.2 Lärmkulisse A 9

Verkehrs-/Ballungsraum-Lärmkartierung:

Flurstückslage im Lärmbereich $> 55 \text{ dB (A)} < 60 \text{ dB (A)}$



Objektmarkierung: weißer Hinweis-Pfeil zur Ostflanke des Bewertungsobjekts
 Die Objekt-Entfernung (zum Flst. Nr. 1421 der Bewertung) ist mit 0,25 km Luftlinie (zur Haupttrasse A9 / blau) anzunehmen.

Lärmstärkenvergleich (orange) \approx „normale Unterhaltung“; im Abvergleich: Die VDI-Richtlinie 2058 und die TA Lärm sehen die nachstehenden Immissionsrichtwerte vor. Feinstaub des Straßenverkehrs ist gemäß öffentlicher Untersuchungen nicht gegeben.

Nutzung	6 bis 22 Uhr	22 bis 6 Uhr
	bis	bis
Industriegebiete	70 dB(A)	70 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)
Kerngebieten, Dorf, Mischgeb.	60 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohn-, Kleinsiedl.	55 dB(A)	40 dB(A)
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	35 dB(A)
Kur-, Kranken-, Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)



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 Neufahrn bei Freising, Altgemeinde und Gemarkung Massenhausen; Neufahrn ist als Teil eines Dreigespanns mit Eching und Unterschleißheim in der Landesleitplanung als eine bevorzugt zu entwickelnde Mittelzentrumsachse inklusive drei Siedlungsschwerpunkte (entlang der Schnellbahntrasse S1 München-Flughafen-Freising) geplant.

3.4.1.1 Naturräumliche Lage

Großraum Alpenvorland, Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Unternaturraum Amper – Moosach/Isar Hügelland; Übergangsbereich zwischen dem Hügelland und der Isar Schotterplatten: zur Schotterebene auflaufende Amper-Terrasse mit Hangendlage im südlichen Randbereich der Hügellandzunge (Insel-lage) zw. Amper und Isar über dem Aus-/Ablauf der Münchner Schotterebene mit dem Dachauer Moos. Siedlungslagen Landkreis Freising: 415 (Wang) bis 524 m ü.NN; Neufahrn (als Hauptortschaft) liegt auf 464 m „Seehöhe“. „Ackerberge bei Neufahrn“ des lößlehmigen Oberbayerischen Tertiärhügellandes Nord.

3.4.1.2 Entfernungen

Entfernungen Bewertungsobjekt Flur Ziegelfeld –

Fürholzen – 1,0 km

Hörenzhausen – 1,0 km

Günzenhausen – 1,3 km

A9, Anschluss-Stelle Eching (=Ortsrand Eching Ost) – 6,3 km

Freising – 15 km

Dachau – 19 km,

München – 22 km,

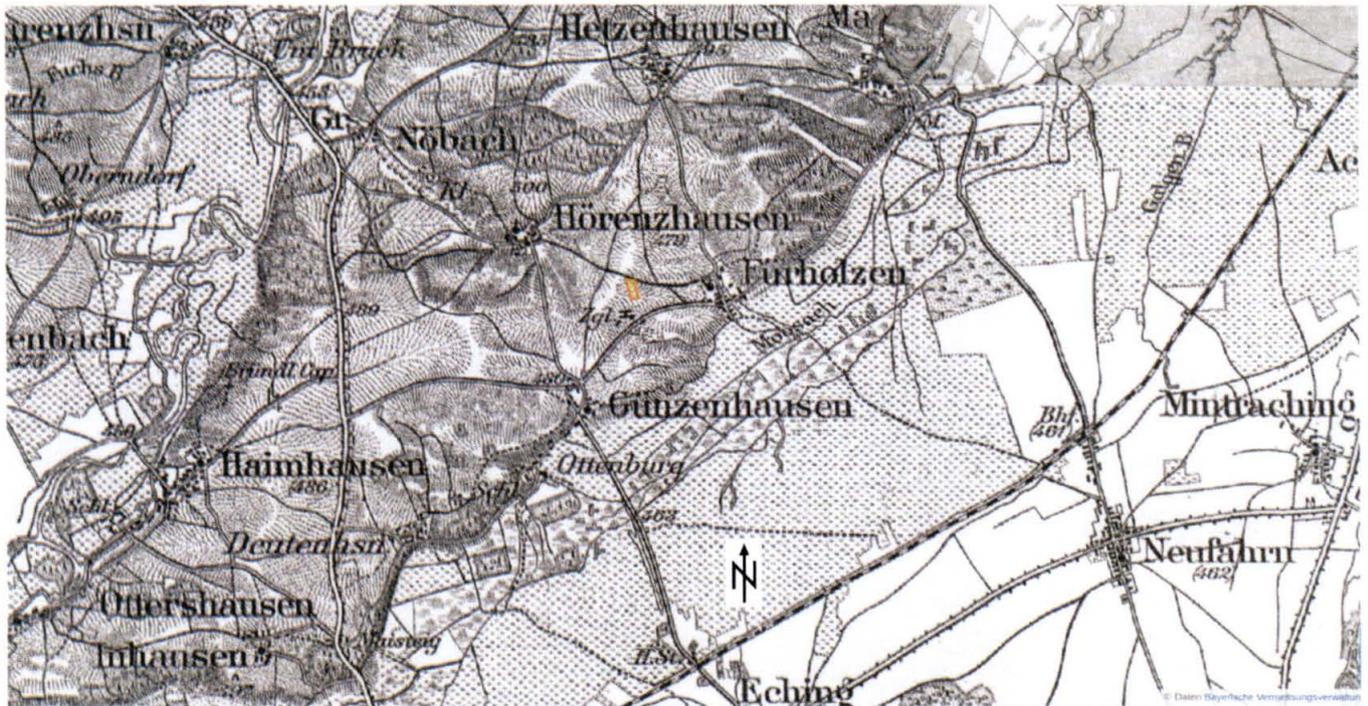
Landshut – 55 km;

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



3.4.2 Mikrolage

Landwirtschaftliche Ackerflur Ziegelfeld² mit Nordwest-Orientierung (kartografisch) in Richtung Hörenzhausen (Dorf Idw. Betriebe) (Urkarte: „Ziegelfeld“ / „Ziegelei“ – „Ziegelhütte“) und topografischem Ablauf in Richtung Nordosten (Massenhausen);
 Landwirtschaftlicher Außenbereich entlang des Altweges der ehemaligen „Gemeindeverbindungsstraße“ Fürholzen – Hörenzhausen; (entlang der Nordflanke des Flurstücks).



Flurkarte 1891 / Urkarte – Flurstück: siehe Gelb-/Orange-Markierung

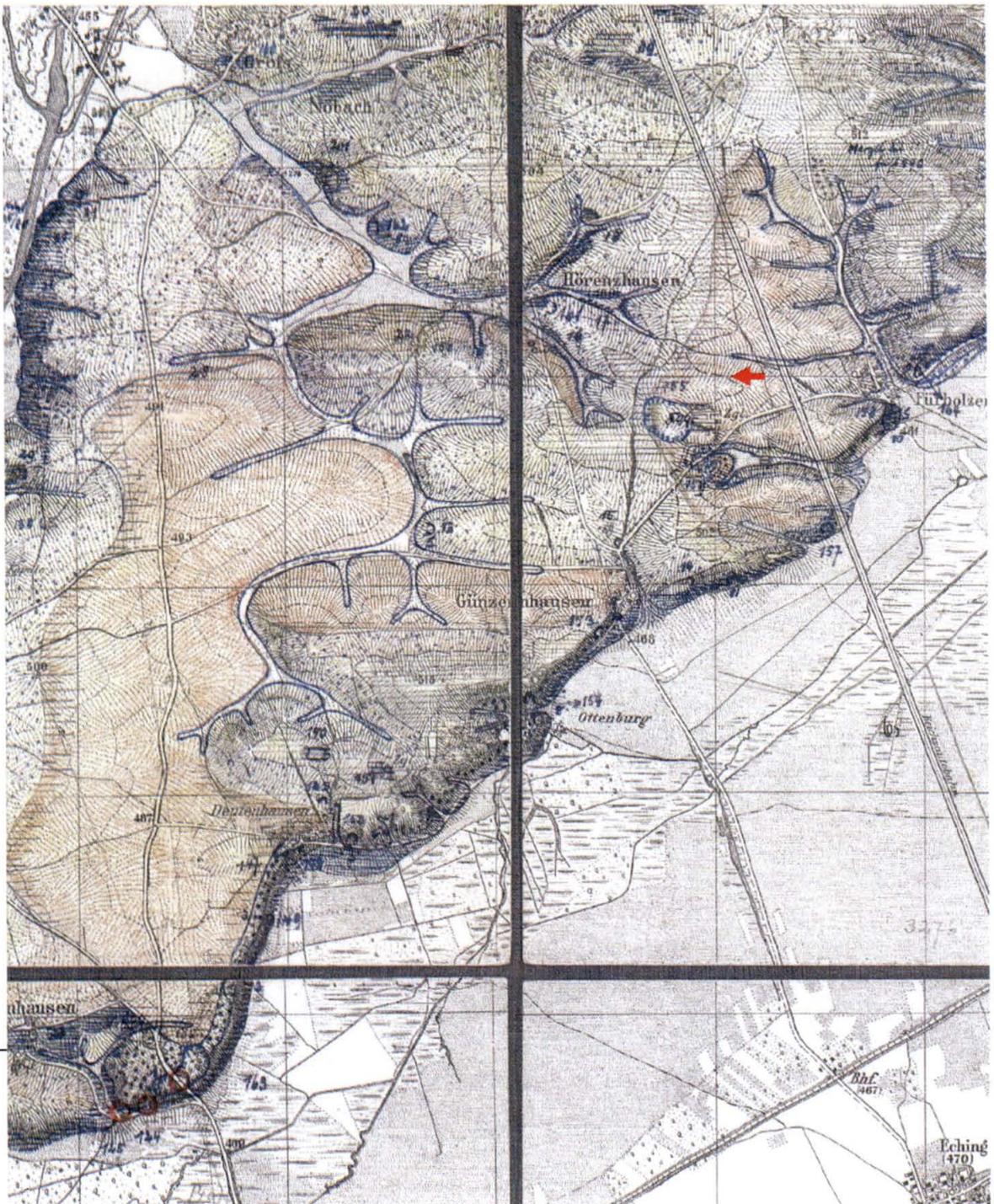


² Hinweise of Tonerden (-Gewinnung) und schwerere Böden;



Geologisch – topografisch erscheint der Bewertungsbereich am nordöstlichen Rücken des Schwarzbergs (513 m) zumindest im Fußbereich als fernerer Geschiebe und Auslauf der Amper / Amper-Gletscher, zwischen ihren Seitenarmen von Hörenzhauser, Anger und Deutenhausener-Günzenhauser Graben, zwischen dem Eichberg (499 m) an der Südseite von Hörenzhausen und dem Fuchsberg (südlich der Ziegelei [= östlich des Kirchdorfs Günzenhausen, zw. Günzenhausen und Fürholzen]);

Der Bewertungsbereich ist in der ersten geologischen Kartierung gut ersichtlich gezeichnet und bemalt als sanfte Amper-Terrasse vor dem steilen Abfall in das Moosachtal / Isar-Ebene mit der tertiären -Kante Ottenburg-Günzenhausen-Fürholzen:





3.4.2.1 Innerlandwirtschaftliche Werber-Lage

Der Bewertungsbereich erscheint komplett lastenfrei, d.h., frei von Planungs-, Bau-, Alt- und sonstigen Lasten.

Die Siedlungsentwicklungen liegen abseits des Lage-Dreiecks, mit seiner mittigen, reinen landwirtschaftlichen Flur Ziegelfeld, innerhalb der zuvorderst landwirtschaftlich geprägten, sogenannten Kirchdörfer Hörenzhausen – Fürholzen – Günzenhausen.

Das Kirchdorf Hörenzhausen ist eins von 17 der *Gemeinde Fahrenzhausen* (FS).

Kirchdorf Fürholzen & Pfarrdorf Massenhausen sind zwei ehemals rein bäuerliche von 8 Gemeindeteilen der gewerbebetrieblich geprägten *Gemeinde Neufahrn b. Freising* FS.

Das Kirchdorf Günzenhausen ist eins von 7 Gemeindeteilen der *Gemeinde Eching* (FS).

Die bewertungsrechtliche „Ortsrandentfernung“ des Ackers ist mit ca. 1,0 km bis in die Gabelstraße / Hörenzhausen, mit ca. 1,0 km bis in die Hetzenhauser Str. / Fürholzen und mit ca. 1,3 km bis in die Ringstraße von Günzenhausen, im Mittel (Median) mit 1,0 km als ortsferne Ackerflur anzunehmen.

Anzahl der nahen Betriebe, (2022):

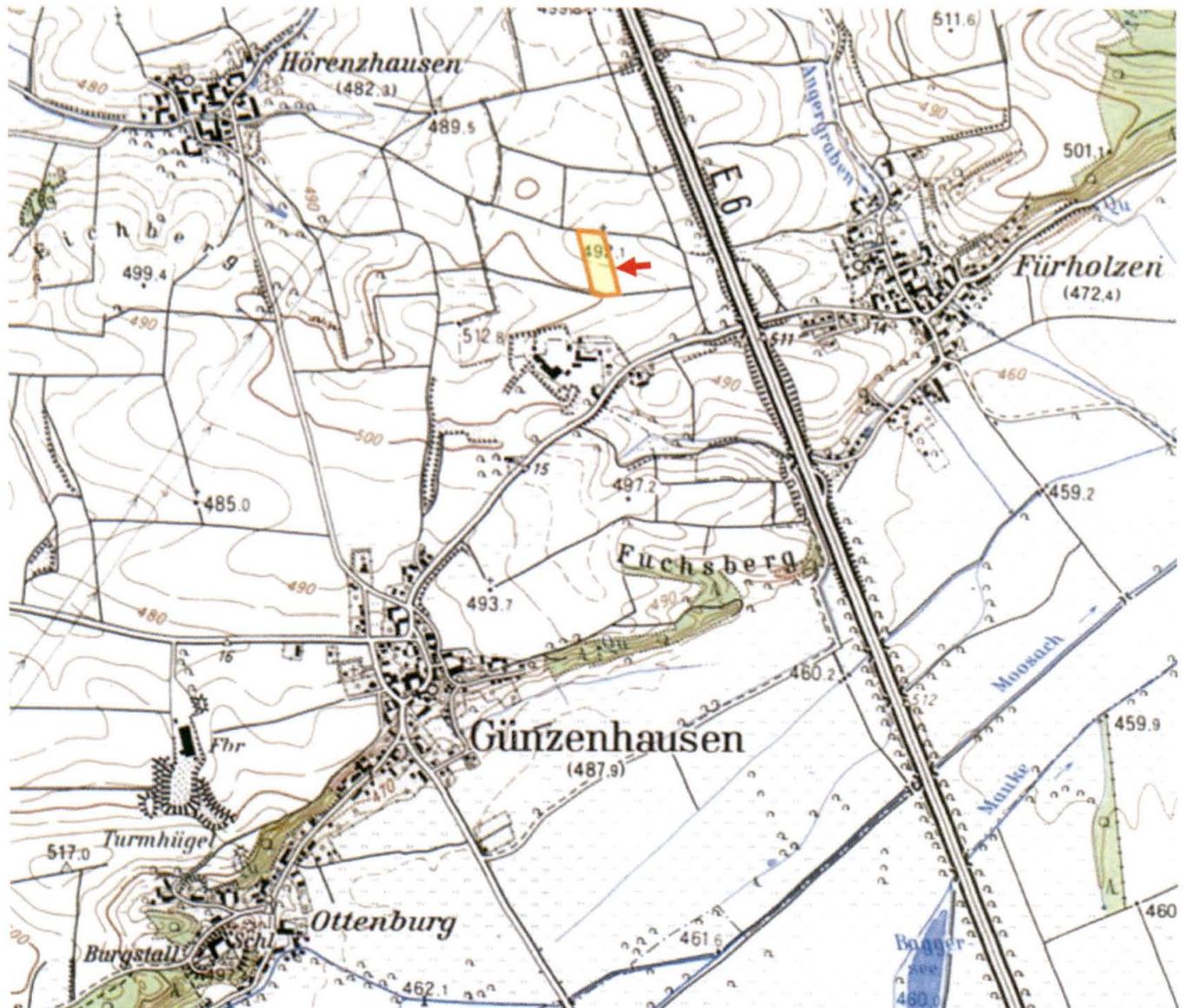
Neufahrn mit Fürholzen - Massenhausen: 72 Erwerbsbetriebe

Eching mit Günzenhausen: 45 Erwerbsbetriebe

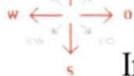
Fahrenzhausen mit Hörenzhausen: 52 Erwerbsbetriebe

Summe der nahen, umliegenden Betriebe: 169 Erwerbsbetriebe

Zum Bewertungszeitpunkt steht das Ziegelfeld im Nahbereich von ca. 169 innerlandwirtschaftlichen Werbern / Erwerbsbetrieben. Siehe die Darstellung der umliegenden Hofstellen in der topografischen Karte:



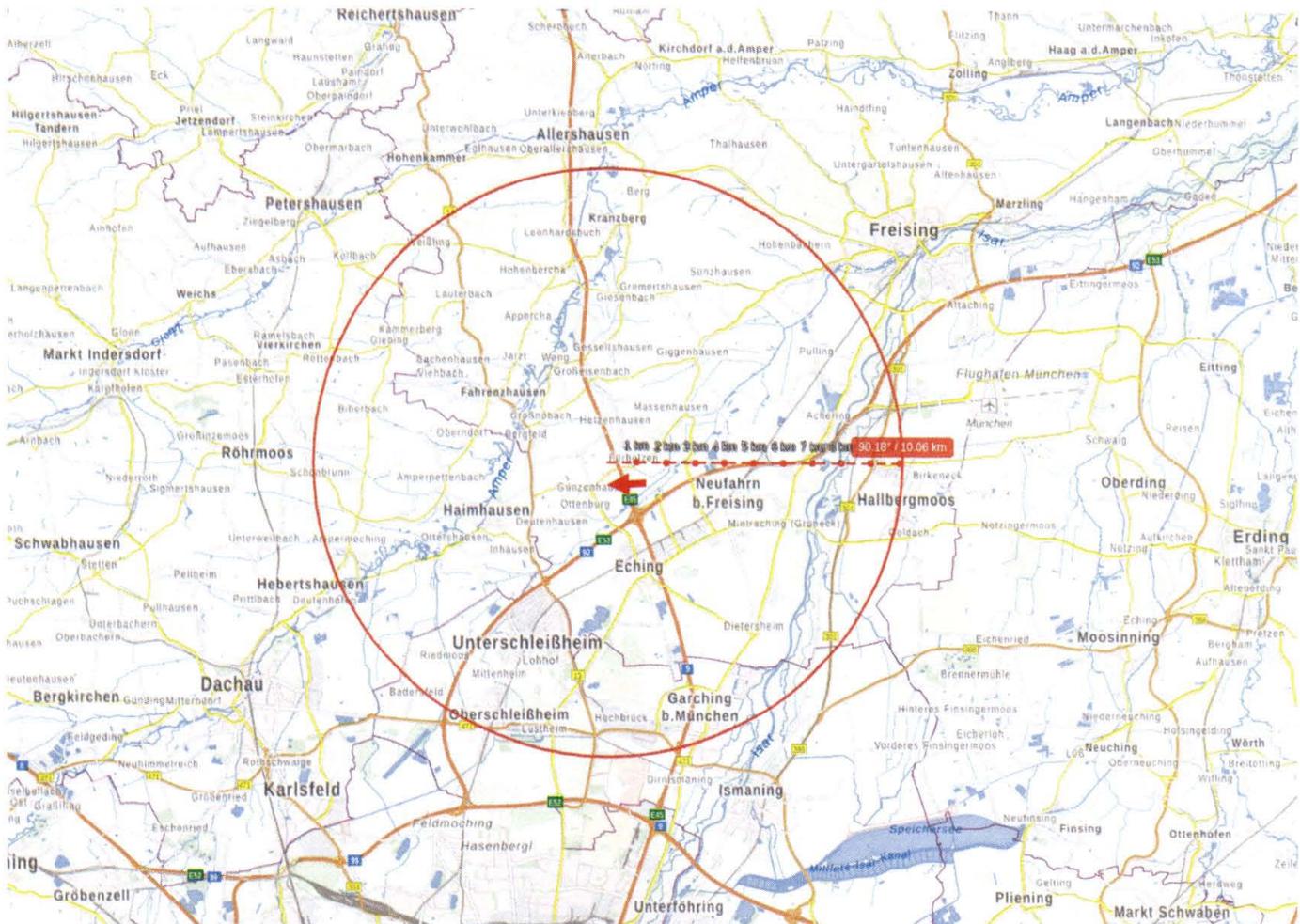
Topografie (1961) im Umring der Ackerfläche mit sichtlicher Darstellung der landwirtschaftlichen Gehöfte der drei Altgemeinden Günzenhausen-Ottenburg – Hörenzhausen – Fürholzen;



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

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

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



10-km-Radius um das Objekt als Einzugsgebiet potenzieller Bewirtschafter des Ackerbaus

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.

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%



Die innerlandwirtschaftlichen Flächenverluste bzw. außerlandwirtschaftlichen Flächen-gewinne betragen auf den bezugsrelevanten Kreisebenen (FS + DAH) rd. 453 Hektar jährlich.

Das Bewertungsobjekt ist als nicht benachteiligte Agrarzone mit 1,0135 Hektar mit den geringsten Ausgleichszahlungen der Agrarförderung ausgewiesen. Das Objekt weist keine Ausgleichs-Lasten aus 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. 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.

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. Baum- und Beerenobstanlagen), das Dauergrünland (z. B. Wiesen und Weiden), Haus- und Nutzgärten sowie Brachen.

⁵ Für vorläufige, vorrätige, 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“.



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 ist ebenfalls nicht gegeben, womit die generelle Ökoflächen-Lastenfreiheit von Flurstück Nr. 1421 angenommen wird. Die lokale Flächennutzungsleitplanung verweist lediglich auf den südlichen, an der kommunalen Kiesfahrt liegenden Unterhang. Mit ca. 2.698 m² Flächenanteil ist der geringere Boden der Südkuppe als potenzieller „Schwerpunkt für Ausgleichs- und Ersatzflächen“ qualifizierter als der ackerbaulich bessere Nordbereich.

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 (mit rd. 5 Jahren Restlaufzeit) erfolgt im Gutachten nicht. Die Fläche wird vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Situation als gänzlich unbelastete eingewertet.

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.



3.4.2.5 Bevölkerung – Arbeit - Kaufkraft

Mit insgesamt 22.045 Einwohnern, mit einer Dichte von 476 Einwohnern pro Quadratmeter (km²) Gemeindegebiet, hat Neufahrn die zweitstärkste Dichte (zusammen mit Moosburg/Isar) auf der drittgrößten Fläche (45,53 km²) im Landkreis Freising. Der Kreis (FS) hat eine Einwohnerdichte (EWD) von 110. EWD; Oberbayern = 274, EWD Bayern = 190.

Bevölkerungsentwicklung Neuf. 2007: 18.584 Einwohner / 2023: 22.045 Einwohner.

$\Delta \approx +15,7\%$ / 15 Jahre; Δ / 35 Jahre (14.120 Einwohner / 1987) $\approx +35,95\%$; Die amtliche Statistik projiziert für den Gemeindebereich Neufahrn bis 2039 ein Bevölkerungswachstum von + 19,9 % und für den gesamten Landkreis Freising von 8,6 % (bis 2041). Fazit: Die Einwohnerzahl ist im Gemeindegebiet Neufahrn im Durchschnitt der letzten 35 Jahre jährlich um ca. 1 % gewachsen. Das gleiche Einwohnerwachstum erscheint für die kommenden Jahre (gemäß Landesstatistik) ebenso projiziert zu sein.

Die Arbeitslosenquote des diesbezüglichen Agentur-Bezirks Freising⁷ ist regelmäßig die geringste Deutschlands und erscheint aktuell mit technischen 2,4 % unbedeutend aber steigend.

Die mittlere (statistische) Kaufkraft der Einwohner Neufahrns spiegelt die geografische und allgemein projizierte wirtschaftliche Lage „der kaufkraftstärksten Metropolregion Europas (vor London)“ kaum wider. Der örtliche Kaufkraft-Faktor⁸ von 0,99 liegt 7 Punkte unter dem kreisweiten von 1,06; (Bayern = 1,0). Der Landkreis liegt rd. 6 % über dem bayerischen Mittel und die Gemeinde rd. 1 % unter dem Bayern-Mittel(-wert). Die Ortsklasse (der Mietstufen) ist offiziell mit IV von VII (4/7) ausgewiesen.

Neufahrn zählt, neben anderen (wie Eching, 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 insgesamt zur höchsten Mietstufe (per Ortsklassen-Segmente).

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

⁸ Gesamtbeträge der Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen 2022 (nach Steuern): Neufahrn b. Freising 38.177 €, Landkreis FS 40.367 €; Bayern 37.813 €.



3.4.2.6 Klima

Das Gebiet liegt im mäßig feuchten Übergangsbereich vom kühlfeuchteren Alpenvorland. Gemäß Klimaatlas von Bayern (Deutscher Wetterdienst, 1952) 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.):

	Temp. (2 m) Ø [°C]	Wind Ø [m/s]	Niederschlag Σ [mm]	Wasserbilanz Σ [mm]	Luftfeuchte Ø [%]	Blattnässe Ø [%]	Strahlung Σ [kWh/m ²]	Sonnenstunden Σ [h]	Vegetationstage Σ (T Ø ≥ 5 °C)	
Ø	8.9	1.2	814.6	137.9	83	-	1189	1908	228	Ø
Min.	6.8	0.8	556.0	-212.7	78	-	1003	1427	3	Min.
Max.	10.2	1.5	996.8	331.5	87	-	1333	2305	263	Max.
Σ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Σ

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 Um das Jahr 1995 wurden Glasthermometer durch elektronische Thermometer ersetzt.

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

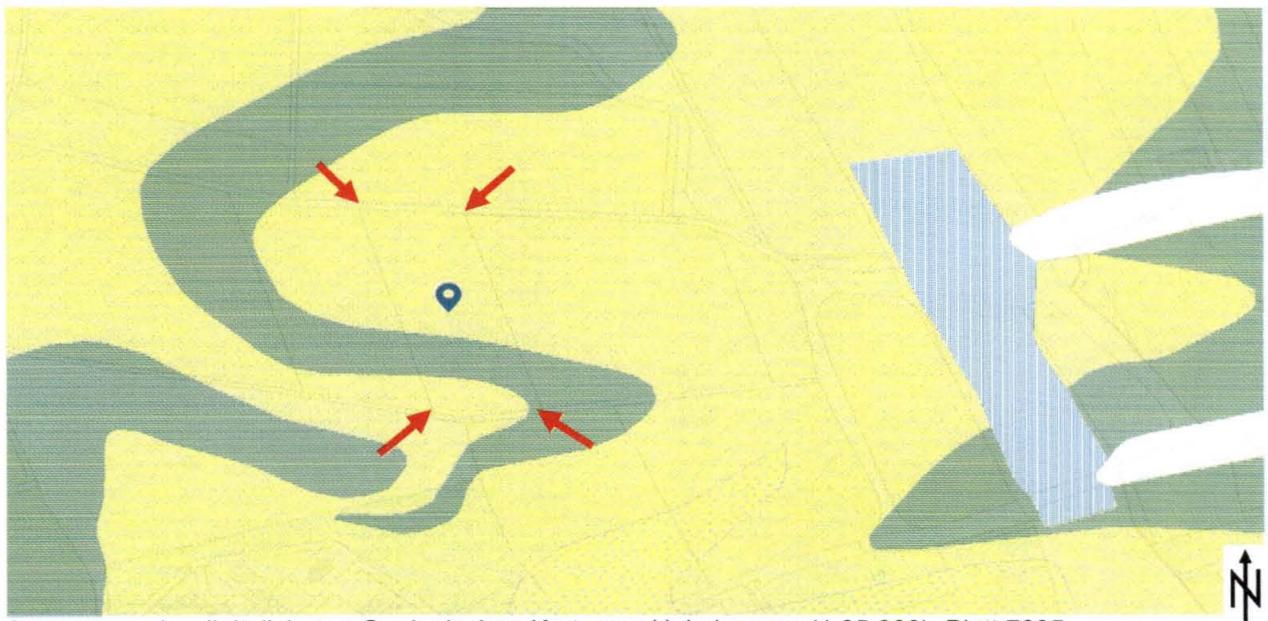


3.4.2.7 Grundwasser

Grundwasserferner Standort: Die nächstliegenden, umliegenden Grundwasser-Meßstellen zeigen Grundwasserstände zwischen 440 und 470 m Seehöhe. Das Bewertungsobjekt liegt an seiner tiefsten Stelle (am Wegekreuz) auf 492 m. Der vorliegende grundwasserferne Boden lebt von den Niederschlägen. Der klimatologische Niederschlagswert der neuen agrarmeteorologischen Meßreihe (1994 – 2023) ist mit 814,6 mm Regen angegeben.

3.4.3 Grund & Boden

3.4.3.1 Grund (-kartierungen)



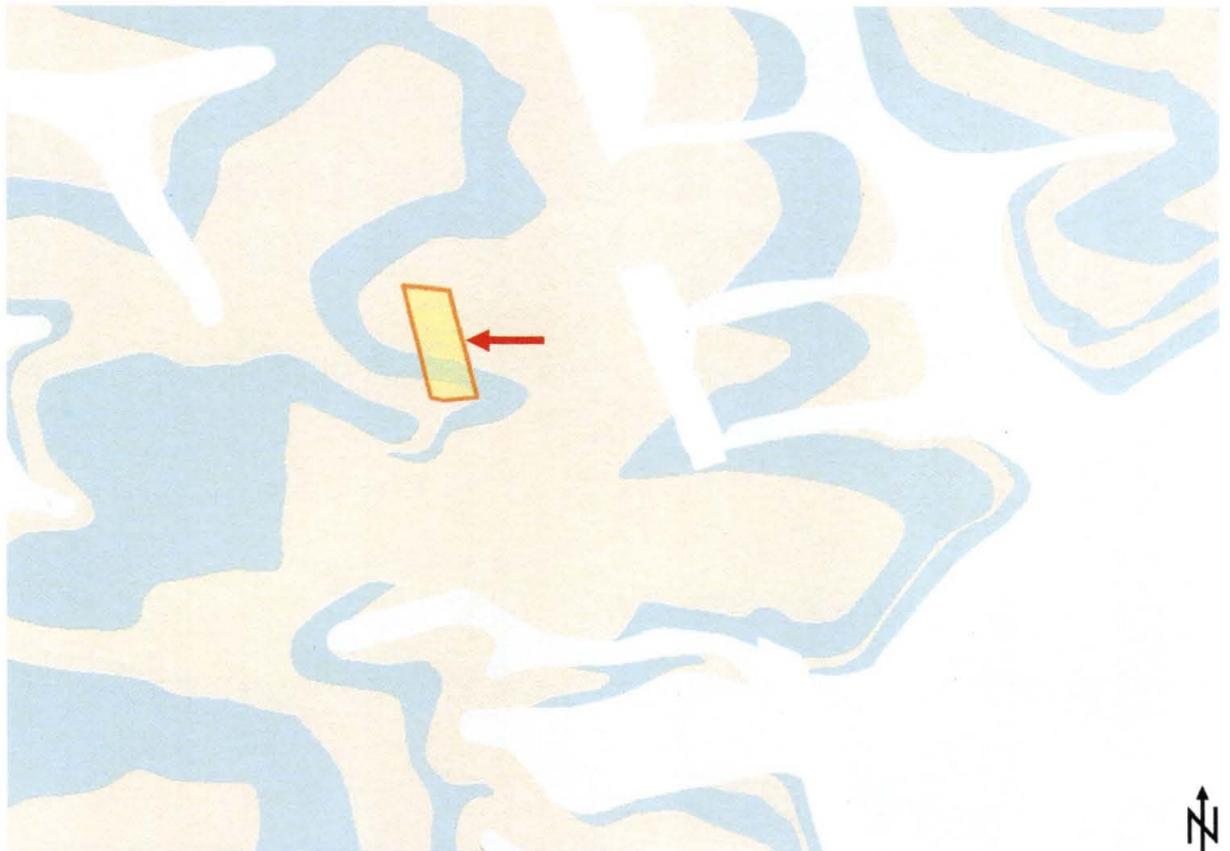
Auszug aus der digitalisierten Geologischen Karte von Haimhausen (1:25.000), Blatt 7635
Objektlage = Rotpfeile-Markierung der Eckpunkte des Flurstücks

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 insgesamt als Teil der geochemischen Gesteinseinheit „*Hangend, Modanubische, Obere- und Mischserie*“ erfasst und aufgeschlüsselt mit 1. einem gelblich kartierten Hauptbereich des Flurstücks mit dem Kurznamen der geologischen Einheit **miHS, S** und 2. einer grün kartierten Durchstreifung mit dem Geo-Kürzel **miHS, F**;



3.4.3.2 Gesteinsbeschreibung

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



Ingenieurgeologische Kartierung Flurstück Nr. 1421

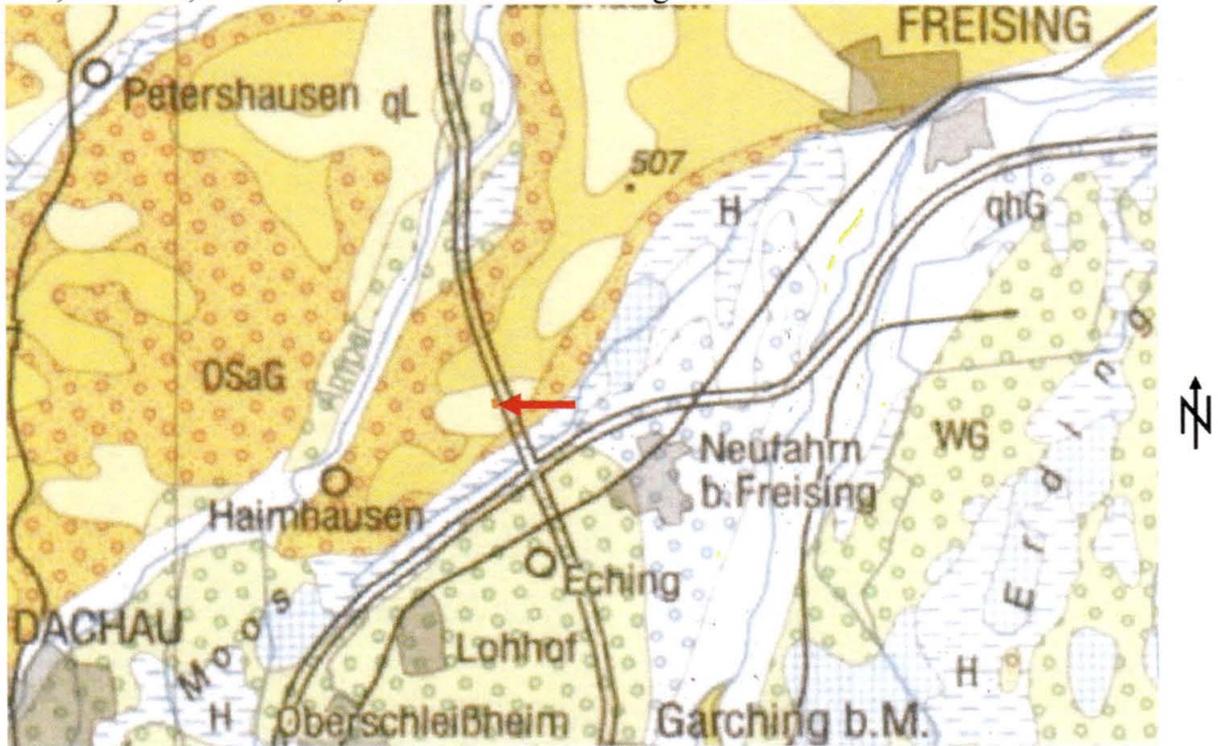
Die Ingenieurgeologische Kartierung zeigt für den Hauptbereich (rosa-beige mit dem Grundtyp-Kürzel L,nd) nichtbindige Lockergesteine wie Kies und Sand aus Schwemmland mitteldicht bis dicht gelagert und folglich mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit.

Für den bläulichen Querstreifen (L, bf) ebenfalls Lockergestein – bindig-feinkörnig – mit mäßiger bis gut konsolidierter Dichte und dementsprechend mit geringer bis mittlerer Tragfähigkeit. Der „bläuliche“ Oberhangbereich ist dementsprechend wasserwechselwirksamer und trägt praktisch zur Bewässerung des schwereren Unterhangs bei.



3.4.3.3 Boden (-kartierung)

Das Flurstück liegt in einer Insel einer Hangendserie der oberen Süßwassermolasse mit Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde – vorwiegend Schluff bzw. Lehm:



DGK 1:500.000 mit der geologischen Markierung „qL“ des Flurstücks quartärer Lehm Bildung



Bodenkarte (DBK 1:25.000); $\frac{3}{4}$ = Aufhangbereich: **4a**; $\frac{1}{4}$ = Südfuß / Ausläufer Angergraben: **12a**

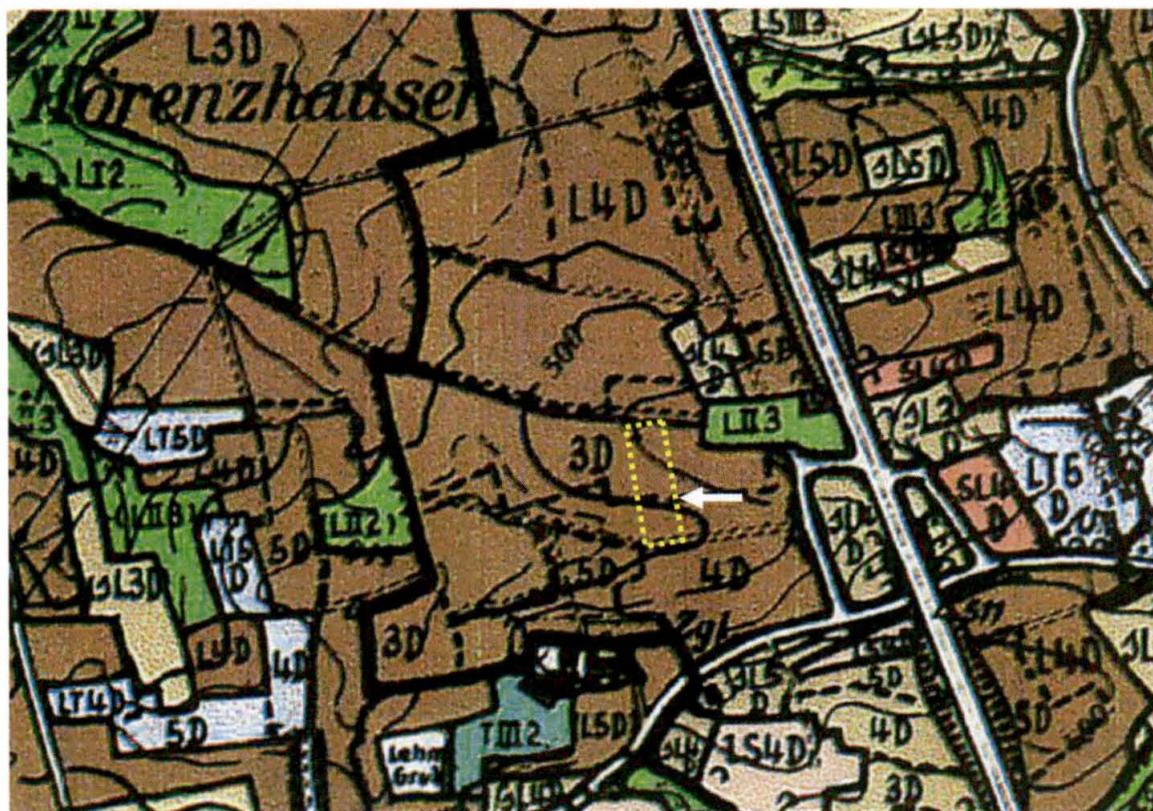


Der Bereich baut auf grundwasserfernen Böden, wobei das Grundstück der Bewertung zwei unterschiedliche Boden-Einheiten beinhaltet:

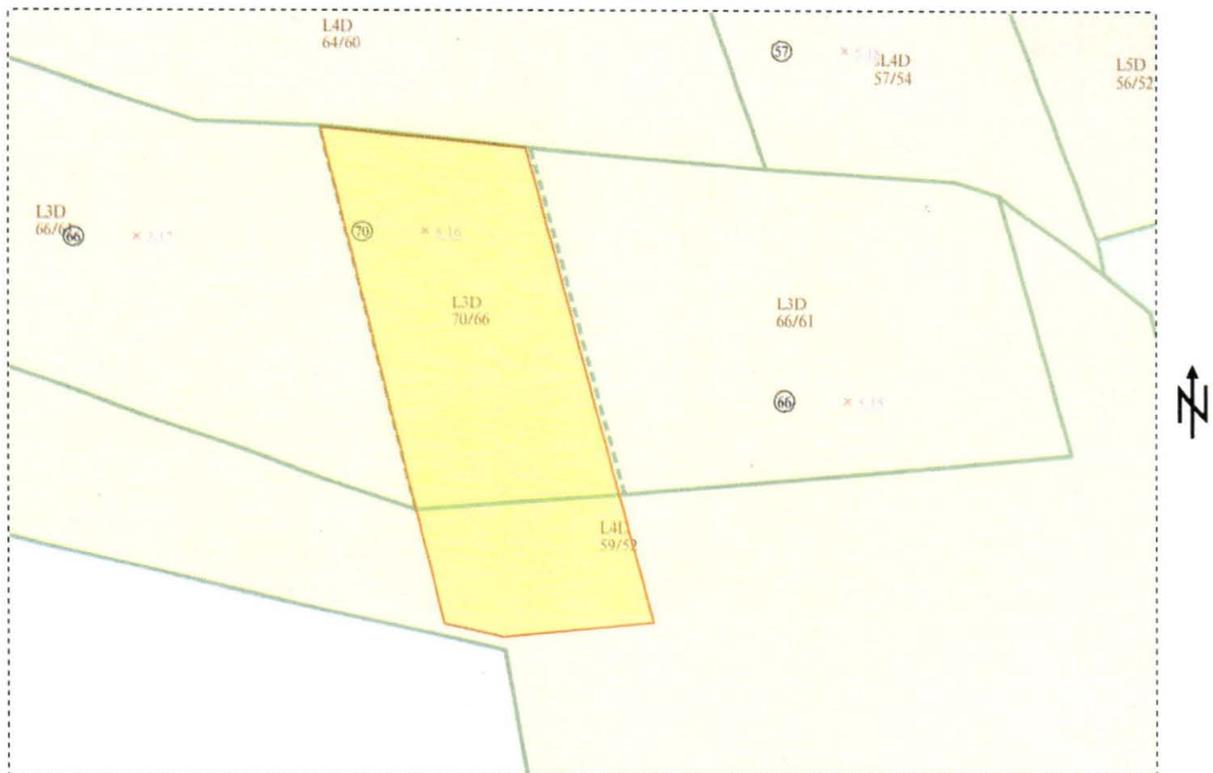
1. Bodentyp „4a“ mit ca. 3/4 Flächenanteil, im Richtung Süden ansteigenden Hangbereich, verkörpert Parabraunerde aus Löß des mittleren Löß-Faszienbereichs mit der allgemeinen Kennzeichnung eines tief- bis sehr tiefgründigen, schluffreichen Lehm Bodens mit carbonatreichem Untergrund: „Parabraunerde-Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“.
2. Bodentyp „12a“ mit ca. 1/4 Flächenanteil, im Richtung Norden auslaufenden Talbereich, verkörpert Kolluvisol; Kolluvialböden sind Akkumulationslagen die durch Abspülung in Unterhängen, Mulden, Tiefenlinien mit abgelagertem Verwitterungsmaterial entstanden sind: „tiefreichender schluffiger Lehm Boden“.

Die amtliche Bodenschätzung (von 1968) spiegelt die geologische Erfassung mit der Kartierung leicht überdurchschnittlicher, mittlerer bis schwererer Lehm Böden „3D“:

3.4.3.4 Bodengüte / Bodenschätzungsgesetz BodSchätzG



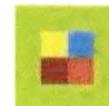
Auszug Bodenschätzung Haimhausen / 1968; Flst. 1421: Gelb-Punktrahmen - Weißpfeil



Aktuelle, digitalisierte Bodenschätzungskartierung des Ackers Flurstück Nr. 1421 (gelb)

Die aktuelle, digitalisierte Bodenschätzungskarte zeigt im Bewertungsbereich relativ zum Ackerschätzungsrahmen die Bodengüte mit a) „L3D“ und b) „L4D“:

- a) „L3D“: Kulturart Acker der Bodenart Lehm oder „milder Lehm“ in der Zustandsstufe 3 der Entstehungsart D (Diluvium – praktisch Schwemmland); Bodenzahl = 70 (von 100 als Optimum); tatsächliche Ackerzahl des Schätzungsrahmens mit 66 von 73 möglichen der Zustandsstufe 3 bzw. von 90 möglichen Ackerzahlen der höchsten Stufe 1. Stufe 4 (von 7 [Geringstböden]) des Diluvium beinhaltet 65 – 58 Ackerzahlen, womit der vorliegende Bereich von 7.437 m² als durchschnittliche (und nicht mehr „leicht überdurchschnittliche“) Ackerdecke (Krumme) anzunehmen ist. $(7.437 \text{ m}^2 \times 66 \text{ AZ})/100 = 4.908,42 \text{ Ertragsmeßzahlen [EMZ]}$;
- b) „L4D“: Lehm Boden der Zustandsstufe 4 des Diluvium mit einer Grundzahl von 59 und einer Ackerzahl von 52 im obersten (südlichsten) Hangbereich mit 2.698 m² Flurstücksanteil; Die Ackerzahl des amtlichen Bestandsnachweises mit Bodenschätzung wäre bei 52 AZ gem. Ackerschätzungsrahmen/BodSchätzG bereits der geringeren Klasse 5 zuordenbar. $(2.698 \text{ m}^2 \times 52 \text{ AZ})/100 = 1402,96 \text{ EMZ}$;



3.5 Grundstück, Eckdaten des Flurstücks

- Größe.....: 10.135 m² [gemäß ALB] bzw. 1,0135 Hektar (ha)
- Kulturart / Nutzung: Ackerland / Ackerland (amtl. Status Ackerland)
- Acker-Kulturfläche, netto : 1,0116 ha
- Wegepolster / Restfläche..: 10.135 m² - 10.116 m² = 19 m² (Eigen- + Kommunal-Erschließungsflächen)
- Zuschnitt / Maße: paralleler Ackerschlag mit einer durchgängigen mittleren Wirtschaftsbreite von 66 m und zunehmender Länge (von Osten nach Westen) von 155 bis max. 162 lfm; siehe Plan- und Fotodarstellungen; „Fahnengrundstück“.
- Navigation.....: „Günzenhauser Straße 8, 85376 Neufahrn b. Freising, Fürholzen, Massenhausen“; aufgekieste Gemeindefahrt Fürholzen-Hörenzhausen (nur noch für die Landwirtschaft), an der Autobahn-Westseite abgehend von der geteerten nordseitigen Stichstraße der Günzenhauser Straße als Staatsstraße St 2339 (unmittelbar vor der Autobahn-Unterführung (Richtung Fürholzen-Massenhausen / Osten) in den geteerten Seitenarm mit der Funktion Autobahndienst einbiegen (Richtung Norden = Außenerschließung der Raststätte Fürholzen West).
- Von Hörenzhausen kommend: zw. Gehöft „Gabelstraße 1, 85777 Fahrenzhausen, Hörenzhausen“ und Wohnhaus „Am Sandberg 1, 85777 Fahrenzhausen, Hörenzhausen“ auf dem unbefestigten Wirtschaftsweg Richtung Osten bis zum zweiten Wegekreuz (rechts) fahrend;
- Flur: Ziegelfeld (der Gemarkung Massenhausen)
- Ø Ortsrandentfernung: 1,00 km



Gesamtertragsmeßzahl	6.311 Ertragsmeßzahlen (sechstausenddreihundertundelf);
Ø Ackerzahl / Flurstück ...:	62 AZ (inkl. Bodenerosionsgefahr / Gefälle);
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	leichte Nordhanglage auf 501 – 492 m Seehöhe; Ø 4,4 % bzw. 2,5 Grad Gefälle = Gefällstufe 1 (inhärent in der Bodenschätzung per zugewiesener Ackerzahl). Wasser-Erosionswert ≈ 50; = sehr hoch auf ca. 60 % der Fläche.
Erschließung.....	entlang der natürlichen Bewirtschaftungs-/Gewendeseiten per Nord- und Südflanken doppelt erschlossen; zzgl. möglicher Rundfahrten (in beide Richtungen) per umfangreicher kommunaler Ackerwege;
Erschließbarkeit.....	keine außerlandwirtschaftlichen; keine wirtschaftlichen Bewässerungsmöglichkeiten.
Bewirtschafter	bekannt; FlächenIdentifikationsNr.: DEBYLI8330000422
Bestockung.....	Futtermaispflanzen
Fruchtfolgen	Winterweizen (2021), Zuckerrüben (2022), Mais (2023);
Altlasten; sonstige Lasten :	nicht ersichtlich, nicht bekannt; Luft- und Straßenverkehrsemissionen erscheinen ohne innerlandwirtschaftlichen Werteeinfluss; evtl. Eintrag von Haustieren/Spaziergängern und Fahrradfahrern erscheint ebenso wenig gegeben; keine Nitrat und keine Phosphat (eutroph) belasteten Flächen im Bewertungsbereich (ausgewiesen).



3.5.1 Beurteilung

Die gegebene Lärmlage bedingt eine ruhige, ungestörte Lage für die Landwirtschaft: Der Acker liegt abseits sonstiger außerlandwirtschaftlicher Einflüsse, Entwicklungen und Begehrlichkeiten. Er ist völlig unbeplant. Es handelt sich um eine rein innerlandwirtschaftliche Fläche ohne jegliche außerlandwirtschaftliche Entwicklungserwartung.

Mit durchschnittlicher Bonität, aber überdurchschnittlicher Güte relativ zum landkreisweiten Mittel Freisinger Böden, ist der Acker lokal dem höherwertigen Flächen-Segment zuordenbar.

Der Acker verfügt ebenso über eine überdurchschnittliche, rein landwirtschaftliche kommunale Erschließung ohne die negativen Begleiterscheinungen ansonsten gut zugänglicher Flächen in Siedlungsschwerpunkten. Der Eigenflächen-Beitrag mit wenigstens 19 m² - mehrheitlich im südwestlichen Acker-Wegbereich entlang des Hügelrückens (im Süden) – stärkt das gemeine Wegepolster und die Position des vorliegenden Eigentums im Kontext der Nachbarschaft zzgl. Abtretungs- oder Tauschmöglichkeiten im kommunalen Straßenflächenbedarf (mit wenigstens 19 m² bis ca. 70 m² / Südflanke).

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. (Die vorherrschende Pächter-Bewirtschaftung ist mit den Acker-Trennfurchen zwischen den beiden Nachbarfeldstücken (ein Anrainer entlang der Ostflanke und einer entlang der Westseite) bereits deckungsgleich.)

Lärm-Einflüsse: Akustik wirkt auf Lebewesen inklusive Pflanzen (-wachstum). Der diesbezügliche Werteinfluss wird durch den Ansatz lokaler Bodenwerte (Vergleichspreise – Richtwerte) als berücksichtigt oder „eingepreist“ angenommen, ebenso die generelle Bodenerosionsgefahr für das Hügelland (ist in der öffentl. Bodenschätzung enthalten).



4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 1421, Gemarkung Massenhausen, Neufahrn 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 (§§ 15 – 16 ImmoWertV). Die Ableitung des Verkehrswerts des Einzel-Flurstücks erfolgt in Wägung des aus dem Boden-/Substanzwert zu ermittelnden Wertes vor dem Hintergrund der Pacht-/Ertragswerte 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:

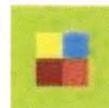
Fälle bei welchen die Vergleichbarkeit der Grundstückspreise vom Preis her nicht gegeben ist. Grundstückspreise die entweder nach unten oder nach oben aus dem allgemeinen Preisrahmen fallen, sind demnach vom Vergleich auszuscheiden, sofern die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihrer Auswirkungen 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 Ziegelfeld keine aussagekräftigen und keine, für eine statistische Auswertung hinreichende Anzahl (= 8) an Vergleichspreisen zur Verfügung.

Aus 1/2021 gibt es einen Grünland-Veräußerungsfall (mit 3 Flurstücken) einer langläufigen, parallelen, arrondierten Fläche in der Moor-Ebene von Günzenhausen (\neq Hüggelland) mit einer Grünlandzahl von 36 GZ mit einem Erlös von 10,97 €/m² (x 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*).

Hörenzhausen/Fahrenzhausen:	17,00 €/m ²
Fürholzen/Neufahrn:	17,50 €/m ²
Günzenhausen/Eching:	25,00 €/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 (\rightarrow Indexreihen § 18 ImmoWertV 2021) der durchschnittlichen Kaufwerte betrachtet. Die kreisweiten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) bieten eine breitere Basis. Deren Heranziehung spiegelt zudem die erhöhte Mobilität in der Landwirtschaft – Energiewirtschaft wider.

Die statistischen Kaufwerte basieren auf einer jährlichen Untersuchung aller Verkaufsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die stochastische Auswertung beinhaltet 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 Finanzämtern direkt erfassten Veräußerungsvorgängen:

4.1.2.3 Kaufwerte/Bonitäten FdIN im Landkreis Freising

Jahr	Kaufwert (€/m ²)	Kaufwert (€/100 EMZ)	Bonität (EMZ/ha)
2023			
2022			
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:	5,39 €	1.083 €	4987
GeoMittel.:	4,62 €	927 €	4978
Median:	3,70 €	770 €	4962
Schiefe:	1,802	1,910	0,022
Ø:	4,57 €	927 €	4985

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

Zuletzt (3/2023) ermittelte das Landesamt für Statistik aus 46 rein landwirtschaftlichen Veräußerungsfällen (in 2021) einen kreisweiten Mittelwert von 14,10 €/m² ohne Angabe der Ertragsmeßzahlen. Mittlere Veräußerungsgröße: 1,21 ha. 2020: 3 Kauffälle;



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 0,99 liegt unter dem Bayerndurchschnitt. Die Nachfrage beschränkt sich größtenteils auf Baugrund-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).

c) Wägung von Angebot & Nachfrage

Zunehmende Angebote im offenen Markt und zunehmende Schwächung der erwerbsfähigen Nachfragen bedingen fallende Preise. Als Vorreiter erscheint der Wohnung-/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).¹¹

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 (2021), wird aus der langjährigen mittleren Ertragsmesszahl von 4.985 (EMZ/ha) eine Ackerzahl von rd. 50 als Basis eines Preises von 12,30 €/m² angenommen.

Parallel zur Hauspreis-Deflation, im Umfeld einer zunehmenden Stagnation mit depressiven, rezessiven und auch inflationären Tendenzen, wird zum Stichtag eine landwirtschaftliche Bodenpreis-Deflation von rd. 10 % (skaliert: „vertretbar“) angenommen. 12,30 €/m² x 0,9 = 11,07 €/m² (mit 50 AZ bei 1,27 Hektar Größe).

¹¹ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern; Immobilienmarktbericht 2022, Seite 180.



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 liegen die nächsten Siedlungs-/Bewirtschaftsbereiche in ca. 1,0 Fahrkilometer Entfernung, womit bewertungstechnisch weder ein Abschlag noch ein Zuschlag in Ansatz zu bringen ist.

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.

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, ortsfern = 1,058863; rd. 6 % Zuschlag / Größe

4.1.3.8 Anmerkungen zur Einwertung der Grundstücksqualität

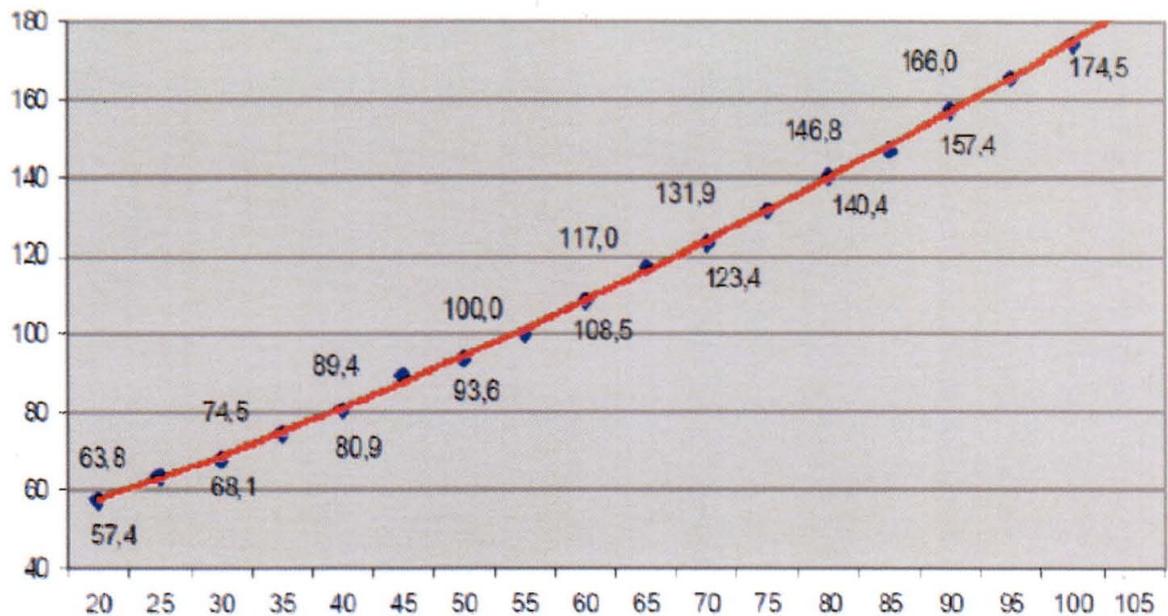
Als Bezugs- und Abgrenzungskriterium dienen im Rahmen der Bodenschätzung repräsentative Musterstücke. Bei den kreisweiten Veräußerungsfällen liegt die durchschnittliche Bonität im Wertzahlenbereich von 4.985 EMZ/ha; unterdurchschnittliche Ackerböden.



Die mit der öffentlichen Bodenschätzung vorgegebene, gemittelte Bonität des Flurstücks (mit der durchschnittlichen Ackerzahl 62) liegt 12 Punkte über dem Mittelwert von rd. 50 AZ; (4.985 EMZ/ha). Aufgrund der Differenz (+ ¼) 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.

Bei einer mittleren Bonität von 62 AZ ist interpoliert ein Faktor von 111,9 darstellbar.

Gemäß Empirie wird der Wertzahlenbereich 62 Bodenpunkte im Mittel mit einem Faktor von 1,119 relativ zum Vergleichsfaktor 0,936 vergütet.

→ 1,1955 (Vergleichsfaktor für die um rd. ¼ höhere Bonität des Flurstücks); + 19,55 %.



4.1.3.9 Anmerkungen zur gegebenen Erschließungslage

Die beschriebene doppelte Erschließung innerhalb doppelter Rundfahrt-Optionen (im bzw. gegen den Uhrzeigersinn) wird in positiver Anlehnung an die Skala Gablenz wörtlich als „vertretbar“ mit einem mittleren Zuschlag von +10 % (aus der Spanne von 5 % – 20 %) als berücksichtigt angenommen.¹²

4.1.3.10 Anmerkungen zum Werteeinfluss Verpachtung ./ Eigennutzung

Das Feldstück ist befristet verpachtet:

Pacht: 450,00 Euro jährlich, 0,04440 €/m² p.a., (kein Inflationsausgleich);

Pacht-Beginn: 15.06.2017

Pacht-Ende: 14.06.2027

Restlaufzeit: 4 Wirtschaftsjahre (Pacht-Jahreslauf vom 15.06 bis 14.06)

Aktuelle „Teuerungsraten“ – Preise / Verbraucherpreisindex und Inflationsrate¹³:

+ 6,1 % Inflationsrate;

+ 8,3 % Verbraucherpreise Energie;

+ 9,0 % Verbraucherpreise Nahrungsmittel;

Leitzinssätze EZB:

4 % Einlagenzins, 4,5 % Hauptrefinanzierungssatz, 4,75 % Spitzenrefinanzierungssatz;

Das langjährige Inflationsmittel liegt bei ca. 5 % p.a., wodurch bei Produktionsflächen, selbst mit geringen Erträgen oder Pachten, kurzfristige Pachtbindungen eine vernachlässigbare Größe darstellen, da Landwirtschaftsflächen-Zukauf i.d.R. nicht als spekulative Investition sondern als Unvergänglichkeit des Grund und Bodens mitsamt Ertragsmöglichkeiten angesehen wird.

Vor diesem Hintergrund wird die bestehende Pacht für die Restlaufzeit der aktuellen Agrar-Förderperiode (bis 2027) als vernachlässigbarer Einflussfaktor im Rahmen einer öffentlichen Auktion/Ausbietung für jedermann angesehen, auch weil hier außerlandwirtschaftliche Erwerber genehmigungsfrei eintreten können.

¹² Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %);

¹³ Statistisches Bundesamt, Mitteilungen vom 08.09.2023 für August 2023; destatis.de



4.1.4 Vergleichswertermittlung

4.1.4.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 1421

Deduktion: 1,0135 ha Ackerland; A-Zahl = 62; Basispreis = 12,30 €/m² (AZ 50)

± Abweichungen:

- a) Δ Bonität: + 19,55 %
- b) Δ Konjunktur – 10,00 %
- c) Δ Größenordnung: + 6,00 %
- d) Δ Erschließung: + 10 %
- e) Δ Zustand +/- 0 % (keine taxierbaren Auffälligkeiten)

Flurstück Nr. 1421, unbelastetes Ackerland

			Bonität/m ²	
Vergleichswert Agrarland		12,30 €	mittl. Ertragszahl	0,4985
Vergleichswert je m ²	Faktor 1,1955	14,70 €	Flst. Ertragszahl	0,6200
Korrektur-Faktoren	Anpassungen w./ Abweichungen		Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Bodenpreisentwicklung	-10,0%		-1,47 €	Deflation
Größe	6,0%		0,88 €	< 1,27 ha
Erschließungszustand / Zuwegung	10,0%		1,47 €	mehrf. & öffentl.
Zustand			0,00 €	
	Summe der Zu- / Abschläge:	6,0%	0,88 €	
Bodenwert je m² (Ackerland)			15,59 €	

Deduktiv errechnet sich ein vorläufiger Vergleichswert pro Quadratmeter Landwirtschaftsfläche von 15,59 Euro (im lastenfreien Zustand).



4.1.4.2 Boden-Vergleichswert – Volleigentum, unbelastet

Für den überdurchschnittlich erschlossenen und bonitären Acker im Ziegelfeld errechnet sich auf Basis der dargestellten Daten deduktiv ein Wertanteil von 17,06 €/m² vor dem Hintergrund eines rechtsgültigen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts von 17,50 €/m² im Gesamtgebiet der zugehörigen Gemeinde Neufahrn b. Freising;

Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;

Flurstück Nr. 1421

Ackerland	mit	10.135 m ²	zu	15,59 €/m ² =	157.974 €	
						Bodenwert = 157.974 €
						Bodenwert gerundet = 158.000 €

Der Substanzwert als Vergleichswert des vorliegenden Flurstücks eines Ackers summiert sich nach den Rundungsregeln auf 158.000 Euro.

(Der ungerundete Wert pro Quadratmeter beträgt 15,59 Euro).



4.1.5 Ertragswertermittlung

Futterbau/Mais; Frischmasse-Ertrag: 450 dt/ha; aktuelle Erlöse: 80 Euro pro Großballen (900 – 1.000 kg) frei Feld (9/2023); 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;
- 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 € jährlich (p.a.), Zinsfuß: 5 % p.a., Laufzeit: 99 Jahre; jährlich nachschüssiger Kapitalisierungsfaktor (KF)¹⁴ ist gleich 19,84.

$2.000 \text{ Euro} \times 19,84 \text{ KF} = 39.680 \text{ Euro/KF}$.

Abgezinst errechnet sich ein aktueller innerlandwirtschaftlicher Ertragswert von 39.680 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)

$2.000 \text{ Euro} \times 99 \text{ (Jahre)} = 198.000 \text{ Euro}$; ¹⁵

4.1.5.3 Kombiniertes oder mittlerer Ertragswert (pro Hektar)

$(39.680 \text{ Euro} + 198.000 \text{ Euro}) / 2 = 118.840 \text{ Euro}$;

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

¹⁵ Ertragswert der „Unendlichkeit“ – tausendjähriger EW – ohne Außenverluste (für Barzahler): 2 Mio. €;

Annahmen: aktuelle Erträge monetarisiert auf der sog. Unvergänglichkeit des Grund & Bodens;



4.2 Verkehrswert

4.2.1 Ergebnisse der Vergleichswertermittlungen

4.2.1.4 Aussage Vergleichswerte landwirtschaftlicher Böden

Auf Basis vergleichbarer Veräußerungserlöse der Vergangenheit sind vor dem Hintergrund der Gesamtlage für das Flurstück 158.000 Euro „Marktwert“ ermittelt. Die dargestellte Vergleichswertermittlung von 15,59 €/m² liegt mit einer Abweichung von rd. 8,3 % bzw. 10,9 % im Spannenbereich der noch (bis zum 01.01.2024) rechtsgültigen Bodenrichtwerte Landwirtschaft Fahrenzhausen (17,00 €/m²) und der angehörigen Gemeinde Neufahrn b. Freising (17,50 €/m²) der Vergleichsjahre 2020 und 2021.

4.2.1.1 Aussage landwirtschaftlicher Ertragswert

Übertragen auf das Bewertungsobjekt ergibt der ertragliche Mittelwert von 11,884 €/m² einen Flurstück-/Grundstückswert von 11,884 €/m² x 10.135 m² = 120.444,34 €. Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Situation, unter Berücksichtigung steigender Energie-, Dünger- und Futterpreise lässt sich ein gemittelter innerlandwirtschaftlicher Ertragswert des Flurstücks von gerundet 120.000 Euro darstellen. Mit der zunehmenden Gesamtverschlechterung wird die Gewichtung der Ertragskraft ansteigen.

4.2.2 Marktanpassung, Mittelwert per Vergleichswert & Ertragswert

Vor dem Hintergrund sinkender Kaufkraft, schrumpfenden Bewirtschafterzahlen, zunehmenden Angeboten *auf Nachfrage*, d.h., auf Verhandlungsbasis etc., wird der stichtagstreue, aktuelle Marktwert des beschriebenen Flurstücks als rechnerischer Mittelwert der dargestellten Vergleichs- und Ertragswertverfahren angenommen:

$(157.974 \text{ €} + 120.444 \text{ €}) / 2 = 139.209 \text{ €}$; gerundet 139.000 Euro.

$139.000 \text{ €} / 10.135 \text{ m}^2 = 13,74 \text{ €/m}^2$.



4.2.3 Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum des unbelasteten Ackerlandes in der weiten Flur von Massenhausen zu einem Ergebnis von 13,74 €/m² Eigentumsfläche.

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

Für das Einzel- **Flurstück Nr. 1421** der Gemarkung Massenhausen, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag am 15.09.2023 ein lastenfrier **Verkehrs-/Marktwert von**

139.000 €.

4.2.4 Aussage & Plausibilität

4.2.4.1 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 jedoch im vorliegenden Falle der gerichtlichen Ausbietung nicht, womit das Ausbot zu einem genehmigungsfreien Markt-Angebot für jedermann – auch Nicht-Landwirte – avanciert, und damit die innerlandwirtschaftliche preisliche Schallmauer von 10 €/m² hinfällig erscheint, auch aufgrund der Teilungsfreiheit.

Aufgrund der allgemeinen Teilungs- und Vereinigungsfreiheit von Grundstücken könnte für den vorliegenden Bereich leicht eine Teilung – z.B. zur Schaffung eines gesamtbetrieblich förderungsträchtigen Klein-Feldstücks – vollzogen werden. Die Gemeindefreiheit erlaubt auch einer Kreisstadt Flächen in Anliegergemeinden zu erwerben; z.B. zu Ausgleichs- oder gar zu Entwicklungszwecken.



Der vorliegende Bereich bietet

- a) einen Arrondierungsvorteil für die betroffenen Landwirte
- b) Verdrängungspotenzial in jeder Beziehung
- c) diverse Gestaltungsmöglichkeiten mit Entziehungspotenzial

4.2.4.2 Plausibilität

Zum Bewertungszeitpunkt, im Herbstanfang 2023, sind zahlreiche ldw. Angebote öffentlich bekannt, einige erscheinen aufgrund von Preisvorstellungen der Vergangenheit, vor dem Hintergrund der Gesamtsituation, als vorprogrammierte Ladenhüter.

Einen durchschnittlichen kreisweiten „Kaufwert“ für reine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung hat die Landesstatistik zuletzt mit 14,10 €/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 13,20 €/m² Landwirtschaftsfläche. Dieser ist in der vorliegenden Abhandlung mit einem objektspezifischen aktuellen Ergebnis von 13,74 €/m² reflektiert.

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



5. Schlusswort

Das Grundstück der Flurstück Nr. 1421, Gemarkung Massenhausen, Neufahrn b. Freising, wird zum Wertermittlungstichtag am 15. September 2023 begutachtet mit einem unbelasteten **Verkehrswert von**

139.000 Euro

(In Worten: einhundertneununddreißigtausend 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 vor 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:

15.09.2023

Bericht erstattender Gutachter:

H. Fenis



Anlage 1: Katastrerauszug

(Erstellt am 26.06.2023)

Grundbuchblatt 1034 ✓
Grundbuchbezirk Günzenhausen
Amtsgericht (Grundbuchamt) Freising

B-1-3

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Bestandsnachweis
mit Bodenschätzung

Flurstück 1421 Gemarkung Massenhausen ✓

Gebietszugehörigkeit:

Gemeinde Neufahrn b. Freising
Landkreis Freising
Bezirk Oberbayern

Lage:

Ziegelfeld ✓

Fläche:

10 135 m² ✓

Tatsächliche Nutzung:

10 135 m² Ackerland

Bodenschätzung:

7 437 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Diluvium (D),
Bodenzahl 70, Ackerzahl 66, Ertragsmesszahl 4908

2 698 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Diluvium (D),
Bodenzahl 59, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 1403

Gesamtertragsmesszahl 6311