

signiert von:

Daniela Bögl-
Brenninger

am: 27.04.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt



DANIELA BÖGL-BRENNINGER

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

G U T A C H T E N

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

eines unbebauten Bauträgergrundstücks mit bestehender
Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit
33 Wohnungen samt Tiefgarage,
Flurstück Nr. 1704, Gemarkung Freising

Adresse: Angerstraße 32, 85354 Freising



Verkehrswert: 5.500.000 €

Bewertungsstichtag: 25. Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Auftrag, Unterlagen und Recherche	4
2.	Objektbeschreibung	12
2.1	Grundbuchbestand	12
2.2	Räumliche und örtliche Lage	21
2.3	Grundstück	31
2.4	Rechtliche und tatsächliche Nutzung	37
3.	Wertermittlung	53
3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	53
3.1.1	Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV	53
3.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	55
3.2	Vergleichswertverfahren	55
3.2.1	Anmerkungen zum Bodenwert	55
3.2.2	Ergebnis der vorläufigen Vergleichswertermittlung	61
3.2.3	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)	61
3.2.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	61
3.2.5	Ergebnis der Vergleichswertermittlung	61
4.	Verkehrswert	62
5.	Schlusswort	62
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte – nicht maßstabsgetreu	63
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Regionalkarte – nicht maßstabsgetreu	64
Anlage 3:	Lageplan – nicht maßstabsgetreu	65
Anlage 4:	Entwurf des Städtebaulichen Vertrages vom 11. Oktober 2018	66
Anlage 5/1:	Baugenehmigung vom 09. Mai 2023	87
Anlage 5/2:	Teilbaugenehmigung vom 12. September 2022	98
Anlage 6:	Geologisches Gutachten der GHB Consult GmbH	104
Anlage 7/1:	beispielhafte Planunterlagen – Tiefgarage	141
Anlage 7/2	beispielhafte Planunterlagen – Erdgeschoss	142
Anlage 7/3	beispielhafte Planunterlagen – 1. Obergeschoss	143
Anlage 7/4	beispielhafte Planunterlagen – 2. Obergeschoss/Dachgeschoss	144
Anlage 8/1-8/5:	Bilddokumentation	145



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung.....	150
Anhang B:	Literaturverzeichnis	152

Dieses Gutachten besteht aus 152 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

1. Auftrag, Unterlagen und Recherche

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut Maximilianstraße 22 84028 Landshut <u>Aktenzeichen: 1 K 88/25</u>
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen des vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahrens 1 K 88/25.
Gegenstand der Wertermittlung:	Das unbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1704, Ge- markung Freising.
Verwendungszweck:	Feststellung des Verkehrswerts im vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren.
Datum des Auftrags:	18. August 2025
Bewertungsstichtag:	25. Januar 2026 (= Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	25. Januar 2026 (= Tag des Ortstermins)
Objektbesichtigung:	25. Januar 2026
durch:	die Sachverständige
Teilnehmer:	--
Umfang:	Das unbebaute Grundstück konnte am Ortstermin in Augenschein genommen werden.
Vermietung / Verpachtung des Objektes:	--



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Energieausweis:

Den zur Bewertung überlassenen Unterlagen lag eine Vorschau des Energieausweises für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) für das freistehende Mehrfamilienhaus in Freising, Angerstraße 32, mit Ausstellungsdatum vom 5. März 2020 bei. Da dieser Energieausweis nicht unterzeichnet ist, wird er dem Gutachten nicht als Anlage beigelegt.

Darüber hinaus liegt eine vorläufige Berechnung gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit Datum vom 5. März 2020 vor, die ebenfalls nicht unterzeichnet ist.

Arbeitsunterlagen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Freising, Amtsgericht Freising, Blatt 26611 vom 21. Juli 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Grundstück, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising im Maßstab 1: 1.000 vom 30. Oktober 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freising vom 10. Juli 2025
- Auskunft über die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks 85354 Freising, Angerstraße 32, des Stadtbauamtes der Stadt Freising vom 19. Februar 2024 per Email
- Notarurkunde Urk.Rolle-Nr. K 1459/2016 „Überlassung“ des Notars, Herrn Göran Kleine, Freising vom 25. Juli 2016 in Kopie



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Notarurkunde Urk.Rolle-Nr. K0390/2017 „Messungsangerkennung und Auflassung“ des Notars, Herr Göran Kleine, Freising vom 08. März 2017 in Kopie
- Notarurkunde UVZ-Nr. B1026/2022 „Bestellung von Dienstbarkeiten“ des Notars, Herrn Dr. Gregor Basty vom 12. April 2022 in Kopie
- Notarurkunde UR.Nr. 1577 „Straßengrundabtretung“ vom 07. November 1979 des Notars, Herrn Franz Absmeier, Freising in Kopie
- Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 145 „Angerstraße West PTO“ (ausgenommen der Seite 20) mit Entwurfsstand 25. September 2018 der Glock, Liphart, Probst & Partner Rechtsanwälte mbB (Anlage 4 des Gutachtens)
- Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Abbruch der bestehenden Gebäude in 85354 Freising, Angerstraße 32 (Flurstück Nr. 1704, Gemarkung Freising), erteilt durch die Stadt Freising vom 09. Mai 2023 per Email (Anlage 5/1 des Gutachtens)
- Teilbaugenehmigung für die Erarbeiten und Ausschachtung der Baugrube mit der Abmessung von ca. 54 m x 40 m und einer Tiefe von 8,25 m (mit Zwischenplanien), die Verbauarbeiten, den Spezialtiefbau und die Baugrubensicherung vom 12. September 2022 (Anlage 5/2 des Gutachtens)



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- nicht unterzeichnete Vorschau des Energieausweises für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) für das freistehende Mehrfamilienhaus in Freising, Angerstraße 32, mit Ausstellungsdatum vom 5. März 2020
- nicht unterzeichnete, vorläufige Berechnung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 5. März 2020
- Bescheinigung Brandschutz I (Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises nach Art. 62 Abs. 3 und 4 BayBO i. V. m. § 19 PrüfBau) des Dipl.-Ing (FH) Ludwig Schwab, Traunstein vom 01. Dezember 2020
- Prüfbericht zur Bescheinigung Brandschutz I (Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises nach Art. 62 Abs. 4 BayBO i. V. m. § 19 PrüfVBau für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage des Prüfsachverständigenbüros Schwab (SVB-056-2020) vom 01. Dezember 2020
- Ingenieurgeologisches Gutachten der GHB Consult GmbH, Starnberg (Projekt-Nr. 200219-1) für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vom 04. September 2021 (Anlage 6 des Gutachtens)
- Beglaubigte Abschrift der Notarurkunde URNr. B 1389/2021 (Teilungserklärung nach § 8 WEG) des Notars, Herrn Dr. Gregor Basty, München vom 21. April 2021 (im Grundbuch augenscheinlich nicht vollzogen)



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Notarurkunden URNrn. H 3845/2018 und H 3846/2018 (bedingte Kaufverträge) vom 27. September 2018 des Notars, Herrn Thomas Haasen, München
- Eingabeplan GRZ – GR – GF im Maßstab 1 : 200 der Di-Qual & Huber für das Bauvorhaben in 85354 Freising, Angerstraße 32 vom 27. April 2021
- Zusammenstellung der Wohnfläche (Übersicht Raumgruppen) der concon Di-Qual & Huber Partnerschaft Beratender Ingenieure m.b.B, Traunstein zum 27. Mai 2021
- Zusammenstellung der Brutto-Rauminhalte nach DIN 277 der concon Di-Qual & Huber Partnerschaft Beratender Ingenieure m.b.B, Traunstein zum 01. Juli 2021
- Freiflächengestaltungsplan Erdgeschoss (Vorabzug) im Maßstab 1 : 100 der Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, Traunstein im Maßstab 1 : 100 vom 22. Juli 2020
- Freiflächengestaltungsplan Dachgeschoss mit Dachbegrünung im Maßstab 1 : 100 der Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, Traunstein im Maßstab 1 : 100 vom 22. Juli 2020
- Schallschutznachweis der concon Di-Qual & Huber Partnerschaft Beratender Ingenieure m.b.B, Traunstein für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage in 85354 Freising, Angerstraße 32 vom 19. Oktober 2020



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Schallschutznachweis der concon Di-Qual & Huber Partnerschaft Beratender Ingenieure m.b.B, Traunstein für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage in 85354 Freising, Angerstraße 32 vom 17. November 2020
- Prüfbericht Nr. 1-2020-279 vom 10. Juni 2021 mit 1. Teilbescheinigung Standsicherheit I und 2. Fertigung der Prüfunterlagen zuzüglich der hinsichtlich der Standsicherheit geprüften Pläne von Herrn Dipl.-Ing. Andreas Kollmannsberger
- genehmigte Eingabeplan (Temp. Baugrubenverbau / Schnitte) für das Bauvorhaben in 85354 Freising, Angerstraße 32 der TK Ingenieure GmbH, Pfronten im Maßstab 1 : 100 vom 08. Februar 2022
- genehmigter Aushubplan für das Bauvorhaben in 85354 Freising, Angerstraße 32 der Di-Qual & Huber Partnerschaft Beratender Ingenieure m.b.B, Traunstein im Maßstab 1 : 100 vom 03. Februar 2022
- genehmigter Abstandsflächenplan für das Bauvorhaben in 85354 Freising, Angerstraße 32 der Di-Qual & Huber Partnerschaft Beratender Ingenieure m.b.B, Traunstein im Maßstab 1 : 100 vom 27. Januar 2021
- genehmigte Eingabepläne (Entwässerung – Schnitte, Grundriss) für das Bauvorhaben in 85354 Freising, Angerstraße 32 der Di-Qual & Huber Partnerschaft Beratender Ingenieure m.b.B, Traunstein im Maßstab 1 : 100 vom 27. Januar 2021
- Aufzeichnungen während des Ortstermins



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Recherchen:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising
- Herr Jürgen Müller der Dr. Hingerl & Müller, Wolfratshausen als Insolvenzverwalter
- Stadtbauamt der Stadt Freising
- ortskundige Immobilienmakler
- HVB Expertise
- Geoport / Inframation AG
- Makler-/ Bankenbefragungen
- Eigene Datenbank

Abschluss der Recherchen:

25. April 2026

Hinweis zum Datenschutz:

Das in 2-facher Ausfertigung erstellte Gutachten (zuzüglich einer Ausfertigung als PDF) wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und darf weder ganz noch auszugsweise oder im Wege der Bezugnahmen ohne Zustimmung der Sachverständigen vervielfältigt noch veröffentlicht werden.

Die Obliegenheit der Sachverständigen und ihre Haftung für die korrekte Ausführung ihrer beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Bemerkung:

Bei den Berechnungen innerhalb der Tabellen können geringfügige Abweichungen auftreten, die auf Rundungsdifferenzen basieren.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Hinweise:

Der Boden wurde nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Bei der Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt wurden, wird auf die zu Grunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Es wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, auch Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Sofern derartige Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten angeführt werden, kann die Sachverständige für deren Richtigkeit keine Gewährleistung übernehmen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2. Objektbeschreibung

2.1 Grundbuchbestand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten wurden dem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 21. Juli 2025 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der jeweils angegebenen Grundstücksgröße angenommen.

Amtsgericht:	Freising	
Grundbuch von:	Freising	Blatt: 26611

Gemarkung	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
Freising	1704	Angerstraße 32, Gebäude- und Freifläche	2.514

Eigentümer:

Grundbucheintrag wird aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

Eintragungen zu Gunsten der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1704:

Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flst. 1704/1, eingetragen im Grundbuch von Freising, Blatt 26611, Abt. II Nr. 2

Anmerkungen zu der Eintragung zu Gunsten der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1704:

Zum Bewertungsstichtag ist das Grundstück, Flurstück Nr. 1704/1 der Gemarkung Freising mit dem Grundstück, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising verschmolzen (Veränderungsnachweis vom 01. Dezember 2020).

Daher wird im Rahmen der Bewertung die Eintragung des Geh- und Fahrrechts an dem Grundstück, Flurstück Nr. 1704/1 zu Gunsten des Flurstücks Nr. 1704, jeweils Gemarkung Freising als gegenstandslos betrachtet.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

lfd. Nr. 1 – lastend an Flurstück Nr. 1704 nach Verschmelzung (vormals Flst. 1704/1):

Geh- und Fahrrecht für Stadt Freising; gemäß Bewilligungen vom 07.11.1979 URNr. 1577 und vom 21.10.1980 URNr. 1541 je Notar Franz Absmeier, Freising; eingetragen am 05.12.1980; Urkundennummern und Bewilligungsdatum ergänzt und übertragen in Blatt 25655 am 21.04.2017; hierher übertragen am 28.01.2020.

lfd. Nr. 2 – lastend an Flurstück Nr. 1704 nach Verschmelzung (vormals Flst. 1704/1)

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 10 in Blatt 11014 Flurstück 1704/3, 1704/4; Gemäß Bewilligungen vom 25.07.2016 URNr. K 1459/2016 und vom 08.03.2017 URNr. K 390/2017 je Notar Göran Kleine, Freising; eingetragen am 21.04.2017 und hierher übertragen am 28.01.2020.

lfd. Nr. 3 – lastend an Flurstück Nr. 1704:

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 1699/16 BVNr. 1 in Blatt 27197; gemäß Bewilligung vom 12.04.2022 URNr./UVZ-Nr. B 1026/2022 Notar Dr. Gregor Basty, München; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 26.04.2022.

lfd. Nr. 4 – lastend an Flurstück Nr. 1704:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für Stadt Freising; gemäß Bewilligung vom 12.04.2022 URNr./UVZ-Nr. B 1026/2022 Notar Dr. Gregor Basty, München; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 26.04.2022.

lfd. Nr. 5 – lastend an Flurstück Nr. 1704:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 1699/16 BVNr. 1 in Blatt 27197; gemäß Bewilligung vom 12.04.2022 URNr./UVZ-Nr. B 1026/2022 Notar Dr. Gregor Basty, München; Gleichrang mit Abt. II/6; eingetragen am 26.04.2022.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

lfd. Nr. 6 – lastend an Flurstück Nr. 1704:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Stadt Freising; gemäß Bewilligung vom 12.04.2022 URNr./UVZ-Nr. B 1026/2022 Notar Dr. Gregor Basty, München; Gleichrang mit Abt. II/5; eingetragen am 26.04.2022

lfd. Nr. 7 – lastend an Flurstück Nr. 1704 und dem löschungsreifen Geh- und Fahrrecht (2/zul):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 1 K 88/25); eingetragen am 14.07.2025.

lfd. Nr. 8 – lastend an Flurstück Nr. 1704 und dem löschungsreifen Geh- und Fahrrecht (2/zul):

Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) nach §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1, 2 InsO (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: IN 66/25); eingetragen am 17.07.2025.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

zu lfd. Nr. 1:

In der notariellen Urkunde (Urk.R.Nr. 1577) des Notars, Herrn Franz Absmeier, Freising wurde hinsichtlich des Geh- und Fahrtrechts folgende Vereinbarung beurkundet:

„In den städtischen Fußweg entlang der Ostgrenze der Grundstücke Flst. 1699/2 und Flst. 1704 wird die Kanalisation verlegt. Herr [REDACTED] räumt mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Stadt Freising für immer unentgeltlich das Recht ein, den westlich an den Fußweg angrenzenden circa 4,5 Meter breiten, im beigegeführten Lageplan mit gelber und grüner Farbe gekennzeichneten Grundstücksstreifen in dem Umfang zu begehen und zu befahren, wie dies zur Durchführung der Kanalisation sowie zu Reparatur-, Kontroll- und Erhaltungsarbeiten an der Kanalisation erforderlich ist., bestellt zur dinglichen Absicherung dieses Geh- und Fahrtrechts eine

GRUNDDIENSTBARKEIT

und

bewilligt

deren Eintragung im Grundbuch zugunsten der Stadt Freising. Die grundbuchmäßige Bezeichnung des dienenden Grundstücks und die Stellung des Eintragungsantrags bleiben der Nachtragsurkunde vorbehalten.“

Mit Blick auf den Verlauf des in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Geh- und Fahrtrechts entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Bewertungsfläche wird diesem Recht im Rahmen der Wertermittlung kein wertrelevanter Einfluss beigemessen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

zu lfd. Nr. 2:

In der Notarurkunde Urk.Rolle-Nr. 1459/2016 des Notars, Herrn Göran Kleine vom 25. Juli 2016 ist hinsichtlich des Geh- und Fahrrechts folgendes vereinbart:

„Herr [REDACTED] als künftiger Eigentümer der Teilfläche von ca. 1.200 m² des Grundstücks Flst. Nr. 1704 der Gemarkung Freising räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Restgrundstücks Flst.Nr. 1704 Gemarkung Freising folgendes Geh- und Fahrrecht ein:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks darf das dienende Grundstück betreten und mit Fahrzeugen aller Art befahren. Die Ausübung des Geh- und Fahrrechts ist im beigefügten Lageplan mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Das Parken auf der dem Geh- und Fahrrecht unterliegenden Fläche ist nicht gestattet.

Für die Unterhaltung der der Geh- und Fahrrecht unterliegenden Fläche hat der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks und der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu gleichen Teilen aufzukommen. Die Verkehrssicherungs-, Räum- und Streupflicht obliegt ihnen ebenfalls gemeinsam.

Die Beteiligten

bewilligen und beantragen

die Eintragung dieses Geh- und Fahrrechts im Grundbuch an nächstöffener Rangstelle.“

Nachfolgend wird der Ausschnitt aus dem Lageplan mit Schraffierung (blau) der vom Geh- und Fahrrecht betroffenen Fläche im südlichen Grundstücksbereich dargestellt:



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Mit Nachtragsurkunde Urk.Rolle-Nr. K 0390/2017 des Notars, Herrn Göran Kleine, Freising vom 08. März 2017 wird ausgeführt:

„a) Gemäß Abschnitt XIV. der Vorurkunde wurde ein Geh- und Fahtrecht bestellt. Herrschendes Grundstück ist das Grundstück Flst. Nr. 1704 Gemarkung Freising zu 1.637 m², dienendes Grundstück ist das Grundstück Flst. Nr. 1704/1, Gemarkung Freising zu 1.160 m².“

Aus Sicht der Unterzeichnerin ist durch die Verschmelzung der beiden Grundstücke, Flurstücke Nrn. 1704 und 1704/1 der Gemarkung Freising das betreffende Geh- und Fahtrecht hinfällig.

Inwieweit sich das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Geh- und Fahtrecht zusätzlich auf die Flurstücke Nrn. 1704/3 und 1704/4 erstreckt, ist den vorliegenden notariellen Urkunden nicht eindeutig zu entnehmen.

Sofern sich das vorgenannte Geh- und Fahtrecht auf die Grundstücke Flurstücke Nrn. 1704/3 und 1704/4, jeweils Gemarkung Freising, erstrecken sollte, wird davon ausgegangen, dass dieses entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen verläuft und daher keinen wertrelevanten Einfluss ausübt.

zu lfd. Nrn. 3 und 4:

Mit Notarurkunde UVZ-Nr. B1026/2022 des Notars, Herrn Dr. Gregor Basty, Freising wurde in Abteilung II des Grundbuchs, unter der lfd. Nr. 3 eine Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) wie folgt beurkundet.

„Der Grundstückseigentümer des dienenden Grundstücks (Flst. Nr. 1704, Gemarkung Freising) bestellt hiermit an diesem dienenden Grundstück

*a) Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks (Flst. Nr. 1699/16, Gemarkung Freising) eine **Grunddienstbarkeit***

und

*b) zugunsten der Stadt Freising eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (= Sicherung in Abteilung II, lfd. Nr. 4) folgenden Inhalts:*

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Der Inhaber der Dienstbarkeit ist berechtigt:

- *in dem dienenden Grundstück auf der vorgenannten Fläche (Ausübungsbereich gemäß Anlage 1 und 2) Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art – insbesondere auch einen Schmutzwasserkanal -, zu verlegen,*
- *die zum Betrieb dieser Leitungen nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs-, Auswechslungs- und Abänderungsarbeiten auf dem dienenden Grundstück vorzunehmen, auch durch Dritte, bei der Verpflichtung des Berechtigten, sämtlich daraus entstehenden Schäden, gegebenenfalls nach Sachverständigengutachten zu ersetzen, insbesondere das dienende Grundstück auf seine Kosten wieder in den vorigen Zustand zu versetzen.*
- *Von Aufgrabungsarbeiten ist der Eigentümer des dienenden Grundstücks 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich in Kenntnis zu setzen, es sei denn, dass Gefahr in Verzug ist.*

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der o.g. Einrichtungen gefährden oder in irgendeiner Weise beeinträchtigen oder eine Verlegung der Leitungen erforderlich machen können. Die Errichtung von Gebäuden über den Leitungen bedarf der Zustimmung des Berechtigten. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist jedoch berechtigt, auf der Ausübungsfläche oberirdische Stellplätze zu errichten.

Ein Ausschnitt aus den Lageplan Anlage 2 der Urkunde mit Darstellung des betroffenen Bereichs folgt nachstehend:



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Mit Blick auf den Verlauf des Ver- und Entsorgungsleitungsrechts entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird diesem im Rahmen der Wertermittlung kein wert-relevanter Einfluss beigemessen.

zu lfd. Nrn. 5 und 6:

Mit derselben notariellen Urkunde (UVZ-Nr. B 1026/2022) des Notars Dr. Gregor Basty, Freising, wurde in Abteilung II des Grundbuchs unter lfd. Nr. 5 eine be-schränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) wie folgt beurkundet:

„Der Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flst. Nr. 1704, Gemarkung Freising) bestellt hiermit an diesem Grundstück

*c) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks (Flst. Nr. 1699/16, Gemarkung Freising) eine **Grunddienstbarkeit***
und

d) zugunsten der Stadt Freising eine
***beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (= Eintragung in Abteilung II, lfd. Nr. 6)*
folgenden Inhalts:

*Der Inhaber der Dienstbarkeit ist berechtigt über den in dieser Urkunde beigelegten Lageplan **rot** eingezeichneten Grundstücksstreifen von ca. 5 m Breite zu gehen und diesen mit Radfahrzeugen aller Art zu befahren bzw. durch Dritte befahren zu lassen. Des Weiteren ist er zum Zweck der Verrichtung der in Ziffer 4. genannten Tätigkeiten berechtigt, Fahrzeuge auf diesem Grundstücksstreifen abzustellen.*

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks darf diesen Grundstücksstreifen nicht bebauen. Er hat ihn von allen Gegenständen freizuhalten, die den Durchgang oder die Durchfahrt verhindern oder erschweren können.

Die Kosten der Er- und Unterhaltung des Weges haben der Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks je zur Hälfte zu tragen. Schäden am Weg sind auf Kosten des Verursachers zu beheben.

Eine Gegenleistung für die Einräumung dieser Rechte ist nicht geschuldet.“

Aufgrund des Verlaufs des Geh- und Fahrrechts entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird dieser Dienstbarkeit im Rahmen der Bewertung keine Wertbeeinflussung beigemessen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

zu lfd. Nr. 7 und 8:

Den in Abteilung II des Grundbuchs unter den lfd. Nrn. 7 und 8 eingetragenen Lasten wird unter Berücksichtigung des Verwendungszwecks des Gutachtens kein wert-relevanter Einfluss beigemessen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.2 Räumliche und örtliche Lage

Makrolage

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising befindet sich im Südwesten der Großen Kreisstadt Freising, im Stadtteil „Freising Südwest“ des Landkreises Freising im Regierungsbezirk Oberbayern.

Die Nachbarlandkreise des Kreises Freising sind der Landkreis München im Süden, der Kreis Dachau im Westen, der Kreis Pfaffenhofen an der Ilm im Nordwesten und der Kreis Erding im Südosten. Der Landkreis Freising liegt im nördlichen Teil des Regierungsbezirks Oberbayern und grenzt im Nordosten an den Regierungsbezirk Niederbayern mit den beiden Landkreisen Kelheim und Landshut an.



Bewohnt wird der Landkreis Freising von rd. 184.400 Einwohnern (Stand 30. Juni 2025). Flächenmäßig erstreckt sich der Landkreis auf 799,83 km², die sich auf 24

Gemeinden verteilen. Siedlungsschwerpunkte bilden Freising, Neufahrn, Moosburg an der Isar, Eching und Hallbergmoos.

Der Landkreis Freising profitiert maßgeblich von seiner Lage im nördlichen Umland von München sowie im unmittelbaren Einzugsbereich des Flughafens München. Diese Standortvorteile gewährleisten eine anhaltend positive wirtschaftliche und demografische Entwicklung. Insbesondere Unternehmensansiedlungen in den Bereichen Biotechnologie, Lebensmittel- und Agrarforschung, Logistik sowie Informationstechnologie machen Freising zu einem bedeutenden und zukunftsorientierten Hightech-Standort.

Neben den im Landkreis ansässigen Hochschulen – dem Wissenschaftszentrum Weihenstephan der Technischen Universität München sowie der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf – wird die regionale Wirtschaftsstruktur durch mehrere Unternehmen mit überregionaler und internationaler Bedeutung geprägt. Hierzu zählen unter anderem der Flughafen München, die Bayerische Staatsbrauerei Weihenstephan, die Molkerei Weihenstephan, Texas Instruments, die Krones AG, das Fraunhofer-Institut für Verfahrenstechnik und Verpackung, die Volkswagen AG mit ihrem Qualifizierungszentrum sowie die Deutsche Post AG. Ergänzt wird diese Struktur durch eine Vielzahl leistungsfähiger mittelständischer Unternehmen, die das wirtschaftliche Rückgrat der Region bilden.

Als traditionsreiche Domstadt weist Freising zudem eine starke kirchliche Prägung auf. Diese zeigt sich in zahlreichen Einrichtungen und Bildungszentren der Erzdiözese München und Freising sowie dem Kardinal-Döpfner- und dem Pallotti-Haus.

Der Arbeitsmarkt im Landkreis ist durch eine hohe Beschäftigungsdynamik gekennzeichnet. Rund ein Drittel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Dienstleistungssektor tätig. Aufgrund des breiten Arbeitsplatzangebots verzeichnet Freising ein hohes Pendleraufkommen, was sich insbesondere in einer starken Auslastung der Verkehrsinfrastruktur widerspiegelt. Zur Entlastung tragen unter anderem die in den Jahren 2021 und 2022 fertiggestellten Infrastrukturmaßnahmen, wie die Nordostumfahrung und die Westtangente, bei.

Die wirtschaftliche Stärke des Landkreises zeigt sich auch in der Arbeitsmarktlage: Mit einer Arbeitslosenquote von 3,1% (Stand: Dezember 2025) liegt Freising deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 4,0 sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,2% und zählt damit zu den wirtschaftlich stabilsten Regionen Deutschlands.

Auch die Kaufkraftkennziffer unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Mit einem Index von 111,6 Punkten (MB-Research, Stand 01.01.2025) bewegt sich Freising im oberen Bereich Oberbayerns und liegt deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt (100 Punkte).



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Neben den wirtschaftlichen Faktoren bietet der Landkreis Freising eine hohe Lebensqualität. Die abwechslungsreiche Moränenlandschaft, zahlreiche Badeseen in Eching, Kranzberg und Freising sowie die nahegelegenen Isarauen eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur naturnahen Freizeitgestaltung. Zudem gewährleistet die Nähe zur Landeshauptstadt München ein breites kulturelles und infrastrukturelles Angebot.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Mikrolage

Das zu beurteilende Grundstück (Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising) befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Freising. Es liegt innerhalb des seit etwa 2017 entstehenden Neubaugebiets „Angerbogen“, südlich des bekannten Stadtteils „Weihenstephan“. Die Entfernung zur zentralen Einkaufsstraße (Untere- und Obere Hauptstraße) beträgt rd. 1,6 Kilometer, zum Rathaus etwa 1,7 Kilometer in nordöstlicher Richtung.



Das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Freising gliedert sich im Wesentlichen in die Stadtteile Altstadt, Innenstadt, Weihenstephan, Am Vogelherd, Eichenfeldsiedlung, Neustift, Tuching und Lerchenfeld. Die räumliche Struktur wird maßgeblich durch den Flußlauf der Isar sowie die Bahnlinie München – Regensburg geprägt. Während sich der überwiegende Teil des Stadtgebiets nördlich und westlich der Isar erstreckt, befindet sich der Stadtteil Lerchenfeld östlich des Flusses.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnungsdrucks hat sich die Stadt Freising zur Entwicklung des Quartiers „Angerbogen“ entschlossen. Auf einer Gesamtfläche von rund 8,6 ha sollen etwa 630 Wohnungen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen und gewerbliche Nutzungen realisiert werden bzw. sind bereits realisiert worden. Hiervon entfallen ca. 5,4 ha auf den Bereich „Angerstraße Ost“ und etwa 3,2 ha auf das Wohngebiet „Angerstraße West“.

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Für die städtebauliche Entwicklung wurde im Zeitraum von November 2015 bis März 2016 ein Wettbewerb durchgeführt, der die Grundlage für den anschließenden Bebauungsplan bildete. Im Rahmen dieses Konzepts wurde unter anderem eine Unterführung für den Fuß- und Radverkehr zum Isarauenpark geschaffen, wodurch auch die Anbindung an die sogenannten „Schlüterhallen“ mit ergänzenden Nutzungen (u. a. Fach- und Einkaufsmärkte, Kino und Gastronomie) verbessert wurde.

Bei dem Wohngebiet „Angerstraße West“ handelt es sich um ein neu erschlossenes, zusammenhängendes Wohnquartier mit überwiegend mehrgeschossiger, verdichteter Wohnbebauung. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus bestehenden Wohngebieten, infrastrukturellen Einrichtungen sowie ehemals gewerblich genutzten Flächen, die im Zuge der Quartiersentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt wurden.

Das Quartier selbst ist als modernes, urban geprägtes Wohngebiet mit integrierten Nutzungen konzipiert. In nördlicher Richtung schließt entlang der Angerstraße eine dichtere, mehrgeschossige Bebauung an, die zugleich eine städtebauliche Abschirmung gegenüber den von der östlich verlaufenden Bahnlinie ausgehenden Lärmimmissionen darstellt. Westlich und nordwestlich geht die Bebauung in eine aufgelockerte Struktur mit Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern über. Teile des umliegenden Quartiers befinden sich derzeit noch in der Bauphase, sodass von einer fortschreitenden städtebaulichen Neuordnung auszugehen ist.

Die Freisinger Stadtwerke Versorgungs GmbH hat im Zuge des städtebaulichen Projekts ein eigenes Wärmenetz errichtet. An dieses sind die neu zu errichtenden Wohngebäude entsprechend dem städtebaulichen Vertrag anzuschließen. Neben der Wohnnutzung wurden auch soziale Infrastrukturen wie Kindertagesstätten sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen weitgehend realisiert.

Die Freisinger Altstadt mit der zentralen Einkaufsachse (Obere und Untere Hauptstraße), dem Marienplatz sowie dem Rathaus befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,0 bzw. 1,7 Kilometer und ist sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind im näheren Umfeld vorhanden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Angerstraße sowie angrenzende Straßenzüge. Über die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen bestehen zügige Verbindungen in die Innenstadt sowie zu den überregionalen Verkehrswegen. Durch die nahegelegene Anbindung an die Westtangente wird das lokale Verkehrsnetz zusätzlich entlastet.

Der Flughafen München ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und stellt einen wesentlichen Standortfaktor dar. Zudem besteht Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr mit Busverbindungen sowie an die S-Bahn-Linie S1 mit direkter Verbindung in die Landeshauptstadt München.

Freising ist als Universitätsstadt und Große Kreisstadt mit rund 49.000 Einwohnern (Stand September 2025) die viertgrößte Stadt im Regierungsbezirk Oberbayern und im Regionalplan als Oberzentrum ausgewiesen. Die Stadt verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit umfassenden Versorgungseinrichtungen.

Die Wirtschaftsstruktur ist durch eine ausgewogene Mischung aus international tätigen Unternehmen, leistungsfähigem Mittelstand sowie wissenschaftlichen Einrichtungen geprägt. Insbesondere die Nähe zum Flughafen München sowie zu den Forschungs- und Hochschuleinrichtungen am Campus Weihenstephan stärkt die wirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität des Standortes.

Das Bildungsangebot umfasst zahlreiche Kindertageseinrichtungen, mehrere Grund- und weiterführende Schulen sowie Hochschulen, darunter die Technische Universität München und die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf. Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie das örtliche Klinikum gewährleistet.

Darüber hinaus bietet Freising ein vielfältiges Freizeit-, Sport- und Kulturangebot. Neben Sportanlagen und kulturellen Einrichtungen profitieren die Bewohner insbesondere von der naturnahen Lage mit den Isarauen sowie den umliegenden Erholungsgebieten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an Cafés und Restaurants sowie Einrichtungen wie das Asamtheater und den Lindenkeller.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

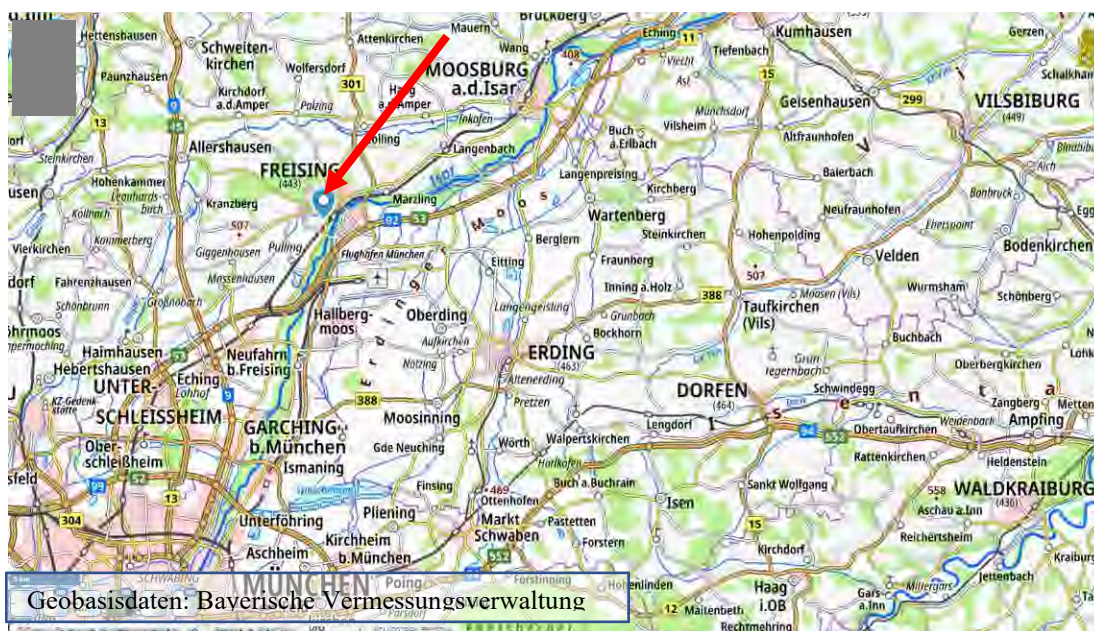
Zusammenfassend wird die Lage des Bewertungsgrundstücks im Wohngebiet „Angerstraße West“ in Freising als gut beurteilt. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die moderne Quartiersstruktur, die gute Anbindung an die Innenstadt sowie an den öffentlichen Personennahverkehr, die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die insgesamt positive städtebauliche Entwicklung des Umfelds. Leichte Einschränkungen ergeben sich durch die teilweise noch andauernde Bau- und Entwicklungsphase im näheren Umfeld.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Verkehr (Ausgangspunkt für die Entfernungangaben ist das Bewertungsobjekt):



Autobahnen:

Autobahn A92

München – Deggendorf

Die nächstgelegene Auffahrt auf die A92 (Anschlussstelle Freising-Mitte) befindet sich knapp vier Kilometer in südlicher Richtung.

Autobahn A9

München – Nürnberg – Berlin

Das Autobahnkreuz „Neufahrn“ (A92/A9) liegt rd. 16 Kilometer in südwestlicher Richtung.

Autobahn A99:

Autobahnring München

Die Auffahrt auf den Autobahnring A99 erfolgt über die A9, rd. 27 Kilometer südlich, die A92, rd. 28 Kilometer südwestlich bzw. die B301 und 471, rd. 26 Kilometer südlich.

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Bundesstraßen:

B 301:

Abensberg – Mainburg – Freising / Freising
– Fischerhäuser

Die Bundesstraße B 301 verläuft in zwei
Teilstücken von Abensberg nach Fischer-
häuser bei Ismaning und endet dort an der
Bundesstraße B 388.

Die Auffahrt auf die B 301 erfolgt entweder
rd. fünf Kilometer nordöstlich im Bereich
der Landshuter Straße bzw. knapp vier Ki-
lometer südöstlich im Bereich der Ismanin-
ger Straße.

B 13:

Würzburg – Ingolstadt – München –
Sylvensteinsee

(Auffahrt bei Bergfeld/Fahrenzhausen –
rd. 15 Kilometer Entfernung südwestlich)

B 388:

Ismaning – Erding – Passau – Wegscheid
(Auffahrt bei der Ortschaft Fischerhäuser –
rd. 18 Kilometer Entfernung)

B 471:

Inning am Ammersee – Fürstenfeldbruck –
Garching – Putzbrunn – Taufkirchen
(Auffahrt im Nordosten von Ismaning – rd.
20 Kilometer Entfernung)

Busverkehr:

(Darstellung der Start- und Zielpunkte)

Anbindung an die MVV Linie (Haltestelle
Angerstraße, rd. 500 Meter nordöstlich):

633 Freising, Gutenbergstraße – Freising
(S-Bahn) – Marzling



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Bahn-Anschluss:

Haltestelle Freising

Am Bahnhof Freising, rd. 1,2 Kilometer nordöstlich besteht ein Anschluss an das Streckennetz der SüdostBayernBahn (Strecke München – Freising – Landshut). Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof München beträgt knapp 30 Minuten.

S-Bahn-Anschluss:

München – Freising

Am Bahnhof Freising ist auch eine Anbindung an die S-Bahnlinie S 1 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) vorhanden. Die Fahrtzeit bis München-Hauptbahnhof beträgt etwa 43 Minuten.

Einen Überblick über das Schnellbahnnetz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) gibt die nachfolgende Grafik:



Luftverkehr:

Flughafen München (ca. 12 Kilometer)

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Von der vorstehend beschriebenen Angerstraße zweigt in nordwestlicher Richtung eine schmale, als Sackgasse konzipierte Erschließungsstraße (Flurstück Nr. 1699/16, Gemarkung Freising) mit einer Länge von rd. 119 Metern ab, die gleichfalls unter der Bezeichnung Angerstraße geführt wird. Nach schriftlicher Auskunft des Stadtbauamtes der Großen Kreisstadt Freising ist dieses Teilstück der Angerstraße von rd. 119 Metern öffentlich als Ortsstraße gewidmet.



Die Sackgasse (Flurstück Nr. 1699/16, Gemarkung Freising) verfügt über eine Asphaltoberfläche ohne erkennbare Fahrbahnmarkierungen; der Ausbauzustand ist als einfach zu bezeichnen. Infolge der Inanspruchnahme des östlichen Fahrbahnstreifens für Parkzwecke ist die nutzbare Fahrbahnbreite reduziert, so dass Begegnungsverkehr lediglich eingeschränkt möglich ist.

An der südöstlichen Grundstücksecke grenzt die Bewertungsfläche mit einer Länge von knapp 17 Metern an die Erschließungsstraße (Flurstück Nr. 1699/16 der Gemarkung Freising) nebst Wendehammer (Flurstück Nr. 1698/15 der Gemarkung Freising) an.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising) verfügt über einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit unregelmäßigem Grenzverlauf im Südosten. Bei einer durchschnittlichen Südwest-Nordost-Ausdehnung von rd. 67 Meter und einer Nordwest-Südost-Ausdehnung von rd. 38 Meter beläuft sich die Gesamtgröße des Grundstücks, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising auf 2.514 Quadratmeter.

Die Topographie des Grundstücks ist annähernd eben und fällt Richtung Südwesten hin leicht ab.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Zur Baugrundbeurteilung wurde bei der GHB Consult GmbH (GEO HYDRO BAU CONSULT) am 04. September 2021 ein geologisches Gutachten beauftragt, dessen Zusammenfassung nachfolgend dargestellt wird. Die Details sind der Anlage 6 dieses Gutachtens zu entnehmen:

„- Untergrundverhältnisse:

Zuoberst wurde ausschließlich bei BS 3 eine versiegelte Fläche in Form von Kleinsteinpflaster durchteuft. Weiterhin wurden bis ca. 1,4 – 1,5 m Tiefe Auffüllungen in Form von Riesel, (Fein-)kies, Fein- bis Mittelsand, Oberboden sowie Auesedimente (Ton und Schluff) angetroffen. Im Liegenden wurden bis zur Endteufe in 7,0 m Tiefe Kiessande erbohrt. Nach Abteufen der beiden Großbohrungen hat sich herausgestellt, dass das Tertiär zunächst als ca. 2 m mächtiger halbfester bis fester Ton vorliegt, der von tertiärem Kies unterlagert wird.

- Grundwasser

Bei den Bohrarbeiten am 05.03.2020 wurde Grundwasser in einer Tiefe von 2,4 m (entspricht einer Kote von 442,4 – 442,8 m ü. NHN) angetroffen. Der Höchstgrundwasserstand (HHW) liegt bei 444,6 m ü. NHN und der Mittelwasserstand (MW) bei 442,8 m. ü. NHN. Im tertiären Kies liegt stark gespanntes Grundwasser vor. Im Hinblick auf die Rammarbeiten einer Spundwand und der verhältnismäßig dünnen bindigen Bedeckung des unter Druck stehenden tertiären Grundwasserleiters empfehlen wir 4 zusätzliche großkalibrige Bohrungen um die Mächtigkeit und Tiefenlage genauer herauszufinden.

- Baugrube und Wasserhaltung

Wir raten zu einem wasserdichten Verbau. Der Verbau muss bis in das Tertiär einbinden. Es bietet sich hier eine vorgebohrte Spundwand an. Die Pumpen sind bis zum Erreichen der Auftriebssicherheit des Neubaus betriebsbereit zu halten. Für den Notfall sollten Flutungsöffnungen im Kellergeschoss eingeplant werden. Nach Erreichen der Auftriebssicherheit müssen diese Öffnungen abschließend druckwasserdicht verschlossen werden. Das Restwasser kann bei einer Spundung auf dem Grundstück versickert werden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Gründungsempfehlungen

Es liegen locker bis mitteldicht gelagerte Kiese vor. Diese können mit einen Rüttel-druckverfahren über die komplette Schichtmächtigkeit verbessert werden oder es wird mit konventionellen Methoden nur max. 1 – 2 m tief verbessert. Aufgrund der Grundwassersituation muss auf einer Bodenplatte gegründet werden. Das Untergeschoss sollte als druckwasserdichte, weiße Wanne auftriebssicher bis zum Bemessungswasserstand hergestellt werden (= Geländeoberkante).“

Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen nicht vor. Auch wird das Grundstück nicht als Bodendenkmal geführt. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Wasser, Kanalanschluss – davon sind nach Angabe der Stadt Freising rd. 894 m² Geschossfläche abgegolten – sowie Strom).

Gemäß den Auswertungen des Kartenmaterials aus dem BayernAtlas Plus ergeben sich für das Bewertungsgrundstück trotz des etwa 80 Meter nordwestlich in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden Bachlaufs des Schleiferbachs sowie des rd. 250 Meter nordwestlich verlaufenden Galgenbachs keine Hinweise auf eine erhöhte Hochwasser- oder Überschwemmungsgefährdung im Bewertungsbereich.

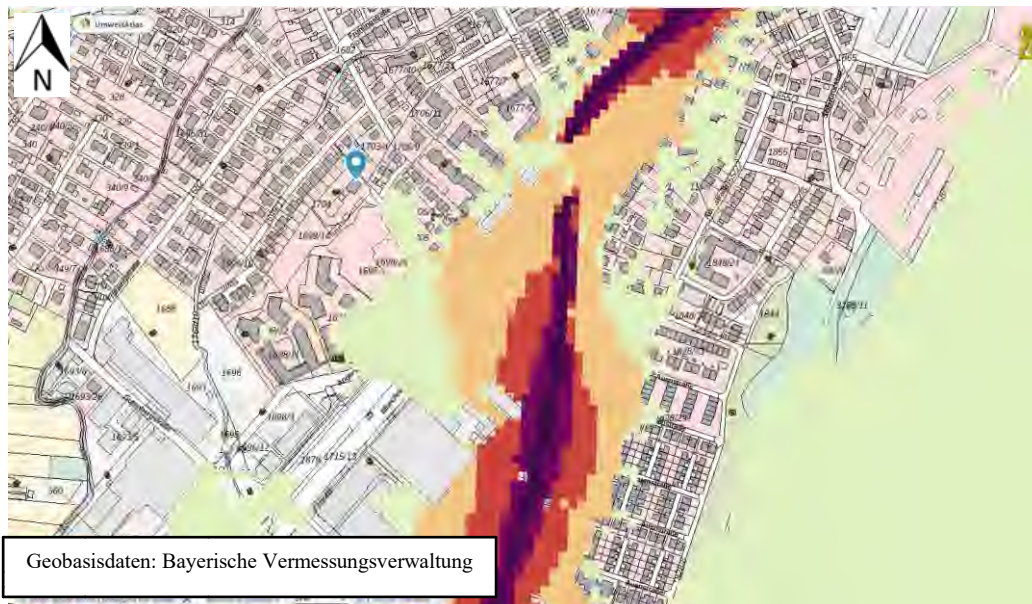
Dies wird durch den nachfolgend dargestellten Kartenausschnitt des „BayernAtlas Plus“, in dem die betroffenen Bereiche des HQ extrem dargestellt sind, veranschaulicht.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Entsprechend der Darstellung in internetbasierten Kartenmaterial „BayernAtlas Plus“ liegt die Bewertungsfläche knapp außerhalb des Pegelrasters LDEN (Lärm an Hauptverkehrsstraßen) und damit unter einem Lärmpegel von 54,6 dB(A). Dies wird im nachfolgend dargestellten Kartenmaterial ersichtlich:



Die Bewertungsfläche wird im Nordwesten durch eine Bebauungsreihe mit Doppelhäusern, die weiter nordwestlich überwiegend in Einfamilienhausbebauung übergeht, im Nordosten durch einen öffentlich gewidmeten Gehweg sowie im Süden durch ein großzügiges Grundstück begrenzt. Letzteres ist zum Bewertungsstichtag mit einer Wohnanlage bebaut, die angabegemäß rd. 118 Wohnungen umfasst. Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für Sommer 2026 vorgesehen.



Bei dem Baugebiet „Angerstraße-West“ handelt es sich um einen vergleichsweisen neu entstandenen Stadtteil mit hoher baulicher Dichte sowie einheitlicher, zeitgemäßer Wohnbebauung.

Durch die Errichtung einer Unterführung besteht eine gute fußläufige Anbindung an das Einkaufszentrum an den Schlüterhallen sowie an das angrenzende Kino. Darüber hinaus wurde innerhalb des Quartiers eine Kindertagesstätte realisiert, sodass eine grundlegende soziale Infrastruktur vorhanden ist.

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Ungeachtet der positiven infrastrukturellen Rahmenbedingungen weist das Gebiet aufgrund seiner vergleichsweise kurzen Entstehungszeit zum Bewertungsstichtag noch keinen gewachsenen Quartierscharakter auf.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.4 Rechtliche und tatsächliche Nutzung

Das zu beurteilende Grundstück (Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising) liegt im Innenbereich des Großen Kreisstadt Freising und ist gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtbauamtes vom 19. Februar 2026 im seit 15. September 1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „W - Wohnbaufläche“ dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des seit dem 08. Oktober 2019 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 145 „Angerstraße West Planteil Ost“).

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem nachfolgend farblich hervorgehobenen Kartenausschnitt zu entnehmen. Die Wesentlichen darin enthaltenen Festsetzungen werden im Folgenden dargestellt:



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, das Bewertungsgrundstück betreffend, stellen sich wie folgt dar:

- *Allgemeines Wohngebiet*
- *max. zulässige Grundfläche 870 m²*
- *max. zulässige Geschossfläche 2.600 m²*
- *maximal zulässige Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt, hier 10,50 Meter*
- *Flachdach*

§ 2 – Maß der baulichen Nutzung:

1. *Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.*
3. *Bei der Ermittlung von Geschossflächen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.*

§ 3 – Höhenentwicklung:

Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende Höhenknoten:

Baugebiet Höhenkote

WA 1 445,50 m ü.N.N.

WA 2 446,10 m ü.N.N.

GE 1 446,15 m ü.N.N.

GE 2 446,10 m ü.N.N.

Von der Lage der im Plan festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhen kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudedurchgänge, Baugrenzen:

2. *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für Balkone und Vordächer über den Eingängen bis zu einer Tiefe von 2,20 m, für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge zulässig. Balkone entlang der Baulinie sind gemäß § 13 Satz 2 nicht zulässig.*

5. *Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien unterhalb der Oberkante OK Gelände für Treppenabgänge, Verbindungsgänge und Kellerräume ist im Bereich von Untergeschossen allgemein zulässig.*

§ 5 – Dachform, Dachaufbauten:

1. *Flachdächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Für die Begrünung ist eine durchwurzelte Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.*
2. *Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen und ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen.*
3. *Dachaufbauten sind mit einer Höhe von maximal 2,00 m über der realisierten Wandhöhe zulässig und in zusammenhängenden Einheiten soweit technisch möglich zu bündeln und von den Außenkanten der Dachflächen um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen. Einhausungen sind mit einem nicht reflektierenden Material vorzunehmen.*
4. *Antennen oder Satellitenanlagen sind ausschließlich auf dem Dach zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachflächen abzurücken. Nicht zulässig sind Funkanlagen für die Telekommunikation.*

§ 6 – Nebenanlagen:

1. *Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.*
3. *Einrichtungen zur Unterbringung von Müll sind nur innerhalb der Gebäude und der Untergeschosse zulässig.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

4. *Abweichend von Absatz 1 sind außerhalb von Bauräumen zulässig:*

- *Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO*
- *Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9*
- *Fahrradabstellplätze gemäß § 12 Abs. 2*
- *Flächen für Gemeinschaftsmüll für die Bereitstellung am Tag der Abholung*
- *Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in einem Umfang von 75 m², ausgenommen Tiefgaragenabfahrten, südwestlich des Bauraums im Gewerbegebiet GE 2 zeitlich begrenzt bis zu dem Tag des Baubeginns für die im Bebauungsplan festgesetzte Neubebauung.*

§ 7 – Einfriedungen, Stützmauern, Sichtschutzelemente:

1. *Einfriedungen sind ausgeschlossen.*
2. *Abweichend von Absatz 1 sind Einfriedungen in folgenden Bereichen zulässig:*
 - *zur Einfriedung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung gemäß Abs. 4,*
 - *zur Abgrenzung von Wohnungsgärten gemäß Abs. 5,*
 - *zur Abgrenzung der Bahnanlagen zu den öffentlichen Grünflächen, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Unterführung gemäß Abs. 7,*
 - *zur Abgrenzung des Gewerbegebiets GE 1*
 - *zur Abgrenzung des Gewerbegebietes GE 2 zur öffentlichen Grünfläche und entlang der südwestlichen Grenze zum Flurstück Nr. 1695.*
3. *Einfriedungen sind als offene Zäune und/oder als laubabwerfende Hecken aus heimischen Gehölzen zu gestalten. Zäune sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.*
4. *Die Außenspielflächen der Kindertagesstätte sind mit offenen Zäunen mit einer Höhe von 1,50 m bezogen auf die Außenspielfläche einzufrieden. Innerhalb des Zauns ist zu den Wohnungsgärten eine geschnittene Hecke aus Hainbuchen mit einer Höhe von 1,80 m zu pflanzen.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

5. *Als Einfriedungen um die Wohnungsgärten sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Höhe der Wohnungsgärten zulässig.*
6. *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind auf den gemeinschaftlichen Freiflächen um die Wohnungsgärten als Einfriedung geschnittene Hecken gemäß § 18 Abs. 2 mit einer Höhe von 1,80 m zu pflanzen.*
7. *Entlang der Bahnanlagen zu den öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Hier sind Einfriedungen als offenen Zäune auszuführen und mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen.*
8. *Zum Abfangen von Höhenunterschieden sind um Wohnungsgärten Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m und um Terrassenpodeste Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Höhe der Gassen zulässig.*
9. *Zwischen Wohnungsgärten und zu Hauszugängen sind Sichtschutzelemente in einheitlicher Größe und Gestaltung bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Tiefe von bis zu 3,00 m ab Fassade zulässig.*
10. *An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zur festgesetzten Baumreihe ist eine Stützmauer mit einer Höhe von bis zu 0,80 m zum tieferliegenden Nachbargrundstück hin zu errichten. Für eine Durchwegung ist eine Unterbrechung der Stützmauer zulässig. Oberhalb der Stützmauer ist eine begleitende Schnitthecke aus Hainbuchen in einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen.*

§ 8 – Aufschüttungen und Abgrabungen:

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind nur im funktional notwendigen Umfang zulässig

- *zum Anschluss des Planungsgebietes an das bestehende Geländeniveau,*
- *zur Gestaltung der Kinderspielflächen auf dem Baugrundstück,*
- *zur Herstellung von Versickerungsmulden bis zu einer Tiefe von 0,40 m,*
- *im Bereich der privaten Wohnungsgärten bis zu einer Höhe von 0,80 m zu den angrenzenden gemeinschaftlichen Freiflächen.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

§ 9 – Niederschlagswasser:

- 1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über offene Sickermulden, Sickerrinnen und/oder über unterirdisch eingebaute Rigolen auf diesen Grundstücken zu versickern. Der Bau von Sickerschächten oder eine Einleitung in den Kanal ist nicht zulässig. Notüberläufe sind zulässig.*
- 2. Das im Straßenraum anfallende Niederschlagswasser ist über Filtersubstratrinnen zu versickern. Der Bau von Sickerschächten oder eine Einleitung in den Kanal ist nicht zulässig. Notüberläufe sind zulässig.*
- 3. Folgende Mindestgeländehöhen sind einzuhalten: Oberkante Sickermulden: mind. 445,4 m üNN Geländeoberkante über Rigolen: mind. 446,1 m üNN*
- 4. Eine den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung ist über ein Versickerungsgutachten im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen.*
- 5. Im Gewerbegebiet GE 2 sind die Festsetzungen § 9 Ziffer 1, 3 und 4 für Aus- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandenen baulichen Anlagen ausnahmsweise nicht anzuwenden.*

§ 10 – Dienstbarkeiten, Leitungen:

- 1. Von der festgesetzten Lage der Leitungs- und Dienstbarkeitsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.*
- 2. Ver- und Entsorgungsleitungen und Leitungen der Telekommunikation sind unterirdisch zu führen.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

§ 11 – Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen:

1. *Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.*
2. *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen auf der gesamten Fläche des Baugrundstückes zulässig, wenn nachbarschaftliche Belange nicht beeinträchtigt und die maximal zulässigen Grundflächen gemäß § 2 nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon ist die im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dinglich gesicherte Fläche entlang der Baulinie.*
3. *Im Gewerbegebiet GE 2 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb des Bau- raums zulässig. Davon ausgenommen sind die festgesetzten Stellplätze gemäß § 6 Abs. 2 und Stellplätze für Aus- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandenen bauli- chen Anlagen.*
4. *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Ausgenommen hier- von sind Besucherstellplätze.*
5. *Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen maximal 40 Stellplätze der notwen- digen Besucherstellplätze im festgesetzten öffentlichen Straßenraum nachge- wiesen werden.*
6. *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie Notausgänge in die Gebäude zu integrieren.*
7. *Öffnungen für die Entlüftung der Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufent- haltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezonen) anzuordnen. Sie sind in die baulichen Anlagen oder in Sitzele- mente zu integrieren oder in befestigten Flächen ebenerdig herzustellen. In der im Plan im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 als „dingliche Sicherung mit einem Gehrecht belastet zu Gunsten der Allgemeinheit“ festgesetzten Flächen sind keine ebenerdigen Öffnungen zulässig.*
8. *Technikanlagen für eine mechanische Entlüftung der Tiefgarage sind in das Untergeschoss (Keller, Tiefgarage) zu integrieren.*

9. *Ausnahmsweise ist der im Gewerbegebiet GE 2 festgesetzte Zufahrtsbereich für Aus- und Umbauten sowie Nutzungsänderung der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandenen baulichen Anlagen nicht anzuwenden.*

§ 12 – Fahrradabstellanlagen:

In den Baugebieten sind die nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Freising notwendigen Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Davon abweichend sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mindestens 80 % der Stellplätze innerhalb der Gebäude und Tiefgaragen nachzuweisen. 20 % sind als oberirdische, nicht überdachte, allgemein zugängliche Abstellplätze in der Nähe der Gebäudezugänge auch außerhalb der Bauräume zulässig.

§ 13 – Baulicher Schallschutz, Lärmschutzwände:

1. *Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen.*
2. *Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den im Planteil mit diesem Zeichen ▲▲▲ festgesetzten Bereichen aus Gründen des Verkehrs- und Anlagenlärmschutzes unzulässig.*
3. *In den über Absatz 2 hinaus im Planteil mit diesem Zeichen ▲▲▲ festgesetzten Bereichen ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte Fassade, verglaste Loggia) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Es sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die im teilgeöffneten Zustand einen mittleren Innenpegel (LA,m) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

- 4. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen §13, Abs. 1 und 3 zum baulichen Schallschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Sachverständigengutachten zu den zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden Umgebungsbedingungen (z.B. vorhandene Abschirmungen durch Gebäude) zu führen.*
- 5. In den im Planteil mit diesem Zeichen ▲▲▲ festgesetzten Bereichen sind zur erforderlichen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der betroffene Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.*
- 6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die im Plan mit diesem Zeichen ▲▲▲ festgesetzten Bereichen (Lärmschutzverbindungen) im Anschluss an die realisierte Wandhöhe als Verlängerung der Fassade mindestens gebäudehoch nach oben sowie durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens 25 dB betragen. Durchgänge gemäß § 4 Abs. 3 sind zulässig.*
- 7. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zudem an den mit diesen Zeichen ▲▲▲ sowie mit diesen Zeichen ▲▲▲ festgesetzten Bereichen der Hauptbaukörper H3 und H9 die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte Fassade, verglaste Loggia, Gebäudeabschirmungen, Prallscheiben) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Anforderungen (Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterium) der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.*

8. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist in den von Abs. 2 betroffenen Bereichen bei Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von gewerblichen Nutzungen (Büros o. Ä.) eine schallgedämmte (fensterunabhängige) Lüftungseinrichtung oder eine andere technisch geeignete Maßnahme zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
9. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Fläche [m ²]	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1 (GE 1)	2.750	65	50
TF 2 (GE 2)	5.200	63	54

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind im Baugenehmigungsverfahren nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.

10. Die Energiezentrale ist so zu errichten und zu betreiben, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Gewerbegebiet GE 2 das folgende festgesetzte Immissionskontingent LIK nicht überschritten wird: Immissionsort GKK-Koordinaten Immissionskontingent LIK in dB Rechtswert Hochwert LIK, tags LIK, nachts IO 1 (WA (2)) 4480368 m 5361146 m 45 33 IO 2 (WA (2)) 4480396 m 5361159m 45 33 IO 3 (GE 2) 4480374m 5361096 m 63 47 Die Prüfung der Einhaltung ist nach DIN 45691:2006-12, B.8 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die abgestrahlten Geräusche dürfen nicht ausgeprägt tieffrequent im Sinne der DIN 45680 [1997] sein.

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

§ 14 – Erschütterungen und sekundärer Luftschall:

- 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume vor Erschütterungen des Schienenverkehrs der Bahnstrecke München – Regensburg durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so geschützt werden, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 eingehalten werden.*
- 2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des Schienenverkehrs so errichtet werden, dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom August 1998, vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden eingehalten werden. Dabei muss der Sekundärluftschall einen Beurteilungspegel von tags/nachts $LAFm \leq 35/25$ dB und einen mittleren Maximalpegel von tags/nachts $LAFmax \leq 45/35$ dB einhalten.*

§15 – Grünordnung:

- 1. Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen bzw. zu erhalten. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 mit entsprechenden Schutzmaßnahmen auszustatten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.*
- 2. Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*
- 3. Die Mindestpflanzgröße für die als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) beträgt 20/25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m) 18/20 cm Stammumfang.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

4. Bei der Pflanzung von großen Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 24 m² große, spartenfreie und durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen, bei Pflanzungen von mittelgroßen Bäumen mindestens 12 m². Es sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist und geeignete Pflanzsubstrate verwendet werden. Es gilt die ZTV-Vegtra-Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten).
5. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen, soweit dies technisch und funktional möglich ist.
6. Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind als Pflanz-, Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
7. Bei allen Neupflanzungen sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Gehölze zu verwenden. Folgende Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden: landschaftsfremde Nadelgehölze wie z. B. Douglasie, Hemlock-Tanne, Rot-Fichte, Scheinzypresse, Thuja, Wachholder.
8. Die Grünanlagen mit den zugehörigen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

§ 16 – Grünordnung in den Straßenverkehrsflächen:

1. Entsprechend der planlichen Darstellung sind beidseitig entlang der Angerstraße Baumreihen aus mittelgroßen Bäumen mit einem Regelabstand von 15 m zu pflanzen. Hiervon kann im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Grundstücke und im Bereich des hinweislich dargestellten Quartiersplatzes (QP) abgewichen werden.
2. Entsprechend der planlichen Darstellung ist im Bereich des Quartiersplatz die Pflanzung von Bäumen mit Baumarten aus folgender Artenliste vorzunehmen:

Große Bäume:

Liriodendron tulipifera Tulpenbaum

Quercus palustris Sumpf-Eiche

Mittelgroße Bäume:

Catalpa bignonioides Trompetenbaum

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Gleditsia triacanthos „Skyline“ *Gletischie*
Prunus padus „Schloss Tiefenfurt“ *Trauben-Kirsche*

§ 17 – Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen:

1. *Die öffentliche Grünfläche nordwestlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist entsprechend der planlichen Darstellung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und offenen Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.*
2. *Die öffentliche Grünfläche südlich des Gewerbegebietes GE 2 ist als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und mit Bäumen der Baumart Acer campestre (Feld-Ahorn) zu bepflanzen.*

§ 18 – Grünordnung auf Baugrundstücken:

1. *Pro angefangene 350 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten ist mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil von großen Bäumen muss mindestens 10 % betragen. Planlich festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.*
2. *Wohnungsgärten sind nur zulässig in den im Plan hinweislich dargestellten Flächen. Sie haben zu den öffentlichen Grünflächen einen Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten. Bei sich gegenüberliegenden Wohnungsgärten wird ihre Tiefe so beschränkt, dass zwischen den Gärten gemeinschaftliche Freiflächen in einer Breite von mindestens 4 m verbleiben. Entsprechend § 7 Abs. 4 werden die Wohnungsgärten mit Schnitthecken eingegrünt. Es ist jeweils eine einheitliche Gehölzart für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und pro Hof im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zu wählen. Folgende Arten sind zulässig: Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Fagus sylvatica*
3. *Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind in einer Höhe von im Mittel 60 cm mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.*
4. *Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf einer Fläche von 9 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,80 m.*

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

5. *Die im Plan hinweislich dargestellten Gassen sind mit einen Flächenanteil von mindestens 15 % als unbefestigte Rasen- oder Pflanzflächen anzulegen. Auf diesen Freiflächen ist pro angefangene 200 m² der Freiflächen mindestens ein standortgerechter kleiner Laubbaum (mehrstämmig, schirmförmig geschnitten) zu pflanzen. Folgende Arten sind zulässig: Acer griseum Acer japonicum ‚Aconitifolium‘ Acer palmatum in Sorten (‚Atropurpureum‘/ ‚Osakazuki‘) Acer monspessulanum Amelanchier "Ballerina" (Hochstamm oder mehrst. Kleinbaum) Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ Cercidiphyllum japonicum Cercis siliquastrum Cornus in Sorten (z.B. ‚Eddies White Wonder‘) Cornus kousa in Sorten (var. Chinensis/ ‚China Girl‘/ ‚Satoni‘) Crataegus crus-galli Magnolia parviflora Ptelea trifoliata*
6. *Die notwendigen Kinderspielplätze gem. Art. 8 BayBO sind innerhalb der privaten, gemeinschaftlich genutzten Flächen zu errichten.*

§ 19 – Natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen:

1. *Aus Gründen des Artenschutzes nach § 44 ff. BNatSchG ist der als Fläche mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzte Bereich entlang der Bahnlinie als nährstoffarmer, gehölzfreier Kies-/Schotterstreifen zu erhalten und zu pflegen.*
2. *Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG ergab einen Kompensationsbedarf von 4.500 m². Hierfür werden Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Freising zur Verfügung gestellt. Dies sind Teilflächen der FlurNummern 1571, 1572, 1573, 1574, 1575 und 1576, jeweils Gemarkung Hohenbachern. Sie sind Bestandteil einer größeren Ausgleichsfläche. Einwicklungsziel ist die Verbesserung des Habitatangebots für Wiesenbrüter durch die Herstellung einer feuchten Pfeifengraswiese und einer vernässten Mulde mit typischer Niedermoorvegetation.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Darüber hinaus sind im Rahmen einer Neubebauung die folgenden erlassenen Satzungen zu berücksichtigen:

- Satzung der Stadt Freising zur Pflicht und zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung), in der vom Stadtrat am 17.07.2025 beschlossenen Satzung
- Satzung der Stadt Freising über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzordnung – FabS)
- Satzung über die Anforderungen an die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, wesentliche Änderung, den Betrieb und die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung einschließlich Automaten (Werbeanlagensatzung) vom 09. Juni 2000
- Stadtgrünverordnung vom 11. April 2019
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Freising (Abstandsflächensatzung) vom 01. Februar 2021

Das Grundstück befindet sich zum Bewertungsstichtag in unbebautem Zustand.

Infolge einer Rückfrage bei der Stadt Freising (Bauamt) am 20. April 2026 wurde die am 9. Mai 2023 erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage übermittelt (Anlage 5/1). Diese basiert auf der zuvor erteilten Teilbaugenehmigung vom 12. September 2022 (Anlage 5/2). Dort ist festgelegt, dass „die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von 4 Jahren nach ihrer Unanfechtbarkeit bzw. nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung 4 Jahre unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag bis zu 2 Jahre verlängert werden.“ **Demnach wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass die vorliegende Baugenehmigung bis zum 08. Mai 2027 rechtskräftig ist.**

Das genehmigte Bauvorhaben sieht die Errichtung von insgesamt 33 Wohnungen vor, die sich auf das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss verteilen. Gemäß Baugenehmigung handelt es sich hierbei um 14 Ein-Zimmer-Appartements, 9 Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 70 m² sowie 10 Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m².



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Vor dem Hintergrund, dass die vorliegenden Flächenberechnungen nicht mit den genehmigten Wohnungsgrößen übereinstimmen, wird auf eine detaillierte Darstellung der Einzelgrößen verzichtet. Im Rahmen der Bewertung wird stattdessen eine Gesamtwohnfläche von 2.126 m² zugrunde gelegt, die mehrfach genannt wurde und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig plausibilisiert werden konnte.

In der zweigeschossigen Tiefgarage sind insgesamt 38 Einzelstellplätze vorgesehen, davon zwei barrierefrei. Ergänzend sind 5 Duplexparker mit insgesamt 10 Stellplätzen geplant. Darüber hinaus sind vier oberirdische Besucherstellplätze zu errichten.

Im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks ist die ökologische Baubegleitung der beiden Bestandsbäume (Pappeln) an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu beauftragen. Hierbei wird auf das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ entsprechend der DIN 18920 in der Fassung vom Juli 2014 bzw. die RAS-LP4 hingewiesen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein potenzieller Erwerber an die Verpflichtungen des städtebaulichen Vertrags gebunden ist.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (2) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 5 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“¹.

¹ § 5 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“

Wertermittlung

2.5 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes zu bestimmen (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall).

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe der Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

2.5.1 Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV

- Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, wie z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Im Übrigen wird auch der Bodenwert nach Möglichkeit im Vergleichswertverfahren ermittelt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

➤ Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge / Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

➤ Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Entsprechend den Vorbemerkungen zu den §§ 35 bis 39 ImmoWertV kommt dieses Verfahren zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohneigentum. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.5.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall ist das unbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising zum Bewertungsstichtag 25. Januar 2026 zu bewerten.

Wie unter Punkt 3.1.1 dargestellt, handelt es sich bei unbebauten Grundstücken um ein relativ homogenes Gut im Verhältnis zu anderen Immobilienformen. Vor dem Hintergrund bietet sich für die Ermittlung des Verkehrswerts die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach den § 24 bis 26 ImmoWertV einschließlich des Verfahrens zur Ermittlung des Bodenwerts nach § 40 ImmoWertV an.

Als Basis für den Vergleichswert dienen in Bezug auf Lage, Größe und Zuschnitt vergleichbare Grundstücke, wie sie auf dem regionalen Immobilienmarkt der Großen Kreisstadt Freising gehandelt werden.

Hierbei wird versucht, das örtliche Preisgefüge mit Hilfe veröffentlichter Marktdaten zu erfassen.

2.6 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

2.6.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Das Grundstück in 85354 Freising, Angerstraße 32 befindet sich, wie bereits dargestellt, im Abschnitt WA 1 des Bebauungsplans „Angerstraße West“.

Die Fläche liegt, wie bereits unter Punkt 2.4 des Gutachtens ausführlich dargestellt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Festsetzung als WA – Allgemeines Wohngebiet. Die baurechtliche Beurteilung hat auskunftsgemäß nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu erfolgen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist durch die Erschließungsstraße „Flurstück Nr. 1699/16 der Gemarkung Freising“ ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (2) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 3 (4) ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“².

Entsprechend § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwerte werden regelmäßig im Zwei-Jahres-Rhythmus durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise für Flächen im Geschosswohnungsbau wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising für das Richtwertgebiet „8321“ ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01. Januar 2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland in der betreffenden Richtwertzone einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.400 €/m² unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt.

Zum 01. Januar 2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising für die betreffende Richtwertfläche einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.550 €/m² bei einer zugeordneten WGFZ von 0,7 ermittelt.

² § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



Im Abgleich mit den übrigen Richtwertzonen ist festzustellen, dass der Rückgang der Bodenrichtwerte im Wesentlichen auf die seit Juli 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen, die Heizungsdebatte, die Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie die Auswirkungen des Ukraine-Konfliktes zurückzuführen ist. Ein Zusammenhang mit einem veränderten Maß der baulichen Nutzung ist hingegen nicht erkennbar.

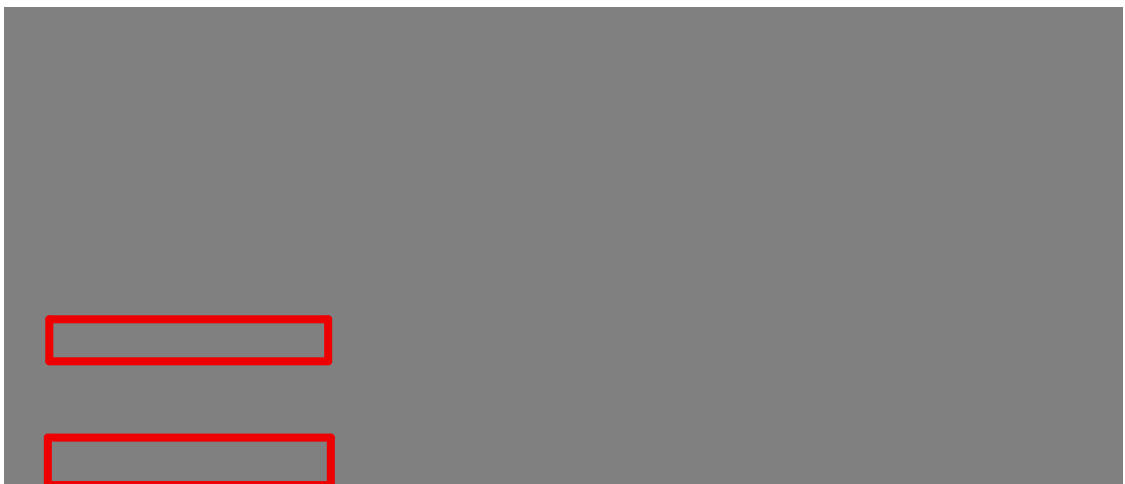
Daher wird im Rahmen der Bewertung der zum 01.01.2024 abgeleitete Bodenrichtwert in Höhe von 1.400 € in Abhängigkeit mit der zum 01. Januar 2022 zugrunde gelegten WGFZ von 0,7 als Ausgangsbasis herangezogen.

In Anlehnung an die vorliegende Baugenehmigung vom 09. Mai 2023 wird in dieser einer Überschreitung der Grundfläche von 870 m² auf 874 m² zugestimmt. Bei Zugrundelegung dieser Grundfläche und einer Bebauung mit drei Vollgeschossen, geht die Unterzeichnerin von einer baulichen Ausnutzung (WGFZ) wie folgt aus:

$$3 \times 874 \text{ m}^2 = 2.622 \text{ (wertrelevante Geschossfläche)} : 2.514 \text{ m}^2 \text{ (Grundstücksgröße)} = \underline{1,043 \text{ (WGFZ)}}.$$

Entsprechend der Erläuterungen der Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2022 wird eine Umrechnung bei abweichendem Maß der Nutzung die Verwendung der Umrechnungskoeffizienten der vormaligen Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006 empfohlen.

Diese werden nachfolgend dargestellt:



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Insofern ergibt sich im Rahmen der Bewertung bei einer zugrunde gelegten WGFZ von gerundet 1,0 folgender lagetypische Bodenwert für das Grundstück, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising:

$$1.400 \text{ €/m}^2 : 0,84 \times 1,0 = \underline{1.666,67 \text{ €/m}^2}$$

Recherchen in der Fachliteratur und Gespräche mit Marktteilnehmern zeigen, dass Projektierungen mit vorhandener Baugenehmigung – abhängig von Verwertbarkeit und Marktgängigkeit – üblicherweise mit 15 % bis 40 % des Bodenwerts vergütet werden.

Mit Blick auf die vorhandene Baugenehmigung und die bereits durchgeführten Gutachten (Ingenieurgeologisches Gutachten, Schallschutznachweis, etc.) einerseits und der Schwierigkeit durch die Übernahme eines bereits am Markt angebotenen und dann eingestellten Bauvorhabens andererseits wird für die vorhandene Projektierung mit Baugenehmigung ein pauschaler Zuschlag von 30% des Bodenwerts berücksichtigt.

Daher ergibt sich im Rahmen der Bewertung folgender Ansatz:

Flst-Nr.						
1704	mit	2.514 m ²	zu	1.666,67 €/m ²	=	4.190.008 €
						Bodenwert = 4.190.008 €
						zuzüglich Projektierung und Baugenehmigung pauschal 30% = 1.257.003 €
						Bodenwert einschließlich Projektierung und Baugenehmigung = 5.447.011 €
						Bodenwert einschließlich Projektierung und Baugenehmigung, gerundet = <u>5.450.000 €</u>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Zur Ergebnisplausibilisierung wird ergänzend das Residualwertverfahren herangezogen. Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, dass sich der Bodenwert aus dem Ertragswert der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der zur Realisierung erforderlichen Aufwendungen ableiten lässt. Ausgangspunkt ist der aus der projektbezogenen Nutzung erzielbare Gesamtwert, von dem die zur Herstellung und Vermarktung erforderlichen Kosten sowie ein marktüblicher Unternehmergewinn in Abzug gebracht werden. Der verbleibende Residualwert stellt den Bodenwert dar. Aufgrund der Abhängigkeit von prognostischen Ansätzen kommt dem Verfahren eine unterstützende und plausibilisierende Funktion zu.

Nach Austausch mit ortskundigen Bauträgern und Maklerunternehmen werden für das Quartier „Angerstraße West“ derzeit Verkaufspreise in einer Bandbreite von etwa 6.000 €/m² bis 8.000 €/m² Wohnfläche erzielt. Im Mittel kann ein Verkaufspreis von rund 7.500 €/m² angesetzt werden. Dabei gleichen sich die bei kleineren Appartements erzielbaren höheren Quadratmeterpreise mit den vergleichsweisen niedrigeren Preisen größerer Wohnungen aus.

Die Wohnungen im Quartier „Angerstraße West“ stehen in Konkurrenz zu weiteren aktuell sich am Markt befindlichen Neubauprojekten. Aufgrund der insgesamt guten Wohnlage wird die Vermarktung jedoch als grundsätzlich gut durchsetzbar eingeschätzt. Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass potenzielle Erwerber im Vergleich zu früheren Jahren aufgrund der gestiegenen Finanzierungszinsen, der energiepolitischen Spannungen sowie der wirtschaftlichen und geopolitischen Krisenherde als deutlich preisbewusster agieren.

Für Tiefgaragen-Einzelstellplätze wird im Rahmen der Bewertung ein Verkaufserlös von jeweils 25.000 € angesetzt. Für Duplex-Stellplätze wird ein Verkaufserlös von 20.000 € je Stellplatz zugrunde gelegt.

Ausgehend von einer angenommenen Wohnfläche von 2.126 m², verteilt auf 33 Wohnungen, sowie einer Tiefgarage mit 38 Einzelstellplätzen und 10 Duplexstellplätzen ergibt sich die auf der folgenden Seite dargestellte Residualwertberechnung.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Position	Betrag
2.126 m ² Wohnfläche x 7.500 €/m ²	15.945.000 €
38 Einzelstellplätze x 25.000 €	950.000 €
10 Duplexstellplätze x 20.000 €	200.000 €
Gesamterlös	17.095.000 €
./. kalkulierte Baukosten in Anlehnung an die Daten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern GmbH (2.126 m ² Wfl. x 3.500 €/m ² Wfl.)	7.441.000 €
./. verbleibende Baunebenkosten, Reserve, Vertrieb, Finanzierung (rd. 11%)	1.880.450 €
./. Unternehmergewinn/Risiko (rd. 11% vom Erlös)	1.880.450 €
./. Erwerbsnebenkosten 7% auf Bodenwert (5,5% + 1,5% Risikozuschlag)	385.530 €
tragfähiger Bodenwert inklusive Projektierung und Baugenehmigung	5.507.570 €
tragfähiger Bodenwert inklusive Projektierung und Baugenehmigung, gerundet	5.500.000 €

Nach den BKI-Kostenkennwerten 2025 für den Neubau von Mehrfamilienhäusern mit 33 Wohnungen und einer 38 Einzelstellplätzen und 5 Duplexparkern (mittlerer Standard) bewegen sich die Baukosten überschlägig in einer Bandbreite von etwa 2.900 €/m² bis 4.225 €/m² Brutto-Grundfläche. Aufgrund der geplanten und genehmigten doppelgeschossigen Tiefgarage sowie der erforderlichen Ausbildung als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion erscheint ein Ansatz von 3.500 €/m² Wfl. als sachgerecht.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.6.2 Ergebnis der vorläufigen Vergleichswertermittlung

Die aus den Bodenrichtwerten abgeleitete Bodenwertermittlung zuzüglich der Projektierungskosten einschließlich Baugenehmigung sowie die ergänzende Plausibilisierung im Rahmen des deduktiven Bodenwertverfahrens führen mit einer Abweichung von lediglich 1 % zu annähernd übereinstimmenden Ergebnissen.

Im weiteren Bewertungsverlauf wird daher ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von gerundet 5.500.000 € zugrunde gelegt.

2.6.3 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wurden bereits bei der Bemessung des lagetypischen Bodenwerts in Ansatz gebracht.

2.6.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Grundsatzregelung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind sämtliche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

2.6.5 Ergebnis der Vergleichswertermittlung

Insofern ergibt sich für das zum Bewertungsstichtag unbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising mit der vorhandenen Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohnungen sowie einer Tiefgarage in 85354 Freising, Angerstraße 32 (Flurstück Nr. 1704, Gemarkung Freising) zum Bewertungsstichtag 25. Januar 2026 ein Vergleichswert in Höhe von gerundet 5.500.000 €.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3. Verkehrswert

Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren: 5.500.000 €

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks in 85354 Freising, Angerstraße 32 (Flurstück Nr. 1704, Gemarkung Freising) wird auf der Basis des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren bestimmt. Bei diesem Verfahren orientieren sich die Variablen ausschließlich an der Marktsituation. Wertkorrekturen zur Bestimmung des Bodenwerts sind deshalb bei dessen Anwendung nicht erforderlich.

Diese Beurteilung führt für das unbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising zum Wertermittlungstichtag 25. Januar 2026 inklusive der vorhandenen Projektierung und Baugenehmigung zu einem **Verkehrswert** von gerundet

5.500.000 €

(in Worten: fünf Millionen fünfhunderttausend Euro).

4. Schlusswort

Das unbebaute Grundstück wurde am 25. Januar 2026 von der Unterzeichnerin in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, 25. April 2026

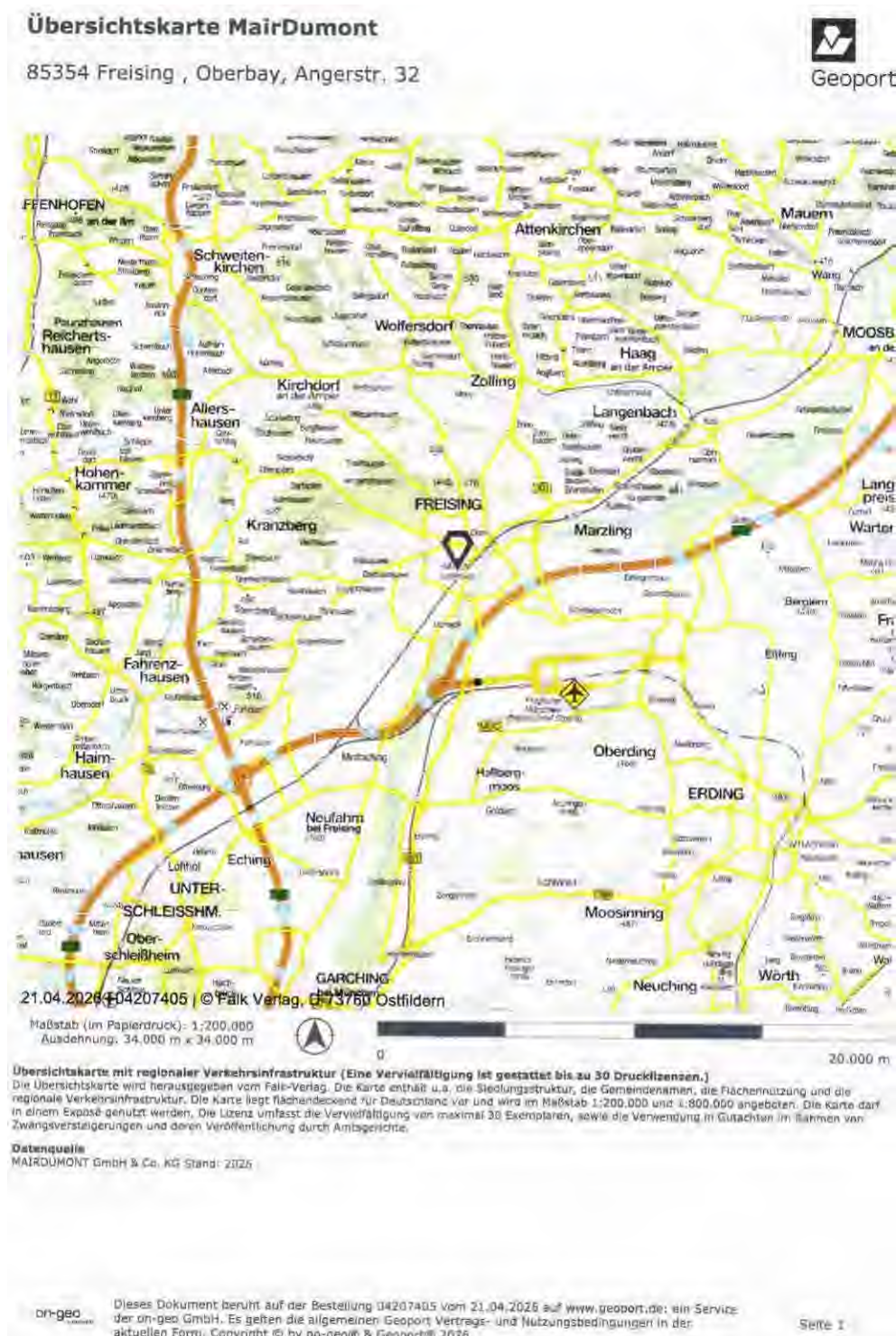
Daniela Bögl-Brenninger



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte – nicht maßstabsgetreu

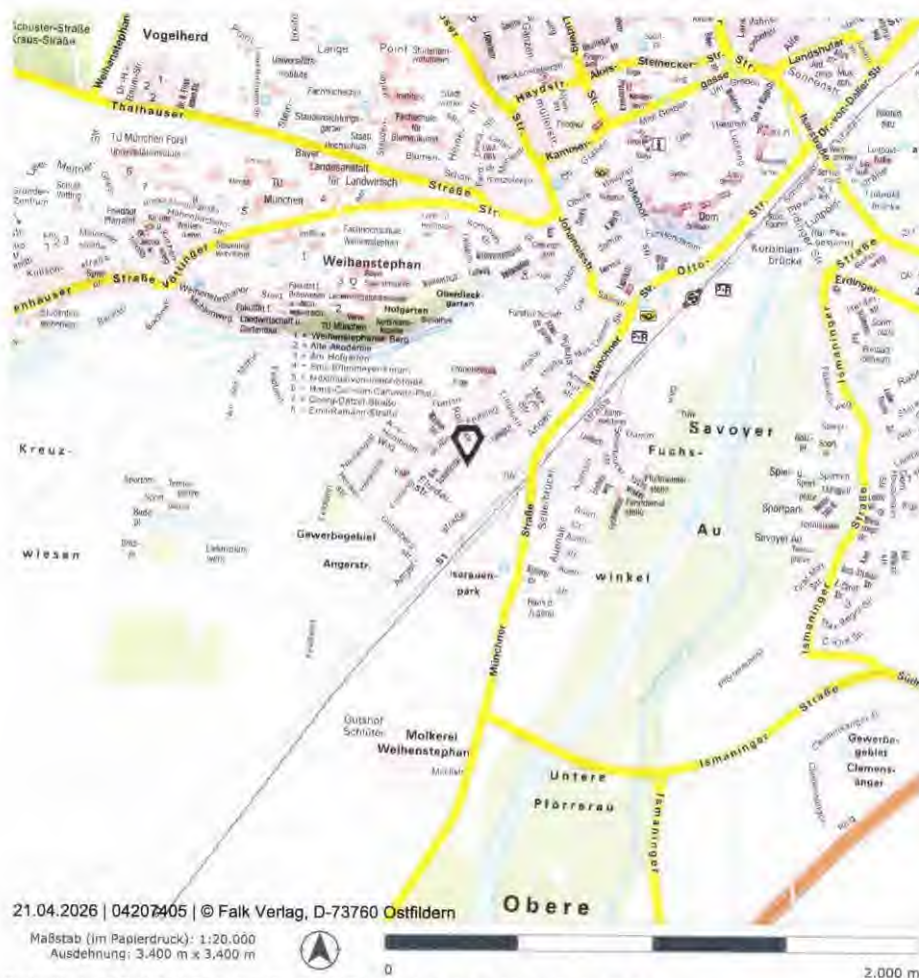


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Regionalkarte MairDumont

85354 Freising , Oberbay, Angerstr. 32



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßenamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsentwerfer.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

an-geo

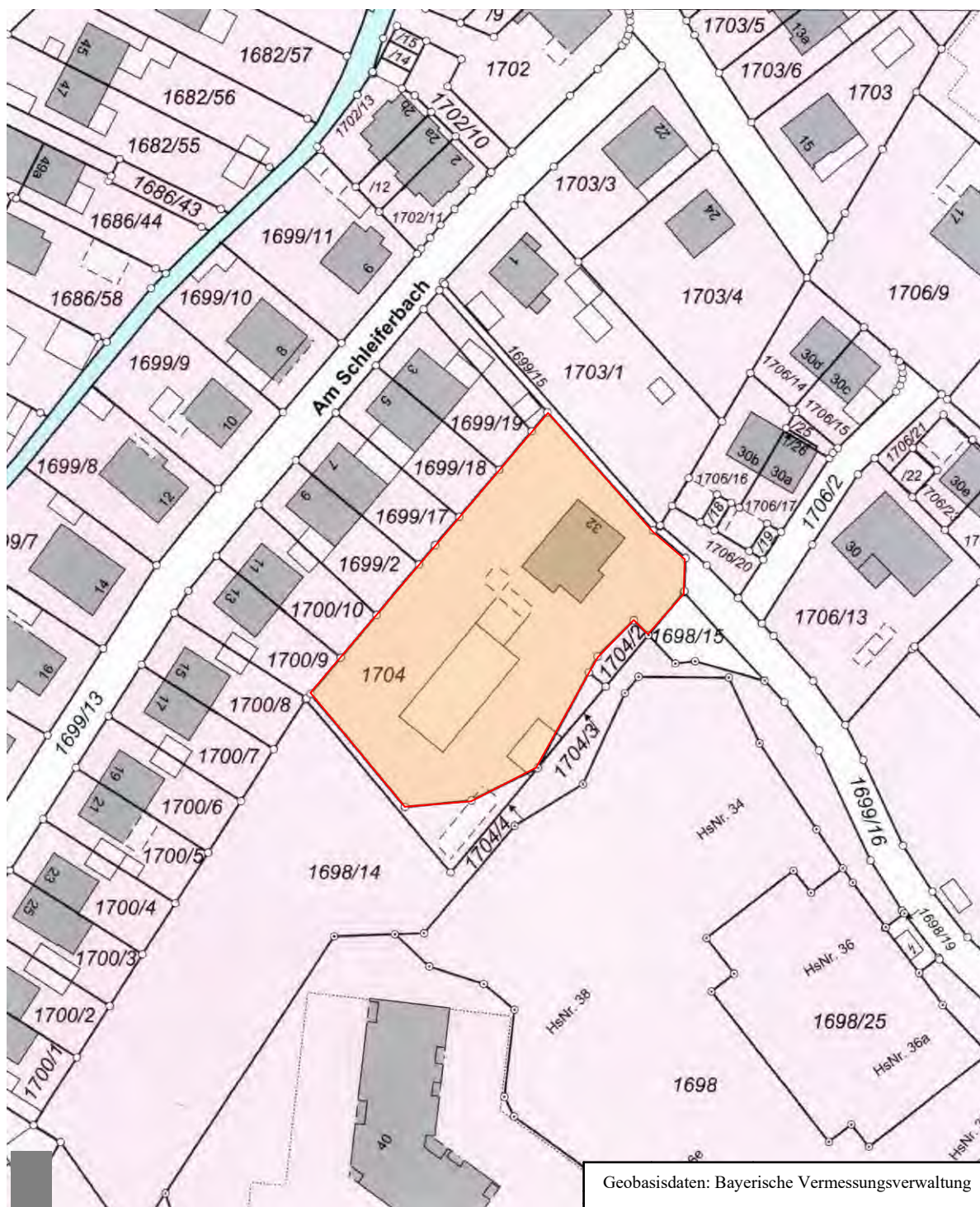
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04207405 vom 21.04.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 3: Lageplan – nicht maßstabsgetreu



Anlage 4: Entwurf des Städtebaulichen Vertrages vom 11. Oktober 2018

Im Rahmen der Bewertung war in sämtlichen, vorliegenden Notarurkunden der Städtebauliche Vertrag vom 11. Oktober 2018 lediglich im Entwurf (Stand 25. September 2018) beigelegt. Wie bereits im Vorfeld dargestellt, fehlt bei allen Notarurkunden die Seite 20 des Städtebaulichen Vertrags im Entwurf. Das beauftragte Notariat ist aktuell noch um Klärung bemüht. Der rechtskräftige Städtebauliche Vertrag vom 11. Oktober 2018 wurde seitens der Stadt Freising nicht zur Verfügung gestellt. Eine Einsichtnahme ist dort zu den üblichen Geschäftszeiten möglich.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Seite 11

gehinderten Besitzübergang. Ausgenommen sind Rechte und Belastungen der Art, die aufgrund ihrer Qualität heutzutage eintragungsfähig sind. Die Parteien günstigen versichern, dass ihnen solche Rechte und Belastungen nicht bekannt sind.

§ 7 Kampfmittelfreimessung/Kampfmittelräumung sowie Altlasten/Fremdlasten und Abtretungsflächen

Gemäß der Grundvereinbarung 1 zwischen [REDACTED] und Stadt übernimmt [REDACTED] auch für die Abtretungsflächen gemäß § 3 dieses Städtebaulichen Vertrages sämtliche Maßnahmen (Kampfmittelfreimachung/Kampfmittelräumung) und § 8 (Altlasten/Fremdlasten) der Vereinbarung 1. Die Planungsbegünstigten treffen insoweit diesbezüglich keine Verpflichtung. Auf den Folgekostenübernahmevertrag wird verwiesen.

§ 8 Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

- (1) Besitz, Nutzen und Lasten an den in § 3 bezeichneten Abtretungsflächen, die Gefahren aller Art sowie die mit diesen Flächen verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen mit Beginn der Herstellungsmaßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche auf den Abtretungsflächen zunächst auf die Stadt [REDACTED] über und nachfolgend mit Abnahme und Übernahme der hergestellten Grünfläche durch die Stadt auf die Stadt über.
- (2) Die Vertragsparteien verzichten auf die anteilige Erstattung bereits vorausgezahlter Grundstückslasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

§ 9 Erschließung

PPF hat am ... mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erschließungsvertrag) geschlossen, in dem die Einzelheiten für die Planung und Herstellung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Grünflächen, Flächen für Bahnunterführung und Artenschutzflächen einschließlich Beleuchtung und (Straßen-)Entwässerung sowie sämtlicher Dienstbarkeitsflächen – soweit diese Flächen nordwestlich der Bahntrasse liegen – geregelt wird. Zu den öffentlichen Grünflächen, die von dem vorgenannten Erschließungsvertrag um-

.../ 12

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/1: Baugenehmigung vom 09. Mai 2023



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/2: Teilbaugenehmigung vom 12. September 2022



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6: Geologisches Gutachten der GHB Consult GmbH



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding





Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding











Das Grundstück ist ein unbebautes Grundstück, das mit einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohnungen samt Tiefgarage ausgestattet ist. Das Grundstück befindet sich in der Angerstraße 32 in 85354 Freising, Gemarkung Freising.

Das Grundstück ist ein unbebautes Grundstück, das mit einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohnungen samt Tiefgarage ausgestattet ist. Das Grundstück befindet sich in der Angerstraße 32 in 85354 Freising, Gemarkung Freising.

Das Grundstück ist ein unbebautes Grundstück, das mit einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohnungen samt Tiefgarage ausgestattet ist. Das Grundstück befindet sich in der Angerstraße 32 in 85354 Freising, Gemarkung Freising.

Das Grundstück ist ein unbebautes Grundstück, das mit einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohnungen samt Tiefgarage ausgestattet ist. Das Grundstück befindet sich in der Angerstraße 32 in 85354 Freising, Gemarkung Freising.

Das Grundstück ist ein unbebautes Grundstück, das mit einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohnungen samt Tiefgarage ausgestattet ist. Das Grundstück befindet sich in der Angerstraße 32 in 85354 Freising, Gemarkung Freising.





[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]





Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



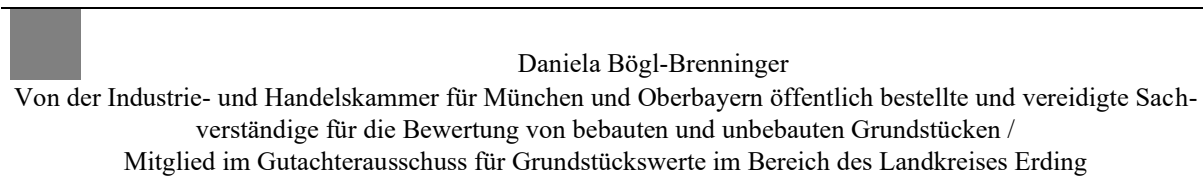
Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding





Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

[illegible]

Kampfmitteluntersuchung von Ansatzpunkten
BV Freising, Angerstraße 32

Fotodokumentation



Projekt:	Freising, Angerstraße	GHB Consult GmbH N. Kampik, Dipl.-Geol. Moosstraße 7 82319 Starnberg Tel.: 08151 / 656 88 0 www.ghb-consult.de	GEO HYDRO BAU CONSULT
Anlage:	7.1		
Projektnr.:	200219-1		



Foto 1: KB 1 / 0 - 4m



Foto 2: KB 1 / 4 - 8 m

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Projekt:	Freising, Angerstraße	GHB Consult GmbH N. Kampik, Dipl.-Geol. Moosstraße 7 82319 Starnberg Tel.: 08151 / 656 88 0 www.ghb-consult.de	GEO HYDRO BAU CONSULT
Anlage:	7.2		
Projektnr.:	200219-1		



Foto 3: KB 1 / 8 - 12 m



Foto 4: KB 1 / 12 - 15,5 m

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Projekt:	Freising, Angerstraße	GHB Consult GmbH N. Kampik, Dipl.-Geol. Moosstraße 7 82319 Starnberg Tel.: 08151 / 656 88 0 www.ghb-consult.de	GEO HYDRO BAU CONSULT
Anlage:	7.3		
Projektnr.:	200219-1		



Foto 5: KB 2 / 0 - 4 m



Foto 6: KB 2 / 0 - 4 m

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Projekt: Freising, Angerstraße	GHB Consult GmbH N. Kampik, Dipl.-Geol. Moosstraße 7 82319 Starnberg Tel.: 08151 / 656 88 0 www.ghb-consult.de GEO HYDRO BAU CONSULT
Anlage: 7.4	
Projektnr.: 200219-1	



Foto 7: KB 2 / 8 - 12 m

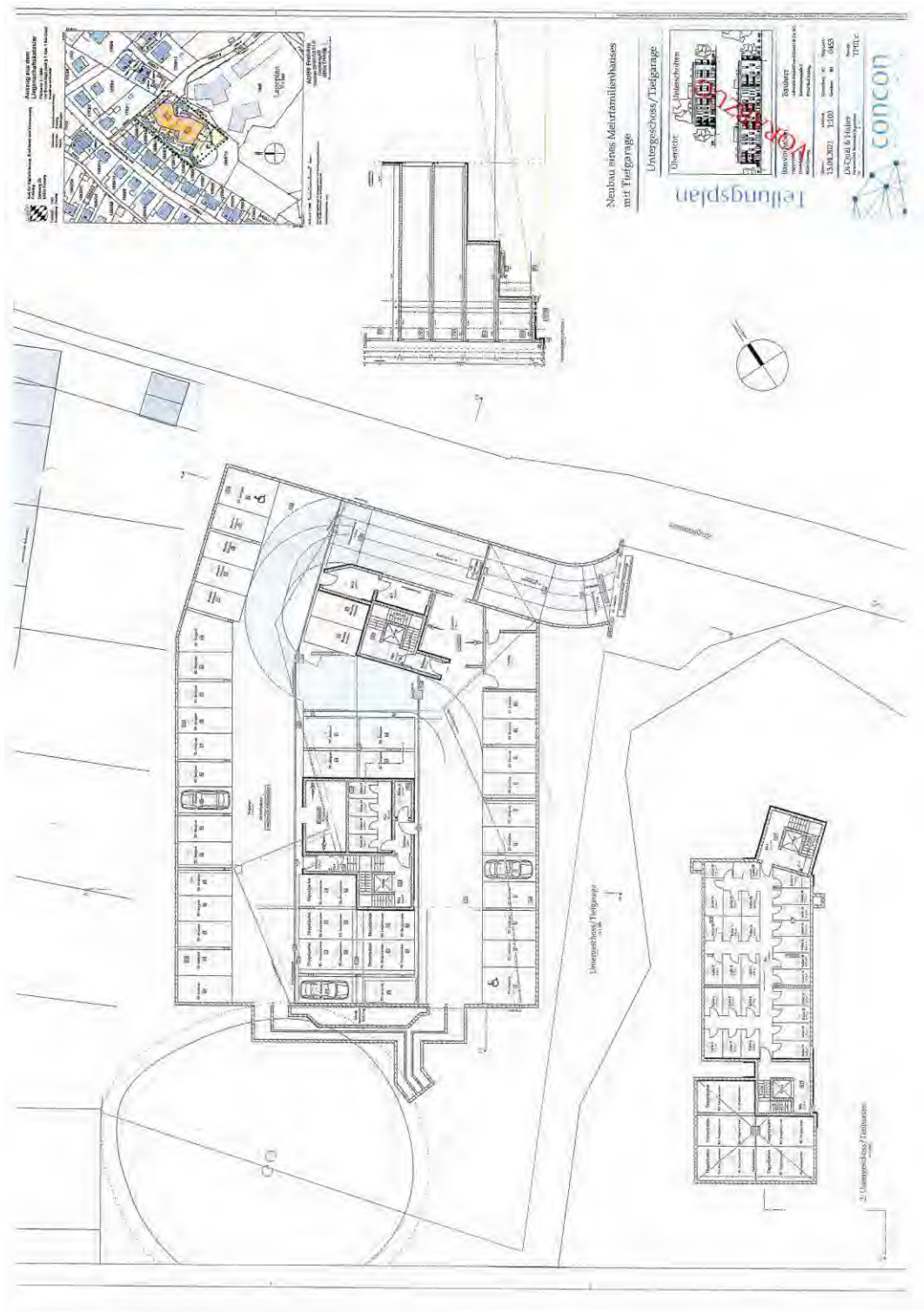


Foto 8: KB 2 / 11 - 14 m

Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 7/1: beispielhafte Planunterlagen – Tiefgarage



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 7/2 beispielhafte Planunterlagen – Erdgeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 7/3 beispielhafte Planunterlagen – 1. Obergeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 7/4 beispielhafte Planunterlagen – 2. Obergeschoss/Dachgeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 8/1: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Angerstraße Richtung Südwest



Beispielhafte Ansicht der Angerstraße Richtung Nordost



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 8/2: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Erschließungsstraße, Flurstück Nr. 1699/16 der Gemarkung Freising Richtung Nordwesten



beispielhafte Ansicht der Erschließungsstraße, Flurstück Nr. 1699/16 der Gemarkung Freising Richtung Südosten



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 8/3: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Grundstückszufahrt zur Bewertungsflächen mit Blick auf die Erschließungsstraße, Flurstück Nr. 1699/16 der Gemarkung Freising und die südliche Umgebungsbebauung



beispielhafte Ansicht der Bewertungsfläche Richtung Südwesten mit den beiden zu erhaltenden Pappeln



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 8/4: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising mit Umgebungsbebauung im Süden



beispielhafte Ansicht der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising Richtung Norden



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 8/5: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising Richtung Südwesten mit Umgebungsbebauung



beispielhafte Ansicht des an die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 1704 der Gemarkung Freising grenzenden öffentlichen Fußwegs im Nordosten



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswerts der zu beurteilenden Grundstücke erfolgt unter Beachtung folgender Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Rechtsstand: 23. September 2004;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, letzte Änderung am 14. Juni 2021;
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004; zuletzt geändert am 26. April 2022

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ein Preis ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar, wenn er am freien Markt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, dem Wert für jedermann entspricht. Bei der Verkehrswertermittlung müssen daher Sonderfälle, die auf ungewöhnliche Kauf- und Verkaufssachverhalte zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben.

Persönliche Verhältnisse können Einfluss auf einen Kaufpreis haben, wenn z.B. Kaufverträge unter Verwandten oder Freunden abgeschlossen werden und anzunehmen ist, dass Gefälligkeitspreise vereinbart werden. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Ebenfalls den persönlichen Gegebenheiten zuzuordnen ist die Vermarktung unter Verkaufszwang oder im entgegengesetzten Fall „das Warten auf den besten Käufer“. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Durch die Formulierung „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ sollen Spekulationspreise bei der Ermittlung ausgeschieden werden. Dies ist bei Preisen anzunehmen, die erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben können.

Umgekehrt sind bei der Wertermittlung alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die am freien Markt den Verkehrswert eines Grundstückes beeinflussen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anhang B: Literaturverzeichnis

GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift	Jahrgänge 1990 – 03/26
Sommer/Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV	3. Auflage
Stumpe/Tillmann	Versteigerung und Wertermittlung	2. Auflage
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (kontinuierlich aktualisierte Online-Fassung „Kleiber-digital“	aktuell
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV	7. Auflage
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	4. Auflage
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	1. Auflage
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum	3. Auflage
Schwirley/Dickersbach	Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten	3. Auflage
Staudt/Seibel	Handbuch für den Bausachverständigen	3. Auflage
Röhrich	Das Gutachten des Bausachverständigen	3. Auflage



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding