



Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB



WE Nr. 25114170
Aktenzeichen 3 K 100/24

AUFTRAGGEBER		Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
ANSCHRIFT	Straße PLZ Ort	Maximilianstraße 22 84028 Landshut
OBJEKT		unbebautes Grundstück
ANSCHRIFT	Straße PLZ Ort	Giggenhauser Straße 21 85354 Freising
WERTERMITTLUNGSSTICHTAG		11.12.2025
VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB		100.000 EUR

. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 27 Seiten
und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom-Ingenieure
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Chartered Surveyors (MRICS)

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90
F + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 91

buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 69

buero.landshut@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Inhalt

1.	Allgemeines	3
	1.1 Grundlagen	
	1.2 Hinweise	
	1.3 Anlagen	
2.	Standort, Lage	7
	2.1 Makrolage	
	2.2 Mikrolage	
	2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen	
	2.4 Beurteilung	
3.	Grundstück	10
	3.1 Grundbuch	
	3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
	3.3 Wertbeeinflussende Merkmale	
	3.4 Art und Maß baulicher Nutzung	
	3.5 Entwicklungszustand	
4.	Wertermittlungsverfahren Verkehrswert	15
	4.1 Definition Verkehrswert	
	4.2 Verfahren	
5.	Bodenwert	16
	5.1 Allgemein	
	5.2 Fläche	
	5.3 Bodenrichtwert	
	5.4 Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA	
	5.5 Preisentwicklung	
	5.6 Kaufpreisauswertung	
	5.7 Bodenwert	
6.	Verkehrswert	21
	6.1 Zusammenfassung	
	6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
7.	Verfasser	22

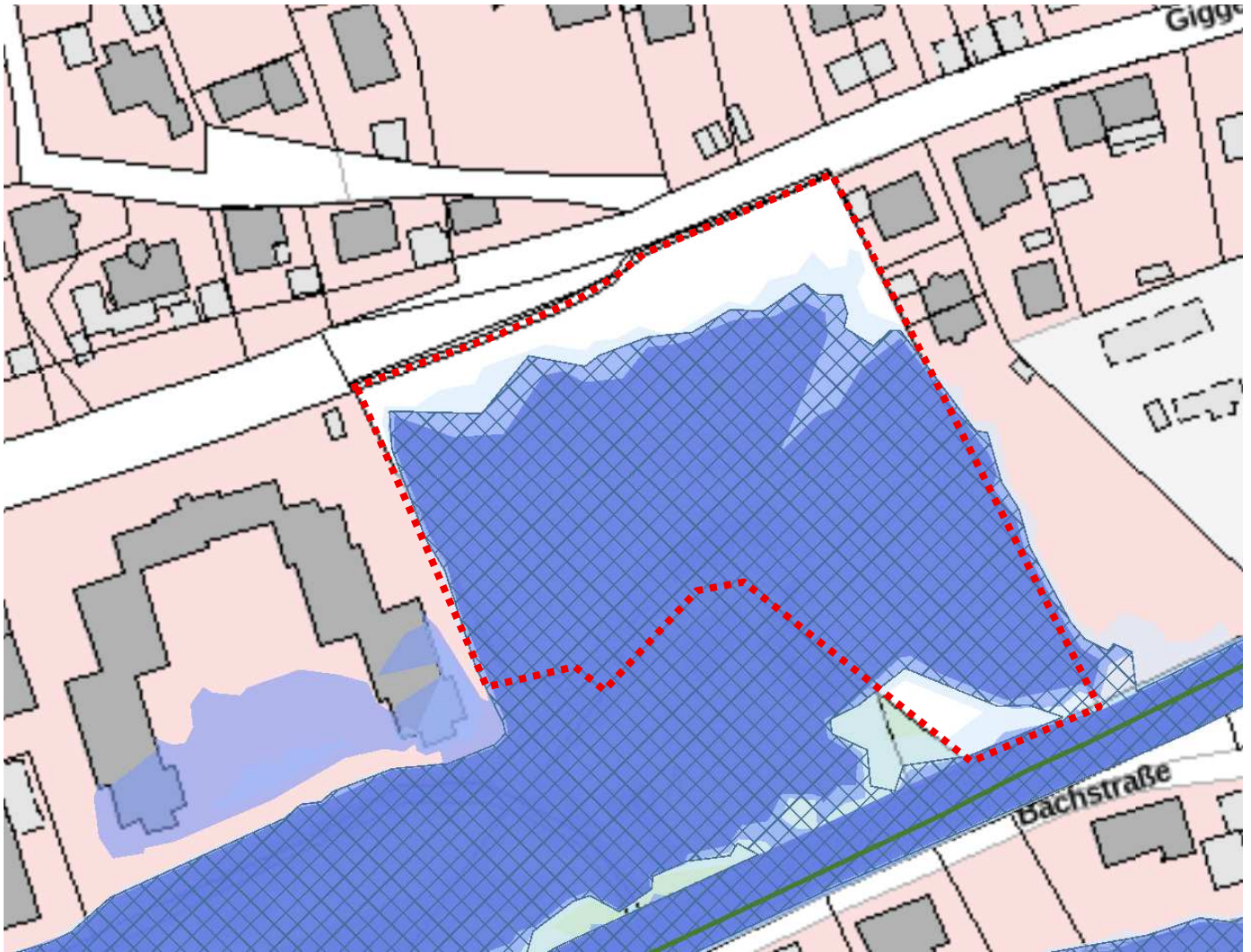
1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten ist das unbebaute Flurstück 730 der Gemarkung Vötting.
Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 28 84028 Landshut
Zweck der Wertermittlung	Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 20.10.2025 zu schätzen. Der Auftrag wurde schriftlich am 21.10.2025 erteilt.
Wertermittlungsstichtag	11.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 11.12.2025 vormittags statt. <u>Teilnehmer</u> zwei Mitglieder aus der Gruppe der Antragsgegner Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin Die Teilnahme am fristgerecht anberaumten Termin wurde von Antragstellerin und weiteren Antragsgegnern nicht wahrgenommen. <u>Besichtigungsumfang</u> Am Termin konnten das unbebaute Grundstück, seine Oberflächengestaltung sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden. <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde an Hand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt.
Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Grundbuch Blatt 2851 vom 04.03.2025 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.10.2024 – Flächennutzungsplan der Stadt Freising – Auskünfte zum Bauplanungsrecht vom 14.01.2025 durch die Stadt Freising – Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 20.11.2025 – Bodenrichtwerte und aktuelle Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses – Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 13.11.2025 – Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.12.2025 durch das Landratsamt Freising – Auskunft der Stadt Freising zur Erschließungskostensituation vom 15.01.2026 – eigene Transaktionsdatenbank – Statistik der Arbeitsagentur – verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum regionalen Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt sowie – Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung.

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte	Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.
Berechnungen	Etwaige Berechnungen von Flächen sind grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.
Währung	Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.
Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.</p> <p>Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung reflektiert.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.</p> <p>Das Grundstück ist unbebaut, die Oberfläche ist Grünland und Wildwuchs. Punktuell sind Reste von gärtnerischer Nutzung Gewächshaus und Schuppen erkennbar. Aus der vorgefundenen extensiven Nutzung ergeben sich keine besonderen Verdachtsmomente.</p> <p>Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst ist.</p>
Bodenverhältnisse	<p>Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen.</p> <p>Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.</p>
Hochwasser	<p>Die Bewertungsfläche liegt in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt unterschiedlich als Hochwassergefahrenfläche bzw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet dargestellt ist – siehe auch nachfolgender Auszug aus dem Umweltatlas Bayern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • HQ 10 (HQ häufig) seit 08.01.2024 (dunkelblau) • HQ 100 (Moosach und Schleiferbach) seit 12.07.2018 (mittelblau) • HQ extrem seit 08.01.2024 (hellblau) • HQ 10 Wassertiefe Moosach größer 0 bis 0,5 m und 0,5 bis 1,0 m seit 08.01.2024 (in etwa entsprechend dunkelblauer Fläche)



Zudem gibt es durch das Grundstück und entlang der westlichen Grundstücksgrenze potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss.

Hinweis: Derartige Darstellungen sind nicht parzellenscharf, die großflächigen Auswirkungen auf die Bewertungsfläche sind jedoch gut zu erkennen.

Zusammenfassend ergibt sich aus der Lage an der Moosach ein erheblicher Einfluss durch häufige bis seltene (extreme) Überschwemmungen, die sich in der Wertfindung (Kap. Bodenwert) ausdrücken.

Denkmäler, Bodendenkmäler,
Ensemble

Das Grundstück hat keinen Eintrag in der Denkmalliste.

Abkürzungen

BauGB = Baugesetzbuch
 BauNVO = Baunutzungsverordnung
 ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung
 KAG = Kommunalabgabengesetz

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

Der Verfasser hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Übersichtskarte
- Objektfotos vom Tag der Besichtigung

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Stadt	Freising
Einwohner	ca. 48.928 gemäß Wikipedia 31.12.2024
Landkreis	Freising
Regierungsbezirk	Oberbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

Die Große Kreis- und Universitätsstadt liegt etwa 30 km nördlich von München und bietet dank umfangreicher Infrastruktur, günstiger Verkehrslage sowie des starken Arbeitsmarktes hohe Lebensqualität. Sie zählt zu den gefragtesten Wohnorten in der nördlichen Region München.

Freising war bis 1803 Mittelpunkt des Bistums. Aus dieser Zeit sind viele barocke Kirchenbauten und die historische Innenstadt erhalten.

Bekannte ansässige Unternehmen und Institutionen sind die Brauerei Weihenstephan, Texas Instruments, die Krones AG und Fakultäten der Technischen Universität München.

Freising bietet umfangreich Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen. Auf Grund der Nähe zum Flughafen, der guten Infrastruktur und der Etablierung der Hochschule ist die Nachfrage nach Wohnungen seit Jahren steigend und größer als das Angebot.

Die Stadt ist verkehrsmäßig durch die Autobahn A 92 und einen Regionalbahnhof mit Anschluss an die S-Bahn nach München gut erreichbar. Der Flughafen München liegt etwa 7 km entfernt.

Das nördliche Umland von Freising ist auch heute noch ländlich und von Landwirtschaft und Handwerk geprägt, im südlichen Umland hat die Landwirtschaft durch die Ansiedlung von Großunternehmen, v.a. im Bereich Neufahrn (u.a. Ikea, Rewe), an Bedeutung verloren.

Die Arbeitslosenrate ist in Freising auch für bayerische Verhältnisse traditionell sehr niedrig bei stark zunehmender Einwohnerentwicklung, die Kaufkraft ist überdurchschnittlich.

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Kreis (Stand 12/2025)	3,1 % (Bayern 4,0 %, Bund 6,2 %)
Kaufkraftkennziffer im Kreis (gemäß MB-Research 2024)	111,8 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung (gem. Demographiespiegel Bayern)	zunehmend mit 2,5 % bis 7,5 %

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Giggenhauser Straße am westlichen Stadtrand von Freising, im Stadtteil Vötting.

Die Giggenhauser Straße verläuft als Verlängerung der Vöttinger Straße von der Stadtmitte und weiter als St 2339 stadtauswärts Richtung Giggenhausen und erschließt den westlichen Teil des Landkreises.

Entlang der Giggenhauser Straße befinden sich überwiegend kleinteilige Wohnbebauungen, angrenzend an das zu bewertende Grundstück auch Studentenwohnheime, weiter stadtauswärts auch Forschungseinrichtungen des Fraunhofer-Instituts. Die TUM School of Life Sciences sowie weitere Hochschulen und Institute sind stadteinwärts in etwa 1 km gelegen.

Ansonsten ist die Umgebung von aufgelockerter, kleinteiliger Bebauung und der Auenlandschaft entlang der „Moosach“ geprägt, deren Flußlauf direkt die südliche Grundstücksgrenze bildet.

Zum Geschäftszentrum Obere / Untere Hauptstraße sind es gut 2 km.

Die Giggenhauser Straße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und rund 9 m breit mit beidseitigem Gehweg, der teils durch einen Grünstreifen von der Straße getrennt ist.

Immissionen

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (werktags Vormittag) keine relevanten Immissionen erkennbar, das Verkehrsaufkommen war zu diesem Zeitpunkt mäßig

Parkmöglichkeiten

Parkmöglichkeiten auf öffentlicher Straße sind im unmittelbaren Umfeld wegen verschiedener Halteverbote nur sehr eingeschränkt gegeben

Geschäfte

Einkaufszentrum Schlüterhallen mit großflächigem Einzelhandel und Discountern ca. 2 km

Innenstadt mit breitem Geschäftsangebot; ca.2 bis 2,5 km

örtliche Infrastruktur

Freising verfügt über Kitas, Schulen aller Schulformen sowie Freizeiteinrichtungen und Behörden eines Oberzentrums

soziale Struktur im Viertel

durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Freising liegt etwa 30 km nördlich von München.

Die Entfernung zum Flughafen München beträgt rund 7 km.

Freising verfügt über Regionalbahnhof und S-Bahn-Anschluss an den MVV München. In Freising verkehren Busse.

Freising selbst ist über Bundesstraßen (B 11 und B 301) sowie die Autobahn A 92 mit mehreren Auffahrten gut an das Fernstraßennetz angebunden. In etwa 12 km ist das Kreuz „Neufahrn“ erreichbar mit Anbindung an die A 9.

Alle Entfernungen Luftlinie:

München	33 km
Anschlussstelle „Freising Mitte“ der A 92	4 km
Flughafen München	7 km
Bushaltestellen	ca. 200 m
Bahnhof Freising	2,5 km

Beurteilung der Verkehrsanbindung	individuell	durchschnittlich
	öffentlich	durchschnittlich

2.4 Beurteilung

Die Umgebung um das Bewertungsobjekt ist als mittlere Wohn- und Mischgebietslage am Stadtrand einzustufen.

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht	Freising
Grundbuch von	Vötting
Band	-
Blatt	2851
amtlicher Ausdruck vom	04.03.2025

Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. der Grundstücke	1
	Gemarkung	Vötting
	Flurstück	730
	Wirtschaftsart und Lage	Giggenhauser Straße 21, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Ödland
	Größe	10.598 m ²

Abteilung I (Eigentümer) siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

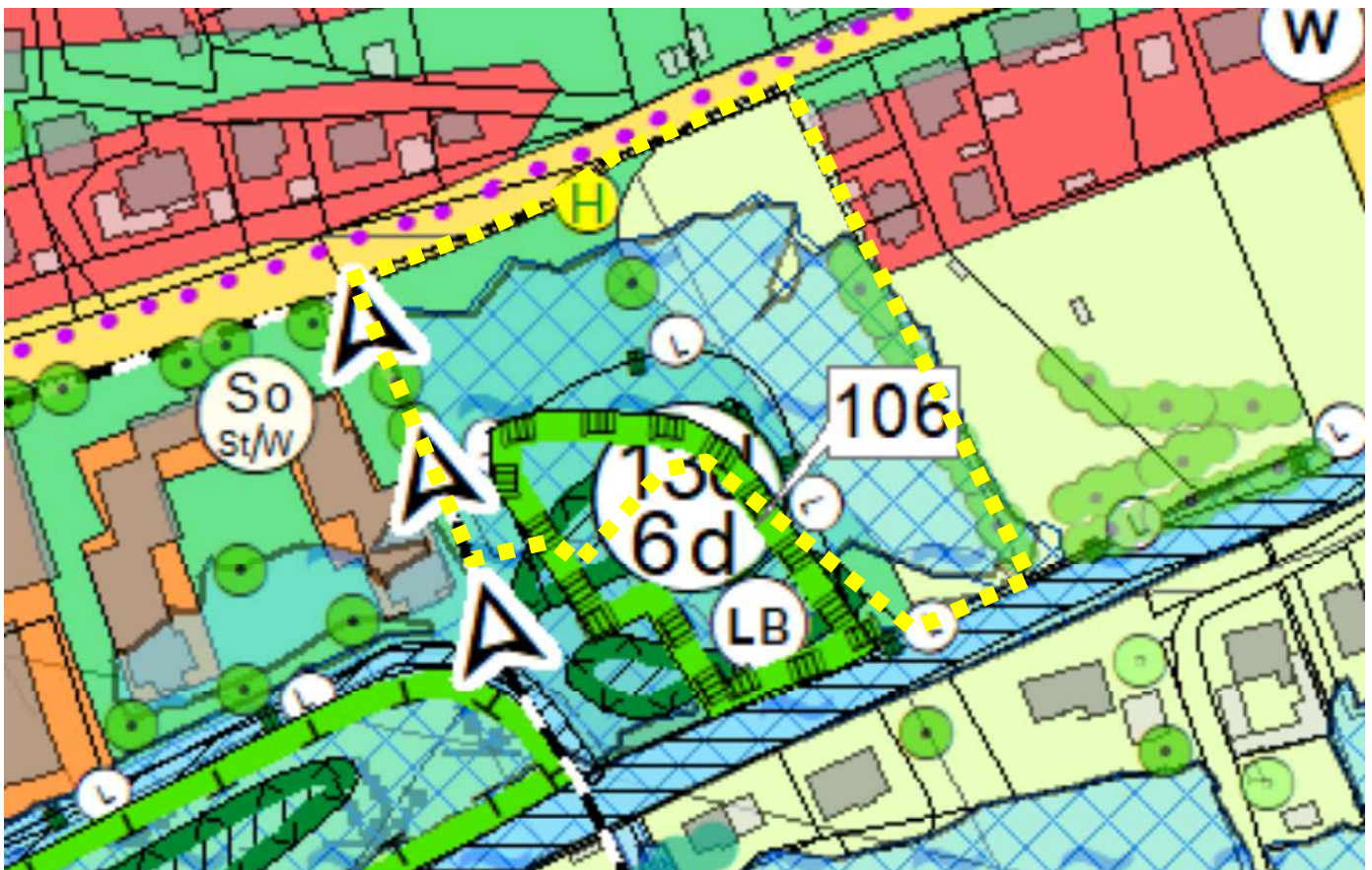
Oberfläche	weitgehend eben, etwa 3 bis 4 m (gemäß Meestool im Bayernatlas) unter Straßenniveau gelegen
Zuschnitt	das Flurstück hat unregelmäßigen Zuschnitt, siehe hierzu Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	im Hinblick auf den Zuschnitt mäßig
Ausdehnungen	Straßenfront rund 112 m maximale Tiefe rund 127 m
Zufahrten	über öffentliche Straße von Norden
Versorgungsleitungen	Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.
Erschließungskosten	Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Stadt Freising sind derzeit keine Beiträge ausstehend. Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Veränderungen (Neubebauung) Beiträge anfallen können.

3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Begünstigende Rechte	Hinweise auf begünstigende Rechte bestehen nicht, auch wurden solche nicht benannt.
Abteilung II	Der unter lfd. Nr. 1 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat im Hinblick auf den Verwendungszweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Abt. II ist ansonsten eintragungsfrei.
Abteilung III	Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.
Sonstige Einflüsse	Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, Lasten oder Beschränkungen schuldrechtlicher Art sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung	Das Grundstück ist unbebaut (Grünland, Wildwuchs, punktuell Flächen ehemaliger gärtnerischer Nutzung).
Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem die Bewertungsfläche liegt, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.



Gemäß Legende des Flächennutzungsplans sind die wesentlichen Darstellungen „öffentliche Grünfläche“ in grün und „landwirtschaftliche Nutzfläche“ in hellgrün. Diese Darstellungen werden überlagert vom „festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Moosach“ (hellblau kariert).

Entlang der westölichen Grundstücksgrenze ist ein „wichtiger Zugang zur Naherholungslandschaft“ eingezeichnet, durch die mit „L“ markierte Grenze wird der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet markiert. Das Biotop Nr. 106 und die Flächen nach § 13 BAYNATSCHG sind ein Landschaftsbestandteil „LB“, sie erstrecken sich auch bis in das Bewertungsgrundstück hinein.

Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf und begründen keinen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

mögliche Nutzungen

Auf die Nachfrage, welche Nutzungsmöglichkeiten sich für das Bewertungsgrundstück ergeben, teilt die Stadt Freising schriftlich am 14.01.2026 mit:

... das gegenständliche Grundstück ist in seiner Gesamtheit als bauplanungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Diese Meinung wurde bereits in mehreren bauaufsichtlichen Verfahren vertreten.

Die letzte Entscheidung, die auch vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht standhielt, stammt vom 23.09.2019. Die Begründung im damaligen Vorbescheid lautete wie folgt:

"Das Vorhabengrundstück befindet sich weder im Umgriff eines rechtsgültigen Bebauungsplanes noch nimmt es an dem bestehenden Bebauungszusammenhang teil. Ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs i.S.v. § 34 BauGB ist, inwieweit eine vorhandene Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit bzw. der Zusammengehörigkeit vermittelt. Die Frage, ob ein Grundstück im Bebauungszusammenhang liegt, ist daher nicht ausschließlich danach zu beurteilen, ob es von Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist weiterhin, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, also selbst an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt (BVerwG, Beschluss vom 12.3.1999, 4 B 112/98). Ist die betreffende Fläche eines Grundstücks, das bebaut werden soll, so groß, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt, ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe nimmt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück nicht mehr an dem Bebauungszusammenhang teil.

Das Vorhabengrundstück weist eine Größe von 10.598 m², mit einer straßenseitigen Ausdehnung von ca. 120 m x 80 m, auf. Der nordwestliche Grundstücksbereich wird extensiv, gärtnerisch, mit kleineren Nebenanlagen (z.B. Folientunnel, Geräteschuppen) genutzt. Ansonsten ist das Grundstück unbebaut. Das ehem. Wohnhaus (Haus-Nr. 21) im nordöstlichen Grundstücksbereich wurde bereits vor einigen Jahren abgebrochen. An dieser Stelle befindet sich mittlerweile ein wertvoller Gehölzbestand. Eine Nachprägung des Grundstückes durch dieses Gebäude besteht daher nicht mehr. Der südliche Grundstücksbereich ist durch ein als Moosachaltwasser ausgewiesenes Naturdenk-

mal geprägt. Im Osten grenzt das Vorhabensgrundstück an einen durch kleinteilig strukturierte Wohnbebauung geprägten Bebauungs--zusammenhang. Im Westen schließen sich die durch Bebauungsplan festgesetzten Studentenwohnheime und die Forschungseinrichtung des Fraunhofer-Institutes mit wesentlich größeren Baukörpern sowohl hinsichtlich der Grundfläche als auch der Höhenentwicklung an. Aufgrund der Größe des Vorhabensgrundstückes und der inhomogenen Umgebungsbebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen) wird die Bebauung des Vorhabensgrundstückes nicht mehr durch die Umgebungsbebauung vorgegeben. Sie stellt damit keine zwanglose Fortsetzung einer vorhandenen Bebauung mehr dar. Das Grundstück kann nicht mehr als Baulücke für eine Bebauung nach § 34 BauGB beurteilt werden und ist damit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zuzuordnen. Vorliegend endet der Bebauungszusammenhang im Osten mit der Bebauung auf den Flst. 730/15, 730/14 und 730/4 Gemarkung Vötting und im Westen mit der durch Bebauungsplan festgesetzten Bebauung auf dem Flst. 728/2 Gemarkung Vötting.

Da kein Privilegierungstatbestand i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB als „Sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich. Danach können einzelne Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn dadurch keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Durch das Vorhaben werden jedoch mehrfach öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt. Das Vorhaben widerspricht bereits den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausweist.

Bei einer Zulassung des Bauvorhabens ist außerdem die Entstehung einer Splittersiedlung i.S. des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB zu befürchten. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist auch bei einem sogenannten „Ausufern“ eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils anzunehmen. Ein solches „Ausufern“ wäre bei der Zulassung des Bauvorhabens zu befürchten, da dadurch ein Bezugsfall geschaffen wird. Eine städtebaulich unerwünschte Anschlussbebauung in Richtung Westen und Süden wäre von diesem Vorhaben nicht abgrenzbar.

Das Vorhaben ist damit nach § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig, da dadurch öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden."

Sowohl bei den tatsächlichen Gegebenheiten als auch bei den rechtlichen Grundlagen hat sich seitdem nichts geändert. An der damaligen Bewertung wird deshalb uneingeschränkt festgehalten. Das Grundstück ist nicht bebaubar.

Fazit

Nach vorstehender Aussage des Bauaufsichtsamtes der Stadt Freising sind bauliche Nutzungen ausgeschlossen.

Die Mehrzahl potentieller Marktteilnehmer würde das Grundstück daher nicht erwerben, um es baulich zu nutzen. Zumindest hobbymäßig gärtnerische oder Freizeitnutzungen sollten unter Wahrung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete in untergeordneten Teilbereichen möglich sein. Auch landwirtschaftliche Nutzungen erscheinen im Hinblick auf Größe, Zuschnitt und Überschwemmungsgebiet wirtschaftlich kaum möglich. Diese Sichtweise liegt dem Gutachten zu Grunde.

Hinweis:

Angaben zur Bebaubarkeit werden nur unverbindlich erteilt. Verbindliche Aussagen sind nur durch schriftlichen Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag erhältlich. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

3.5 Entwicklungszustand

Das Bewertungsareal ist weder wirtschaftlich nutzbare Land- und Forstwirtschaftsfläche noch Bauland und hat nach derzeitigem Stand auch keine Aussicht auf Bauerwartung.

4. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

4.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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

4.2 Verfahren

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV und ergänzend §§ 40 bis 45 (Bodenwertermittlung) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf dem unmittelbaren Vergleich bekannter, möglichst zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke.

Das Vergleichswertverfahren findet maßgeblich Anwendung bei der Ermittlung des Bodenwertes.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV beschrieben. Bei dem Sachwert handelt es sich um die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser. Im vorliegenden Fall einer unbebauten Grundstücksfläche wird kein Sachwert ermittelt.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragszielung dienen. Auf dem Immobilienmarkt hat es sich durchgesetzt für die Preisfindung von vermieteten und renditeorientierten Immobilien. Im vorliegenden Fall einer unbebauten Grundstücksfläche wird kein Ertragswert ermittelt.

5. Bodenwert

5.1 Allgemein

Der Wert des Bodens ist auf der Basis von § 40 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Grundlage bilden Vergleichspreise und vorhandene Richtwerte.

Definition Bodenrichtwert gemäß BauGB:

§ 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. ...

5.2 Fläche

Die Größenangabe von 10.598 m² wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Fläche erscheint im Abgleich mit Lageplan und den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung plausibel.

5.3 Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertkarte/-liste des Gutachterausschusses weist für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, keinen Richtwert für Bauland aus.

Für landwirtschaftliche Flächen beträgt der Richtwert für alle Lagen im Stadtgebiet zum 01.01.2024 15,50 EUR/m².

Nachrichtliche Information: Die sich gegenüber der Bewertungsfläche auf der Nordseite der Giggenhauser Straße erstreckende Richtwertzone weist zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.300 EUR/m² aus. Dieser Richtwert gilt für erschließungs- und abgabefreien Zustand bei baureifem Grundstück als Wohnbaufläche, ohne weitere Angaben.

5.4 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Für diese Bewertung wurden Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen unbebauter, voll erschlossener Grundstücke beim Gutachterausschuss eingeholt. Sie sind anonymisiert aufgeführt:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR	Fläche m ²	Preis je m ²
1	01/2023	214.000	19.496	11
2	10/2023	125.000	2.689	46
3	10/2023	169.000	1.997	85
4	05/2024	25.000	697	36
5	06/2025	50.000	1.256	40
6	07/2025	40.000	1.000	40
7	09/2025	58.000	1.004	58

5.5 Preisentwicklung

Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren und mittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten.

Die Preise für nicht bebaubare Grundstücke, die weder land- oder forstwirtschaftlich noch baulich nutzbar sind, nehmen nur eingeschränkt an den allgemeinen konjunkturellen Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt teil.

Statistische Auswertungen zu diesem Marktsegment mit geringen Verkaufszahlen liegen nicht vor.

Für die Bewertung ist es daher sachgerecht, die zeitnah in den letzten zwei Jahren stattgefundenen Verkäufe nicht weiter konjunkturell anzupassen.

5.6 Kaufpreisauswertung

Alle Vergleichsgrundstücke sind dem Verfasser hinsichtlich ihrer individuellen Eigenschaften genau bekannt. Sie wurden durch den Verfasser persönlich am 02.02.2026 anonym besichtigt.

Vergleichsfall 1

Das 2023 veräußerte Grundstück liegt etwas außerhalb des südwestlichen Stadtrands von Freising im Außenbereich.

Das Grundstück ist schmal und langgestreckt, es handelt sich um eine Naturschutzfläche im Landschaftsschutzgebiet. Das Grundstück wird von einem Weg durchschnitten und liegt weitgehend innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt, untergeordnet hat die Fläche Bewuchs (Bäume, Sträucher).

Die Fläche ist mit rund 19.500 m² deutlich größer als die Bewertungsfläche.

Vergleichsfall 2

Das 2023 veräußerte Grundstück liegt am südlichen Stadtrand von Freising im Umfeld von Grünland und vereinzelt bebauten mit Splittersiedlungscharakter.

Das Grundstück ist schmal und langgestreckt, es handelt sich um eine Fläche im Landschaftsschutzgebiet. Das Grundstück liegt weitgehend innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Derzeit wird die Fläche als Freizeitgrundstück (Garten) mit altem Baumbestand genutzt, laut Flächennutzungsplan handelt es sich um eine private Grünfläche mit Überlagerung „Dauerkleingarten“.

Die Fläche ist mit rund 2.700 m² kleiner als die Bewertungsfläche.

Vergleichsfall 3

Das 2023 veräußerte Grundstück liegt knapp 2 km außerhalb des westlichen Stadtrands von Freising, im Umfeld von Freizeitgrundstücken.

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, es handelt sich um eine Fläche im Landschaftsschutzgebiet.

Derzeit wird die Fläche als Freizeitgrundstück (Garten) genutzt, laut Flächennutzungsplan handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Fläche ist mit rund 2.000 m² kleiner als die Bewertungsfläche.

Vergleichsfall 4

Das 2024 veräußerte Grundstück liegt am östlichen Stadtrand in Nähe einer Splittersiedlung, im Umfeld von Grünland und Acker.

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und stark lärmbelastet. Derzeit wird die Fläche als Freizeitgrundstück (Garten) genutzt, laut Flächennutzungsplan handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Fläche ist mit rund 700 m² deutlich kleiner als die Bewertungsfläche.

Vergleichsfall 5

Das 2025 veräußerte Grundstück liegt am östlichen Stadtrand in Nähe einer Splittersiedlung, im Umfeld von Grünland, Acker und Forst.

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Derzeit wird die Fläche als Freizeitgrundstück (Garten) genutzt, laut Flächennutzungsplan handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit Überlagerung „Vorbehaltsfläche für Freizeiteinrichtungen“

Die Fläche ist mit rund 1.250 m² kleiner als die Bewertungsfläche.

Vergleichsfall 6

Das 2025 veräußerte Grundstück liegt knapp 2 km außerhalb des westlichen Stadtrands von Freising, im Umfeld von Freizeitgrundstücken.

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, es handelt sich um eine Fläche im Landschaftsschutzgebiet.

Derzeit wird die Fläche als Freizeitgrundstück (Garten) genutzt, laut Flächennutzungsplan handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Fläche ist mit rund 1.000 m² kleiner als die Bewertungsfläche.

Vergleichsfall 7

Das 2025 veräußerte Grundstück liegt knapp 2 km außerhalb des westlichen Stadtrands von Freising, im Umfeld von Freizeitgrundstücken.

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, es handelt sich um eine Fläche im Landschaftsschutzgebiet.

Derzeit wird die Fläche als Freizeitgrundstück (Garten) genutzt, laut Flächennutzungsplan handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Fläche ist mit rund 1.000 m² kleiner als die Bewertungsfläche.

weitere Kaufpreise

In der Kaufpreissammlung sind weitere Transaktionen aus den Jahren 2024 und 2025 von Flächen aus Landschaftsschutzgebieten bekannt. Die etwa 5.200 m² und 14.300 m² großen Grundstücke sind zu landwirtschaftlichen Zwecken verpachtet, wegen der moorigen Bodenqualität (teils auch Biotop) wurden Preise vereinbart, die

geringfügig unter dem Richtwert von Ackerland liegen. Die absoluten Kaufpreise von rund 72.000 und rund 197.000 EUR fügen sich in die Spanne der zitierten Kaufpreise ein.

Beurteilung der Kauffälle

Die als geeignet recherchierten Kauffälle beziehen sich alle auf unbebaute Grundstücke im Außenbereich bzw. Randbereich von Freising.

Die Nutzungen sind in etwa vergleichbar, es handelt sich immer um Grün- oder Gartenland, teils mit eher freizeitorientierter Nutzung, teils mit eher landwirtschaftlich orientierter Nutzung. Bauliche Nutzungen scheiden in allen Fällen aus.

Derartige Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt gehandelt, häufig jedoch innerhalb eines örtlich begrenzten Personenkreises. Eine Vermarktung über überregionale Immobilienportale mit professionellen Akteuren ist untypisch.

Zusammenfassend ist zu berücksichtigen:

- die Spanne der Kaufpreise liegt zwischen 25.000 und etwa 200.000 EUR
- die Preise je m² liegen in einer Spanne von etwas unter dem Richtwert von Ackerland bis etwa zum 5fachen von Ackerland
- Freizeitgrundstücke (private Gärten) sind mit max. 2.700 m² kleiner als die Bewertungsfläche
- auch die ausgewählten Vergleichsgrundstücke liegen in Teilen innerhab von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Biotopen und Überschwemmungsgebieten
- relevant sind absolute Kaufpreise für ein derartiges Grundstück als Gesamtheit, weil Käufer solche Grundstücke zur Ausübung ihrer individuellen Nutzvorstellungen und nicht zur Erzielung von Renditen erwerben
- die Größenordnung der Kaufpreise ist durch die Bezahlung mit Eigenkapital geprägt, Bankfinanzierungen für derartige nicht baulich nutzbare Grundstücke sind unrealistisch

Ergebnis der Kaufpreisauswertung

Zahl und Art der Vergleichspreise eignen sich für eine aussagekräftige Ableitung (direkter Preisvergleich).

Auch im Wege eines etwaigen interqualitativen und intertemporalen Abgleichs gleichnamig gemachte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken weichen in einem gewissen Umfang immer noch voneinander ab, ohne dass diese Streuung der Kaufpreise auf bestimmte Umstände zurückgeführt werden kann. Hierfür sind vielmehr Zufälligkeiten verantwortlich, die für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr durchaus kennzeichnend sind. Denn in einem freien Grundstücksmarkt spielen regelmäßig auch Zufälligkeiten z.B. in Bezug auf subjektive Anschauungen der Vertragsparteien und ihr Verhandlungsgeschick eine Rolle, selbst wenn ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zum Tragen gekommen sind.

Aggregation der Vergleichspreise

Die herangezogenen Kaufpreise sind deshalb in geeigneter Weise zusammenzufassen, um daraus den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis des Grundstücks und damit den Vergleichs- und

Verkehrswert abzuleiten. Dabei müssen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unterstellt werden, wenn ein Vergleichspreis von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweicht. Um dies festzustellen, werden statistische Methoden angewendet. Die Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern gehen bei alledem mit der Ableitung des Verkehrswertes durch Aggregation der Vergleichspreise einher.

Wegen der insgesamt geringen Fallzahl ist eine mathematisch genaue Auswertung der Kaufpreise nicht marktgerecht. Die Wertbestimmung erfolgt daher unter sachverständiger Abwägung der Kaufpreise von Freizeit-, Garten- und Grünlandgrundstücken als Grundstückseinheit, bei Orientierung im mittleren Preissegment der absoluten Kaufpreise.

Unter Beachtung der Preisspanne der bekannten Kauffälle sowie der beschriebenen Lage- und sonstigen Eigenschaften erscheint nach sachverständigem Ermessen für das nicht bebaubare, mit 10.598 m² große Grundstück in Freising-Vötting ein

Bodenwert von 100.000 EUR

angemessen.

5.7 Bodenwert

Der Bodenwert als vorläufiger Verfahrenswert wurde ermittelt mit:

100.000 EUR.

Dies entspricht rund 9,50 EUR/m² als Mittelwert für die gesamte Fläche.

6. Verkehrswert

6.1 Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand ist ein unbebautes Grundstück in Freising (Stadtteil Vötting). Es ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und kann laut Angabe der Stadt Freising baulich nicht genutzt werden.

Auf der Grundlage von Vergleichsfällen wurde ein vorläufiger Bodenwert von 100.000 EUR ermittelt.

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Im angewendeten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 ImmoWertV
2. die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV

allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in der Bodenwertermittlung einschließlich Erläuterungen zur Marktentwicklung berücksichtigt worden. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 (2) ist daher nicht erforderlich.

allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 Abs. 2 Satz 2 sind die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind keine Merkmale erkennbar, die separat zu berücksichtigen wären.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert nach Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie Rundung, ergänzende Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen.

vorläufiger Bodenwert	100.000 EUR
Marktanpassung	nicht erforderlich
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>nicht erforderlich</u>
Verkehrswert	100.000 EUR

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der lastenfreie Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für das unbebaute Flurstück 730 der Gemarkung Vötting, Giggenhauser Straße 21 in 85354 Freising zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 zu

100.000 EUR

in Worten: Einhunderttausend EUR.

Im Verkehrswert ist der Wertanteil aufstehenden Bewuchses und sonstiger Anlagen pauschal enthalten.

Plausibilisierung

Der Verkehrswert von rd. 9,50 EUR/m² liegt bei rd. 60 % des Richtwerts für Ackerland und drückt angemessen die fehlende Bebaubarkeit, aber auch die sonstigen Nachteile wie zu beachtender Natur- und Landschaftsschutz sowie die großflächige Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet aus, was lediglich untergeordnete Nutzungen zulässt.

Bezieht man den ermittelten Grundstückswert rein theoretisch nur auf den überwiegend nicht im Überschwemmungsgebiet liegenden, nördlichen Grundstücksteil (angenommen rund 2.000 m²), so ergeben sich dafür 50 EUR/m² als Bodenwert, was sich als gut Dreifache des Ackerlandrichtwerts plausibel in die m²-Preise von Freizeitgrundstücken einfügt.

Es ist rein spekulativ, ob in langfristiger Hinsicht eine politische und städtebauliche Neubetrachtung eine bauliche Nutzung ermöglicht, zumindest in Teilbereichen und in einer an die besonderen Bodenverhältnisse angepassten Bauweise.

7. Verfasser

Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG
Kattowitzer Straße 12
84028 Landshut

Landshut den 05.02.2026

Verfasser

Kilian Königsberger



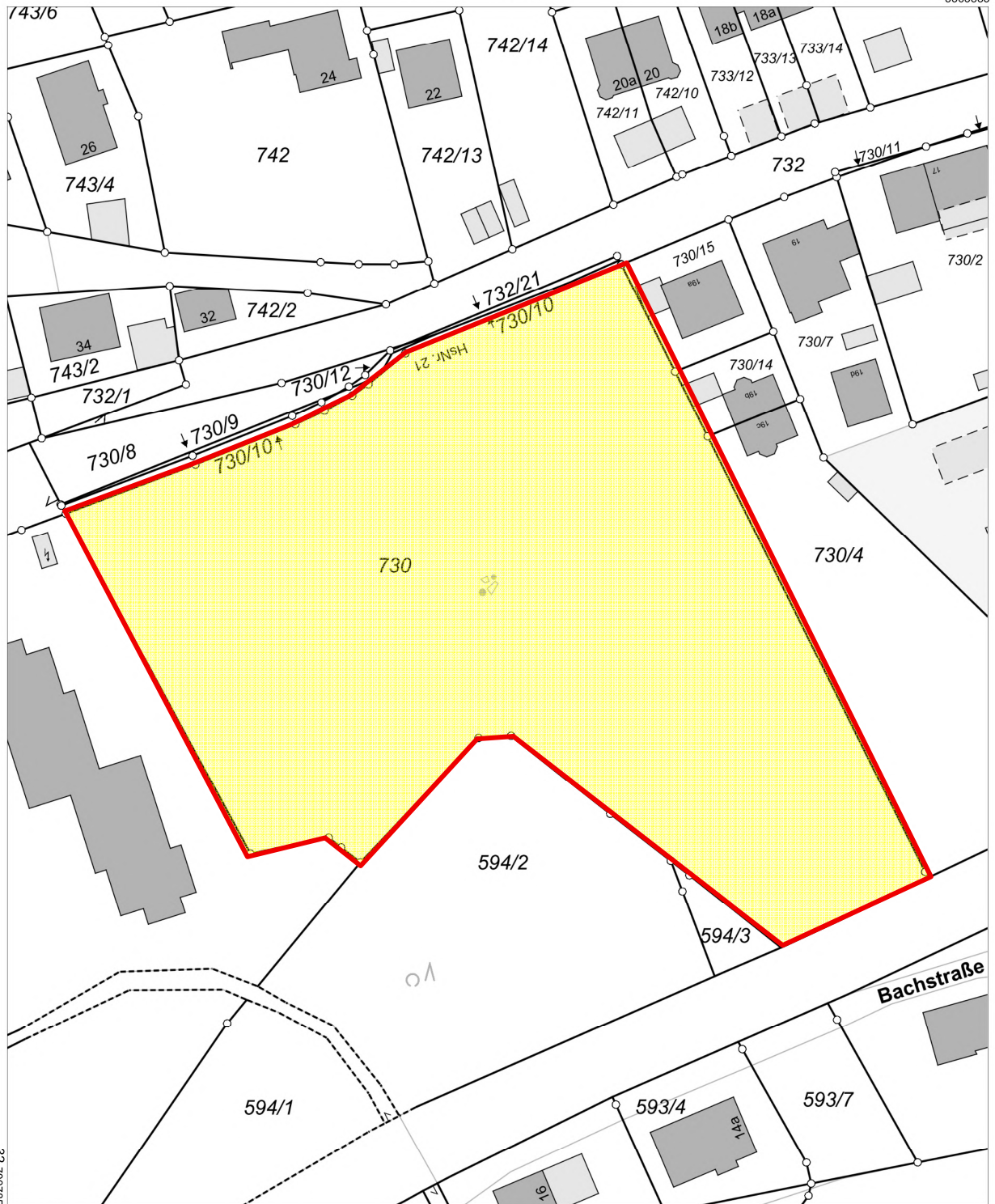
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freising**
Domberg 20
85354 Freising

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 20.11.2025

Flurstück: 730
Gemarkung: Vötting

Gemeinde: Freising
Landkreis: Freising
Bezirk: Oberbayern



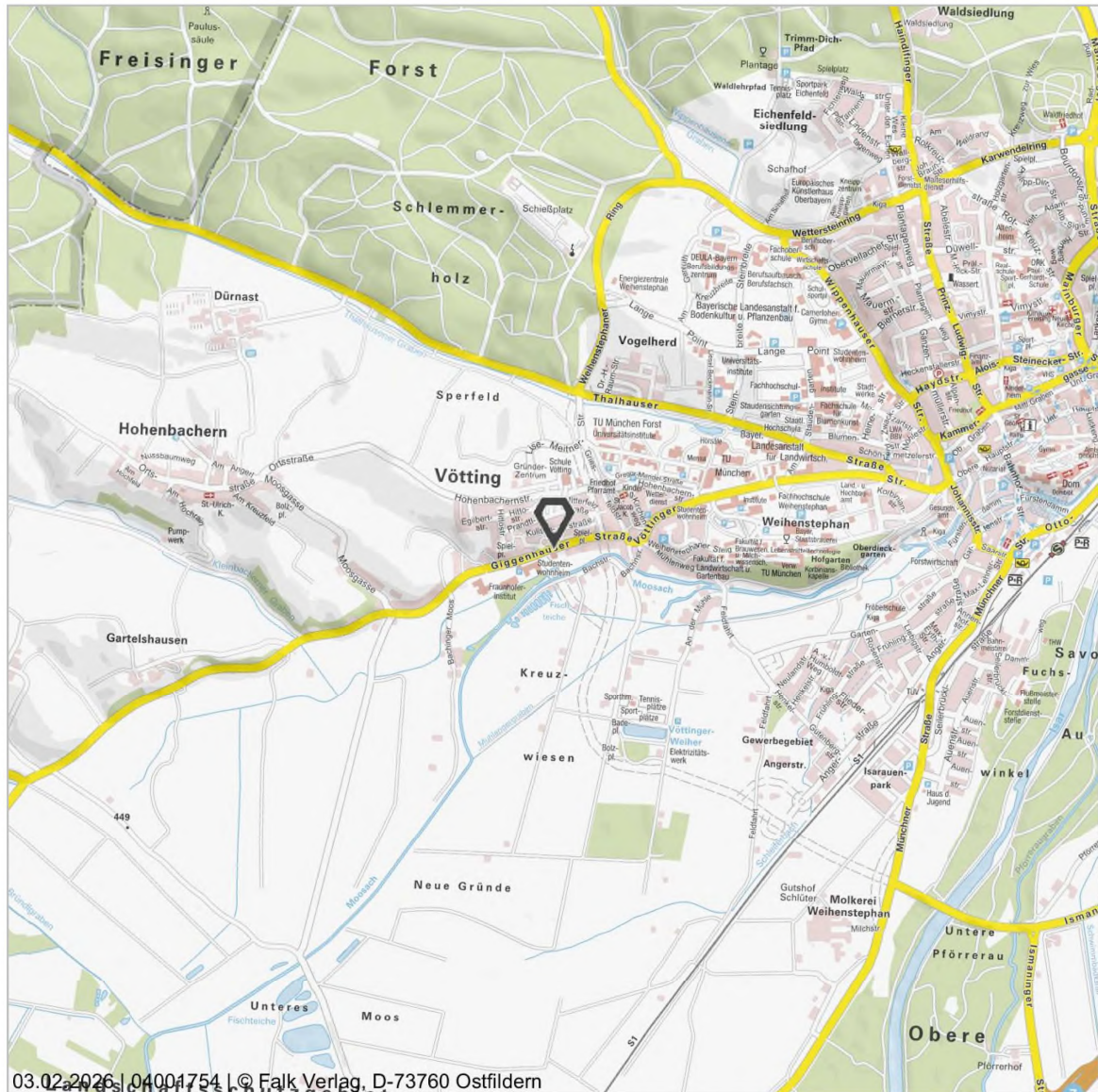


Regionalkarte MairDumont

85354 Freising , Oberbay, Gighenauer Str. 21



Geoport



03.02.2026 | 04001754 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:30.000
Ausdehnung: 5.100 m x 5.100 m



0

3.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 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 Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04001754 vom 03.02.2026 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



Fotodokumentation

**Giggenhauser Straße, Blick stadtauswärts,
Bewertungsgrundstück links**



Grundstück an der Straße



Grundstück an der Straße





Blick stadteinwärts, Grundstück rechts



Studentenwohnheim westlich angrenzend



gegenüberliegende Bebauung





**Blick von Süden auf das
Bewertungsgrundstück**



**Blick von Süden auf das
Bewertungsgrundstück**

