

**Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
HERMANN FENIS**

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

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

Amtsgericht Landshut - Abteilung für ZVG - AZ: 2 K 14/24

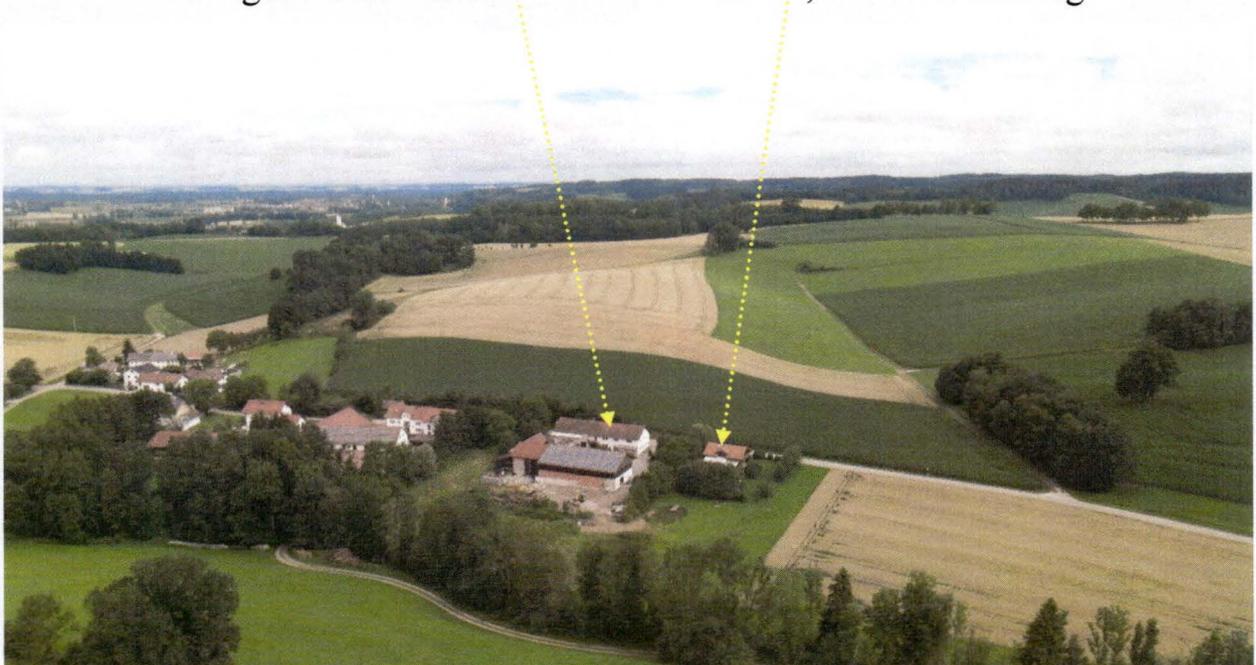
GUTACHTEN
über den Verkehrswert von

Flurstück Nr. 1279, Gemarkung Maria Thalheim (Erding)



1,5 Hektar Wohn-/Gewerbehof an der Ostseite von Bachham; Wasserfront
am Bachhamer Bach in Seitental-/Weilerrandlage zum Strogental/Fraunberg

Navigation: Bachham 1 bzw. Bachham 1a, 85447 Fraunberg



Verkehrswert: 4.300.000 €

Gutachten-/Bewertungsstichtag: 01.02.2025



Blick in Richtung Nordwesten vom oberen Bachlauf im Süden-Osten über die am Ostrand liegende Hofstelle, mit Fraunberg / Fraunberger Kirchturm links oben im Bild; Entfernung Fraunberg Mitte \approx 1,5 Fahrkilometer





Blick vom Bethelberg (Bethelberger Feld) / Südhang über die Hofstelle in Richtung Süden/München/Alpen

Blick über den Hof in Richtung Osten → Kleinthalheim, Maria Thalheim





Gutachten

über den Verkehrswert (§ 194 Baugesetzbuch)

von 1,5018 Hektar (15.018 Quadratmeter) Wohn- und Gewerbehof

im Mischgebiet Bachham

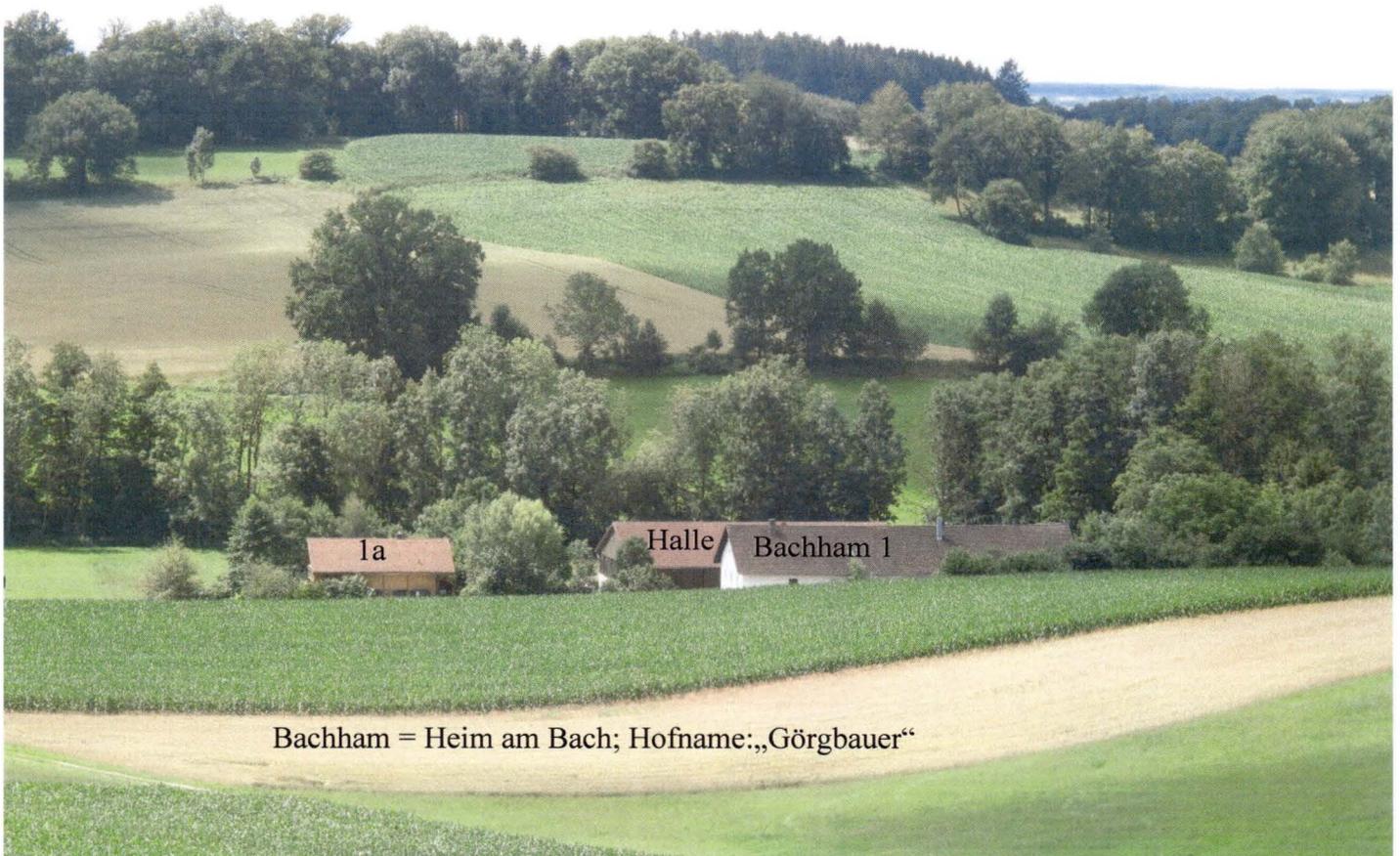
im Seitental zur Strogen der Altgemeinde Maria Thalheim;

Amtsgericht Erding

Grundbuch von Maria Thalheim

Flurstück Nr. 1279

Für das **Flurstück Nr. 1279** der Gemarkung Maria Thalheim, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag, am 01.02.2025 ein unbelasteter **Marktwert von 4.300.000 €**.



Bachham = Heim am Bach; Hofname: „Görgbauer“

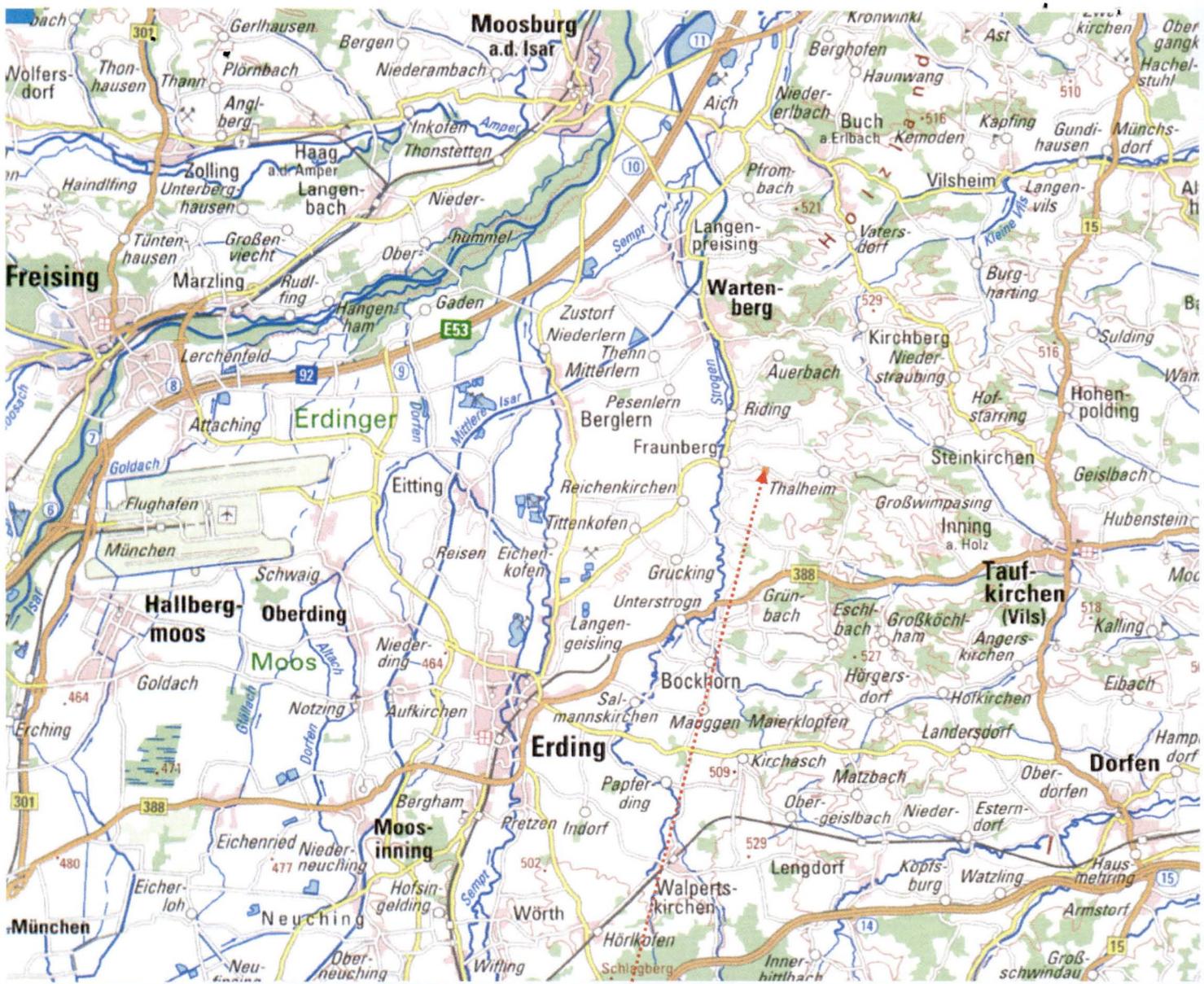


Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag
Amtsgericht Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen: 2 K 14/24
zugrunde liegt.



1. Kurzbeschreibung

Objekt:	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]	Wert [€]
	1279	Bachham 1, 1a, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	15.018	4.300.000
Verkehrswert:	4.300.000 € (in Worten: vier Millionen dreihunderttausend Euro) Gutachten- und Bewertungsstichtag: 01.02.2025 (Besichtigung: 14.12.2024)			
Lage:	Planungsregion München, nordöstlicher Landkreis Erding, Gemeinde Fraunberg, Gemarkung Maria Thalheim, Ortsteil Bachham; Hügelland.			
Navigation:	Bachham 1, 85447 Fraunberg			
Beschrieb:	Wohn- und Gewerbehof in Weiler-/Dorfrand- und Wasserfrontlage Bachhamer Bach (=Südflanke); ≈ quadratisches Grundstück (ca. 120 m x 120m) in voller Erschließungslage (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Glasfaser, Gas). Ruhige Nahezu-Alleinlage, Geringst-Verkehrsaufkommen per Dorfstr./Nords.			
Zustand:	unterhalten; ehemalige ldw. Hofstelle in Nutzung als Pension, Bauhof (GaLa-Bau), Kfz-Einsteller, sonstige Pächter von Zwischenlagerflächen; neuwertiges Einfamilien-Wohnhaus, freistehend mit aufwendigen Außenanlagen.			
Nutzflächen:	1.252 m ² Wohn-/Nutzfläche			
Altlasten:	nicht bekannt			
Immissionen:	ortsübliche der Land- und Forstwirtschaft; keine Schweinezuchtanlagen.			
BauGB/BayBO:	Dorflage (mit Bebauungsplan) und Außenbereich Bachham Ost.			
Gewerbebetrieb:	Arbeiter-Pension; Garten- & Landschaftsbau / Bauhof.			
Kartografie:	durchgängig im Gutachten; ↓ Bezugslage (siehe Rotpfeile /Rotmarkierung)			





Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung	6
2. Auftrag und Unterlagen	10
3. Beschreibung	14
3.1 Grundbuch	15
3.1.1 Bestand:	15
3.1.2 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:	15
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen	16
3.2.1 Großraumlage	16
3.2.2 Ortslage	17
3.2.3 Leitplanungen	22
3.3 Örtliche und räumliche Situation	36
3.3.1 Makrolage	36
3.3.2 Mikrolage	36
3.3.3 Klima	38
3.4 Grund & Boden	39
3.4.1 Grund	39
3.4.2 Boden	40
3.4.3 Eckdaten	44
3.5 Bebauung	47
3.5.1 Wohnwirtschaftshaus Bachham 1	49
3.5.2 Einfamilienwohnhaus Bachham 1a	54
3.5.3 Beton-Tiefbecken	59
3.5.4 Maschinhalle, Mehrzweckhalle	61
3.5.5 Unterstand	66
3.5.6 Kleinstellungen, Riegelbau West	68
3.5.7 Eckdaten	72
3.6 Gesamteindruck – Beurteilung	76
3.6.1 Beurteilung Grundstück	77
3.6.2 Segmentierung, Quantifizierung	79
3.6.3 Beurteilung Gebäudebereiche	84
4. Wertermittlung	86
4.1 Methodik	86
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen	86
4.1.2 Anmerkungen zur Bodenwertermittlung	87
4.2 Vergleichswertermittlung Boden	92
4.2.1 Wertermittlung Westflanke	92
4.2.2 Wertansatz Mitte	93
4.2.3 Wertansatz Ost	94
4.3 Vergleichswert Grund & Boden	95



4.4	Ertragswert.....	96
4.5	Sachwertverfahren	100
4.5.1	<i>Normalherstellungskosten.....</i>	<i>100</i>
4.6	Sachwertermittlung.....	101
4.6.1	<i>Vorläufige Sachwerte der baulichen + nichtbaulichen Anlagen.....</i>	<i>101</i>
4.6.2	<i>Freilegungskosten</i>	<i>104</i>
4.6.3	<i>Summe der baulichen und nichtbaulichen Anlagen.....</i>	<i>104</i>
4.7	Sachwert, Summe der Einzelwerte	105
4.7.1	<i>Sondermerkmale.....</i>	<i>105</i>
4.7.2	<i>Sachwertfaktor</i>	<i>106</i>
4.7.3	<i>Zerschlagungswert</i>	<i>107</i>
4.8	Verkehrswert.....	108
4.8.1	<i>Plausibilität.....</i>	<i>109</i>
5.	Schlusswort	110

Anlagen

Anlage 1:	Plankopien Bachham 1	I
Anlage 2:	Plankopien Bachham 1a	VII
Anlage 3:	Plankopie Güllebecken.....	XIV
Anlage 4:	Pläne Mehrzweckhallen	XV
Anlage 5:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	XIX

Dieses Gutachten besteht aus 138 Seiten einschließlich Anlagen



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren <u>2 K 14/24</u> – 23.05.2024
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 1279, Gemarkung Maria Thalheim (Erding)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Erding, Abdruck aus dem Grundbuch von Maria Thalheim, Blatt 1351; vom 11.03.2024• Richtwerte aus den Kaufpreissammlungen beim Landratsamt Erding• Kaufwert-Listen für Bauland und ldw. Grundstücke;• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Bildstand: 31.07.2020)• Regionalplan• Flächennutzungsplan• Bebauungsplan• Standortkundliche Bodenkarten• Bodenschätzungskarten
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• www.statistik.bayern.de• www.fraunberg.de• geoportal.bayern.de• Landratsamt Erding + Gemeinde Fraunberg• AELF Erding• Regionaler Planungsverband• Oberer Gutachterausschuss Bayern• Landesamt für Umwelt
Abschluss der Recherchen:	01.02.2025



- Objektbesichtigung:** Die Innen-Besichtigung des Areals wurde abgelehnt; Auf Basis einer Nachbegehung des Umfeldes, am 14.12.2024, kann die Begehung im vorangehenden Verfahren (am 15.07.2021 mit Nachbesichtigung am 26.07.21) als Qualitätszeit angenommen werden.
- durch:** den Sachverständigen
- Teilnehmer:** der Eigentümer (am 26.07.21)
- Umfang:** Das Flurstück wurde per Luftaufnahmen erfasst.
- Wertermittlungstichtag:** 01.02.2025 (Gutachten- und Bewertungstichtag)

(Aktualisierung des Gutachtens vom 01.11.2021 im Verfahren 3 K 89/20)
- Hinweise:** Das Altlastenkataster (ABuDIS) wurde abgefragt. Die untere Aufsichtsbehörde wurde befragt. Es ergab keine Hinweise. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung für das Flurstück kein Altlastenverdacht besteht. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit des Grund und Bodens erstellt.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen und nichtbaulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, sowie der Ortsbesichtigung.



Hinweise ff:

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt, soweit nicht andere Erkenntnisse beschrieben sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind.

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

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

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

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



Hinweise ff:

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

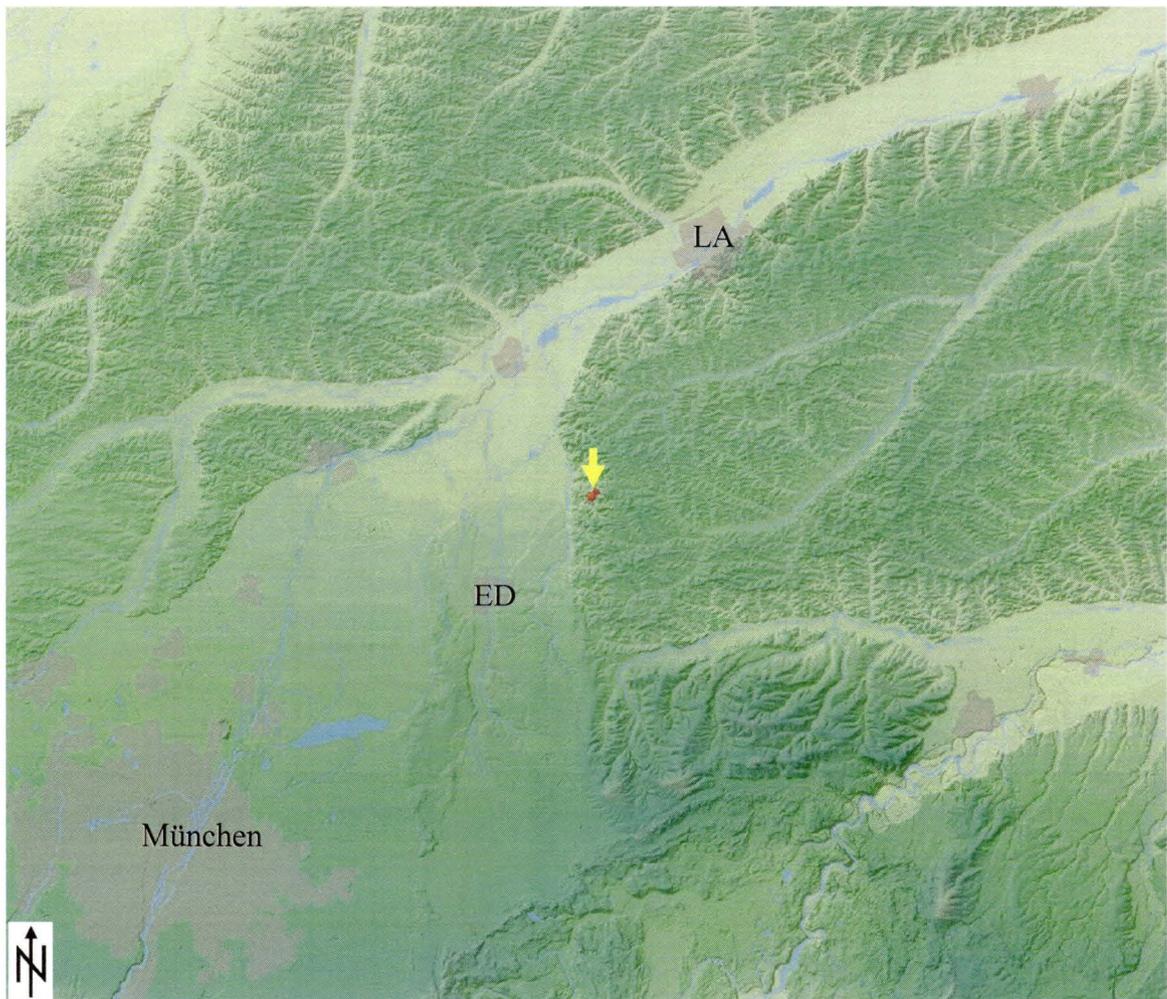
Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Landshut (Abteilung für Zwangsversteigerungssachen), und der genannten Zweckbestimmung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



3. Beschreibung

1,5018 Hektar (15.018 m²) anteilig im baurechtlichen Mischgebiet von Bachham gelegen; Bachham ist Ortsteil der Gemeinde Fraunberg im nordwestlichen Landkreis Erding. Das Flurstück ist anteiliger Bestandteil eines rechtskräftigen, qualifizierten Bebaungsplan für Bachham mit einem Baufenster von ca. 2.500m², quali. Grundflächenzahl von 0,4 (1.000 m² GR) und einer Geschossflächenzahl von 0,6 (1.500 m² GF).



Objektlage nordöstlich von Erding im beginnenden Unterbayerischen Hügelland, geringes Hügelland (443 – 448 m ü.NN. im Objektbereich) zwischen Erdinger Moos mit Strogen als Drainage/Grenzfluss am Westfuß und ED-Holzland; unmittelbare Wasser-Frontlage auf der Südseite des Grundstücks von ca. 120 laufenden Metern *Bachhamer Bach* ([rangfreies Gewässer] als Zuträger zur Strogen [II. Ordg.] und folglich zur Isar [I]).



3.1 Grundbuch

3.1.1 Bestand:

gem. Grundbuchabdruck vom 11.03.2024		Amtsgericht: Erding	
Grundbuch von:		Maria Thalheim	Blatt: 1351
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
1	1279	Bachham 1, 1a, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	15.018

3.1.2 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

- a) Wohnungsbesetzungsrecht (Austragshausdienstbarkeit) auf Bachham 1a
- b) Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 06.03.2024

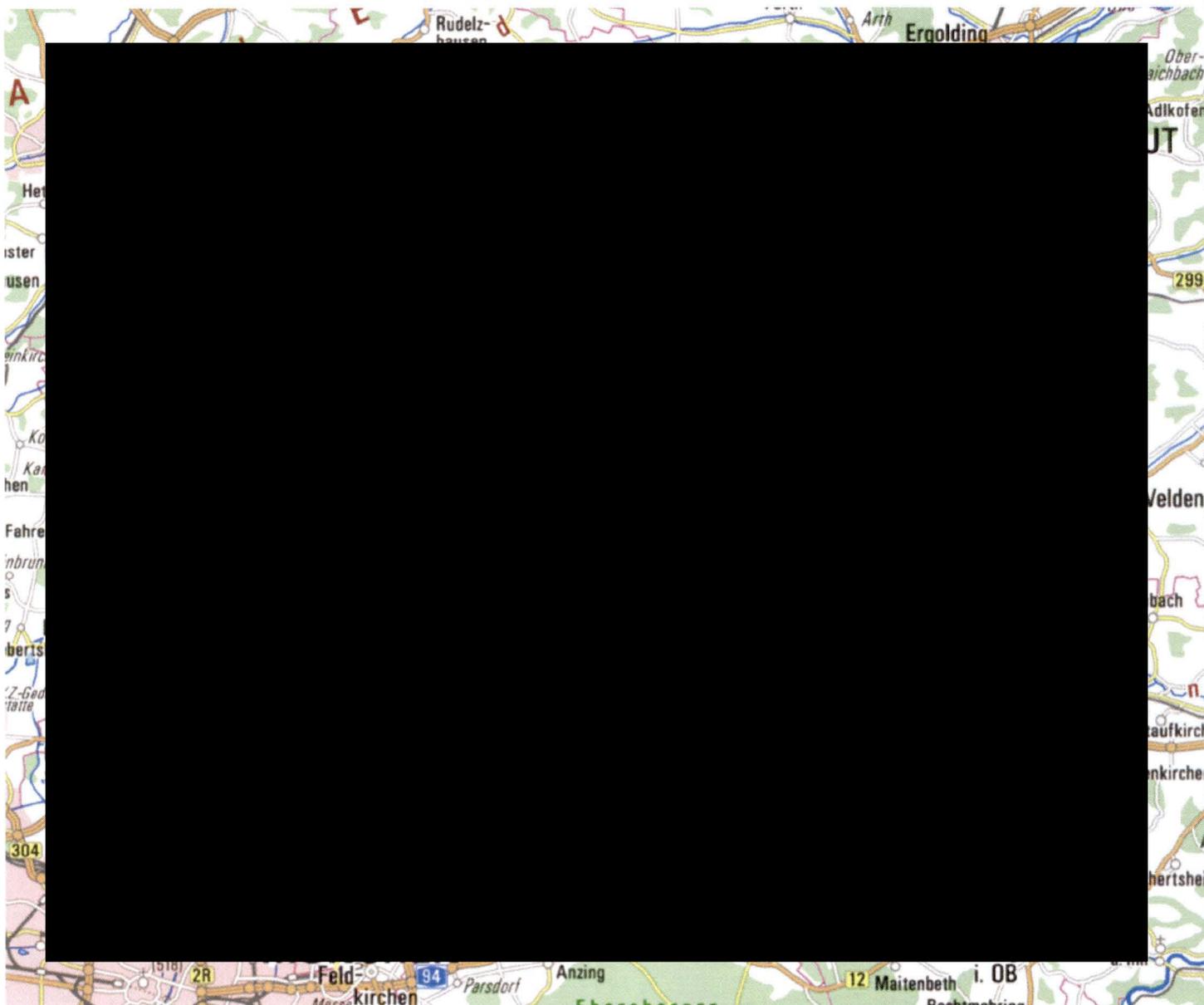
3.1.2.1 Anmerkung

- a) Ein eventueller Werteinfluss der Dienstbarkeit wird im Anhang des Gutachtens geprüft.
- b) Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist gemäß Rechtsprechung ohne Wirkung auf einen zu ermittelnden Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks im Rahmen einer Veräußerung in einem Bieterverfahren.



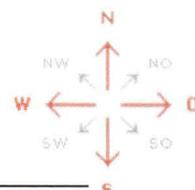
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Großraumlage



Objektlage im Hügel- und Quell-Land der Strogen, im Strogen-Seitental Bachham, am östlichen Hügelrand zum Erdinger Moos bzw. zur Erdinger Altmoräne, 1,5 km östlich der Hauptortschaft Fraunberg, 2 km westlich von Maria Thalheim (kath. Wallfahrt), Kreisstadt Erding – 10 km, Flughafen – 20 km, Landshut – 30 km, München – 50 km (Fahrkilometer).

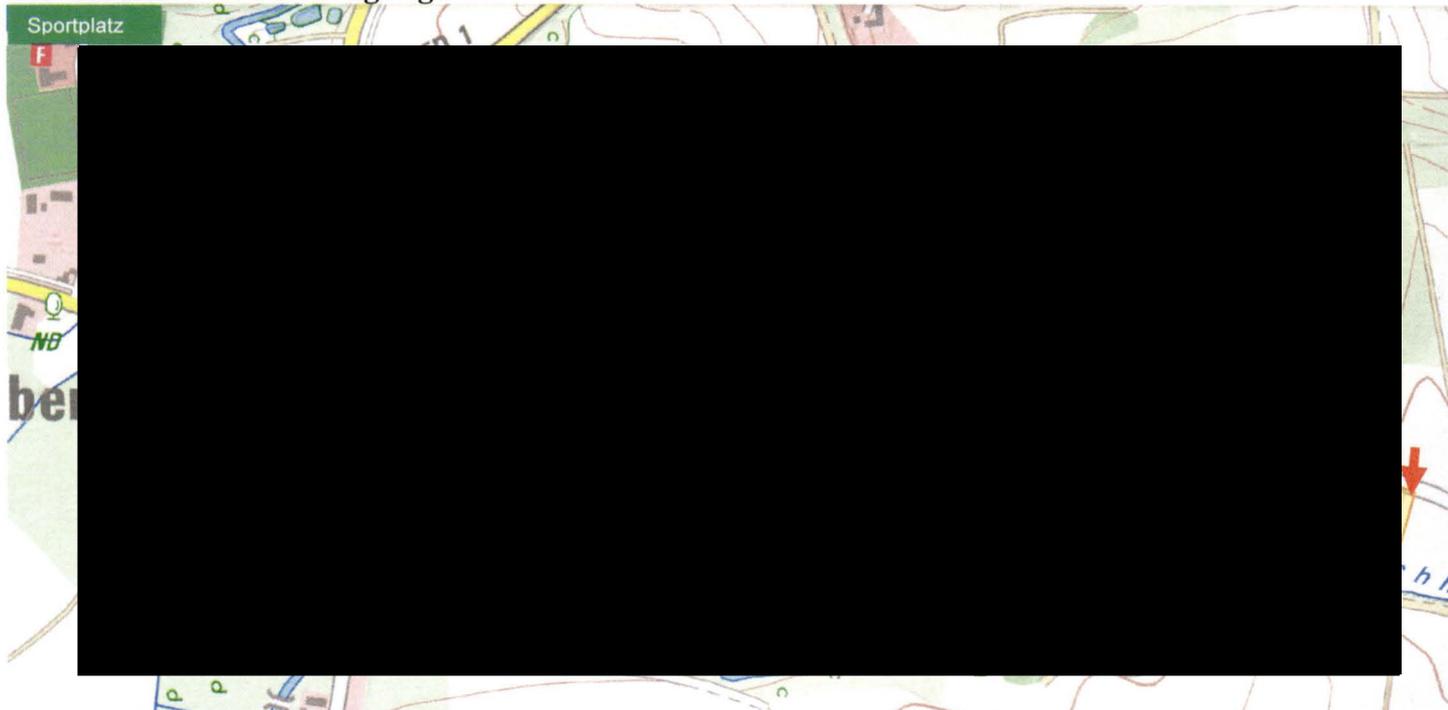
Luftlinie Flughafen: 13 Kilometer (Ost-Tangente Lohstraße / Schwaigerloh)





3.2.2 Ortslage

3.2.2.1 Erschließungslage



Weiler-Randlage Bachham Ost (Rotpfeile), zwischen Bachhamer Straße (Nordflanke) und Bachhamer Bach (Südflanke des Flurstücks)

- a) Lage an der Südseite der innerkommunalen Verbindungsstraße Bachhamer Straße (Fraunberg ↔ Kleinthalheim/Maria Thalheim) mit vier Zufahrten (entlang der Bachhamer Straße); ca. 124 laufende Meter öffentliche Erschließungsfront (inkl. Gehsteig) als voll erschlossene Nordflanke des Grundstücks mit Wasser, Abwasser, Strom, TK per Kupfer- & Glasfaserkabel, Erdgas; alle Räumdienste (exkl. Gehsteig).
- b) Zusätzliche Erschließungslage an der Ostflanke der kommunalen land- und forstwirtschaftlichen Feldfahrt mit Erschließungsoptionen entlang der gesamten Flurstück-Westseite; ca. 120 laufende Meter (bis zur Betonbrücke/Überfahrt Bachhamer Bach); davon sind die ersten, die nördlichen 45 lfd. Meter öffentlich gewidmet und die nachliegende Fahrt ist eine ausschließliche für Fahrzeuge der Land- und Forstwirtschaft (inklusive Fußgänger, Fahrradfahrer, Reiter etc.);
- c) Innere Feldfahrt/Grasweg auf der Flurstück's Ostflanke \approx 127 lfm;



3.2.2.2 Planlage



Annähernd symmetrisches, nach Süden ausgerichtetes und nach Osten offenes, an der Ackerflur von Bachham/Fraunberg liegendes Grundstück, mit einer Hauptstraßen- und Acker-Hügelfront (Nordseite), einer ldw. Wegefront (Westseite), einer besäumten Wasserfront (Südseite) und einer weiten Ackerfront in Richtung Osten / Thalheim;



3.2.2.3 Topografie



Tallage zwischen Süd-Nord-Hügellandstufen mit Absätzen von jeweils 450 m ü.NN; im Objekt, mit einer nordseitigen Erschließungskante auf 448 m und einem südseitigen Gewässergrabenbruch von 443 m ü.NN, birgt das in etwa quadratische Grundstück ein mittleres Gesamtgefälle von rd. 4 % oder ca. 2° → Süden



Objekt-/Geländerelief im Thalheimer Quelland mit pi-förmigen Hügeln nordseitig und oysterförmigen Gewannen südlich des Bachhamer Gewässers als Zusammenfluss der Thalheimer und Stürzelhamer Bäche.



3.2.2.4 Verkehrslage



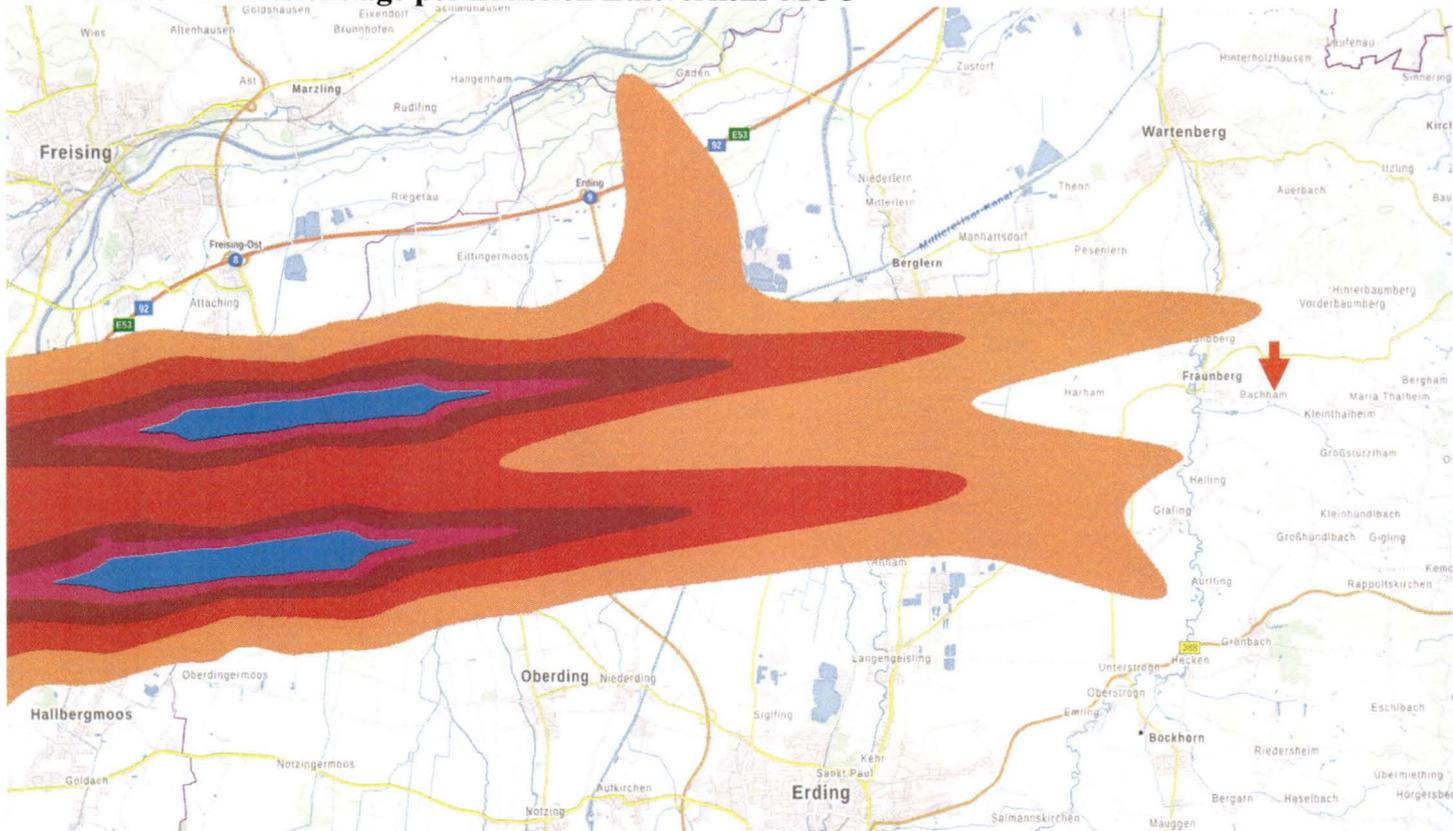
Bachham Ortsrand Ost mit Blick auf Bachham 1a (vorne) und nachliegend Haupthaus Nr. 1 inkl. Gehsteig und Straßenrinne (Vollausbau der Erschließung). Das Ortsschild steht ca. 50 m vor der ersten Bebauung (Hs.Nr. 1a / Holzhaus)

DtV Bachheim; Durchlauf / 50er Zone   : Ø 95 Kraftfahrzeuge (63, 129, 105, 83;)

Die Gemeinde hat in seinem Straßenbereich 2020 und 2021 insgesamt vier Zählungen durchgeführt und im Objektbereich im Mittel ca. 95 Kraftfahrzeuge täglich erfasst. Unter der Annahme, dass sich das Verkehrsaufkommen mehrheitlich auf 12 Tagesstunden verteilt, errechnet sich am Bewertungsbereich ein Mittelwert von ca. 8 Fahrzeugen/Stunde, inklusive Eigenverkehr des Bewertungsobjekts, womit der Verkehr in Bachham in der Hauptsache als Bachhamer Anliegerverkehr von 141 Einwohnern anzunehmen ist.



3.2.2.5 Immissionslage per Emission Luftverkehr MUC



Bachham (Grünpfeil) am äußeren Randbereich zur Flugemissionszone / Nordbahn;
Darstellung der Gesamtbelastung mit ca. 55 – 60 dB (A) als geringster kartierter Beurteilungspegel;

Die im weiteren Umfeld (1,5 km Luftlinie) auf Bachham wirkende Schallimmission entstammt dem Geschehen auf der Nordbahn des Großflughafens. Die diesbezüglichen Emissionen sind, neben dem Gesamt-Flugverkehrsaufkommen, abhängig von der Wind-/Wetterlage und inwieweit von der Ostschleife her eingeflogen oder in Richtung Osten ausgeflogen wird.

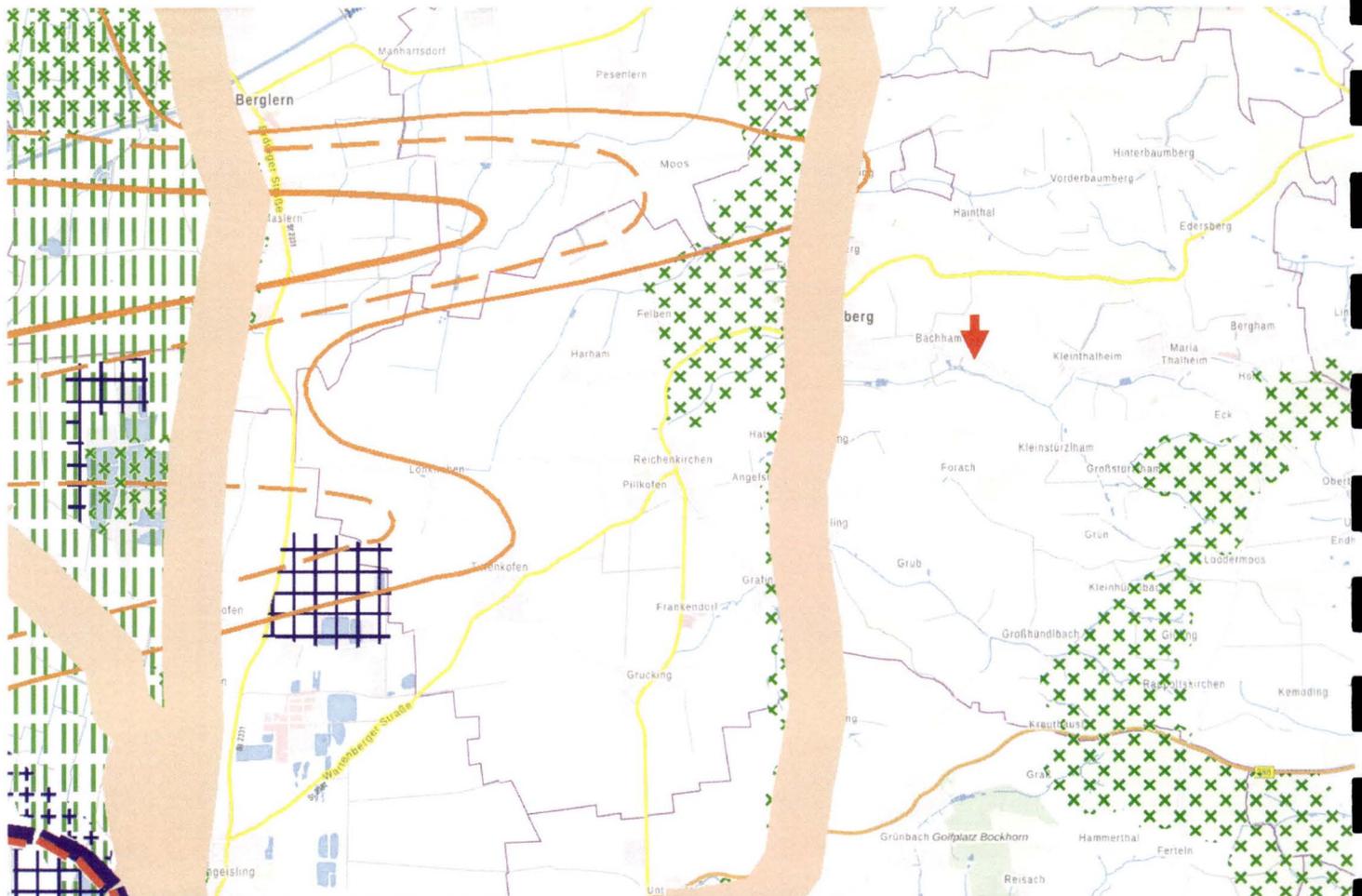
55 dB(A) können gemäß Richtwert-Tabellen u.a. mit einer durchschnittlichen Radio-Zimmerlautstärke verglichen werden. Nachts sind in ca. 7 Kilometer Objekt-Entfernung bis 55 dB(A) als mittlere Pegelwerte (leiser Radio) dargestellt.

Das Objekt-Umfeld wurde mehrmals tagsüber besucht. Jedes Mal war nördlicher Einflugverkehr (aus Osten), aber keinerlei Aus-/Überflug aus Richtung Westen/Flughafen. Die Einwirkung des Flugverkehrs erscheint skaliert als „geringfügig“ bzw. als „vernachlässigbarer Werteinfluss“ und in den örtlichen Bodenrichtwerten enthalten.



3.2.3 Leitplanungen

3.2.3.1 Regionalplan, Raumstruktur



Unverplanter Objektbereich (Nordpfeil) abseits der Verkehrs-Trassen, abseits der Grünzüge, landschaftlichen Vorbehaltsgebiete und Biotopen-Korridore der Regionalplanung;

Das Objekt liegt abseits von Einschränkungen und Auflagen der Regional-/ Landesleitplanung im unzerschnittenen, verkehrarmen Raum der Gemarkung Maria Thalheim:

Planungs-, „Konflikte“: keine; keine Schutzgüter der Landesplanung, keine Schutzgebiete, keine Ökokontoflächen, keine ABSP¹-Punkte bzw. Flächen, keine Feldvogelkulisse, keine Wiesenbrüterkulisse, keine Förderkulisse Wolf; keine außerordentlichen Auflagen / Einschränkungen durch die Landesleitplanung.

¹ Arten- und Biotop-Schutzprogramme Bayern; siehe informelle Biotopkartierung



3.2.3.2 Biotopkartierung Bachhamer Bach



Informelle Biotopkartierung Bachhamer Bach: rosa Flächen-Einfärbungen

Die amtliche Kartierung² markiert exklusiv das südlich anliegende kommunale Flurstück des nachrangigen, ungelisteten Gewässers „Bachhamer Bach“ mit Begleitgehölz: *„Der Bachhamer Bach verfügt in diesem Abschnitt über einen naturnahen, gewundenen Verlauf mit variierendem Breitenprofil, schwankenden Fließgeschwindigkeiten (langsam bis mäßig rasch) und Substratvielfalt, die von Schluff, Schlamm, über Feinsand bis zu*

² Die Biotopkartierung ist eine Bestandsaufnahme und gibt einen Überblick über Lage, Verbreitung, Häufigkeit und Zustand der ökologisch wertvollen Lebensräume in Bayern nach einem bayernweit einheitlichen Standard. Die Kartierung und Bewertung der Biotope bilden wichtige Grundlagen für den Vollzug des Naturschutzgesetzes und für den Vertragsnaturschutz. Es ist weder die Aufgabe der Biotopkartierung noch besteht mit ihr die rechtliche Möglichkeit, Flächen unter Schutz zu stellen oder Grundstücksbesitzern bestimmte Bewirtschaftungsweisen vorzuschreiben. Sie ist eine Bestandsaufnahme und gibt Empfehlungen. Rechtliche Einschränkungen für Grundstücksbesitzer resultieren aus dem Bayerischen Naturschutzgesetz und Schutzgebietsverordnungen unabhängig von der Biotopkartierung. Koordiniert wird die landesweite Biotopkartierung vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz.

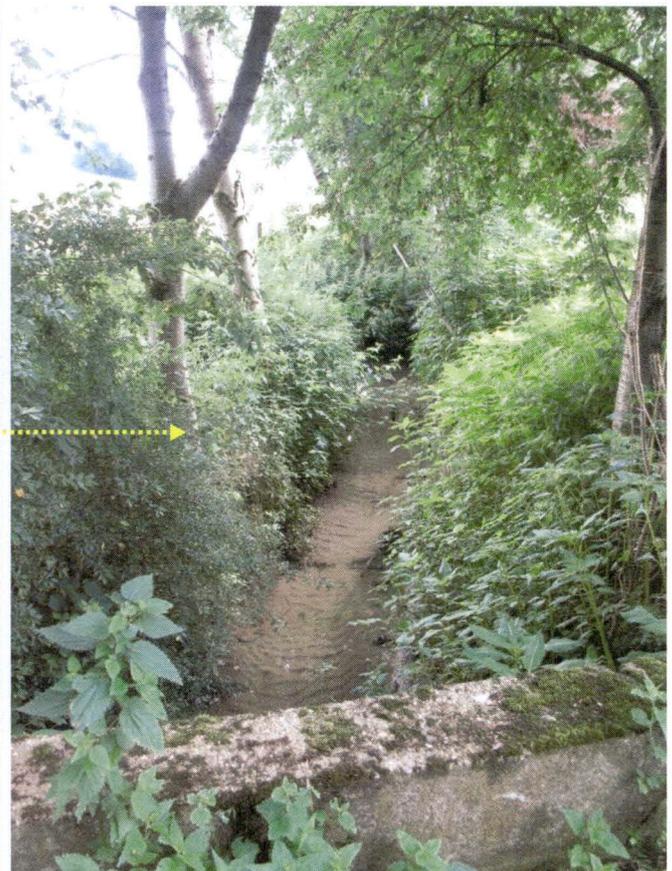


grobem Kies reicht. Strukturell bereichernd für den mäßig sauberen, vor vielen Jahrzehnten wohl einmal begradigten Bach wirken Uferabbrüche, offenes Wurzelwerk der begleitenden Bäume, das für Unterstände sorgt, und Kleinröhricht aus Bitterem Schaumkraut.“

Die Kartierung hat keine negative Wirkung auf die Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts: Auf dem Bewertungsobjekt lasten keine naturschutzrechtlichen Auflagen der nachliegenden Biotopkartierung. Das Objekt liegt zwischen zwei kartierten Biotopen: a) Bachlauf entlang seiner Südflanke; b) Ausläufer eines Feldrains gegenüber der nördl. Erschließungsfront der voll erschlossenen Gemeindestraße Bachham ↔ Thalheim



Südflanke des Flurstücks mit Begleitgehölz

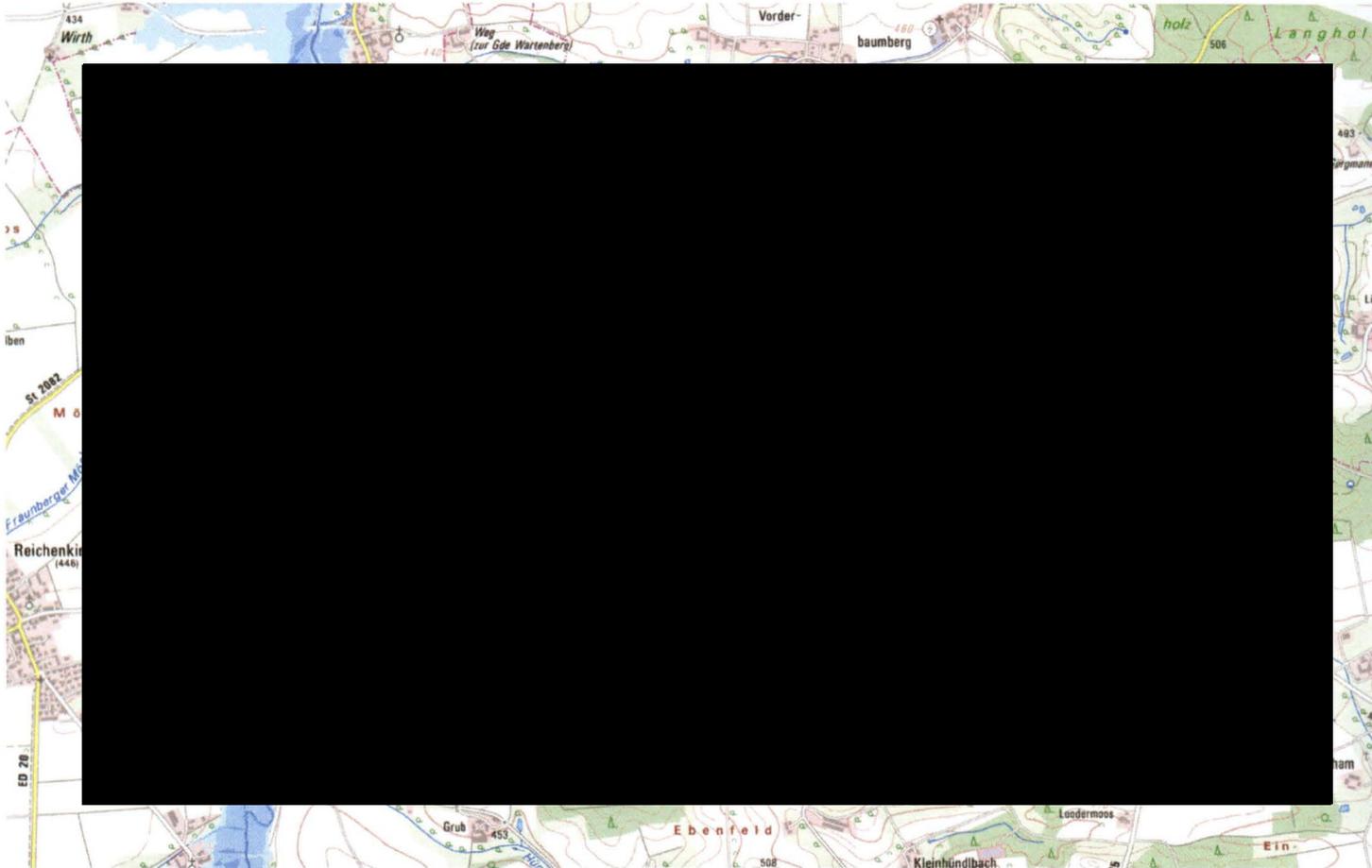


Südwestecke an der Betonbrücke der Feldfahrt

Die nachbarlichen Biotope sind informell erfasst (kartiert). Sie bergen für den Bewertungsbereich keine außerordentlichen Auflagen oder Einschränkungen.



3.2.3.3 Wassersensible Bereiche



Aktuelle Gewässer-Kartierung: Der Bewertungsbereich am Bachhamer Bach ist nicht oder nicht mehr als wasser-sensibler Bereich eingestuft. Wassersensible Bereiche: siehe Stroger-Lauf

Wassersensible Bereiche im 2 km entfernten, westlichen Delta am Fraunberg, der aufnehmenden Stroger, erscheinen im Mikrobereich Bachham ohne Wirkungseinfluss.

Eine übliche nachrichtliche Übernahme in die Landesleitplanung, einer wassersensiblen Leitlinie der lokalen Bauleitplanung im östlichen Auflauf des Bewertungsbereichs, erscheint nicht oder nicht mehr gegeben.

Keine Risikokulisse, keine historischen Hochwasserereignisse, kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, keine vorläufigen Festsetzungen, kein Brückenstatus, keine geschützten wassersensiblen Bereiche; keine bekannten Geo-Risiken.

Der Hof verfügt zudem über einen unkartierten Badeteich an der Südflanke / Hs.Nr. 1a.



3.2.3.4 Grundwasser

Oberes Grundwasser (-Stockwerk)

Die lokale Bauleitplanung nimmt einen Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m an.

Die amtliche Meßstelle Emmling (Hochterrasse) weist eine Grundwasser-Pegel-Spanne von 447 – 450 m bei einer Gelände-Oberkante von 458 m auf.

Die amtl. Meßstelle Glaslern (Niederterrasse) weist eine Grundwasserstand-Spanne von 436 – 437 m bei einer Gelände-Oberkante von 438 m auf.

Im Bewertungsbereich ist das Obere Grundwasser mit dem Pegel des Bachhamer Baches anzunehmen. Zum Bewertungszeitpunkt liegt dieser ca. 1 – 2 m unter der südlichen Gelände-Oberkante des Flurstücks der Bewertung (443 m abzgl. 0 – 2 m) \approx 442 – 441 m ü.NN.

Die Gebäude- und Baufensterbereiche des Grundstücks liegen auf 446 bis 448 m Gelände-Oberkante, so dass Unterkellerungen allenfalls durch undrainiertes, temporäres Hangwasser betroffen erscheinen, aber nicht dauerhaft im Wasser stehen, wobei aber Staunässe-Gefahr durch Auenlehm etc. nicht auszuschließen ist.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Auf Basis der kartierten bzw. planometrischen Wasser-Verhältnisse sowie der tatsächlichen Bebauung / Baugenehmigung für das im Osten alleine im Abhang eines wassersensiblen Bereichs stehende Wohnhaus werden bewertungstechnisch trockene Gebäude- und Freiflächen-Bereiche (im so kartierten Mischgebiet Dorf) angenommen.



3.2.3.5 Leitplanung, Flächennutzungsplan



Gebäude-/Freiflächenbereich der Hofstelle: ca. 7.500 m² Fläche gemischter Nutzung – Mischgebiet Dorf – (Schwarz punktierter Blauzug = wassersensibler Bereich; gelbe Groß-Schraffur: wertvolle Kulturlandschaft)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (von 1983) der Gemeinde Fraunberg weist die gesamte nördliche Hälfte des Flurstücks als Mischgebiet aus. Darin ist im östlichen Drittel, Gebäude- und Freiflächenbereich Bachham 1a (Austragshaus), wassersensibler Bereich aus Hangwasser-Ab-/Einfluß markiert; Bachham 1a steht inmitten der blauen Fahne.

Die Einzonung Mischgebiet erstreckt sich zusammenhängend über den gesamten Ortsteil. Der Ortsteil wird trotz der eigenen Flächenwidmung kommunal nicht als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB sondern als Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) geführt, der grundsätzlich von Bebauung frei zu halten wäre.

3.2.3.5.1 Bauliche Nutzbarkeit gemäß § 5 BauNVO (Δ 03.07.2023) / 1990:

Gemäß der tatsächlichen, kommunalen und bauaufsichtlich genehmigten Widmung als Dorfgebiet gelten für das gegebene Areal, entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, die Vorgaben des korrespondierenden § 5 Dorfgebiete (MD) /



BauNVO:³

(1) **1**Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. **2**Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

3.2.3.5.2 „Baurechtlicher Außenbereich“

Die planungshoheitliche Kommune Fraunberg sieht die Bachhamer Ortsteile, die nicht im BP Bachham enthalten sind, als nicht im Zusammenhang liegende und führt sie baur-

³ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176; Geltung ab 01.10.1977;



echtlich als Außenbereich in Anlehnung an den diesbezüglichen § 35 des Baugesetzbuches.

Im Außenbereich sind neben Betriebsbauvorhaben des Land-, Garten- und Forstbaus auch bauliche Vorhaben öffentlicher Versorger, Vorhaben die nur im Außenbereich ausgeführt werden können, Forschungs- und Entwicklungsvorhaben, Biogas-Erzeugeranlagen sowie Kern- und sonstige Strahlungsenergieanlagen zulässig.

§ 35 Abs. 2 BauGB:

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

3.2.3.5.3 Bayerische Bauordnung ab 01.01.2025

Zum Stichtag der Bewertung treten das Erste und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern in Kraft. Die beiden „Modernisierungsgesetze Bayern“ enthalten wesentliche Verfahrensvereinfachungen; insbesondere die Ausweitung der sog. Verfahrensfreiheit, das Anheben der Sonderbaugrenzen, leichtere bauliche Änderungsmöglichkeiten im Bestand, geringere Abstandsflächen und die herausragende Änderung des Verfahrensablaufs dahingehend, dass Bau-Anträge künftig immer und ausschließlich bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde, nämlich im Bauamt des Landratsamtes, einzureichen sind.

Die Beteiligung der Gemeinde erfolgt durch das Landratsamt und ebenso die Vollständigkeitsprüfung des Bau-Antrags binnen drei Wochen.

3.2.3.5.4 „Wassersensibler Bereich“; Gesetze: hilfsweise § 78 b WHG

(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:



1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
 2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
- (2) Weitergehende Rechtsvorschriften der Länder bleiben unberührt.

3.2.3.5.5 „Wassersensibler Bereich“; gemäß Landesamt für Umwelt

(Oberste Aufsichtsbehörde / LfU)

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.“

„In Gebieten mit Baurecht (z.B. Bebauungsplan) und in bebauten Gebieten wurden bis zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes 2005 grundsätzlich keine Überschwemmungsgebiete amtlich festgesetzt. Es ist deshalb möglich, dass Überschwemmungsgebiete mit dem Status "amtlich festgesetzt" an den Siedlungsgrenzen enden, obwohl die bebauten Flächen ganz oder teilweise in einem Überschwemmungsgebiet liegen.“



3.2.3.5.6 Bewertungsobjekt

Zum Bewertungszeitpunkt sind für das gesamte Bachhamer Tal keinerlei Konfliktbereiche dargestellt.

Die Lokalplanung von 1983 hat bis heute keinen Eingang in die Umweltkartierung für einen sensiblen Bereich auf der Ostflanke der Hofstelle gefunden.

2007, zwei Jahre nach der Novelle des WHG und folglich des BayWG wurde im fraglichen Bereich ein Wohnhaus-Neubau und 2016 eine Erweiterung des selbigen genehmigt.

Der Bereich Mischgebiet des Flurstücks ist nicht durch Überschwemmung gefährdet.

Der Alt-Gebäude- und Freiflächenbereich des Flurstücks wurde zudem in den Geltungsbereich eines „qualifizierten Bebauungsplans“ für Bachham aufgenommen, woran sich die Beurteilung und Genehmigung im Geltungsbereich künftiger Bauvorhaben misst, anstelle von § 35 BauGB.

§ 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten BP:

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans sind die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen nicht widersprechen und wenn die Erschließung gesichert ist.

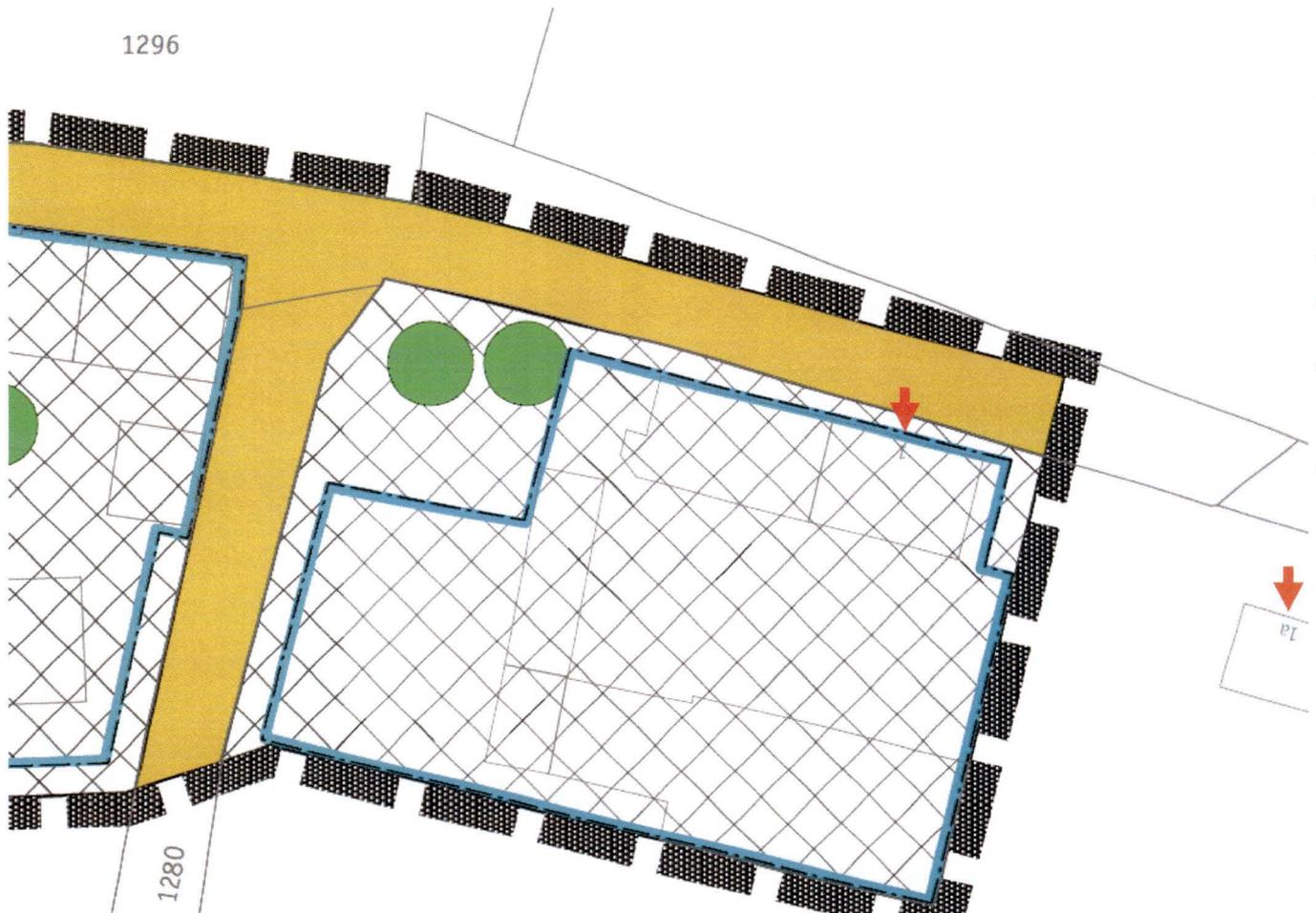
Ziele des vorliegenden Bebauungsplans sind u.a. „...maßvolle Weiterentwicklungen, Ersatzbauten oder weitergehende Umbauten...“

„Mit Ausnahmen von kleinen Erweiterungen bei den Hausnummern 5 und 6 sowie einiger Abrundungsbereiche werden nur bebaute Flächen einbezogen, um die Entwicklung weitgehend auf den bestehenden Siedlungsbereich zu begrenzen.“

Bachham 1a aus dem Baujahr 2009 ist in der BP-Änderung von 2016 unberücksichtigt. Im Flächennutzungsplan ist der Gebäude- Freiflächenbereich Bachham 1a Teil des gewidmeten Dorfgebiets, das heißt, es ist fester Bestand des Dorfgebiets im inneren Randbereich des Dorfgebiets. →



3.2.3.6 Leitplanung, qualifizierter Bebauungsplan Bachham 1



Baufenster Flst. 1279: ca. 2.500 m²
(schwarze Strichpunktlinie vor blau-türkiser Rahmung)

FESTSETZUNGEN

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
2. **Art der Nutzung, Grünordnung**
 - 2.1  Dorfgebiet
 - 2.2  vorhandene, zu erhaltende Bäume
3. **Straßen und Wege**
 - 3.1  öffentliche Verkehrsfläche
4. **Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.
Zulässig sind zwei Vollgeschosse.
 - 4.2  Baugrenze



Der rechtskräftige Bebauungsplan (2016 / 2008) der Gemeinde Fraunberg für den betreffenden Ortsbereich Bachham (Ost) weist folgende Qualifizierungen aus:

1. Bebaubare Grundstücksfläche (innerhalb des Baufensters): $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ GR}$ (GRZ 0,4)
Weiterführende Qualifizierung: „vorgesehen 0,4, zulässiger Höchstwert 0,6“
2. Bebaubare Geschossfläche: $6/10$ (GFZ 0,6) – pro m^2 Baufensterfläche $0,6 \text{ m}^2 \text{ GF}$;
Qualifizierung: „zulässiger Höchstwert 1,2“. Anmerkung:
Auf Basis des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 handelt es sich nicht mehr um Höchst- sondern nur noch um „Orientierungswerte“ unter § 17 BauNVO.
3. „...zweigeschossige Nutzung aller vorhandenen Haupt- und Nebengebäude...“
4. „Zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurstück 1281 (Rinderhaltung mit etwa 50 Großvieheinheiten) ist aufgrund der Geruchsemissionen für künftige Wohnbebauung die Einhaltung eines Mindestabstandes erforderlich. Dieser beträgt...zum Rinderstall etwa 30 m.“

Der fragliche Rinderstall der Flurstück Nr. 1281 liegt auf der nachbarlichen Hofstelle an der Westseite der kommunalen Feld-Erschließung / Westflanke des Objekts Abstands-/Emissionsradius gemäß öffentlicher Luftbildkarte der Bay. Vermessung: Rotkreis





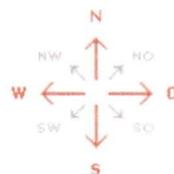
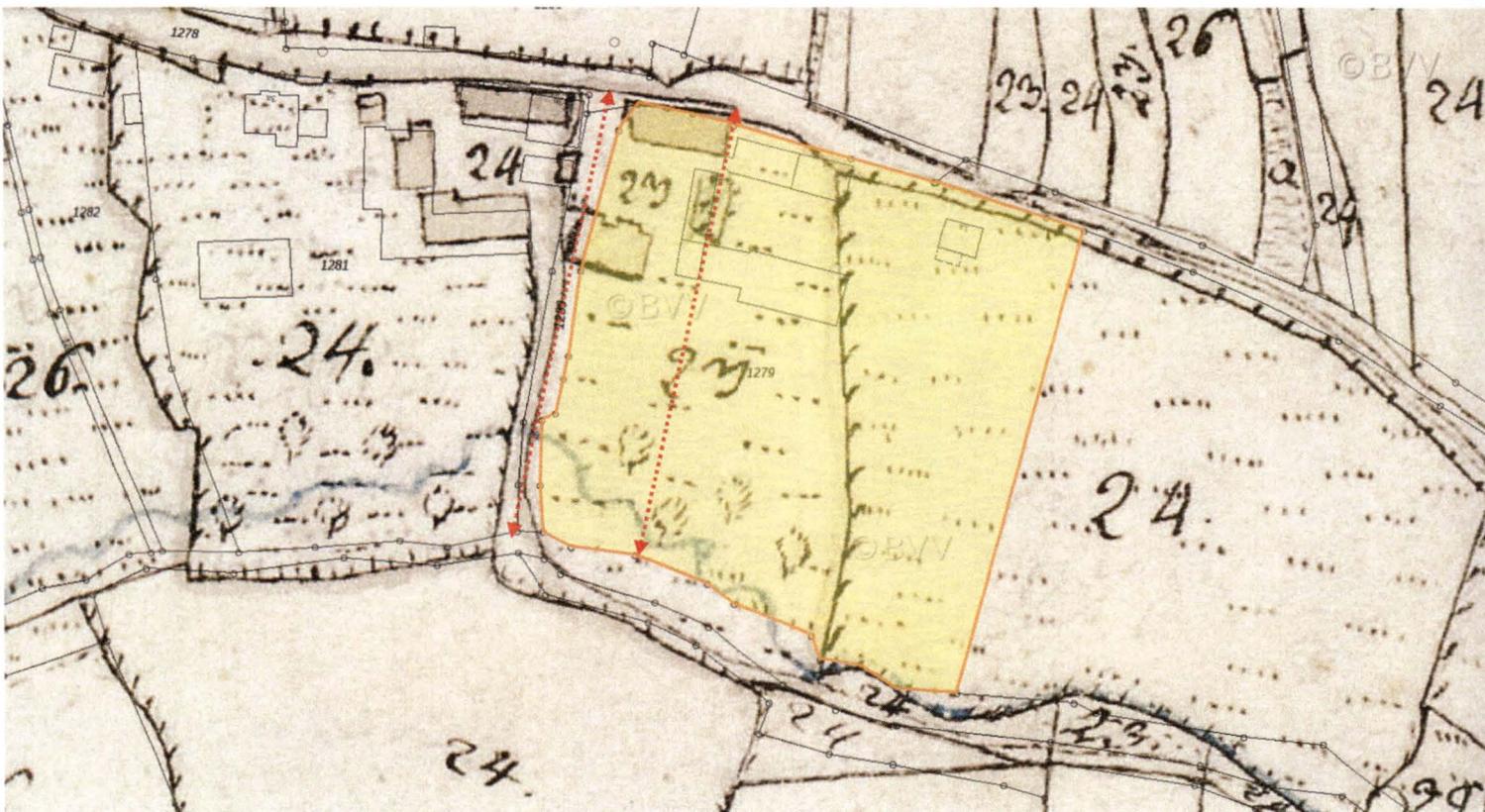
In Drauflage des soweit festgesetzten Baufensters (Rotfläche) ergibt sich zwischen Außenwand des hauptsächlichen Nebengebäudes der Garagen-Hallen (gelbe Strichpfeillinie) und Emissions-Radius Nachbarstall (Rotring) eine verfügbare Achse von ca. 15 m.



1. Die Baufensterfläche zwischen dem gelben Strichpfeil und Rotring ist mit ca. 450 m² anzunehmen. Sie beinhaltet nicht die Baufensterfläche westliches des Haupthauses (Wirt/Nord) und auch nicht die Grünfläche westlich davon (=Obstanger).
2. Die durch den nachbarlichen Emissionsring belastete Baufenster-Fläche des Bewertungsobjekts ist mit ca. 330 m² anzunehmen. Eine anteilige bauliche Nutzung erscheint für nicht bewohnbare Nebengebäude darstellbar.
3. Der vom Baufenster ausgeschlossene Obstanger auf der Grundstücks' Nordwestecke liegt mit einem Flächen-Anteil von ca. 400 m² ebenfalls außerhalb des Emissionsradius der nachbarlichen Stallung und liegt, mit der öffentlichen Erschließung dazwischen, mittelbar gegenüber der nachbarlichen Wohnbebauung (welche zur Hälfte im eigenen Stallradius liegt).



4. Vergleich der Umgebungsbebauung (= westseitige Nachbarhofstelle Hsnrn. 3, 3a, 3b;) Baufenster Bachham 3, 3a, 3b; (0,57 ha) / Flst.-Fläche (1,22 ha); Ratio $\approx 0,47$;
Verhältnis Baufenster/Grundstücksfläche der Bewertung (Flst. 1279) $\approx 0,17$;
 $\Delta F \approx 2,8$;
Die Bebauungsdichte des Nachbargrundstücks ist nahezu dreimal höher als die des Bewertungsobjekts.
5. Die aktuelle Flurstücks-Draufgabe auf die Urkarte (gelbe Schattierung) zeigt die ursprüngliche Bebauung des Flurstücks im Bereich des jetzigen westseitigen Obstangers und südlich davon; grundsätzlich im Bereich der neubaulich darstellbaren Westflanke – siehe Rotpfeile:





3.3 Örtliche und räumliche Situation

3.3.1 Makrolage

Metropolregion München, Bezirk Oberbayern, Planungsregion 14 (München), äußerer Verdichtungsraum München, interregionale Entwicklungsachse im Großflughafen-Einzug (Landshut - Freising – Erding – München) im Anschluss / Auslauf zu den Siedlungsschwerpunkten entlang der S-Bahn-Trassen, nördlicher Landkreis Erding, Gemeinde Fraunberg, Ortsteil Bachham, Altgemeinde Thalheim, Gemarkung Maria Thalheim;

Großraum Alpenvorland, Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland, Naturraum Isar-Strogen-Hügelland, Unternaturraum Tertiäres Hügel- und Quelland im Raum Thalheim; Höhenlage < 450 m Seehöhe = untere Hügellandstufe; sanfte Hügelkuppen zwischen dem Erdinger Moos im Westen und dem Erdinger Holzland im Osten.

Agrargebiet 4 – *Tertiäres Hügelland Süd*, Erzeugergebiet *Tertiär-Hügelland (Süd)*;

3.3.2 Mikrolage

Lage, Bevölkerung, Arbeit, Kaufkraft

Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in Tal-Aufhanglage, in Nutzung als Teil-/Randbereich eines Weilers / Dorfgebiets mit Pensionsbetrieb(en), im Objektbereich mit Zimmervermietung (für Fremdarbeiter, /-Handwerker auf Tagesbasis), Eigentümer-Wohnung, Fremdlager, Kfz-Einstellflächen, Gülle-Fremdspeicher-Reserve / Umschlagplatz, Bauhof des Garten- und Landschaftsbaus (der Eigennutzung), Betriebsleiterwohnung in Form eines freistehenden, ehemaligen Austraghauses / Holzhauses mit großzügigen Außenanlagen inkl. Badeteich, Backhäusl, Terrassen, befestigten Stellflächen, Obstanger, Wiesen-Trennstreifen, Streu-Mahd parallel zur Wasserfront (mit ca. 120 lfd. Metern Bachlauf) mit übergraster Gelände-Schmutzbahn (mit ca. 400 lfm Rennstrecke).



Ortsteil Bachham: mit 141 Einwohnern als einer von 42 Ortsteilen inklusive Hauptortschaft Fraunberg mit 781 Einwohnern mit Volksschule und Geschäften für den täglichen Bedarf; Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde: 3.973 Einwohner (am 31.12.2020);

Siedlungsdichte der Flächengemeinde: 4.236 ha bzw. 42,36 km²; / Einw.Z. = 94 Einw./km²
Landkreisdichte = 164 Einw./km²; Landesdichte = 190 Einwohner pro Quadratkilometer.

Gemeindetyp 5: Kleine Kommune mit unterdurchschnittlicher Einwohnerzahl (), unterdurchschnittlicher Einpendlerquote, unterdurchschnittlicher Gewerbeproduktion, unterdurchschnittlicher Kaufkraft.

Der örtliche Kaufkraft-Faktor⁴ lag vor 5 Jahren mit 0,95 noch beachtlich unter dem kreisweiten KKF von Erding mit 1,06; Zum Bewertungszeitpunkt ist für die Gemeinde Fraunberg ein Bayern-Faktor von 1,02 anzunehmen. Die reduzierte Spreizung ist der Ausweisung von Neubaugebieten mit erhöhten Umsätzen von Bauherren parallel zu höherem Einnahmen-Erzeugungsdruck anzunehmen.

Bevölkerungsentwicklung Fraunberg: 1987: 2.587 Einwohner. 2021: 4.000 Einwohner.

Delta \approx 35 % / 35 Jahre; \emptyset Bevölkerungswachstum: \approx 1 % jährlich.

Junge Neubaugebiete in der Ackerflur. Verfügbare Wohnhaus-Neubau-Parzellen: keine.

Die Arbeitslosenquote des diesbezüglichen Agentur-Bezirks Freising⁵ erscheint mit technischen 2,9 % als die landesweit geringste.

Die statistische Lokal-Quote sozialversicherter volljähriger Nichtbeschäftigter im arbeitsfähigen Alter⁶ (\neq Arbeitsuchende) lag am 31.12.2017 bei 42,1 %; zuletzt (31.12.2023) ermittelt mit 26,6 %

⁴ Gesamtbeträge der Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen 2019 (nach Steuern):
Fraunberg 36.142 € (2014: 33.957 €),
Landkreis ED 37.717 € (2014: 35.672 €),
Bayern 35.348 € (2014: 32.984 €).

⁵ Bundesagentur f. Arbeit: Anzahl aller abhängigen Erwerbslosen, Berichtszeitraum Oktober 2024

⁶ $(\sum 18 - 65\text{jährige} [2.323] / \sum \text{soz. Beschäftigte am Wohnort} [1.635])$



3.3.3 Klima

Der Bewertungsbereich liegt im Randbereich des Klimabezirks des Unterbayerischen Hügellandes. Die mittlere Jahres-Temperatur ist im vorliegenden Erzeugergebiet Tertiäres Hügelland mit +/- 8° C als mild bis mäßig kühl ausgewiesen. Mit der gegebenen Tal-lage, zwischen sanft kuppierter, in die Erdinger Moosenebene bzw. in die Altmoräne auslaufender Hügelwellen, erscheint das Grundstück relativ geschützt. Eine Winterbeschattung durch die im Süden, jenseits der Bachrinne (430 m Seehöhe) ansteigende Hügellandschaft erscheint durch die höchste Kuppung auf 498 m im weiteren Süden (hinter Forach) bzw. 462 m ü.NN im südwestlich nachliegenden Schmalzgrub nicht gegeben, so dass das Flurstück ganzjährig rundum besonnt erscheint. Im Objektbereich ist die größte Dachfläche (der Maschinenhalle) südseitig mit Solarpaneel nahezu komplett abgedeckt.

Die Klimabeurteilung ist gemäß Trockenheitsindex (von 6,1) mäßig feucht bis feucht.

Die mittleren Jahresmengen des Niederschlags liegen bei +/- 800 mm.

Der Frühlingseinzug ist im langjährigen Mittel mit dem 126sten Tag angenommen.

Die Vegetationszeit ist mit 213 - 239 Tagen angenommen.

Die bezugsrelevante Wetterstation Frankenberg (auf 455 m ü.NN) zeichnete zwischen 1990 und 2020 folgende Spannenwerte auf:

Jahrestemperaturen: (°C): 6,8 – 8,7 °C;

Jahresniederschläge (mm/Jahr): 530,2 – 1047,9 mm;

(Agrarmeteorologie Bayern des Landesamtes für Landwirtschaft)



3.4 Grund & Boden

3.4.1 Grund



Standort/Geo-Großkarte/Rotpfeil: „OSaG“ = Obere Süßwassermolasse, kiesführend; ältere Geoformation zwischen Drainage der Erdinger Altmoräne (Strogen) und Hügelland – lehmiges bis kiesiges Schwemmland.

Die *Ingenieurgeologische Karte von Bayern* zeigt für den gesamten Flurstücksbereichs „bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen; polygenetische Talfüllung, Hochflutablagerungen und Flussmergel“.

Mittlere Tragfähigkeit: „sehr gering bis gering“;

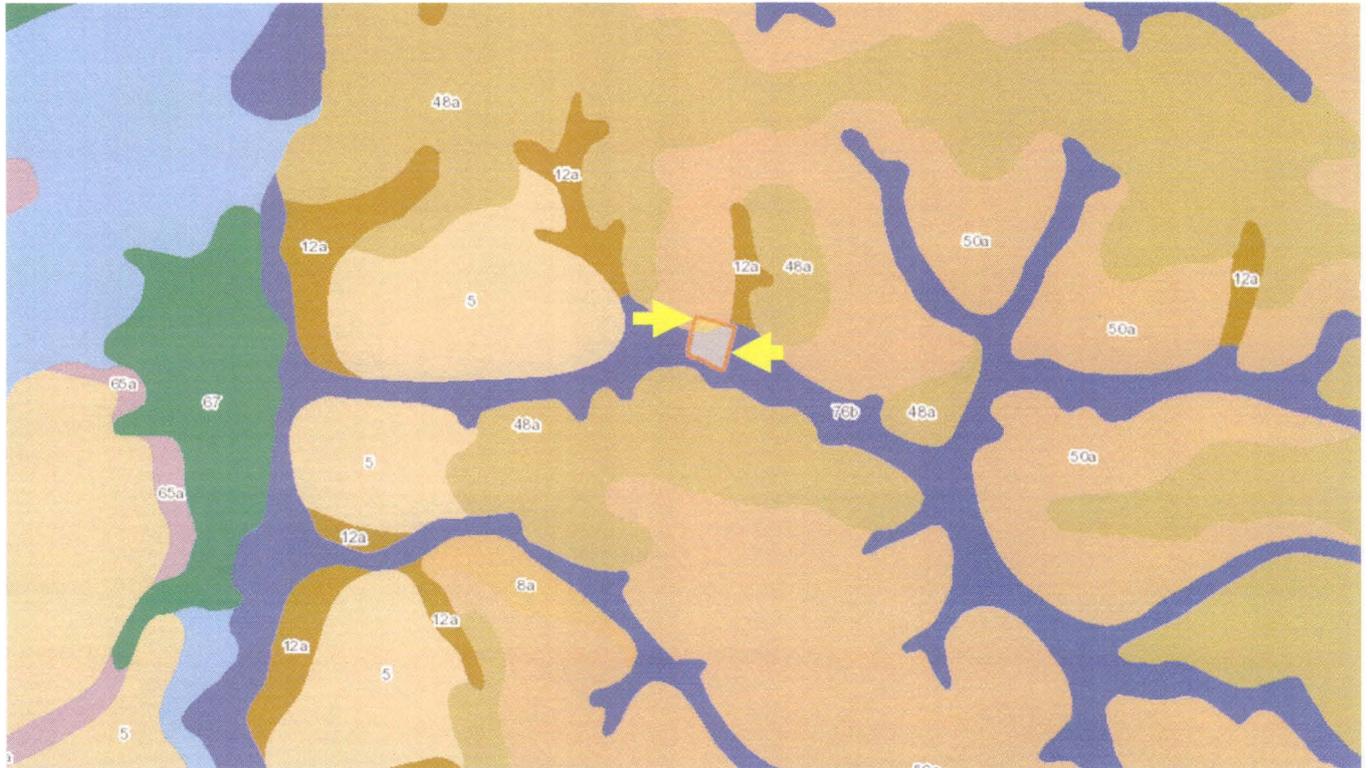
Allgemeiner Baugrundhinweis: „wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar“.

Auszug aus der ingenieurgeologischen Kartierung (dIGK25) – Schwemmland/Tallage:





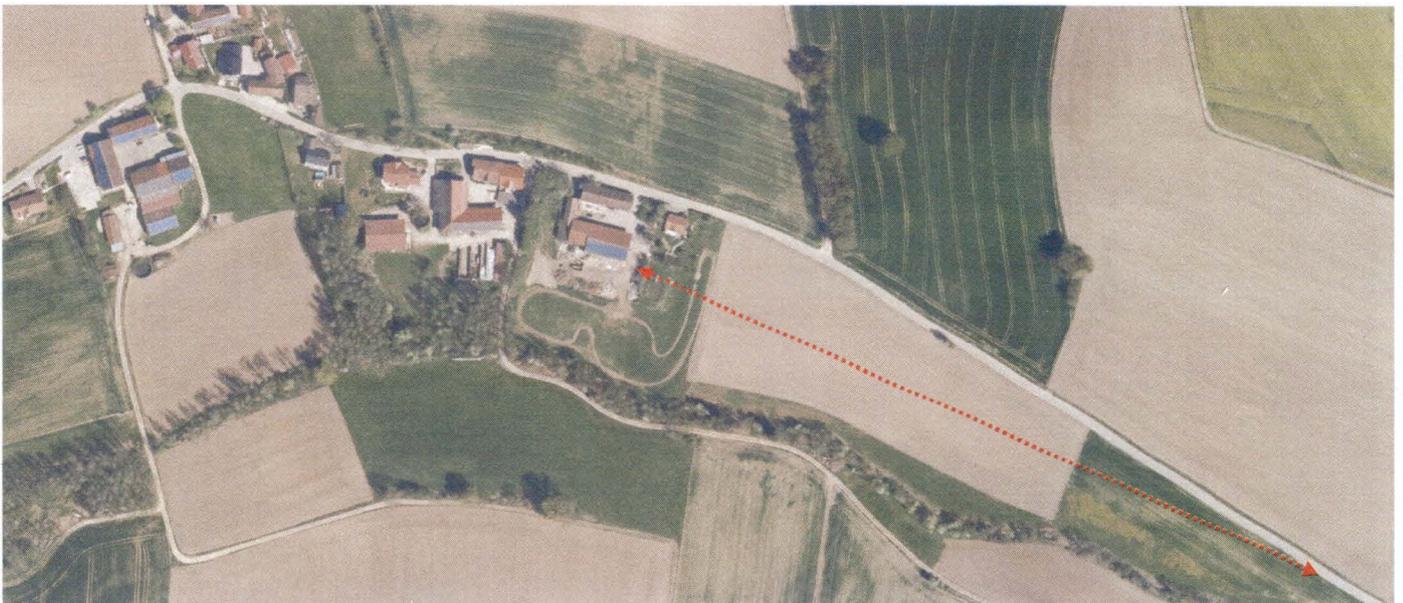
3.4.2 Boden



Auszug aus der amtl. Bodenkarte mit Darstellung der betreffenden Boden-Segmente im Flurstücksbereich: grundwasserferner Boden (50a) auf der nordwestlichen Ecke/Obstanger und feuchtere Übergangsformen (76b) der Gleye aus Schluff & Lehm auf dem Großteil des Grundstücks.

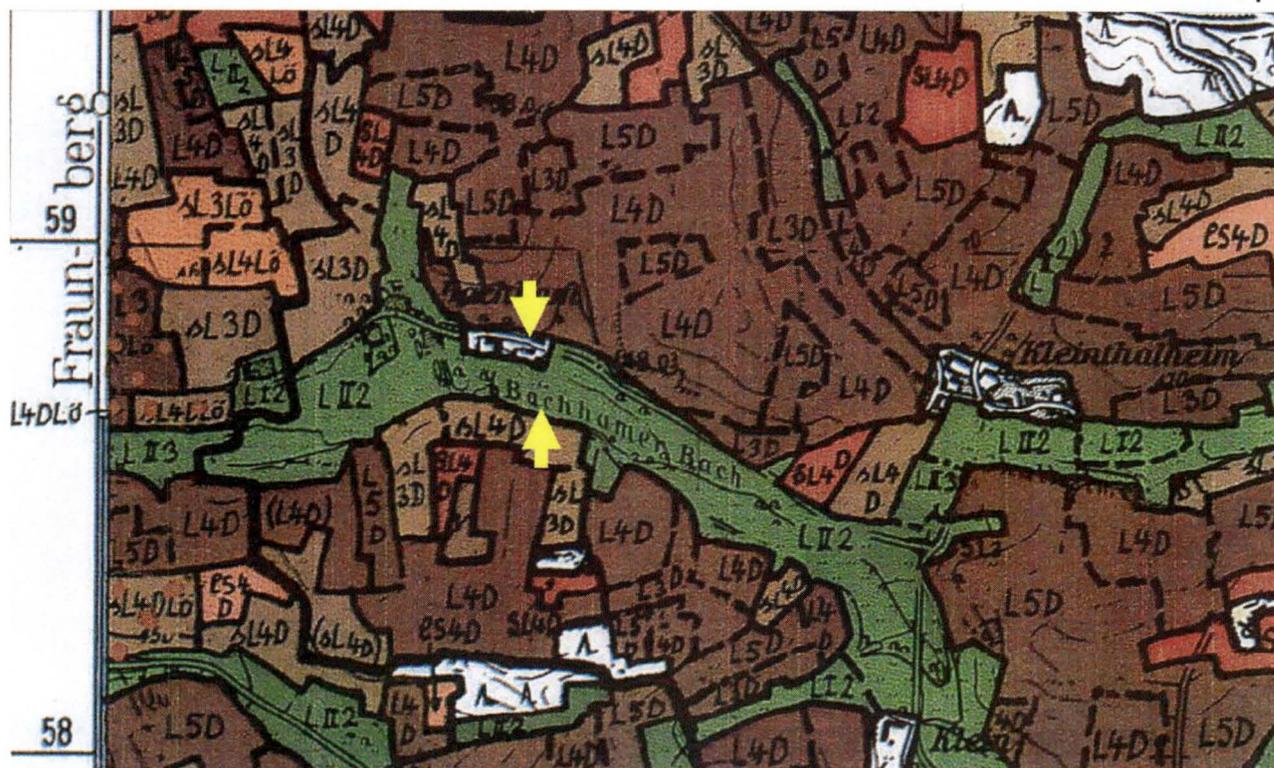
Es handelt sich um einen Mischbereich mit Braunerde im oberen, nordwestlichen Feld und zunehmend vergleyte, lehmige Talsedimente (76b) im südlichen, zum Graben ablaufenden Bereich des Flurstücks.

Die Luftaufnahmen, mitsamt dem an der Ostseite anliegenden Acker gleicher Lage/Güte, zeigen im oberen Bewertungsbereich generell als Lehm auf Lehm ausgewiesene Braunerden und in der unteren Hälfte stärker vergleyten Boden:





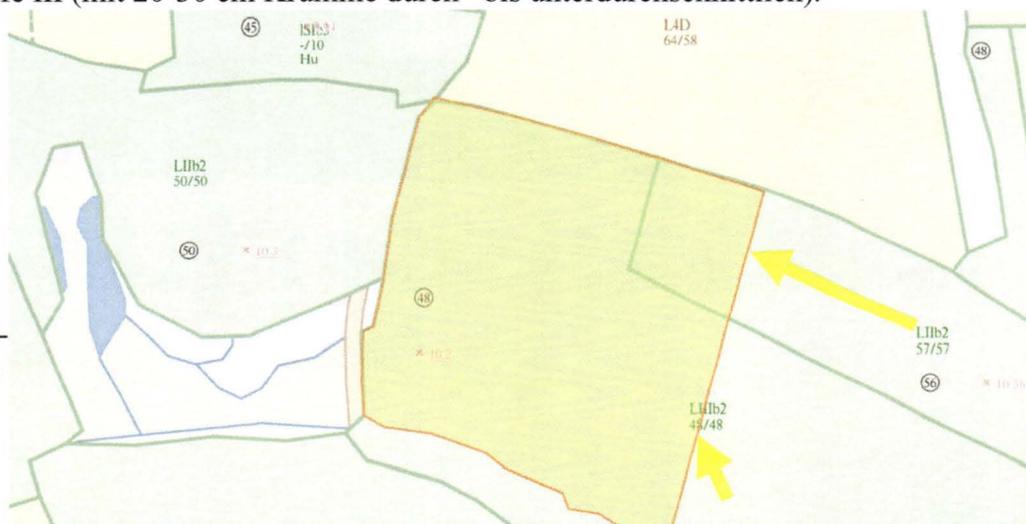
3.4.2.1 Bodenschätzung

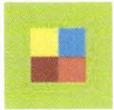


Bodenschätzungskarte Taufkirchen/Vils (7638 / 1986), Bachham – Bachhamer Bach:
„LII2“ – Lehm – Zustandsstufe II – Wasserstufe 2

In der amtlichen Bodenschätzung von 1986 ist die gegebene Tallage durchgehend als durchschnittlicher sandiger Lehmboden für die Grünlandwirtschaft dargestellt. „LII2“. Für die Grünlandwirtschaft sind im vorliegenden Talraum durchschnittliche natürliche Ertragsbedingungen anzunehmen.

Die aktuelle, amtliche, rechtsgültige Bodenschätzung zeigt im Gebäude- und Freiflächenbereich des Holzhaus-Neubau Bachham 1a ackerfähiges Grünland auf einer Grundzahl von 57 und im Gegensatz zur Erstkartierung im Restbereich des Flurstücks Grünlandboden der Zustandsstufe III (mit 20-30 cm Krumme durch- bis unterdurchschnittlich).





3.4.2.2 Fotodokumentation Grünland



Blicke auf die hauptsächlichen Frei-/Grünflächen im westlichen und südlichen Hofanschluss



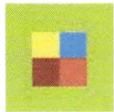


3.4.2.3 Fotodokumentation 14.12.2024



Blicke auf die hauptsächlichen Frei-/Grünflächen im westlichen und südlichen Hofanschluss





3.4.3 Eckdaten

Größe [gem. ALB]	1,5018 ha = 15.018 m ² ;
Qualität.....	Gebäude- und Freiflächen in Weiler-/Dorfrand-/Tallage für das Wohnen, Lagern, Bauhof- und Freizeit-Nutzung;
Grundwasser / Grund	grundwasserneutral; im Hofbereich über Jahrhunderte kultivierte Gebäude- und Freiflächen (als stabiler Baulandbereich); bachseitig: jungfräuliches Schwemmland (ohne Grund- und Boden-Stabilisierungen). Unterkellertes Holzhaus.
Regionalplan	Fläche für die Landwirtschaft
Flächennutzungsplan.....	Mischgebiet Dorf (1/2) + Fläche für die Landwirtschaft (1/2)
Bebauungsplan	Bauland (Baufenster + Bachham 1a) = FNP ($\approx \frac{1}{2}$ / Flst.)
Nutzflächen [gem. FNP] ..:	$\approx 0,7500$ ha = 7.500 m ² Mischgebiet Dorf (Nordhälfte) + $\approx 0,7518$ ha = 7.518 m ² Grünland / Hofanschluss Süd als Ausweich-/Lagerfläche GaLaBau; in der Zerschlagung extra Grundstückstiefe / Gartenland in Wasserfrontlage.
Grundflächen gem. BP'08 :	$\approx 0,2500$ ha = 2.500 m ² Baufenster Bachham 1
Grundfl. / Bauplan 2016...:	$\approx 0,5625$ ha = 75 x 75 m ² Baufenster Bachham 1 & 1a
Grundflächenzahl / BP'08 :	0,4 (0,4 m ² GR pro qm Grundstücksfläche / Baufenster)
GRZ – Obergrenze	0,6 (Faktor / § 17 BauNVO)
Geschossflächenzahl / BP :	0,6 (0,6 m ² GF pro qm Grundstücksfläche / Baufenster)
GFZ – Obergrenze.....	1,2 (Faktor / § 17 BauNVO)



Ortsrandentfernung: innerorts; Ortsrand Bachham-Ost \approx 50 m östlich von Bachham 1a bzw. ca. 20 m östlich der N/O-Ecke des Flst.

Bodenschätzung: \neq „Tatsächliche Nutzung“; Festlegung BodSchätzG:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmeßzahl
14.303 m ²	Grünland	LIII2b	48/48	6.865
715 m ²	Grünland	LII2b	57/57	408
15.018 m ²		Ø	48	7.273

Tatsächliche Nutzung.....: \approx 7.200 m² Gebäude- und Freifläche (im Bestand/BVV); Altbescrieb: „6.090 m² Fläche gemischter Nutzung“; Außerlandwirtschaftlicher Bau- und Wohnhof im Eigenbetrieb:

Bauhof mit Lager- und Freilagerflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs des Eigentümers; Solar-Dachflächen-Verpachtung, Gülle-Lagerstätten-Verpacht., Diesel-Lagerpacht, Arbeiter-Tages-Zimmervermietung im bäuerlichen Kopfhaus (Bachham 1) inkl. Kfz-Stellflächen per Innenhof sowie am gestalteten Hof-Parkplatz Zuhause, Caravan-Lager bzw. Lager-Möglichkeiten / Maschinenhalle, selbstgenutzte Betriebsleiterwohnung (freistehendes Holzhaus Bachham 1a mit straßenseitigem Vorplatz – Kfz-Stellfl.), Lager-, Schutt- und Umschlagflächen des Ga-La-Baus an der Hof-Südseite (im Bereich ehemaliger, tlw. aufgelassener, zurückgebauter Fahrsilos); 400 lfd. m Motocross-Strecke auf der Südhälfte des Flurstücks.

Zuschnitt / Maße: in etwa quadratisch / \approx 120 m x 120 m

Erschließung.....: voll erschlossen;

Zustand.....: bewirtschaftete Gebäude- und Freifläche mit tiefer Ausweichfläche; zzgl. Rest-Grünlandkulturfläche / Ostflanke.



3.4.3.1 Vorläufige Beurteilung

Grund und Boden: Das vorliegende „Mischgebiet“, der Gebäude- und Freiflächenbereich der Hofstelle Bachham 1, wird gemäß dokumentierter Historie („Fraunberg“, Bd. I + II) seit mehr als 500 Jahren bäuerlich bebaut, genutzt und umgenutzt, so dass für das vorliegende Mischgebiet ca. 7.500 m² – die obere, nordseitige Hälfte des Flurstücks – als stabiler, überwiegend bebauter Nutzgrund gegeben ist.

Schwemmland-Setzungsschäden konnten während zweier lediglicher Teilbesichtigungen (inkl. Befliegung) nicht festgestellt werden. Innenbesichtigung war nicht möglich, eine vollumfängliche Außenbesichtigung ebenfalls nicht. Teilbereiche der Maschinenhalle und des leeren Geflügelstalls mit Kleinlager daneben konnten eingesehen werden.

Es handelt sich um eine ruhige, natürliche oder naturnahe, durchlaufend erschlossene Randlage inmitten der Kulturlandschaft Erdinger Hügel-/Holzland;

Nahezu-Alleinlage in bester Abgrenzung mit voll erschlossener Dorfstraße / Nordseite (inkl. Gehweg) mit Geringst-Verkehr (Nord), Feldweg/Feldstraße (West), ganzjährigem Gewässerlauf als südseitige Wasserfront, Grünland-Trennstreifen auf der Ostseite (= Ackerland); rundum besonnte, leichte Hang- bzw. innere Terrassenlagen mit unterschiedlichsten Behaltungs-, Aufteilungs- oder sonstigen eigentümlichen Gestaltungsmöglichkeiten bis hin zur kompletten Zerschlagung des 1,5-Hektar-Areals.

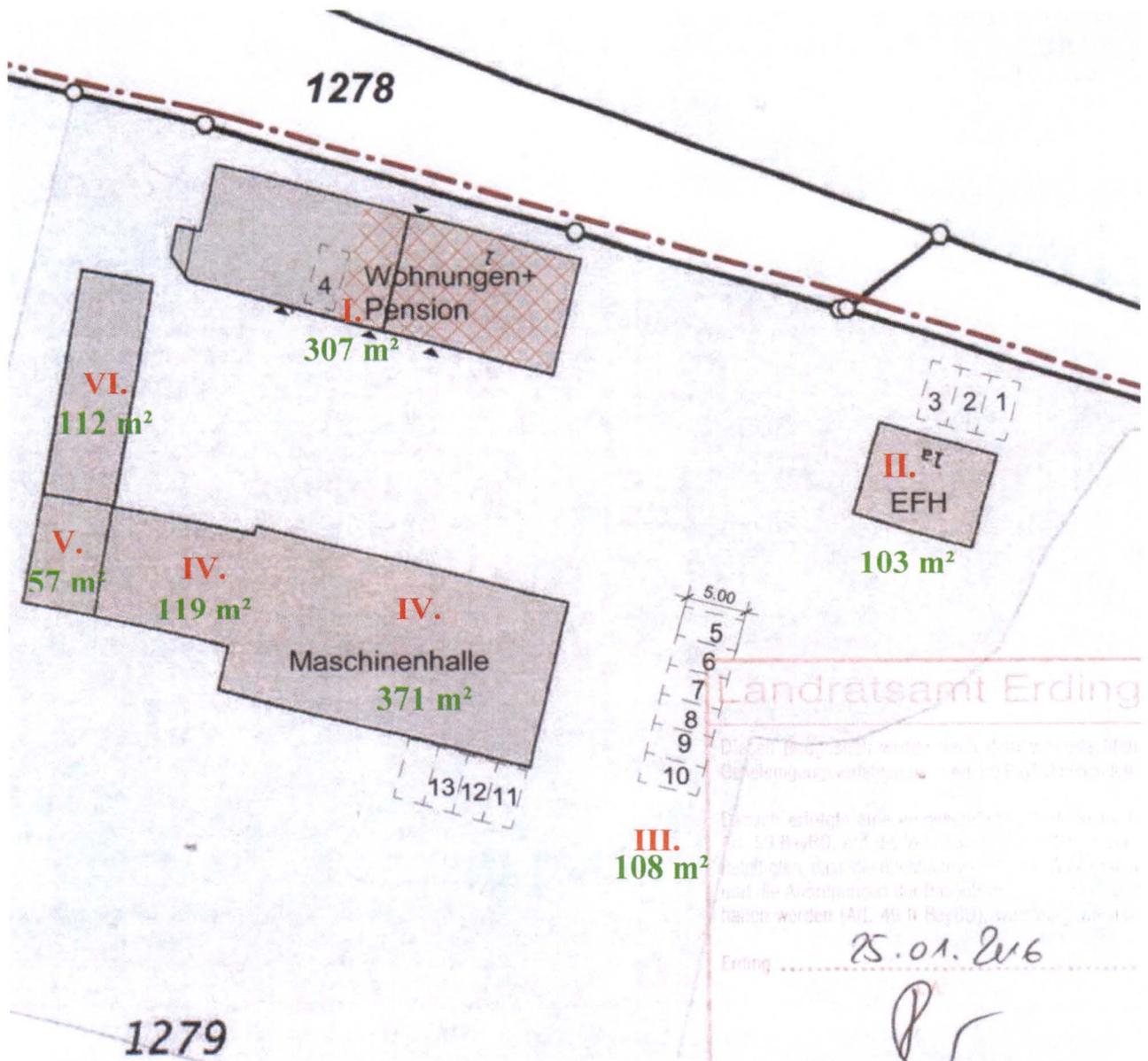
Bebauung.....: siehe nächste Seite



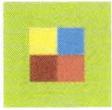
3.5 Bebauung

„Mischgebiet (MI)“: Gebäude- und Freiflächen in Splitter-Randlage für das Wohnen, für das Lagern, Bauhof- und Freizeit-Nutzung; Wohn- & Gewerbehof Bachham 1.

Darstellung der Grundflächen GR der Gebäudebereiche I – VI im Uhrzeigersinn:



Lageplan mit Darstellung von 13 Kfz-Stellplätzen primär zu Zwecken der Wohnraumvermietung für Gastarbeiter; Rot-Nummerierung der Gebäudebereiche (im Uhrzeigersinn), Grün: überbaute Grundfläche (GR); gerundet (ohne Außenanlagen, ohne Stellflächen etc.).



Die wesentliche Bebauung des Flurstücks besteht aus 7 Gebäudebereichen:

1. Wohnungen und Pensionszimmer im Haupthaus Bachham 1. GR = 307 m²
2. Einfamilien-Wohnhaus Bachham 1a. (GR = 103 m²); außerhalb Baufenster.
3. Güllegrube, (GR = 108 m²); außerhalb des Baufensters
4. Maschinenhalle, GR = 371 m² und Garagen-Zwischenbau, GR = 119 m²
5. Unterstand, GR = 57 m²
6. Kleinviehstallungen, GR = 112 m²

Summe der Gebäude-Grundflächen im Baufenster (mit 2.500 m²): $\approx 966 \text{ m}^2 = \text{GRZ } 0,39$
GRZ per BP = 0,4 (1.000 m² GR); 0,6 GRZ per BauNVO = 1.500 m² GR max;

Nachfolgend werden die einzelnen Gebäudebereiche insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen werden aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortsbegehungs bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung und der kommunalen Aktenlage. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beschreibung der Baulichkeiten wird nach dem bei der End-Besichtigung am 26.07.2021 vorgefundenen Zustand vorgenommen. Die Besichtigung der Häuser 1 und 1a war nur von außen möglich. Angaben zur Haustechnik basieren (in der Hauptsache der Brandstätten) auf den verfügbaren Bauakten der Gemeinde.

Auf etwaige sichtliche Mängel / Schäden wird an den gegebenen Stellen hingewiesen. Deren Berücksichtigung erfolgt jedoch unter dem gesonderten und zusammenfassenden Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.



3.5.1 Wohnwirtschaftshaus Bachham 1



Wirtschaftstrakt Haupthaus / Südwestecke – Innenhof-Ansicht



Wohnwirtschaftliches Kopfhaus / Nordostseite – Straßen-Ansicht



Baujahr: unbekannt; dokumentierte Sanierungs- / Umbau- / Nutzungsänderungsjahre sind 1964 (Fenster/Fassade, Kamine, Badeinbau), 2008 (Um-/Ausbau tragender und trennender Wände, Treppen, Innen- und Außentüren + Fenster) und 2016 (Umbau und Umnutzung zu Pensionszwecken).

Gebäudeart / Typ.....: „Gemischt genutzte Grundstücke, (Wohnhäuser mit Mischnutzung)“; Erdgeschoss, Obergeschoss, tlw. ausgebautes Dachgeschoss; NHK-Basis-Typ 5.1; BayBO GK 3
Grund-/Erdgeschoss, 2,35 m lichte Höhe:
Eingang/Diele, Schlafzimmer, Flur, Badezimmer, Duschbad, Küche zzgl. Vorratskammer, Wohnzimmer, Terrasse; Σ 126,2 m² Wohnfläche.

EG-Wirtschaftsräume, mittlere lichte Höhe:
2,35 m

1. Garage: 6 m x 3,6 m + Heizraum
2. Garage: 9 m x 3,6 m
3. Lager, fensterlos: 9 m x 1,7 m
4. Garage: 9 m x 6,1 m
5. Außenkammer + Hochsilo (s. Foto 1)

Obergeschoss/Pension, 2,35 m lichte Höhe:
Außentreppe, Windfang, Flur der Pensionsküche und -Bad, Flur der Pensionszimmer, 3 P-Zimmer mit jeweils 2 Einzelbetten, 2 Pensionszimmer mit jeweils 3 Einzelbetten, davon 1 Zimmer tekturiert als „Aufenthaltsraum“; Σ 126,2 m² Wohnfläche.



	<u>Obergeschoss/Atelierwohnung, 2,35 m lichte Höhe:</u>
	Vorzimmer/Stube, Bad, Küche, großer Raum (9 m x 8 m); Σ 97 m ² Wohnfläche.
	Abstell-Kammer DG: 16,9 m ² (mit Dachfenster, Ausstiegshilfe und Dachluke)
Σ Wohnflächen 1, 2 + 3	ca. 366 m ² Nettonutzfläche (inkl. DachZi)
Σ Nutzflächen Garagen/Lager.....	ca. 124 m ² (zzgl. Heizraum, Außenkammer und Hochsilo)
Anzahl der Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, '87)	ca. 614,64 m ² (Grundmaß: 31,20 x 9,85 m) exkl. Dachüberhang/Ggn.: 42,5 m ² BGF
Brutto-Raum-Inhalt (BRI) EG-OG	ca. 3.322,38 m ³
Brutto-Raum-Inhalt (BRI) DG	ca. 922,88 m ³
Baujahre / Alter	ca. 1900 – 2016 / ca. 120 Jahre alt
Konstruktionsart.....	Massivbau mit Streifen-Fundamenten auf Frosttiefe (nicht unterkellert), Bodenplatte ungedämmt; gedämmte Estriche; reduzierte lichte Höhe < 2,4 m (<Mindesthöhe/BayBO)
Außenwände.....	massiv; 40er Mauerwerk (inkl. Putz)
Außenfassade	verputzt und weiß gestrichen;
Innenwände	massiv; gemauert mit 24er Ziegel, verputzt und gestrichen;
Trennwände.....	Massiv- & Leichtbauweise; Ziegelmauerwerk d = 11,5 cm.
Decken.....	massiv; Kopfhaus = Stahlbeton. Fehlböden im westlichen Wirtschaftstrakt.



Fußbodenaufbau.....:	schwimmender Zement-Estrich
Dachform und Art.....:	Satteldach aus Nadelholz – Pfettendachstuhl mit Sparren, Dämmung, Verschalung und Konterlattung, rote Falzziegel-Eindeckung; Dachneigung $\approx 30^\circ$, drainiert mit verzinkten Rinnen und Fallrohren;
Fenster.....:	Kunststoff/Metall
Hauseingang.....:	Holzgitter-Flügeltüre mit Glasfüllungen
Türen, innen.....:	Holz; Wohnungseingangstüren aus K.st./Met.
Treppenhaus.....:	gegenläufige, betonierte Geschoßtreppe; „Stahlbetontreppe“ gemäß Planangabe. Belag & Abgrenzungen (Geländer) sind unbekannt; zzgl. OG-Außentreppe aus verzinktem Stahl gem. Plan – de facto ausgeführt in Nadelholz.
Fußböden.....:	unbekannt
Sanitäreinrichtungen.....:	unbekannt
Heizung, im Anbau/Altbau.....:	unbekannt
Warmwasser.....:	unbekannt
Installationen.....:	unbekannt
Energieverbrauchskennwert.....:	Energieausweisung / Berechnungen stehen nicht zur Verfügung. Die durchschnittliche Gesamtenergieeffizienz erscheint auf Basis der beachtlichen Außenmauerstärke (mit 40 cm) sowie eines massiven, zentralen Keramik-Kamins (für einen Festbrennstoffofen?) gegeben.
Baumängel / Bauschäden.....:	nicht ersichtlich, nicht bekannt; (voller Müll-Container und Altholz-Ablagerungen)



Lasten / Baulasten	Grundstücksgrenz-Abstand < 3 m MindestA. (1,85 m [N/O] bzw. 2,6 m [N/W]) (WandH. Nord = 6 m); öffentliche Abstands-Übernahme = 4,15 m bzw. 3,4 m / 31,2 m L;
Entwässerung	Kanalisation
Außenanlagen.....	betonierte Terrasse mit Holzdielen-Belag und Pergola, betonierte bzw. aufgekiesete Stellflächen;
Gesamtausstattung.....	„Mittel“ (3); (skaliert 2,29 von max. 5,0)
Gesamtnutzungsdauer	60 - 100 Jahre (Basis = Massivbauweise)
Restnutzungsdauer	Umbau und Umnutzung 2008; mittlere Gesamtnutzungsdauer Beherbergungsstätten ≈ 40 Jahre; → 2048 – 2025 = 23 Jahre RND
Belichtung und Besonnung	überdurchschnittlich





3.5.2 Einfamilienwohnhaus Bachham 1a



Wohnhaus-Neubau / Süd- und Ostseite bis Nordseite / Straßenseite mit 3,5 Kfz-Stellplätzen





- Baujahr: 2009; Wintergarten-Anbau 2016
- Gebäudeart / Typ.....: Einfamilienhaus; Kellergeschoss, Grund-/Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit südseitiger, wandbündiger Satteldachgaube (Zwerggiebel), Ostbalkon/DG, an der westseitigen Giebelwand angesetztes längliches Pultdach als Vorbau/Wetterschutz zum Hauseingang, NHK-Basis-Typ 1.01
- Kellergeschoss, 2,47 m lichte Höhe:
3 Einzelräume, jeweils mit Schachtlicht zzgl. sep. Heizraum (mit Lichtschacht), Flur, Treppenhaus; Σ Nutzfläche: 65 m² (siehe Aufteilung/Grundriss im Anhang)
- Grund-/Erdgeschoss, 2,45 – 2,64 m lichte Höhe:
Zugang, Eingang/Diele als Windfang zzgl. abgegrenzter Garderobe mit Fenster; „Open Living“: Essen – Wohnen – Stube – Kochen – gegenläufiges Treppenhaus; dazwischen eine Speisekammer mit Fenster, separates Büro mit Fenster am Eingang, sep. WC mit Fenster, nachträglicher Terrassen- und Wintergarten – An-/Ausbau an der Südseite; Σ Wohnfläche Erdgeschoss: 90 m²
- Ober-/DachG., mittlere lichte Höhe: 2,56 m
27 ° Dachschräge, gedämmt, voll erschlossen: Hauptbad (N/W), 2 Ost-Schlafzimmer mit Balkon + Schlafzimmer / S/W-Ecke; Σ Wohnfläche Dachgeschoss: 58 m²



Anzahl der Vollgeschosse	: 2 Vollgeschosse
Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, '87)	: ca. 240 m ² (Grundmaß: 10 m x 8 m) zzgl. Wintergarten & umschl. Zugang; Σ 264 m ²
Σ Wohnfläche	: ca. 148 m ² Nett Nutzfläche
Nutzfläche Keller	: ca. 65 m ² Nett Nutzfläche
Baujahr / Alter	: ca. 2009 / ca. 12 Jahre alt
Konstruktionsart	: betonierter Keller mit Stahlbetonbodenplatte und Außenwände mit Perimeterdämmung; Holzbau auf Stahlbeton-Kellerdecke; Wohn- haus-Zwischendecke E/DG als offene Holz- balkendecke, Innen- und Außenwände mit 9 cm Massivholzbohlen
Außenwände	: massiv mit 9 cm – Bohlen mit innen verlau- fenden Installationen;
Außenfassade	: gestrichen (farbfrei lasiert)
Innen- und Trennwände	: 9-cm-Bohlen
Decke, Fußbodenaufbau	: Holzbalkendecke mit bereichsspezifischen Auflagen (Parkett, Fliesen, Teppichboden)
Fußbodenaufbau	: nachdämm-/einkastenbare Unterdecke
Dachform und Art	: Satteldach aus Nadelholz – Pfettendachstuhl mit Sparren, Dämmung, Verschalung und Konterlattung, rote Falzziegel-Eindeckung; Dachneigung $\approx 27^\circ$, drainiert mit verzinkten Rinnen und Fallrohren; Sattelgaube Süd.
Fenster	: Holzrahmenkonstrukte mit Mehrfach- Wärmedämmglas; grüne Holz-Fensterläden.
Hauseingang	: Holztüre mit Schutzglasfüllung



Türen, innen	: massive Holzausführungen
Treppenhaus	: Gegenläufige Holzterasse, Belag & Abgrenzungen (Geländer) sind unbekannt
Sanitäreinrichtungen	: Toilette mit Waschbecken im EG, Vollbad im OG inkl. WC;
Heizung	: Zentralheizung, Öl-Brennwert-Therme (siehe Kamin) mit unbekannter Wärmeabgabe;
Warmwasser	: zentrale Versorgung, 4-P-Haushalts-Vorrat;
Installationen	: Gegensprechanlage, Sat-Antenne
Energieverbrauchskennwert	: Die durchschnittliche Gesamtenergieeffizienz ist auf Basis der Neu-/Massivbauweise sowie eines massiven, zentralen Keramik-Kamins (auch für einen Festbrennstoffofen?) anzunehmen.
Baumängel / Bauschäden	: nicht ersichtlich, nicht bekannt;
Entwässerung	: gemeindlicher Schmutzwasserkanal und 2 m tiefer Sickerschacht für das Regenwasser
Außenanlagen.....	: umfangreiche Auf- und Abböschungen, Strauch- und Baumpflanzungen, gepflasterte und/oder betonierte und mit Naturstein belegte Außenwege und Gartenterrassen, gemauerter Holzbackofen zzgl. gepflasterter Terrasse, Badeteich, Nordfront - straßenseitiger Vorplatz mit Granitstein gepflastert – u.a. für 3,5 Kfz-Stellplätze.
Gesamtausstattung.....	: „Mittel“ (3/5)
Gesamtnutzungsdauer	: 60 - 100 Jahre (Basis = Massivbauweise)
Restnutzungsdauer	: 60 – 100 Jahre (65/80)



Σ Gebäude- und Freiflächennutzung ..: ca. 1.470 m² inklusive abgeböschten (tlw. abge-
zäunten) Gartenbereich bzw. ca. 2.400 m²
mit Badeteich mit Umgriff (addiert)





3.5.3 Beton-Tiefbecken



≈ 18 m Länge x 5 m Breite x 3 m Tiefe

auf der Südostseite der Halle





Gebäudeart	Beton-Tiefbecken / Güllelager
Vergleichbarer Gebäudetyp.....	NHK 2010, Typ 18.6; Außenanlage
Baujahr / Alter.....	ca. 1986 / ca. 35 Jahre
Bauweise.....	Beton-Massivbau; 30 cm Stahlbeton- Bodenplatte mit „Pumpsumpf“ (B15) / 1 qm Pumpenschacht – Nord-/Hofseite; betonierter Wand-Umring (B 20), d = 30 cm;
Brutto-Raum-Inhalt (BRI).....	ca. 399,60 m ³ (18 m Länge x 6 m Breite x 3,70 m Tiefe)
Nutzraum.....	≈ 280 m ³ (17,40 m x 5,40 m x 3,0 m);
Elektroinstallationen	Photovoltaik-Anlage im Fremdeigentum
Baumängel / Bauschäden	stellenweise verbrauchte Abgrenzung / Ein- zäunung; Das Becken dient als Vorfluter für den Regen-Auffang / Altgruben der Halle mit Überlaufgefähr.
Gesamtnutzungsdauer	40 - 60 Jahre; parallel zur verbundenen Halle
Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungs- dauer (RND) wird entsprechend der der Halle angenommen.



3.5.4 Maschinenhalle, Mehrzweckhalle



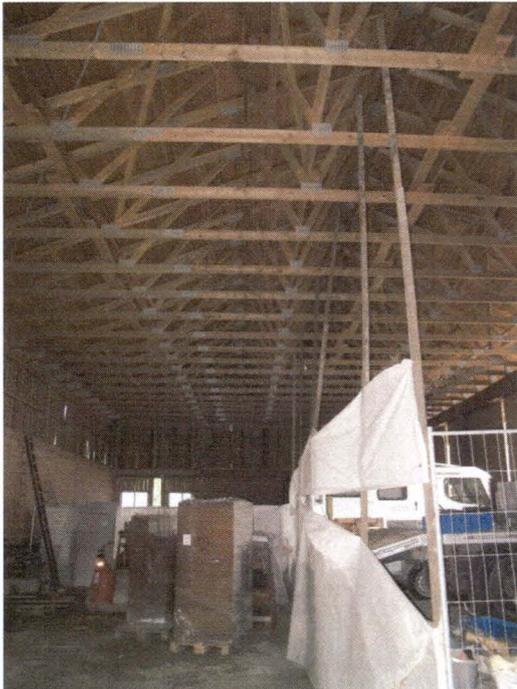
39 m lange und 14 m tiefe Maschinenhalle; 4 Öffnungen á 4,8 m Breite mal 4,5 m Einfahrt-Höhe



Südseite mit anliegenden, im Rückbau befindlichen Fahrsilos und verpachteter Dachfläche / PV-Anlage



Gebäudeart	Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude
Vergleichbarer Gebäudetyp.....	NHK 2010, Typ 18.5.1; (Standard: 3/5)
Baujahr / Alter.....	ca. 2000 / ca. 21 Jahre
Bauweise.....	Massivbau, Mischkonstruktion; Stahlbeton-Streifen- und Einzelfundamente (B 25), Stb- (30 cm) und Ziegel-Stützmauern (d = 24 cm)
Anzahl der Vollgeschosse	ein VG;



kein Speicherboden; die Halle teilt sich in zwei Längsbereiche / Ebenen:

- die hofseitige, nördliche Langfläche mit 5 m lichter Höhe und
- die südseitige, untere, planometrisch 0,9 m tiefer liegende Längshälfte mit ca. 5,9 m lichter Höhe (s. Gebäude-Querschnitt bzw. Grundriss-Zeichnung im Anhang)

Gebäude-Grundflächen (GRs)	ca. 371 m ² Haupthalle (26,50 m x 14,00 m) + 118,75 m ² Anbau (12,50 m x 9,50 m)
----------------------------------	---

∑ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b

(nach DIN 277 / 1973, '87)

Brutto-Raum-Inhalt (BRI).....

Nutzfläche Halle-Nord

innenhofseitige Längs- / Erschließungshälfte
≈ 150,6 m² (5,8 m x 25,96 m); rd. 6 m Hallen-
- Breite / Tiefe und rd. 26 m Hallenlänge mit
ca. 5 m lichter Höhe ≈ 6 Kfz-Stell-



/Serviceflächen á 4 1/3 m Arbeitsbreite;

Zufahrtshöhe ca. 4,5 m,

Einfahrtsbreiten 3mal jeweils ca. 4,8 m mit jeweils zwei aufgehängten Holz-Ziehtoren; angeschleppter Dachüber-/ Unterstand mit ca. 3,5 m Stellbreite.

Nutzfläche Halle-Süd

Längshälfte Süd $\approx 197,3 \text{ m}^2$ (7,6 m x 25,96 m bzw. 26,20 m im Ausfahrtsbereich West) Südliche Hallen-Längshälfte mit ostseitiger Einzel-Einfahrt mit ca. 3,3 m Breite und ca. 3,5 m Einfahrt-Höhe / Blechtor / Senkrechttzug, verzinkt; Durch-/Ausfahrt West mit ca. 3,5 m Breite und ca. 3,8 m Torhöhe / 2 Holzrahmen jeweils mit Sichtglas-Aussparungen.



Nutzfläche Anbau Großgarage.....

$\approx 63 \text{ m}^2$ (7 m Fahrt-Tiefe x 9 m Stell-Breite); lichte Höhe ca. 5 m, Zufahrtshöhe ca. 4,5 m, Einfahrtsbreite ca. 4,8 m durch zwei aufgehängte Holz-Ziehtore als Doppeltor; ident. Haupthalle – eine Gebäude-Flucht.



Nutzfläche Lageranbau / Großgarage..

$\approx 45 \text{ m}^2$ (5 m x 9 m); lichte Höhe ca. 5,5 m, 2 Einzeltür-Öffnungen; keine Fenster. Kalt-Lager – Werkstatt.

Σ Nutzflächen Halle inkl. Anbau.....

$\approx 455 \text{ m}^2$ ($150 \text{ m}^2 + 197 \text{ m}^2 + 63 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2$);

Dach

22° Satteldach mit Nagelplattenbindern (auf sägerauen Wandaufsätzen), Konterlattung, Nadelholzverschalung, Dachlatten, rote Zie-



	gel-Eindeckung, verzinkte Drainagen; anstatt Sickerschächte Entwässerung in 2 Gülle-Altgruben (2 x 10,5 m ² BGF bzw. 2 x 24,15 m ³ BRI) auf der Ost-/Giebelseite der Halle mit ca. 27 cbm Überlauf-Kapazität und Überlauf-Leitungen in die Neu-Grube.
	Süd-/Hauptdach: aufgesetzte Solarzellen;
Außenwände.....:	24er Ziegel mit verbretterten Holzständer-rahmen-Aufsätzen für die Nagel-Dachträger
Tore, Türen & Fenster.....:	4 doppelte Schiebetore (3 + 1) auf Flach-eisenschienen; mit Laufrollen aufgehängte, verbretterte Holzrahmen mit Latten-Spünden mit Spalten.
	Alle Doppeltore mit ca. 4,5 m Öffnungsbreite und ca. 4,8 m Durchfahrtshöhe;
Heizung	keine
Energieausweisung.....:	Kaltlagerfläche
Sanitärausstattung	keine
Elektroinstallationen	Photovoltaik-Anlage im Fremdeigentum
Böden	Beton –(stein)
Gesamtausstattung.....:	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand	unterhalten
Baumängel / Bauschäden	fehlende Ein-Ebene im Hof und in der Halle aufgrund der mangelhaft ausgebildeten Terrassenlagen; unverputzte Süd- und Westwände; verwittertes West-Tor der unteren Hallenhälfte;
Belichtung und Besonnung	fehlende Fenster / Belichtung



- Gesamtnutzungsdauer: 40 - 60 Jahre;
- Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer (RND) wird entsprechend der des Haupthauses (Bachham 1) mit 23 Jahren angenommen.
- Fotodokumentation: Problem der inneren Erschließung (Rot-Strichlinien) durch den Speicher-Becken-Aufbau (Gelbpfeil) im nordwestlichen Quadrat des Innenhofs:





3.5.5 Unterstand



Südwestecke des Hofes

≈ 9 m Länge x 8 m Breite; ca. 3 m lichte Höhe





Gebäudeart	: Unterstand / Pultdach (17°); angesetzt;
Vergleichbarer Gebäudetyp.....	: NHK 2010, Typ 18.6; Außenanlage:
Baujahr / Alter.....	: ca. 2008 / ca. 13 Jahre
Bauweise.....	: Einzel-Fundamentstreifen mit aufgesetzten Holzstützen außen & wandbefestigten innen; Holz-Fachwerkbinder, Konterlattung, Zie- geleindeckung, keine Drainage. Schmutzbo- den.
Σ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, '87)	: ca. 56,56 m ²
Nutzfläche, innen	: \approx 50 m ² (9 m Länge x 5,5 m Innenbreite);
Elektroinstallationen	: keine
Baumängel / Bauschäden	: (fehlende Dachdrainage / Wasserspeicher)
Gesamtnutzungsdauer	: 40 - 60 Jahre; parallel zur verbundenen Halle
Restnutzungsdauer	: Die wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungs- dauer (RND) wird entsprechend der Halle mit 23 Jahren angenommen.



3.5.6 Kleinstallungen, Riegelbau West



Kleinlandwirtschaftliches Mehrzweckgebäude: 19 m L x 6 m B x 4,5 m H; zzgl. x° Satteldach



Hofen-Innenseite / Ostseite des Langbaus mit Geflügelstall (links), Kleinstgaragen und Haustierstallungen



Gebäudeart	Klein-/Jungtierstallung
Vergleichbarer Gebäudetyp.....	NHK 2010, Typ 18.2.2; (Standard: einfach)
Baujahr / Alter.....	unbekannt / unbekannt
Bauweise.....	Massivbau, Mischkonstruktion aus Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk (außen und im Hühnerstall verputzt und gestrichen), 30° Sparrendach, rotes Ziegeldach, hofseitig verzinkte Drainagen.
Tore, Türen & Fenster.....	einfache, verbretterte Holzspund-Flügeltore; einfachverglastes, verzinktes Eisenfenster im Geflügelstand;
Anzahl der Vollgeschosse	ein VG; kein Speicherboden; der Langbau teilt sich in 4 Raumbereiche mit 1. Hühnerstall (Leerstand – [pot. 20 – 40 Vögel]), 2. Baugerüstlager, 3. Sonstig. Lager (unbek.), 4. Diesel-Lager (verpachtet/unbekannt);
Σ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, '87)	ca. 114 m ²
Brutto-Raum-Inhalt (BRI).....	ca. 598,5 m ³
Σ Nutzflächen	≈ 95 m ² ;
Heizung	keine
Energieausweisung.....	Kaltlagerfläche
Sanitärausstattung	keine
Elektroinstallationen	Leitungen auf Putz, einfache Lichtauslässe;
Böden	Dielen-/Schmutzböden bzw. unbekannt;
Gesamtausstattung.....	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand	unterhalten



- Baumängel / Bauschäden: fehlende Abdämmungen gegen Bodenfeuchte, fehlende Drainage Satteldach-Westhälfte / feuchte Wand-Boden-Übergänge;
- Belichtung und Besonnung: fehlende Fenster / Belichtung
- Gesamtnutzungsdauer: 40 - 60 Jahre;
- Restnutzungsdauer: 2025 wird keine weitere wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer (RND) angenommen. Die unwirtschaftlichen Alt-/Kleinststallungen behindern die Neubebauung der Westflanke.
- Fotodokumentation: a) Geflügelstall, b) Lager, rechts daneben, c) verschlossenes verpachtetes Kleinlager







3.5.7 Eckdaten

3.5.7.1 Haupthaus Bachham 1: Wohnungen, Pension, Nebennutzflächen

Gebäudeart	: „Gemischt genutzte Grundstücke, (Wohnhäuser mit Mischnutzung)“
Typ	: NHK 2010, Basis-Typ 5.1
Brutto-Grundfläche, BGF.....	: ca. 615,26 m ²
∑ Wohnflächen 1, 2 + 3	: ca. 366 m ²
∑ Nutzflächen Garagen/Lager.....	: ca. 124 m ²
Gesamtausstattung.....	: „Mittel“ (3); (skaliert 2,29 von max. 5,0)
Gesamtnutzungsdauer Herberge	: 40 Jahre
Restnutzungsdauer	: 23 Jahre RND

Das Haupthaus dient der Arbeitswoche weisen Unterbringung von Gastarbeitern mit Entgeldern von 10 Euro/Bett/Nacht. Genehmigt sind 12 Betten; belegt bzw. belegbar erscheinen zum Bewertungszeitpunkt 9 Betten. Ein 3-Bett-Zimmer dient als Aufenthaltsraum (gemäß Brandschutz-Vorgabe).

Das Erdgeschoss hat eine als selbständig angenommene Arbeiter-Wohnung mit 126 m² Wohnfläche.

Eine Atelier-Wohnung mit 97 m² Nutzfläche und ein einzelnes Dachzimmer mit 16 m² sind primär über eine hölzerne Außentreppe erschlossen, wobei das Dachgeschoss allerdings weiterführend ausgebaut erscheint.

2 abgeschlossene Doppelgaragen im Grundgeschoss des Wirtschaftsteils geben 55 m² abgeschlossene Kaltlagerfläche und 53 m² Warmlagerfläche.



3.5.7.2 Einfamilienhaus Bachham 1a: Holzhaus, großer Garten, beachtliche Außenanlagen

Gebäudeart	freistehendes EFH; Keller, EG, ausgebautes Dachgeschoss; nachträglicher Wintergarten-Anbau.
Typ	NHK 2010, Basis-Typ 1.01
Brutto-Grundfläche, BGF.....	ca. 240 m ²
Wohnfläche	ca. 148 m ²
Nutzfläche Keller	ca. 65 m ²
Gesamtausstattung.....	„Mittel“ (3/5); (ex. Innenbetrachtung)
Gesamtnutzungsdauer Holzhaus	80 Jahre (Baujahr 2009)
Restnutzungsdauer	65 Jahre RND

3.5.7.3 Güllebecken, offen

Gebäudeart	Tiefbecken, betoniert
Typ	NHK 2010, Basis-Typ 18.6; Außenanlage
Brutto-Raum-Inhalt, BRI	ca. 399,60 m ³
Nutzraum.....	ca. 280 m ³
Baujahr	1986
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre (Baujahr 1986)
Restnutzungsdauer	23 Jahre RND

Pachtentgelt unbekannt; Usus: 1,00 €/m³ / Umsatz.

Unter der Annahme einer Voll-Füllung und einer Voll-Entleerung pro Saison errechnet sich ein Pachtentgelt von 1.120 Euro jährlich. (280 m³ x 1,00 €/m³ x 4).



3.5.7.4 Maschinenhalle: zweigeteilte Halle zzgl. Remise-/Werkstattlager-Anbau

Gebäudeart	: Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude
Typ	: NHK 2010, Basis-Typ 18.5.1
Brutto-Grundfläche, BGF.....	: ca. 489,75 m ²
Brutto-Raum-Inhalt	: ca. 3.469,17 m ³
Nutzfläche	: ca. 455 m ²
Gesamtausstattung.....	: „Mittel“ (3/5)
Baujahr	: 2000
Gesamtnutzungsdauer	: 40 Jahre
Restnutzungsdauer	: 23 Jahre RND

Hofseitige Längshälfte mit 6 m Stell-Tiefe: 5 Zonen á 5 m Breite \approx 5 Camper o.Ä. bzw. ca. 6 Kfz-Stell-/Serviceflächen á 4 1/3 m Arbeitsbreite (bei 5,9x m Tiefe);

Untere Längshälfte mit ca. 7,6 m Breite abzüglich Erschließungs-/Rangierstreifen mit ca. 2 – 3 m Breite (der Fahrlänge) = effektiv 4,5 – 5,5 m Nutzflächentiefe x 26 m Länge \approx 130 m² einfache Kalt-Lagerfläche.

3.5.7.5 Unterstand, offen

Gebäudeart	: Pultdach, angesetzt
Typ	: NHK 2010, Basis-Typ 18.6; Außenanlage
Brutto-Grundfläche, BGF.....	: ca. 56,56 m ²
Nutzfläche	: ca. 50 m ² (Offenlager / Unterstand)
Baujahr	: 2008
Gesamtnutzungsdauer	: 40 Jahre
Restnutzungsdauer	: keine



3.5.7.6 Neben-/Riegelbau, Kleinstallung, Lager

Gebäudeart	: Jungtierstall
Typ	: NHK 2010, Basis-Typ 18.2.2
Brutto-Grundfläche, BGF.....	: ca. 114 m ²
Brutto-Raum-Inhalt, BRI	: ca. 598,5 m ³
Nutzfläche	: ca. 95 m ²
Gesamtausstattung.....	: einfach
Baujahr	: unbekannt
Gesamtnutzungsdauer	: 40 Jahre
Restnutzungsdauer	: keine

3.5.7.7 Baulasten

Innere Baulasten

- a) Offene Gülle-/Tiefbecken in Zwischenlager-Nutzung am Wohnbereich 1 – 1a;
- b) Speicherbecken-Aufbau / Hochbecken (vormals Gülle, jetzt Regenwasser) im Innenhof sperrt die innere zur äußeren Erschließung über die Nordwestseite des Hofes.
- c) Eine durchgezogene innere Stufe mit einer Höhendifferenz von 90 Zentimeter, (senkrechte Gefällstufe), als Kanten-Hindernis zwischen nördlicher Hallen- und südlicher Hallenhälfte, macht eine durchgehende, ebene Nutzung / Bewirtschaftung der ansonsten ca. 350 m² großen Halle kaum möglich; Abhilfe: Anebnung / Aufschüttung der unteren (südlichen) Hallenhälfte.
- d) Unbekannte Verpachtung des südseitigen Hauptdaches der Mehrzweck-/Maschinenhalle zu Zwecken einer Photovoltaik-Anlage Dritter;
- e) Baulasten vormaliger Fahrsilos (im Teil-Abbruch/Freilegung) und bedingte eines Hochsilos und Melkkammer-Anbaus am Haupthaus (Westseite / Zufahrt);



3.6 Gesamteindruck – Beurteilung



Lage

Es handelt sich um eine innere Randlage mit 1,5 ha Wohn- und Gewerbehoffläche im

- a) äußeren Verdichtungsraum zur Landeshauptstadt München,
- b) unmittelbaren Einzugsbereich des Großflughafens München,
- c) sog. erweiterten Speckgürtel der Landeshauptstadt München,
- d) Entwicklungsachsenetz der Landeshauptstadt als „Metropolregion“ etc.



Bachham erscheint zum Bewertungszeitpunkt als noch in der freien Natur liegendes Wohn- und Handwerker – Kleinstdorf oder Weiler mit einem einzigen aktiven Betrieb der Milchviehwirtschaft (als westseitiger Nachbar des Anwesens der Bewertung).

Die Lage besitzt einen beachtlichen Naherholungswert im beginnenden Quell- und Hügelland, rund um die Wallfahrt Maria Thalheim, mit guten Land-Gastronomien und zahlreichen Ankern der oberbayerischen Kulturlandschaft.

Unter anderen ist Bachham im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für die Gemarkung Maria Thalheim der Gemeinde Fraunberg als „Wertvolle Kulturlandschaft“ ausgewiesen.

Demografie

Die Landeshauptstadt München möchte jährlich um die Größe einer Kleinstadt wachsen. Sie kalkuliert mit einem Zuzug von 15.000 Einwohnern p.a.

4/5 der Großstadtbewohner sind mit der vorherrschenden Wohnsituation unzufrieden. 2/3 der Stadtbewohner würden lieber auf dem Lande wohnen. Deshalb findet parallel dazu ein großes Ausweichen auch in das vorliegende Umland statt.

Einschränkend wirkt die Stagflation. Preispositionen sind im Nachgeben wegen der erreichten bzw. überschrittenen Grenze der Zahlungsfähigkeit / Kaufkraft der Käufer. Dies zeigt sich in rückläufigen Fallzahlen trotz des hohen Bedarfs.

3.6.1 Beurteilung Grundstück

Der Gebäude- und Freiflächenbereich des Flurstücks befindet sich mit ca. 7.500 m² von 15.018 m² im rechtsgültigen, zusammenhängenden Mischgebiet (MI). Die Eigenart der Lage ist annähernd vergleichbar mit einem Dorfgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB). Der Bereich erscheint charakteristisch im Zusammenhang des zwar splittrig bebauten aber insgesamt dennoch zusammenhängenden Ortsteil Bachham, auch weil die Bachhamer Straße dank des geringen und hauptsächlichen Anlieger-Verkehrs keine Trennachse verkörpert.

Siehe u.a. das Luftbild unter „3.2.2.4 Verkehrslage“.



Mit dem in 2016 nachqualifizierten Bebauungsplan Bachham „1. Änderung / 26.07.2016“ befinden sich wenigstens ca. 2.500 m² der Gebäude- und Freifläche im Baufenster und so effektiv in vergleichbarer innerörtlicher Bebauungslage. Durch diese anteilige Grundstückslage im Geltungsbereich eines qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplans sowie im Geltungsbereich individuell genehmigter und ausgeführter Vorhaben erscheint die Ostflanke des Grundstücks mit dem auf Basis der Teilungsfreiheit separierbaren Anwesen Bachham 1a als Anschlussfläche an einen zumindest im Zusammenhang beplanten Ortsteil.

Das Bewertungsobjekt lässt sich vor dem Hintergrund der Teilungsfreiheit und der vordergründigen Zerlegungstaxe in wenigstens drei Segmente ein- und aufteilen:





3.6.2 Segmentierung, Quantifizierung

Gemäß publizierter Ortsgeschichte ist der vorliegende Bereich einer Alt-Hofstelle, neben zahlreichen anderen, der verbleibende einer „traditionellen“ Höfe-Zertrümmerung, die durch Güter-Makler, Aufteiler, Verwerter etc. seit ca. 1805 geprägt wurde.

Mit dem Europarecht-Anpassungsgesetz Bau – EAG Bau von 2004 ist die Zerschlagung und Vereinigung von Grundstücken komplett genehmigungsfrei gestellt.

§ 19 BauGB

- 1. Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.*
- 2. Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.*

Durch die Teilung eines Grundstücks dürfen keine rechtswidrigen Zustände entstehen.

Dies betrifft insbesondere den vorhandenen Altbestand, aber auch die bewertungstechnisch neu gedachten Einheiten. Insbesondere muss hier an die Einhaltung der Vorschriften zum Brandschutz, zu den Abstandsflächen, den Stellplatznachweispflichten, der Erschließung und des Bauplanungsrechts gedacht werden.

Bei rechtswidrigen Umsetzungen/Teilungen können in der Folge zivilrechtliche Probleme (Rechtsmängel des Grundstücksgeschäfts) auftreten.

Die Bauaufsichtsbehörde kann auch nachträglich gegen rechtswidrige Zustände einschreiten (und z.B. Genehmigungen versagen). Dementsprechend dient die vorliegende Abhandlung ausschließlich der Taxierung zu Veräußerungszwecken in einem Bieterverfahren. Sie kann nicht Basis eines individuellen baurechtlichen Teilungsplanes sein.



3.6.2.1 Segment Westflanke, Obstanger - Brache

Auf der Westseite summiert sich eine Brutto-Reserve von ca. 3.360 m² von 15.018 m² Grundstücksfläche (kollidierend mit dem Alt-Riegelbau + Unterstand sowie dem Emissions-Radius der nachbarlichen Rinderstallung);

Flächenanteil Mischgebiet / Westflanke \approx 1.800 m²

Inklusive Gebäude-Altbestand sind der Westflanke ca. 500 m² Geschossfläche in einem Baufensterrahmen von ca. 850 m² (inkl. Fläche westlich des Haupthauses mit ca. 70 m² BFF und ohne Obstanger mit ca. 400 m²) zurechenbar. → nord- und westseitig rundum erschlossene Netto-Bauland-Reserve (inklusive Obstanger) über eine mittlere Breite von ca. 30 m und eine mittlere Tiefe von ca. 47 m mit insgesamt ca. 1.300 m² Flächenanteil (davon 850 m² mit Baufenster von 1.800 m² Mischgebiet).

Siehe auch die Beschreibung des qualifizierten Bebauungsplans unter 3.2.3.6.

In der Rest-Tiefe der Westflanke mit ca. 52 m Länge verbleiben zwischen Gebäudebereich und Wasserfront ca. 1.560 m² Grünfläche als Gartenland am Bachham (zum Bewertungszeitpunkt ohne Baurechtsanteil).

Bewertungstechnisch werden auf Basis der Beschreibung ca. 1.800 m² Mischgebiet davon ca. 1.300 m² rundum erschlossene Fläche mit einem baurechtsrelevanten Anteil von ca. 850 m² (Baufenster) angenommen.

1. Taxe Westflanke: 1.300 m² x BRW Bachham [= Lage-Korrektur Bachham West / Wasserfront] x Inflation x Größenkorrektur GK 1.300 m² x KAG-Korrektur.
2. Taxe Westflanke: 500 m² x GK 1.800, x 0,5 [fehlender Baurechtsanteil MI] von 1.
3. Taxe Westflanke: 1.560 m² x GK gesamt [3.360 m²] x 0,5 von Ergebnis 2.

(1.560 m² bachseitige Restfläche 1.560 m² = Grünfläche / Grünland als erweiterte Haus-/Hofanschlussfläche ohne absehbaren Baurechtsanteil, aber Wasserfront-Lage)



3.6.2.2 Segment Mitte, wohn- und gewerbewirtschaftlicher Betriebshof

Der mittige Hauptwirtschaftsbereich umfasst ca. 6.358 m² Hof-, Umgriffs- und Anschlussflächen bis hin zur Wasserfront Bachham; davon ca. 3.266 m² Mischgebiet (MI).

Ca. 1.650 m² sind ausgewiesene Baufensterfläche mit ca. 1.100 m² Geschossfläche im Bestand.

Die Grundstückstiefe *Grenze Straßenrand bis Außengrenze Baufensterrand Süd* beträgt ca. 46 m. Die mittlere Grundstücksbreite des Hofbereichs beträgt ca. 54 m.

Ca. 740 m² Gebäuderand- und unabdingbare Erschließungsanlagen, inkl. 5 verlangter, genehmigter und gebauter Kfz-Stellplätze, sind vom Baufenster der ersten BP-Änderung ausgeschlossen. Der vom selbständigen Anwesen Bachham 1a genutzte Hausgarten an der Hof-Einfahrt Bachham 1 (Mittel-Segment der Bewertung) ist in den gemessenen 740 m² direkter Zugriffsfläche nicht enthalten.

Auf der Süd-/Südostflanke sind ca. 876 m² in der Ausprägung ergänzende Erschließungs- und Betriebs-Lagerfläche, insbesondere die unabdingbaren südwestlichen Ein- und Ausfahrten der Halle mit Garage, 5 weitere verlangte, genehmigte und im Umbau befindliche Stellplätze des Pensionsbetriebs sowie das genehmigte, im Verpachtungsbetrieb gewerblich genutzte Güllebecken: in der Bauleitplanung außerhalb des Baufensters und trotz Zusammenhang ausgeklammerte Gebäude- und Gebäude-Freiflächen.

In der Rest-Tiefe des Mittel-Segments, mit ca. 57 m, verbleiben zwischen Gebäude-/Freiflächenbereich und Wasserfront dementsprechend ca. 3.092 m² Grünfläche / Grünland (planometrisch).

1. Taxe Mitte: 2.390 m² x BRW Bachham [= Lage-Korrektur Bachham West / Wasserfront] x Inflation x Größenkorrektur 2.390 m²; keine KAG-Korrektur.
2. Taxe Mitte: 876 m² x GK 3.266 m² x 0,5 [MI ohne Baurecht] von Ergebnis 1.
3. Taxe Mitte: 3.092 m² x GK 6.358 m² x 0,5 von Ergebnis 2.



3.6.2.3 Segment Ostflanke, Einfamilienhaus, großer Garten, Wasserfront

Auf der Ostseite des Grundstücks sind der Wohnhaus-Neubau-Zone, zwischen Straßenrand (mit Ansatz des Vorplatzes / Kfz-Stellflächen) und Wasserfront. durchgängig ca. 5.300 m² Flurstücks-Anteil zuordenbar.

Die aktuelle Ausprägung von ca. 1.470 m² mit abgeboachten (tlw. abgezaunten) Gartenbereich bzw. insgesamt ca. 2.400 m² mit Badeteich und Umgriff (addiert) verschieben sich im Falle einer Realteilung durch den Wegfall der Ausdehnung auf den Hofgarten Bachham 1. Sie gleicht sich durch den Grünlandstreifen der Ostflanke aus. Von Norden nach Süden ist qualitativ das erschließungsseitige Mischgebiet (MI) mit 1.600 m² als erstes Segment, hiernach der Schwimmteichbereich mit 880 m² sowie der Auslauf zum Bach mit weiteren 2.820 m² geprägt:





1. Taxe Ostflanke: $1.600 \text{ m}^2 \times \text{BRW Bachham} [= \text{Lage-Korrektur Bachham West / Wasserfront}] \times \text{Inflation} \times \text{Größenkorrektur}$; keine KAG-Korrektur.
2. Taxe Ostflanke / Mitte: $880 \text{ m}^2 \times \text{GK } 2.480 \text{ m}^2 \times 0,5$ [MI ohne Baurecht-Anteil] von Ergebnis 1.
3. Taxe Ostflanke / Bach: $2.820 \text{ m}^2 \times \text{GK } 5.300 \text{ m}^2 \times 0,5$ von Ergebnis 2.

3.6.2.4 Erschließung

Die Erschließung ist durch mehrfache Zufahrten über zwei anliegende, öffentlich erschlossene Fahrten gesichert. Die kommunale Wasser-Versorgung ist gegeben. Die Abwasser-Entsorgung ist durch die öffentliche Kanalisation der Kommune gegeben. Schutzgebiets- und/oder sonstige Einschränkungen sind nicht bekannt.

Die Dreiteilung erscheint insbesondere mit der Freilegung der verbrauchten Stallungen (inkl. Unterstand) als marktgängig und ohne baurechtswidrige Umstände darstellbar.

3.6.2.5 Haftungsausschluss der bewertungstechnischen Teilung

Die obige Beschreibung der Bodenwert-Segmente dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung (für jedermann). Sie ist keine juristisch-baurechtliche Abhandlung. Der in der Sache berichtende Gutachter ist kein Jurist.

Die vorgenommenen Beschreibungen und folglich Beurteilungen dienen ausschließlich der Wertfindung des Grund & Bodens der Flurstück Nr. 1279 der vorliegenden Taxierung zum Zwecke einer eventuellen öffentlichen Ausbietung des Eigentums.



3.6.3 Beurteilung Gebäudebereiche

Der gesamte Gebäude- und Freiflächenbereich ist aktiv bewirtschaftet. Der südliche, bachnahe Grünflächenbereich erscheint mit einer Mahd pro Jahr nachrangig („extensiv“) genutzt.

I.

Haupthaus Bachham 1: Der Kernbereich der vorherrschenden Wohnwirtschaft erscheint auf absehbare Zeit hinreichend unterhaltbar. Der vermutlich über 100 Jahre alten Kernsubstanz kann auf Basis der relativ anspruchslosen Nutzung für das einfache Beherbergungsgewerbe eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren zugerechnet werden. Der bestehende Flächenvorteil durch die straßennahe Bebauung kann mit ca. 117,78 m² angenommen werden. Im Freilegungs-/Neubaufalle ist anzunehmen, dass sich der ideelle Flächenverlust mit der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen, durch einen erhöhten Wohnwert (durch größeren Straßen-Abstand) kompensiert.

II.

Einfamilienwohnhaus Bachham 1a: Die Freistellung zu Zwecken einer nicht landwirtschaftsbetrieblichen Wohnwirtschaft durch den Wohnhaus-Neubau im Osten (Δ Wand 1 \cdot \cdot Wand 1a \approx 27 m Luftlinie) erfolgte unter der Annahme eines Austraghauses im Außenbereich.

Gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan liegt auch Bachham 1a im Mischgebiet. Das Ortsschild für Bachham steht ca. 50 Meter weiter östlich; ca. 20 m östlich der Flurstücksgrenze auf der Einfahrts-/Oberhangseite. Der Bereich Bachham 1a ist mehrfach erschlossen, womit der bestehende Gebäude- und Freiflächen-Bereich bewertungstechnisch (monetär) als vergleichbarer innerörtlicher betrachtet werden kann. Vergleichbare Einfamilienhäuser mit betoniertem Untergeschoss und massiven Vollholz-Aufbauten werden regelmäßig konventionellen Ziegelsteinbauten gleichgesetzt, wodurch die Anwendung der rechtsgültigen Normalherstellungskosten-Tabellen ebenso als einwandfrei erscheint.



III.

Güllebecken: Für das massive, vollends mit Stahlbeton ausgebaute Güllebecken besteht kein wohn- und kein landbetriebswirtschaftlicher Eigenbedarf mehr. Es ist Bestandteil der Ertragswirtschaft aus wohn- und gewerbewirtschaftlicher Vermietung und Verpachtung im Zentralbereich des Eigentums. Dementsprechend ist die Lebensdauer des nahezu unzerstörbaren Beckens nur so lange anzunehmen wie die des Hauptbestandes Bachham 1. Nutzungsänderungen – z.B. als Wasserbecken oder Gebäude-Fundament – sind nicht auszuschließen. Die aktuelle Nutzung als Güllelager erscheint als die ertragsstärkste in der Einzelbetrachtung. Im Zusammenhang der Bebauung und Nutzung mindert das emitierende Ertragsobjekt Güllebecken den Wohnwert des Gesamtareals (mit dem Schwerpunkt Wohnen).

IV.

Maschinenhalle / ldw. Mehrzweckhalle: Aufgrund der einfachen Konstruktion ist die Halle unkompliziert zu bewirtschaften und ein Ende seiner Nutzbarkeit ist kaum absehbar, solange das Dach instand gehalten wird. Die gewerblich genutzte Halle (für den GaLa-Bau & Fahrzeug-Einsteller) steht im Zentrum des Grundstücks. Die Halle ist Teil des konkreten Baufensters auf dem gegebenen Mischgebiet und neben den Erträgen aus Vermietung und Verpachtung ein Platzhalter für eine künftige, potenziell höherwertige Bebauung in einem ohnehin inflationären Grundstücksmarkt mit weichender Klein-Landwirtschaft.

V. & VI.

Unterstand und Jungvieh-/Geflügel-Altstallung im Baufenster des BP 2008: Etwaige dazugehörige Beträge aus Vermietung oder Verpachtung, des zusammengesetzten Riegel-/Langbaus an der Westseite des großen Grundstücks, sind nicht bekannt. Zwei oder drei abgemauerte, abgeschlossene Bereiche erscheinen fremd genutzt und nicht zugänglich. Der fragliche Gebäudebereich erscheint hälftig unbewirtschaftet bzw. im Leerstand.

Das vorhandene Bauvolumen kann vorläufig als Platzhalter für eine Neubebauung der trennbaren Westseite des Grundstücks angenommen werden. Bei einem dortigen Bodenwert-Ansatz für Bauland sind parallel dazu die Freilegungskosten des Altbestandes, für die Anrechnung freier Grund- und Geschossfläche, in Abzug zu bringen.



4. Wertermittlung

Für das Flurstück Nr. 1279, Gemarkung Maria Thalheim (Erding) ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln. Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert („Marktwert“) zu ermitteln. Das heißt einen Wert, der bei einem regulären („freien“) Verkauf am wahrscheinlichsten realisiert wird („Marktwert“ = „Verkehrswert“) – den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall zu bestimmen.

Erfahrungsgemäß sind große Gründe günstiger im Erwerb (in €/m²) als kleine Parzellen. Mit der Einzigartigkeit von Grund & Boden mitsamt Individualität der Bestands-Bebauung des Konglomerates ist mangels identischer Objekte ein direkter Vergleich kaum möglich. Aufgrund des Bestpreis-Prinzips (Verkehrswert als Marktwert) in Verbindung mit der Zerschlagungs-/Teilungsfreiheit kommt bewertungstechnisch für den Fall einer Betriebsauflösung durch Veräußerung primär die Zerlegungstaxe in Betracht.

Der gegebene Betrieb ist somit mehrheitlich in seinen Einzel-Segmenten als marktgängig bewertet zu betrachten.

4.1 Methodik

4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

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

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung markt-



konformer Verkehrswerte geeignet. Demzufolge ist das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 können zur Ermittlung des Verkehrswerts
→ das Vergleichwertverfahren, → das Ertragswertverfahren, → das Sachwertverfahren,
oder mehrere dieser Verfahren zur Verprüfung herangezogen werden.

4.1.2 Anmerkungen zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (§§ 15 und 16 ImmoWertV 2021). Zur Wertbestimmung dienen i.d.R. die Kenngrößen Grundflächen- und Geschossflächenzahl aus dem Städtebau- und Wertermittlungsrecht. Es legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Ist die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§16 ImmoWertV 2021) nicht gegeben, kann hilfsweise deduktiv auf Bodenrichtwerte und / oder Anhaltswerte zurückgegriffen werden.

In Ermangelung hinreichender zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwert der betreffenden Zone „0902“ – Bachham / Fraunberg – zurückgegriffen: 450 €/m² erschließungsbeitragsfrei (ebf).

Bodenrichtwertzonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der Übergang bei aneinandergrenzenden Bodenrichtwertzonen mit gleichem Entwicklungszustand wird in der Regel fließend sein. Das Objekt liegt in der Hauptsache innerhalb der betreffenden Wertzone, die entsprechend des Flächennutzungsplans als Mischgebiet Dorf MD als konkret wertbeeinflussendes Merkmal in den Richtwertlisten beschrieben war. Die westlich anschließende Bereich der Eigenheime (0901) ist mit einem Mittelwert von 550 €/m² ausgewiesen.



4.1.2.1 Korrekturfaktoren

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

Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Grundstücks umso größer je kleiner das Grundstück ist und umgekehrt. In Anlehnung an die empirisch ermittelten Umrechnungskoeffizienten erfolgt für den Gebäude-, Freiflächen- und Erschließungsbereich eine korrespondierende Größenkorrektur per GFZ-Faktoren.

4.1.2.2 Qualifizierung der Flächengrößen

Je kleiner ein Flurstück ist, umso höher ist sein relativer Wert (pro m²) und vice versa.

Der Bodenwert ist zudem von der Bebauungsdichte oder Bebaubarkeit eines Grundstücks relativ zu seiner Größe (Geschossfläche / Grundstücksfläche) abhängig.

Der lokale Gutachterausschuss unterstellt dem Bodenrichtwert als Vergleichsmaß der baulichen Nutzung „eine ortsübliche Geschossflächenzahl (GFZ)“, ohne direkte Angabe einer solchen.

Für den Vergleichswert / Bodenrichtwert ist auf Basis von 9 EFHs auf 6 Flurstücken in Bachham West eine mittlere Größe von ca. 1.080 m² darstellbar. Die mittlere Geschossflächenzahl ist mit ca. 0,3 bis ca. 0,4 (GFZ) meßbar. Bewertungsansatz: GFZ 0,35.

→ Umrechnungskoeffizient UK / GFZ 0,35

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sollen gemäß der Anwendungshinweise Umrechnungskoeffizienten aus hinreichender empirischer Basis herangezogen werden.

Die vorgegebenen UKs decken nur ein enges Spektrum ab.



Für die GFZ-Spannen im Bewertungsbereich kann optimalerweise auf die regionalen Umrechnungs-Koeffizienten des Finanzamtes zurückgegriffen werden. Das Finanzamt erfasst sämtliche Veräußerungsvorgänge und verfügt dadurch über die größte Daten-Grundlage.

4.1.2.3 Objektspezifische Umrechnungskoeffizienten

Im vorliegenden Fall sind Bewertungsgrößen zu beachten von

- a) 3.360 m² mit über den Durchschnitt hinausgehender Grundstückstiefe von 52 m und einer zuordenbaren Geschossfläche von 500 m²

1. Taxe → GFZ 0,39 (500/1.300) → UK 1,0444

2. Taxe → GFZ 0,27 (500/1.800) → UK 0,9053

3. Taxe → GFZ 0,15 (500/3.360) → UK 0,7011

- b) 6.358 m² und eine Übertiefe von 57 m und einer zuordenbaren Geschossfläche von 1.100 m²

1. Taxe → GFZ 0,46 (1.100/2.390) → UK 1,186

2. Taxe → GFZ 0,34 (1.100/3.266) → UK 0,9886

3. Taxe → GFZ 0,17 (1.100/6.358) → UK 0,7703

- c) 5.300 m² mit Übertiefe von 57 m und GF = 240 m²

1. Taxe → GFZ 0,15 (240/1.600) → UK 0,7011

2. Taxe → GFZ 0,10 (240/2.480) → UK 0,6556

3. Taxe → GFZ 0,05 (240/5.300) → UK 0,5507

in der Summe 15.018 m² Gesamt-Flurstücksfläche.



4.1.2.4 Anmerkungen zum Werteinfluss Gelände

Gute Flächen liegen i.d.R. in der Ebene. In der Landwirtschaft wandelt sich mit zunehmenden Steigungsgraden die Nutzung bis hin zu Unland (→ Aufforstung). In der Wohnwirtschaft sind Hanglagen i.d.R. mit Aus-/Fernblick verbunden auf Kosten der Hausgarten-Nutzung und der Belichtung & Besonnung (z.B. Wohngebäude in Westhanglage)

Für das vorliegende Gebiet ist eine mittlere Gefäll-Stufenspanne von < 1 (von 6) anzunehmen. Die der Bewertung liegt im Rahmen der Geringfügigkeit von < 1. Sie ist annähernd identisch mit der des Bodenrichtwert-Gebiets, so dass mit dem Basis-Ansatz des aktuellen, rechtsgültigen Bodenrichtwertes keine weiteren Betrachtungen bezüglich des relativ geringfügigen Gefälles im Arealbereich anzustellen sind.

4.1.2.5 Anmerkungen zum Werteinfluss Ortslage

Der Vergleichsbereich des Bodenrichtwerts liegt nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Milchviehwirtschaft oder einer sonstigen betriebsamen land- und forstwirtschaftlichen Hofwirtschaft. Der Bebauungsplan stipuliert dementsprechend für das Bewertungsobjekt einen wohnbaulichen Abstandsradius zur Stallung und legt parallel dazu den hauptsächlichsten freien Fensterbereich auf diesen Radius, womit der Lage-Einfluss Landwirtschaft zwangsläufig Eingang in die Bewertung findet, durch die sehr beschränkte Ausschöpfbarkeit des gegebenen Fensters (Maße der baulichen Nutzung des BP)..

Der Vergleichsbereich des Bodenrichtwerts liegt nicht unmittelbar am Bachhamer Bach. Der Vergleichsbereich hat im Gegensatz zum Bewertungsobjekt keine „Wasserfrontlage“.

Unter der Annahme, dass sich der Lagenachteil Landwirtschaft und der Lagevorteil Wasserfront ausgleichen, erfolgen keine Abschläge und auch keine Zuschläge für die beiden abweichenden Lage-Faktoren Lärm – Luft und Wasser.



4.1.2.6 Anmerkungen zur gegebenen Erschließungslage

Der Bodenrichtwert beinhaltet die Grundkosten gemäß dem Kommunal-Abgaben-Gesetz KAG. Bei Ansatz des BRW sind dementsprechend die KAG bei noch nicht bebauten Grundstücken in Abzug zu bringen.

Das Flurstück ist voll erschlossen.

Im Falle einer Abtrennung und Neubebauung der Westseite (Bewertungsansatz = + 500 m² Geschossfläche) erhebt die Gemeinde Anschlussgebühren für die Wasserver- und die Abwasserentsorgung.

Wasser-Anschlussgebühren:

0,90 €/m² Grundstücksfläche (max. 2.000 m²) = 1.800 Euro

11,25 €/m² Geschossfläche (x 500 m² GF) = 5.625 Euro

Abwasser-Anschlussgebühren:

0,83 €/m² Grundstücksfläche (x 500 m² GF x 3) = 1.245 Euro

17,90 €/m² Geschossfläche (x 500 m² GF) = 8.950 Euro

Summe der KAG-Beiträge: = 17.620 Euro

17.620 € sind unter Ansatz des BRW für den Bereich Westflanke in Abzug zu bringen.

4.1.2.7 Anmerkungen zum Werteeinfluss Verpachtung

Private Mietwohnverträge sind nicht bekannt und erscheinen auch nicht gegeben. Der Pensionsbetrieb läuft auf Tagesbasis. Die Photovoltaik-Anlage ist lt. Angabe im Fremdeigentum. Sie ist grunddinglich ungesichert. Sie ist im Veräußerungsfalle, im Falle einer verlangten Demontage wertlos, da sich die Demontagekosten und fragliche Wiederverwertungserlöse im besten Falle ausgleichen.

Vor diesem Hintergrund findet die PV-Anlage keinen Eingang als „werthaltiges Zubehör“ des Grundstücks.



4.2 Vergleichswertermittlung Boden

Von „links nach rechts“ in der Draufsicht: 1. Westflanke, 2. Mitte, 3. Ostflanke;

4.2.1 Wertermittlung Westflanke

Bodenrichtwert Bachham: 450 €/m² am 01.01.2024;

Bodenrichtwert Bachham, stagflationär: 450 €/m² zum aktuellen Stichtag der Bewertung;

1. Taxe: 450,00 €/m² x 1,0444 = 469,98 €/m² (x 1.300 m² Teilfläche Baufenster)
-17.620 € KAG;
2. Taxe: 450 €/m² x 0,9053 = 407,305 €/m²; x 0,5 = 203,69 € (x 500 m² Teilfläche MI);
3. Taxe: 203,69 €/m² x 0,7011 = 142,81 €/m²; x 0,5 = 71,41 € (x 1.560 m² Grün/Wsf.);
4. Summen/Gesamtsumme:

Bodenwert - Teileigentum West, belastet mit Altbauten;

Westflanke mit 3.360 m² Teilfläche

Anger, Baufenster	mit	1.300 m ²	zu	469,98 €/m ² =	610.974 €	
MI, ex Baurecht	mit	500 m ²	zu	203,69 €/m ² =	101.845 €	
Grün-/Wasserfront	mit	1.560 m ²	zu	71,41 €/m ² =	111.400 €	
<hr/>						
Westflanke, insgesamt		3.360 m ²		Bodenwert =	824.219 €	
					<hr/>	
					Bodenwert gerundet =	824.000 €
					<hr/> <hr/>	
		1 / 3360	Anteile ergeben			
			eine Bodenwert von		=	
					<hr/> <hr/>	
					245,30 €/m²	

Für die nicht eigenständig erschlossene, nicht eigenständig beschriebene und mit dem Alt-Riegelbau einer Jungvieh-/Geflügelstallung bebauten Bereich an der Westseite, errechnet sich vorläufig ein Bodenwertverhältnis von rd. 245,30 €/m² (in einem rd. 30 Meter breites und rd. 120 m langen Misch- und Grünflächengebiet in einem im Zusammenhang bebauten Ortssplitterbereich von Bachham / Fraunberg).



4.2.2 Wertansatz Mitte

1. Taxe: $450 \text{ €/m}^2 \times 1,1860 = 533,70 \text{ €/m}^2$ (x 2.390 m² TF Baufenster)
2. Taxe: $533,70 \text{ €/m}^2 \times 0,9886 = 527,62 \text{ €/m}^2$; x 0,5 = 263,81 € (x 876 m² Teilfläche MI)
3. Taxe: $263,81 \text{ €/m}^2 \times 0,7703 = 203,21 \text{ €/m}^2$; x 0,5 = 101,61 € (x 3.092 m² Grün/Wsf.)
4. Summen/Gesamtsumme Mitte:

Bodenwert - Teileigentum Mitte, bebaut;

Mittige Wohn-/ Gewerbewirtschaft mit 6.358 m² Flächennateil

Baufenster, plus	mit	2.390 m ²	zu	533,70 €/m ² =	1.275.543 €
MI, ex Baurecht	mit	876 m ²	zu	263,81 €/m ² =	231.098 €
Grün-/Wasserfront	mit	3.092 m ²	zu	101,61 €/m ² =	314.178 €
		<hr/>			
Mittiger Bereich, insgesamt		6.358 m ²		Bodenwert =	1.820.819 €
					<hr/>
				Bodenwert gerundet =	1.821.000 €
					<hr/> <hr/>
1 / 6358				Anteile ergeben	
				eine Bodenwert von	=
					<hr/> <hr/> 286,38 €/m²

Für den umfanglich bebauten, mittigen Hauptbereich des Flurstücks errechnet sich ein vorläufiger Bodenwertanteil von rd. 286 €/m² (für einen rd. 54 m breiten und rd. 120 m tiefen Wohn- und Gewerbehofbereich in einem im Zusammenhang bebauten Ortssplitterbereich von Bachham / Fraunberg).



4.2.3 Wertansatz Ost

Skalierter⁷ Lagezuschlag Ortsrandlage:

freier Norden + 2,5 % (gering), freier Osten + 5 % (vertretbar), Wasser-/Oberlauf + 10 %;
 Σ 17,5 % vergleichbarer Lagezuschlag.

→ Ausgangswert Bachham 1a: $450 \text{ €/m}^2 \text{ BRW} \times 1,175 = 528,75 \text{ €/m}^2$

1. Taxe: $528,75 \text{ €/m}^2 \times 0,7011 = 370,71 \text{ €/m}^2$ (x 1.600 m² TF, unmittelbar)
2. Taxe: $370,71 \text{ €/m}^2 \times 0,6556 = 243,04 \text{ €/m}^2$; x 0,5 = 121,52 € (x 880 m² Teilfläche MI)
3. Taxe: $121,52 \text{ €/m}^2 \times 0,5507 = 66,92 \text{ €/m}^2$; x 0,5 = 33,46 € (x 2.820 m² Grün/Wsf.)
4. Summen/Gesamtsumme Westflanke:

Bodenwert - Teileigentum Ost, bebaut;

EFH im Außenbereich mit 5.300 m² Flächennateil

MI, individ. BauF.	mit	1.600 m ²	zu	$370,71 \text{ €/m}^2 =$	593.136 €
MI, ex Baurecht	mit	880 m ²	zu	$121,52 \text{ €/m}^2 =$	106.938 €
Grün-/Wasserfront	mit	2.820 m ²	zu	$33,46 \text{ €/m}^2 =$	94.357 €
<hr/>					
Ostflanke, insgesamt		5.300 m ²		Bodenwert =	794.431 €
				Bodenwert gerundet =	794.000 €
					<hr/> <hr/>
	1 / 5300		Anteile ergeben		
			eine Bodenwert von	=	149,89 €/m²
					<hr/> <hr/>

Für den separaten Einfamilienhaus-Bereich auf der freien Ostseite des Flurstücks errechnet sich ein vorläufiger Bodenwertanteil von rd. 150 €/m² (für eine rd. 41 m breite und rd. 120 m tiefe, geringfügig bebaute Fläche in Nahezu-Alleinlage an einem ganzjährigen Fließgewässer).

⁷ Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
 Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %).



4.3 Vergleichswert Grund & Boden

Summe der Teilbereiche von West bis Ost

Bodenwert - Volleigentum, anteilige Baulasten;

Flurstück Nr. 1279, Gemarkung Maria Thalheim (Fraunberg/Erding)

Teilbereich West	mit	3.360 m ²	zu	245,30 €/m ² =	824.219 €
abzgl. K-Abgaben	mit				-17.620 €
Teilbereich Mitte	mit	6.358 m ²	zu	286,38 €/m ² =	1.820.819 €
Teilbereich Ost	mit	5.300 m ²	zu	149,89 €/m ² =	794.431 €
Hofstelle, insgesamt		15.018 m ²		Bodenwert =	3.421.848 €
					Bodenwert gerundet =
					3.422.000 €
1 / 15018		Anteile ergeben			
		eine Bodenwert von		=	227,85 €/m²

Auf Basis der zum Bewertungszeitpunkt vorherrschenden Bauleitplanung im Objektbereich relativ zu seiner großen Flurstücksfläche, in vollseitiger Gewässerfrontlage mit dem entsprechenden Schwemmland- zwischen Gewässer- und Siedlungsbereich, errechnet sich ein objektspezifischer mittlerer Bodenwertanteil von rd. 228 Euro pro Quadratmeter Grund-/Flurstücksfläche relativ zum lokalen Bodenrichtwert von 450 €/m² bzw. dem pauschalen Anhaltswert für den Außenbereich mit 290 €/m² Wohn- bzw. 70 €/m² Gewerbe-Baufläche; gemittelte Mischbaufläche: 180 €/m²



4.4 Ertragswert

Das Objekt wird sowohl eigen- als auch fremdgenutzt.

Der Kernbereich dient als wohn- und gewerbewirtschaftlicher mit der Erzielung von täglichen, wöchentlichen bzw. monatlichen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, ebenso dient er dem GaLaBau des Eigentümers als Bauhof.

Pension

Die Verpachtung von Gastarbeiter-Unterkünften wird zum Stichtag mit á 15 Euro pro Bett / Nacht angenommen. Zuletzt standen 9 Betten zur Verfügung. Unter der Annahme von Wochenend-Heimfahrern und der täglichen/wöchentlichen Vollbelegung ergibt sich ein kalk. Jahres-Umsatz ($15 \text{ €/Bett} \times 9 \text{ Betten} \times 5 \text{ Tage} \times 50 \text{ Wochen}$) von

$$\approx 33.750 \text{ Euro p.a.}$$

Wohnung Erdgeschoss;

126 m² Wohnfläche; Ø Erding: 14,04 €/m²; Lage-Ratio (450/670) = 0,67;

14,04 €/m² x 0,67 = 9,43 €/m²; Haus-/Ausstattungseinfluss: - 20 % (erheblich)

9,43 €/m² x 0,8 x 126,2 m² → kalte Monatsmiete von rd. 952 Euro x 12 / Jahresumsatz

$$= 11.424 \text{ Euro p.a.}$$

Wohnung Obergeschoss;

97 m² á 9,43 €/m² → kalte Monatsmiete von 914,71 Euro x 12 / Jahresumsatz

$$= 10.976,52 \text{ Euro p.a.}$$

Warmlager Grund-/Erdgeschoss;

53 m² á 4 €/m² → warme Monatsmiete von 212 Euro; → 190 € x 12 / Jahresumsatz

$$= 2.280 \text{ Euro p.a.}$$



Kaltlager Grundgeschoss;

$55 \text{ m}^2 \text{ á } 2 \text{ €/m}^2 \rightarrow \text{Monatsmiete von } 110 \text{ Euro}; \rightarrow 100 \text{ €} \times 12 / \text{Jahresumsatz}$
 $= 1.200 \text{ Euro p.a.}$

Einfamilienhaus Bachham 1a

2.400 m² Garten, 3,5 Stellflächen, Außenanlagen;

148 m² Wohnfläche, 65 m² Nutzfläche; rd. 200 m² Wohn-/Nutzflächen im Haus. Keine Garage am Haus, Garagen-Unterstelloptionen im Bauhof;

$2.400 \text{ m}^2 \text{ außen} \times 1 \text{ €/m}^2 = 2.400 \text{ € Au\ss en-Mietwert}; 200 \text{ m}^2 \text{ á } 10 \text{ €/m}^2 \text{ innen} = 2.000 \text{ € Innen-Mietwert}; \text{Mittelwert: } 2.200 \text{ €}; \approx 1.980 \text{ Euro mtl. Pauschalmiete ohne Garagen.}$

$= 23.760 \text{ Euro p.a.}$

Güllebecken

Pachtentgelt unbekannt; Ø: 1,00 €/m³ / Umsatz.

Unter der Annahme einer Voll-Füllung und einer Voll-Entleerung pro Saison errechnet sich ein Pachtentgelt von $280 \text{ m}^3 \times 1,00 \text{ €/m}^3 \times 4 = 1.120 \text{ €} \rightarrow \text{Jahrespauschale}$

$= 1.100 \text{ Euro p.a.}$

Halle, hofseitig;

5 – 6 Stellflächen á 30 – 50 Euro; Mittelwerte 40 Euro á 5,5 Steller = 220 Euro mtl. x 12

$= 2.640 \text{ Euro p.a.}$

Halle, bachseitig;

197 m² Bruttofläche á 2 €/m² bzw. 130 m² Umsatz-/Stapelfläche á 3 €/m²; → Ansätze von 394 € bzw. 390 € mtl; → Mittelwert = 392 Euro mtl. → pauschalisiert 380 mtl. x 12

$= 4.560 \text{ Euro p.a.}$



Hallen-Garagenanbau, hofseitig;

63 m² Garage = 80 Euro mtl. inkl. Dunkel-Lager = 100 Euro mtl. → pauschalisiert

= 1.000 Euro Jahrespacht

Tabelle potenzieller Erträge

	Gebäudeteil	Miet- bzw. Pachtpreis jährlich
1.	Pension	33.750,00 €
2.	Wohnung, EG	11.424,00 €
3.	Wohnung, OG	10.976,52 €
4.	Warmlager, EG	2.280,00 €
5.	Kaltlager, EG	1.200,00 €
6.	EFH, Bachham 1a	23.760,00 €
7.	Güllebecken	1.000,00 €
8.	Halle, hofseitig	2.640,00 €
9.	Halle, bachseitig	4.560,00 €
10.	Hallen-Garagenanbau	1.000,00 €
11.	Summe der Reinerträge p.a.	92.590,52 €

Zum Stichtag der Bewertung lassen sich rd. 90.000 Euro Jahresertrag für den gegebenen Gebäudebestand inkl. Außenanlagen darstellen.

Ein Ertragswertverfahren auf Basis des nachvollziehbaren Einnahmepotenzials wäre i.d.R. durch die Verwendung eines aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge / Kaufpreise) dann ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten & Pachten, Restnutzungsdauer) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken würden.



Die Anwendung dieses Verfahrens kam bisher überwiegend bei Mietwohnhäusern und gewerblichen oder gemischt genutzten Grundstücken zum Tragen. Es erscheint aufgrund der vorherrschenden Geld- und Bodenpreis-inflation nicht aussagekräftig.

Der Boden ist grundsätzlich unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt und z.B. im vorliegenden Falle eines inklusiven Garagengebäudes bereits verbraucht.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür bezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrages als Rentenbarwert bestimmt.

Auf Basis der gegebenen Substanz mit einer kalkulatorischen Restnutzungsdauer von 27 Jahren im Zentralbereich wäre der Ertragswert als bedingt aussagekräftig anzunehmen.

Es ist zu beachten, dass der vermeintliche Reinertrag für das bebaute Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für bereits anteilig verbrauchte Gebäude darstellen müsste. Bei einer effektiven (langfristigen) Inflationsrate⁸ von 5 % wäre alleine der Grund & Boden (ohne Gebäudewertanteile) jährlich mit rd. 170.000 Euro Bodenrente zu vergüten. Eine nominale monatliche Pacht von 14.167 Euro (170.000 € / 12) ist auch für selbständige Alleinlagen der gegebenen Mischnutzung nicht darstellbar.

Trotz rückläufiger Umsätze mitsamt sinkenden Ertragsfaktoren (Vielfaches des Rohertrages) kann die Ermittlung eines Ertragswertes des Grundstücks, der Flurstück Nr. 1279, dem tatsächlichen Markt-/ Zerschlagungswert der Immobilie aufgrund der beachtlichen Brach- bzw. Freiflächen nicht reichen. Die mittleren Spannenwerte sind zum Bewertungszeitpunkt zwischen dem 32 bis 42-fachen des Jahres-Rohertrages anzunehmen. Der mittige (Median) und auch häufigste Multiplikator liegt beim 36-fachen (des Jahres-Rohertrages). $92.590,52 \text{ €} \times 36 = 3.312.000 \text{ €}$ als mittlerer Ertragswert.

⁸ Inflation als Vergleichsgröße:
Gemäß offizieller Zahlen der Bundesbank sowie der Europäischen Zentralbank lag die effektive Inflation in den Jahren 2003 – 2015 im Mittel bei 5,02 % p.a.



4.5 Sachwertverfahren

4.5.1 Normalherstellungskosten

Bei der Bauwertermittlung werden keine Reproduktionskosten sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt.

Die Wertansätze werden dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß den Anwendungshinweisen des Bundes entnommen.

4.5.1.1 Methode

Bei den durchzuführenden Sachberechnungen ist es erforderlich, den Gebäudebereichen nach ihren bei der Besichtigung vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen Ausstattungsstandards zuzuordnen.

Der Ausstattungsstandard, nach den Kriterien der NHK 2010, reicht entsprechend der einzelnen Gebäudebereiche von einfachen (1) bis mittleren (3) bis gehobenen Standardstufen (5) mit Schwankungen innerhalb der einzelnen Kostengruppen.

Auf Basis der Baujahre und der tatsächlichen Ausprägung der Gebäude(-bereiche) sind der Bewertung die anteiligen Spannenwerte der NHKs zugrunde zu legen.

4.5.1.2 Ausstattung

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z.B. Schallschutz von Bedeutung.



4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Vorläufige Sachwerte der baulichen + nichtbaulichen Anlagen

1. Haupthaus Bachham 1

Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	615 m ²
Baujahr des Gebäudes; Umbau:	2008

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

Wohnhaus mit Mischnutzung	Typ 5.1
Ausstattungsstandard:	Ø 2,29
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten):	656 €/m ²
Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage der Korrekturfaktoren für	Korrekturfaktor
- die Ortsgröße	1,00
- das Bundesland	1,00
- die Grundrißart	1,00
- die Größe	1,00

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: 656 €/m² BGF

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr 2010 = 100):	Januar 25	184,70
Normalherstellungskosten (Rohbau) am Wertermittlungstichtag		1.213 €/m ² BGF
Baunebenkosten = 18% (=inkl. NHK 2010)	0%	0 €/m ² BGF
Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten:		1.213 €/m ² BGF
Neuwert des Hausbaus am Wertermittlungstichtag inklusive Baunebenkosten:		746.003 €
+ Neuwert Anbau:		0 €

Neuwert am Wertermittlungstichtag, insgesamt: 746.003 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Geschätzte Restnutzungsdauer	23 Jahre	
Alterswertminderung vom Herstellungswert:	-43%	-317.051 €
Zeitwert der baulichen Anlagen:		428.952 €
Zeitwert der Außenanlagen (pauschal):	2,5% Anteil	10.724 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen ():		0 €
Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert)		0 €
Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaul. Anlagen:		439.675 €



2. Einfamilienhaus Bachham 1a

Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	240 m ²
Baujahr des Gebäudes / Anbau:	2009 / 2017

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

freistehendes EFH, KG, EG, ausgebautes DG	Typ 1.01
Ausstattungsstandard:	Ø 3,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten):	835 €/m ²
Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage der Korrekturfaktoren für	Korrekturfaktor
- die Ortsgröße	1,00
- das Bundesland	1,00
- die Grundrißart	1,00
- die Größe	1,00

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: 835 €/m² BGF

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100):	Januar 25	184,70
Normalherstellungskosten (Rohbau) am Wertermittlungsstichtag		1.542 €/m ² BGF
Baunebenkosten = 17% (=inkl. NHK 2010)	0%	0 €/m ² BGF
Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten:		1.542 €/m ² BGF
Neuwert des Hausbaus am Wertermittlungsstichtag inklusive Baunebenkosten:		370.139 €
+ Neuwert Gaube (10,5 m² BGF x 640 €/m²):		6.720 €

Neuwert am Wertermittlungsstichtag, insgesamt: 376.859 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Geschätzte Restnutzungsdauer	65 Jahre	
Alterswertminderung vom Herstellungswert:	-19%	-70.661 €
Zeitwert der baulichen Anlagen:		306.198 €
Zeitwert der Außenanlagen (pauschal):	10,0% Anteil	30.620 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen (Backhaus +):		5.000 €
Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert)		0 €
Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaul. Anlagen:		341.818 €



3. + 4. Güllebecken, Halle inkl. Garagen-Anbau

Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	490 m ²
Baujahr des Gebäudes:	2000

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	Typ 18.5.1
Ausstattungsstandard:	Ø 3
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten):	230 €/m ²
Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage der Korrekturfaktoren für	Korrekturfaktor
- die Ortsgröße	1,00
- das Bundesland	1,00
- die Grundrißart	1,00
- die Größe	1,00

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: 230 €/m² BGF

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100):	Januar 25	184,70
Normalherstellungskosten (Rohbau) am Wertermittlungsstichtag		425 €/m ² BGF
Baunebenkosten (=inkl. NHK 2010)	0%	0 €/m ² BGF
Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten:		425 €/m ² BGF
Neuwert der Halle am Wertermittlungsstichtag inklusive Baunebenkosten:		208.051 €
+ Neuwert Güllebecken; 280 m³ á 45 €/m³:		12.600 €

Neuwert am Wertermittlungsstichtag, insgesamt: 220.651 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Geschätzte Restnutzungsdauer	23 Jahre	
Alterswertminderung vom Herstellungswert:	-43%	-93.777 €
Zeitwert der baulichen Anlagen:		126.874 €
Zeitwert der Außenanlagen (pauschal):	2,5% Anteil	3.172 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen (Vordach) 40 m x 3,5 m; á 90 €/m ² :		12.600 €
Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert)		0 €
Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaul. Anlagen:		142.646 €



4.6.2 Freilegungskosten

Der großteils leer stehende Riegelbau und der auf der Südwestecke angesetzte vormalige Pferde-Unterstand sind abzureißen, um den dortigen Bodenwert eines unbebauten, baureifen Landes zu erhalten. Die Abbruch-/Freilegungskosten sind als gewöhnliche und nicht als außerordentliche hohe bzw. niedrige Kosten (in der selbständigen Ldw.) anzusetzen. Sie entsprechen dem „Freimachen“ nach DIN 276 (Kosten im Hochbau)

Der Unterstand ist Brennholz; Abgesehen von geringen Streifen- oder Punktfundamenten über ca. 5 lfd. Meter und den Abtrag der Ziegeleindachung ist kein nennenswerter Aufwand nachvollziehbar.

Der Riegelbau weist einen Brutto-Rauminhalt von ca. 600 m³ BRI auf.

Die Abbruch-/Freilegungskosten (komplette Demontage inkl. Fundamente) werden aktuell inklusive Rückbau-Genehmigung, Abbruch-Baustellen-Einrichtung, Sicherungen, Schuttkosten, und Aufräumarbeiten mit 30 €/m³ BRI angenommen.

Um den immanenten Bodenwert der Westflanke in Ansatz bringen zu können ist der fragliche Altbestand als Rückbaulast in Abzug zu bringen mit pauschal

18.000 Euro.

4.6.3 Summe der baulichen und nichtbaulichen Anlagen

Gebäudewerte (Zusammenstellung)

Haupthaus Bachham 1	439.675 €
Einfamilienhaus Bachham 1a	341.818 €
Halle etc.	142.646 €
<u>./. Freilegung:</u>	<u>-18.000 €</u>
Bauwert des unbelasteten Grundstücks:	924.139 €
<u>Bauwert d. unbel. Grundstücks gerundet:</u>	<u>924.000 €</u>



4.7 Sachwert, Summe der Einzelwerte

Die Sachwertermittlung führt für das Anwesen Bachham 1 – 1a
– Flurstück Nr. 1279 – zu folgendem Ergebnis:

Sachwert (Zusammenstellung)

Bodenwert:	3.421.848 €
Bauwert:	924.139 €
<u>./. Sonstige wertbestimmende Umstände:</u>	
Sachwert des unbelasteten Grundstücks:	4.345.987 €
<u>Sachwert d. unbel. Grundstücks gerundet:</u>	<u>4.300.000 €</u>

4.7.1 Sondermerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unterschieden werden Baumängel und Bauschäden, die mit wirtschaftlichem Aufwand behoben werden können und solche, deren Behebungskosten so hoch sind, dass sich eine Beseitigung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht empfiehlt.

Im vorliegenden Falle bedarf es aufgrund der Rundungsregeln zu Auf- und Abrundung bei der Verkehrswertermittlung keiner weiteren Ab- oder Zuschläge, z.B. für die dargestellten inneren Baulasten, da Vorteile und Nachteile der Betrachtungen im Rundungsergebnis aufgehen.

Andere Aspekte wie Pflegerückstau im Bereich der Gewässer, Gehölze und Gewässer-Begleitgehölze können im inflationären Verkäufermarkt kaum zum Abzug gebraucht werden.

Fehlende bzw. fragliche Gewerke müssen ebenfalls nicht berücksichtigt werden, da sie in erster Instanz keinen Eingang in die Kalkulationen gefunden haben.



4.7.2 Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV).

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am regionalen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Für den Teilmarkt Wohn- und Gewerbehöfe in der Gemeinde Fraunberg existieren keine öffentlichen Marktanpassungsfaktoren.

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse hat im Bund in Abhängigkeit von

- a) Bau-Altersklassen,
- b) Höhe der Bodenrichtwerte,
- c) Dichte,
- d) Landes-Mittelwerte,
- e) Bundes-Mittelwerte

Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Bei gleicher Gewichtung errechnet sich ein mittlerer Faktor von 1.



4.7.3 Zerschlagungswert

4.7.3.1 Einzelwert Teilbereich West mit 3.360 m² / 15.018 m²

824.219 € Bodenwert – 17.620 € Erschließungskosten = 806.599 €. (=240,06 €/m²).

Das nächste, nur bedingt vergleichbare Angebot liegt in Buch/Erlbach mit 270 €/m².

Mangels Beplanung und Teilung wird aufgrund der allgemein reduzierten Leistbarkeit ein Abschlag von $2 \times 5 \text{ €/m}^2 = 10 \text{ €/m}^2$ zwecks Marktgängigkeit in Ansatz gebracht; $3.360 \text{ m}^2 \times -10 \text{ €/m}^2 = 33.600 \text{ €}$ Abschlag; zzgl. 18.000 € Abschlag/Freilegungskosten

$824.219 \text{ €} - 17.620 \text{ €} - 33.600 \text{ €} - 18.000 \text{ €} = 754.999 \text{ €}$.

Der westliche Bereich der Hofstelle wird mit einem anteiligen Zerschlagungswert von rd. 750.000 Euro als selbständig marktfähig angenommen.

4.7.3.2 Einzelwert Teil-/Hauptbereich Mitte mit 6.358 m² / 15.018 m²

1.820.819 € Bodenwert + 439.675 € Gebäudewert Haupthaus + 142.646 € Halle = 2.403.140 €

Anteiliger jährlicher Roh-Ertrag: $68.830,52 \text{ €} \times 36 = 2.477.898,72 \text{ €}$

Der mittige, baulich erschöpfte Bereich des Anwesens kann in Anlehnung an den mittleren Vervielfältiger und vor dem Hintergrund des Überhangs an Wohn- und Nutzflächenbedarf ohne weitere Korrekturen mit rd. 2,4 Mio. Euro Wertanteil direkt als marktfähig angenommen werden.

4.7.3.3 Einzelwert Teilbereich Ost mit 5.300 m² / 15.018 m²

794.431 € Bodenwert + 341.818 € Gebäudewert = 1.136.249 €

Anteiliger jährlicher Roh-Ertrag: $32.760 \text{ €} \times 36 = 1.179.360 \text{ €}$

Der separate Einfamilienhaus-Bereich in freier ostseitiger Ortsrandlage kann auch aufgrund seines großen Grundstücksbereichs mit rd. 1,1 Mio. Euro ebenfalls direkt als marktfähig angenommen werden.



4.7.3.4 Zerschlagungswert / Summe der Teilwerte

754.999 € (West) + 2.403.140 € (Mitte) + 1.136.249 € (Ost) = 4.294.388 €.

4.8 Verkehrswert

Der Verkehrswert des beschriebenen Grundstücks wird auf der Basis der Ergebnisse aus den dargestellten Vergleichswertverfahren bestimmt.

Der Sachwert (als Vergleichswert) führt unkorrigiert zu einem Ergebnis von 4.345.987 Euro. Eine „Marktanpassung“ führt in der Rundung zum gleichen Ergebnis.

Ein Ertrags-/Pachtwert ist theoretisch darstellbar aber aufgrund der Unterbebauung ohne eigenständige Aussagekraft.

Praktisch bestehen vielfache Zerschlagungsmöglichkeiten in gewerbliche und nicht-gewerbliche Bereiche. Für an einem Einfamilienwohnhaus in Nahezu-Alleinlage Interessierte besteht die Möglichkeit von Teilveräußerungen der anderen Bereiche.

Für Geldanleger besteht die Möglichkeit den Kernbereich als erträglichen Wohn- und Gewerbehof mit weiterem Potenzial zu bewirtschaften und die weniger ertragreichen bzw. brachen Flanken des Grundstücks zu veräußern.

Aufgrund des induzierten Bevölkerungswachstums, der vorherrschenden Gesamtsituation sowie des Ansatzes marktreuer Kaufwerte erfolgt keine weitere „Marktanpassung“.

Mit der potenziellen sofortigen Nutzbarkeit des Grundstücks wird ebenso auf eine weitere Abzinsung (zugunsten einer weiterführenden Ausschöpfungsphase durch individuelle Bau- und/oder Rückbau-Maßnahmen) sachverständig verzichtet.

Auf Basis der beschriebenen Qualitäten und Wertansätze errechnet sich bewertungstechnisch, bewertungsrechtlich und rundungsüblich ein **lastenfreier Verkehrswert von**

4.300.000 €.



4.8.1 Plausibilität

4.300.000 € / 15.018 m² Grundstücksfläche \approx 286 €/m² (Grundstücksfläche);

4.800.000 € / 1.252 m² Wohn-/Nutzfläche \approx 3.434 €/m² (Gebäude-Nutzfläche);

Mittlere Spanne des Ertragspotenzials im Bestand: 80.000 – 100.000 Euro p.a.

80.000 € / 4.300.000 € = 0,0186; 100.000 € / 4.300.000 = 0,0233...;

→ mittlere Umsatz-Rendite in Prozent: 1,86 – 2,33 % p.a.

Marktspiegel LBS / Sparkassen-Immobilien Bayern, Landkreis Erding, östlicher:

Baugrundstücke von 500 bis 1.000 €/m²; häufigster Preis: 600 €/m²

Wohnflächen von 3.500 bis 5.500 €/m²; häufigster Preis: 4.000 €/m²;

Hypo-Vereinsbank; keine Angaben mehr. Moosburg/Isar:

Baugrundstücke von 800 bis 1.100 €/m²;

Wohnflächen von 4.000 bis 5.500 €/m²; (im Wiederverkauf).

(Engel & Völkers führt den Landkreis unter seinen „Top 10“ im Bevölkerungswachstum).

Der Vervielfältiger des Jahres-Rohertrages von ca. 92.000 liegt mit rd. 47 (aufgrund der Unterbebauung/Westseite) im oberen Rahmenbereich der regional üblichen.



5. Schlusswort

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1279, Gemarkung Maria Thalheim (Erding), wird zum Wertermittlungsstichtag am 1. Februar 2025 begutachtet mit einem **Verkehrswert von**

4.300.000 €

(In Worten: vier Millionen dreihunderttausend Euro).

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

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

Umfeld und Grundstück wurden persönlich mehrfach und zuletzt am 26. Juli 2021 besichtigt und fotodokumentiert. Innenbesichtigungen waren insbesondere in den Wohnbereichen (gewerbliche und private) nicht möglich. Eine nur von außen mögliche Nachbesichtigung erfolgte am 14.12.2024

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

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

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

Es besteht keinerlei Freund- oder Verwandtschaft und auch keine Feindschaft mit den Verfahrensbeteiligten.

Es gilt für die Auftraggeberin (AG), dass der bestellte Sachverständige und ebenso Bericht erstattende Gutachter, Hermann Fenis, unabhängig ist.

Die AG verpflichtet sich keine Aktivitäten oder Sonstiges zu unternehmen, um die Verwertbarkeit des vorgelegten Gutachtens zu beeinträchtigen beziehungsweise unmöglich zu machen.



Die Aufwandsentschädigung (gemäß JVEG) ist unstrittig.

Die Einwertung - mit dem angegebenen Stand - wurde auf der Grundlage des Auftrags und anlässlich der beim Ortstermin gemachten Feststellungen und verfügbaren Bauakten der Gemeinde angefertigt.

Mögliche Erweiterung

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

Urheberrechtsvermerk

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

Das Urheberrecht verbleibt vollumfänglich beim Ausfertiger.

Eine Entschädigungszahlung bewirkt keinerlei Rechteübergänge.

Dieses Gutachten kann gegenüber Dritten nur verwendet werden, wenn das Honorar unstrittig ist und die Schlussrechnung bereits bezahlt ist.

Zweckbestimmung

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



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

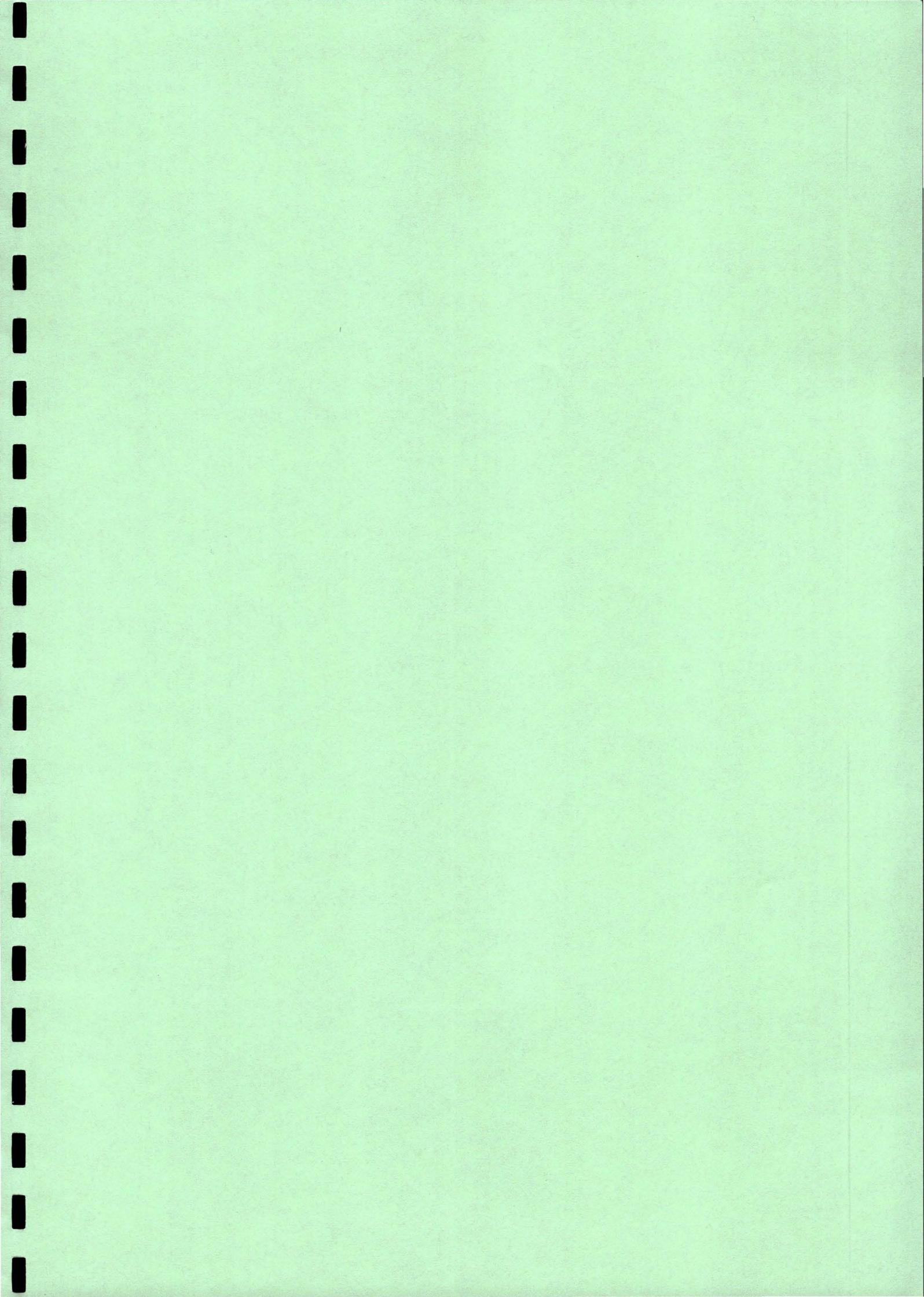
Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

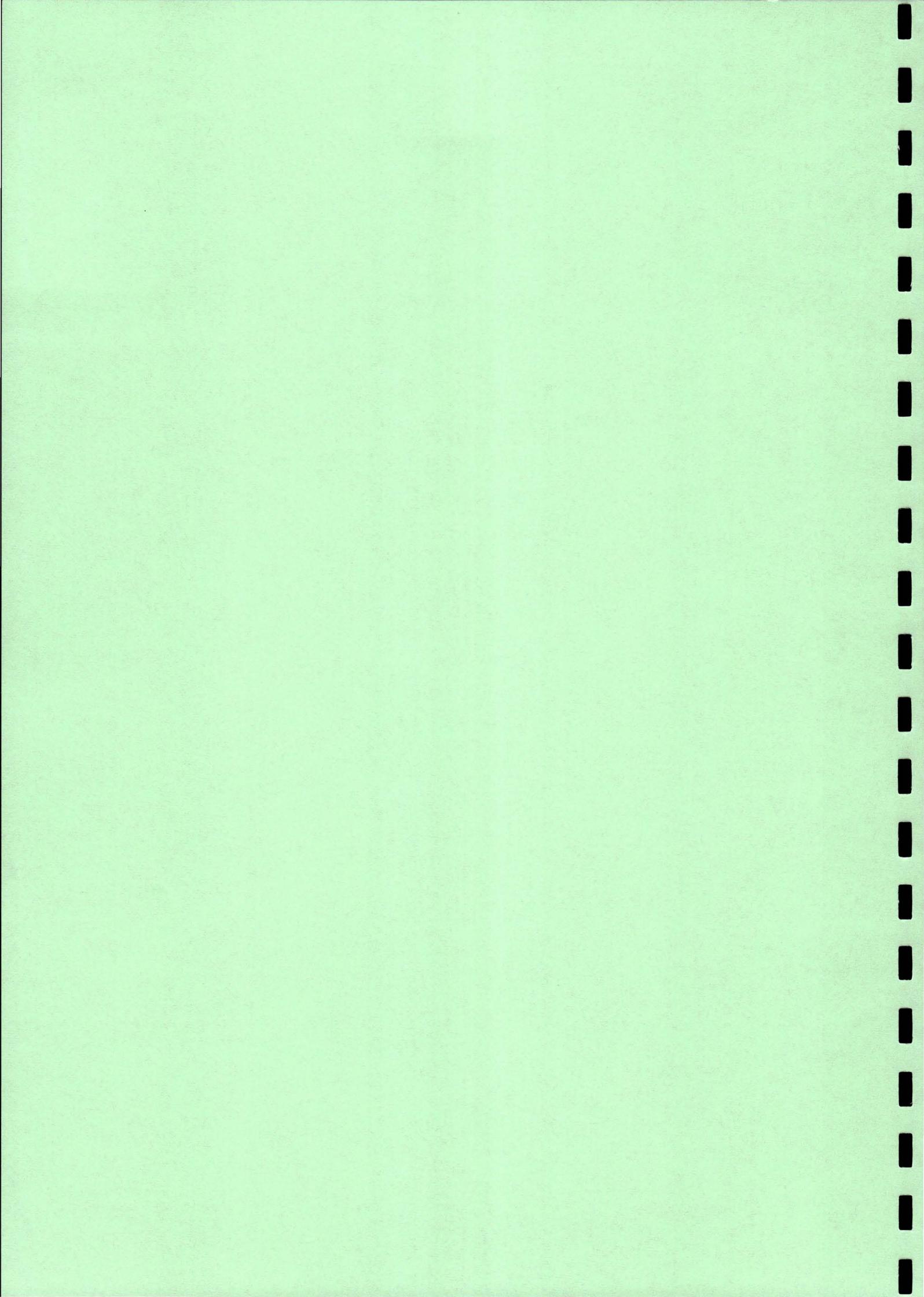
Ausfertigungsdatum:

01.02.2025

Bericht erstattender Gutachter:

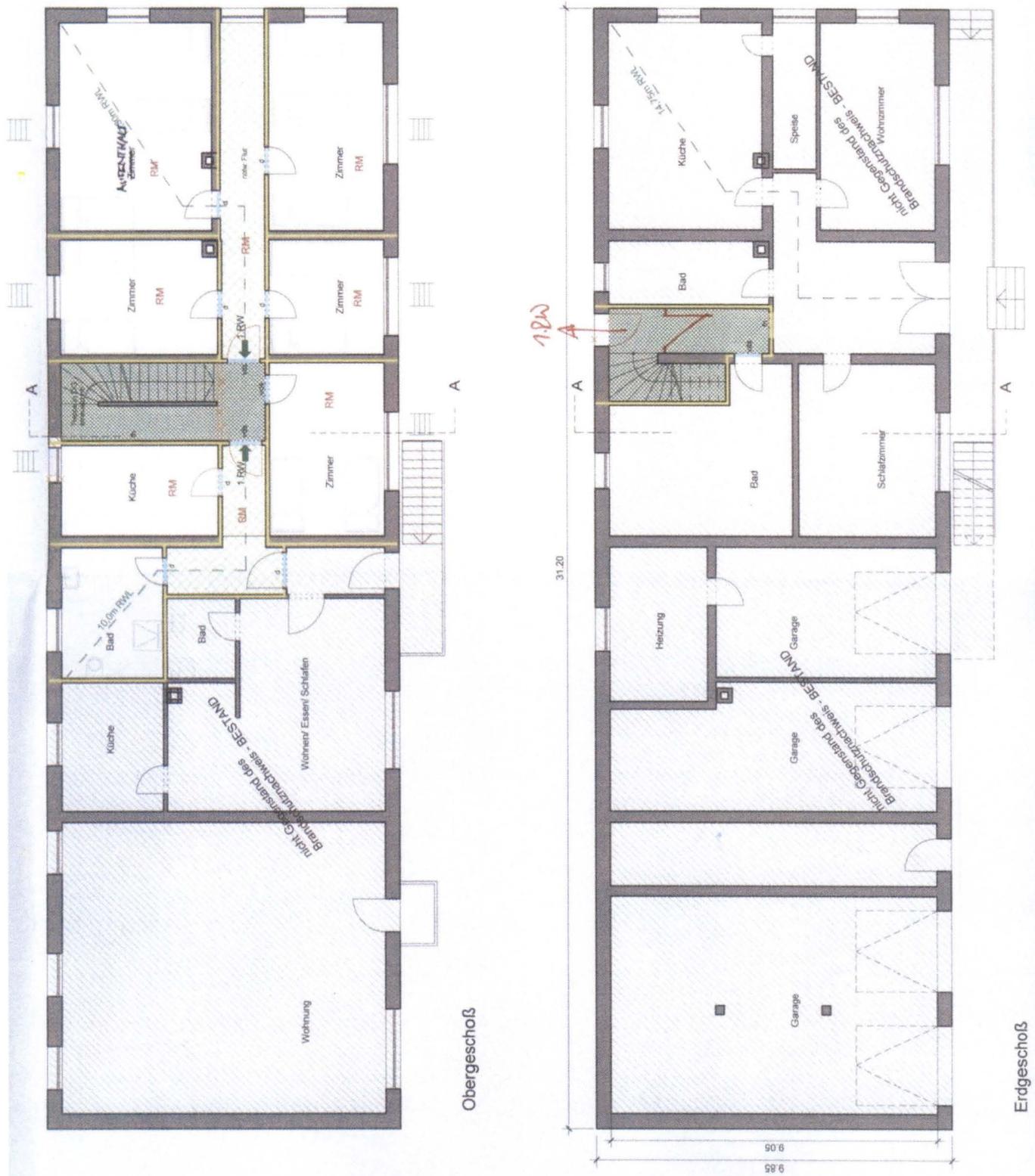
(H. Fenis)

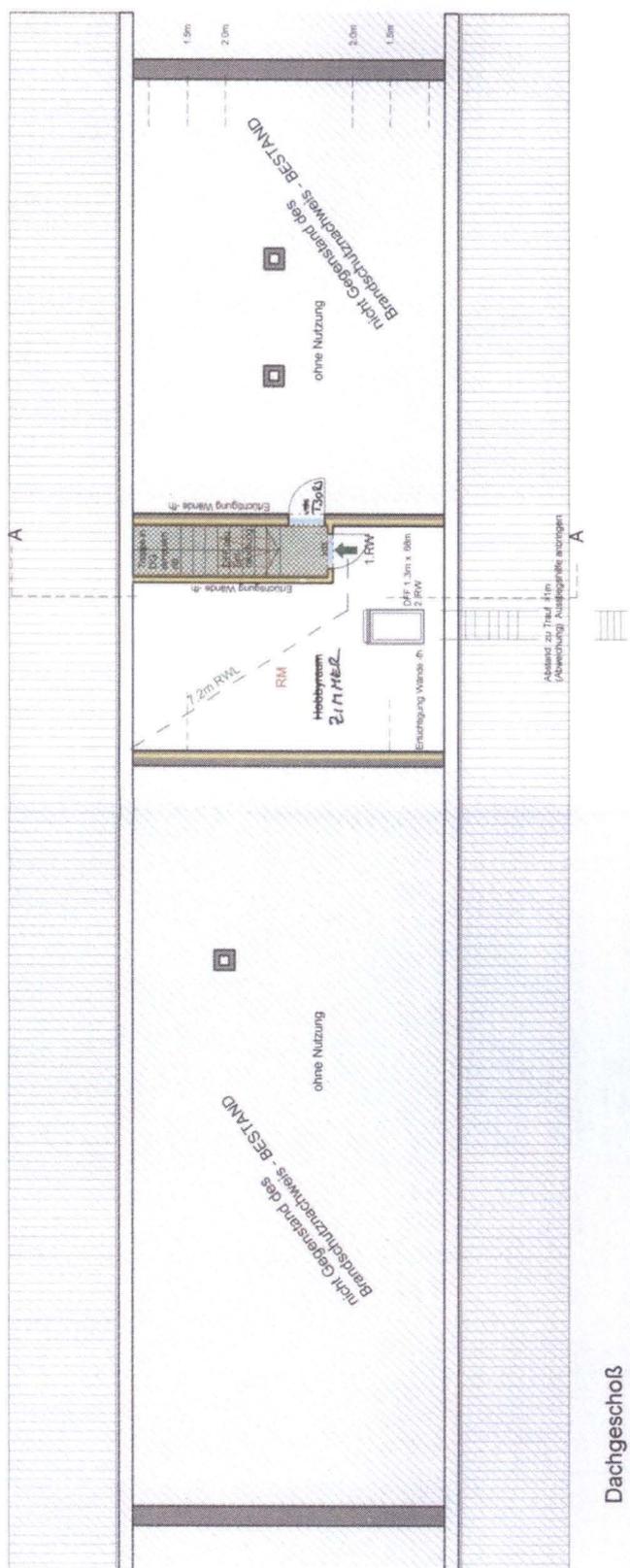




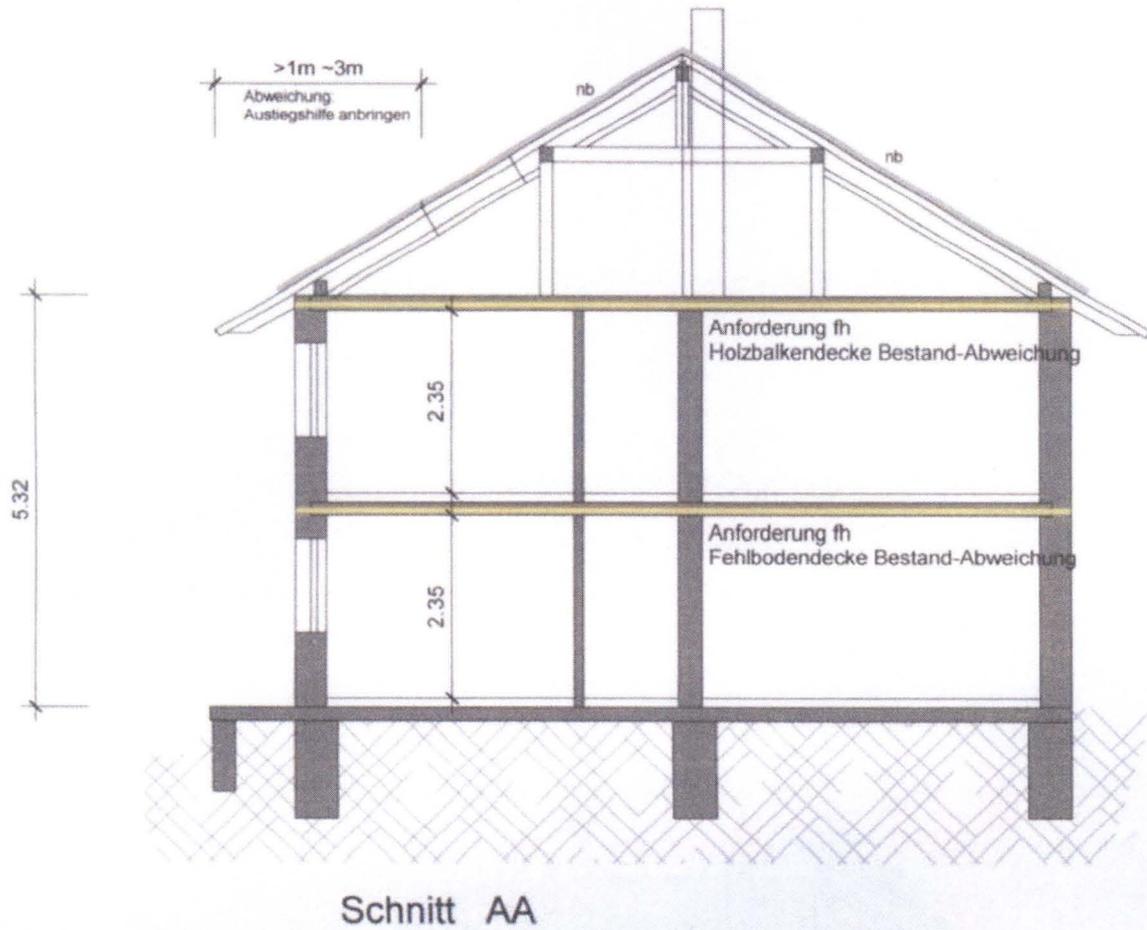


Anlage 1: Plankopien Bachham 1 und Flächenaufstellungen





Dachgeschoß





Wohnflächenberechnung

Wohnflächenzusammenstellung

(Berechnung nach § 42 der II. Berechnungsverordnung)

Geschoß: Erdgeschoss

Wohneinheit Nr.: 1

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
Flur			23,39 m ²	0,97	22,69 m ²
Schlafzimmer			22,03 m ²	0,97	21,37 m ²
Flur			5,50 m ²	0,97	5,34 m ²
Bad	4,800 m	5,000 m	24,00 m ²	0,97	23,28 m ²
Treppe ./:	-1,200 m	3,300 m	-3,96 m ²	0,97	-3,84 m ²
Bad			6,58 m ²	0,97	6,38 m ²
Küche			22,17 m ²	0,97	21,50 m ²
Speise			4,46 m ²	0,97	4,33 m ²
Wohnzimmer			21,26 m ²	0,97	20,62 m ²
Terrasse	15,000 m	1,200 m	18,00 m ²	0,25	4,50 m ²
			SUMME: 143,43 m ²		126,17 m ²

gerundet: **126 m²**



Wohnflächenberechnung

Wohnflächenzusammenstellung

(Berechnung nach § 42 der II. Berechnungsverordnung)

Geschoß: Obergeschoss

Wohneinheit Nr.: 2 (Pension)

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
Treppenbalkon	3,000 m	1,200 m	3,60 m ²	0,25	0,90 m ²
Windfang	2,700 m	1,200 m	3,24 m ²	0,50	1,62 m ²
Flur			7,70 m ²	0,97	7,47 m ²
Pensionsbad			10,40 m ²	0,97	10,09 m ²
Pensionsküche			12,60 m ²	0,97	12,22 m ²
Zimmer			16,60 m ²	0,97	16,10 m ²
Flur			11,40 m ²	0,97	11,06 m ²
Zimmer			12,10 m ²	0,97	11,74 m ²
Aufenthaltsraum			22,40 m ²	0,97	21,73 m ²
Zimmer			21,60 m ²	0,97	20,95 m ²
Zimmer			12,70 m ²	0,97	12,32 m ²
SUMME:			134,34 m ²		126,20 m ²

gerundet: **126 m²**



Wohnflächenberechnung

Wohnflächenzusammenstellung (Berechnung nach § 42 der II. Berechnungsverordnung)

Geschoß: Obergeschoss

Wohneinheit Nr.: 3

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
Stube	6,050 m	5,850 m	35,39 m ²	0,97	34,33 m ²
Stube abzgl. Bad	-2,300 m	2,050 m	-4,72 m ²	1,00	-4,72 m ²
abzgl. Kamin	-0,550 m	0,400 m	-0,22 m ²	1,00	-0,22 m ²
Bad	2,200 m	1,900 m	4,18 m ²	0,97	4,05 m ²
Küche	3,550 m	2,800 m	9,94 m ²	0,97	9,64 m ²
Atelier	9,000 m	8,000 m	72,00 m ²	0,75	54,00 m ²
			SUMME:		116,58 m ²
					97,09 m ²

gerundet: **97 m²**

Wohnflächenzusammenstellung Bachham 1, insgesamt

Bachham 1: EG + OG

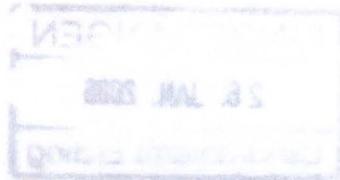
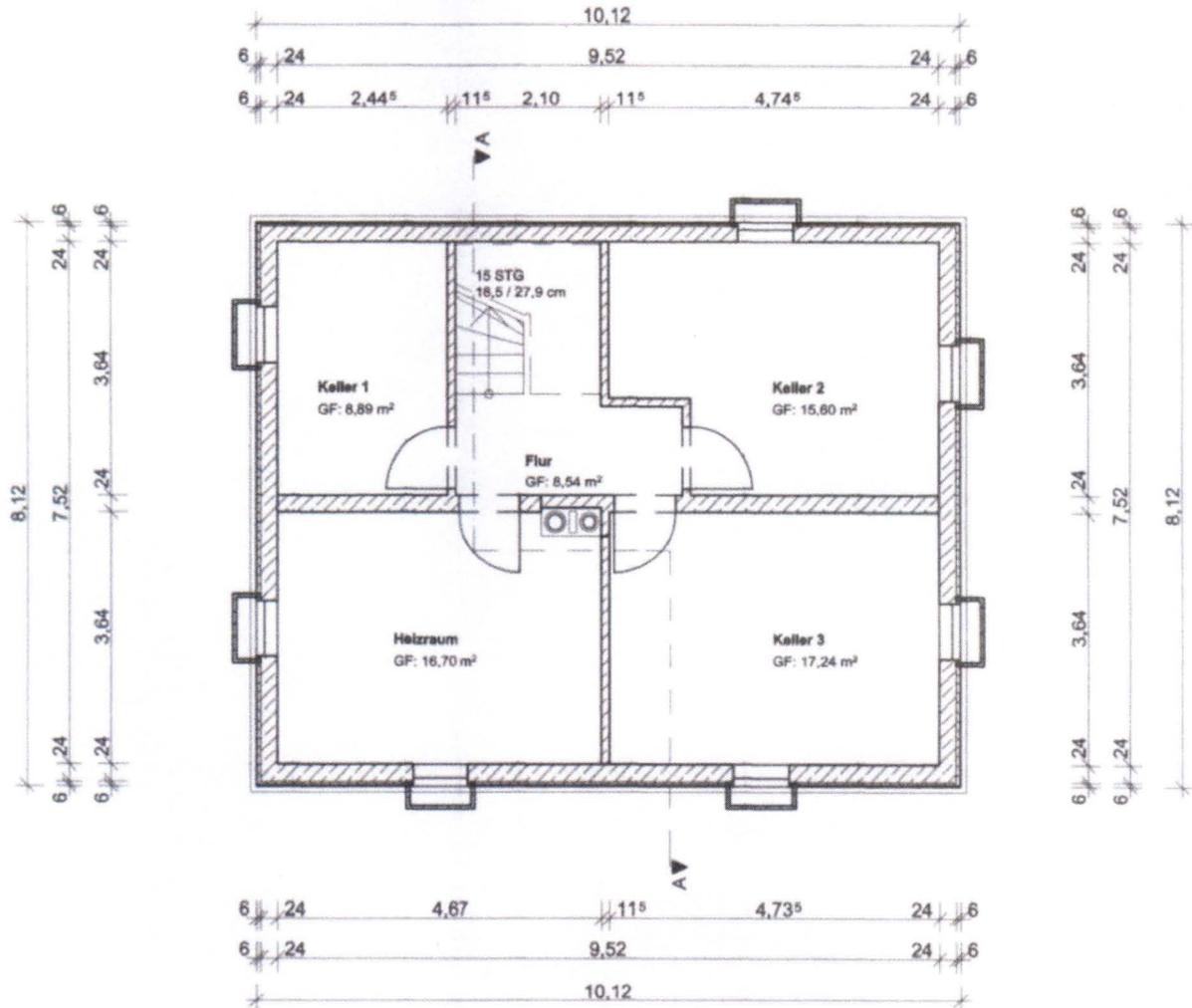
Wohneinheiten Nrn.: 1, 2, 3;

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
WE 1			143,43 m ²		126,17 m ²
WE 2			134,34 m ²		126,20 m ²
WE 3			116,58 m ²		97,09 m ²
Dachzimmer			16,90 m ²	0,97	16,39 m ²
			SUMME:		411,25 m ²
					365,85 m ²

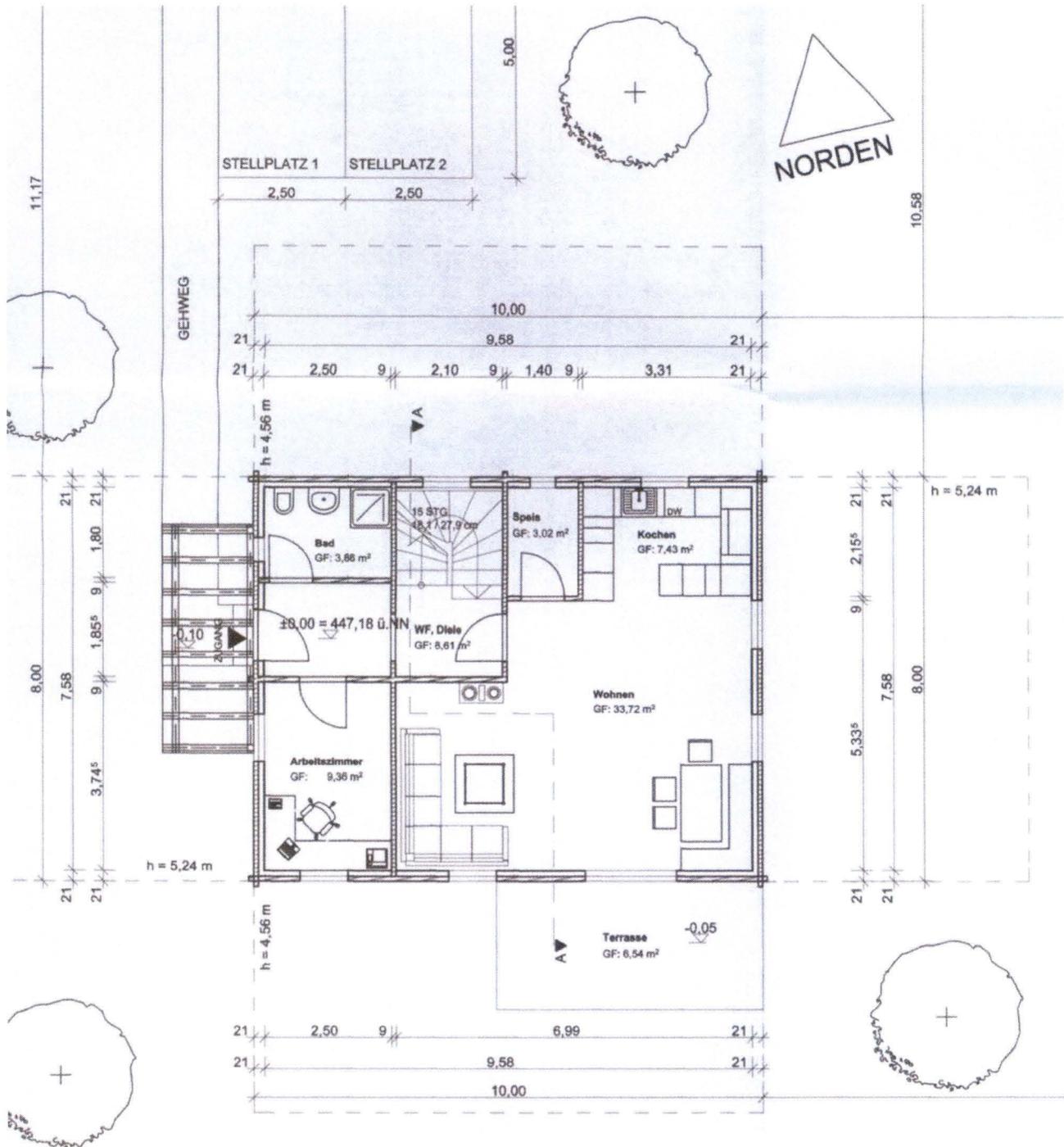
gerundet: **366 m²**



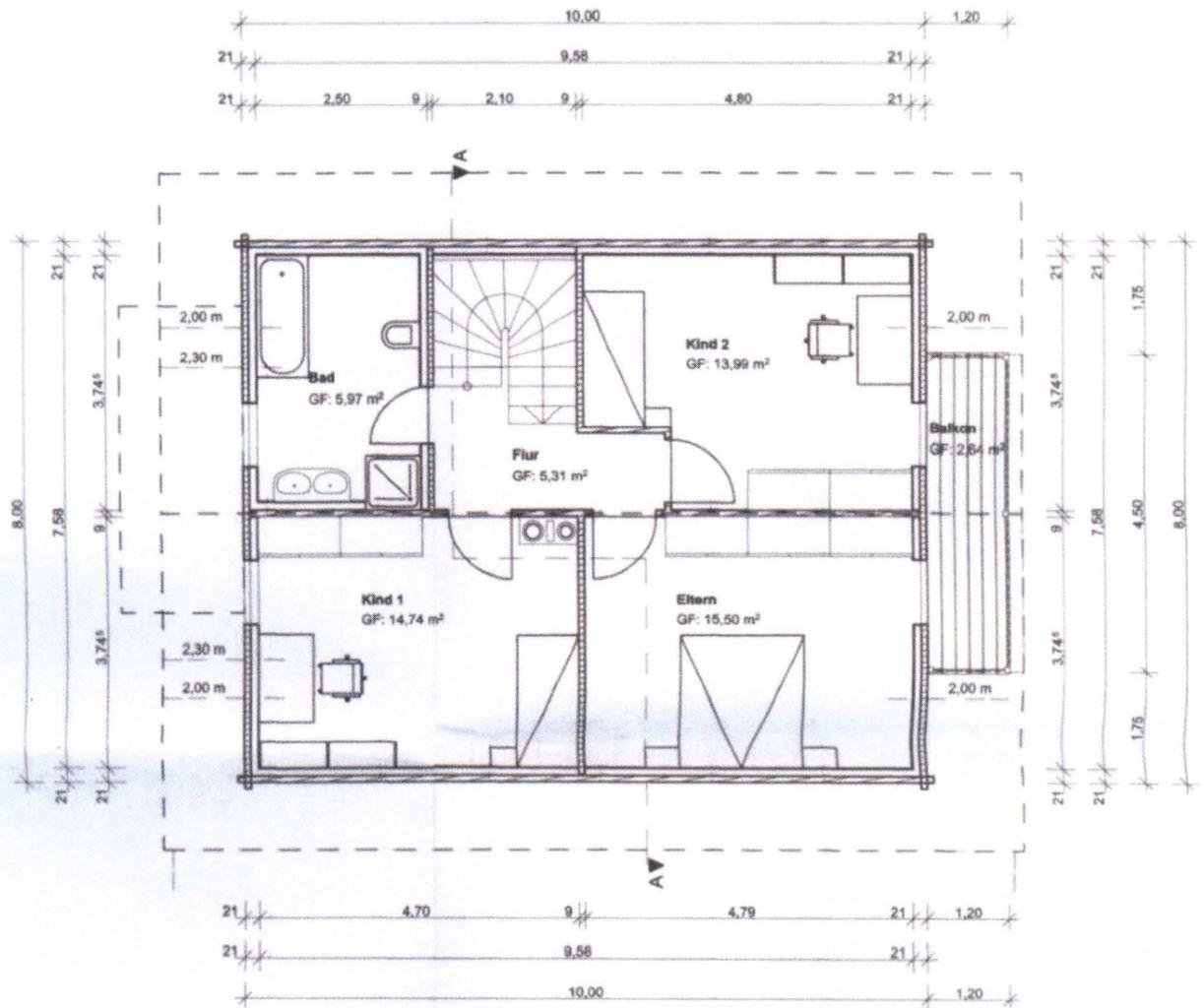
Anlage 2: Plankopien Bachham 1a



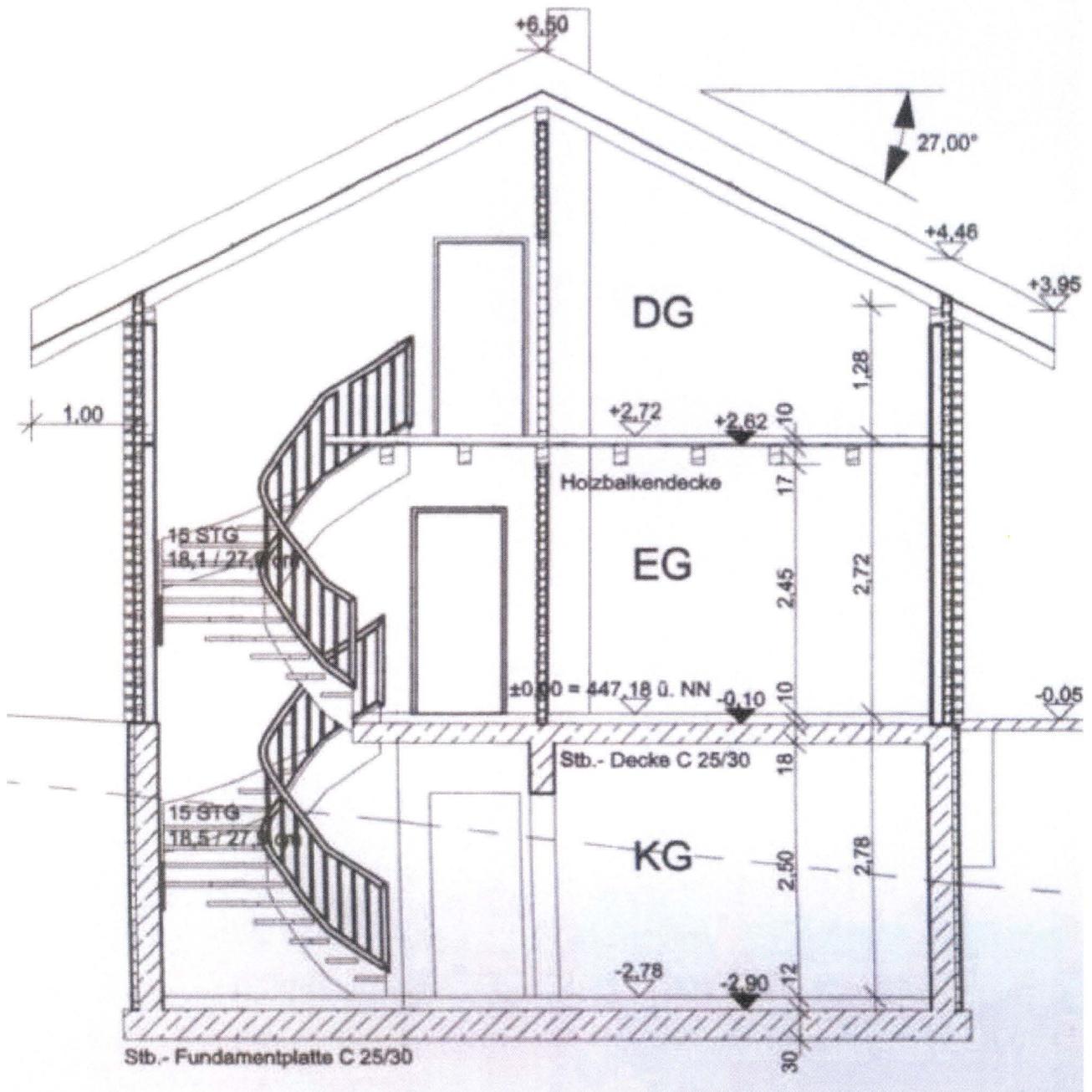
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Gebäude-Quer-Schnitt (A-A), Bachham 1a



Nutzflächenberechnung
(Berechnung nach DIN 277, 1973, 87)

Geschoß: Untergeschoß

Wohneinheit Nr.: Bachham 1

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
Keller 1			8,89 m ²	0,97	8,62 m ²
Keller 2			15,60 m ²	0,97	15,13 m ²
Keller 3			17,24 m ²	0,97	16,72 m ²
Flur			8,54 m ²	0,97	8,28 m ²
Heizraum			16,70 m ²	0,97	16,20 m ²
Treppe-Unterst.	siehe Flurfläche			0,97	0,00 m ²
			SUMME:		66,97 m²
					64,96 m²

gerundet: 65 m²



Wohnflächenberechnung

Bachham 1a

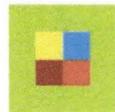
Geschoß: Erdgeschoss

Wohneinheit Nr.: 1a

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
Zugang	3,900 m	1,500 m	5,85 m ²	0,25	1,46 m ²
Windf. & Diele			6,30 m ²	1,00	6,30 m ²
Toilette			2,63 m ²	1,00	2,63 m ²
Arbeitszimmer			9,36 m ²	1,00	9,36 m ²
Wohnen			37,32 m ²	1,00	37,32 m ²
Kochen			4,43 m ²	1,00	4,43 m ²
Speis			3,02 m ²	1,00	3,02 m ²
Wintergarten			18,00 m ²	1,00	18,00 m ²
Terrasse WG-Süd	7,000 m	0,900 m	6,30 m ²	0,25	1,58 m ²
Terrasse Ost	4,000 m	3,000 m	12,00 m ²	0,25	3,00 m ²
Terrasse West	6,860 m	1,600 m	10,98 m ²	0,25	2,74 m ²
			SUMME:		
			116,19 m ²		89,84 m ²

gerundet:

90 m²



Geschoß: Dachgeschoss

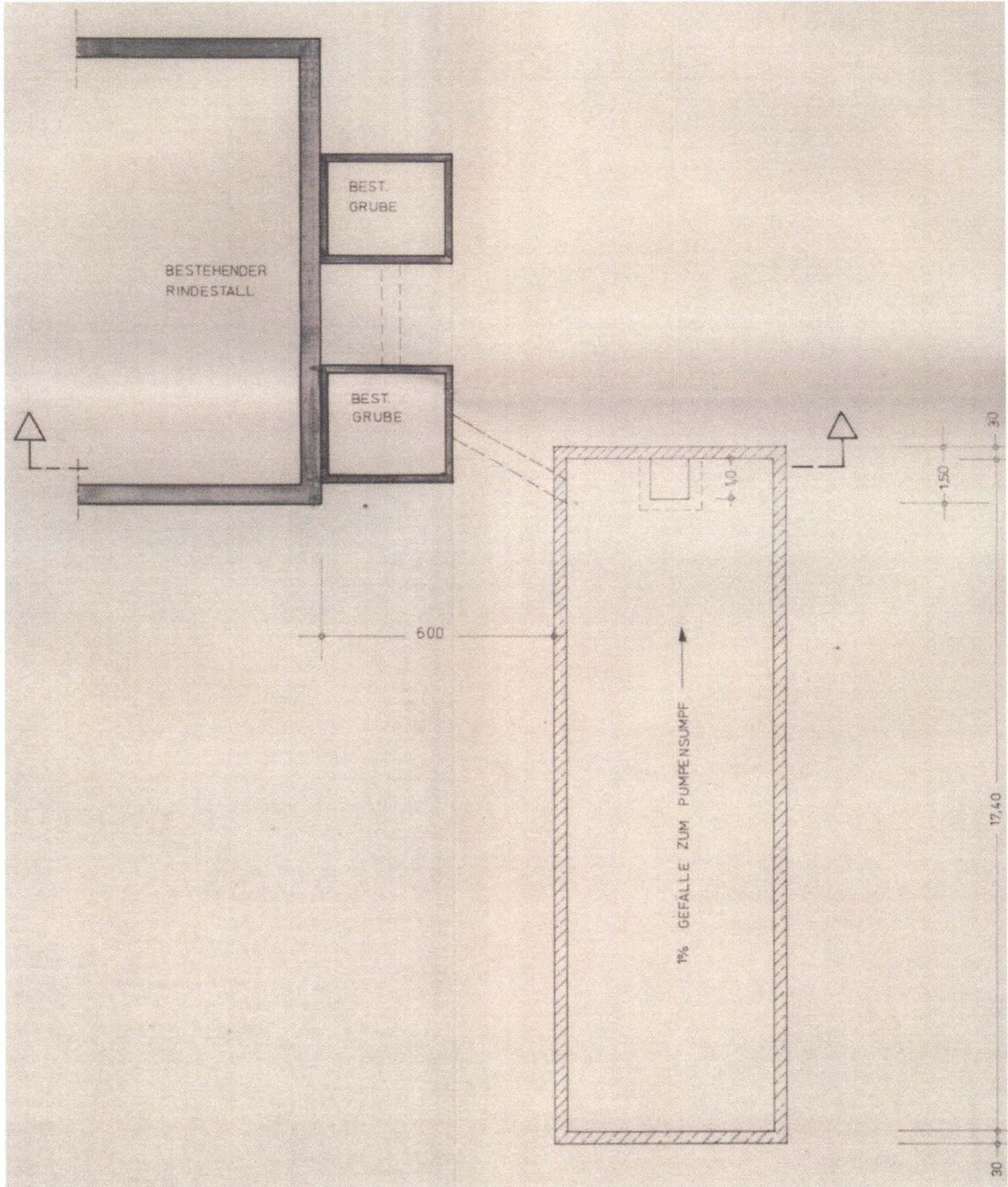
Wohneinheit Nr.: 1a

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
Flur			5,31 m ²	1,00	5,31 m ²
Bad			5,97 m ²	1,00	5,97 m ²
Kind 1			14,74 m ²	1,00	14,74 m ²
Eltern			15,50 m ²	1,00	15,50 m ²
Kind 2			13,99 m ²	1,00	13,99 m ²
Balkon (Ost)			2,64 m ²	1,00	2,64 m ²
			SUMME:		58,15 m²

gerundet: **58 m²**



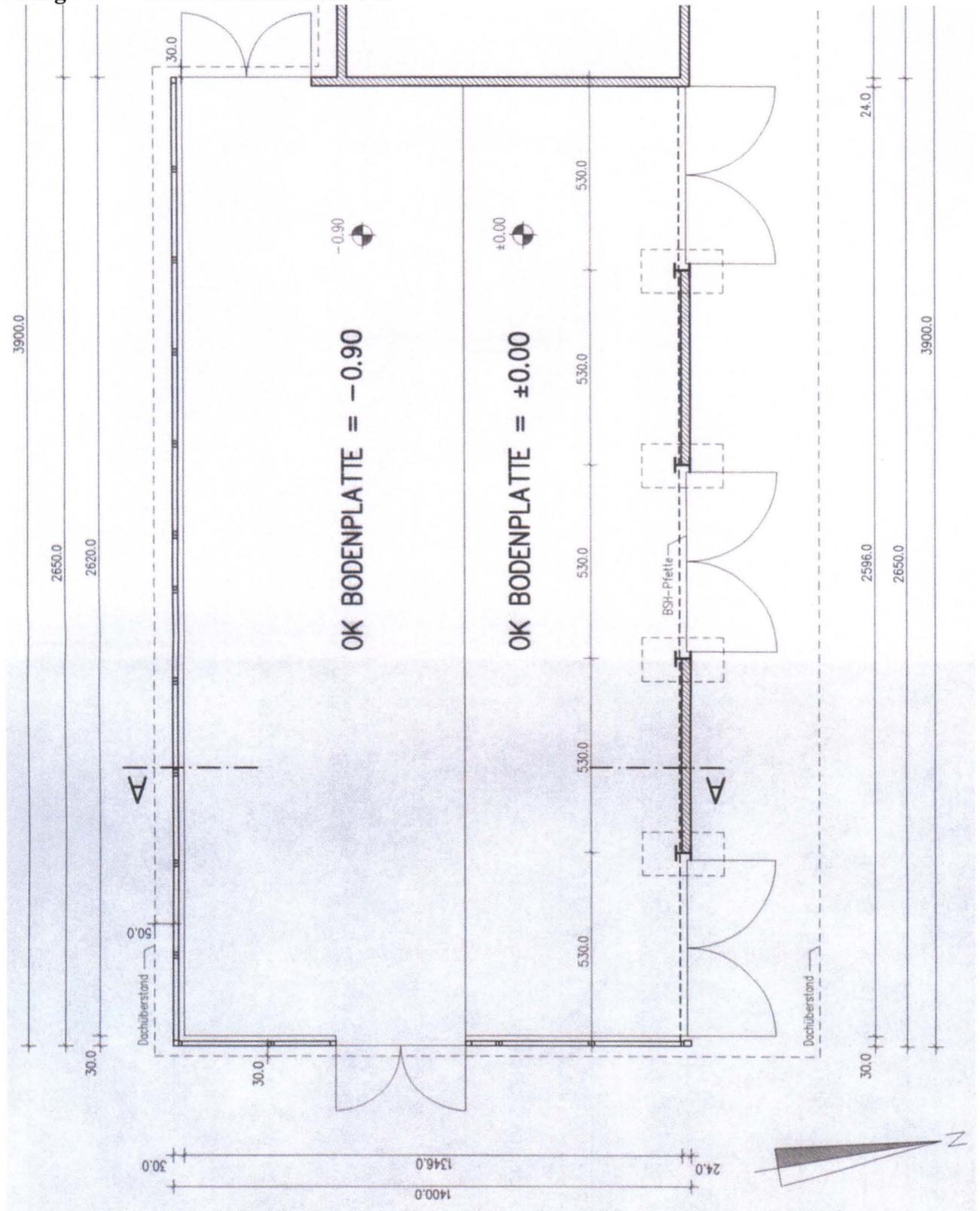
Anlage 3: Plankopie Güllebecken

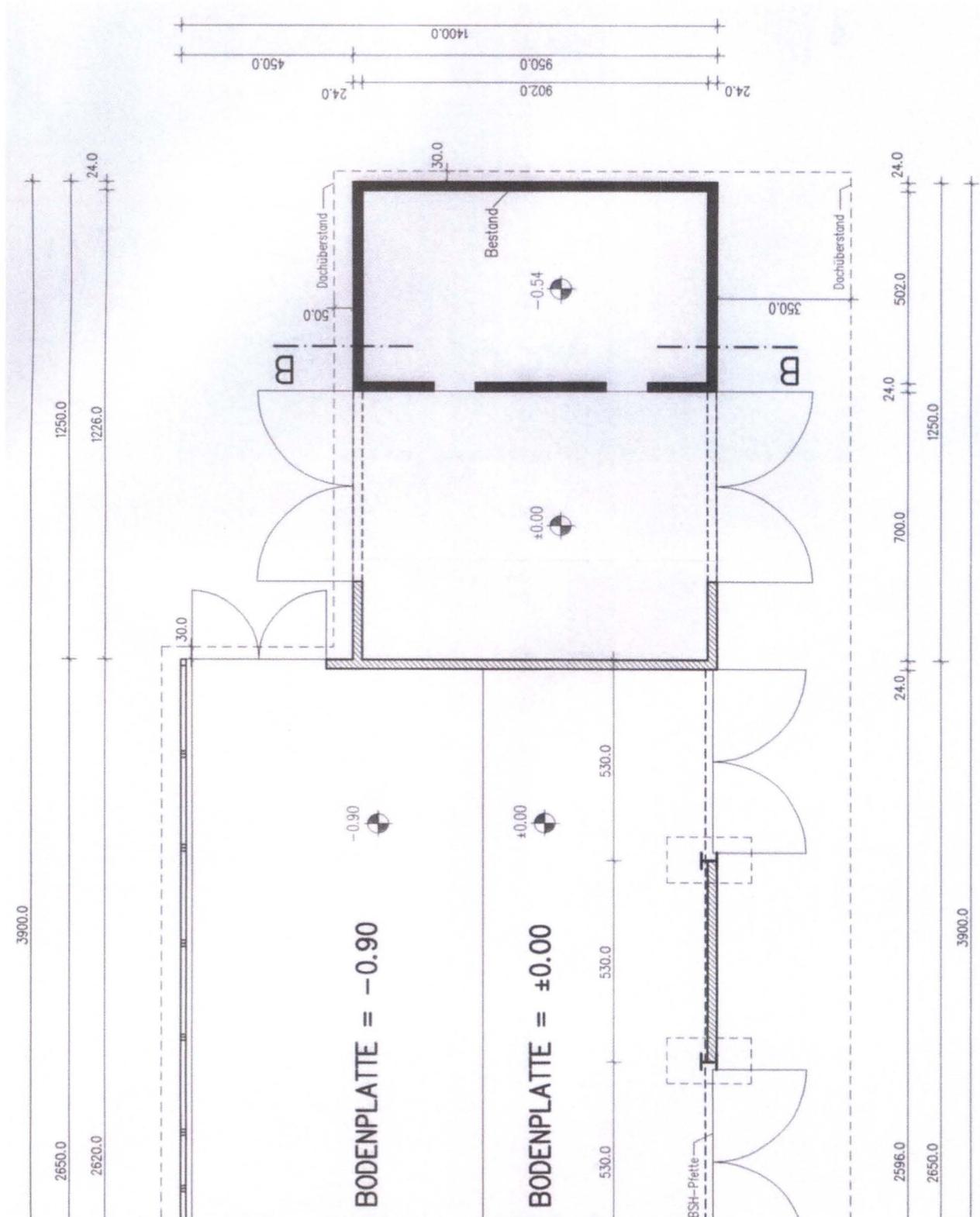


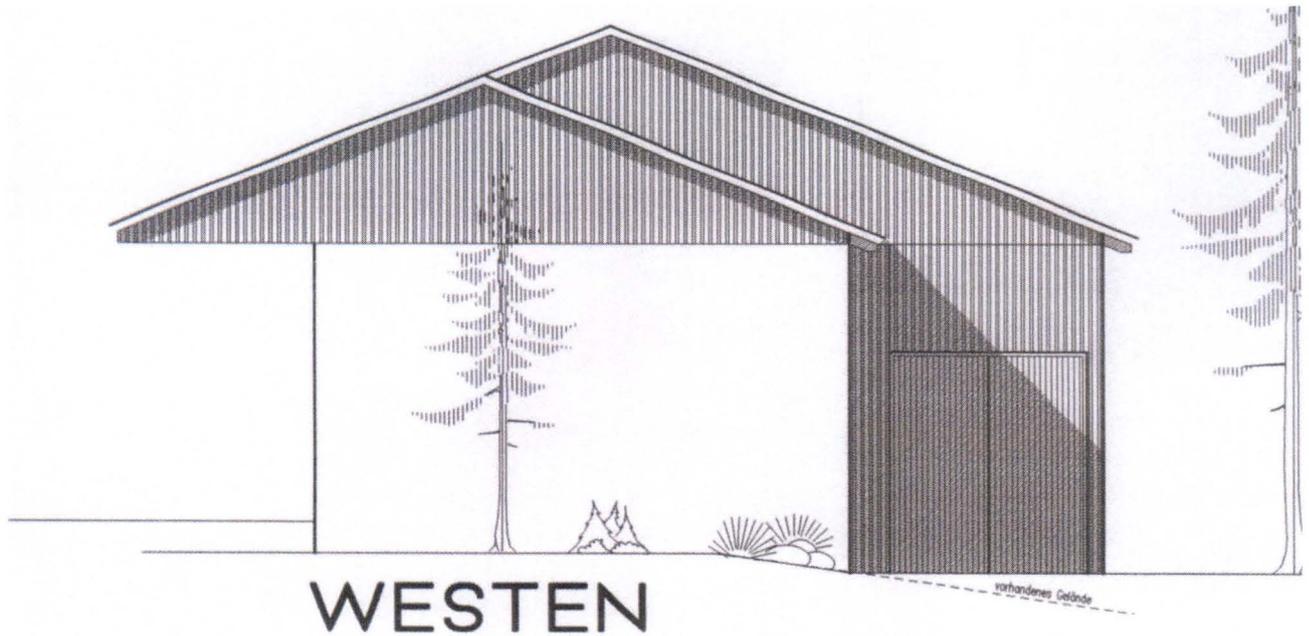
Grundriss Gülle-Tiefbecken



Anlage 4: Pläne Mehrzweckhallen

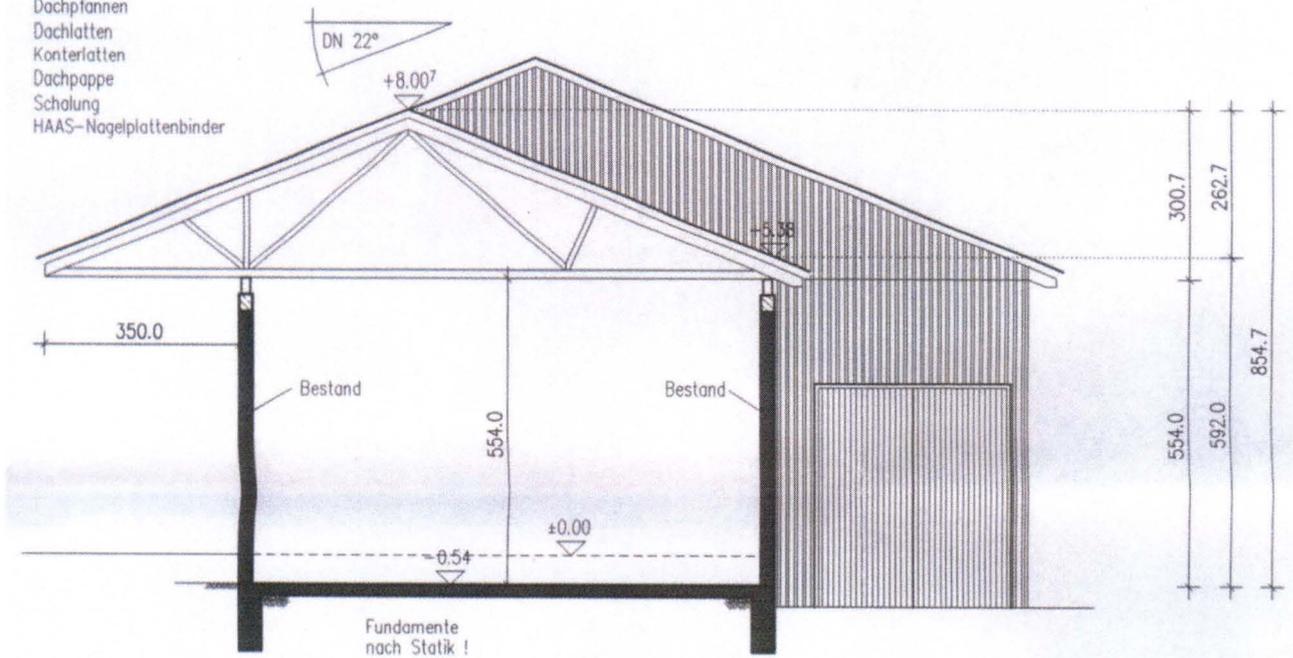




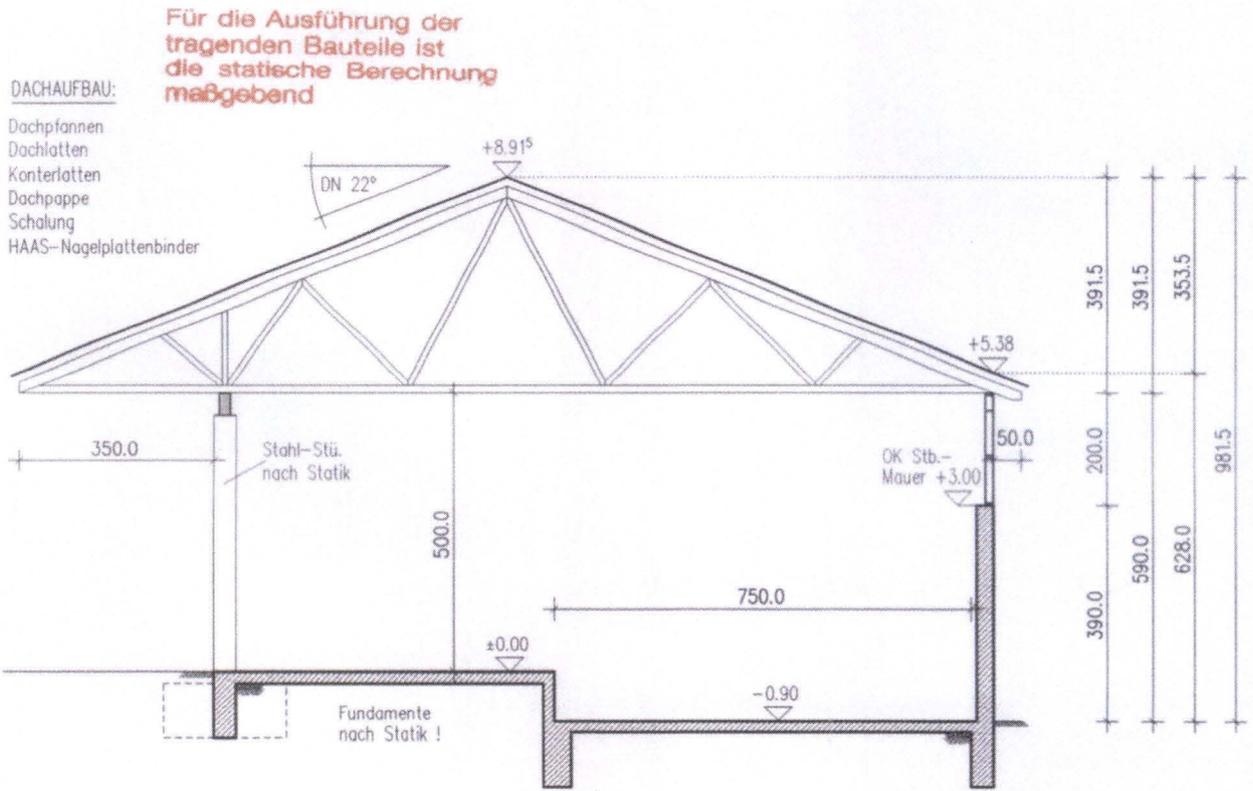


DACHAUFBAU:

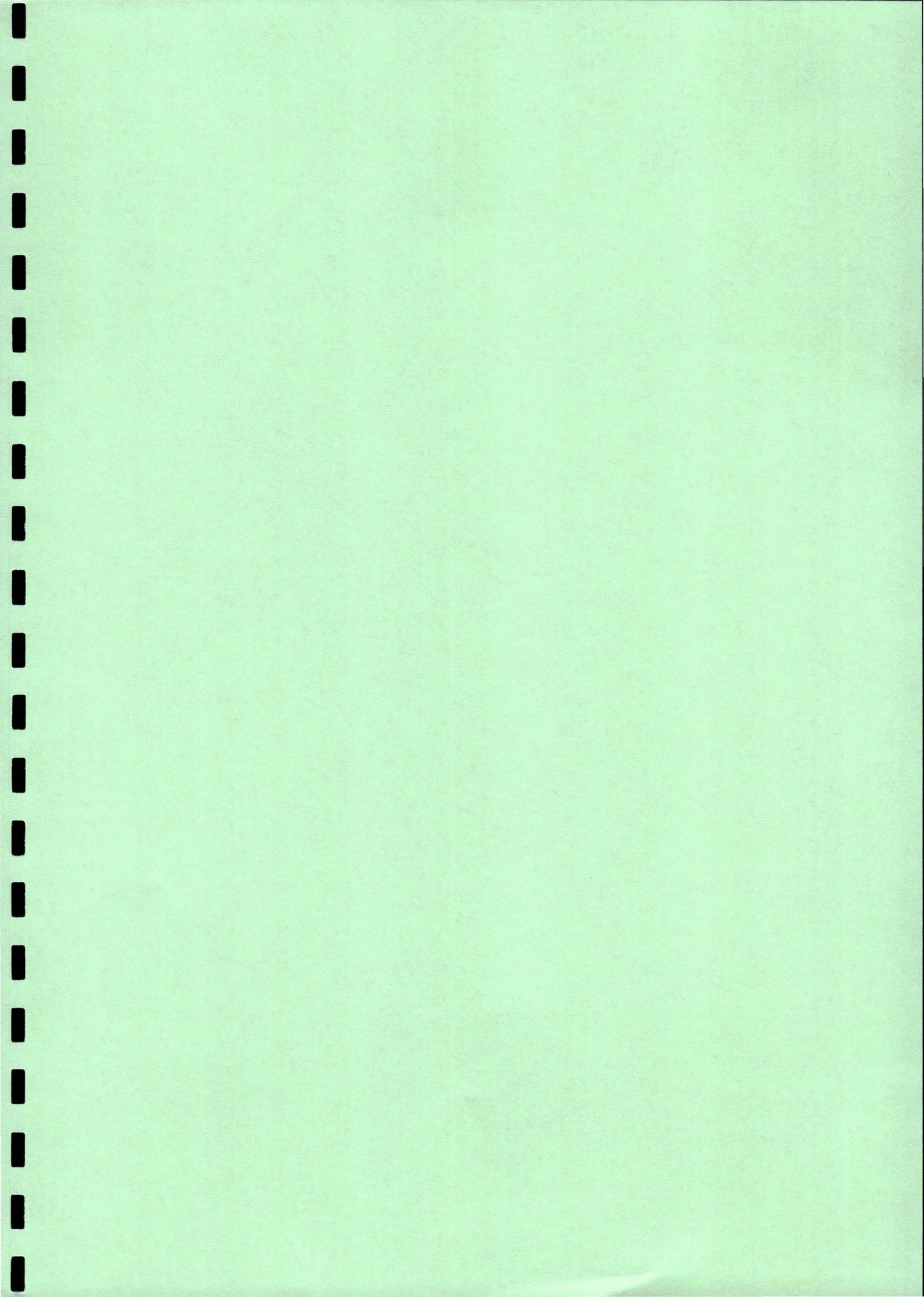
- Dachpfannen
- Dachlatten
- Konterlatten
- Dachpappe
- Schalung
- HAAS-Nagelplattenbinder

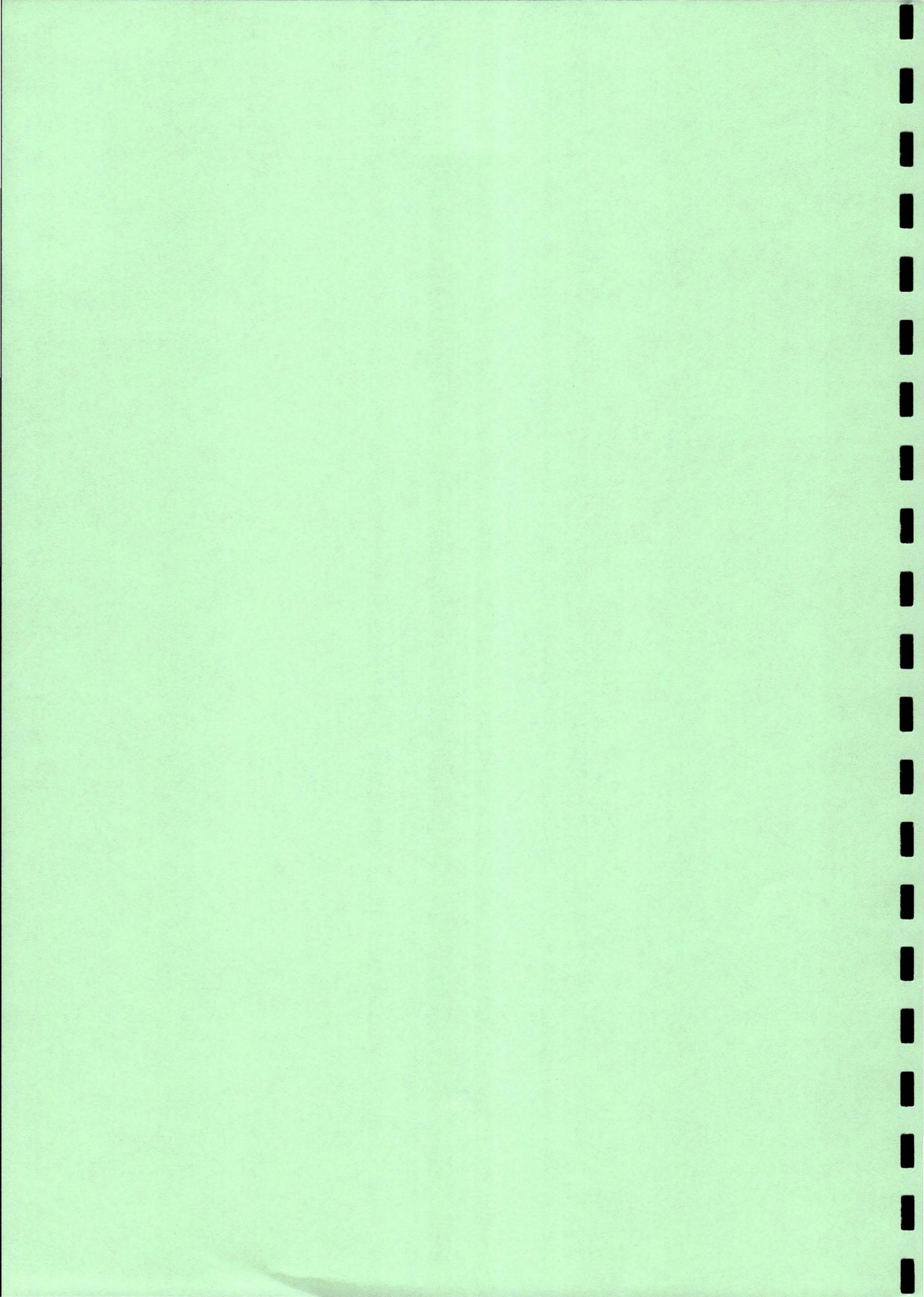


SCHNITT B-B



SCHNITT A-A







Anlage 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Eventueller Werteinfluss eines staatlichen Belegungsrechts im Austragshaus 1a

§ 35 Abs. 4 (5) BauGB:

„Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen.“

Wohnungsbesetzungsrecht (Austragshausdienstbarkeit) für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 18.06.2007 URNr. 949 Notarin Olk, Erding; eingetragen am 17.07.2007 und hierher übertragen am 30.03.2009.

Grundbuch von Maria Thalheim, Bl. 1351, Abt. II, Nr. 2

Gemäß Schätzungsanordnung ist „das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 2 eingetragene Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.“

§ 194 BauGB: Werte / Werteeinflüsse werden „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr *nach den rechtlichen Gegebenheiten* und tatsächlichen Eigenschaften...zu erzielen wäre.“

Nachfolgend werden als Erweiterung des Gutachtens der diesbezügliche „gewöhnliche Geschäftsverkehr“ und die diesbezüglichen „tatsächlichen Eigenschaften“ soweit wie zur Wägung der Dienstbarkeit erforderlich beschrieben.

Eine juristische Beurteilung der „persönlichen Dienstbarkeit“ ist gutachterlicherseits nicht möglich. Dementsprechend dient die Zitierung juristischer Quellen ausschließlich der Inbezugnahme zwecks Ermittlung eines eventuellen Werteeinflusses der nachstehend abgelichteten Lasten-Eintragung:



II.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Herr I

bestellt

am Flst. 1279 der Gemarkung Maria Thalheim für den Freistaat Bayern eine
beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Austragshaus-Dienstbarkeit)

mit folgendem Inhalt:

Der zu errichtende Wohnraum - das im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnete Gebäude - darf nur von Personen genutzt werden, die durch den jeweiligen Eigentümer des Hofgrundstücks mit Zustimmung des Freistaates Bayern bestimmt werden; die Zustimmung gilt als erteilt für Personen, die entweder ehemalige Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebes waren oder deren Abkömmlinge sind oder die hauptberuflich im landwirtschaftlichen Betrieb des Bestimmungsberechtigten tätig sind oder zu dessen noch nicht selbständigen und wirtschaftlich von ihm abhängigen Familienangehörigen gehören.

Die Eintragung dieses Rechts mit dem vorstehenden Inhalt im Grundbuch,
an nächstoffener Rangstelle wird

bewilligt
und
beantragt.

Vertrags-Kopie-Ablichtung, Seite 2 Bestellung/Vertrag vom 18.06.2007, eingetragen am 17.07.2007;

Alter des Dieners zum Vertragsdatum: 42 Jahre, 5 Monate;
(Nachkommen: 2 Mädchen)

Alter einer Auszutragenden zum Vertragsdatum: 71 Jahre, 5 Monate

Bedienter/Belegungsrecht: Träger der Bauaufsichtsbehörde / Freistaat Bayern

Kernaussage:

„...Gebäude – darf nur von Personen genutzt werden, die durch den jeweiligen Eigentümer des Hofgrundstücks ... bestimmt werden;“

„... mit Zustimmung des Freistaates Bayern ...“



Die Objektart – freistehendes Einfamilienwohnhaus – ist kein Mietobjekt per se.

Das „Wohnungsbesetzungsrecht“ erscheint zuvorderst als Recht des Eigentümers. Der Eigentümer bestimmt.

Der Freistaat stimmt zu (bei Fremdnutzung).

Das Austragshaus ist Eigenbedarf. Sollte es Teil eines nicht vorhandenen innerland- und innerforstwirtschaftlichen Wohnungsmietmarktes werden und der Zustimmungsbefehl eintreten, wäre „der schlimmste Fall“, der Belastungsfall, die Hausbesitzung durch einen dem Freistaat zuträglichen Nutzer.

Zur Wägung eines Werteeinflusses wird angenommen, dass jede Fremdnutzung marktüblich zu vergüten ist und dass im Falle einer Fremdnutzung sowohl die sog. Untervergütung als auch die Übervergütung auszuschließen sind. Es wird angenommen, dass der Freistaat keine Mindermiete durch eine genehme Belegung verlangen kann, weil eine solche die Wirtschaftlichkeit und damit den Objektbestand gefährden würde.

Auch für den Fall einer staatlich genehmigten Fremdnutzung wird bewertungstechnisch eine marktübliche Vergütung angenommen, womit kein negativer Werteeinfluss gegeben erscheint.

Die eventuelle Selektion im Rahmen eines Zustimmungsverfahrens kann man auch als vorteilhaft für den Eigentümer/Eigentum auslegen. Die im Zustimmungsfalle herzustellende Kommunikation mit der Behörde erscheint dann als Teil einer überdurchschnittlichen Transparenz der Objekt-Bewirtschaftung/Belegung, einer „nachhaltigeren“ Belegung mit reduziertem Wagnis der Vermietung. Der erforderliche Austausch mit der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt erscheint dann für den staatlichen Rechtsinhaber als Mehr-Aufwand der Verwaltung.

Summa summarum: Die Eintragung erscheint nicht generell unvorteilhaft für den Belasteten. Für den Begünstigten erscheint sie primär als Last seiner Verwaltung. Austragshäuser sind in der Außenbereichsverbauung eine vernachlässigbare Größe.



Voraussetzung für das Bestehen und den Fortbestand einer Dienstbarkeit ist, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit entsprechend ihrer Zweckbestimmung für irgendjemanden von Vorteil ist.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit gestattet die Nutzung (eines Familien-Wohnhaus-Neubaus für 4 Personen) in einzelnen persönlichen Beziehungen. Sie erscheint nicht gegen das Austragswohnhaus sondern als Dienstbarkeit gegen den jeweiligen Eigentümer.

Hintergrund:

Zum Erst-Belastungszeitpunkt im Juli 2007 handelt es sich um die Hofstelle eines ldw. Nebenerwerbers im Ackerbau im 43sten Lebensjahr ohne Eigentumsflächen (des Ackerbaus); nur Pachtflächen. Es wurde ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit dem Schwerpunkt auf schwierige Baumfällungen betrieben sowie ca. 40 Hektar Pachtfläche im Ackerbau im Nebenerwerb bewirtschaftet; keine rentablen Sonderkulturen. Das sog. Höfesterben bedingt weitaus größere Betriebe.

2007 konnte ein Betrieb mit 40 Hektar ausschließlicher Pachtfläche nicht mehr nachhaltig existieren. Die Anlage von eventuell rentableren Sonderkulturen bedurfte und bedarf kostenintensiver Vorleistungen, die i.d.R. nicht auf Pachtflächen geleistet werden.

Ein Ackerbauer / Pächter ist zudem nicht an einen singulären Standort gebunden; anders als ein Viehhalter (zwecks Beaufsichtigung). Ein Ackerbau kann den Ackerbauhof innerhalb eines wirtschaftlichen Radius zu seinen Feldern unterhalten. Er kann die Felder z.B. auch tlw. oder ganz vom Maschinenring bearbeiten lassen.

Vor diesem Hintergrund wurde das Austragshaus als privilegiertes der Landwirtschaft nutzungsbedingt genehmigt und nutzerabhängig belastet.

Der fragliche Betrieb war zum Genehmigungszeitpunkt nicht „auf Dauer angelegt“. Der Privilegierungstatbestand, der eine Eintragung bedingte, erscheint zumindest im Nachtrag nicht gegeben gewesen zu sein.



Ministeriale Bekanntmachung zum Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe → BayMBl. Nr. 523

BayMBl. Nr. 523, Abs. 3.3.2 (Altenteiler) (12):

„Es muss aber rechtlich sichergestellt sein, dass das Austragshaus – auch wenn vorübergehend kein Austragswohnbedarf besteht – langfristig dem Betrieb zugeordnet bleibt. (13) Daher ist zugunsten des Trägers der Bauaufsichtsbehörde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, die der Behörde ein Mitspracherecht bei der Nutzung des Gebäudes einräumt. (14) Werden Austragshäuser oder Austragswohnungen von dem fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb abgelöst (zum Beispiel durch eine nunmehr nicht mehr genehmigungspflichtige Grundstücksteilung oder durch Verselbständigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz) besteht kein Anspruch mehr auf eine neue (zweite) Austragswohneinheit.“

Zum Bewertungszeitpunkt besteht der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb nicht mehr. Der gleiche Eigentümer betreibt einen Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus mitsamt Bauhof sowie eine Pension für Gastarbeiter. Die Auszutragende ist verstorben. Der Grund der Eintragung ist gänzlich entfallen. Die Nutzung des Areals ist geändert. Das Grundstück ist ungeteilt. Es ist im hauptsächlichen Gebäude- und Freiflächenbereich Innenbereich (gemäß BP Bachham). Der Anschluss des belasteten Austragshauses an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist praktisch aber noch nicht baurechtlich gegeben.

BayMBl. Nr. 523, Abs. 5.2 (Nutzungsänderungen):

„1 Nutzungsänderungen von Gebäuden und Räumen im Außenbereich bedürfen stets einer Baugenehmigung, sofern für die neue Nutzung keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB gegeben ist. 2 § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erleichtert in planungsrechtlicher Hinsicht die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Anlagen. 3 Die Vorschrift ermöglicht eine neue Nutzung für Anlagen, die für den ursprünglichen privilegierten Zweck nicht mehr benötigt werden, weil der Betrieb umgestellt, eingeschränkt oder aufgegeben werden soll oder wurde.“



4 Von Bedeutung ist die Regelung damit für landwirtschaftsfremde Nutzungen, die entweder gänzlich an die Stelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung treten oder – wegen ihres Umfangs oder des fehlenden betrieblichen Zusammenhangs – nicht (mehr) als bodenrechtliche Nebensache von dem weiter bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb „mitgezogen“ werden. 5 Begünstigt nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind generell auch solche Nutzungsänderungen, die mit einer Änderung der baulichen Anlage verbunden sind; die äußere Gestalt muss im Wesentlichen gewahrt bleiben.

6 Den damit möglichen baulichen Veränderungen etwa für Handwerksbetriebe oder kleinere Gewerbebetriebe sind aber dadurch Grenzen gesetzt, dass es sich um eine nach objektiven Kriterien zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz handeln muss und dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleiben muss. 7 Diese Voraussetzungen sind jedenfalls dann nicht erfüllt, wenn unter Einbeziehung vorhandener Bauteile ein Neubau kaschiert wird. 8 Es darf sich zudem nicht schon bei Prüfung des Antrags abzeichnen, dass die vorhandene Bausubstanz die Anforderungen der neuen Nutzung in quantitativer Hinsicht nicht erfüllen kann. 9 In solchen Fällen ist es auch nicht zulässig, eine Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer von vorneherein dafür erforderlichen Erweiterung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zu verbinden. 10 Die Voraussetzung eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs des für die Umnutzung vorgesehenen Gebäudes mit der Hofstelle schließt eine Teilprivilegierung nach dieser Vorschrift sowohl für entfernt liegende Gebäude (wie etwa Feldscheunen) als auch für der Hofstelle zwar räumlich angegliederte, aber mit der landwirtschaftlichen Nutzung schon vorher in keinerlei Zusammenhang stehende Gebäude (wie etwa eine Kfz-Werkstatt) aus. 11 Bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken sind neben den nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen zusätzlich höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle zulässig. 12 Bayern hat von der Möglichkeit des § 245b Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. 13 Die 7-Jahresfrist des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1c BauGB ist nach Art. 82 Abs. 5 BayBO nicht anzuwenden.“



Eine Nutzungsänderung ist genehmigungsfrei, wenn an die neue Nutzung keine anderen Anforderungen gestellt werden. Art. 73 BayBO

Altnutzung Bachham 1a = Wohnen;

Neunutzung Bachham 1a = Wohnen.

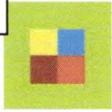
Das belastete Gebäude Austragshaus / Einfamilienwohnhaus Bachham 1a diene und dient dem ländlichen Wohnen einer Familie wie in den genehmigten Erst- u. Folgeplänen offensichtlich ist. Es wurde kein Häusl für eine alleinige Austraglerin sondern ein Einfamilienwohnhaus für den Eigentümer (Sohn) genehmigt.

Am 25.01.2016 genehmigte die Bauaufsichtsbehörde Umbau und Umnutzung des in direkter Relation zum Austragshaus stehenden Haupthauses des vormals kleinbäuerlichen Anwesens in eine gewerbliche Pension.

Der das Austragshaus (Bachham 1a) prägende Bereich Bachham 1 liegt zum Bewertungszeitpunkt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Gebiet (inkl. Austragshaus) ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, welches die Gemeinde in seiner Zustimmung/Stellungnahme zur Nutzungsänderung (des Haupthauses) in 2015 bereits als Dorfgebiet (MD) beschreibt. „Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und beeinträchtigt das Ortsbild nicht (§34 Abs. 1 BauGB)“ Stellungnahme der Gemeinde vom 16.12.15 / Beschluss vom 15.12.2015.

Ein Anschluss von Bachham 1a an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bachham 1 wäre eine formelle Arrondierung der bestehenden Sache. Siehe Luftbilder. Für einen unmittelbaren Anschluss an ein bebautes Gebiet ist nicht unbedingt ein nahtloser Anschluss erforderlich. Bachham 1 und Bachham 1a erscheinen nahtlos.

Gemäß § 894 BGB kann derjenige, dessen Recht durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist, die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs von demjenigen verlangen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird, sofern der Inhalt des Grundbuchs mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang steht.



Mangels weiterführender Tatsachenbefunde wird die Wesentlichkeit der Eintragung skaliert als so *geringfügig*⁹ angenommen, dass selbst eine theoretische Differenz zwischen Verkehrswert unbelastet und Verkehrswert belastet im großen Rundungsergebnis untergeht.

Für das Einzel- **Flurstück Nr. 1279** der Gemarkung Maria Thalheim, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag am 01.01.2025 ein **belasteter Verkehrs-/Marktwert von**

4.300.000 €.

Ob Bachham 1a als nebensächlicher Bau des großen Areals Flurstück Nr. 1279 mit dem fraglichen Bindungsrecht belastet oder unbelastet ist, erscheint auf Basis des Objektvolumens und vor dem Hintergrund der städtebaulichen und bodenpolitischen Entwicklung monetär nicht wirklich differenzierbar.

Mangels weiterführender Kenntnisse und unter der Annahme einer genehmigungsfreien und damit kostenfreien Nutzungsänderung als Voraussetzung für die Hinfälligkeit der fraglichen persönlichen Dienstbarkeit wird der Werteinfluss dieser Eintragung in Abt. II Nr. 2 mit den Kosten und Gebühren ihrer Löschung angenommen.

⁹ Ansatz auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz: Gering (Ab-/Zuschlag $\leq 5\%$), Vertretbar ($\leq 20\%$), Erheblich ($\leq 40\%$), Extrem ($\leq 90\%$).

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