

Sachverständigenbüro für landwirtschaftliche Schätzung HERMANN JOSEF FENIS

Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

Sachverständiger für land- und forstwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

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

Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: ~~1~~ K 58/23

GUTACHTEN über den Verkehrswert von

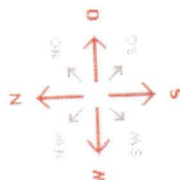
Flurstück Nr. 14, Gemarkung Günzenhausen, Eching/ Freising
1.374 m² landwirtschaftliche Hofstelle - Dorfmitte Günzenhausen

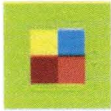
Lage: Kirchstraße 8, 85356 Eching-Günzenhausen (Freising)



Verkehrswert: 2.100.000 €

Bewertungstichtag: 01.09.2024



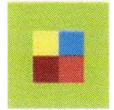


Gutachten

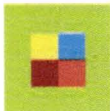
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit 1.374 m² Flurstücksgröße
in der Kirchstraße 8 in 85356 Eching-Günzenhausen (Freising)

Amtsgericht Freising,
Grundbuch von Günzenhausen,
Blatt 1034,
Flurstück Nr. 14, Gemarkung Günzenhausen;

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Flurstück Nr. 14
wurde zum Stichtag 01. September 2024 ermittelt mit
2.100.000 Euro.

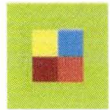


Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 2 K 58/23 –
zugrunde liegt.



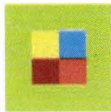
Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung	8
2. Auftrag und Unterlagen	9
3. Beschreibung	12
3.1 Grundbuch	12
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	13
3.2.1 Übersicht Großraumlage	13
3.2.2 Orts-/Erschließungslage	14
3.2.3 Topografische Lage.....	15
3.3 Leitpläne	16
3.3.1 Regionalpläne.....	16
3.3.2 Kommunale Leitplanung	20
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	31
3.4.1 Makrolage	31
3.4.2 Mikrolage	32
3.4.3 Grund & Boden	33
3.5 Bebauung	36
3.5.1 Fotodokumentation, Innenaufnahmen.....	37
3.5.2 Wohnhaus der Nachkriegsjahre	47
3.5.3 Stallgebäude.....	50
3.5.4 Wagenremise, Stadel	51
3.6 Gesamteindruck	52
3.6.1 Beurteilung der allgemeinen Lage	52
3.6.2 Beurteilung des Grundstücks	52
3.6.3 Beurteilung der Gebäude	53



4. Wertermittlung.....	55
4.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen	55
4.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens	56
4.2 Substanzwertverfahren - Bodenwertanteil	56
4.2.1 Vergleichsverfahren Grund & Boden	57
4.2.2 Bodenwertermittlung.....	63
4.2.3 Bodenwertanteil des fiktiv aufgeteilten Anwesens	68
4.3 Sachwertverfahren	71
4.3.1 Anmerkungen Normalherstellungskosten Gebäude	71
4.3.2 Sachwerte per Normalherstellungskosten.....	72
4.3.3 Ergebnisse der Substanz-/Sachwertermittlung	74
4.3.4 Sachwertfaktorisierung	75
4.4 Ertragswertverfahren.....	75
4.4.1 Vorbemerkung	75
4.4.2 Ertragswertfaktoren	76
4.4.3 Ertragswertermittlung.....	79
5. Verkehrswert, Aussagen und Plausibilität	79
6. Schlusswort	79
 Anlage 1: Katasterauszug.....	LXXIX
Anlage 2: Grundrisse-Skizzen der 3 Wohnungen.....	LXXIX
Anlage 3: Stadelbau von 1970	LXXIX
Anlage 4: Becken-Tiefbau von 1964	LXXIX

Dieses Gutachten besteht aus 79 Seiten.



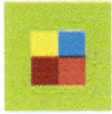
1. Kurzbeschreibung

Lage:	Kirchstraße 8, 85386 Günzenhausen; vormalig achttes von 12 bäuerlichen Anwesen im ruhigen Dorfkern der Alt-Gemeinde Günzenhausen der heute stadähnlichen, ca. 3 km entfernten Gemeinde Eching bei München-Freising; letzte bzw. erste Ausfahrt zur Flughafentangente A92 (MUC [20 km] – Freising – Landshut – Dingolfing – Deggendorf – Pilsen/CZ) / Süd-Nord-Achse der A9 (München-Ingolstadt-Nürnberg etc.);
Entfernungen/Fahrkilometer:	Fürholzen - 1,5 km, Hörenzhausen - 1,7 km, Eching-Ost-A9 – 4 km, Freising - 15 km, Dachau - 19 km, München - 22 km, Landshut - 55 km;
Grundbuchstelle:	Amt Freising, Grundbuch Günzenhausen, Blatt 1034;
Grundbucheschrieb, Größe:	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 1.374 m² ;
Nutzungsart:	Wohnwirtschaftliche Hofstelle; Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe im Mischgebiet Dorf MD gemäß BaunutzungsVO;
Belastungen/Lasten:	Erschließungsmaßnahmen des Bereichs; ex. neg. Werteeinfluss.
Umgebung:	zentrale verkehrsberuhigte Kleindorf-Lage; attraktives Betriebs- und Nah-Erholungsumfeld im „Speckgürtel München“
Zustand:	bewirtschafteter Leerstand
Miet- und Pachtverhältnisse:	vertragsfreie Eigennutzung
Bebauung:	5 wohn- und land- bzw. gewerbewirtschaftliche Gebäude; Summe der Geschossflächen im Altbestand ca. 910 m ² ; plan. Potenzial $\approx$ 3.297,6 m ² Geschossfläche;
Erschließung:	voll erschlossen; Strom, Wasser, Abwasser, Glasfaser 03/2025
Verkehrswert:	2.100.000 € zum Gutachten-/Bewertungsstichtag 01.09.2024



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Teilungsversteigerungsverfahren 2 K 58/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 27.07.2023;
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 14, Gemarkung Günzenhausen, Eching / Freising
Arbeitsunterlagen:	• Amtsgericht Freising, Abdruck aus dem Grundbuch von Günzenhausen, Blatt 1034; • Vermessungsamt Freising, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster; • Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Freising; • Kaufwert-Listen für Bauland; • Digitale Flurkarten (Kartenstand: 01.09.2024) und Luftbilder (22.07.2022) der Bayerischen Vermessungsverwaltung • Regionalpläne • Flächennutzungsplan • Standortkundliche Bodenkarten • 2 Bauakten der Alt-Gemeinde Günzenhausen • 3 anteilige Grundrisse aus dem Gutachten Dr. Hartmut Thoma vom 19.08.2016
Abschluss der Recherchen:	01.09.2024
Objektbesichtigung:	15.12.2023 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen und Hilfskraft
Umfang:	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	01.09.2024



Hinweise:

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

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

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

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



Hinweise ff:

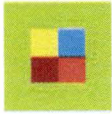
Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

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

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

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

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



3. Beschreibung

3.1 Grundbuch

Bestand:

Grundbuchabdruck vom 11.07.2023		Amtsgericht: Freising	
Grundbuch von:		Günzenhausen	Band / Blatt: 22 / 1034
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
1	14	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Kirchstraße 8	1.374

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

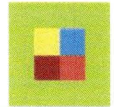
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

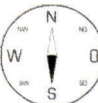


3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

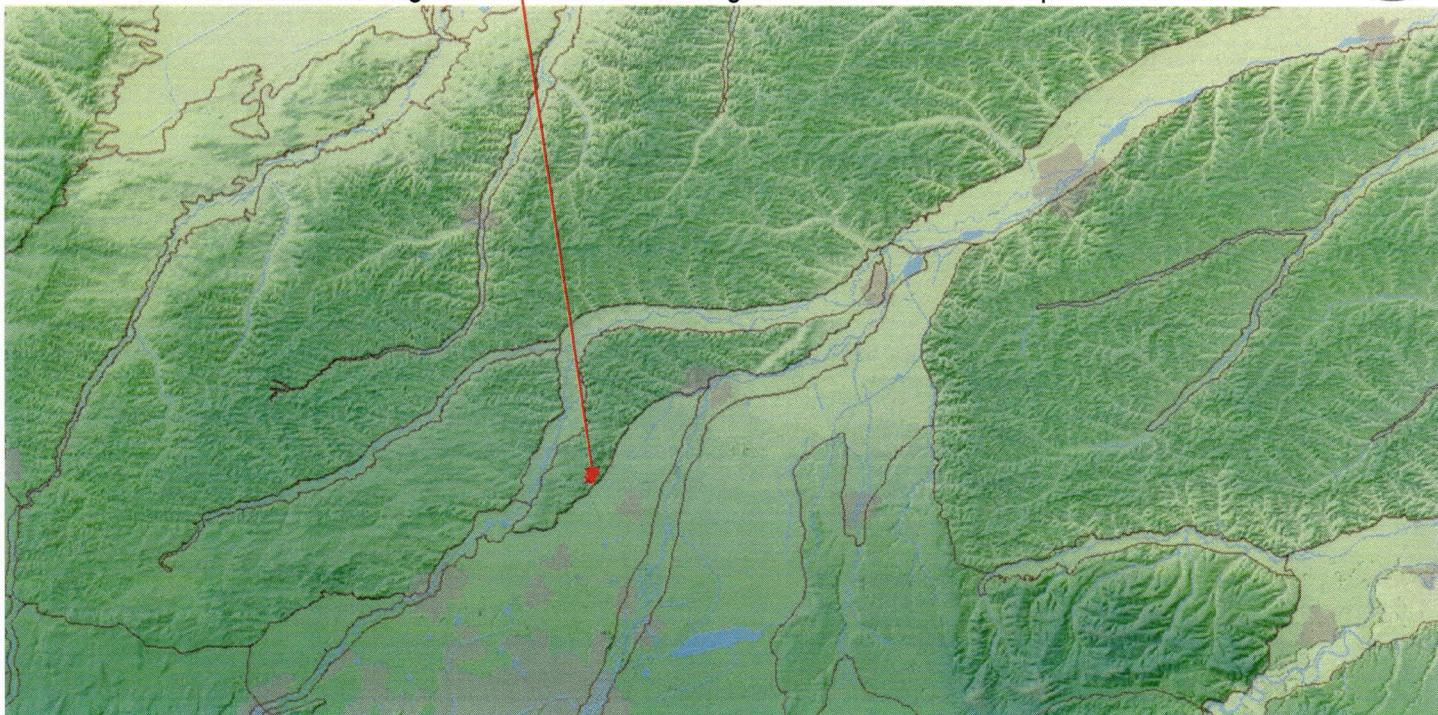
3.2.1 Übersicht Großraumlage

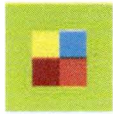


Großlage München Stadt – München Flughafen an drei interregionalen Achsen München;
 (Objektmarkierung: roter Hinweispeil / Rotpunkt).

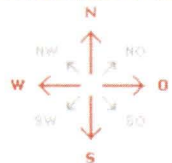


Günzenhausen liegt auf der Südkante der Hügelland-Insel zwischen Amper- und Isartal

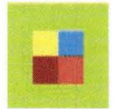




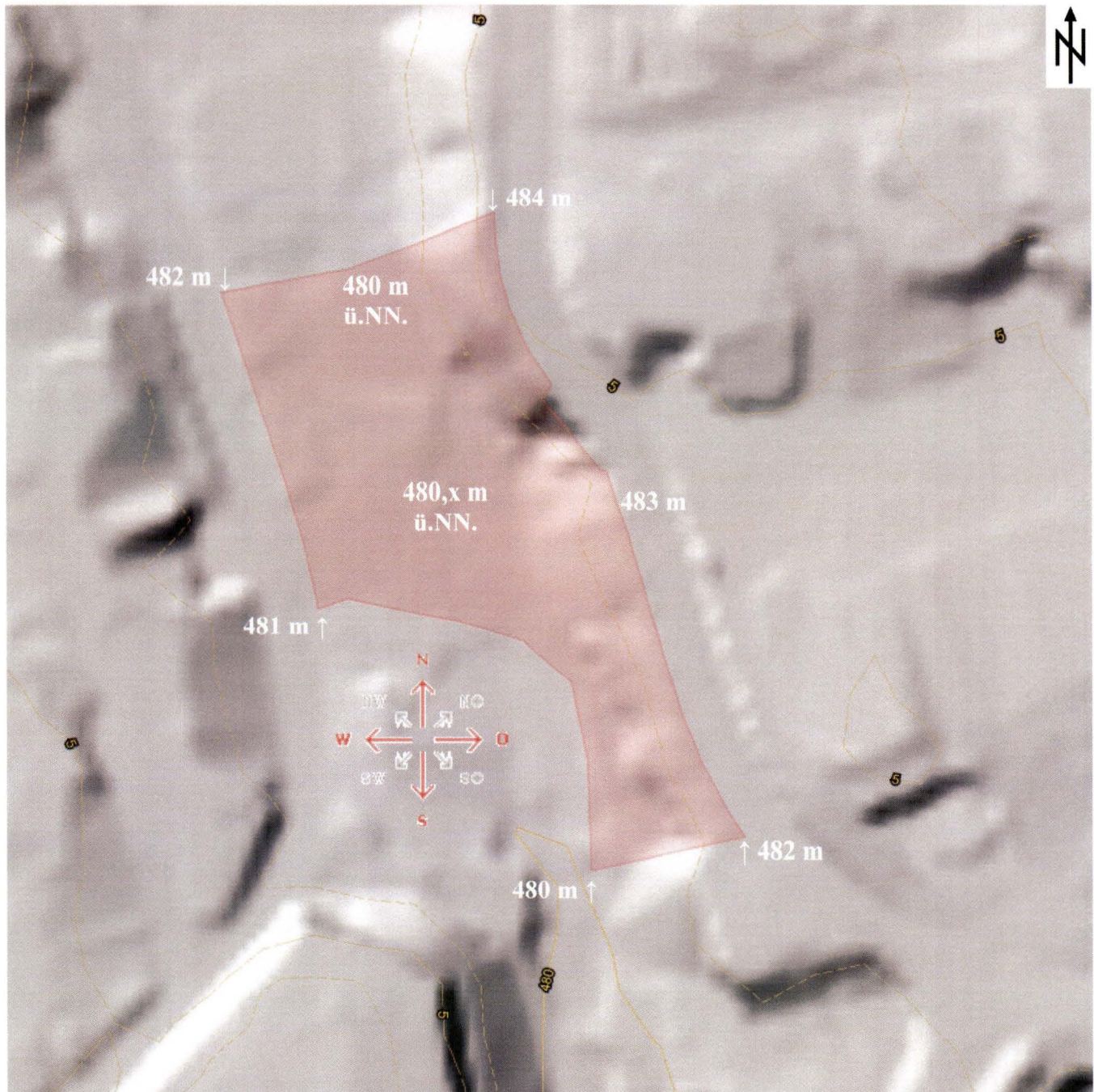
3.2.2 Orts-/Erschließungslage



Hs. Nr. 8
Flst. Nr. 14



3.2.3 Topografische Lage



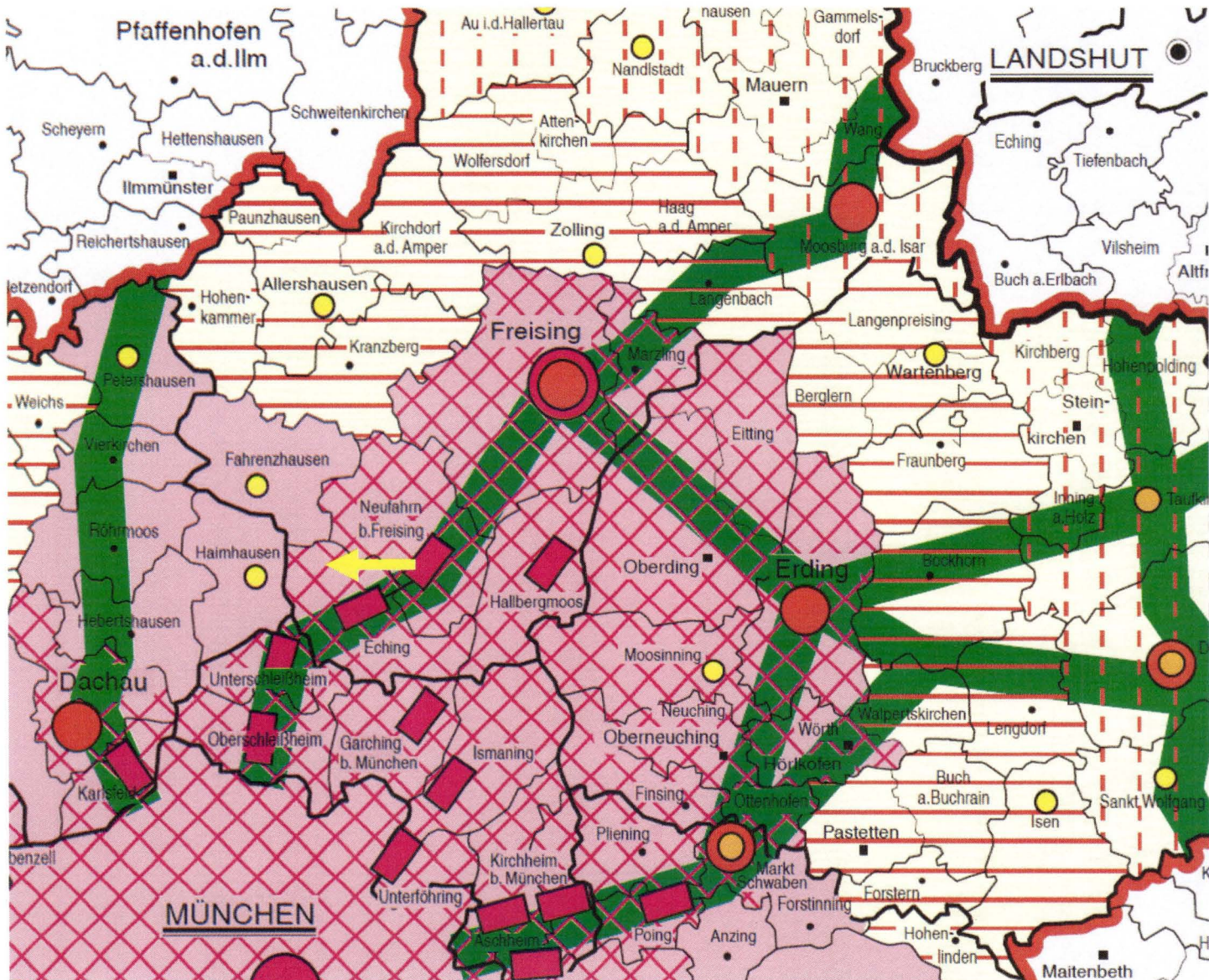
Topografie / Gelände-Relief Hoffstelle mit ca. 4 m Höhendifferenz Ringstr./Kirchstr. = eine Etage
 Ø N/S-Gefälle $\approx 3\%$ (2 m mittlere Höhendifferenz über 65 m mittlerer, oberer Länge/Ringstr.)
 = Gefällstufe 1 (→ geringste von 6 Gefällstufen);
 Ø N/S-Gefälle $\approx 3\%$ (1 m mittlere Höhendifferenz über 30 m mittlerer, unterer Länge/Kirchstr.)
 = Gefällstufe 1 (→ geringste von 6 Gefällstufen);
 Ø O/W-Gefälle $\approx 8\%$ (2 m mittlere Höhendifferenz über 25 m mittlere, obere Tiefe/Breite)
 = Gefällstufe 1 (→ geringste von 6 Gefällstufen);
 Ø O/W-Gefälle $\approx 33\%$ (4 m mittlere Höhendifferenz über 12 m mittlere, obere Tiefe/Breite)
 = Gefällstufe 4 (→ starke von 6 Gefällstufen);



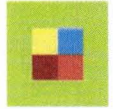
3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalpläne

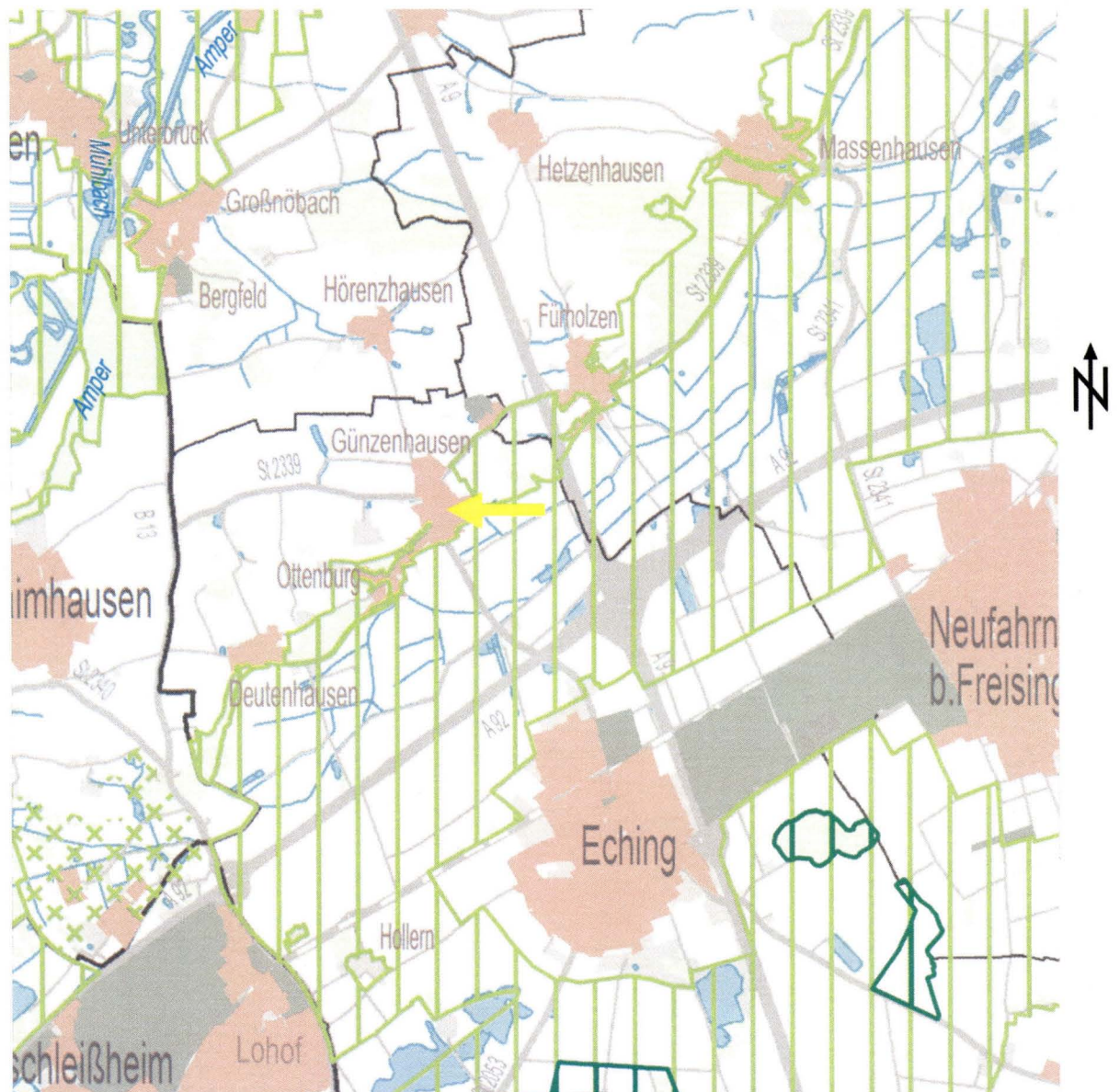
3.3.1.1 Regionale Raumstruktur



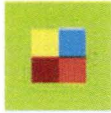
Grundstückslage im „Stadt- und Umlandbereich Verdichtungsraum München“ (lila kariert), im Kommunalbereich eines expliziten „Siedlungsschwerpunkts“ (violette Rechtecke) der Landesleitplanung und gleichzeitigen zentralen Doppel-Ortes (Eching-Neufahrn mit dem Planungsziel mittelzentrische Dreipunkt-Achse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



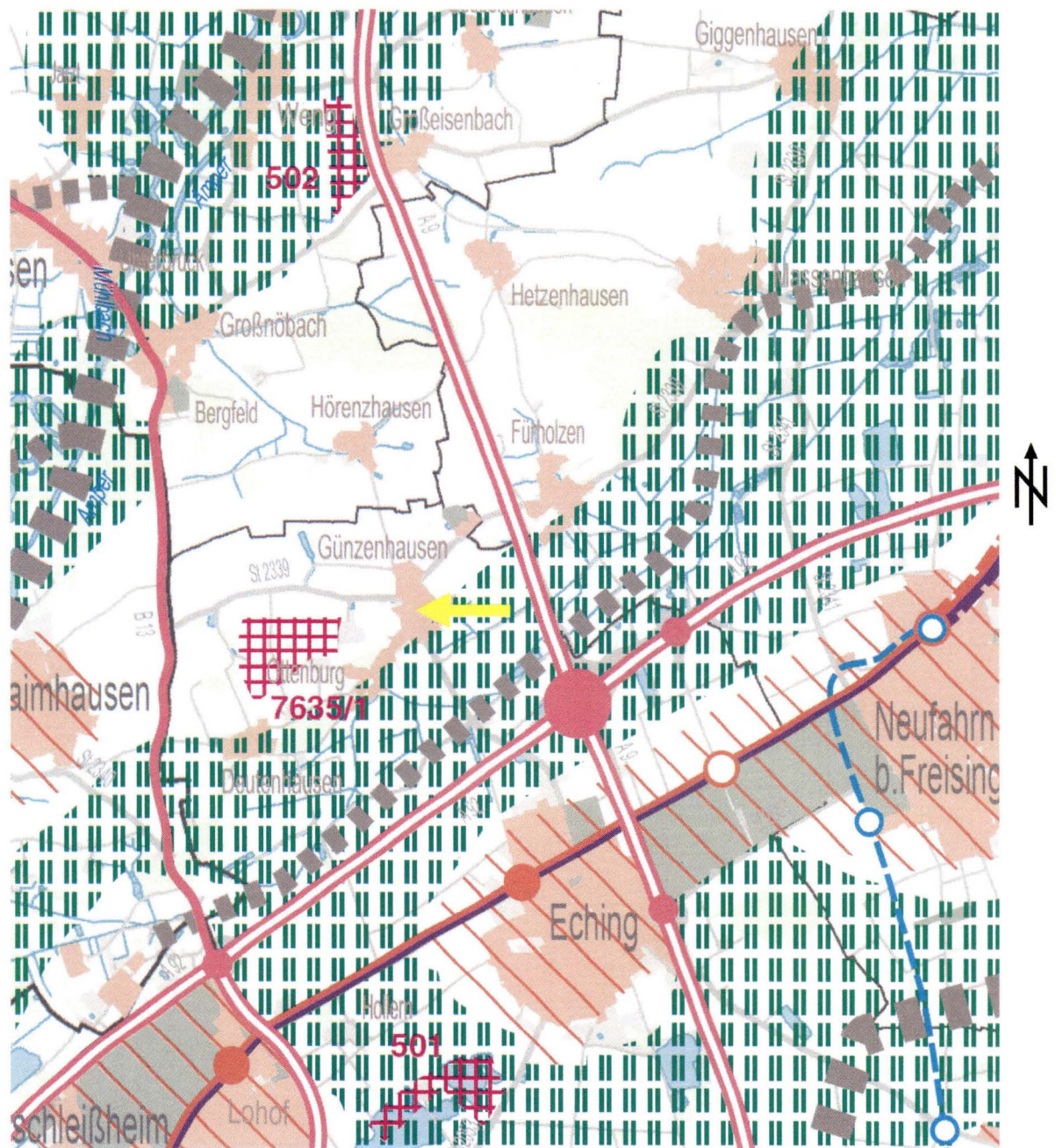
3.3.1.2 Raumstruktur Siedlungslage mit Umring Grünzug



Objektlage inmitten des Siedlungskeils am „Landschaftlichen Vorranggebiet“ (ist von Bebauung frei zu halten); ansonsten „leerer Raum“ (weiß) für die Land-, Forst- und generelle Primär- und Bauwirtschaft in Richtung Norden.



3.3.1.3 Siedlung und Versorgung



Flurstückslage im Innenbereich (rot);

Das zentrale, innerörtliche Flur-/Grundstück der Bewertung ist reiner Siedlungsbereich und somit frei von Lasten der umgebenden Landschaftsplanung.



3.3.1.4 Flugzone B des Flughafens München MUC



Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung Zone B des Flughafen München: orangene Linie;

Das Flurstück liegt am äußeren Rand der Lärmschutzbereich-Zone B. Es ist von den diesbezüglichen Verboten und Anforderungen von baulichen Maßnahmen generell un-
betroffen.¹

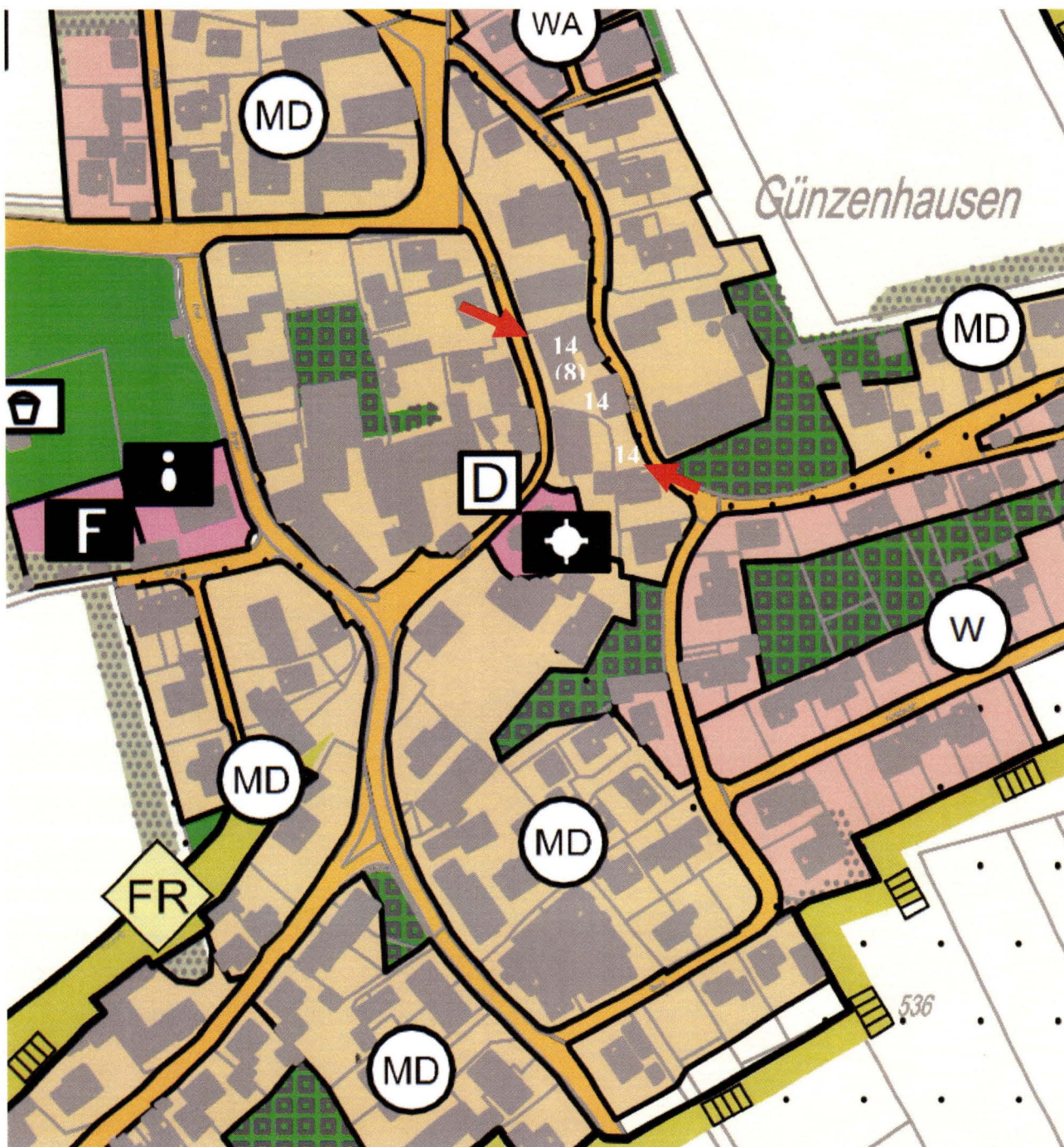
(Der Wohnbereich ist dennoch mit Lärmschutzfenster ausgestattet).

¹ Siehe Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG); zzgl. FluLärmGuaÄndG u. Landesmaßnahmen.

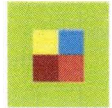


3.3.2 Kommunale Leitplanung

3.3.2.1 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan Eching (FS)



Objektmarkierung: rote Hinweis-Pfeile auf die Südost- und Nordwest-Ecken des Flurstücks 14:
Das Flurstück Nr. 14 liegt insgesamt im zentralen Dorfbereich Günzenhausen „Mischgebiet
Dorf“ (MD) als Kategorie der Bau-Nutzungs-Verordnung / § 6 BauNVO; „D“ = Kulturdenkmal.



3.3.2.1 Bauliche Nutzbarkeit

Gemäß der vorherrschenden, kommunalen Widmung als Dorfgebiet gelten für das gegebene Areal, entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, die Vorgaben des korrespondierenden § 6 bzw. interpretationsbedingt (vor dem Hintergrund der komm. Planungshoheit) min. § 5a / Dörfliche Wohngebiete BauNVO:²

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

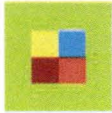
- 1. Wohngebäude,*
- 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,*
- 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,*
- 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,*
- 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 7. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise zulässig 1. luf Wirtschaften, 2. Gärtnereien, 3. Tankstellen

3.3.2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung war auf eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. eine Geschossflächenzahl von max. 0,6 begrenzt. Zum Bewertungszeitpunkt gelten die Grenzen der Baunutzungsverordnung nur noch als „Orientierungswerte“ (§ 17 BauNVO) mit GRZ $\approx$ 0,6 bzw. GFZ $\approx$ 1,2 für Dorfgebiete MD der vorliegenden Art.

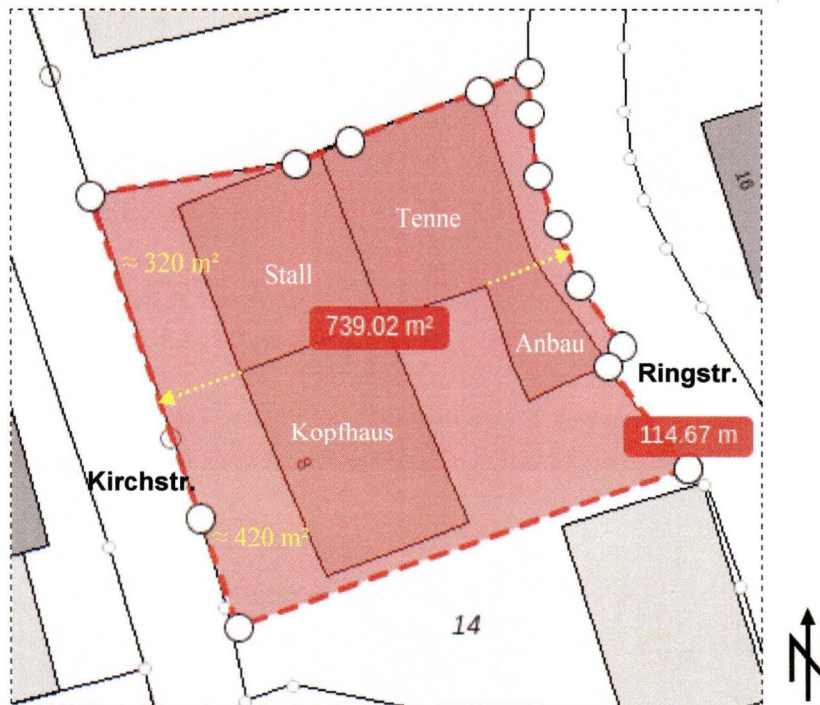
² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176; Geltung ab 01.10.1977;



3.3.2.3 Tatsächliche bauliche Nutzung / Altbestand

Das bebaute Areal (der Flurstück Nr. 14) lässt sich in drei bis vier Bereiche gliedern:

1. Nordseitiger Hauptbereich (mit Mindestmaßen von ca. 25 m x 25 m)



Variable $320 \text{ m}^2 + 420 \text{ m}^2 = 740 \text{ m}^2$ (von 1.374 m^2) ldw. Althofstelle mit Kopfhaus (8), Stall-Querbau mitsamt Tenne und Anbau Nebengebäude (Holzheizung); Ortsaufnahmen des Wohn-/Kopfhauses (3 Wohnungen zzgl. Kleinwerkstatt/Parterre):



Kopf-/Wohnhaus mit Hof-Fahrt an der Haus-Südseite



Süd-/Giebelseite Wohn-/Kopfhaus



Quer-/Wirtschaftsbau Stall, Heuboden, Tenne

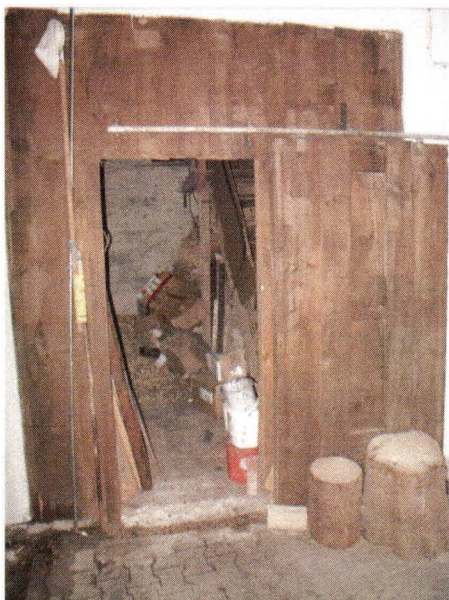


Ostseite / Ringstraße

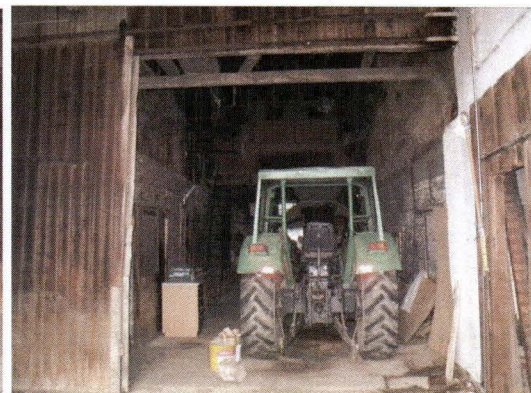


Obergeschoss / Anbau (Heizung)

Silo-Anbau / Wirtschafts-/Querbau



Hof- / Innenerschließung Anbau Heizung zzgl. Holzlager mit OG-Treppe Ringstraße

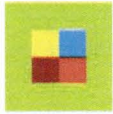


Innenhofbereich mit Wohnhaus-Erschließungen und Tennenfahrt

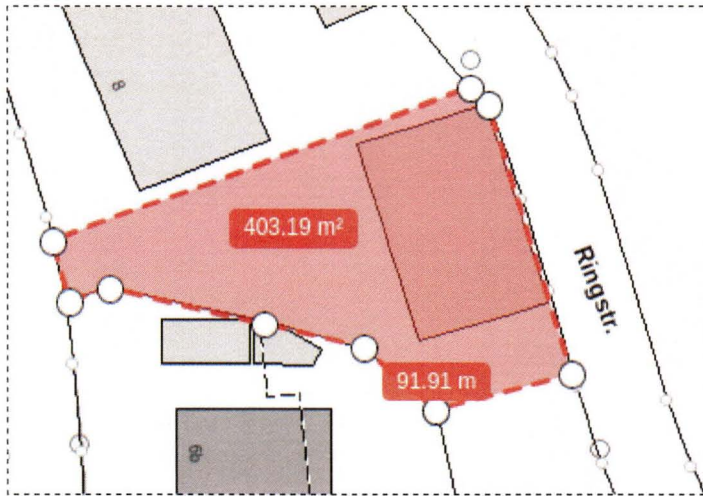


Kompostier-/Lagerstätte zwischen Heizgebäude und Wagenremise; sichtliche Differenz einer ganzen Etage zwischen der ostseitig anliegenden Ringstraße und der Hofebene



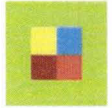


2. Mittige Teilfläche mit freistehender Wagenremise / Stadelbau

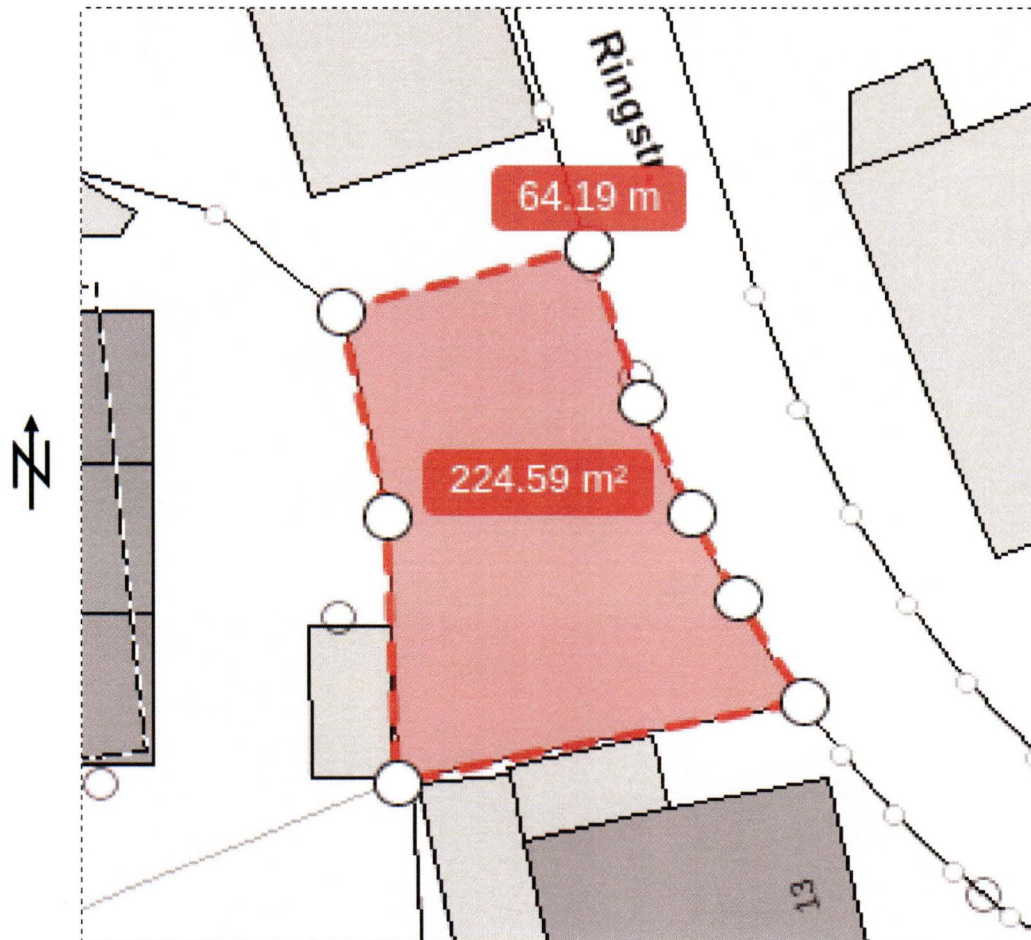


Variable 410 m² (von 1.374 m²) Hoffläche Wagenremise inkl. Stadelspeicher / Ringstr.;





3. Südlicher Flurstücksbereich Garten

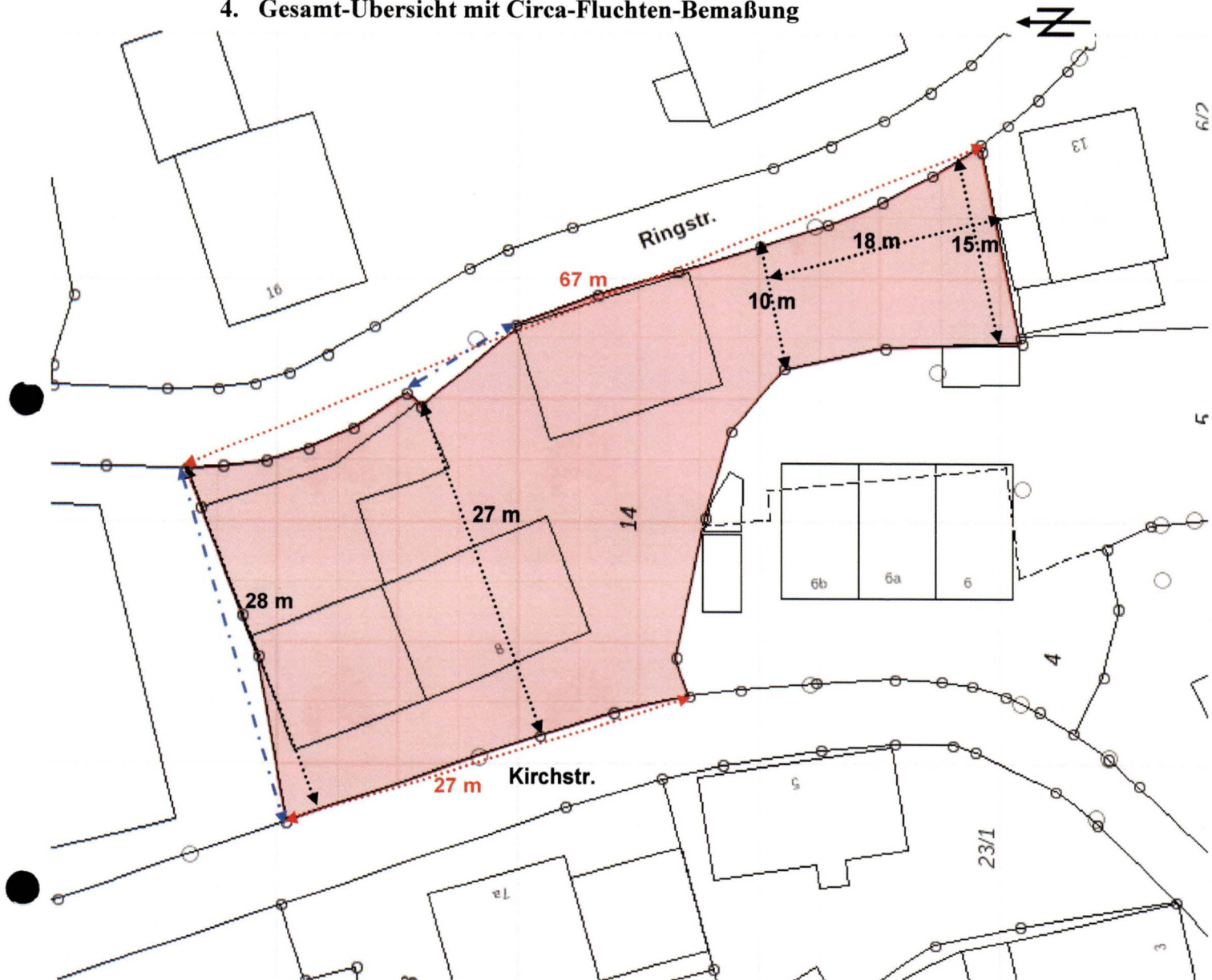


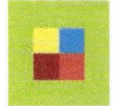
Variable 224 m² (von 1.374 m²) Bauerngarten am Abhang mit Obstbäumen; Grenzbebauung / Anwesen Ringstraße 13 bzw. Kirchstraße 6b;





4. Gesamt-Übersicht mit Circa-Fluchten-Bemaßung





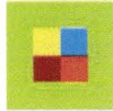
3.3.2.4 Lärmlage / Emissionen Flugverkehr MUC

Das Anwesen liegt im südlichen Randbereich der westseitigen Einfugschneise des Flughafens München. Die diesbezügliche Landebahn 1 liegt in 11 km Luftlinien-Entfernung zum Objekt. Das Ende der 4 km langen 1er Bahn liegt in 15 km Entfernung. Die direkte, gerade Anfluglinie der betreffenden Bahn 1 liegt ca. einen halben Kilometer nördlich zur Kirchstraße / Dorfmitte von Günzenhausen. Bei Ostwind ergibt sich tagsüber in ca. 1.100 Höhenmeter über Gelände eine doppelte Einfug-Schneise im Minutentakt mit jeweils zwei Maschinen im parallelen Landeanflug á 300 km/h entlang der Achse über Fürholzen-Massenhausen; Die Kessellage auf der Talsohle der Dorfmitte, mit Hangaufgängen zu allen Seiten, bedingt einen gewissen natürlichen Schallschutz. Lediglich bei seltenerem Ostwind ist tagsüber Einfugverkehr. In der allgemeinen, mittleren Schallpegel-Kartierung (ohne Berücksichtigung der individuellen Lagen) ist das Objekt vom orangenen Randbereich der Lärmkartierung erfasst:



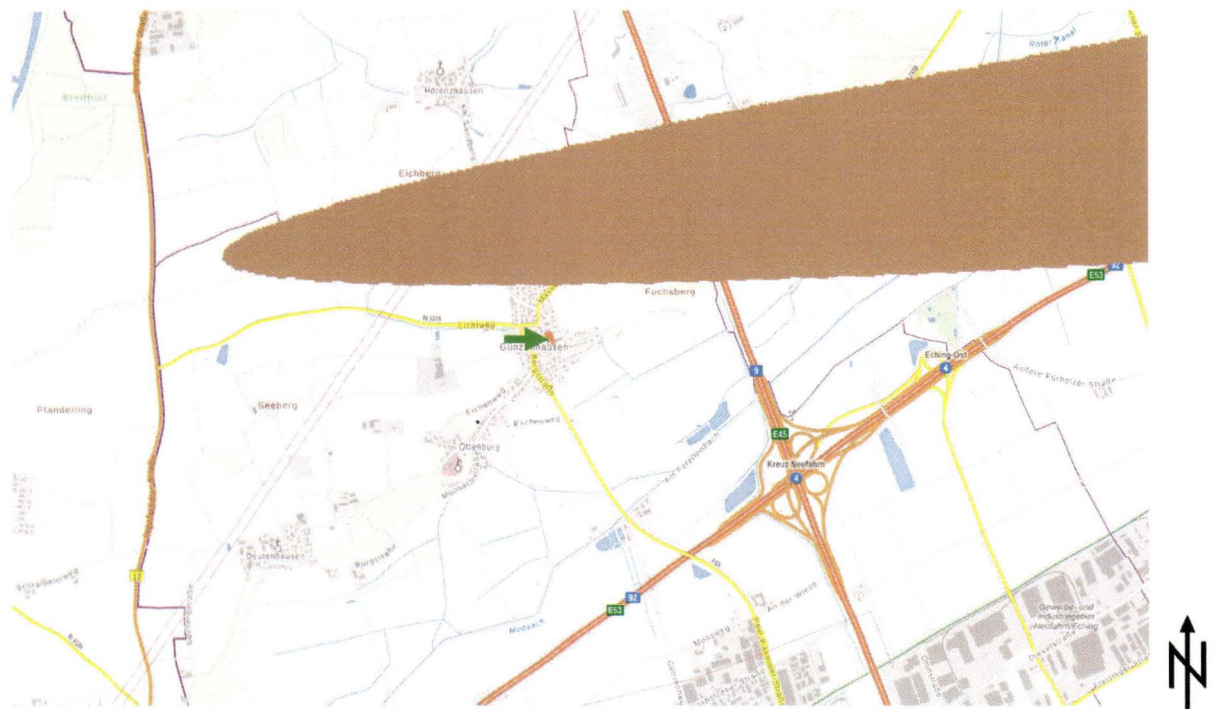
Flurstückslage (Weißpfeil) im Randbereich des orangenen Pegels 55 – 60 dB (A)

Dauerschallpegel / Mess-Station Massenhhausen: 51 Dezibel (tags); Meßzeitraum Juni – Juli 2023; Lärmstärkenvergleich (orange) ≈ „normale Unterhaltung“;



Gemäß öffentlicher Messungen und Kartierungen ist das Dorfgebiet Günzenhausen nachts von Fluglärm unberührt. Straßenverkehrslärm ist weder in der Kirch- noch in der Ringstraße gegeben. Es besteht so gut wie kein Verkehrsaufkommen, insbesondere kein Durchgangsverkehr, lediglich geringfügiger Anliegerverkehr;

Gemittelte Nachtfluglärm-Zone (< 55 dB (A)):



Flurstücks Lage (Grünpfeil) im nächtlich lärmfreien Bereich abseits der kartierten Braunzone

Der Fluglärm ist in Abhängigkeit von der Windrichtung zu relativieren. Begünstigt durch seine Kessellage ist das Objekt weitaus weniger beschallt als andere exponiertere. Start-Flugverkehrslärm abgehend in Richtung Westen erscheint die Schneise unmittelbar nach dem ersten Höhengewinn in Richtung Süden bzw. in Richtung Norden zu verlassen, so dass der hauptsächliche abgehende Verkehr für den Standort eine vernachlässigbare Größe darstellt.



3.4 Örtliche und räumliche Situation

3.4.1 Makrolage

Metropolregion München, Bezirk Oberbayern, Planungsregion München (PR 14), Nord-Allianz Metropolregion München Nord³, Landkreis Freising, Gemeinde Eching (bei Freising), Altgemeinde und Gemarkung Günzenhausen; Mischgebiet Dorf (Günzenhausen). Die große Gemeinde Eching ist als Teil eines Drei-Gespans mit Unterschleißheim und Neufahrn b. Freising in der Landesleitplanung als eine bevorzugt zu entwickelnde Mittelzentrumsachse mitsamt Siedlungsschwerpunkte (entlang der Schnellbahntrasse S1 München-Flughafen-Freising) beplant.

3.4.1.5 Naturräumliche Lage

Großraum Alpenvorland, Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland, Unternaturraum Amper – Moosach/Isar Hügelland; Aufgangs- / Inselbereich zwischen dem Hügelland Nord und den Isar Schotterplatten: Terrassenplateau in Aufhangelage im südwestlichen Randbereich der Hügellandzunge (Insellage) zw. Amper und Isar über dem Aus-/Ablauf der Münchner Schotterebene mit dem Dachauer Moos. Siedlungslagen Kreis Freising: 415 (Wang) bis 524 m ü.NN; Eching liegt (als Hauptortschaft) auf 468 m „Seehöhe“ in der Ebene. Objekt-Höhenlage mit 481 m ü. NN auf der Talhangsohle der Dorfmitte.

3.4.1.6 Entfernungen

Entfernungen Bewertungsobjekt Kirchstraße 8 –

St. Laurentius / Kirchstraße 4 – 50 Meter

Fürholzen – 1,5 km

Hörenzhausen – 1,7 km

A9, Anschluss-Stelle Eching (=Ortsrand Eching Ost) – 4 km

Freising – 15 km

Dachau – 19 km,

München – 22 km,

Landshut – 55 km;

³ Eching, Garching, Hallbergmoos, Ismaning, Neufahrn, Oberschleißheim, Unterföhring, Unterschleißheim;



3.4.2 Mikrolage

3.4.2.1 Bevölkerung

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

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

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

3.4.2.2 Arbeit

Die Arbeitslosenquote des diesbezüglichen Agentur-Bezirks Freising⁴ ist regelmäßig die geringste Deutschlands und erscheint aktuell mit technischen 2,9 % unbedeutend aber steigend. Gesamtzahl: 5.780 Arbeitsuchende bzw. 3.295 Arbeitslose;

3.4.2.3 Kaufkraft

Die mittlere (statistische) Kaufkraft der Einwohner Echings spiegelt die geografische und allgemein projizierte wirtschaftliche Lage „der kaufkraftstärksten Metropolregion Europas (vor London)“ wider. Der örtliche Kaufkraft-Faktor⁵ von 1,11 liegt 5 Punkte über dem kreisweiten von 1,06; (Bayern = 1,0). Der Landkreis liegt rd. 6 % über dem bayerischen Mittel und die Gemeinde rd. 11 % über dem Bayern-Mittel(-wert). Die Ortsklasse (der Mietstufen) ist offiziell mit VII von maximal VII (7 von 7) ausgewiesen.

⁴ Bundesagentur f. Arbeit: Anzahl aller abhängigen Erwerbslosen, Berichtszeitraum September 2023

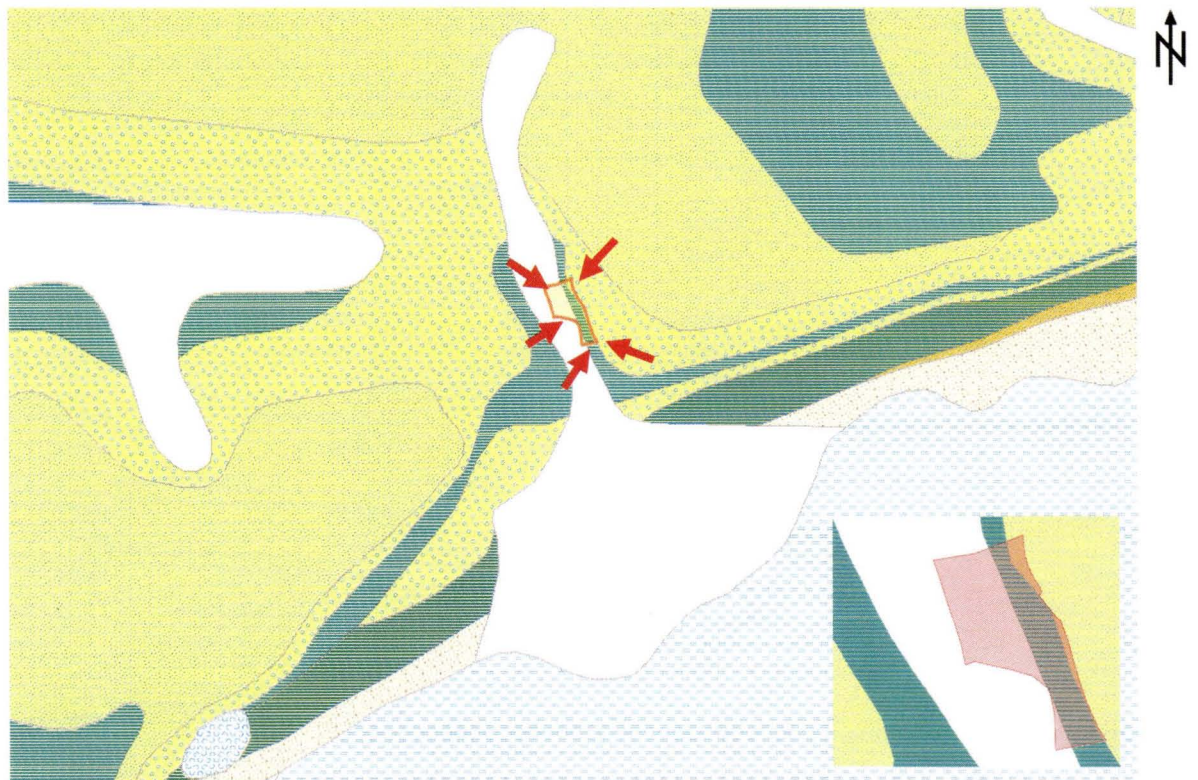
⁵ Gesamtbeträge der Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen 2022 (nach Steuern):
Neufahrn b. Freising 41.800 €, Landkreis FS 40.367 €; Bayern 37.813 €.



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

3.4.3 Grund & Boden

3.4.3.1 Grund



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

Das Flurstück liegt mit seinem rechten, östlichen Teil/Streifen auf der geologischen Einheit einer Hang-Endserie „*Obere-Süßwasser-Molasse (OSM)*“ der Supergruppe der Falten- und Vorlandmolasse (-hügel); hier in der Formation eines westseitigen Hang-Endes. Im Hangendbereich (türkis) überwiegender Teil der geochemischen Gesteinseinheit „*Hangendserie OSM Feinsediment*“ kartiert und aufgeschlüsselt mit



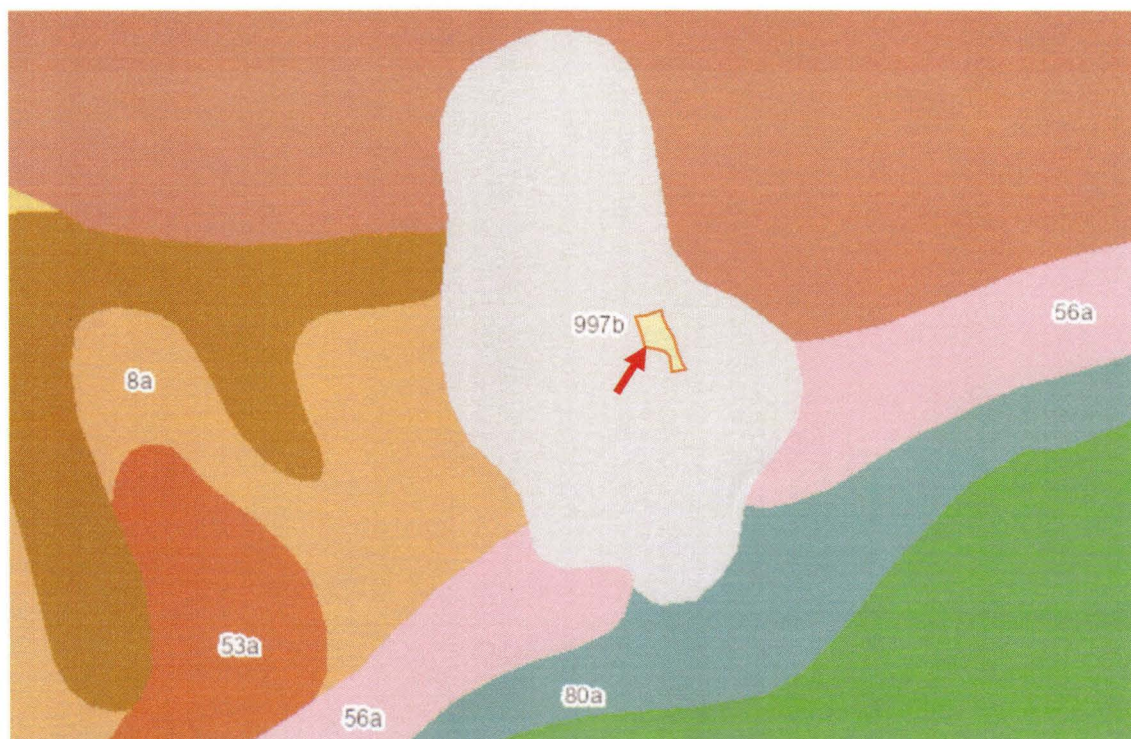
1. einem grünlich oder türkis kartierten Hauptbereich des Flurstücks mit dem Geo-Kürzel „miHS, F“ und
2. einem weißen Talbereich als polygenetische – vielschichtige – Talfüllung mit dem Kurznamen der geologischen Einheit „„ta“.

3.4.3.2 Gestein

1. miHS, F – Ton, Schluff, seltener Mergel, kompaktiert;
2. „ta – Lehm oder Sand, z.T. kiesig;

Die *Ingenieurgeologische Kartierung* zeigt für den Hauptbereich (L, bm) bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen mit einer sehr geringen bis geringen mittleren Tragfähigkeit.⁶

3.4.3.3 Boden



Bodenkarte (DBK 1:25.000); Böden entfremdeter Talfassungs- / Siedlungsbereich: **997b**;

⁶ Allgemeine Baugrund-Hinweise: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar;
Baugrund-Eigenschaften: meist lehmige Ablagerungen mit lokal stark unterschiedlichen Anteilen an größeren Komponenten. Möglicherweise geringer Grundwasserflurabstand, bei Entwässerung starke Setzungen möglich; Hinweise auf Geofahren sind nicht bekannt.



Der Standort liegt in einem Bereich der relativ stark versiegelt ist; Bodenformen sind durch die baulichen und nichtbaulichen Maßnahmen stark verändert:

Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 % sind bodenkundlich nicht differenziert.

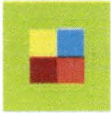
Der Bereich gehört zu den grundwassernahen Gründen & Böden, wobei das Grundstück der Bewertung einem besonders wassersensiblen Bereich zugeordnet ist. Eine Hochwasser-Gefährdung ist amtlich nicht ausgewiesen. Der Bereich ist drainiert und der Kommune das Oberflächen-Entwässerungsrecht ausdrücklich im Grundbuch eingeräumt. (siehe Lasten und Beschränkungen)

3.4.3.4 Grundwasser

Die nächstliegenden, umliegenden Grundwasser-Meßstellen zeigen Grundwasserstände zwischen 440 und 470 m ü.NN. Das Bewertungsobjekt liegt an seiner tiefsten Stelle auf 480 m Seehöhe (=Südwestecke). Die Tal- und Senkenlage am und im Hangendbereich bedingt natürlicherweise unter- und oberirdisches Fließwasser sowie aufgrund vielschichtiger Untergründe potenziell auch Stauwasser. Der Grabenbach als Oberflächen-entwässerungskanal, als Grenz-Drainagegewässer zwischen ostseitiger Kirchstraße und westseitigem Objekt, wurde parallel verlaufend kanalisiert, womit Rückstauwasser-Beeinträchtigungen, z.B. durch auffrieren, und Überschwemmungsrisiken/Frosthub stark reduziert erscheinen.

Das Objekt ist mit Ausnahme eines ausbetonierten Kartoffelverschlags ohne Unterkellerung. Eine zwei Meter tiefe Jauchegrube auf der Nordwestecke des Grundstücks wurde Mitte der 60er Jahre mitsamt Vorfluter beanstandungsfrei errichtet. Zum Besichtigungszeitpunkt ist diese Tiefbauanlage außer Betrieb bzw. dient als Vorfluter der Regenwasserdrainagen.

Der klimatologische Niederschlagswert der neuen agrarmeteorologischen Meßreihe (1994 – 2023) ist mit Ø 814,6 mm Regen angegeben. Überflutungsgefahren sind nicht kartiert, nicht ersichtlich, aber aufgrund der Wetterkapriolen der letzten Jahre auch nicht gänzlich auszuschließen.



3.5 **Bebauung**

Es stehen zwei Bauakten der Gemeinde über den Stadel-Neubau von 1970, den Güllegruben-Neubau von 1964, sowie Grundriss-Ablichtungen aus einem früheren Gutachten zur Verfügung. Bewertungstechnische Maße werden diesen Ablichtungen sowie den digitalen Darstellungen der Vermessungsverwaltung entnommen und mit Erfassungen der Ortsbegehung komplettiert.

Sämtliche Gebäudebereiche konnten vollumfänglich in Augenschein genommen werden. Mit Ausnahme der in den Unterhang der Ringstraße eingemauerten Lagergewölbe erscheint alles trocken. Ausblühungen waren nicht ersichtlich. Die Gebäude sind nicht unterkellert.

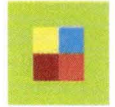
Angaben zur Haustechnik basieren (in der Hauptsache der Brandstätten) auf der Inaugenscheinnahme zzgl. Eigentümerangaben.

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortsbegehung bzw. Annahmen auf Grundlage der zu den diversen Bauzeiten üblichen Ausführungen. Die Baubeschreibungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

Die Beschreibung der Baulichkeiten wird nach dem bei der Ortsbegehung am 15. Dezember 2023 vorgefundenen Zustand vorgenommen.



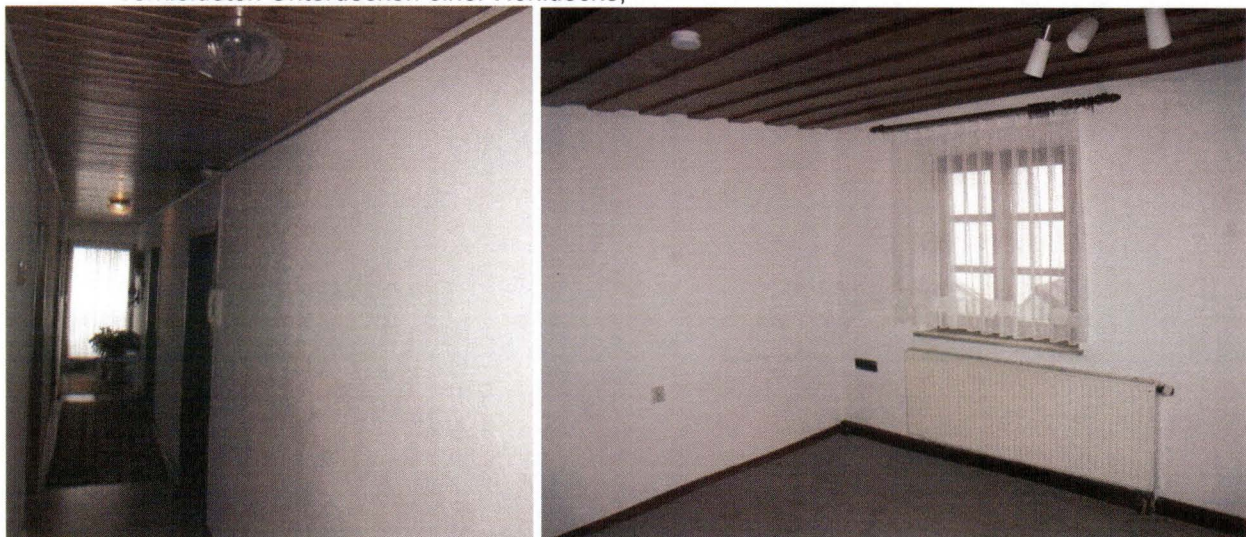
3.5.1 Fotodokumentation, Innenaufnahmen

3.5.1.1 Wohnhaus / Kopfhaus / 3 Wohnungen

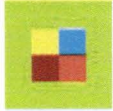
Böden, Wände, Decken; Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss:



Eingangs-/Flurbereich Erdgeschoss mit Fliesenbelag, verputzten bzw. verkleideten Wänden und verkleideten Unterdecken einer Hohldecke;



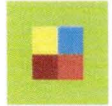
Obergeschoss mit PVC bzw. Teppichböden, weiß verputzten bzw. tapezierten Wänden und mit Holz verkleideten Decken; tlw. Leitungen auf Putz.
Gleiches im ausgebauten Dachgeschoss:



Nachträglicher Dachausbau mit Holzdecke, Linoleum-Böden und verputzten Wänden

Türen & Fenster



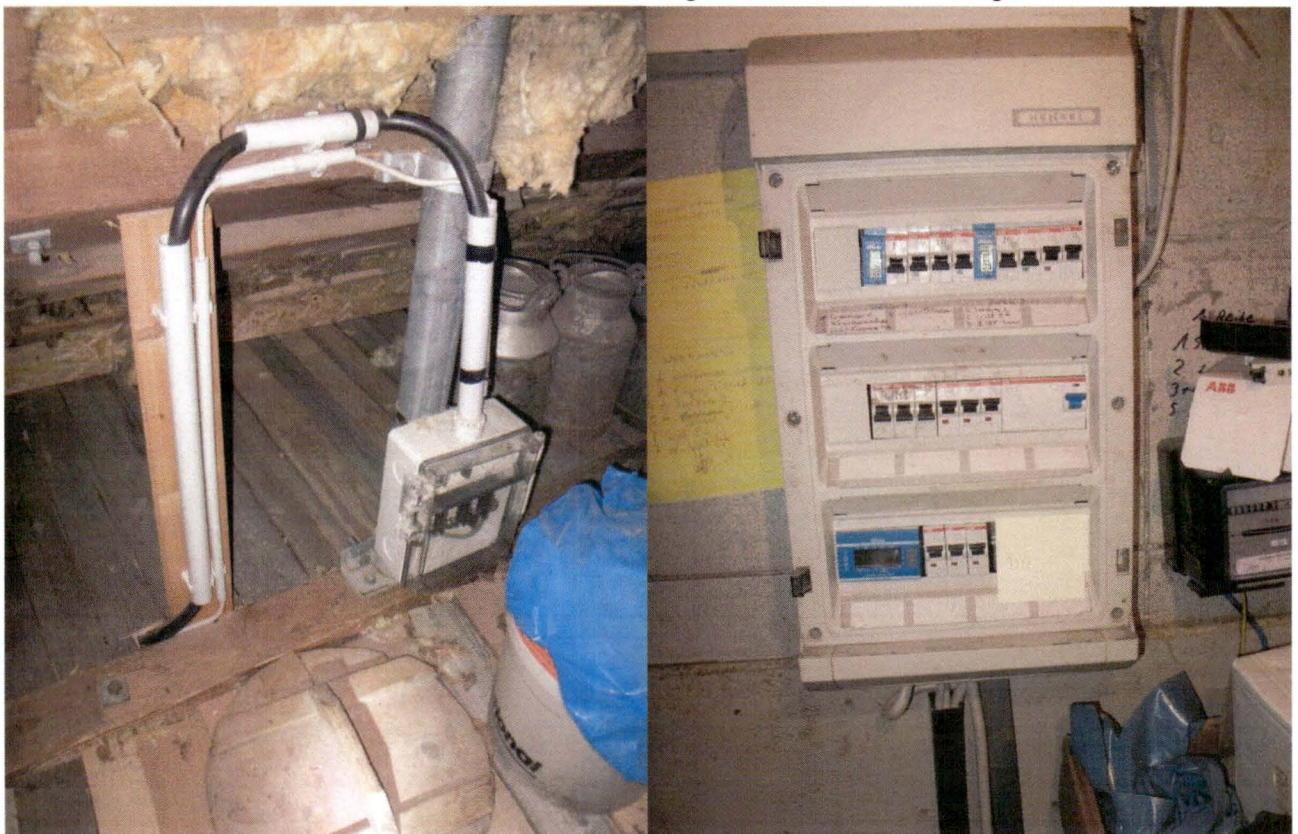




Installationen



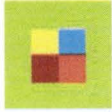
Wasser-Hausanschluss mit separaten Zählern für die OG- und die DG-Wohnung
Strom-Hausanschluss über Dach mit Sicherungs-/Verteilerkasten im Erdgeschoss:





Bäder



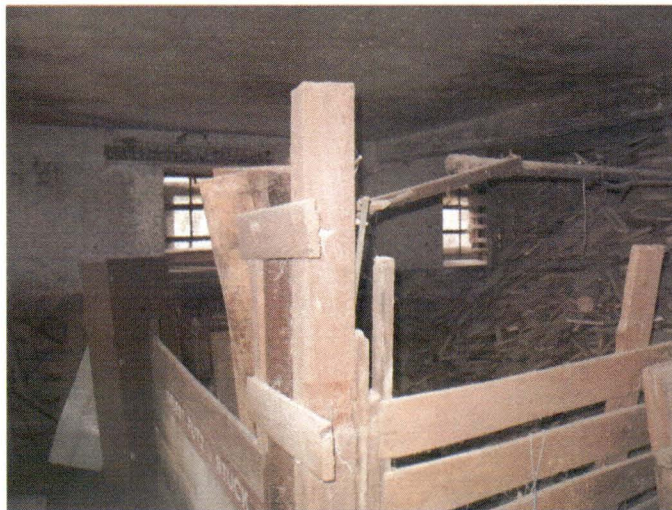


Küchen (Große Bauern-/Wohnküche mit Holzherd und Kanapee im EG; Aufnahme fehlt)

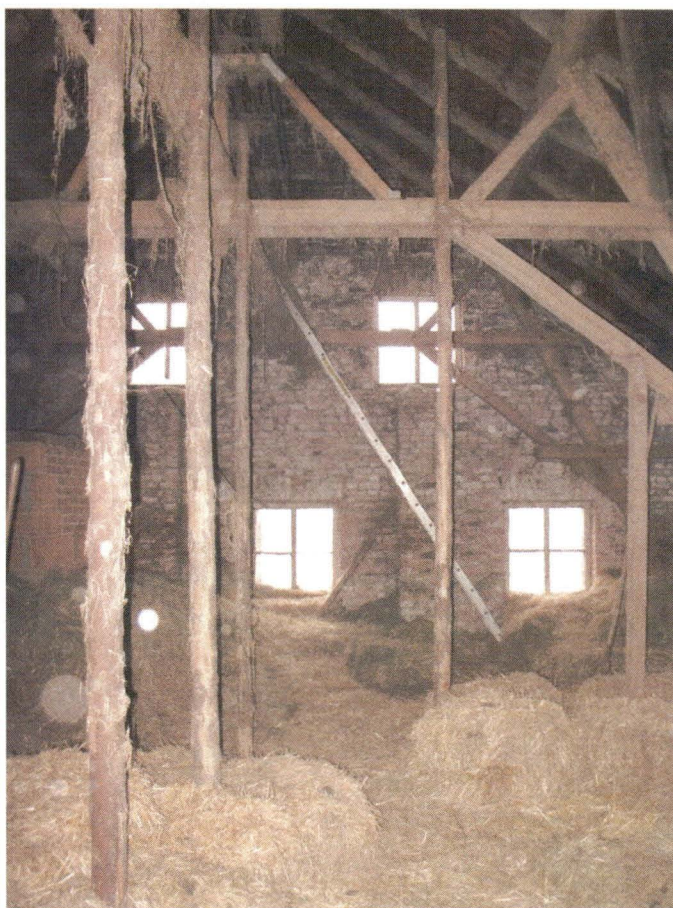


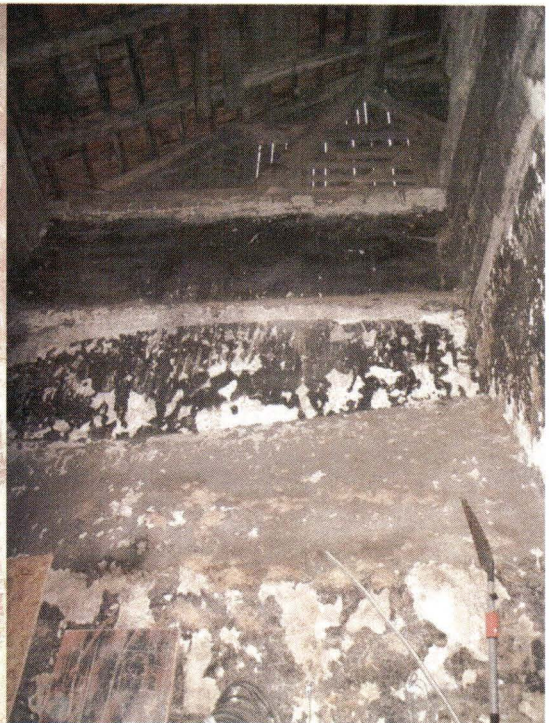
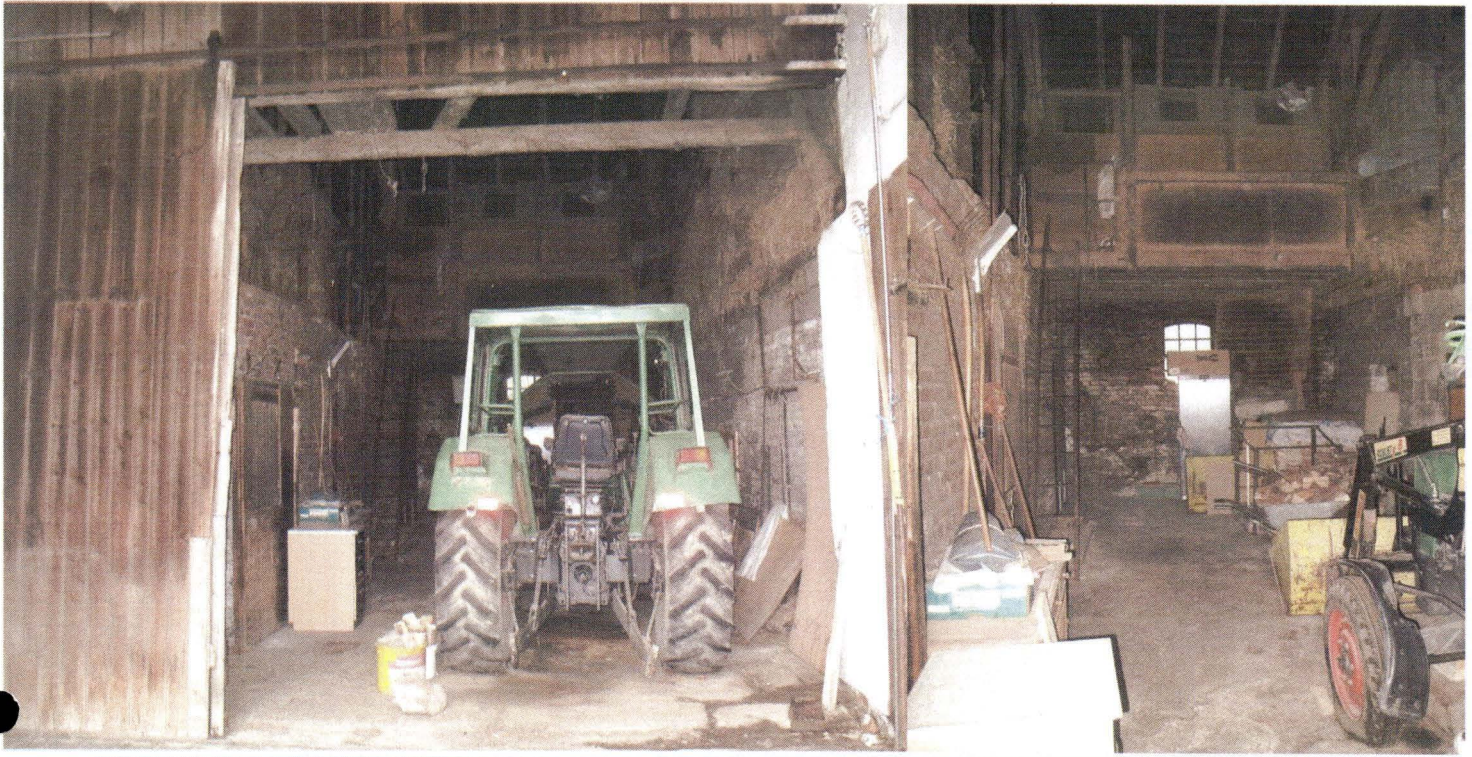


3.5.1.2 Querbau: Stall, Heuboden, Tenne, Feuchtlager



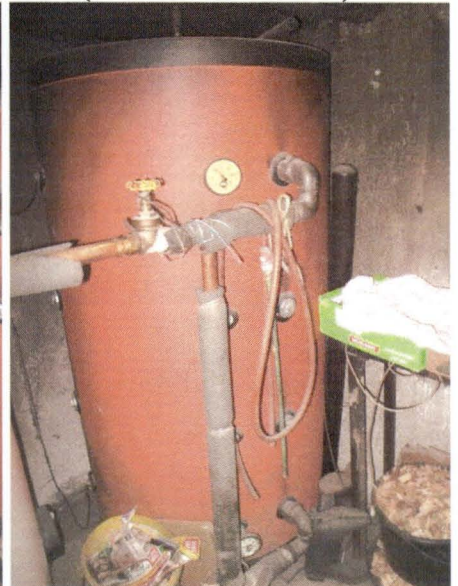
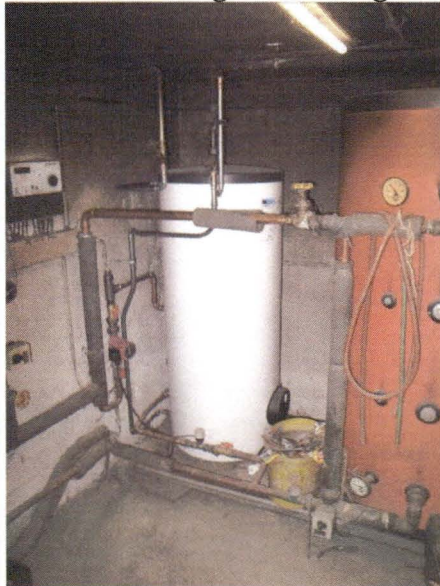
Gekalkter Stall; mit Eisenträger gestützte Massivdecke / Heuboden; Kaltlager (Holz) im Stall-Leerstand.





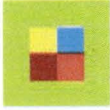


3.5.1.3 Anbau: Heizungsraum, Holz- und sonstige Kleinstlagerflächen (vorm. Hühnerstall)



Holzvergaser mit Brauchwasser- und Pufferspeicher als Zentralheizung mit Radiatoren





3.5.1.4 Stadelbau – Wagenremise, Fremdlager



Einzeltor, links (Nordseite) für Traktor zzgl. Anhänger; ca. 8,70 m x 3,30 m Innenmaße / 3,5 m h



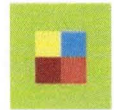
Werkstatt/Mitteltrakt



Einlege, rechts; beide mit Holzschiebetoren

Holzstadel / OG
Ringstraße:





3.5.2 Wohnhaus der Nachkriegsjahre

Baujahr(e).....: unbekannt; kontinuierliche Um-/Ausbauten und Erweiterungen. (1947, 1953, 1961, 1963)

Gebäudeart / Typ.....: Zwei-/Mehrfamilien-/Kopfhaus; Erd-, Ober- und voll ausgebautes Dachgeschoss; Typ 2.31 – Einspanner (eine Wohnung pro Etage = 3 Etagenwohnungen):

Grund-/Erd-Geschoss, EG:

Gang / Treppenhaus, Wohnküche mit Holzherd, Schlafkammer, Abstellkammer, Speis, Bad/WC; Σ 83,9x m² Wohnfläche.

Zzgl. Schmiede / Werkstatt – Σ 29,6x m²

Ober-Geschoss, OG-Ausbau von ca. 1995:

Gang, Bad/WC, Wohnzimmer, Wohnküche, 4 Einzelzimmer; Σ 110,4x m² Wohnfläche.

Dach-Geschoss, DG-Ausbau von ca. 2022:

Gang, Duschbad/WC, Vor-/Wohnraum mit Ofen-Anschluss, Küche, 3 Zimmer;
 Σ 76,8x m² Wohnfläche

Summe der Wohnflächen; ca.: 271,1 m² Wohnfläche zzgl. Nebennutzfläche der Werkstatt (29,6 m²)

Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b

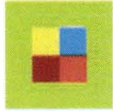
(nach DIN 277 / 1973, '87).....: ca. 386,34 m² BGF

Konstruktionsart.....: Massiver Ziegel-/Stampfbeton-Mischbau aus tlw. wiederverwerteten Abbruchmaterialien der Kriegs-/Nachkriegsjahre;

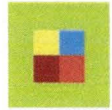
Außenwände.....: Ziegelmauerwerk unterschiedlicher Steine;

Außenfassade: verputzt und weiß gestrichen;

Innenwände, tragend: massiv; gemauert verputzt und gestrichen;



Trennwände.....	: unbekannt;
Decken.....	: Holz-/Fehlbodendecken
Fußbodenaufbau.....	: zementiert; Stein- und Keramikbeläge in den Naßbereichen;
Dachform und Art	: Satteldach mit 3 westseitigen und einer ostseitigen Schleppgaube; fehlende Rollläden bzw. Fensterläden;
Fenster	: Holzrahmenkonstrukte mit Mehrfach-Wärmedämmglas; einfache Beschläge; tlw. eloxierte Metallfenster in den Naßbereichen.
Hauseingang.....	: Vollholztüre mit Schmuckglas-Füllung und Metallbeschlägen;
Türen, innen	: Holzausführungen, überwiegend furnierte Kastentüren, im DG Fichte-Vollholztüren;
Treppenhaus	: eingefasste Holztreppe mit Ziergeländer und Holzhandläufen;
Fußböden.....	: gemischte; PVC, Laminate, Keramik;
Sanitäreinrichtungen	: 2 Vollbäder, ein Duschbad;
Heizung	: Festbrennstoff-Heizung, kombiniert: HDG Bavaria V2 – Stückholzkessel kombiniert mit Ölbrenner, Baujahr unbek. (≈ 2000), ca. 30 kW Nennwärme-Leistung bei max 95° Betriebstemp., 3,0 bar Druck, ca. 130 Liter Wasserkammer;
Warmwasser.....	: zentrale Versorgung; tats. Speicherkapazität: unbekannt; ca. 200 l Warmwasserspeicher zzgl. Pufferspeicher (ca. 500 l);
Installationen.....	: Festbrennstoff-Küchenherd; Sat-Antenne, Leitungen tlw. auf Putz, stellenweise wenige



Steckdosen, Schalter und Sicherungen;

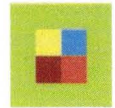
Energieverbrauchskennwert	durchschnittliche Effizienz auf Basis des beachtlichen Holzvergasers sowie eines massiven Ziegel-Mauerwerks mit bis zu 50 cm Außenwandstärken;
Baumängel / Bauschäden	tlw. Reparatur-Rückstau (Schönheitsreparaturen), ferner fragliche Stromzähler-/Aufteilungen und Fehlerstromschutzschaltungen, zu geringer Pufferspeicher, veralteter ungesicherter Öl-Speicher;
Entwässerung	kommunal
Außenanlagen.....	„Einfach“
Belichtung und Besonnung	rundum
Gesamtausstattung.....	„Einfach“ bis „Mittel“; 2,48 / 5 (skaliert gem. NHK 2010)
Gesamtnutzungsdauer	60 - 100 Jahre (Basis = Massivbauweise)
Alter	50 - 70 Jahre als Mittelwert relativ zu Bau-/Erweiterungsjahren von 1947 bis 2022.
Restnutzungsdauer	48/100 Jahre (bewertungstechnisch)



3.5.3 Stallgebäude

Querbau zum Kopfhaus als Stall mit Heuboden (nicht erschlossen); aufgelassener Kuhstall mit Schupfen: Tenne & Futterlager / Kaltlager

Baujahr / Alter.....:	unbekannt
Gebäudeart / Typ.....:	Grundbau, nicht unterkellert; NHK-Basis-Typ 18.2.2 – Milchviehstall
Nutzung.....:	Holzlager, Heuboden (-reste), Traktor (-den), Neben-/Kleinlager im Hangbereich Ringstr.
Brutto-Grundflächen, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, '87).....:	ca. 101,52 m ² (Stallbereich) + 159,01 m ² Tennen- und sonstige Bereich inkl. Heiz- raum; Σ 260,53 m ² BGF
Brutto-Rauminhalt	911,855 m ³
Nutzflächen (-faktor).....:	ca. 91,368 m ² Kaltlager Altstall; zzgl. 127,208 m ² Tennen- und Kleinlagerflächen
Konstruktionsart.....:	Massivbau; Stampfbetonfundamente, Zie- gelmauerwerk inkl. gemauerter Giebelwände / Heuboden, verputzt und weiß gestrichen im Grundgeschoss, verbrettert im DG- /Stadelbereich, Nadelholz-Dachstuhl mit ro- ter Ziegelpfannen-Eindeckung;
Decken.....:	betoniert auf Eisenträger & - stützen;
Anzahl der Vollgeschosse	1 (Grundgeschoss)
Türen / Tore.....:	Holztore, Holz- bzw. Eisentüren;
Böden	E-Strich, versiegelt
Installationen.....:	Strom und Wasser; Abwasser / Jauchegrube
Baumängel / Bauschäden	-
Gesamtausstattung.....:	einfach
Restnutzungsdauer	verbraucht



3.5.4 Wagenremise, Stadel

Freistehende, Straßengrenze bebaute Maschinen- und Bergehalle mit Garagen- und Werkstatt-Einbauten, zzgl. abgemauerten Futterlager;

Baujahr / Alter.....: 1970

Gebäudeart / Typ.....: Mehrzweckhalle; NHK-Basis-Typ 18.5

Nutzung.....: aufgeteilte Kleinhalle; 3 Einzelgaragen +
Futterspeicher, Heuboden / Außentreppe;

Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b

(nach DIN 277 / 1973, '87).....: ca. 131,43 m² x 2 = 262,86 m² kalk. BGF

Nutzflächen.....: ca. 30 m² + 26 m² + 55 m²; Σ ca. 111 m² un-
befensterte Garagen- und Werkstattkammern
in drei abgeschlossenen Einheiten zzgl. über
Ringstraße erschlossenem nicht befahrbaren
Holzstadel-OG mit ca. 105 m² Kaltlager;

Konstruktionsart.....: Massivbau; befahrbare, versiegelte Boden-
platten auf betonierten Streifenfundamenten,
Beton- und Sandsteinmauerwerk, außen ver-
putzt und weiß gestrichen, aufgeständertes
(Pfetten) unverschaltes Sparren-Giebeldach
(Nadelholz) mit Ziegelpfannen-Eindeckung;

Decken.....: Holzbalken-/Bretterboden-Zwischendecke

Anzahl der Vollgeschosse.....: 2

Türen / Tore.....: einfaches Blech-/Eisen-Schwingtor, aufge-
hängte Holz-Rolltore

Installationen.....: Starkstrom-Anlage; offene Leitungen, Schal-
ter, Dosen; Langfeldleuchten / Werkstatt.

Baumängel / Bauschäden.....: Schönheitsreparaturstau; stellenw. lockere
Außenverschalung; Das Einstellen von
Verbrennungsmotoren ist verboten.



3.6 Gesamteindruck, Beurteilungen

Das Anwesen gehört zu den ursprünglichen des Hauptdorfes der Alt-Gemeinde Günzenhausen in sehr attraktiver naturnaher Lage sowie zentraler Dorflage im Kerngebiet von Günzenhausen, in Fußwegentfernung zu allen Einrichtungen der Kleinstkommune; Ein Nah-Versorgungswert erscheint im Bereich Günzenhausen nicht gegeben, womit auch die korrespondierende Verkehrsbelastung inkl. die der umliegenden Weiler fehlt. Konsumermärkte sind in der Hauptortschaft Eching, und ein beachtlicher Lebensmittelmarkt ist am diesseitigen Rande von Fahrenzhausen gegeben. Die Gesamtgemeinde Eching kann als Teil des „Münchner Speckgürtel“ betrachtet werden. Das Echinger Gewerbegebiet ist mitsamt Gewerbesteuern legendär, die Lage an den Autobahn- und Bundesstraßenkreuzungen mitsamt Flughafen-Nähe ebenso.

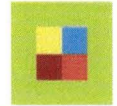
3.6.1 Beurteilung der allgemeinen Lage

Durch diverse Verknappung und Verteuerung (Stagflation) zusammen mit restriktiven Wohnimmobilienkreditrichtlinien, entfallen die Eigentumsmöglichkeiten für Geringverdiener, wodurch ein höherer Mietdruck, aber kein effektiver Kaufdruck von unten entsteht. Der steigende Mietzins / Mietbedarf erzeugt eine höhere soziale Nachfrage, für welchen das vorliegende Objekt im geringeren Wohnbereich vorläufig anteilig in Betracht kommt und insgesamt im Falle einer kompletten Neubebauung.

Durch das Wohngeldgesetz und die kontinuierlich zunehmende öffentliche und private Nachfrage nach günstigeren Wohnmöglichkeiten ist ein nahezu staatlich gedecktes potenzielles Einkommen garantiert; aufgrund der München-Garching-Freising-Lage auch unabhängig davon.

3.6.2 Beurteilung des Grundstücks

Das Grundstück besitzt eine interessante Lage mit Bergblickpotenzial. Sowohl die zweifache Erschließung, entlang der östlichen und westlichen Langseiten des Grundstücks, als auch die markante Höhendifferenz der zwei unterschiedlichen Erschließungsebenen ermöglichen die überdurchschnittliche mischbauliche Wertschöpfung des segmentierten bzw. ein- und aufteilbaren Areals. Vor dem Hintergrund der gegebenen Erschließungen und weiterführenden Erschließungsmöglichkeiten sowie der generellen Teilungsfreiheit



drängt sich zumindest bewertungstechnisch die Aufteilung des Flurstücks an (vor dem Hintergrund der bedingten und zumindest teilweise erhaltenswerten Bestandsbebauung). Das Grundstück ist sowohl ein Aufteiler-Objekt als auch ein insgesamtes Ersatzbau-Projekt mit einer dann anzunehmenden wesentlich dichteren und reinen Geschoss-wohnbau-Ausschöpfung des mehrschichtigen Hof-Areals und damit einer mehrwertigen potenziellen Geschossflächenzahl $> 1,2 < 3,0$ (als Kerngebiet von Günzenhausen).

Beide Straßenlagen, Kirchstraße und Ringstraße, erscheinen als reine Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr. Insbesondere die Ringstraße ist so gut wie ohne Verkehr und zudem der beste Ausgangsort für Wald- und Wiesengänge in Richtung Fuchsberg/Osten, bzw. auf den Schwarzberg und andere beachtlichen Natur- und Alpensichtlagen aus Richtung Norden sowie die Fuß- oder Fahrradnähe zu vielen badetauglichen Gewässern.

Mit Kriegsende wurde das Anwesen baulich kontinuierlich erweitert, so dass heute drei potenzielle Mietwohnungen sowie allerlei privatisierte Lagerflächen im Bestand sind.

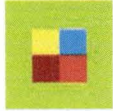
Der Wohnraum der Bewertung erscheint zum einen durch seine Anbindung und zum anderen durch seine dörfliche Lage über der Auenlandschaft mitsamt der weiteren Fluß- und Hügellandschaft überdurchschnittlich günstig und unkompliziert.

Zum Besichtigungszeitpunkt besteht Eigennutzung bzw. unentgeltliche Fremdnutzung. Eine Vollvermietung ist darstellbar.

3.6.3 Beurteilung der Gebäude

Wohnbereich

Im Hauptbereich des Wohnens handelt sich um einen ca. 50 - 70 Jahre alten, massiven, unterhaltenen Bestand in nach wie vor aktueller Ziegel-/Mischbauweise. Die massive Bauweise des Wohnhauses garantiert einen langfristigen und wenn man so will einen „ewigen“ Substanzwert, denn der Gebäudebereich ist nicht unterkellert und erscheint durchwegs trocken und beheizt bzw. beheizbar und immer wieder renovierbar. Eine Neubebauung erscheint in diesem Bereich nicht zwingend, solange die vorhandene Wohnsubstanz relativ zum beanspruchten Boden(-wert)-anteil wirtschaftlich ist. Dies ist nachfolgend zu überprüfen.



Sämtliche Gebäudebereiche entsprechen bezüglich ihrer Ausführungen den praktischen Anforderungen des ländlichen Wohnens. Die Erschließung der Dachgeschosswohnung (über eine abgemauerte Ecke des Kuhstalls) entspricht mit einer einzigen, engen Wendel-Treppe nicht den Notfall-Anforderungen (des Brandschutzes). Die unterschiedlichen Innenausstattungen sind insbesondere im unteren bis mittleren Mietmarkt-Segment ansehbar.

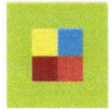
Zum Besichtigungszeitpunkt sind keine funktionalen Schäden ersichtlich. Die zentrale Holzheizungsanlage bedarf der ständigen Aufsicht und Bedienung. Ein sog. „Energieausweis“ liegt nicht vor. Die gegebene Haustechnik erscheint ansonsten hinreichend.

Wirtschaftstrakt - Querbauten

Ausführungen, Ein und Aufteilungen und Erschließungen des Altbestandes, inklusive dem Hauptbereich des Kuhstalls, entsprechen nicht mehr den heutigen landwirtschaftlichen und baulichen Anforderungen, zuvorderst den Brandschutz-Auflagen. Das Hauptvolumen des Gebäudes, der Heuboden, ist nicht erschlossen. Die Wirtschaftlichkeit einer Freilegung und Individual-Wertschöpfung / Höchstwertprinzip ist zu überprüfen.

Stadelbau von 1970

Der gut 50 Jahre alte Stadel, mit einer statistischen Gesamtlebensdauer von 30 Jahren, könnte aufgrund seiner guten Substanz weitere 50 Jahre als solcher genutzt werden. Die wörtlich herausragende Positionierung des Gebäudes auf der Unterhangkante der Ringstraße, wie zum Genehmigungszeitpunkt ausdrücklich und in sinnvoller Weise von der Genehmigungsbehörde verlangt, macht diesen Bereich, der kaum oder so gut wie gar nicht befahrenen Ringstraße, praktisch zum Vorplatz des Obergeschosses des Stadels. Da der korrespondierende Stadelboden, die Decke des Grundgeschosses (auf Höhe der Ringstraße) lediglich ein Bretterboden ist, ist genehmigungsrechtlich die Nutzung des gesamten Gebäudes für Maschinen mit Verbrennungsmotoren untersagt. Eine Umnutzung bzw. ein Ersatzbau zu Zwecken eines Einfamilienwohnheims mit Bergblick an gleicher naturnaher Stelle drängt sich aufgrund des Bedarfs und des generell für die landwirtschaftliche Nutzung und auch die Kaltlagernutzung zu teuren Standorts auf. Die Wirtschaftlichkeit einer Freilegung und Individual-Wertschöpfung / Höchstwertprinzip ist nachfolgend zu überprüfen.



4. Wertermittlung

Es ist, für das kleinland- und wohnwirtschaftlich bebaute Flurstück Nr. 14, Gemarkung Günzenhausen, Eching / Freising, 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“).

4.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

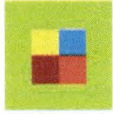
Entsprechend § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks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

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

oder mehrere dieser Verfahren zur Verprüfung herangezogen werden.



4.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

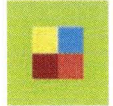
Als Rendite-Objekte werden Wohnungshäuser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr grundsätzlich nach deren Erträgen bzw. Ertragspotential beurteilt, weil sie primär für Zwecke der Mieteinnahme, für die monetäre Rentabilität gebaut oder gekauft werden. Die Basis bilden die Kriterien an die Lage und Substanz. Dem entsprechend ist ebenso der Substanz- oder „Sachwert“ der rentierbaren bebauten Grundstücksbereiche bzw. der Rückbauwert zu ermitteln. Für das vielschichtige Grundstück drängt sich auf Basis der Teilungsfreiheit insgesamt die Zerschlagungstaxe gemäß dem Höchstwertprinzip auf.

Folglich wird die Bewertung vorläufig nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV '21) durchgeführt, um mit Hilfe der dabei ermittelten Bodenwertanteile Ertragswertverfahren (gem. § 27 ImmoWertV '21) bereichsspezifisch aufsetzen zu können. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt letztendlich in Wägung des aus dem im Ertragswertverfahren zu ermittelnden Wertes, weil es sich bei dessen Eingangsdaten primär um die tatsächlich erzielbaren Mieten und generell um aktuelle und für jedermann nachvollziehbare Größen handelt.

4.2 Substanzwertverfahren - Bodenwertanteil

Der Sachwert ist die Basis des Ertragswertes, aufgrund dessen, dass der erträgliche Nutzwert einer Sache von seiner Qualität abhängt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen. Der durch Addition von Bodenwert, Wert der Gebäude und der Außenanlagen errechnete „vorläufige Sachwert“ des Grundstückes ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist eine Korrektur (Marktanpassung) am vorläufigen Sachwert (per Sachwert-Faktorisierung) vorzunehmen.



4.2.1 Vergleichsverfahren Grund & Boden

4.2.1.1 Anmerkungen zur Vergleichsgröße Nutzungsmaß

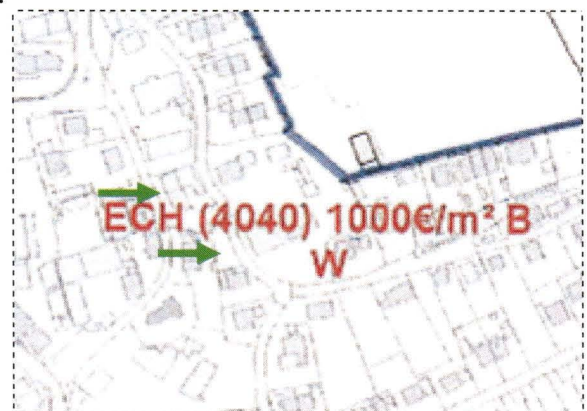
Vergleich per Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO (1990)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviele Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Die GFZ gibt dabei die Summe der Grundflächen (pro Vollgeschoss) an, im Verhältnis zur Größe des Grundstücks. Das so ermittelte Maß der baulichen Nutzung dient u.a. im Abvergleich / Wertvergleich mit anderen, vergleichbaren Grundstücken, wie den Richtwert-Grundstücken der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

4.2.1.2 Bodenrichtwert

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 aktuell ermittelten Bodenrichtwert der betreffenden Zone „4040“ – Mischgebiet Dorf Günzenhausen – zurückgegriffen:





Die gebildeten Bodenrichtwertzonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Das Objekt liegt inmitten der betreffenden Wertzone „W“ – Wohnen. Diese ist wie folgt öffentlich beschrieben:

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024						
Ortsteil / Bereich	Bodenrichtwertzone (Nummer)	Bodenrichtwertzone (Name)	€/m ²	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Seite
Günzenhausen	4040	Günzenhausen	1.000	W		42

Der durchschnittliche Bodenwert im Dorfbereich von Günzenhausen von 1.000 €/m² ist einzig mit der Qualität der Wohnnutzung (W) bedacht. Sonstige Bezugsgrößen sind nicht ermittelt.⁷ Es handelt sich überwiegend um Eigenheime in Form Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Doppel- und Reihenhäuser sowie Hofstellen.

4.2.1.3 Vergleichbare Nutzungsmaße der Teilbereiche

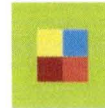
Der örtliche Gutachterausschuss verweist bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale auf seine Anlehnung an Bezugsgrößen des Baugesetzbuches, womit seine Richtwerte auf die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung BauNVO. §§ 2 – 5a BauNVO beziehbar sind. Für Wohngebiete der vorliegenden Art sind dementsprechend Vergleichsgrößen von Geschossflächen (-zahlen) von 0,4 bis 1,2 (pro m²) gegeben.

Im Vergleich mit den Höchstmaßen der BauNVO als Orientierungsgrößen weisen die dargestellten Segmente des vielschichtigen Flurstücks folgende Nutzungsmaße ($\neq$ Bebauungsdichte) per Geschossflächen (im Bestand) auf:

1. Hauptbereich Hofstelle: 612,87 m² BGF / 740 m² = 0,828 BGF/m²; $\approx$ GFZ 0,9
2. Stadelbereich: 262,86 m² BGF / 410 m² = 0,641 BGF/m²; $\approx$ GFZ 0,6

⁷

„Die für Wohnbauflächen ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf den individuellen Wohnungsbau und gelten auch für die in den jeweiligen Bodenrichtwertzonen in geringerem Umfang enthaltenen Mischnutzungen, insbesondere in ländlich strukturierten Gebieten. Ein signifikanter Werteinfluss durch das Maß der Nutzung konnte hier durch aktuelle statistische Untersuchungen nicht nachgewiesen werden, auf die Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) wird daher verzichtet.“
(6. Erläuterungen Bodenrichtwert, 01.01.2004, Gutachterausschuss Freising;)



3. Gartenbereich: unbebautes Separee mit 224 m²; x 1,2 = potenziell 268,8 m² Geschossfläche dörflicher Nutzbarkeit inklusive der Wohnnutzung.

Nachtrag zu 1.

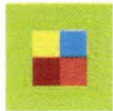
- 1.1 Wohnwirtschaftlicher Bereich ohne betriebswirtschaftliche Riegelbauten: 386,34 m² BGF / 420 m² Flurstücksflächenanteil = 0,919 BGF/m²; $\approx$ GFZ 0,9. Bau-Reserve: 420 m² x 0,3 GF/m² = 126 m² Geschossfläche;

- 1.2 Betriebswirtschaftlicher Bereich: 320 m² x 1,2 GFZ = 384 m² potenzielle Bruttogrundflächen; aktueller Bestand inklusive Anbauten in den wohnwirtschaftlichen Hofraum: 260,53 m² erschlossene Geschossfläche. (Die Bebauungsdichte / Brutto-rauminhalt ist aufgrund des voluminösen, aber unerschlossenen Heubodens wesentlich höher mit rd. 1.000 m³ BRI).

- 1.3 Aufgrund der gegebenen Zweifach-Erschließungen (Kirch- u. Ringstraßen) und zwecks deren wirtschaftlicher (quantitativer) und ideeller (qualitativer) Erhaltung bietet sich die Teilung dieses nördlichsten Flurstückbereichs in ein Kirchstraßen-Segment mit ca. 180 m² Grundstücksfläche (in Anlehnung an das Wohnhaus) an; respektive ca. 216 m² Geschossfläche. Somit verbleibt der Ringstraßenbereich mit circa 140 m² Grundstücksfläche; respektive ca. 168 m² Geschossfläche ebenfalls als selbständige Einheit im Mehrwert der Segmentierung auf Basis der Teilungsfreiheit zu Zwecken der Erzielung des Höchstwertes in Form von individuellen Wohnbauten (Einfamilienhäuser) mit anteiligem Aus-/Bergblick und Hof- und Gartenflächen.

4.2.1.4 Summe der rechnerischen Teilbereiche: 1.374 m² Flurstücksfläche

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Stallbereich West / Kirchstraße: | 180 m ² Grundstücksteil |
| 2. Stallbereich Ost / Tenne etc. / Ringstraße: | 140 m ² Grundstücksteil |
| 3. Wohnhaus / Kirchstraße + Ringstraße: | 420 m ² Grundstücksteil |
| 4. Stadel / Kirchstraße + Ringstraße: | 410 m ² Grundstücksteil |
| 5. Garten, unbebaute Freifläche / Ringstraße: | 224 m ² Grundstücksteil |



4.2.1.5 Abweichende Merkmale

1. der beitragsrechtliche Zustand,
2. Maß der baulichen Nutzung,
3. die Grundstücksgröße,
4. Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
5. die Grundstücksform,

Das wohnwirtschaftliche Objekt einer vormaligen kleinlandwirtschaftlichen Hofstelle der Bewertung weist in Bezug auf das fiktive Richtwertgrundstück folgende Merkmale auf:

1. beitragsrechtlicher Zustand

Der Gutachterausschuss weist zum Stichtag 01.01.2024 für *erschließungsbeitragsfreies* Wohnbauland im Richtwertgebiet des überwiegenden Wohnens (W) einen Bodenrichtwert BRW von 1.000 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) aus.

Neben den Verweisen auf die inklusiven Erschließungskosten (nach BauGB + KAG) ist auf die fiktive baureife des Richtwertgrundstücks verwiesen.

2. Bebauungsdichte (als Nutzungsmaß) + 3. Grundstücksgröße

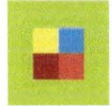
Auf das Nutzungsmaß ist als ortsübliches ohne Werteeinfluss verwiesen, so dass alleine die Größe des Grundstücks als Vergleichsmerkmal dienen kann. Je kleiner ein Grundstück ist, umso höher ist sein relativer Wert (pro m²) und umgekehrt. Zur Abhängigkeit des örtlichen Wohnbaulandwertes von seiner Größe wird auf die nachstehenden empirischen Koeffizienten der Bewertungspraxis zurückgegriffen:

Umrechnungskoeffizienten Größe																	
Fläche	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1 000	1 500	2000	
EFH	–	1,28	1,21	1,14	1,1	1,06	1,03	1	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86	0,84	0,74	0,64	
RH	1,57	1,41	1,29	1,21	1,12	1,05	1,03	1	0,98	–	–	–	–	–	–	–	

Teilbereiche 1. + 2. ≈ Größenkorrekturfaktoren 1,5 bzw. 1,6

Teilbereiche 3. + 4. ≈ Größenkorrekturfaktor 1,1

Teilbereich 5. ≈ Größenkorrekturfaktor 1,25



4. Bauweise / Gebäudestellung

Die Vor- und Nachteile der Hangendlage kompensieren sich gegenseitig. Es erfolgt kein Zuschlag.

5. Grundstückstiefe / Grundstücksform

Die unregelmäßige Form des Gesamtflurstücks wird durch die rechnerische Zerschlagung kompensiert, so dass keine größeren Abschläge in Ansatz zu bringen sind.

4.2.1.6 Grund & Boden Stagflation / „Bodenkonjunktur“

Bundesweit sind die Hauspreise im Vergleich zum Vorjahr (2023) stabil. Der in der Immobilienwirtschaft populäre EPX – „*Europace Houseprice-Index*“ – ist für neue Einfamilienhäuser im Januar 2024 mit 235,61 Punkten und aktuell (im August 2024) mit 233,28 Punkten fallend. Für gebrauchte oder bestehende EFH wurden im Januar 190,34 und aktuell (August 2024) 195,38 Punkte angeschrieben, so dass in der Gesamtschau keine konjunkturelle Anpassung notwendig erscheint; auch vor dem Hintergrund der offiziell ausgewiesenen volkswirtschaftlichen Schrumpfung oder Rezession.

Der Bodenrichtwert ist ein gemittelter aus Veräußerungsfällen der Jahre 2022 und 2023.

Bodenrichtwerte wie der vorliegende des örtlichen Gutachterausschusses sind zur Wertermittlung eines Grundstücks verbindlich und regelmäßig gerichtlich nicht überprüfbar.⁸

Vor diesem Hintergrund kann der Ermittlung des individuellen Bodenwertes der Flurstücks Nr. 14 der aktuellste verfügbare Bodenrichtwert als Basiswert direkt zu Grunde gelegt werden.

⁸ Den Gutachterausschüssen kommt aufgrund ihrer besonderen Fachkenntnisse und ihrer Ortsnähe eine hohe Kompetenz zur Feststellung eines Bodenrichtwerts zu. Die Bodenrichtwerte werden in einem besonderen Verfahren gem. § 196 BauGB durch den örtlichen GAA (§ 192 BauGB) ermittelt. Ausgangsmaterial für die Ermittlung sind Daten der Kaufpreissammlung sowie sonstige Informationen der örtlichen Ermittlung. Hierzu zählen u.a. Bauleitpläne, Daten über Art und Umfang der Erschließung, Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben, Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen, Bodengütekarten, Ergebnisse der Bodenschätzung, Satzungen nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 (BauGB) zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten etc.



4.2.1.7 Korrekturfaktoren

Die genannten bzw. zu benennenden, vom fiktiven Bodenrichtwert abweichenden Einflussfaktoren werden in der Bodenwertfindung durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Wertbeeinflussende individuelle Parameter finden, aus Gründen der Taxationsökonomie, in Anlehnung an die Skalierungen von *Gablenz*⁹ (siehe Fußnote) Eingang in die Bodenwertermittlung

⁹ Mögliche Ansätze/Spannenwerte auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %);



4.2.2 Bodenwertermittlung

4.2.2.1 Teilbereich 1 – westlicher Stallbereich – mit ca. 180 m² Flurstücksanteil

Deduktion / 1.000 €/m² Bodenrichtwert: ± Abweichungen:

- a) Δ Lage: – 5 % Erschließung / Westseite
- b) Δ Größen-Korrekturfaktor 1,6: + 60,00 %
- c) Δ Zuschnitt: – 5 %
- d) Δ Belichtung: – 10 % (Hang / Grundgeschoss Ostseite)
- e) Δ Umfeld: – 5 % (Hof Kopfhäus Nr. 8 bzw. landwirtschaftlicher Riegel / Nachbar / Nordseite)

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	1.000,00 €	bei GFZ 0,4 - 1,2	
Vergleichswert je m ²	Faktor 1	1.000,00 €	bei GFZ maximal	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag		0,00%	0,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		-5,00%	-50,00 €	
Dimension des zu bew. Grundstücks		50,00%	500,00 €	
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		-5,00%	-50,00 €	
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0,00%	0,00 €	ebf.
Belichtungsverhältnisse		-5,00%	-50,00 €	
Nachbarliche Verhältnisse (Nutzungsweisen)		-10,00%	-100,00 €	s. abw. Lage-Eigensch.
Summe Ab-/Zuschläge		25,00%	250,00 €	
Bodenwert je m²			1.250,00 €	

Für den fiktiv unbelasteten, d.h. freien und selbständig beschreibbaren Grundstücksbereich errechnet sich zum aktuellen Stichtag deduktiv und vorläufig ein objektbereichsspezifischer Bodenwertanteil von 1.250 €/m²;



4.2.2.2 Teilbereich 2 – östlicher Stall-/Tennenbereich – mit ca. 140 m² Flurstücksanteil

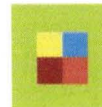
Deduktion / 1.000 €/m² Bodenrichtwert: ± Abweichungen:

- a) Δ Lage: +/– 0 %
- b) Δ Größen-Korrekturfaktor 1,5: + 50,00 %
- c) Δ Zuschnitt: – 5 %
- d) Δ Belichtung: – 5 %
- e) Δ Umfeld: – 10 % (massives Kopfhaus Nr. 8 / Südseite
bzw. landwirtschaftlicher Riegel / Nachbar / Nordseite)

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	1.000,00 €	bei GFZ 0,4 - 1,2	
Vergleichswert je m ²	Faktor 1	1.000,00 €	bei GFZ maximal	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag		0,00%	0,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		-5,00%	-50,00 €	
Dimension des zu bew. Grundstücks		60,00%	600,00 €	
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		-5,00%	-50,00 €	
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0,00%	0,00 €	ebf.
Belichtungsverhältnisse		-10,00%	-100,00 €	
Nachbarliche Verhältnisse (Nutzungsweisen)		-5,00%	-50,00 €	
Summe Ab-/Zuschläge		35,00%	350,00 €	
Bodenwert je m²			1.350,00 €	

Für den fiktiv unbelasteten, d.h. freien und selbständig beschreibaren Grundstücksbereich errechnet sich zum aktuellen Stichtag vorläufig ein bereichsspezifischer Bodenwertanteil von 1.350 €/m²;



4.2.2.3 Teilbereich 3 – Kopf-/Wohnhaus mit Hof – mit ca. 420 m² Flurstücksanteil

Deduktion / 1.000 €/m² Bodenrichtwert: ± Abweichungen:

- a) Δ Lage: +/– 0 %
- b) Δ Größen-Korrekturfaktor 1,1: + 10,00 %
- c) Δ Zuschnitt: +/– 0 %
- d) Δ Belichtung: – 5 % (reduzierte Ostseite)
- e) Δ Umfeld: – 10 % (Hoffahrt als Süd-/Gartenseite)

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	1.000,00 €	bei GFZ 0,4 - 1,2	
Vergleichswert je m ²	Faktor 1	1.000,00 €	bei GFZ maximal	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag		0,00%	0,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		0,00%	0,00 €	
Dimension des zu bew. Grundstücks		10,00%	100,00 €	
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		0,00%	0,00 €	
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0,00%	0,00 €	ebf.
Belichtungsverhältnisse		-5,00%	-50,00 €	
Nachbarliche Verhältnisse (Nutzungsweisen)		-10,00%	-100,00 €	
Summe Ab-/Zuschläge		-5,00%	-50,00 €	
Bodenwert je m²			950,00 €	

Für den bebauten und selbständig beschreibbaren Grundstücksbereich errechnet sich zum aktuellen Stichtag deduktiv ein objektspezifischer Bodenwertanteil von 950 €/m²;



4.2.2.4 Teilbereich 4 – Remise/Stadel – mit ca. 410 m² Flurstücksanteil

Deduktion / 1.000 €/m² Bodenrichtwert: ± Abweichungen:

- a) Δ Lage: +/- 0 %
- b) Δ Größen-Korrekturfaktor 1,1: + 10,00 %
- c) Δ Zuschnitt: – 5 %
- d) Δ Belichtung: – 5 % (reduzierte Ostseite)
- e) Δ Umfeld: +/- 0 %

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m ² zum		01.01.2024	1.000,00 €	bei GFZ 0,4 - 1,2
Vergleichswert je m ²	Faktor 1		1.000,00 €	bei GFZ maximal
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag		0,00%	0,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		0,00%	0,00 €	
Dimension des zu bew. Grundstücks		10,00%	100,00 €	
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		-5,00%	-50,00 €	
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0,00%	0,00 €	ebf.
Belichtungsverhältnisse		-5,00%	-50,00 €	
Nachbarliche Verhältnisse (Nutzungsweisen)		0,00%	0,00 €	
Summe Ab-/Zuschläge		0,00%	0,00 €	
Bodenwert je m²			1.000,00 €	

Für den bebauten und selbständig beschreibbaren Grundstücksbereich errechnet sich zum aktuellen Stichtag deduktiv ein objektspezifischer Bodenwertanteil von 1.000 €/m²;



4.2.2.5 Teilbereich 5 – bebaubarer Garten – mit ca. 224 m² Flurstücksanteil

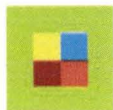
Deduktion / 1.000 €/m² Bodenrichtwert: ± Abweichungen:

- a) Δ Lage: + 10 % (Bergblick)
- b) Δ Größen-Korrekturfaktor 1,25: + 25,00 %
- c) Δ Zuschnitt: – 5 %
- d) Δ Belichtung: – 5 % (reduzierte Ostseite)
- e) Δ Umfeld: – 15 % (Südseite / nachbarlicher Grenzbau, Ostseite / ldw. Betrieb)

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	1.000,00 €	bei GFZ 0,4 - 1,2	
Vergleichswert je m ²	Faktor 1	1.000,00 €	bei GFZ maximal	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag		0,00%	0,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		10,00%	100,00 €	
Dimension des zu bew. Grundstücks		25,00%	250,00 €	
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		-5,00%	-50,00 €	
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0,00%	0,00 €	ebf.
Belichtungsverhältnisse		-5,00%	-50,00 €	
Nachbarliche Verhältnisse (Nutzungsweisen)		-15,00%	-150,00 €	
Summe Ab-/Zuschläge		10,00%	100,00 €	
Bodenwert je m²			1.100,00 €	

Für den unbebauten und selbständig beschreibbaren Grundstücksbereich errechnet sich zum aktuellen Stichtag deduktiv ein objektspezifischer Bodenwertanteil von 1.100 €/m²;



4.2.3 Bodenwertanteil des fiktiv aufgeteilten Anwesens

Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;

Flst-Nr. 14

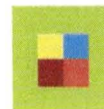
Teilfläche 1	mit	180 m²	zu	1.250,00 €/m² =	225.000 €
TF 2	mit	140 m²	zu	1.350,00 €/m² =	189.000 €
TF 3	mit	420 m²	zu	950,00 €/m² =	399.000 €
TF 4	mit	410 m²	zu	1.000,00 €/m² =	410.000 €
TF 5	mit	224 m²	zu	1.100,00 €/m² =	246.400 €

Fläche insgesamt: 1.374 m²

Bodenwert, insgesamt = 1.469.400 €

Bodenwert gerundet = 1.500.000 €

Zum Wertermittlungstichtag errechnet sich für das voll erschlossene, bebaute Anwesen Kirchstraße 8, Flurstück Nr. 14, in 83536 Eching-Günzenhausen (München-Freising), ein vorläufiger Bodenwertanteil von Rundungsregel konformen 1.500.000 Euro.



4.2.3.1 Bodenwert des ungeteilten Anwesens unter dem gegebenen Bestand

Deduktion / 1.000 €/m² Bodenrichtwert: ± Abweichungen:

- a) Δ Lage: +/– 0 %
- b) Δ Zuschnitt: – 5 %
- c) Δ Belichtung: – 5 % (reduzierte Ostseite)
- d) Δ Umfeld: – 5 % ()

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	1.000,00 €	bei GFZ 0,4 - 1,2	
Vergleichswert je m ²	Faktor 1	1.000,00 €	bei GFZ maximal	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag		0,00%	0,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		0,00%	0,00 €	
Dimension des zu bew. Grundstücks		0,00%	0,00 €	re. GFZ
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		-5,00%	-50,00 €	
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0,00%	0,00 €	ebf.
Belichtungsverhältnisse		-5,00%	-50,00 €	
Nachbarliche Verhältnisse (Nutzungsweisen)		-5,00%	-50,00 €	
Summe Ab-/Zuschläge		-15,00%	-150,00 €	
Bodenwert je m²			850,00 €	

Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;

Flst. Nr. 14 mit 1.374 m² zu 850,00 €/m² = 1.167.900 €

Bodenwert, insgesamt = 1.167.900 €

Bodenwert gerundet = 1.200.000 €



4.2.3.2 Bodenwertanteil des fiktiv komplett freigelegten Anwesens

Deduktion / 1.900 €/m² Bodenrichtwert Wohnbauflächen Eching: ± Abweichungen:

- a) Δ Lage: – 15 % (Mietspiegelabzug Günzenhausen)
- b) Δ Geschossflächen-Korrekturfaktor¹⁰: 1,2 x 2 = 2,4
- c) Δ Zuschnitt: +/- 0 % (Geschosswohnbau)
- d) Δ Belichtung: +/- 0 % (Geschosswohnbau)
- e) Δ Umfeld: +/- 0 % (=BRW)

I. 1.374 m² Flurstücksfläche x 2,4 Geschossflächenzahlen = 3.297,6 m² Geschossfläche;

II. 1.900 €/m² / 2,4 GF/m² = 791,67 €/GF; 791,67 x 0,95 (Mietfaktor G) = 672,92 €/m²

III. 672,92 €/GF x 2,4 GF/m² = 1.615 €/m²

Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;

Flst. Nr. 14	mit	1.374 m ²	zu	1.615,00 €/m ²	=	2.219.010 €
Bodenwert, insgesamt						2.219.010 €
Bodenwert gerundet						2.200.000 €

Im spekulativeren Gesamtprojektierungsbereich einer überdurchschnittlich massiven Bebauung, vor dem Hintergrund der landesleitplanerisch gewünschten Nachverdichtungen mit wesentlich reduzierten Abstandsflächen und wesentlich mehr Geschossfläche, gehen Freilegungskosten mit höheren Geschossflächenzahlen in Kernbereichen sowie in Rundungsergebnissen unter und finden dementsprechend keinen ausdrücklichen Ansatz.

¹⁰ Doppelte Erschließung: a) Kirchstraße mit x Front und b) Ringstraße mit y Front



4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Anmerkungen Normalherstellungskosten Gebäude

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 Wertermittlungsrichtlinien des Bundes mit der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts entnommen. Die Baukostenkennwerte der NHK sind in €/m² angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand 2010.

Zur Anwendung der „Normalherstellungskosten 2010“ sind lokale Sachwertfaktoren (SWF) unabdingbar. Im Rahmen des notwendigen Kongruentseins mit den sonstigen Parametern wie BRW/Nutzungsmaße etc. sind diese vom örtlichen Gutachterausschuss zu ermitteln. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss Mühldorf verfügt über SWF.

Relativ zur gegebenen Ausprägung des Wohnhauses erfolgt ein Abvergleich der SWF/Sachwertverfahren durch das Parallelverfahren der Ertragswertermittlung, da das Haus voll vermietet ist. Mietverträge liegen vor. Sie sind noch für das Ertragswertobjekt / Ertragswertverfahren zu qualifizieren.



4.3.2 Sachwerte per Normalherstellungskosten

4.3.2.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen + nichtbaulichen Anlagen des Kopphauses

Grunddaten Mehrfamilienhaus Kirchstraße 8

Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	981 m ²
Baujahr des Gebäudes:	1947 - 2022

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

Mehrfamilienhaus	Typ 2.31
Ausstattungsstandard:	Ø 2,48

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten): 786 €/m²

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: 786 €/m² BGF

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	September 24
(Basisjahr 2010 = 100):	100

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag 1.446 €/m² BGF

Baunebenkosten = 17% (=inkl. NHK 2010) 0% 0 €/m² BGF

Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten: 1.446 €/m² BGF

Neuwert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag inklusive Baunebenkosten: 1.419.000 €

+ Neuwert Nebengebäude (pauschal):

Neuwert am Wertermittlungstichtag, insgesamt: 1.419.000 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer	48 Jahre
Alterswertminderung vom Herstellungswert:	-52%

Zeitwert der baulichen Anlagen: 681.120 €

Zeitwert der Außenanlagen (pauschal): 5,0% Anteil 34.056 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen (): 0 €

Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert) 0 €

Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen: 715.176 €



4.3.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen + nichtbaulichen Anlagen des Nebengebäude

Grunddaten Remise/Stadel, Kirchstraße 8 in 85386 Eching-Günzenhausen

Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	263 m ²
Baujahr des Gebäudes:	1970

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

Ldw. Mehrzweck	Typ 18.5	
Ausstattungsstandard:	3/5	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten):		245 €/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		1,20

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: **294 €/m² BGF**

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	Januar 24	
(Basisjahr 2010 = 90):	90,05	164,50
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag		537 €/m ² BGF

Baunebenkosten = 11% (=inkl. NHK 2010) 0% 0 €/m² BGF

Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten: 537 €/m² BGF

Neuwert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag inklusive Baunebenkosten: **141.000 €**

+ Neuwert Nebengebäude:

Neuwert am Wertermittlungstichtag, insgesamt: **141.000 €**

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre	
Geschätzte Restnutzungsdauer	48 Jahre	
Alterswertminderung vom Herstellungswert:	-52%	-73.320 €

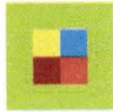
Zeitwert der baulichen Anlagen: **67.680 €**

Zeitwert der Außenanlagen (pauschal): 5,0% Anteil 3.384 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen (): 0 €

Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert) 0 €

Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen: **71.064 €**



4.3.2.3 Rückbauwerte – Kosten der Freilegung unwirtschaftlicher Altbaubestände

Unter der vorläufigen Annahme der Unwirtschaftlichkeit der kleinlandwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudebereiche des Querbaus aus Stall, Heuboden, Tenne und Futterlager sowie unter Umständen auch des Klein-Anbaus mit Heizungskammer und Schupfen werden die Kosten der Freilegung angenommen mit ca. 50 €/m³ BRI mal 1.000 Kubikmeter umbauter Raum.

4.3.3 Ergebnisse der Substanz-/Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt für das Grundstück Kirchstraße 8 in Günzenhausen – Flurstück Nr. 14 – zu folgendem Ergebnis:

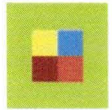
Sachwert (Zusammenstellung)

Bodenwert:	1.469.400 €	66,62%
Rückbau-/Freilegungskosten	-50.000 €	-2,27%
Bauwert Wohnhaus:	715.176 €	32,42%
<u>Bauwert Nebengebäude:</u>	<u>71.064 €</u>	<u>3,22%</u>
Sachwert des unbelasteten Grundstücks:	2.205.640 €	100,00%
<u>Sachwert d. unbel. Grundstücks, gerundet:</u>	<u>2.200.000 €</u>	

Das Sachwertergebnis von rd. 2,2 Million Euro besteht aus zwei Drittel Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil; die gängige Ratio im Raum hoher Bodenpreise.

(Teilungs- und Neubeschreibungskosten zur Erlangung kleiner, höher nachgefragter Bereiche bleiben als vernachlässigbare Größe sowie aufgrund der Ergebnisabrundung an dieser Stelle unberücksichtigt).

Der dargestellte Sachwert im erhaltenswerten Bestand gleicht dem Bodenwertanteil einer kompletten Freilegung zu Zwecken einer intensiven Bebauung von beiden Seiten / Straßenfronten aus.



4.3.4 Sachwertfaktorisierung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen 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 (§ 21 ImmoWertV 2021).

Für den Teilmarkt ldw. Kleinhofstellen stehen keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Eine Faktorisierung kann im Abvergleich mit dem Ertragswert des Objektes erfolgen.

4.4 Ertragswertverfahren

4.4.1 Vorbemerkung

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist aus dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks abzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (vgl. § 31 (1) ImmoWertV 2021) ergibt. Der Reinertrag ist um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten Bodenwert zu vermindern.

Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor), der sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt, zu multiplizieren.

Der sich so ergebende Ertragswert ist gegebenenfalls noch um nicht im Verfahren berücksichtigte, den Wert beeinflussende Umstände zu erhöhen oder zu vermindern.



4.4.2 Ertragswertfaktoren

4.4.2.1 Jahresrohertrag Wohnen

Keine tatsächlichen Erträge zum Bewertungszeitpunkt; Eigennutzung bzw. Leerstände.

Ortsübliche Ansätze gemäß dem qualifizierten Echinger Mietspiegel 2023:

1. Erdgeschoss: 83,9 m² Wohnfläche; á 11,41 €/m² x 1,01 = 11,52 €/m².
Nettokaltmiete Erdgeschoss = 11,52 €/m² x 83,9 m² = 966,87 Euro monatlich.
2. Obergeschoss: 110,4 m² Wohnfläche; á 10,93 €/m² x 0,84 = 9,18 €/m².
Nettokaltmiete Obergeschoss = 9,18 €/m² x 110,4 m² = 1.013,61 Euro mtl.
3. Dachgeschoss: 67,8 m² Wohnfläche; á 12,05 €/m² x 0,86 = 10,36 €/m².
Nettokaltmiete Dachgeschoss = 10,36 €/m² x 67,8 m² = 702,61 Euro mtl.

Gemäß der Mieterschutzverordnung darf die Miete in der Gemeinde Eching zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Vor dem dargestellten Hintergrund wird die folgende Wohnhausmiete in die Ertragswertrechnung übernommen:

EG = 1.060 Euro; OG = 1.100 Euro; DG = 770 Euro mtl. Netto-Kaltmiete; Wohnhaus-Miete pauschal: 3.000 € mtl. bzw. 36.000 p.a. Nettomiete.

Jahresrohertrag Wohnen = 36.000 Euro.

(Die Werkstatt im Kopfhaus wird als sog. Komplementär- oder Ergänzungsfläche (Ersatzfläche Keller etc.) der Bewirtschaftung des Gesamthauses nicht in Ansatz gebracht.



4.4.2.2 Jahresrohertrag Gewerbe

Keine tatsächlichen Erträge zum Bewertungszeitpunkt; Eigennutzung bzw. Leerstände.
Ortsübliche Ansätze¹¹: ein Viertel bis zur Hälfte der bezüglichen Wohnraummiete;
Der Mittelwert/Median der Echinger Wohnraummiete ist mit 11,31 €/m² anzunehmen;
relativ ist eine Kaltlager-Spanne von 2,83 €/m² - 5,66 €/m² mit einem Median von 4,98 €/m² Kaltlagerfläche anzunehmen.

Ortsübliche Ansätze gemäß Vergleichsmieten:

1. Stall: 91,37 m² Nutzfläche; á 5,66 €/m² x 1,00 = 5,66 €/m².

Gewerberaummiete Stall = 5,66 €/m² x 91,37 m² = 517,15 Euro monatlich.

2. Tenne: 50 m² Hallen-/Kaltfläche; á 4,98 €/m² x 0,9 = 4,48 €/m².

Gewerbliche Stellfläche = 4,48 €/m² x 50 m² = 224,10 Euro mtl.

3. Nebennutzfl. / Tennen-An- & Einbauten: 77,21 m²; á 2,83 €/m² x 0,9 = 2,55 €/m²

Unbelichtete Kleinst-Kaltlagerflächen = 2,55 €/m² x 77,21 m² = 196,65 Euro mtl.

4. Remise befahrbar / Stadel begehbar:

Abgeschlossene Kaltlagerfläche 1: 30 m²; á 4,98 €/m² x 1,0 = 4,98 €/m²

Kaltlagerfläche 1 = 4,98 €/m² x 30 m² = 149,40 Euro mtl.

Abgeschlossene Werkstatt: 26 m²; á 5,66 €/m² x 1,20 = 6,792 €/m²

Fläche 2 / Werkstatt = 6,79 €/m² x 26 m² = 176,59 Euro mtl.

Abgeschlossene Mischlagerfläche: 55 m²; á 4,98 €/m² x 0,8 = 3,904 €/m²

Fläche 2 / Werkstatt = 3,90 €/m² x 55 m² = 219,12 Euro mtl.

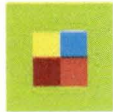
Stadel-Speicherboden: 105 m²; á 2,83 €/m² x 1,00 = 2,83 €/m²

Speicherboden, Kalt-Stellflächen = 2,83 €/m² x 105 m² = 297,15 Euro mtl.

Vor dem dargestellten Hintergrund beträgt die Gewerberaummiete 1.780,16 € mtl.

Jahresrohertrag Gewerbe = 21.361,92 Euro.

¹¹ Abvergleich lokaler Bodenrichtwerte Gewerbe G versus Wohnen W:
Median 3 Bodenrichtwerte Gewerbe = 440 €/m² / Median 6 Bodenrichtwerte Wohnen = 1.000 €/m²
Ratio = 440 G / 1000 W; 0,44/1 bzw. 44 % Gewerbebaulandkosten relativ zu 100 % Wohnbaulandkosten



4.4.2.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Mietausfallwagnis- und Betriebskosten zusammen (§ 32 ImmoWertV 2021). Vor dem Hintergrund der Vertragsfreiheit mit der Umlage-Fähigkeit sämtlicher Bewirtschaftungskosten inklusive einer Mietausfall-Versicherung (neben den Betriebskosten) auf die Mieter als Besitzer, sind für das Eigentum/Eigentümer keine nennenswerten oder nur symbolische Bewirtschaftungskosten einer Platzhalterfunktion der Bewertung zurechenbar. Für jeden Faktor kommt ein Prozent Kosten in Ansatz; in der Summe 4 % Bewirtschaftungskosten.

4.4.2.4 Liegenschaftzinssatz

Der Liegenschaftzinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich per Miete verzinst wird.

Dieser Zinssatz richtet sich zunächst nach der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch nach der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft.

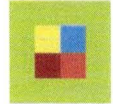
Mit 57.361,92 Euro realisierbarer Mieteinnahmen im Gesamtgebäudebestand (und der Annahme der Relation 2/3 Grundstückskostenanteil zu 1/3 Baukostenanteil) errechnet sich für den Bodenwertanteil von rd. 1.200.000 Euro (1.167.900 €) eine tatsächliche Verzinsung von 38.241,28 Euro bzw. rd. 3,27 % p.a.

Liegenschaftzinssatz Grundsteuer

Zu Zwecken der Grundsteuer gibt der Gesetzgeber für Mietwohngrundstücke bis zu 6 Wohnungen einen Liegenschaftszins von 4,00 % vor.

IVD – Liegenschaftzinssätze Empfehlung 2024: 1,5 % - 4,5%

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %	Anlage 1 Satz 1) In Gesamtn	Anlage 3 Satz 2) In Bewirtsc
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %		
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %		
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %		
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %		
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %		



Mittelwert LZ / Immobilienverband Deutschland (IVD): 3,00 %

Gemäß BGH, Urteil vom 15.10.2003 – XII ZB 152/01, ist bei der Bemessung des Rechnungszinses für die Bewertung künftiger Leistungen nicht von einer punktuellen und auf die aktuellen Verhältnisse bezogenen Betrachtung auszugehen; als sachgerecht ist angenommen, den Zeitwert künftiger Leistungen mittels eines Zinssatzes zu bestimmen, der aus langfristiger Beobachtung der maßgebenden volkswirtschaftlichen Orientierungsgrößen gewonnen ist.

Der Hauptrefinanzierungssatz der EZB liegt zum Bewertungszeitpunkt bei 4 % mit fallenden Indikationen.

Das zum Bewertungszeitpunkt vorherrschende Zinsniveau liegt für Projekte der vorliegenden Art in der Gesamtschau bei einem mittleren Ansatz von 3 %.

In Berücksichtigung der geschilderten Lagevor- und Nachteile des Objekts sowie der Marktlage zum Bewertungszeitpunkt findet der mittlere Liegenschaftszinssatz für Dreifamilien-Anwesen von 3 % Eingang in die Bewertung.

4.4.2.5 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Für die Ertragswertermittlung wird entsprechend dem Sachwertverfahren die parallele Restnutzungsdauer von 48 Jahren übernommen.



4.4.3 Ertragswertermittlung

4.4.3.1 1. Ertragswert im Vollbestand bei 3 % Bodenverzinsung

(Tatsächliche Mieterträge; für vermietbare leerstehende o. eigengenutzte Räume Ansatz der Marktmiete)

Lage	Nutzung	Fläche oder Stück	Miete je Einheit und Monat	Jahr	Miete insgesamt p.a.
Kopfhaus	Wohnen	271,10 m²	11,07 €/m²	12	36.000 €
Stall	Kaltlager	91,37 m²	5,66 €/m²	12	6.206 €
Tenne	Hallen-/Stellfläche	50,00 m²	4,48 €/m²	12	2.688 €
Tenne, Nebenräume	Kaltlager	77,21 m²	2,55 €/m²	12	2.363 €
Remise 1	Kaltlager	30,00 m²	4,98 €/m²	12	1.793 €
Remise 2	Werkstatt	26,00 m²	6,79 €/m²	12	2.118 €
Remise 3	Kaltlager	55,00 m²	3,90 €	12	2.574 €
Stadel-/Speicher	Kaltlager	105,00 m²	2,83 €	12	3.566 €
Stellplätze	PKW	7 St.	0,00 €	12	0 €
Summe				=	57.308 €
./. Bewirtschaftungskosten		4%	pauschal	=	-2.292 €
Jahresreinertrag				=	55.015 €
./. Verzinsung des Bodenwertes, gesamt		3,00% aus	1.200.000 €	=	-36.000 €
Jährlicher Gebäudereinertrag				=	19.015 €
x Vervielfältiger	bei 3,00% Zins	/ 48 Jahren Restnutzungsdauer:		=	25,27
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände				=	0 €
Gebäudeertragswert				=	480.453 €
+ Bodenwert				=	1.200.000 €
Ertragswert				=	1.680.453 €
Ertragswert gerundet				=	1.680.000 €

Bei einer Verzinsung von rd. 3 % errechnen sich insgesamt 1.680.000 Euro; Der Ertragswert ist mit den beschriebenen Parametern positiv, d.h., die gegebene Bebauung wäre wirtschaftlich; auch noch wirtschaftlich mit einem individuellen Bodenwert-Niveau von rd. 1,5 Mio. € / 4 %.



4.4.3.2 2. Ertragswert im Teilbestand bei 3 % Bodenverzinsung

(Tatsächliche Mieterträge; für vermietbare leerstehende o. eigengenutzte Räume Ansatz der Marktmiete)

Lage	Nutzung	Fläche oder Stück	Miete je Einheit und Monat	Jahr	Miete insgesamt p.a.
Kopfhaus	Wohnen	271,10 m²	11,07 €/m²	12	36.000 €
Remise 1	Kaltlager	30,00 m²	4,98 €/m²	12	1.793 €
Remise 2	Werkstatt	26,00 m²	6,79 €/m²	12	2.118 €
Remise 3	Kaltlager	55,00 m²	3,90 €	12	2.574 €
Stadel-/Speicher	Kaltlager	105,00 m²	2,83 €	12	3.566 €
Stellplätze	PKW	7 St.	0,00 €	12	0 €
Summe				=	46.051 €
./. Bewirtschaftungskosten		4%	pauschal	=	-1.842 €
Jahresreinertrag				=	44.209 €
./. Verzinsung des Bodenwertes, gesamt		3,00% aus	820.000 €	=	-24.600 €
Jährlicher Gebäudereinertrag				=	19.609 €
x Vervielfältiger	bei 3,00% Zins	/ 48 Jahren Restnutzungsdauer:		=	25,27
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände				=	0 €
Gebäudeertragswert				=	495.456 €
+ Bodenwert				=	820.000 €
Ertragswert				=	1.315.456 €
Ertragswert gerundet				=	1.320.000 €

Unter der Annahme einer 3-prozentigen Verzinsung errechnet sich für den Kernbereich der rentabelsten Gebäude von Wohnhaus und Remise-Stadel ein Ertragswert von rd. 1,3 Mio. Euro zzgl. der freizulegenden unwirtschaftlichen Stall-Tenne-Futterlager-Bereiche, so dass in der Summe rd. zwei Mio. Euro verbleiben. Auch bei einer 4-prozentigen Bodenwertanteil-Verzinsung bleibt das Ergebnis positiv, so dass eine Gesamt-Freilegung wirtschaftlich nicht zwingend erscheint.



4.4.3.3 Ertragsfaktorisierung

Kaufwert / Jahresrohertrag als Vergleichsmittel

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt keine Sachwert und keine „Ertragsfaktoren“. Hilfsweise gibt die sogenannte Maklerformel oder „Mietenmultiplikator“ als Rohertrags-Vervielfältiger das Verhältnis zwischen Netto-Kaufpreis und Jahres-Kaltmiete wieder:

$$EF = KP/RO;$$

Ertragsfaktor oder Rohertragsvervielfältiger = bereinigter Kaufpreis / Jahresrohertrag;

Die jüngsten, für 2021, lokal ermittelten Fälle, liegen alle über dem Multiplikator von 29, wobei ein wenige einen Ertragsfaktor größer 50 aufweisen. Der Median liegt bei 42.

1. Jahresrohertrag 57.000 Euro

$$57.000 \text{ Euro} \times 42 = 2.394.000 \text{ Euro}$$

2. Jahresrohertrag 46.000 Euro

$$46.000 \text{ Euro} \times 42 = 1.932.000 \text{ Euro}$$

3. Mittelwert der gängigen Vervielfältigung

$$(2.394.000 \text{ €} + 1.932.000 \text{ €}) / 2 = 2.163.000 \text{ Euro}$$



5. Verkehrswert, Aussagen und Plausibilität

Ergebnisse der Bewertungsverfahren für das Flurstück Nr. 14:

Sachwert:	2.216.640 €
Sachwert gerundet:	2.200.000 €
Ertragswert:	1.975.856 €
Ertragswert gerundet:	2.000.000 €
Ertragsfaktorwerte, Ø:	2.163.000 €
Ertragsfaktorwert, Ø, gerundet:	2.200.000 €

Die bewertungsrechtlich ermittelten Spannenwerte liegen zwischen 1.975.858 Euro und 2.163.000 Euro. Unter gleicher Gewichtung der drei Ergebnisse ergibt sich ein rechnerischer Mittelwert von 2.118.499 Euro; gerundet 2.100.000 Euro. (Unter Einbeziehung der indikat. Bauträgerkalkulation (zzgl. 2.219.010 € / 4) ergeben sich Ø 2.143.627 €).

Besondere objektspezifische Merkmale

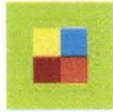
Der Aufwand etwaiger individueller Schönheitsreparaturen ist unter dem Aspekt Kleinreparaturen der Mieter mitsamt individueller Umgestaltungen und Dekorationen von Böden, Wänden und Decken etc. nicht weiter zu berücksichtigen, auch weil diese i.d.R. im Rundungsergebnis untergehen.

Investitionsrechnung / Preise

Die vorangegangene Verkehrs-/Marktwertermittlung unterscheidet sich von individuellen Investitionsrechnungen. Abhängig von Planungs- und Realisierungsfähigkeiten, Risikobereitschaft und internem Zinsfuß sind sowohl geringere als auch höhere Preise (≠ Werte) darstellbar.

Vor dem beschriebenen Hintergrund ergibt sich für das unterschiedlichst bebaute Grundstück einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, Flurstück Nr. 14 der Gemarkung Günzenhausen, zum Wertermittlungstichtag am 01.09.2024 per Definition ein **Verkehrswert (= Marktwert) von gerundet**

2.100.000 Euro.



6. Schlusswort

Das bebaute Grundstück des Flurstücks Nr. 14 der Gemarkung Günzenhausen, wird zum Wertermittlungstichtag am 1. September 2024 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von

2.100.000 €

(in Worten: zwei Millionen einhunderttausend Euro).

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

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbesichtigung nicht gegeben.

Das Grundstück / Flurstück konnte von mir am 15.12.2023 vollumfänglich besichtigt werden.

Bauakten konnten wurden, abgesehen von Stadel und Grube, nicht zur Verfügung gestellt.

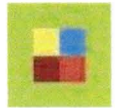
Schönheitsreparaturen sind i.d.R. bis 8 % des Mietzinses Mietersache. Risikoabschläge für etwaige unbekannte Schäden im Gebäudeinneren erscheinen somit spekulativ. Sie bleiben deshalb unberücksichtigt.

Das vorstehende Gutachten wurde von mir, dem Unterzeichnenden, 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.

München, 1. September 2024

Der Sachverständige
Hermann Fenis



Anlage 1: Katasterauszug

(Erstellt am 26.06.2023)

Grundbuchblatt 1034, Grundbuchbezirk Günzenhausen
Amtsgericht (Grundbuchamt) Freising

Laufende Nummer: 1 ✓

Grundstück

Grundstücksfläche: 1 374 m² ✓

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 14 Gemarkung Günzenhausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Eching
Landkreis Freising
Bezirk Oberbayern

Ze
26. JUNI 2023

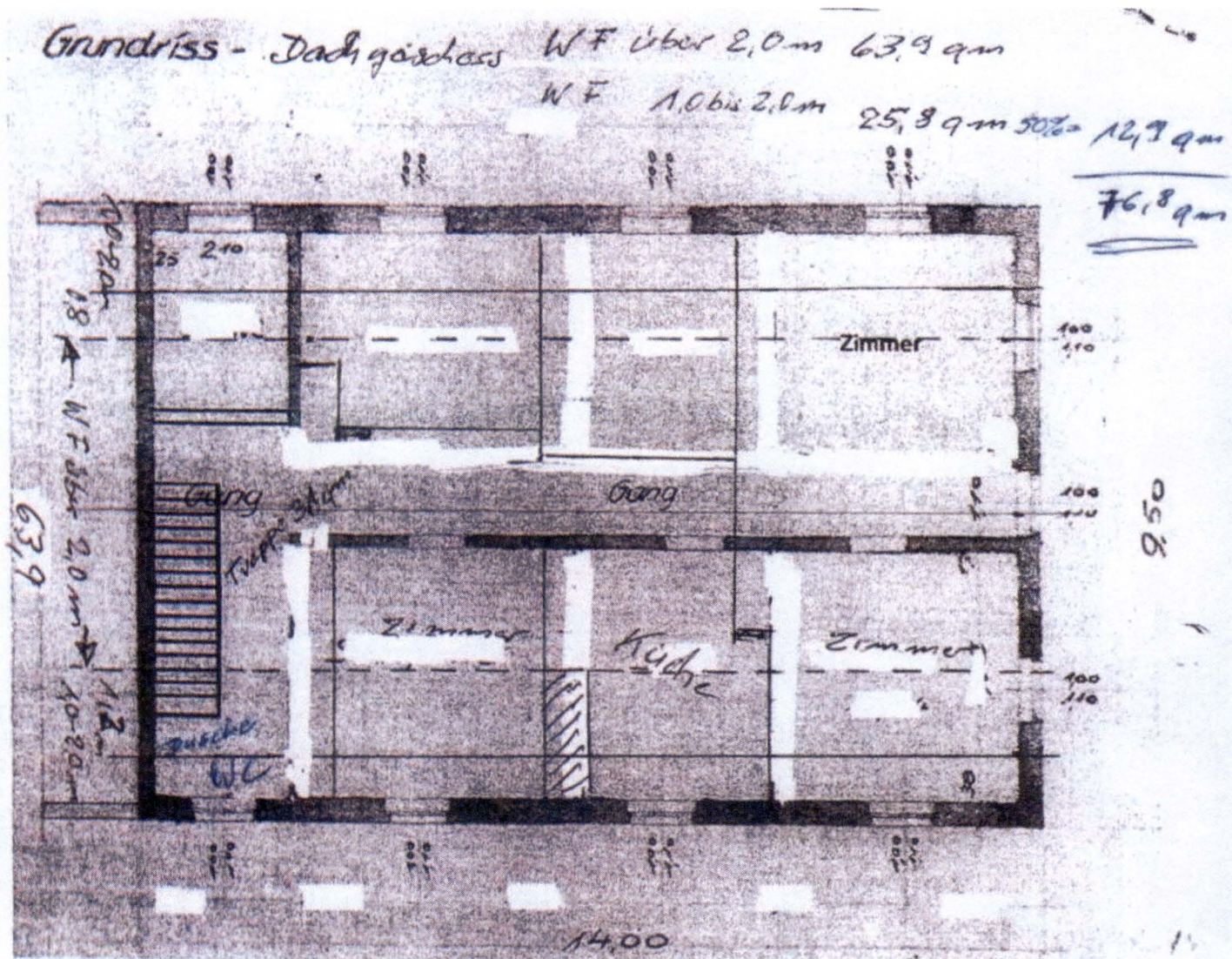
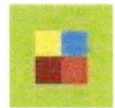
Lage: Kirchstraße 8, Günzenhausen

Fläche: 1 374 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 374 m² Fläche gemischter Nutzung

Bodenschätzung: Flurstück nicht geschätzt

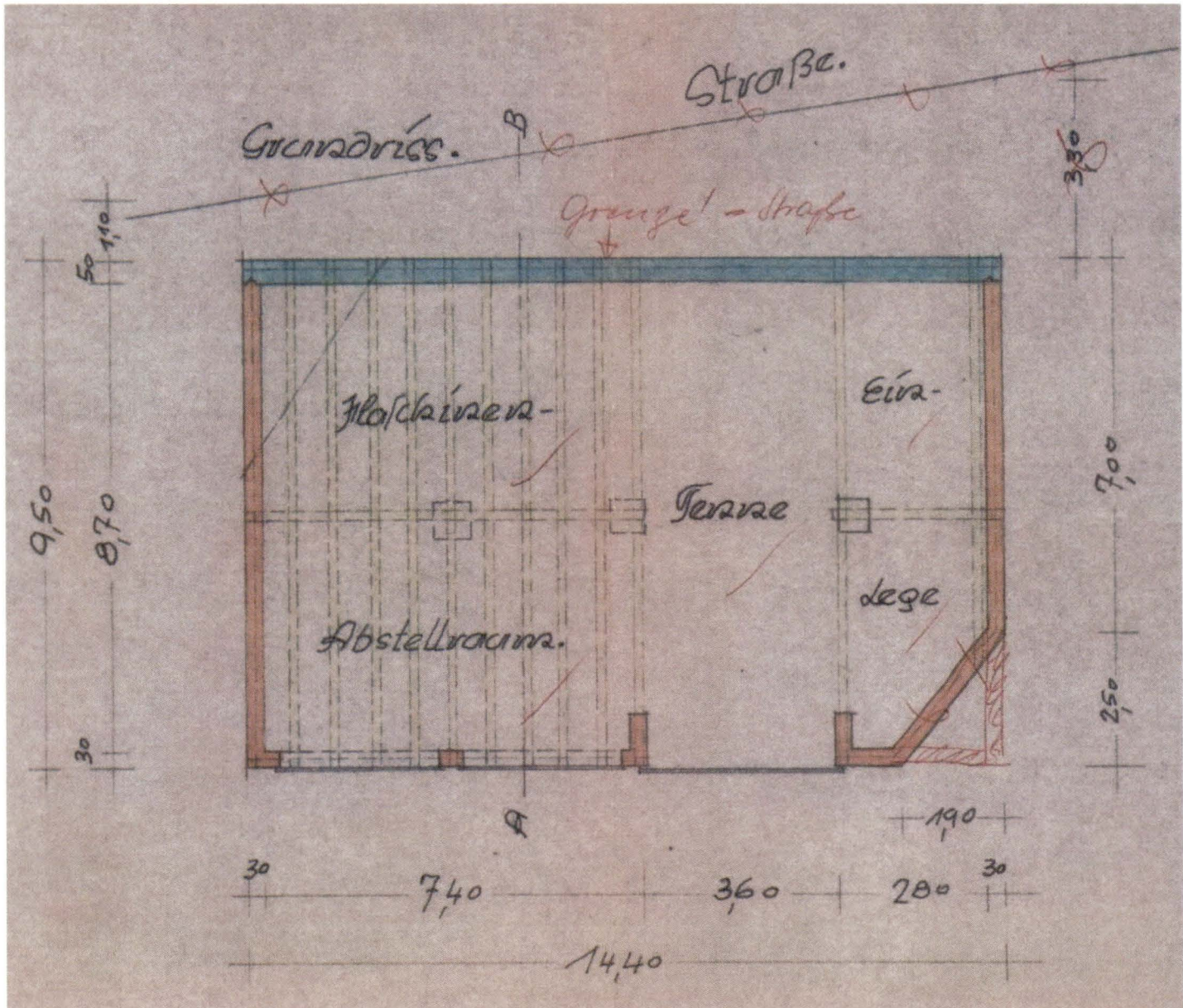
Gebäude: Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren, Kirchstraße 8, Günzenhausen

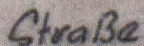




Anlage 3: Stadelbau von 1970

Grundriss mit Tektur/Kreisbaumeister zur verbindlichen Grenzbebauung/Stützung Ringstraße:







Anlage 4: Becken-Tiefbau von 1964

Unterirdische Güllekommer mit Vorfluter/Stall auf der Nordwestecke / Kirchstraße des Flurstücks

