



Gutachten

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

zweier Landwirtschaftsflächen mit 1,0252 ha und 0,1702 ha Größe

am Feldweg / Bergstraße 11 in 85356 Eching-Günzenhausen (Freising)

Amtsgericht Freising, Grundbuch von Günzenhausen, Blatt 1034,

1. Flurstücke Nr. 628/2 & 628/4 und 2. Flurstück Nr. 628/3,

beide Gemarkung Günzenhausen;

1. Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** der Flurstücke Nrn. 628/2 & 628/4 wurde zum Stichtag 10. Januar 2024 ermittelt mit **123.000 Euro**.
2. Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Flurstück Nr. 628/3 wurde zum Stichtag 10. Januar 2024 ermittelt mit **30.000 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 62/23 –
zugrunde liegt.



Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung	7
2. Auftrag und Unterlagen	8
3. Beschreibung	11
3.1 Grundbuch	11
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	12
3.2.1 Übersicht Großraumlage	12
3.2.2 Orts-/Erschließungslage	12
3.2.3 Topografische Lage.....	14
3.3 Leitpläne	15
3.3.1 Regionalpläne.....	15
3.3.2 Kommunale Leitplanung	18
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	22
3.4.1 Makrolage	22
3.4.2 Mikrolage	23
3.5 Grundstücksbeschreibung.....	29
3.5.1 Grund & Boden	30
3.5.2 Eckdaten der Flurstücke	36
3.5.3 Beurteilung.....	47
4. Wertermittlung	48
4.1 Methodisches Vorgehen	48
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen.....	48
4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen	50
4.1.3 Vergleichswertfaktoren	53
4.1.4 Vergleichswertermittlung.....	57
4.2 Verkehrswert.....	60
4.2.1 Ergebnisse	60
4.2.2 Verkehrswert Grundstück der Flst. Nrn. 628/2 & 628/4.....	62
4.2.3 Verkehrswert Einzel-Flurstück Nr. 628/3	62
4.2.4 Aussage, Plausibilität.....	63
5. Schlusswort	64

Anlagen

Anlage 1: Katasterauszug.....	I
--------------------------------------	----------

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten.



1. Kurzbeschreibung

Lage, Erschließung:	2 Mooswiesen der Moosach-Aue zwischen Günzenhausener Graben & Moosach, Nähe Bergstraße (11) von Günzenhausen; kommunale Feldfahrt.
Feldnamen, Flur:	Kleine Bartlwiese, Große Bartlwiese; Große Gemeindeteile.
Navigation:	im Anschluss an die <i>Bergstraße (11)</i> (= südseitiger Hauptzubringer nach 85356 <i>Eching-Günzenhausen</i>) in Richtung Osten abgehende befestigte Feldfahrt mit 0,16 Fahrkilometern bis zur beginnenden Feld- und Erschließungsbreite beider Wiesen;
Entfernungen:	Ortsrand G. – 185 m, Dorf-/Kreuzungsmitte – 600 m, Hörenzhäuser – 2 km, Fürholzen – 2,3 km, Eching-Ost – 3,2 km, Freising – 15 km, Dachau – 19 km, München – 22 km, Landshut – 55 km;
Umgebung:	Dorfnähe, Auenwiesen u.a. mit Hobby-Feldwirtschaften;
Belastungen/Lasten:	nicht ersichtlich / keine
Bebauung:	keine
Grundbuchstelle:	Amt Freising, Grundbuch Günzenhausen, Blatt 1034;
Grundbucheschrieb, Größen:	Landwirtschaftsflächen der Großen Gemeindeteile; gr. Wiese: 0,6833 ha zzgl. 0,3419 ha und kl. Wiese: 0,1702 ha.
Nutzungsart:	extensiv genutztes Grünland, Feuchtwiesen, Moor und Sand (Schwarzerde), Grünlandzahl 36, Σ 4.304 Ertragsmeßzahlen; eben, öffentlich erschlossen;
Zustand:	fremdbewirtschaftetes Grünland der Rohfuttermittelgewinnung;
Miet- und Pachtverhältnisse:	nicht bekannt; vertragslose Drittnutzung.
Verkehrswert:	123.000 € / Grundstück Flst. Nrn. 628/2 & 628/4 (10.252 m ²), 30.000 € / Flurstück Nr. 628/3 (1.702 m ²); Σ 11.954 m ² . zum Gutachten-/Bewertungstichtag am 10.01.2024



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Teilungsversteigerungsverfahren 2 K 62/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 27.07.2023;
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstücke Nrn. 628/2 & 628/4 und Flst. Nr. 628/3; Gmkg. Günzenhausen (FS)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Freising, Abdruck aus dem Grundbuch von Günzenhausen, Blatt 1034;• Vermessungsamt Freising, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Freising;• Kaufwert-Listen für Landwirtschaftsflächen;• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand: 18.11.2023)• Fachinformation Naturschutz (Stand: 18.11.2023)• Regionalpläne• Flächennutzungsplan• Standortkundliche Bodenkarten• Bodenschätzungskarten• Flächennutzungsnachweise / AELF Moosburg/Isar
Abschluss der Recherchen:	18.11.2023
Objektbesichtigung:	18.11.2023 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen
Umfang:	Alle 3 Flurstücke konnten vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	10.01.2024



Hinweise:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche bzw. anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mit eingeschlossen, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

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

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

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

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



Hinweise ff:

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

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

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

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

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

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

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



3. Beschreibung

3.1 Grundbuch

Bestand:

Grundbuchabdruck vom 14.07.2023		Amtsgericht: Freising	
Grundbuch von: Günzenhausen		Band / Blatt: 22 / 1034	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
8	628/2	Große Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche	6.833
	628/4	Große Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche	3.419
			10.252

Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
10	628/3	Große Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche	1.702

Flächen-Summe des zu bewertenden Bestandes: $10.252 \text{ m}^2 + 1.702 \text{ m}^2 = 11.954 \text{ m}^2$

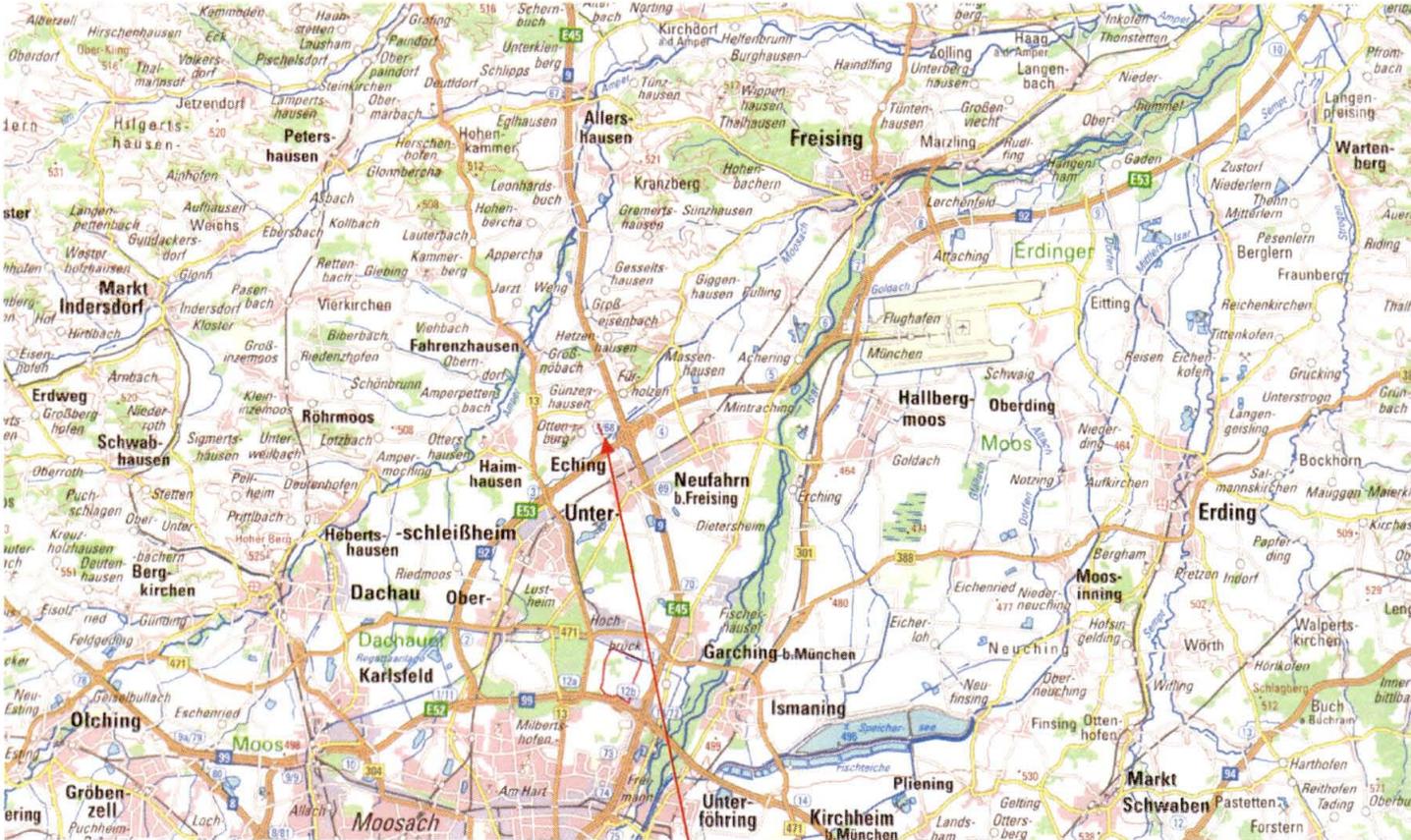
Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist an geordnet; eingetragen am 10.07.2023. (Anmerkung zu Abt II (13): Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.)

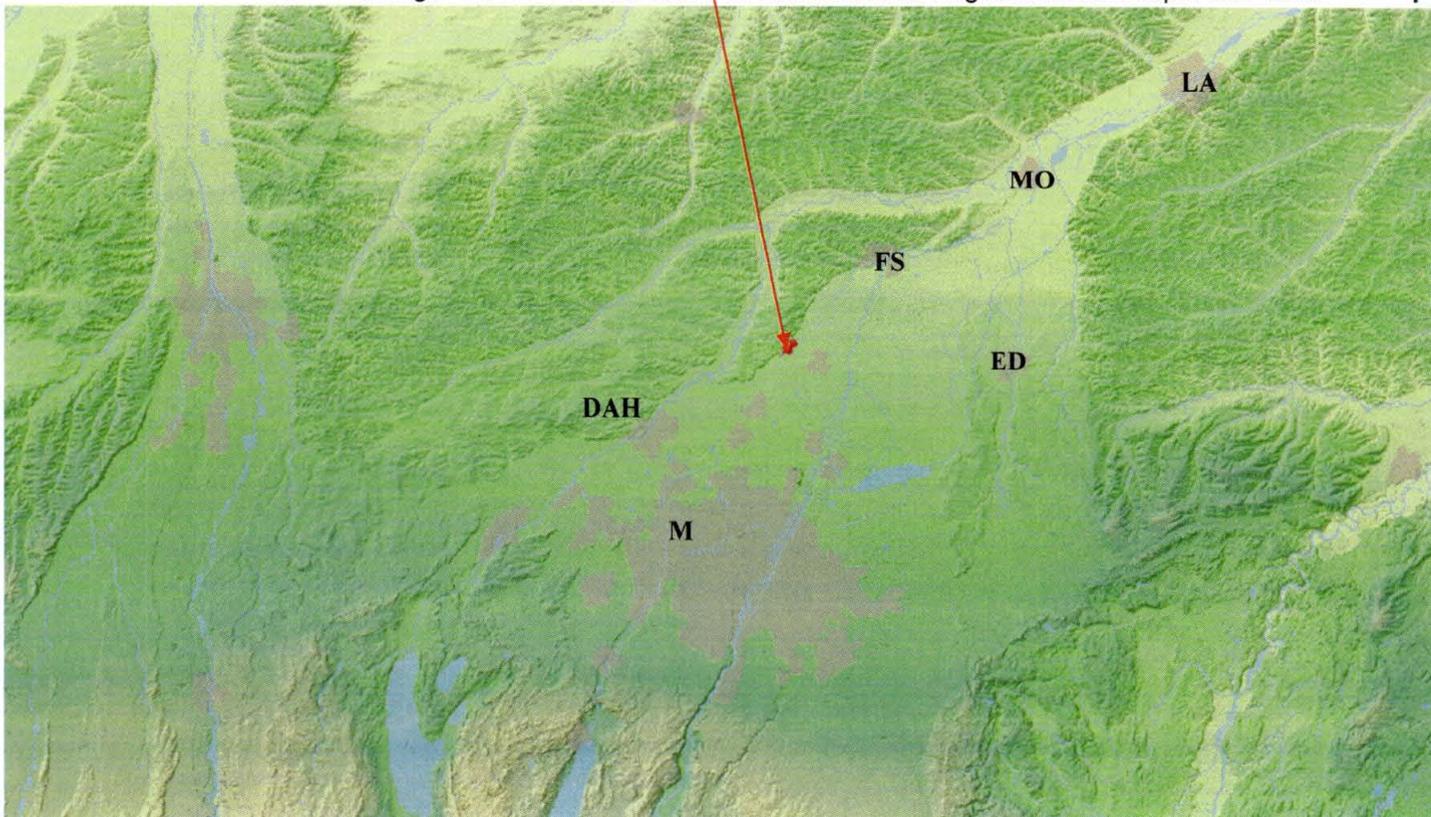


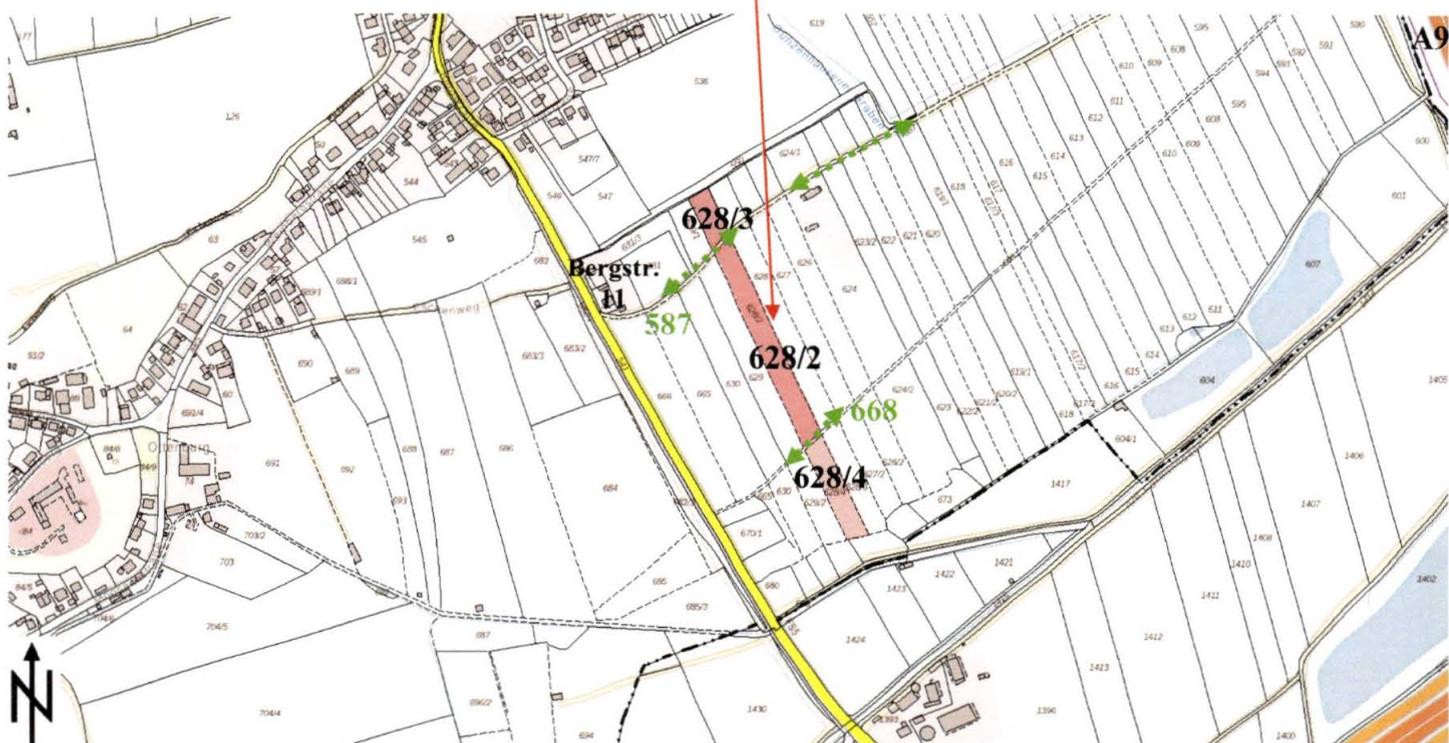
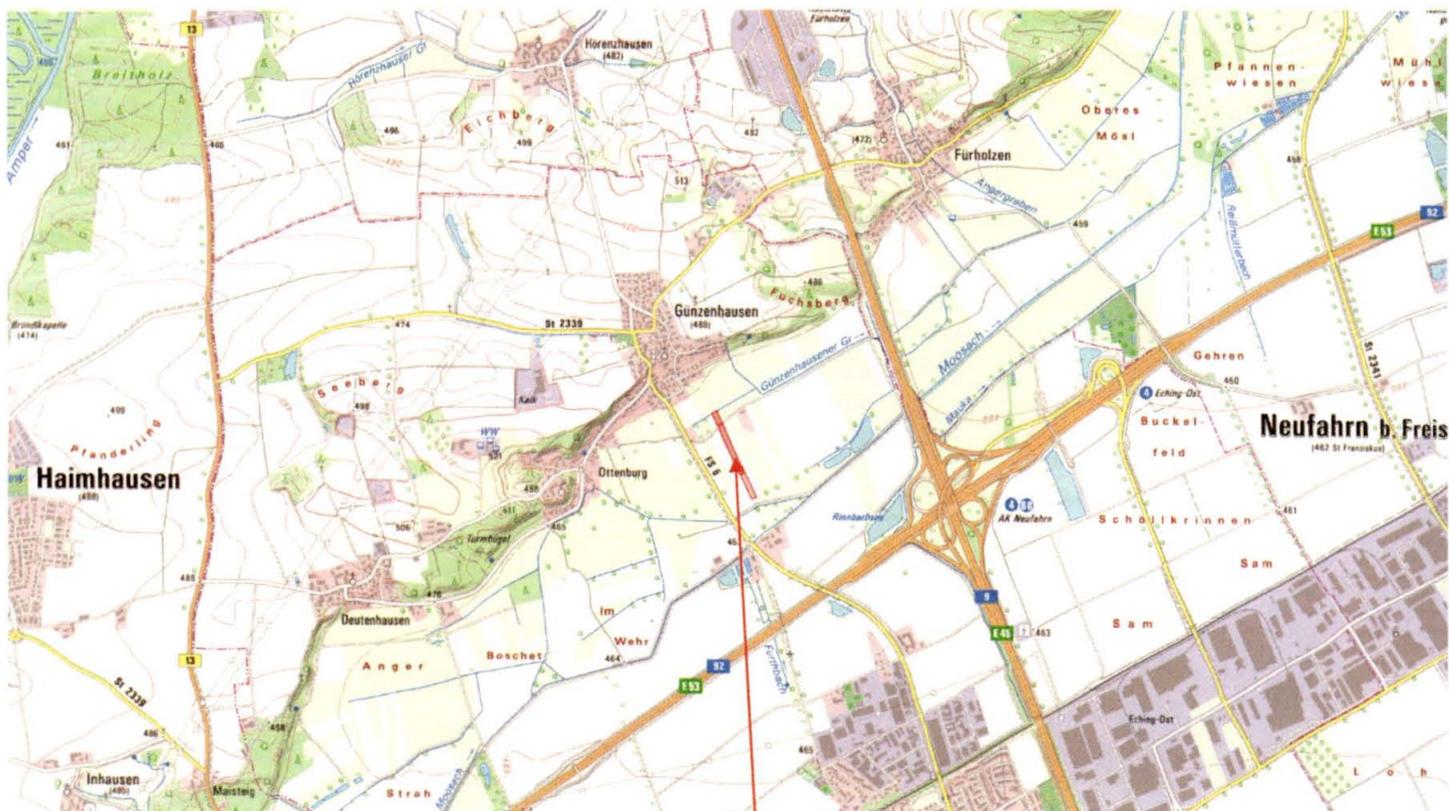
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Übersicht Großraumlage



Großlage München Nord – München Flughafen an der interregionalen Achse München – Landshut – Passau (Oberösterreich); (Objektmarkierung: roter Hinweispeil / Rotpunkt). Naturlage im Dachauer – Freisinger Moos / Schotterebene u. Fußseite südl. Hügellandkante Amper-Isar-Insel

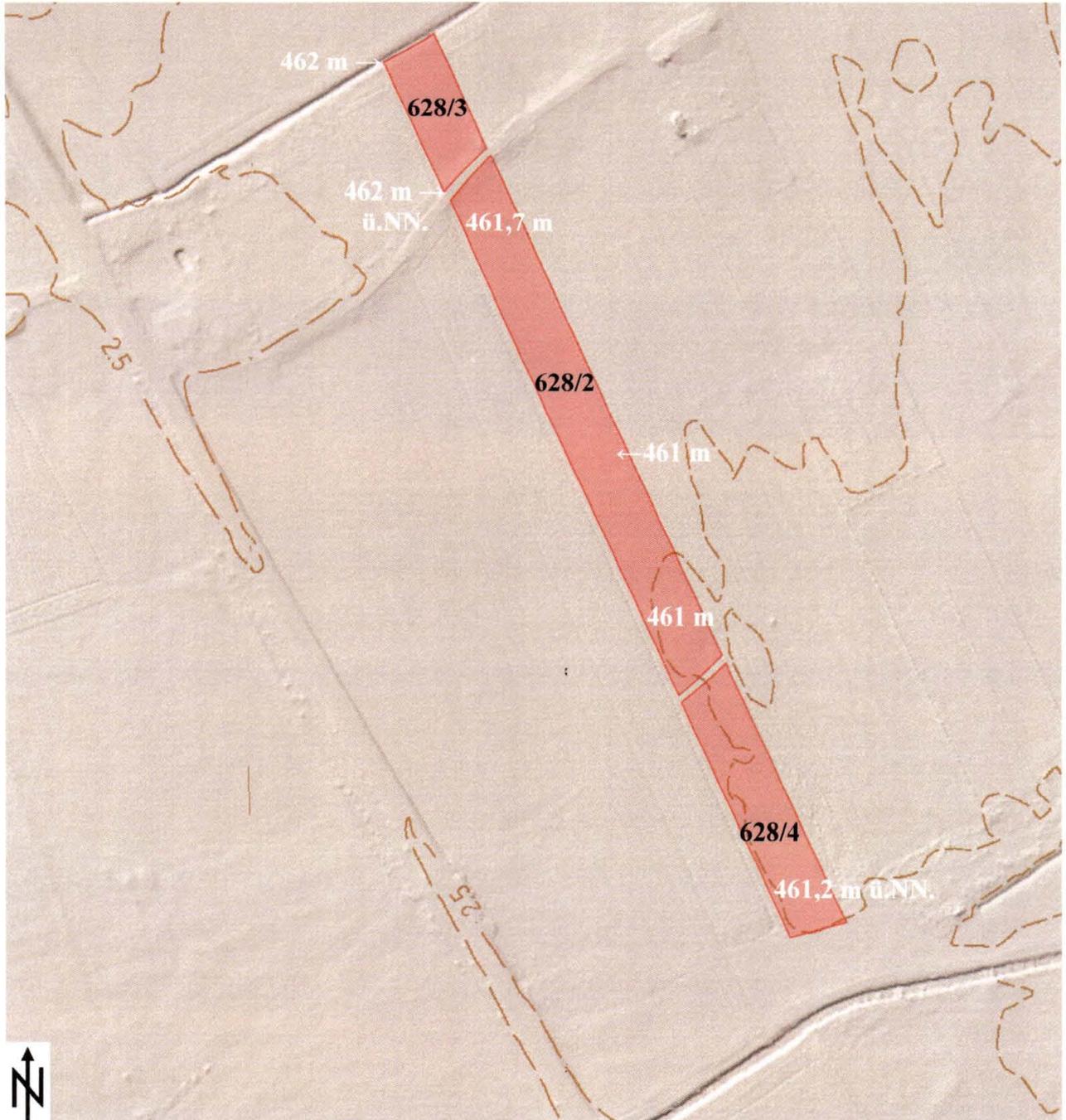




Arrondierte „Große Gemeindeteile“ der Mooswiesen unterhalb und unweit vom Bebauungsrand Günzenhausen (185 Meter Luftlinie) mit südseitiger innerlandwirtschaftlicher, kommunaler Erschließung per Feldfahrt: Flurstück Nr. 587 / Eigentümer Gemeinde Eching-Günzenhausen; bzw. unabgemarkter, aufgelassener Wiesenweg Flst. Nr. 668 zw. Flst. Nrn. 628/2 & 628/4 als theoretischer im Teilungsfalle des Grundstücks / 2 Flst. Physisch existiert der Weg nicht mehr;



3.2.3 Topografische Lage



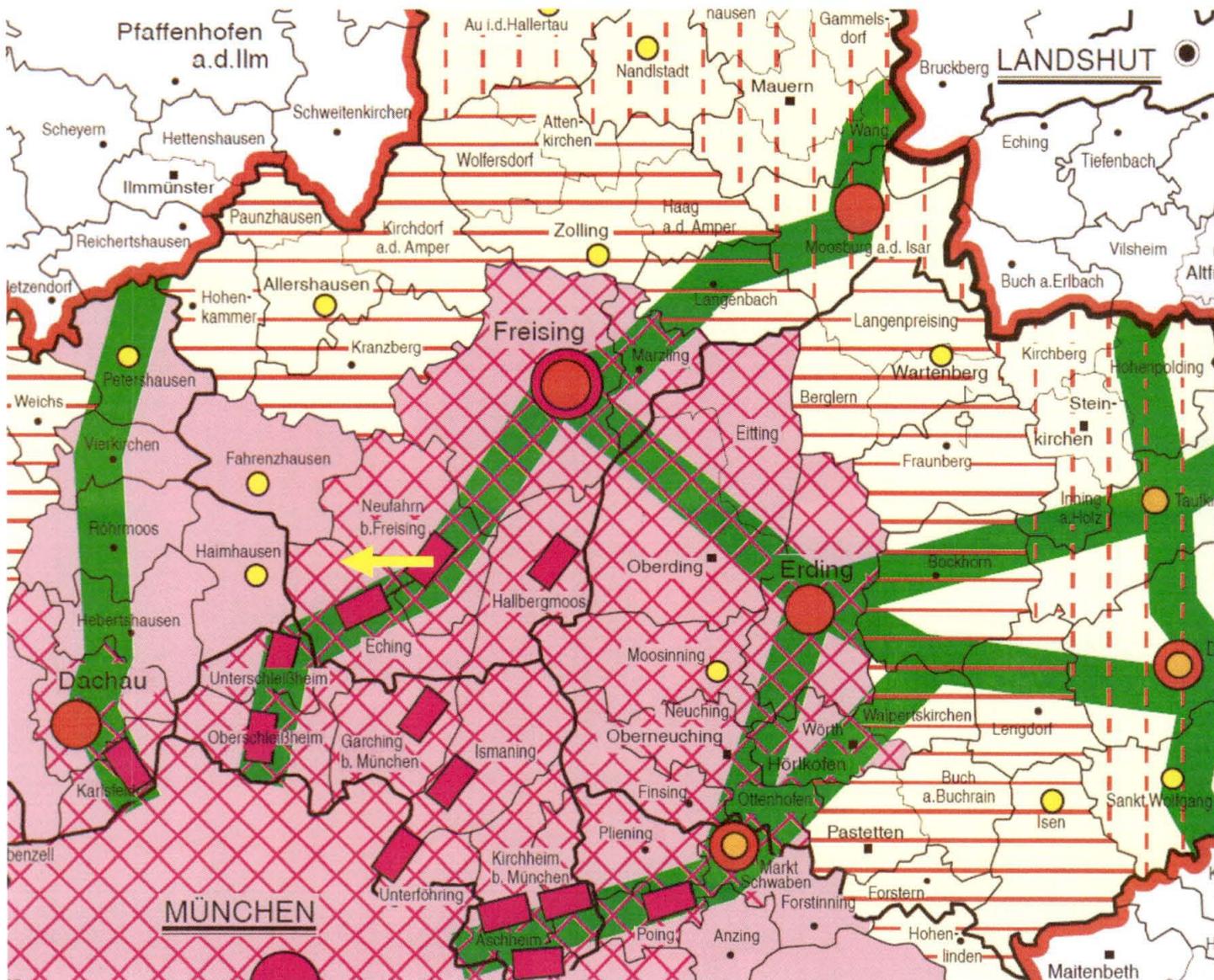
Gelände-Relief / Schummerung + Höhenlinien des Feldstücks Bartlwiesen / Große Gemeindefelder (2 + 1 + 0,5 = 3,5 Tagwerk); ebene Wiesen mit geringfügiger Auffälligkeit einer Bodenverdichtung in der Mitte des größten Flurstücks (Flst. Nr. 628/2) sowie der ebenfalls nur geringfügigst ersichtlichen Erhöhung eines aufgelassenen Wiesenwegs zwischen den unteren Flurstücken 628/2 ./. 628/4; 0,5 Höhenmeterdifferenz über eine Feldlänge von ca. 380 lfm gleicht rd. 0,1 Prozent Nord-Süd-Gefälle (im Hauptbereich zwischen Feldfahrt und Moosach). Der vormalige Wiesenweg Flst. Nr. 668 zwischen Flst. Nrn. 628/2 und 628/4 ist als aufgelassener heute selbst Bestandteil der Wiese. Die Bodenverdichtung des nicht mehr existierenden Wiesenweges ist im Relief noch erkennbar. Im Grasbestand ist sie gering ersichtlich.



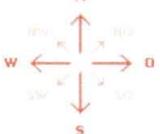
3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalpläne

3.3.1.1 Regionale Raumstruktur

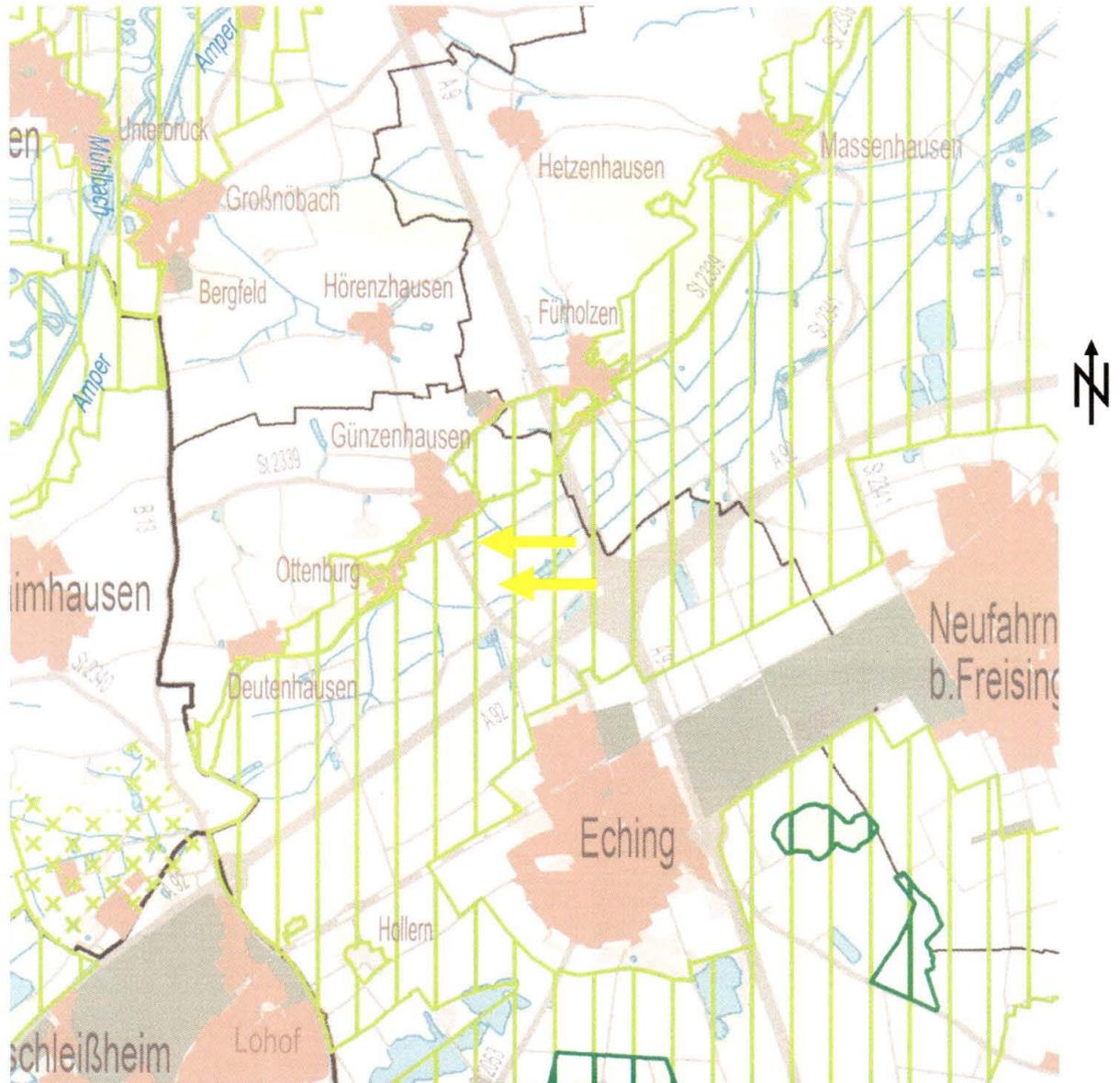


Grundstückslage im „Stadt- und Umlandbereich Verdichtungsraum München“ (lila kariert), im Kommunalbereich eines ausdrücklichen „Siedlungsschwerpunkt“ (violette Rechtecke) der Landesleitplanung und gleichzeitigen zentralen Doppel-Ortes (Eching-Neufahrn mit dem Planungsziel mittelzentrische Dreipunkt-Achse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





3.3.1.2 Raumstruktur Grünzug-Lage

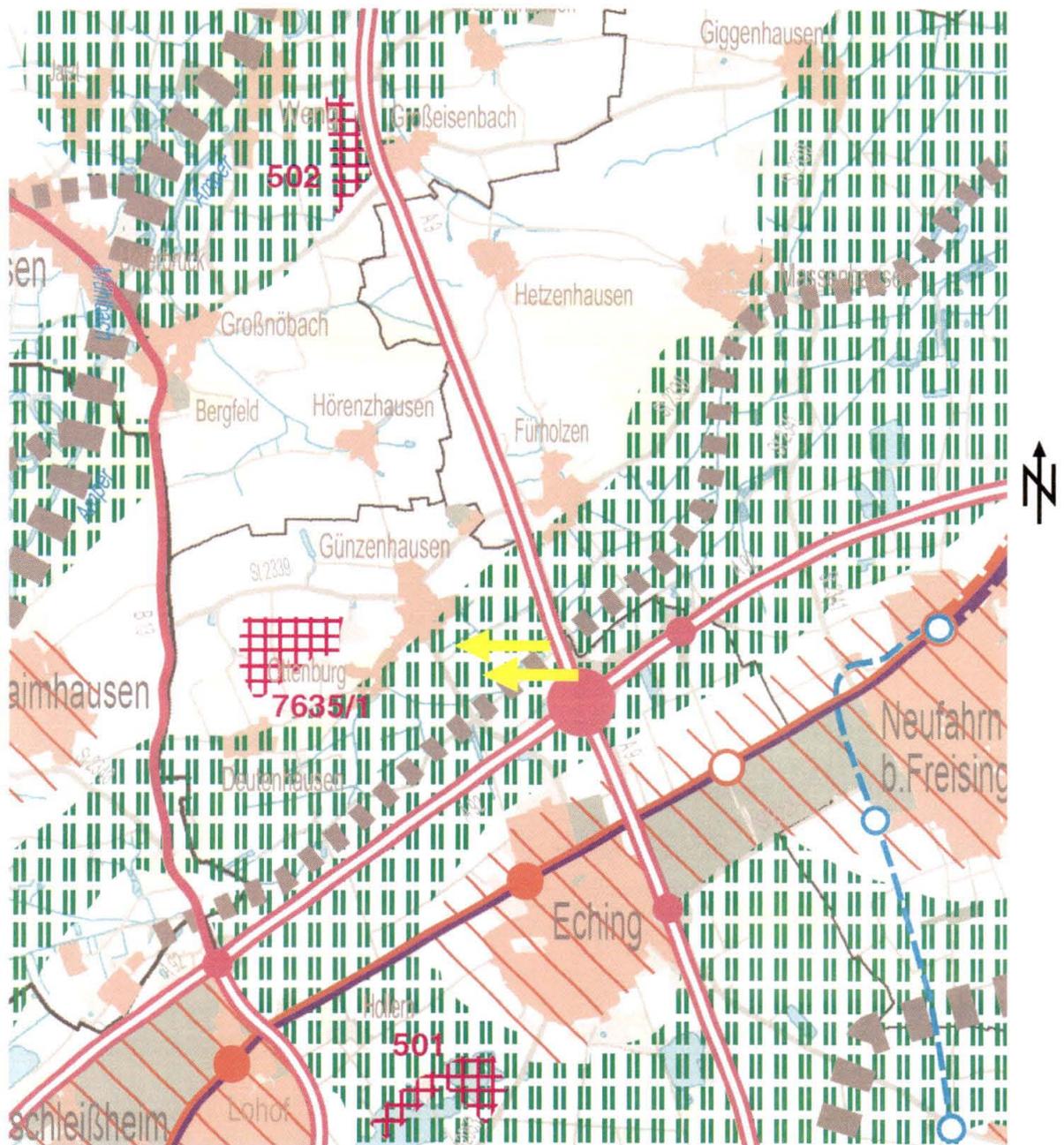


Objektlage im Gitter der landesleitplanerischen Maßnahme: „Landschaftliches Vorranggebiet“ (ist von Bebauung frei zu halten); ansonsten „leerer Raum“ (weiß).





3.3.1.3 Siedlung und Versorgung (abseits, leerer Planungsraum)

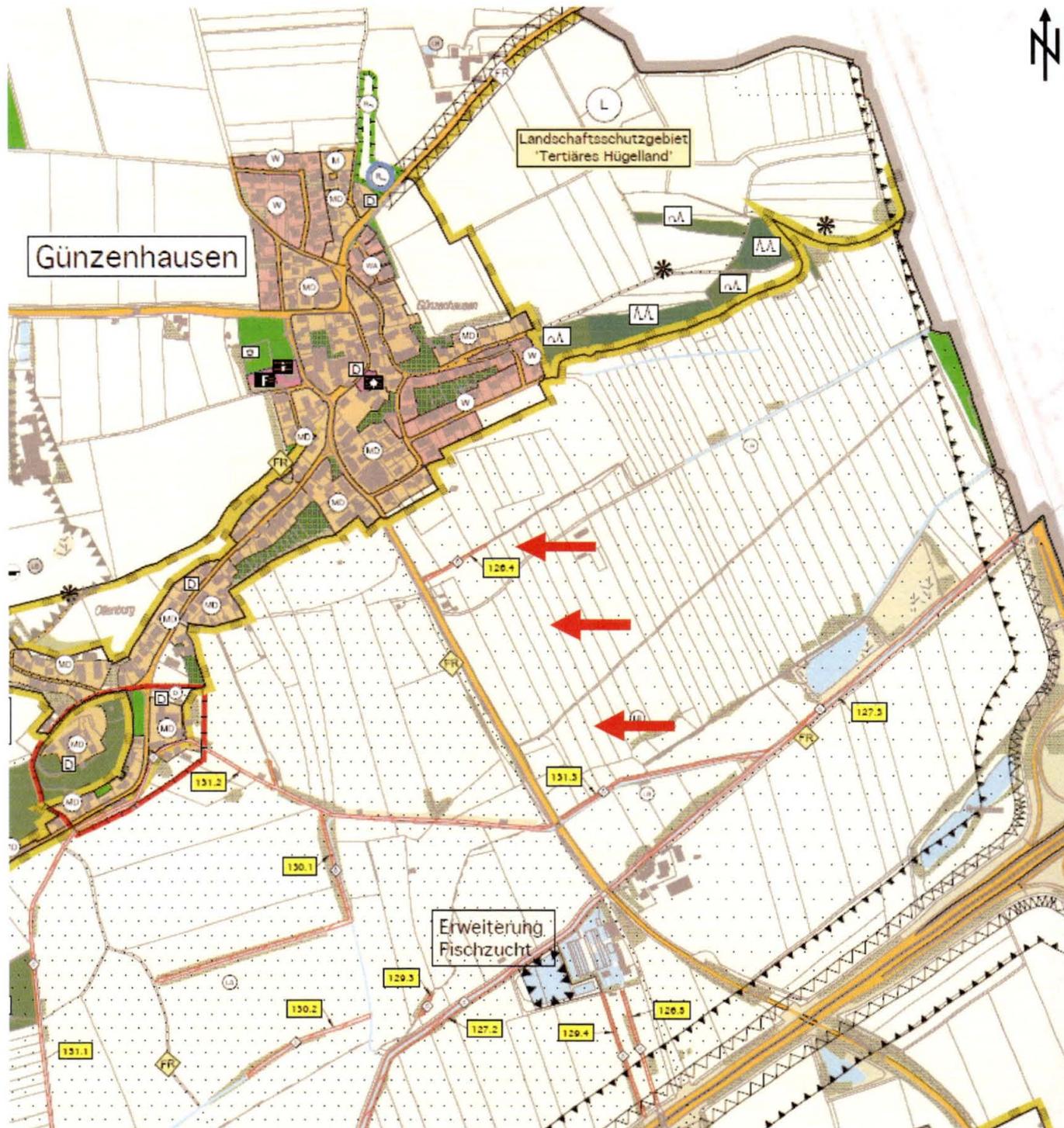


Flurstückslage im regionalen Trenn-Grünbereich (von Bebauung frei zu halten).

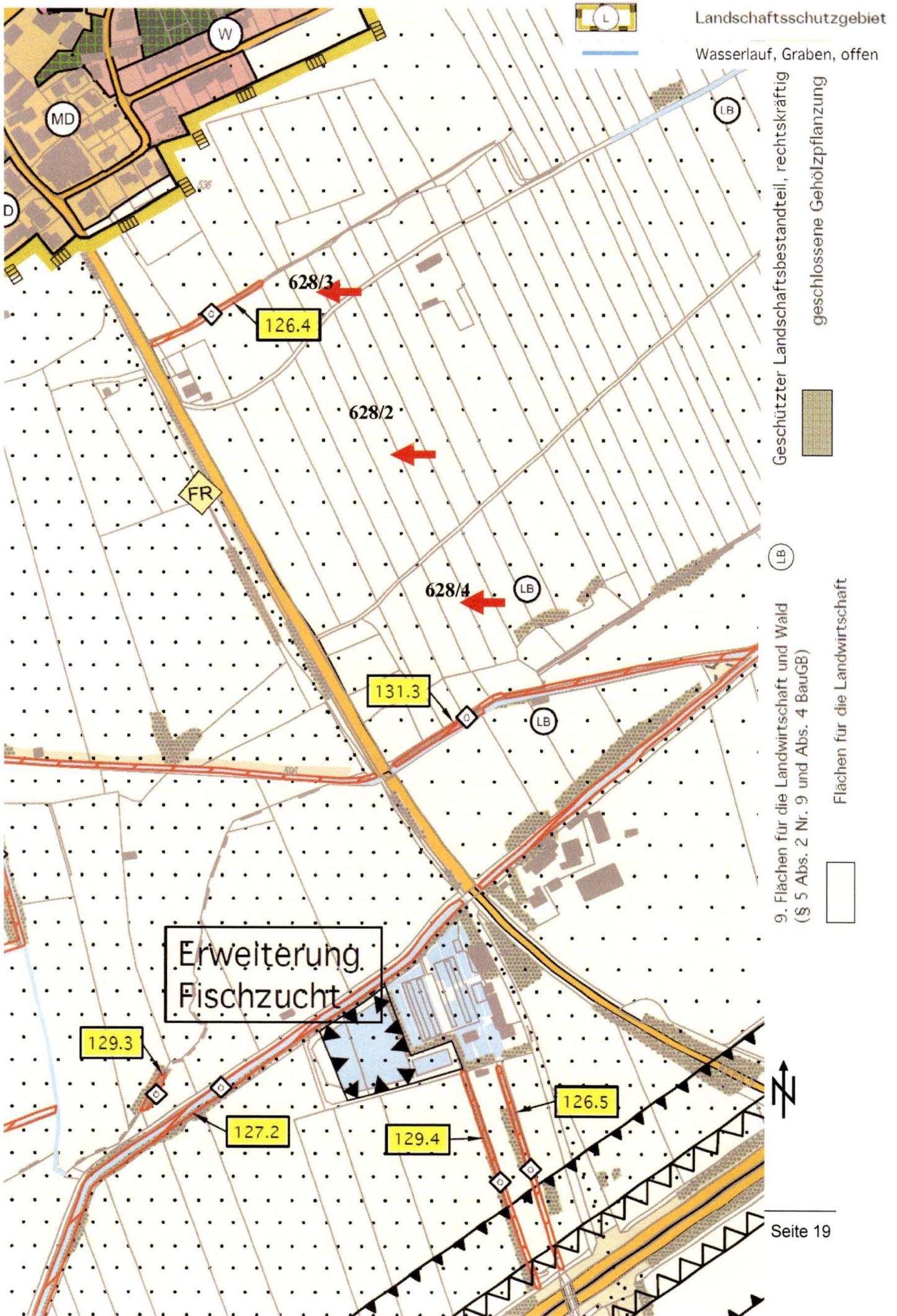
Auf dem Bewertungsbereich lasten insgesamt der regionale Trenngrünbereich sowie der „Landschaftliche Vorbehalt“; Landschaftsschutzgebiet Freisinger Moos.



3.3.2 Kommunale Leitplanung



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan von Günzenhausen / Eching bei Freising
Objektmarkierung: rote Hinweis-Pfeile: Alle drei Flurstücke sind Bestand des Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos & Eching Gfild“; keinerlei sonstige Planungslasten – siehe Detail-Ansicht auf der Folgeseite →



Landschaftsschutzgebiet

Wasserlauf, Graben, offen

Geschützter Landschaftsbestandteil, rechtskräftig
geschlossene Gehölzpflanzung

LB

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

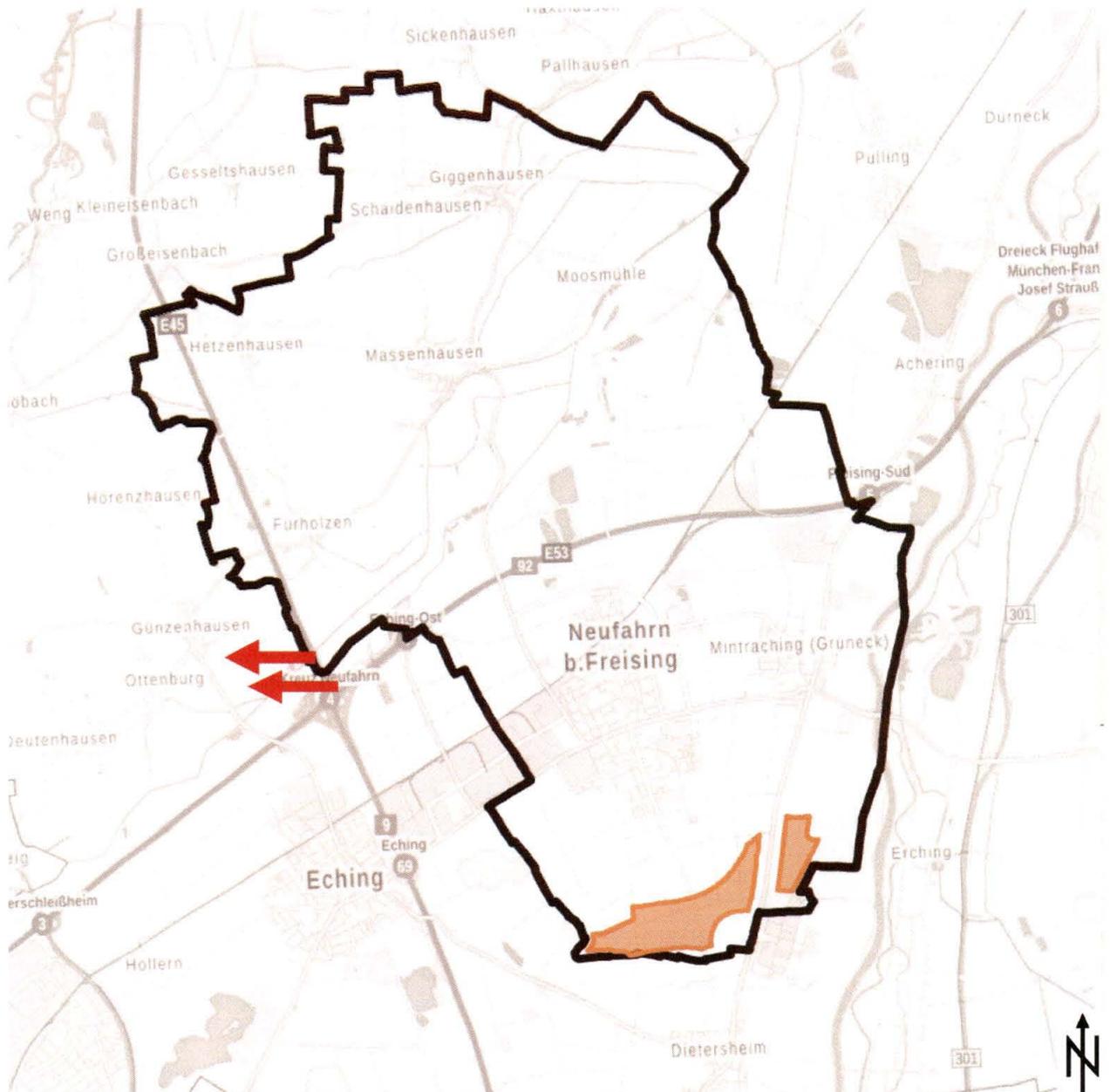
Flächen für die Landwirtschaft

Erweiterung
Fischzucht





3.3.2.1 Windräderplan der Nachbargemeinde Neufahrn

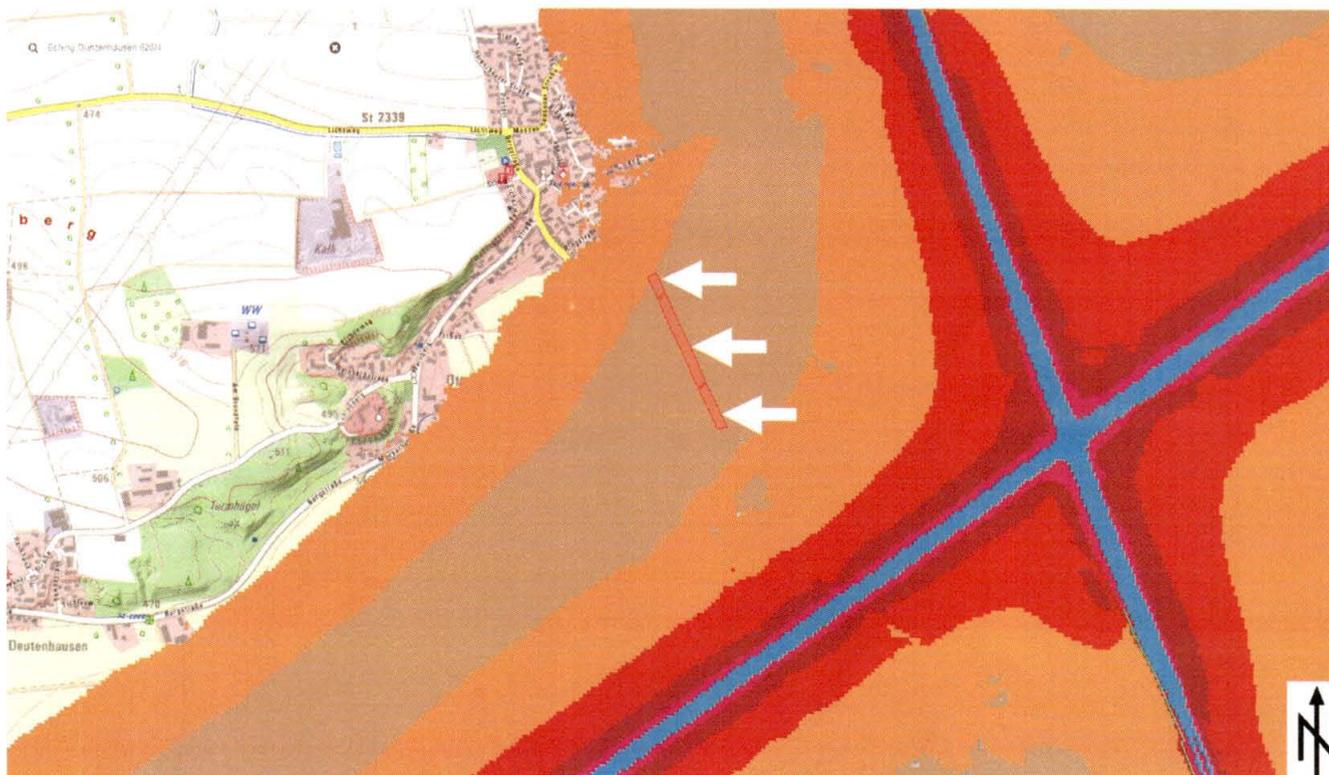


Objekte-Markierung: rote Hinweis-Pfeile auf die Ostseiten des Hauptbereichs der Taxierung. Neufahrn plant auf seiner südlichen Gemeindeseite (in Richtung Dietersheim) Windräder (= orangene Standort-Markierungen). Die Objekt-Entfernung ist dazu mit ca. 5 km Luftlinie anzunehmen.



3.3.2.2 Lärmlage / Emissionen Flug- und Kfz-Verkehr

Gemäß Lärmkartierung ist im Bewertungsbereich tagsüber ein Dauerschallpegel von 59,x Dezibel und nachts ein mittlerer von 51,x dB anzunehmen;



Objektlage (Weißpfeile) im direkten Autobahnlärmbereich 50 – 60 dB (A) (graubraun) ca. 870 Meter westlich der A 9 sowie ca. 550 bis 1.000 Meter nördlich der A 92;

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

Abgas-Feinstaub des Flugverkehrs ist gemäß öffentlicher Angaben als vernachlässigbare Größe anzunehmen. Verkehrs-/Ballungsraum-Lärmkartierung:

Flurstückslage im Lärmbereich > 55 dB (A) < 60 dB (A)

Lärmstärkenvergleich (orange) \approx „normale Unterhaltung“; Feinstaub des Straßenverkehrs ist gemäß öffentlicher Untersuchungen nicht gegeben.



3.4 Örtliche und räumliche Situation

3.4.1 Makrolage

Metropolregion München, Bezirk Oberbayern, Planungsregion München (PR 14), Nord-Allianz Metropolregion München Nord¹, Landkreis Freising, Gemeinde Eching (bei Freising), Altgemeinde und Gemarkung Günzenhausen; Eching ist als Teil eines Dreigespanns 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.

3.4.1.1 Naturräumliche Lage

Alpenvorland, Haupteinheit Münchener Ebene / Isar Schotterplatte, Unternaturraum Dachauer – Freisinger Moos; Auenbereich am Rande der Moosach-/Isar – Drainage sowie der an der Graben Nordflanke beginnenden tertiären Hügellandkante und damit an der südlichen Außenseite der Hügellandzunge einer Insellage (zw. den Tälern der Hauptgewässer Amper und Isar) mitsamt Zubringern aus der Münchner Schotterebene mit den Moorböden des Dachauer Moos in Richtung Nordosten überfließend in das Freisinger Moos. Grünland/Feuchtwiesen einer überwiegend abgetorften Moorboden-Aue unmittelbar an der Südseite von Günzenhausen mit seiner Drainage, dem Günzenhausener Graben als Grenze der höfenahen Streuwiesen (und vormaligen Krautgärten) „Große Gemeindeteile“ unterhalb von Günzenhausen (488 m ü.NN.) auf 461 m Seehöhe im Niedermoorbereich Landschaftsschutzgebiet Freisinger Moos.

3.4.1.2 Entfernungen

*Entfernungen Bewertungsobjekt Flur Große Gemeindeteile –
Hauptstraße/Bergstr. (11) – 0,16 km, Dorf-/Kreuzungsmitte – 0,6 km,
Hörenzhausen – 2,0 km, Fürholzen – 2,3 km,
A9, Anschluss-Stelle Eching (=Ortsrand Eching Ost) – 3,2 km,
Freising – 15 km, Dachau – 19 km;*

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



3.4.2 Mikrolage

Landwirtschaftliche Grünlandflur reiner Feucht-/Mooswiesen „Große Gemeindeteile“² unweit östlich des Wohn-Anwesens Bergstraße 11, auf den ehemaligen bäuerlichen Kraut-Kleingärten – namentliche „Gemeindekrauten“ – am Fuße von Günzenhausen, zwischen dem Günzenhausener Graben an der Feld-Nordseite/Dorfseite, dem mittelbaren zweitrangigen Gewässer Moosach im Süden und unweit der südwestlich, an der Westseite der Hauptstraße / Kreisstraße FS5 nachliegenden Fischzuchtanlagen „Am Forellenbach“. Auszug aus der Urkarte (mit rot markiertem Bewertungsbereich):



Altflur-Kartierung „Große Gemeindeteile“ der „Gemeine nach Günzenhausen“ mit Markierung der ebenen, kleinen und großen „Bartwiese“; ca. 150 - 160 Meter Luftlinie östlich der Hauptfahrt / Bergstraße nach Günzenhausen.

² Vormalig gemeinschaftliche, ungeteilte Streuwiesen des Günzenhausener Niedermoortorfs der Moosach-Aue;



3.4.2.1 Innerlandwirtschaftliche Werber-Lage

Der Bewertungsbereich erscheint lastenfrei, d.h., frei von Planungs-, Bau-, Alt- und sonstigen Lasten. Er liegt lediglich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, im Randbereich des regionalen Trenngrüns zwischen den Siedlungsschwerpunkten der Ebene und den Dörfern des Hügellandes sowie im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos“.

Die theoretische „Ortsrandentfernung“ ist mit 0,6 Fahrkilometern (bzw. 0,9 km) bis zum vitalen Verkehrspunkt von Günzenhausen als bewertungsrelevanter anzunehmen. Die nächstliegende (straßenseitig voranlieg.) Bebauung ist das Einzel-Anwesen Bergstr. 11.

Anzahl der nahen landwirtschaftlichen Betriebe, (2022):

Neufahrn mit Fürholzen - Massenhausen: 72 Erwerbsbetriebe

Eching mit Günzenhausen: 45 Erwerbsbetriebe

Fahrenzhausen mit Hörenzhausen: 52 Erwerbsbetriebe

Summe der nahen, umliegenden Betriebe: 169 Erwerbsbetriebe

Zum Bewertungszeitpunkt steht der Nahbereich Günzenhausen im Umring von ca. 169 innerlandwirtschaftlichen Werbern / Erwerbsbetrieben.

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

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

3.4.2.2 Flächen-Nutzungsänderungen im Bewertungsumfeld

In den letzten 15 Jahren ist im Bezugs-/Einzugsbereich der unmittelbaren Kommunen die landwirtschaftliche Nutzfläche um 956 Hektar bzw. rd. 10 % reduziert, d.h., in seiner Nutzung geändert worden. Die mittlere Nutzungsänderung gleicht demzufolge rd. 64 Hektar (innerlandwirtschaftlicher Flächenverlust p.a.) bzw. rd. 0,7 % (7 ‰) jährlich. Die innerlandwirtschaftlichen Flächenverluste bzw. außerlandwirtschaftlichen Flächen-

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



gewinne betragen auf den bezugsrelevanten Kreisebenen (FS + DAH) rd. 453 Hektar jährlich. Folgliche Umlegungen/Umnutzungen begründen steigende Wiederkaufkosten („innerlandwirtschaftliche Re-Investitionskosten“).

Δ Landwirtschaftsfläche

Gebiet	ha / 2007	ha / 2022	Δ / ha	Δ / %
Eching	2843	2401	442	-15,55%
Fahrenzhsn	2866	2722	144	-5,02%
Neufahrn	3474	3104	370	-10,65%
Σ	9183	8227	956	-10,41%
Lkr. Freising	49718	45832	3886	-7,82%
Lkr. Dachau	40746	37832	2914	-7,15%
Σ	90464	83664	6800	-7,52%

Das Bewertungsobjekt ist trotz seiner Lage in der nicht benachteiligten Agrarzone mit seinen insgesamt 1,1954 Hektar Moorboden eines Landschaftsschutzgebiets mit überdurchschnittlichen Ausgleichszahlungen der Agrarförderung bei einer extensiven Bewirtschaftung entgeltbar. Zum Besichtigungszeitpunkt erscheint eine extensive Nutzung gegeben. Das Objekt weist weder Ausgleichs-Lasten noch Eingriffsvorhaben aus. Es ist auch nicht Bestandteil sogenannter Ökokonten.

3.4.2.3 Ökoflächen und Ökokonto-Flächen

Im Mittel widerfährt pro zwei Quadratmeter Landwirtschafts-Flächenwandlung (in außerlandwirtschaftliche Nutzung) einem weiteren Quadratmeter Landwirtschaftsfläche (LF)⁴ die Still-Legung per sog. „Greening“ auf „Ökoflächen“.⁵

Attraktive Flächen für Ökokonto-Maßnahmen sind solche, die keinen hohen ökologischen Wert aufweisen, wie z.B. konventionelle Mais-Anbauflächen der vorliegenden Art, und somit umweltrechtlich in eine ökologische Fläche aufgewertet werden können.

⁴ Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) umfasst alle landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen einschließlich der bereits stillgelegten Flächen. Hierzu zählen das Ackerland, die Dauerkulturen (z. B. Baumund Beerenobstanlagen), das Dauergrünland (z. B. Wiesen und Weiden), Haus- und Nutzgärten sowie Brachen.

⁵ Für vorläufige, vorrätige, vorfinanzierte Maßnahmen im Rahmen der Ökokonto-Regelung wird jede ökologische Vorleistung auf einem so genannten Ökokonto mit den entsprechenden Punkten (= Ökologische Werteinheiten) gutgeschrieben. Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft, (im Zusammenhang mit Baumaßnahmen), können dann die Punkte käuflich erwerben und somit ihren eigenen Eingriff „kompensieren“.



(Eine der höchst möglichen Renaturierungsleistungen – „ökologische Aufwertung“ – sind dem Rückbau versiegelter Altlastenflächen zurechenbar). Je höher das Aufwertungspotenzial ist, desto mehr Wertpunkte können auf der Fläche generiert werden. Ausgangszustand der Maßnahmenfläche, das Aufwertungspotenzial, die Maßnahmenart und die Flächengröße bestimmen das Kosten-Nutzen-Verhältnis. Maßnahmen, die keine permanente Unterhaltungspflege erfordern oder im Rahmen der weiteren Nutzung mitgepflegt werden können erscheinen wirtschaftlicher, d.h. profitabler für gewerbliche Ökokontobetreiber. Je großflächiger bzw. räumlich zusammenhängender Ökokonto-Maßnahmen sind, desto besser verteilen sich die Kosten.

Dem großflächigen Agieren steht jedoch das innerlandwirtschaftliche Vorkaufsrecht entgegen. In gerichtlichen Auktionen/Veräußerungsverfahren der vorliegenden Art entfällt dieses, womit Versteigerungen einige der wenigen verbliebenen Möglichkeiten sind für den landwirtschaftlichen Flächenerwerb durch Nicht-Landwirte.

Ökopunkte können gemäß § 17 der BayKompV entweder mit oder ohne Fläche verkauft werden. Werden die Ökopunkte mit der Maßnahmenfläche⁶ veräußert, gehen die Rechte und Pflichten auf den Erwerber über.

„Ökoflächen“ in Form von Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben (in die Natur) sowie Bevorratungen in den beschriebenen Ökokonten spiegeln sich in den allgemeinen Bodenpreisen wider, womit dieser Aspekt weder bewertungstechnisch noch bewertungswirtschaftlich behandelt werden muss.

Die Flächen der vorliegenden Wertermittlung unterliegen keiner Ökoflächen-Kartierung. Sie sind weder als bestehende Ausgleichs- u. Ersatzflächen noch als bevorratete Ökokontoflächen kartiert. Eine diesbezügliche Belastung des Grundbuchs der Flurstücke erscheint nicht gegeben, nicht registriert, womit die generelle Ökoflächen-Lastenfreiheit der Flurstücke angenommen wird. Die lokale Flächennutzungsleitplanung verweist lediglich auf den mittelbaren westlichen Graben - Bereich als einen der Ge-

Ökokonto-Maßnahmen dürfen nicht gleichzeitig über öffentliche Mittel gefördert werden. So ist es beispielsweise nicht möglich, sich die Entwicklung von (artenreichem) Grünland, Streuobstwiesen, Wald oder anderen Biotopen über KULAP, VNP oder WALDFÖPR fördern zu lassen, die gleichzeitig auch als Ökokonto-Maßnahme angerechnet werden soll. Direktzahlungen (Flächenprämien) für landwirtschaftlich genutzte Flächen können weiterhin beantragt werden, sofern die Maßnahmenfläche auch als solche landwirtschaftlich genutzt wird.



hölzpflanzung. Die Wiesenseite des Grabens ist frei von Gehölz und dementsprechend frei zugänglich und bewirtschaftbar, so dass ein negativer Einfluss der Leitplanung ohne weitere Feststellungen untaxiert bleiben kann.

3.4.2.4 Verpachtung

Die Fläche ist bis zum Ende der laufenden Agrar-Förderperiode (Fünfjahresplan 2023 – 2027) innerlandwirtschaftlich fremd genutzt. Eine Bewertung eines evtl. Werteinflusses der Fremdnutzung erfolgt im Gutachten nicht, weil weder eine schriftliche noch eine mündliche Nutzungsvereinbarung zur Kenntnisnahme gebracht worden ist.

3.4.2.5 Bevölkerung – Arbeit - Kaufkraft

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 Jahre; Δ 35 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.

Die Arbeitslosenquote des diesbezüglichen Agentur-Bezirks Freising⁷ ist regelmäßig die geringste Deutschlands und erscheint aktuell mit technischen 2,9 % unbedeutend aber steigend. Gesamtzahl: 5.780 Arbeitssuchende bzw. 3.295 Arbeitslose; Die mittlere (statistische) Kaufkraft der Einwohner Echings spiegelt die geografische und allgemein pro-

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



jizierte wirtschaftliche Lage „der kaufkraftstärksten Metropolregion Europas (vor London)“ wider. Der örtliche Kaufkraft-Faktor⁸ 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.

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 VII (per Ortsklassen-Segmente).

3.4.2.6 Klima

Mäßig feuchter Übergangsbereich vom kühlfeuchteren Alpen-vorland:

Mittlere Niederschlagssumme im Jahr: 700-750 mm

Vegetationsperiode (Mai-Juli): 240-300 mm

Mittlere Lufttemperatur im Jahr: 7-8 °C

Mittlere relative Feuchtigkeit im Mai: 55-60 %

Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0 °C): 20-30

Mittlere Zahl der Frosttage im Jahr: 120-140

Mittlere Zahl der Sonnentage (>25 °C): 20-30

Mittlere Zahl der Tage mit Nebel: 50-100

Mittlere Zahl der Tage mit einer Schneedecke von +1 cm: 40-60

Gemäß Agrar-Standort-Kartierung liegt dieses Gebiet im mäßig-feuchten Bereich.⁹

Aufzeichnungen seit 1994/5 der neuen Agrar-Wetterstation Freising (470 m ü NN.):

Niederschlag-Jahresspanne 1994-2022: 556 – 996,8 mm (152 – 192 Regentage pa.)

Niederschlag-Jahresmittelspanne 2018-2023: 725 – 914 mm

Temperatur-Jahresmittelspanne¹⁰ 2018-2023: 8,6 – 10,2 °C

⁸ Gesamtbeträge der Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen 2022 (nach Steuern):
Eching 41.800 €, Landkreis FS 40.367 €; Bayern 37.813 €.

⁹ Trockenheitsindex, LA Geologie, Erläuterungen zum Blatt 7636, Seite 11

¹⁰ Elektronische Thermometer können im Vergleich Glasthermometern im Schnitt eine um 0,9 Grad Celsius höhere Temperatur anzeigen (relativ zu den Alt-Reihen).



3.5 Grundstücksbeschreibung



Feuchtwiesen der Grund-, Boden- und Nutzungsprägungen eines „wassersensiblen Bereichs“



3.5.1 Grund & Boden

Untergrund- und Bodenaufbau-Beschreibung:

3.5.1.1 Grundwasser

Grundwassernaher Standort Niedermoortorf – Erdniedermoor.

Die nächstliegenden, umliegenden Grundwasser-Meßstellen zeigen Grundwasserstände zwischen 440 und 470 m Seehöhe.

Das Bewertungsobjekt liegt an seiner tiefsten Stelle (Günzenhausener Graben - Feldfahrt / Bergstraße 11) auf 461 m.

Die Grundwassernähe des Hauptbereichs (4/5) des Flurstücks kann mit dem Pegelstand der Dorf- und Feld-Drainage *Günzenhausener Graben* angenommen werden; zum Besichtigungszeitpunkt ist der Pegelstand mit ca. 460 m Seehöhe angenommen.

Der klimatologische Niederschlagswert der neuen agrarmeteorologischen Meßreihe (1994 – 2023 / Meßstelle Freising West) ist mit Ø 814,6 mm Regen angegeben.

3.5.1.2 Moorbodenkulisse „GLÖZ2“

Große Bartlwiese (Grundstück der Flst. Nrn. 628/2 & 628/4) und Kleine Bartlwiese (Grundstück Flst. Nr. 628/3) liegen im Bereich einer sogenannten „Moorbodenkulisse“ der Agrarförderung (GLÖZ2): Im Förderungsfall gelten im Bereich Moorbodenkulisse besondere Vorgaben bzw. Nutzungseinschränkungen.¹¹

¹¹ Innerhalb der Moorbodenkulisse (GLÖZ2) gelten folgende Vorgaben: • Dauergrünland in Feuchtgebieten und Mooren darf nicht umgewandelt oder gepflügt werden. • Dauerkulturen in diesen Gebieten dürfen nicht in Ackerland umgewandelt werden. • Auf landwirtschaftlichen Flächen in den Feuchtgebieten und Mooren darf kein Eingriff in das Bodenprofil mit schweren Baumaschinen vorgenommen werden. Verboten sind zudem Bodenwendungen tiefer als 30 cm (über die normale Pflugtiefe hinaus) sowie Auf- und Übersandungen. • Der Anbau von Paludikulturen durch eine standortangepasste nasse Nutzung ist in der GLÖZ2-Kulisse möglich. Dies gilt aber aus Gründen des Biodiversitätsschutzes nicht auf Dauergrünlandflächen in Gebieten mit besonders schützenswertem Dauergrünland (FFH-/Vogelschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope).



3.5.1.3 Grund (-kartierungen)

Übergangsmoor, anmoorige bzw. Niedermoorgründe der auslaufenden Schotterebene.

Im Grunde des Bewertungsbereichs handelt es sich um Abtrag, Austausch und Niedermoor-Zersetzungen „holozäner Torfgründe“:



Großeinheit der wasserträchtigen Auenlage H(n) – Torf-Anmoor

Das gesamte Feldstück liegt bereits auf der Moorseite der Fuß-Drainage der Günzenhausener Hügelkante (eines Molassekonglomerates des tertiären Hügellandes). Es liegt insgesamt im „H“-Bereich (horizontale Blaustriche der geologischen Kartierung – Torf / Holozän) als Anlauf des Freisinger Moos im Auslauf der nördlichen Münchener Schotterebene.

Die digitalisierte geologische Kartierung zeigt eine homogene Grundstruktur des als „wassersensibel“ kartierten Bewertungsbereichs:



Auszug aus der digitalisierten Geologischen Karte von Haimhausen (1:25.000), Blatt 7635
Objektlage = Rotpfeile-Markierung der betreffenden drei Flurstücke (bzw. 2 Feldstücke);

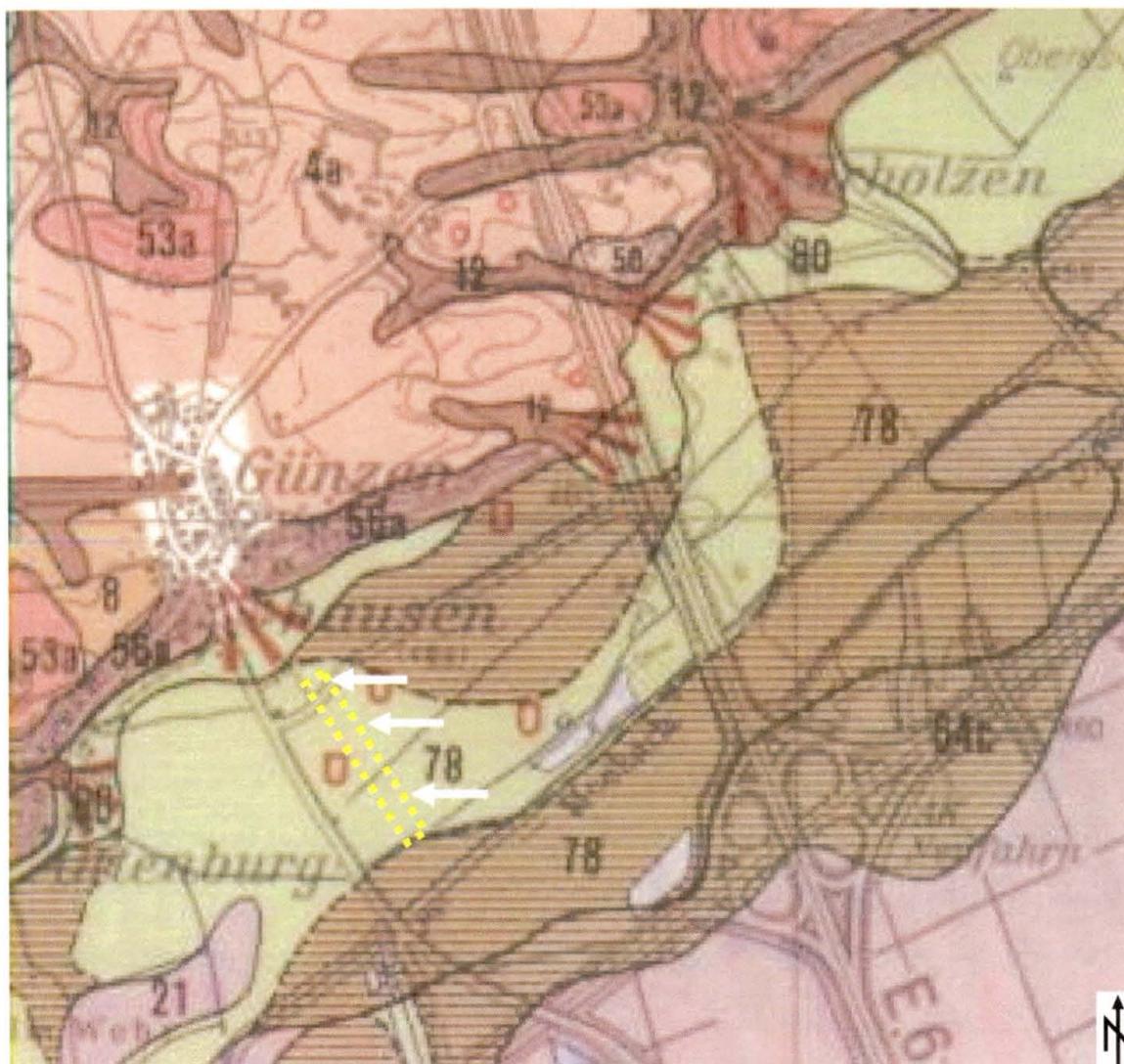
3.5.1.4 Gesteinsbeschreibungen

Markierung des kartierten Untergrunds als organische und biogene Lockergesteine, Anmoor, Torf und Abschwemmasse sandigen Schluffs: Niedermoortorf, holozän; auch zersetzt. Geo-Kürzel: *Hn*

Die *Ingenieurgeologische Kartierung* verweist auf setzungsempfindlichen, oft betonangreifendes Wasser, oft hohen Grundwasserstand, besondere erforderliche Gründungsmaßnahmen und meist eingeschränkte Befahrbarkeit;

3.5.1.5 Boden (-kartierung)

Neben einer homogen kartierten Gründung baut sich der Boden des Feldstücks als unterschiedlich zersetzter bzw. anteilig abgebauter Niedermoortorf über kiesig-sandigen Schluff, schluffigen Lehm und sandigen Kies auf:



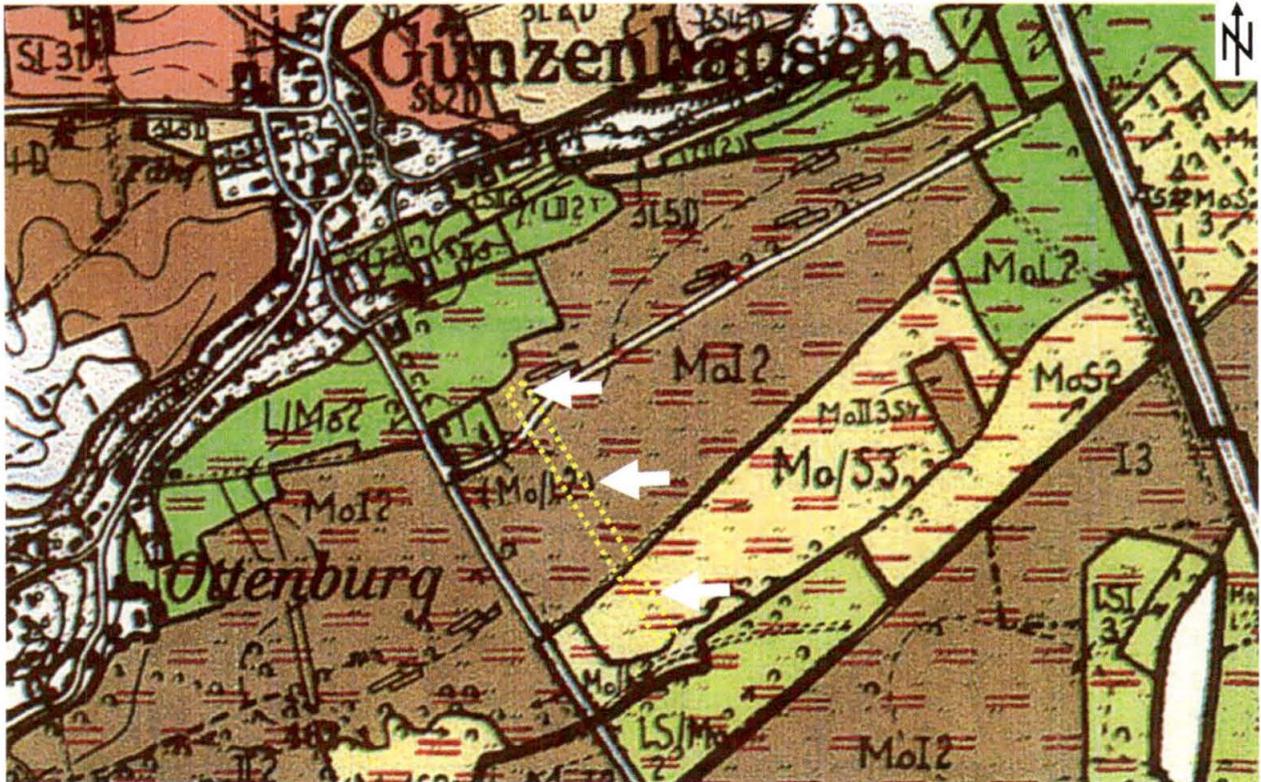
Standortkundliche Kartierung eines feuchten, frischen Auen-Standorts eines vorherrschenden Niedermoor & Erdniedermoor sowie Übergangsmoor aus Torf – im unteren Bereich abgebaut – über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum;

Die zum Begehungszeitpunkt offensichtlich schlechte Entwässerung, Staunässe, selbst im Bereich des oberen, unmittelbar an der Drainage des Günzenhausener Grabenbachs anliegenden und durch den Straßendamm vom Hauptbecken abgeschotteten Klein-Flurstücks Nr. 628/3, verweist auf eine vom Entwässerungszustand abhängige Nutzung als Streuwiese mit Schwund- und Verwehungsgefahr bei Austrocknungen; „Sumpfwiese“ der amtlichen Bodenschätzung.

Die amtliche Bodenschätzung (von 1968) spiegelt die geologische Erfassung mit der Kartierung eines unterdurchschnittlichen Moorbodens mit Sand „MoS“. Natürliche Ertragsfähigkeit der Ertragsklasse 2 (von 6); (≈ 65 – 85 dt Trockenmasse pro Hektar).



3.5.1.6 Bodengüte / Bodenschätzungsgesetz BodSchätzG



Auszug Bodenschätzung 1968; sL5D (628/3), MoL2 (628/2) und Mo/S3 (628/4);

Die ursprüngliche Bodenschätzung zeigt im mittigen Hauptbereich (Flst. Nr. 628/2) Moor-/Lehmboden der Wasserstufe 2 (ohne Gefahr der Austrocknung, potenzieller Süßgräserbestand).

Darüber, zwischen Feldfahrt und Graben (Flst. 628/3), sandiger Lehmboden / Schwemmland (sL5D) der höchsten Wasserstufe 5 („Sumpfwiese“) als absolute, schwer nutzbare Streu (oder trockenste Schafhutung [bei Trockenheit]);

Das südliche Flurstück (Nr. 628/4) liegt im Bereich Moor-/Sandboden einer erst-kartierten Wasserstufe 3 (mittel, mäßige Nässeanzeiger).

Das gesamte Feldstück ist zum Bewertungszeitpunkt als förderfähiges extensives Grünland der „Moorbodenkulisse“ mit einer einzigen Sommermahd pro Vegetationsperiode ausgewiesen. Die digitalisierte Bodenschätzung reduziert das wechselreiche Feldstück insgesamt auf eine einzige Güteklasse MoS-b2:



Ertragsmeßzahlen des gesamten Areals („Kleine Bartwiese“ + „Große Bartwiese“): 4.304 EMZ
Grünlandschätzungsrahmen Moor mit Sand (MoS) – ohne Zustandklassifizierung – der Klima-
stufe b (Ø 7 – 8 Grad Celsius p.a.) und der zweiten Wasserstufe (2); i.e. „gute Wasserverhält-
nisse mit ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung“.

Die fehlende Bodenstufe verweist auf „Misch- und Schichtböden sowie künstlich ver-
änderte Böden“.

Die Niederschlag-Meßreihe der neuen Wetterstation Freising West zeigt durchschnitt-
lich mehr Regen als die alte Meßreihe, so dass die Reduzierung der Wasserstufe von „3“
auf „2“ stärkeren Schwankungen zugeordnet werden kann.

Der digitalisierte Grünlandschätzungsrahmen zeigt für den gesamten Bereich eine
Grundzahl von 37 und eine Grünlandzahl von 36; Für das Feldstück mit 1,1954 ha Ka-
tasterfläche summieren sich insgesamt 4.304 Ertragsmeßzahlen (EMZ) ohne den Bonus
des aufgelösten Wiesenweges (Flst. Nr. 668) im Süden, zwischen Flurstück Nr. 628/2
und 628/4, mit einem Flächenbonus von ca. 100 m² bzw. plus 36 Ertragsmeßzahlen.

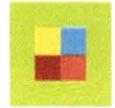


3.5.2 Eckdaten der Flurstücke

Die Flurstücke werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Die Beschreibung der vorliegenden unbestockten und unbebauten Gründe- und Böden wird nach dem bei der letzten Ortsbegehung (18.11.2023) vorgefundenen Zustand vorgenommen. Bewertungstechnische Maße werden den amtlichen Ablichtungen und insbesondere den digitalen Darstellungen der Vermessungsverwaltung entnommen und mit Erfassungen der Ortsbegehung komplettiert.

Angaben über nicht sichtbare Bestandteile beruhen auf Hinweisen während der Ortsbegehung bzw. Annahmen auf Grundlage der vorliegenden Daten (der Landesämter etc.). Die Flurstücksbeschreibungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wert-erheblich sind.



3.5.2.1 Flurstück Nr. 628/2



„Große Bartwiese“ an der Südseite der Feldfahrt mit ca. 28 lfm anliegend (= Breitseite)

- Flur: Große Gemeindeteile (der Gemarkung Günzenhausen)
- Größe.....: 6.833 m² [gemäß ALB] bzw. 0,6833 Hektar (ha); ca. „zwei Tagwerk (Streuwiese)“. Amtlich nicht abgemarkt;
- Kulturart / Nutzung: Grünland / extensive Mahd (amtlicher Status Grünland)
- Wirtschaftsfläche, netto....: ca. 0,6825 ha
- Zuschnitt / Maße: annähernd paralleler, an den Breitseiten abgeschrägter Grünlandstreifen mit einer durchgängigen mittleren Wirt-



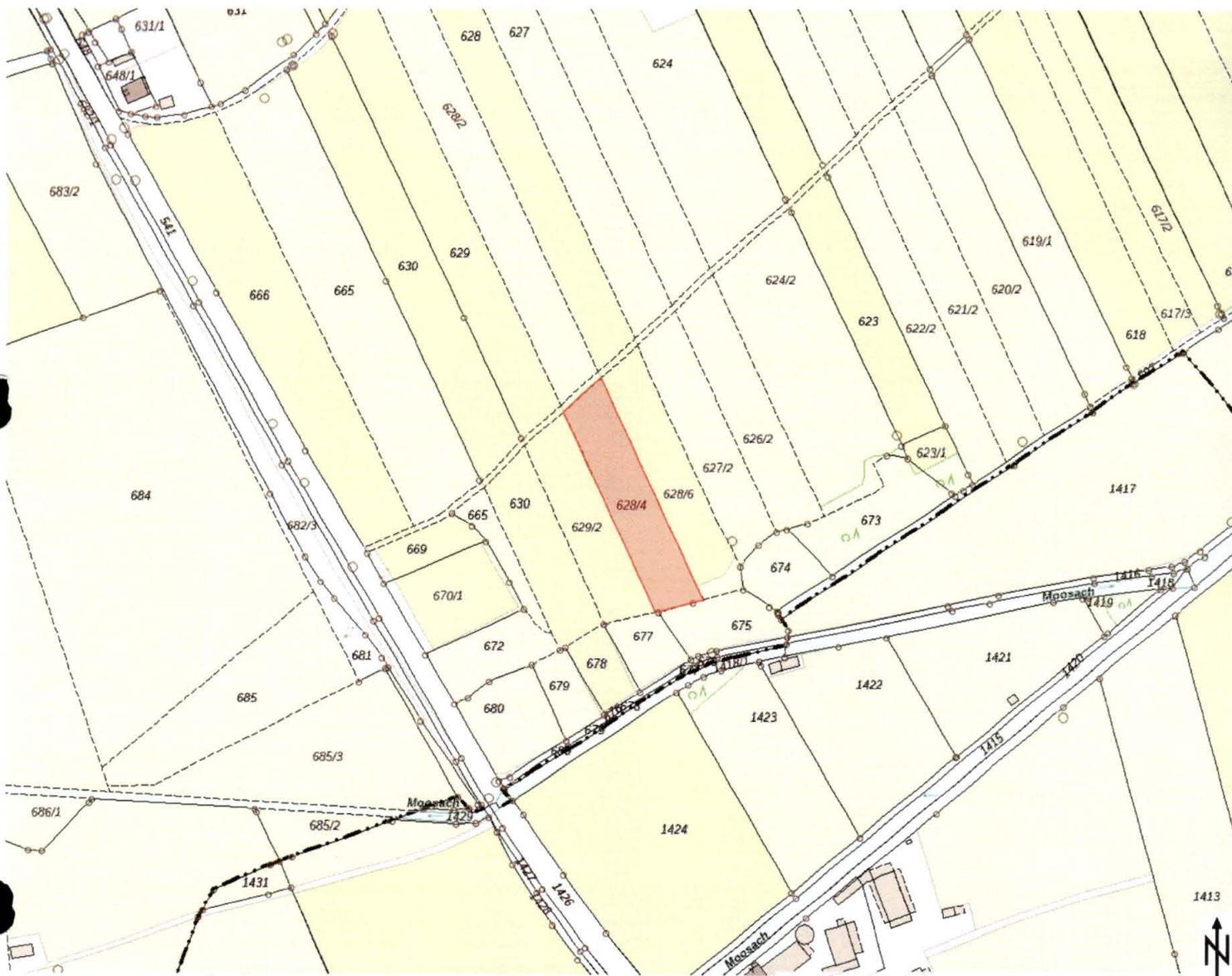
- schaftsbreite von ca. 26 m und ca. 256 m Flurlänge (von Norden / Feldfahrt nach Süden / Flst. Nr. 628/4);
- Navigation.....: Feldstück-Südseite per „*Bergstraße 11, 85386 Günzenhausen (Eching b. Freising)*“; zzgl. ca. 160 lfd. Meter Kies-Feldfahrt in Richtung Osten / A9
- Erschließung.....: direkte Zufahrt per kommunaler Feldfahrt
- Ø Ortsentfernung: 0,6 km;
- Gesamtertragsmeßzahl: 2.460 Ertragsmeßzahlen (EMZ);
- Ø Grünlandzahl.....: 36 GZ (inkl. Auspräg.) von inhärenten 37 Grundzahlen;
- Bonitätsvergleich 1.....: 46 GZ / Ø Landkreis Freising gem. Anwendungshinweise BayKompV;
- Bonitätsvergleich 2.....: 49,85 AZ-GZ / Ø 25 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis FS);
- Bodengestalt, Erosion: eben, 0;
- Bewirtschafter: bekannt; FlächenIdentifikationsNr.: bekannt
- Bestockung/Bebauung.....: Gräser der intensiven Rauhfuttergewinnung; keine
- Fruchtfolgen: keine; Dauergrünland
- Altlasten; sonstige Lasten : nicht ersichtlich, nicht bekannt; Landschaftsschutzgebiet (kein umweltsensibles Grünland); Luft- und Straßenverkehrsemissionen erscheinen ohne gesonderten innerlandwirtschaftlichen Werteeinfluss; evtl. Eintrag von Haustieren/Spaziergängern und Fahrrad-fahrern erscheint nicht gegeben; keine Nitrat und keine Phosphat („eutroph“) belasteten Flächen im Bewertungsbereich (ausgewiesen).
- Zustand.....: Feuchtwiese; sichtliche Staunässe



Luftbild-Flurkarte Flst. Nr. 628/2 als Kernfläche der „Großen Bartlwiese“; Aufnahmetag: 18.07.22



3.5.2.2 Flurstück Nr. 628/4



„Große Bartlwiese“; „ein Tagwerk“ - Verlängerung über den aufgelassenen Grünweg (Flst. Nr. 668) hinweg in Richtung Moosach (Nordarm)

- Flur: Große Gemeindeteile (der Gemarkung Günzenhausen)
- Größe.....: 3.419 m² [gemäß ALB] bzw. 0,3419 Hektar (ha); ca. „ein Tagwerk (Streuwiese)“. Amtlich nicht abgemarkt;
- Kulturart / Nutzung: Grünland / extensive Mahd (amtl. Status Grünland)
- Wirtschaftsfläche, netto....: ca. 0,3220 ha (Fehlfläche/Südzipfel siehe Flst. Nr. 675)



- Zuschnitt / Maße: annähernd paralleler, an den Breitseiten abgeschrägter, bzw. entlang der Südflanke durch die Nachbarnutzung abgeschnittener Grünlandstreifen mit einer durchgängigen mittleren Wirtschaftsbreite von ca. 26 m und ca. 130 m Flurlänge (von Norden / aufgelassener Grasweg Flst. 668 nach Süden / Flst. Nr. 675 als Nutzer des Zipfels);
- Navigation.....: siehe obiges Flst. Nr. 628/2 als Mit-Bestand des vorliegenden Grundstücks.
- Erschließung.....: indirekte Zufahrt per 628/2 bzw. per aufgelassenen, kommunalen Grasweg Flst. 668 bzw. Notweg per Flst. 675 als anteiliger Nutzer (von ca. 200 m² Grünland);
- Ø Ortsentfernung: 0,9 km;
- Gesamtertragsmeßzahl: 1.231 Ertragsmeßzahlen (EMZ);
- Ø Grünlandzahl.....: 36-38 GZ von inhärenten 37-38 Grundzahlen;
- Bonitätsvergleich 1.....: 46 GZ / Ø Landkreis Freising gem. Anwendungshinweise BayKompV;
- Bonitätsvergleich 2.....: 49,85 AZ-GZ / Ø 25 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis FS);
- Bodengestalt, Erosion: eben, 0;
- Bewirtschafter: bekannt; FlächenIdentifikationsNr.: bekannt
- Bestockung/Bebauung.....: Gräser der intensiven Rauhfuttergewinnung; keine
- Fruchtfolgen: keine; Dauergrünland
- Altlasten; sonstige Lasten : nicht ersichtlich, nicht bekannt; Landschaftsschutzgebiet (kein umweltsensibles Grünland); Luft- und Straßenverkehrsemissionen erscheinen ohne gesonderten innerland-



wirtschaftlichen Werteeinfluss; evtl. Eintrag von Haus-
tieren/Spaziergängern und Fahrradfahrern erscheint nicht
gegeben; keine Nitrat und keine Phosphat („eutroph“)
belasteten Flächen im Bewertungsbereich (ausgewiesen).

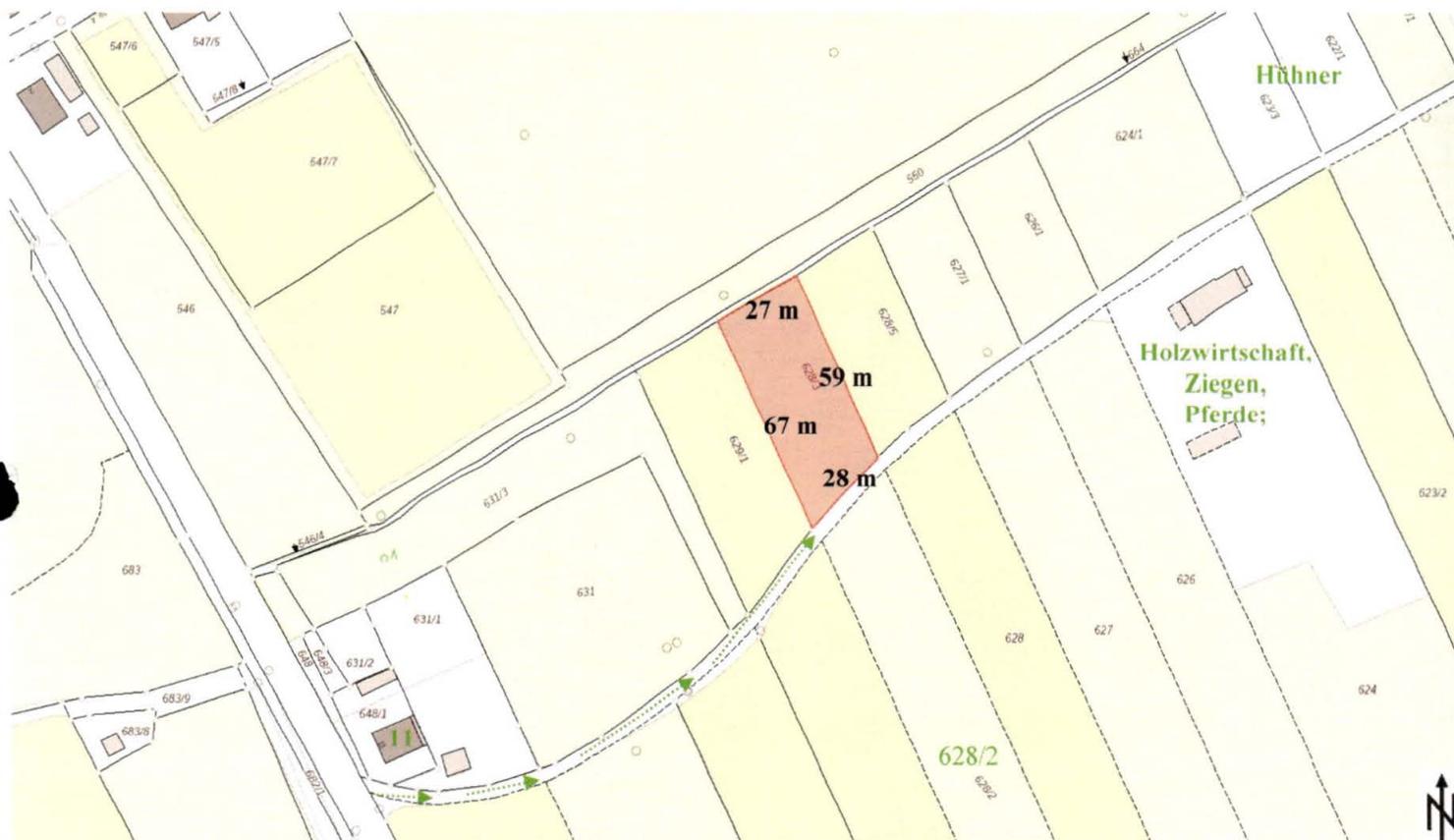
Zustand.....: Feuchtwiese; sichtliche Staunässe



Luftbild-Flurkarte Flst. Nr. 628/4 als Anschluss-/Teilfläche des Grundstücks „Große Bartlwiese“;
Weiße Punktfeillinie: Indikation nachbarlich genutzter Südzipfel des Flurstücks Nr. 628/4
Aufnahmetag: 18.07.22



3.5.2.3 Flurstück Nr. 628/3



„Kleine Bartwiese“; „halbes Tagwerk“ – zwischen Feldfahrt und Gewässer

- Flur: Große Gemeindeteile (der Gemarkung Günzenhausen)
- Größe.....: 1.702 m² [gemäß ALB] bzw. 0,1702 Hektar (ha); ca. „ein halbes Tagwerk (Streuwiese)“. Rundum amt. abgemarkt;
- Kulturart / Nutzung: Grünland / extensive Mahd (amt. Status Grünland)
- Wirtschaftsfläche, netto....: ca. 0,1630 ha (Fehlfläche = Holunder-Stock auf der S/O-Ecke sowie Nachbarnutzung / Flst. Nr. 628/5 [rechts])
- Zuschnitt / Maße: trapezförmig; siehe Bemaßung des obigen Flurkartenausz.
- Navigation: ca. 0,16 Fahrkilometer östlich der Abfahrt Bergstraße 11;
- Erschließung.....: kommunale Feldfahrt Flst. Nr. 587 mit ca. 28 lfm Anliegerschaft entlang der Südflanke des Bewertungsobjekts;



- Ø Ortsentfernung: 0,6 km;
- Gesamtertragsmeßzahl: 613 Ertragsmeßzahlen (EMZ);
- Ø Grünlandzahl.....: 36 GZ von inhärenten 37 Grundzahlen;
- Bonitätsvergleich 1.....: 46 GZ / Ø Landkreis Freising gem. Anwendungshinweise BayKompV;
- Bonitätsvergleich 2.....: 49,85 AZ-GZ / Ø 25 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis FS);
- Bodengestalt, Erosion: eben, 0;
- Bewirtschafter: bekannt; FlächenIdentifikationsNr.: bekannt
- Bestockung/Bebauung.....: Gräser der intensiven Rauhfuttergewinnung; keine
- Fruchtfolgen: keine; Dauergrünland
- Altlasten; sonstige Lasten : nicht ersichtlich, nicht bekannt; Landschaftsschutzgebiet (kein umweltsensibles Grünland); Luft- und Straßenverkehrsemissionen erscheinen ohne gesonderten innerlandwirtschaftlichen Werteeinfluss; evtl. Eintrag von Haustieren/Spaziergängern und Fahrradfahrern erscheint nicht gegeben; keine Nitrat und keine Phosphat („eutroph“) belasteten Flächen im Bewertungsbereich (ausgewiesen).
- Zustand.....: Feuchtwiese, sichtliche Staunässe, „Sumpfwiese“; 135 m nordöstlich vom Objekt findet in praktisch identischer Lage (zwischen Feldfahrt und Gewässer) eine Hühner-Kleinst-Haltung statt:





Luftbild-Flurkarte Flst. Nr. 628/3; „Kleine Bartlwiese“ als selbständiges, rundum abgemarktes Grundstück der extensiven Grünlandwirtschaft.
Aufnahmetag: 18.07.22





„Wasserfront-Lage“: Kleine Bartwiese / Flst. Nr. 628/3 als ortsnahe, rundum besonnte, rundum abgemarkte, voll erschlossene Kleinfläche für jedermann;



3.5.3 Beurteilung

a) Grundstückslage

Große Barthwiese, Grundstück der Flurstücke Nrn. 628/2 und 628/4:

Für die vorliegenden „drei Tagwerke“ Feuchtwiese erscheint eine Austrocknungsgefahr als vernachlässigbare Größe. Die regelmäßige Staunässe behindert das kurzfristige Befahren und maschinelle Bewirtschaften der Fläche: Im Falle des Liegenlassens wäre ein Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald bzw. die sukzessive Entwicklung eines Walzenseggen-Schwarzerlen Bruchwaldes anzunehmen; tatsächlich findet sich entlang des Grabens Birkenanflug und Aufwuchs. Da es sich trotz Landschaftsschutzgebiet-Kartierung um kein umweltsensibles Dauergrünland handelt, sind für die 1,0149 ha tatsächliche Fläche in der intensiven Nutzung im Mittel bis zu 85 dt Trockenmasse/Rauhfutter erzielbar, so dass die vorliegende Schlageinheit (mit ca. 26,5 m Breite x 380 m Länge) ertragswirtschaftlich Bedeutung und den örtlichen Schwellenwert von ca. 10 Euro pro Quadratmeter Dauergrünland – ohne jegliche außerlandwirtschaftliche Entwicklungserwartung – widerspiegeln kann. Außerlandwirtschaftliche Nicht-Grünland-Nutzungen, insbesondere garten- und landbauliche Abgrenzungen, erscheinen hier nicht möglich.

Kleine Barthwiese, Grundstück Flurstück Nr. 628/3:

Nach Lage und Größe erscheint die Kleinfläche, „ein halbes Tagwerk“, als eine für die außer- bzw. hobbylandwirtschaftliche Nutzung prädestinierte. Dank einer unmittelbaren wasserträchtigen Lage sind hier auch Dauerkulturen des Feld- und Gartenbaus denkbar; ebenso die Bienen-, Hühner- und gar die zeitweise Schafhaltung. Das Einzel-Flurstück ist voll abgemarkt, d.h. rundum „eingemessen“, so dass der Grenzverlauf für jedermann feststellbar ist, und eine unstrittige Einfriedung möglich erscheint.

b) Marktlage

Preispositionen sind im Nachgeben wegen der erreichten bzw. überschrittenen Grenze der Zahlungsfähigkeit der Käufer. Der bisherige Preisanstieg war kein innerlandwirtschaftlicher Wertzuwachs sondern Bodenpreis-Inflation vor dem Hintergrund der massivsten Finanz-Inflation und folglich einhergehender sinkender Kaufkraft.



4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für die Flurstücke Nrn. 628/2 & 628/4 und Flst. Nr. 628/3; Gmkg. Günzenhausen (FS) zu ermitteln. Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert („Marktwert“) zu ermitteln, das heißt einen Wert, der bei einem regulären („freien“) Verkauf am wahrscheinlichsten realisiert wird („Marktwert“ = „Verkehrswert“); *der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächsten Kauffall.*

4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

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

Zur Verkehrswertermittlung stehen gemäß der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen (ImmoWertV 2021) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34) und das Sachwertverfahren inkl. Bodenwertermittlung (§§ 35 – 45) zur Verfügung. Die genannten Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen für die Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Aufgabe des Sachverständigen ist es, das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(Auf bewertungsrechtliche Ausführungen ist gemäß Wertermittlungsrichtlinien soweit wie möglich zu verzichten. Die theoretischen Anmerkungen beschreiben die praktische Vorgehensweise für jedermann nachvollziehbar.)



4.1.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Unbebaute Grundstücke werden i.d.R. nach Ersatz-/Vergleichsgesichtspunkten beurteilt. Der Wert für reine Landwirtschaftsflächen ergibt sich aus den in Vergleichswertverfahren zu ermittelnden Relationen. Monetarisierbare innerlandwirtschaftliche Ertragswerte fangen, aufgrund der vorherrschenden Gesamtsituation, wieder an Bedeutung zu gewinnen.

Die Substanz-/Bodenwert-Kalkulation dient dem relativen Vergleich. Für Grünland/Landwirtschaftsfläche erfolgt die Bewertung daher primär nach dem Bodenwert / Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV). Die Ableitung der Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke erfolgt in Wägung des aus dem Substanzwert zu ermittelnden Bodenwertes vor dem Hintergrund nutzungs- und/oder ertragsrelevanter Werte im aktuellen Marktgeschehen.



4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen

4.1.2.1 Anmerkungen Vergleichspreise Agrarland

Im Rahmen der Wertermittlung ist bei den in der Kaufpreissammlung angeführten Vergleichspreisen zunächst zu prüfen, ob die zu Grunde liegenden Grundstücke für einen direkten Vergleich geeignet sind. Dazu müssen sie neben vergleichbaren Qualitäts- und Wertmerkmalen auch bezüglich der Lage annähernd mit den zu beurteilenden Grundstücken übereinstimmen.

Ist dies nicht der Fall, besteht die Möglichkeit, die Grundstücke im Zuge einer indirekten Ableitung im Wege des indirekten Vergleichs zur Wertermittlung heranzuziehen.

4.1.2.2 Daten, Wertniveau

Zum Zeitpunkt der Begutachtung stehen für den Bewertungsbereich „Große Gemeindeteile“ keine aussagekräftigen und keine, für eine statistische Auswertung hinreichende Anzahl (mindestens 8 Fälle) an Vergleichspreisen zur Verfügung.

Aus 1/2021 gibt es einen Grünland-Veräußerungsfall (ebenfalls mit 3 Flurstücken) einer nachbarlichen Fläche in der Moos-Ebene („Große Gemeindeteile“ von Günzenhausen, ebenfalls mit einer Grünlandzahl von 36 GZ) mit einem Erlös von 10,97 €/m² (x 22.158 m²) bei einer gemittelten Ortsrandentfernung von 0,6 km;

Der Gutachterausschuss ermittelte zum Stichtag 01.01.2022 (aus Veräußerungsfällen der Jahre 2020 und 2021) für den bezüglichen Bereiche der Gemeinden folgende unqualifizierten, (d.h., ohne qualitative Bezugsgrößen wie Bonität, Größe etc.), landwirtschaftlichen Anhaltswerte (*Bodenrichtwerte Landwirtschaft*).

Günzenhausen/Eching:	25,00 €/m ²
Fürholzen/Neufahrn:	17,50 €/m ²
Hörenzhausen/Fahrenzhausen:	17,00 €/m ²

Der Obere Gutachterausschuss Bayern stellte zuletzt (6/2022) für Freising ein Kreis-
mittel / Jahresmittel 2021 von 12,30 €/m² Ackerfläche bzw. 11,50 €/m² Grünland fest
(als Preisangaben [≠ Wertangaben]).



Hilfsweise werden die kreisweiten landwirtschaftlichen Bodenmarktzahlen in Form der Zeitreihe (→ Indexreihen § 18 ImmoWertV 2021) der durchschnittlichen Kaufwerte betrachtet. Die kreisweiten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) bieten eine breitere Basis. Deren Heranziehung basiert u.a. auf einer erhöhten Mobilität in der Landwirtschaft – Energiewirtschaft.

Die statistischen Kaufwerte basieren auf einer jährlichen Untersuchung aller Verkaufsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die stochastische Auswertung beinhaltet alle Kauffälle von FdIN, von denen angenommen werden kann, dass sie auch nach dem Kauffall weiterhin – d.h. in einem zumindest überschaubaren Zeitraum – landwirtschaftlich genutzt werden. Die Datengrundlage beruhte bis 2020 auf den in den Finanzämtern direkt erfassten Veräußerungsvorgängen und zuletzt auf Angaben aus den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Landratsämtern:

Zuletzt (10/2023) ermittelte das Landesamt für Statistik aus 70 rein landwirtschaftlichen Veräußerungsfällen (in 2022) einen kreisweiten Mittelwert von 14,86 €/m² ohne Angabe der Ertragsmeßzahlen, mit Angabe einer mittleren Veräußerungsgröße von 1,21 ha. (2021: 46 Kauffälle);

Der jüngste Kaufwert erscheint mit 14,86 €/m², (Fläche der reinen landwirtschaftlichen Nutzung [FdIN]), identisch mit dem Geschehen 2018 mit 14,90 €/m² FdIN bzw. rd. 3.000 € pro 100 Ertragsmeßzahlen (EMZ).

Mit in der Summe 4.304 EMZ des gesamten Bewertungsobjekts errechnet sich dafür ein statistischer Kaufwert von 129.120 Euro.



4.1.2.3 Kaufwerte/Bonitäten FdIN im Landkreis Freising

Jahr	Kaufwert (€/m²)	Kaufwert (€/100 EMZ)	Bonität (EMZ/ha)
2023			
2022	14,86 €		
2021	14,10 €		
2020			
2019	14,35 €	3.000 €	4784
2018	14,90 €	3.005 €	4960
2017	10,69 €	2.151 €	4972
2016	7,57 €	1.440 €	5258
2015	7,46 €	1.399 €	5331
2014	6,34 €	1.197 €	5297
2013	6,50 €	1.246 €	5214
2012	3,66 €	768 €	4763
2011	3,92 €	795 €	4928
2010	3,29 €	703 €	4675
2009	2,92 €	566 €	5177
2008	2,84 €	572 €	4963
2007	2,87 €	541 €	5296
2006	3,87 €	843 €	4588
2005	4,22 €	939 €	4494
2004	3,22 €	695 €	4628
2003	3,24 €	588 €	5502
2002	3,55 €	661 €	5376
2001	2,84 €	554 €	5125
2000	3,03 €	625 €	4845
1999	3,73 €	762 €	4898
1998	3,57 €	772 €	4632
Mittelwert	6,15 €	1.083 €	4987
GeoMittel	5,08 €	927 €	4978
Median:	3,80 €	770 €	4962
Schiefe:	1,283	1,910	0,022
Ø:	5,01 €	927 €	4985

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



4.1.3 Vergleichswertfaktoren

Wertbildende Faktoren für Landwirtschaftsflächen sind i.d.R. die

- aktuelle Nachfrage-/-Angebotsituation,
- Lage
- Größenordnung,
- Qualität (Grund, Boden, Ausformung, Exposition)
- Erschließung,
- Lasten (wie Wege- oder Leitungsrechte),
- öffentlich-rechtliche Lasten (einschränkender Nutzungen);

4.1.3.1 Anmerkungen zur Angebots- und zur Nachfragesituation

a) Angebote (beispielhafte)

Günzenhausen, 10.222 m² Ackerstück, Bonität?, Preisvorstellung/-verweis: 25 €/m²;

Dietersheim, 84.755 m² Ackerland, 9 Grundstücke, hohe Bonität, 27 €/m²;

Hebertshausen, „30.000 m² ldw. Grund“, ohne sonstige Angaben, Preis auf Anfrage;

Eitting, 118.400 m², 29 Grundstücke, Preis auf Anfrage;

Angebotstendenz: zunehmendes Volumen durch komplette Betriebsaufgaben und Not-Veräußerungen in Form von Eigen- oder Fremd-Liquidierungen mit vagen oder unsicheren Preisvorstellungen; parallele Angebote mit Beharrung auf den Leitwerten (der Vergangenheit) und darüber hinaus.

b) Nachfrage

Der örtliche Kaufkraft-Faktor von 1,11 liegt ein Zwanzigstel über dem Kreismittel.

Die Nachfrage beschränkt sich großteils auf Landwirte mit innerlandwirtschaftlichem Umlegungsbedarf (aus steuerlichen und/oder bäuerlichen Gründen). Der Ausgleichsflächenbedarf kann und wird bereits durch den Bestand gewerblicher Ökoflächen – Kontenbetreiber (inkl. Banken) bewerkstelligt. Aufgrund der vorherrschenden Geldpolitik ist die Bauträgerfinanzierung eingebrochen. Sowohl die Gewerbesteuer-Einnahmen der Kommunen als auch die Belastungen und Schulden sind am Steigen.



Es kann nicht genügend Wohnraum gebaut und ebenso nicht bezahlt werden.

Wägung von Angebot & Nachfrage

Zunehmende Angebote im offenen Markt und zunehmende Schwächung der erwerbsfähigen Nachfragen bedingen fallende Preise. Als Vorreiter erscheint der Wohnungs-/Mietermarkt. Der Bodenmarkt ist ebenso finanzialisiert, womit anzunehmen ist, dass der Preisverfall auf den Primär-Sektor mitsamt Produktionsflächen zurückfällt. Beweis:

Kaufwerte reiner Landwirtschaftsflächen im Landkreis Freising;

2019 = 14,35 €/m² aus 68 Veräußerungen mit durchschnittlich 1,47 ha pro Kauffall,

2020 = mit lediglich 3 Veräußerungen kein ldw. Bodenmarkt (per Definition)

2021 = 14,10 €/m² aus 46 Veräußerungen mit durchschnittlich 1,21 ha pro Kauffall;

2021 = 12,30 €/m² Freisinger Ackerland (gemäß Landwirtschaftsflächen-Berichtsteil für Bayern).¹²

2022 = 14,86 €/m² aus 70 Veräußerungen (ohne Bonitätsangaben) ≈ 2018

4.1.3.2 Anmerkungen zur Preis-Basis-Findung und Wägung

Ab 2021 wird die Daten-Grundlage für die Landesstatistik der Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in der Hauptsache von den örtlichen Gutachterausschüssen und nicht mehr von den Finanzämtern gegeben. Demzufolge kann die durchschnittliche Preisangabe für „LF Grünland“ des Oberen Gutachterausschusses als Leitwert angenommen werden. Mangels Angabe einer Bodengüte, nun sowohl im Kaufwert des Landesamtes als auch in der Durchschnittspreisangabe des Oberen Gutachterausschusses für das jüngste Berichtsjahr (2022), wird die Grünland-Richtzahl 46 gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung als mittlere Bonität der Preisangabe von 11,50 €/m² per Oberer Gutachterausschusses angenommen.

¹² Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern; Immobilienmarktbericht 2022, Seite 180.



4.1.3.3 Anmerkungen zum Werteinfluss Ortslage

Flurstücke, die innerhalb der Qualität Agrarland einzustufen sind, sind nach ihren Eigenschaften, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwendungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen einzuwerten. Da es sich bei Wiesen um Fläche der Landwirtschaft handelt, dessen Lage in Ortsnähe Vorteile bzw. in Ortsferne Nachteile mit sich bringt, die die konkrete Bewirtschaftung inklusive Beaufsichtigung und die sonstige Entwicklungshoffnung betreffen, ist dies zu berücksichtigen, da ein Distanzvor- bzw. -nachteil sich i.d.R. auch im Verkehrswert (= Marktwert) niederschlägt. Im vorliegenden Fall werden mittlere mittige Ortsentfernungen von ca. 0,6 bzw. 0,9 Fahrkilometer als Distanz-Kriterien angenommen.

Zur Abhängigkeit des Agrarlandwertes vom Abstand eines Flurstücks vom bebauten Ortsrand entwickelte SPRENGNETTER folgende Funktion:

$$\text{Wert [\%]} = 100 \times \text{Entfernung [km]}^{-0,106}$$

Faktor 1,057 / Flst. Nr. 628/2 bzw. Flst. Nr. 628/3; Faktor 1,011 / Flst. Nr. 628/4

4.1.3.4 Anmerkungen zur Flurstücks-/Grundstücksgröße

Je kleiner ein Flurstück ist, umso höher ist sein relativer Wert (pro m²) und umgekehrt. In Hochpreisregionen ist die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße stärker als in mittleren und niedrigeren Preisregionen.

Zur Abhängigkeit des Agrarlandwertes von seiner Größe entwickelte SPRENGNETTER für ortsrannnahe Grundstücke (< 0,8 km) folgende Funktion:

$$k = 1,14 \times \text{Fläche [ha]}^{-0,19}$$

k = Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizient (für Flächen bis 2 ha);

Es sind drei Flächen mit a) 0,6833 ha, b) 0,3419 ha und c) 0,1702 ha zu betrachten:

→ Größen-Faktor a) $6.833 \text{ m}^2 = 1,226$; b) $3.419 \text{ m}^2 = 1,398$; c) $1.702 \text{ m}^2 = 1,596$;



4.1.3.5 Anmerkungen zur Einwertung der Grundstücksqualitäten

Als Bezugs- und Abgrenzungskriterium dienen im Rahmen der Bodenschätzung repräsentative Musterstücke. Kreisweit liegt die durchschnittliche Bonität im Wertzahlbereich von 4.600 EMZ/ha; durchschnittliche Grünland-Böden.

Die mit der öffentlichen Bodenschätzung vorgegebene mittlere Bonität des Bewertungsbereichs (mit der durchschnittlichen Grünlandzahl 36) liegt 10 Bodenpunkte unter dem Mittelwert von 46 (BayKompV); Aufgrund der relativ geringen Differenz von 10 Grünlandzahlen kann eine lineare Anpassung erfolgen: $36/46$

→ 0,7826 (Vergleichsfaktor); Für die um rd. 1/5 geringere Grünland-Bonität erfolgt umgerechnet ein prozentualer Wertabschlag von minus 21,74 Prozent.

4.1.3.6 Anmerkungen zur gegebenen Erschließungslage

Die beschriebene Lage der Flurstücke Nrn. 628/2 und 628/3 unmittelbar an der großen, befestigten Feldfahrt mit direkter Erschließung über die jeweilige gesamte Feldbreite kann in positiver Anlehnung an die Skala Gablenz wortwörtlich als „vertretbar“ mit einem mittleren Zuschlag von 10/2 Prozent (aus der Spanne von 5 % – 20 %) als berücksichtigt angenommen werden.¹³ In der Umkehrung wird für das südlichste Flurstück mit einer kartierten, aber nicht existenten Wiesenweg-Erschließung ein Abschlag von 10 Prozent zum Ansatz gebracht.

4.1.3.7 Anmerkungen zum Werteinfluss Fremdnutzung ./.. Eigennutzung

Unter der Annahme dass die bestehende Fremdnutzung unentgeltlich geduldet ist und keine schriftliche Grundlage besteht und auch kein mündlicher Landpachtvertrag bekannt ist, wird ein Werteinfluss der im Rahmen der Agrarsubventionen bis 2027 befristeten Fremdnutzung ausgeschlossen.

¹³ Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %);



4.1.4 Vergleichswertermittlung

4.1.4.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 628/2

Deduktionsgrundlage:

0,6833 ha Grünland; G-Zahl = 36; Basispreis = 11,50 €/m² (46 GZ)

± Abweichungen:

- a) Δ Bonität: - 21,74 %
- b) Δ Lage/Ortsnähe + 5,7 %
- c) Δ Größe: + 22,6 %
- d) Δ Erschließungslage: + 5 %

Deduktive Aufstellung der individuellen Grünlandfläche Große Bartlwiese

Flurstück Nr. 628/2, unbelastetes Grünland

			Bonität/m ²	
Vergleichswert Agrarland		11,50 €	mittl. Ertragszahl	0,46
Vergleichswert je m ²	Faktor 0,7826	9,00 €	Flst. Ertragszahl	0,36
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Konjunktur		0,0%	0,00 €	
Lage		5,7%	0,66 €	
Größe		22,6%	2,03 €	
Erschließungszustand / Zuwegung		5,0%	0,45 €	
Zustand		0,0%	0,00 €	
Summe der Zu- / Abschläge:		33,3%	3,14 €	
Bodenwert je m² (Grünland)			12,14 €	

Es errechnet sich ein vorläufiger Vergleichswert pro Quadratmeter Grünland von 12,14 Euro (im lastenfreien Zustand).



4.1.4.2 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 628/4

Deduktionsgrundlage:

0,3419 ha Grünland; G-Zahl = 36; Basispreis = 11,50 €/m² (46 GZ)

± Abweichungen:

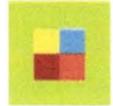
- a) Δ Bonität: - 21,74 %
- b) Δ Lage/Ortsnähe + 1,1 %
- c) Δ Größe: + 39,8 %
- d) Δ Erschließungslage: - 10 %

Deduktive Aufstellung der individuellen Grünlandfläche Große Bartlwiese

Flurstück Nr. 628/4, unbelastetes Grünland

			Bonität/m ²	
Vergleichswert Agrarland		11,50 €	mittl. Ertragszahl	0,46
Vergleichswert je m ²	Faktor 0,7826	9,00 €	Flst. Ertragszahl	0,36
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Konjunktur		0,0%	0,00 €	
Lage		1,1%	0,13 €	
Größe		39,8%	3,58 €	
Erschließungszustand / Zuwegung		-10,0%	-0,90 €	
Zustand		0,0%	0,00 €	
	Summe der Zu- / Abschläge:	30,9%	2,81 €	
Bodenwert je m² (Grünland)			11,81 €	

Es errechnet sich ein vorläufiger Vergleichswert pro Quadratmeter Grünland von 11,81 Euro (im lastenfreien Zustand).



4.1.4.3 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 628/3

Deduktionsgrundlage:

0,1702 ha Grünland; G-Zahl = 36; Basispreis = 11,50 €/m² (46 GZ)

± Abweichungen:

- a) Δ Bonität: - 21,74 %
- b) Δ Lage/Ortsnähe + 5,7 %
- c) Δ Größe: + 59,6 %
- d) Δ Erschließungslage: + 5 %

Deduktive Aufstellung der individuellen Grünlandfläche Große Bartlwiese

Flurstück Nr. 628/3, unbelastetes Grünland

			Bonität/m ²	
Vergleichswert Agrarland		11,50 €	mittl. Ertragszahl	0,46
Vergleichswert je m ²	Faktor 0,7826	9,00 €	Flst. Ertragszahl	0,36
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Konjunktur		0,0%	0,00 €	
Lage		5,7%	0,66 €	
Größe		59,6%	5,36 €	
Erschließungszustand / Zuwegung		5,0%	0,45 €	
Zustand		0,0%	0,00 €	
	Summe der Zu- / Abschläge:	70,3%	6,47 €	
Bodenwert je m² (Grünland)			15,47 €	

Es errechnet sich ein vorläufiger Vergleichswert pro Quadratmeter Grünland von 15,47 Euro (im lastenfreien Zustand).



4.2 Verkehrswert

4.2.1 Ergebnisse

Auf Basis der dargestellten Daten für die beschriebenen Mooswiesen in relativer Ortsnähe in extensiver Fremdnutzung ergeben sich kalkulatorische Bodenwertanteile von 12,14 €/m², 11,81 €/m² und 15,47 €/m² Flurstücksfläche. Für eine weiterführende „Marktanpassung“ fehlt die dazu notwendige Datengrundlage. Vor dem Hintergrund des bisherigen Marktgeschehens und der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage summieren sich insgesamt folgende Grundstückswerte:

a) Grundstück der Flurstücke Nrn. 628/2 & 628/4

Bodenwert im Volleigentum, unbelastet;

Grundstück

Flst. Nrn.

628/2 mit 6.833 m² zu 12,14 €/m² = 82.948 €

628/4 mit 3.419 m² zu 11,81 €/m² = 40.373 €

Fläche, insgesamt: 10.252 m² Bodenwert = 123.321 €

Bodenwert, gerundet = 123.000 €

1 / 10149

Anteile ergeben

eine Bodenwert von

=

12,15 €/m²

123.000 Euro Grundstückswert gleichen einem Wert pro Quadratmeter effektiver Nutzfläche (10.149 m² / 10.252 m²) von 12,15 Euro.



b) Einzel-Flurstück Nr. 628/3

Bodenwert im Volleigentum, unbelastet;

Flurstück Nr. 628/3

Grünland mit 1.702 m² zu 15,47 €/m² = 26.329 €

Bodenwert = 26.329 €

Bodenwert aufgerundet = 30.000 €

1 / 1638

Anteile ergeben

eine Bodenwert von

=

18,32 €/m²

30.000 Euro gleichen einem aktuell effektiven Nutzflächenwert von 18,32 €/m².

4.2.1.1 Aussage Vergleichswerte landwirtschaftlicher Böden

129.000 Euro Vergleichswert per Ertragsmeßzahlen;

153.000 Euro Vergleichswert per flurstückspezifischer Deduktionen;

Es gilt die Zerschlagungstaxe, womit der Ansatz der Gesamt-Ertragsmeßzahlen lediglich als innerlandwirtschaftlicher Indikator im Falle der Gesamtausbietung dienen kann.

Große Bartlwiese

Die dargestellte Vergleichswertermittlung von 12,15 €/m² liegt im Bereich der Grünland-Preisangabe des Oberen Gutachterausschusses sowie der letzten bekannten Grünland-Veräußerung innerhalb der diesbezüglichen Großen Gemeindeteile.

Kleine Bartlwiese

Die dargestellte Vergleichswertermittlung von effektiv 18,32 €/m² reflektiert die erhöhte Leistbarkeit von Kleinstflächen für jedermann. Aufgrund des beachtlichen Kleinflächen-Zuschlags wurde auf weitere mögliche Zuschläge für die „Wasserfront“ und die Voll-Abmarkung genauso verzichtet wie auf Abschläge für die Teilbestockung und Fremdnutzung, aber das Rechenergebnis aufgrund der offensichtlichen außerlandwirtschaftlichen Prädestination der Kleinfläche von 26.000 auf 30.000 Euro aufgerundet.



4.2.1.2 Aussage landwirtschaftlicher Ertragswert

Ein innerlandwirtschaftlicher Ertragswert muss wegen der gesamtwirtschaftlichen Lage, unter Berücksichtigung der außerlandwirtschaftlichen Kauf-Attraktion von Mooswiesen, als wenig aussagekräftig in den vorliegenden Einwertungen unberücksichtigt bleiben.

4.2.2 Verkehrswert Grundstück der Flst. Nrn. 628/2 & 628/4

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum der unbelasteten Feuchtwiesen im Landschaftsschutzgebiet zu Ergebnissen von 83.000 Euro bzw. 40.000 Euro.

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

Für das **Grundstück der Flurstücke Nrn. 628/2 und 628/4** der Gemarkung Günzenhausen, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag am 10.01.2024 in der Summe ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**

123.000 €.

4.2.3 Verkehrswert Einzel-Flurstück Nr. 628/3

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum der unbelasteten Kleinstwiese im Landschaftsschutzgebiet zwischen Fahrt und Gewässer zu einem großen Rundungsergebnis von 30.000 Euro.

Für das **Einzel-Flurstücke Nr. 628/3** der Gemarkung Günzenhausen, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag am 10.01.2024 in der Summe ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**

30.000 €.



4.2.4 Aussage, Plausibilität

4.2.4.1 Aussage

Gemäß dem Grundstücksverkehrsgesetz (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe – GrdstVG) genießen beim Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen Landwirte Vorrang vor Nichtlandwirten.

Das landwirtschaftliche Vorkaufsrecht greift im (vorliegenden) Falle der gerichtlichen Ausbietung nicht, womit das Ausbot zu einem genehmigungsfreien Markt-Angebot für jedermann – auch Nicht-Landwirte – avanciert; Beide Objekte und insbesondere die Kleine Bartlwiese gehören zum Segment der geringsten monetären Einstiegsschwelle im Grundstücksmarkt der Region München.

4.2.4.2 Plausibilität

153.000 Euro / 11.954 m² = 12,80 €/m².

Den kreisweiten Freisinger „Kaufwert“ für reine Landwirtschaftsflächen hat die Landesstatistik zuletzt (10/2023) mit 14,86 €/m² veröffentlicht.

Die letzte Veräußerung im vorliegenden Bewertungsbereich der Großen Gemeindeteile von Günzenhausen ist mit einem Erlös von 10,97 €/m² vor drei Jahren (in 1/2021) registriert. (Der landwirtschaftliche Kaufwert 2021 ist mit 14,10 €/m² ausgewiesen).

Aufgrund der Gesamtsituation, den individuellen Grundstücksqualitäten und -lagen in der sogenannten Europäischen Metropolregion, dessen Bevölkerungszahl weiterhin wachsen soll, werden die ermittelten Werte der Zerschlagung als marktgängig angenommen. Weitere sogenannte Markt-Anpassungen erscheinen kaum darstellbar, da die aktuellsten verfügbaren Daten methodisch Eingang in die Wertermittlung gefunden haben.



5. **Schlusswort**

Die Grundstücke der Flurstücke Nrn. 628/2 & 628/4 und Flst. Nr. 628/3; Gmkg. Günzenhausen (FS), werden zum Wertermittlungsstichtag am 10. Januar 2024 in der Summe begutachtet mit einem unbelasteten **Verkehrswert von**

153.000 Euro

(In Worten: einhundertdreiundfünfzigtausend Euro).

Dieser Wert gilt im lasten- und altlastenfreien Zustand der Flurstücke.

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbegehung nicht gegeben. Weiterführende Hinweise liegen nicht vor. Die Flurstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet und sind im Altlastenkataster nicht erfasst.

Das Umfeld und die Grundstücke wurden mehrfach besichtigt und fotodokumentiert.

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

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

Es besteht keinerlei Freund- oder Verwandtschaft und auch keine Feindschaft mit den Verfahrensbeteiligten. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist das generische Maskulinum verwendet. Weibliche bzw. anderweitige Geschlechteridentitäten sind dabei ausdrücklich mit eingeschlossen, soweit es für die Aussage erforderlich ist

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

Es gilt für die Auftraggeberin (AG), dass der bestellte Sachverständige und ebenso Bericht erstattende Gutachter, Hermann Fenis, unabhängig ist. Die AG verpflichtet sich keine Aktivitäten oder Sonstiges zu unternehmen, um die Verwertbarkeit des vorgelegten Gutachtens zu beeinträchtigen beziehungsweise unmöglich zu machen.

Die Aufwandsentschädigung (gemäß JVEG) ist unstrittig.



Diese Einwertung - mit dem angegebenen Stand - wurde auf der Grundlage des Auftrags und anlässlich der bei der Ortsbegehung gemachten Feststellungen und verfügbaren Akten und mündlichen Auskünfte der Behörden angefertigt.

Mögliche Erweiterung

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

Urheberrechtsvermerk

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

Das Urheberrecht verbleibt vollumfänglich beim Ausfertiger.

Eine Entschädigungszahlung bewirkt keinerlei Rechteübergänge.

Dieses Gutachten kann gegenüber Dritten nur verwendet werden, wenn das Honorar in Form der Aufwandsentschädigung gemäß dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) unstrittig ist und die Schlussrechnung bereits bezahlt ist.

Zweckbestimmung

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



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

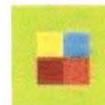
Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Ausfertigungsdatum:

10.01.2024

Bericht erstattender Gutachter:

H. Fenis



Anlage 1: Katastrerauszug

Laufende Nummer: 8 ✓

Grundstück

Grundstücksfläche: 10 252 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 628/2 Gemarkung Günzenhausen

Gebietszugehörigkeit: ✓

Gemeinde Eching
Landkreis Freising
Bezirk Oberbayern

26. JUNI 2023

Lage:

Große Gemeindeteile

Fläche:

6 833 m² ✓

Tatsächliche Nutzung:

6 833 m² Grünland

Bodenschätzung:

6 833 m² Grünland (Gr), Moor mit Sand (MoS), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 37, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 2460

Gesamtertragsmesszahl 2460

zuzüglich 628/4 →



✓
Flurstück 628/4 Gemarkung Günzenhausen

Zen
26. JUNI 2023 1

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Eching
Landkreis Freising
Bezirk Oberbayern

Lage: Große Gemeindeteile

Fläche: 3 419 m² ✓

Tatsächliche Nutzung: 3 419 m² Grünland

Bodenschätzung: 3 376 m² Grünland (Gr), Moor mit Sand (MoS), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 37, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 1215

43 m² Grünland (Gr), Moor auf lehmigem Sand (Mo/IS), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 16

Gesamtertragsmesszahl 1231



Laufende Nummer: 10 ✓

Grundstück

Grundstücksfläche: 1 702 m² ✓

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 628/3 Gemarkung Günzenhausen ✓

20. JUNI 2023

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Eching
Landkreis Freising
Bezirk Oberbayern

Lage: Große Gemeindeteile

Fläche: 1 702 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 702 m² Grünland

Bodenschätzung: 1 702 m² Grünland (Gr), Moor mit Sand (MoS), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 37, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 613

Gesamtertragsmesszahl 613