

**Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
HERMANN 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: 3 K 106/23

**GUTACHTEN
über den Verkehrswert von**

Flurstück Nr. 838, Gemarkung Dorfen (Erding)
– 2.391 m² Landwirtschaftsfläche - Grünland –

Lage: Nähe Gartenstraße (25), 84405 Dorfen a.d. Isen



Verkehrswert: 550.000 €

Bewertungsstichtag: 02.04.2024

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (13)	
05. APR. 2024	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____







Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
einer Landwirtschaftsfläche mit 2.391 m² Flurstücksgröße
Nähe Gartenstraße (25) in 84405 Dorfen (an der Alten Isen)

Amtsgericht Erding,
Grundbuch von Dorfen,
Blatt 6523,
Flurstück Nr. 838, Gemarkung Dorfen;

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Einzel-Flurstück Nr. 838
wurde zum Stichtag 2. April 2024 ermittelt mit
550.000 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: 3 K 106/23 –
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 Ortslage.....	13
3.2.3 Topografische Lage.....	15
3.3 Leitpläne	18
3.3.1 Regionalplanung	18
3.3.2 Flächennutzungsplan Dorfen (ED)	21
3.3.3 Bebauungsplan Isenauenpark.....	22
3.3.4 Einbeziehungssatzung Moosener Siedlung Nord.....	25
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	35
3.4.1 Makrolage	35
3.4.2 Mikrolage	37
3.5 Grundstück.....	39
3.5.1 Grund & Boden	39
3.5.2 Eckdaten des Flurstücks.....	42
3.6 Beurteilung.....	43
3.6.1 Erschließung im Bestand.....	43
3.6.2 Erschließung zu Zwecken Dritter.....	44
3.6.3 Lage, Aussichtslage, Naherholungswert.....	45
3.6.4 Aussichtsrecht	45
3.6.5 Allgemeine Beurteilung.....	46
4. Wertermittlung	47
4.1 Methodisches Vorgehen	47
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen.....	47
4.1.2 Vergleichswertverfahren Rohbauland	48
4.1.3 Vergleichswertfaktoren	50
4.1.4 Vergleichswertermittlung.....	53
4.1.5 Bodenwertermittlung.....	55
4.1.6 Bodenwertberechnung.....	59
4.2 Verkehrswert.....	60
5. Schlusswort	61
Anlage 1: Katastrauszug.....	I

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten.



1. Kurzbeschreibung

Lage:	Flur <i>Unteres Moos</i> , reines Wohngebiet <i>Moosener Siedlung Nord</i> , Nähe Gartenstraße, unmittelbare Lage an der Alten Isen, Landschaftsschutzgebiet <i>LSG Isenauen und südliche Quellbäche</i> ;
Navigation:	Gartenstraße (25), 84405 Dorfen; Wiese zwischen Gartenstr. 25 und Alte Isen / Isenaue;
Entfernungen:	Bahnhof – 0,7 km, Autobahn – 2,2 km, Erding – 20 km;
Grundbuchstelle:	Amt Erding, Grundbuch Dorfen, Blatt 6523;
Grundbucheschrieb, Größe:	Nähe Gartenstr., Landwirtschaftsfläche; 2.391 m² .
Nutzungsart:	Grünland (nominell); effektiv Rohbauland mit fehlender Erschließung;
Belastungen:	nicht ersichtlich;
Umgebung:	Fluß-/Fluß-Aue und stark gehobene Wohnbebauung;
Zustand:	vertragsfreie, geduldete, extensive Fremdnutzung zu Zwecken einer dreimaligen Mahd pro Vegetationsperiode;
Bebauung:	keine
Erschließung:	fehlt
Miet- und Pachtverhältnisse:	geduldete innerlandwirtschaftliche Nutzung
Nicht geschätzte Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen:	keine;
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Verkehrswert:	550.000 € zum Gutachten-/Bewertungsstichtag am 02.04.2024



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Teilungsversteigerungsverfahren 3 K 106/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 27.11.2023;
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 838, Gemarkung Dorfen (Erding)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Erding, Abdruck aus dem Grundbuch von Dorfen, Blatt 6523• Vermessungsamt Erding, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Erding;• Kaufwert-Listen; eigene Datensammlungen• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Orto-Photo: 18.07.2022)• Fachinformation Naturschutz (Stand: 02.04.2024)• Regionalpläne• Flächennutzungsplan Stadt Dorfen• Bebauungsplan Isenauen• Einbeziehungssatzung Moosener Siedlung Nord• Standortkundliche Bodenkarten• Bodenschätzungskarten
Abschluss der Recherchen:	02.04.2024
Objektbesichtigung:	27.03.2024 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen und Hilfskraft
Umfang:	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	02.04.2024



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:

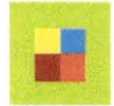
Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

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 09.11.2023		Amtsgericht: Erding	
Grundbuch von: Dorfen		Blatt: 6523	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
1	838	Nähe Gartenstr., Landwirtschaftsfläche	2.391

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet;
eingetragen am 26.10.2023

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.



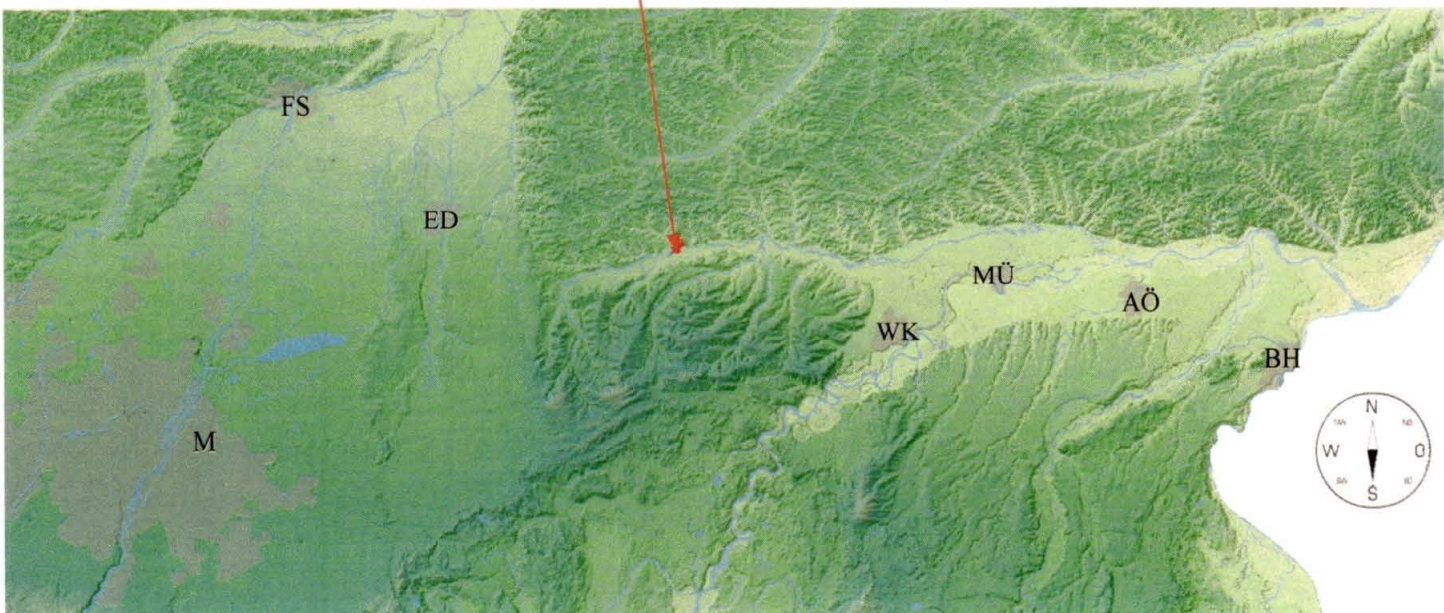
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Übersicht Großraumlage



Groß-/Kreuzungslage Isental / Isengau zwischen Rosenheim im Süden & Landshut im Norden (B15) sowie dem Chemiedreieck im Osten & München (A94) im Westen

Naturlage Isental des Unterbayerischen Hügellandes; zwischen Isar & Inn fließt die Isen dahin:



2.391 m² Landwirtschaftsfläche - Grünland
Flurstück Nr. 838, Gemarkung Dorfen (Erding)
Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 106/23

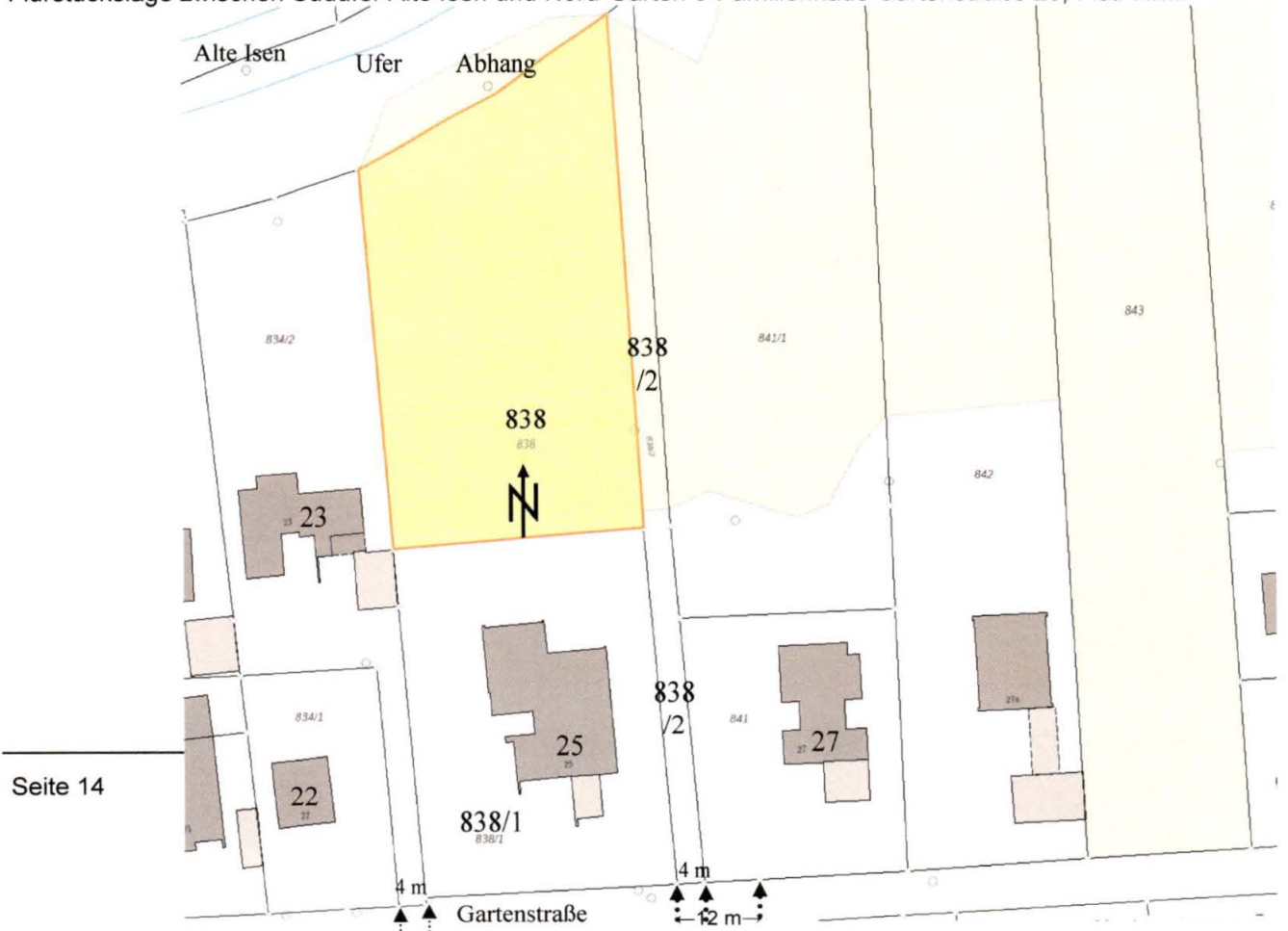


3.2.2 Ortslage



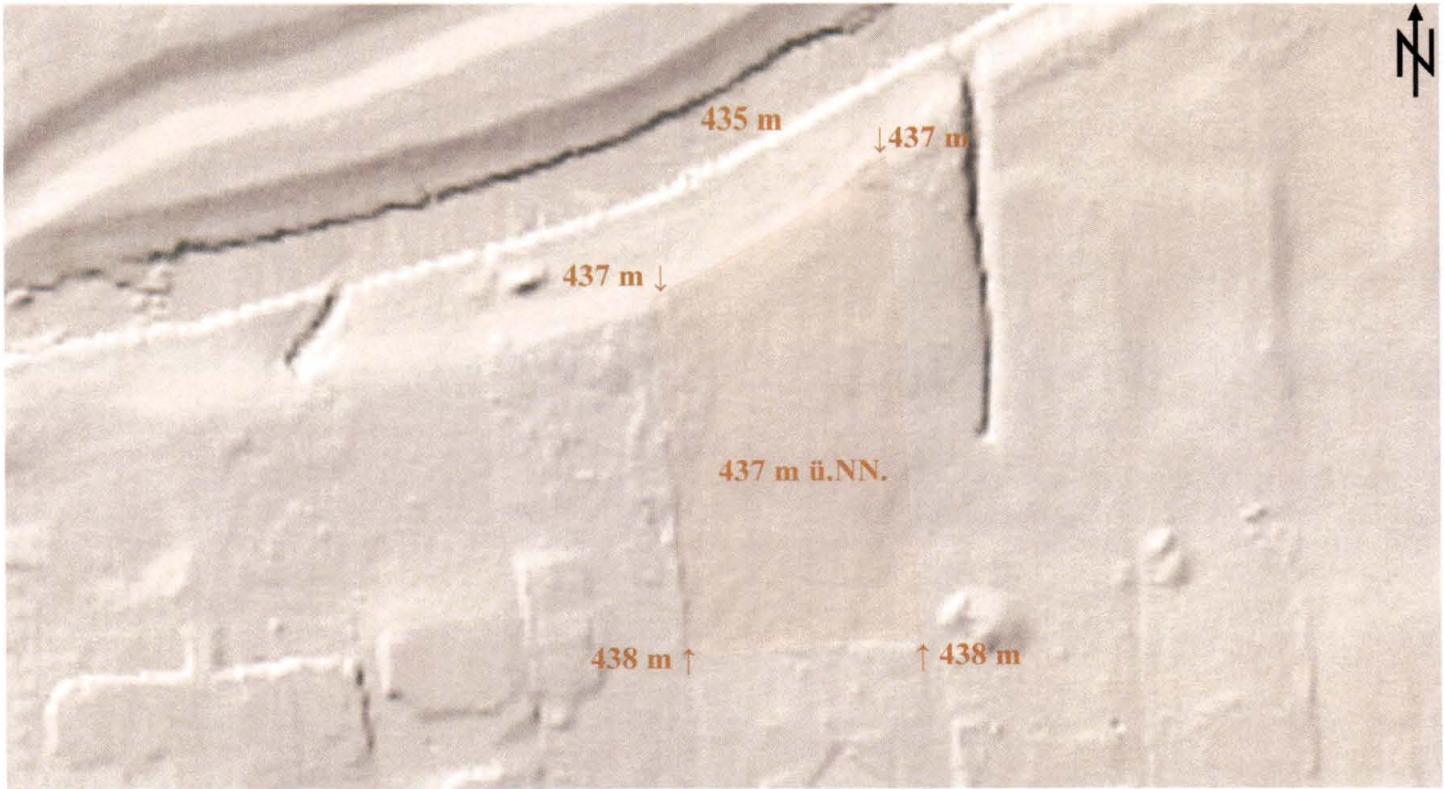


Flurstückslage zwischen Südufer Alte Isen und Nord-Garten 3-Familienhaus Gartenstraße 25; Flst.-Nrn.:





3.2.3 Topografische Lage



Auenbecken-Lage auf 437 m Seehöhe; in Richtung Bebauungs-/Gartenrand Hs.Nr. 25 geringfügig ansteigend; Gesamtneigung in Richtung Isen 1/60 bzw. 1,6 % ($< 1^\circ$ / [Gefällstufe 1])

Historische Karte: Flur „Unteres Moos“ – Isen-Aue mit den Alt-Parzellen 3 & 135; wobei zum Zeitpunkt der Bebauung (80er Jahre) vom Alt-Feld 135 ca. 12 m Breite dem östlichen Feld 42 zugemessen wurden – inkl. dem heute anliegenden rechten Streifen - Flurstück 838/2 mit 4 m von 12 m Abtretung (an Hs. 27)





3.2.3.1 Fotodokumentation Ortsbegehung



Blick vom südlichen Flurstücksrand hinweg in die Isenauen



X Blick von der Südwestecke in Richtung Nordosten mit Isen-Brücke und Kläranlage dahinter

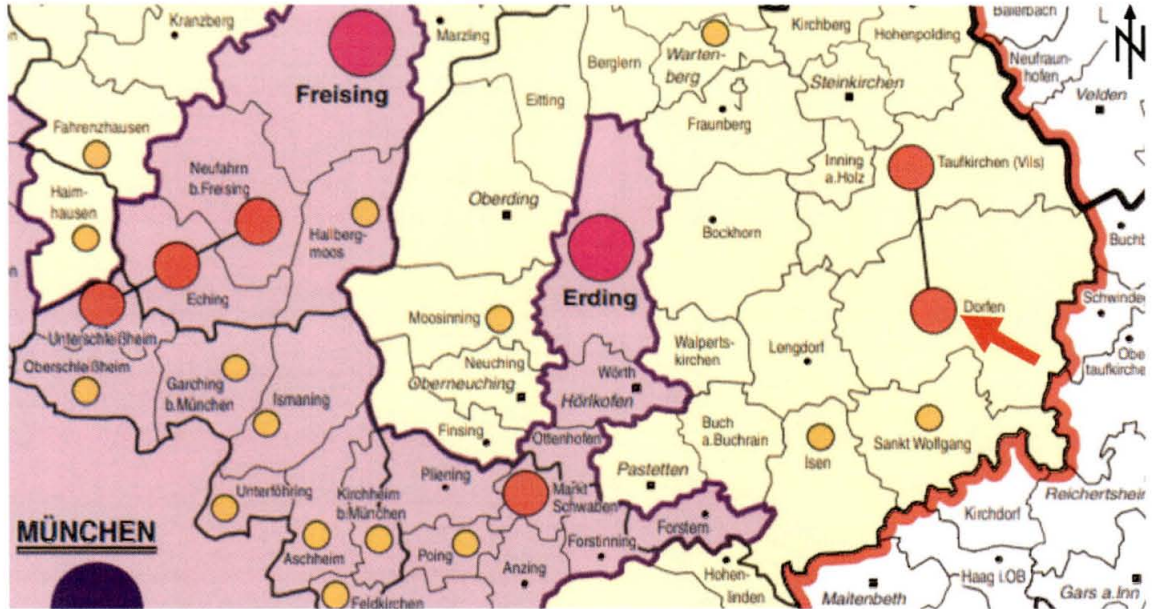
2.391 m² Landwirtschaftsfläche - Grünland
Flurstück Nr. 838, Gemarkung Dorfen (Erding)
Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 106/23



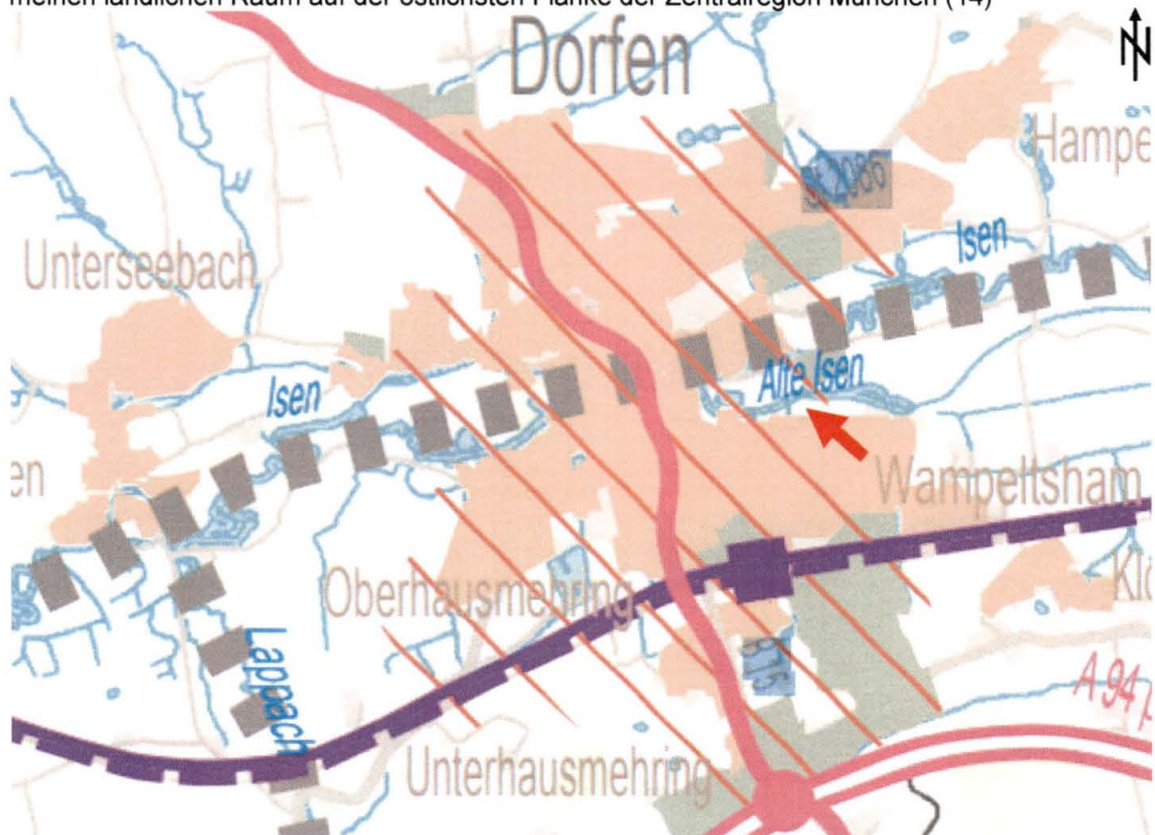


3.3 Leitpläne

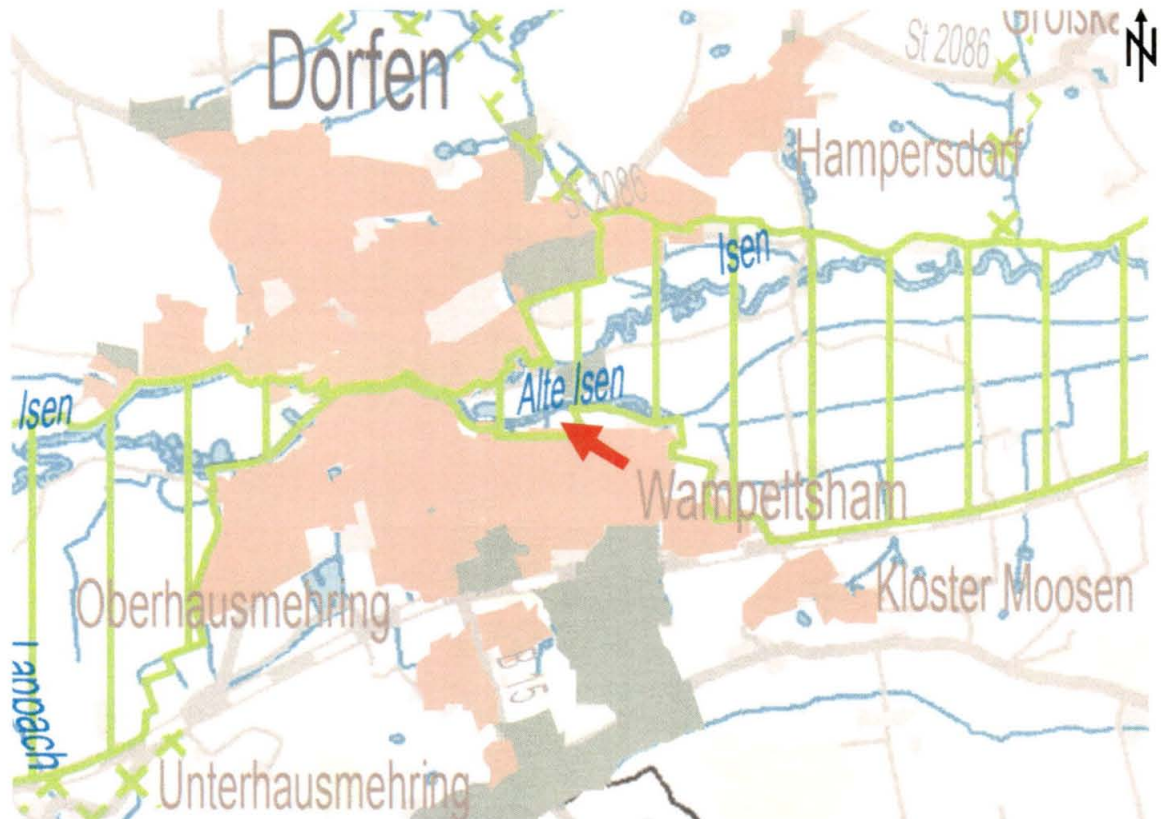
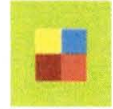
3.3.1 Regionalplanung



Lage Dorfen als Mittelzentrum, im Verbund mit Taufkirchen/Vils zentrale Doppelorte im allgemeinen ländlichen Raum auf der östlichsten Flanke der Zentralregion München (14)



Objektlage im Hauptsiedlungsbereich der Siedlungsentwicklung (Rot-Schraffur)

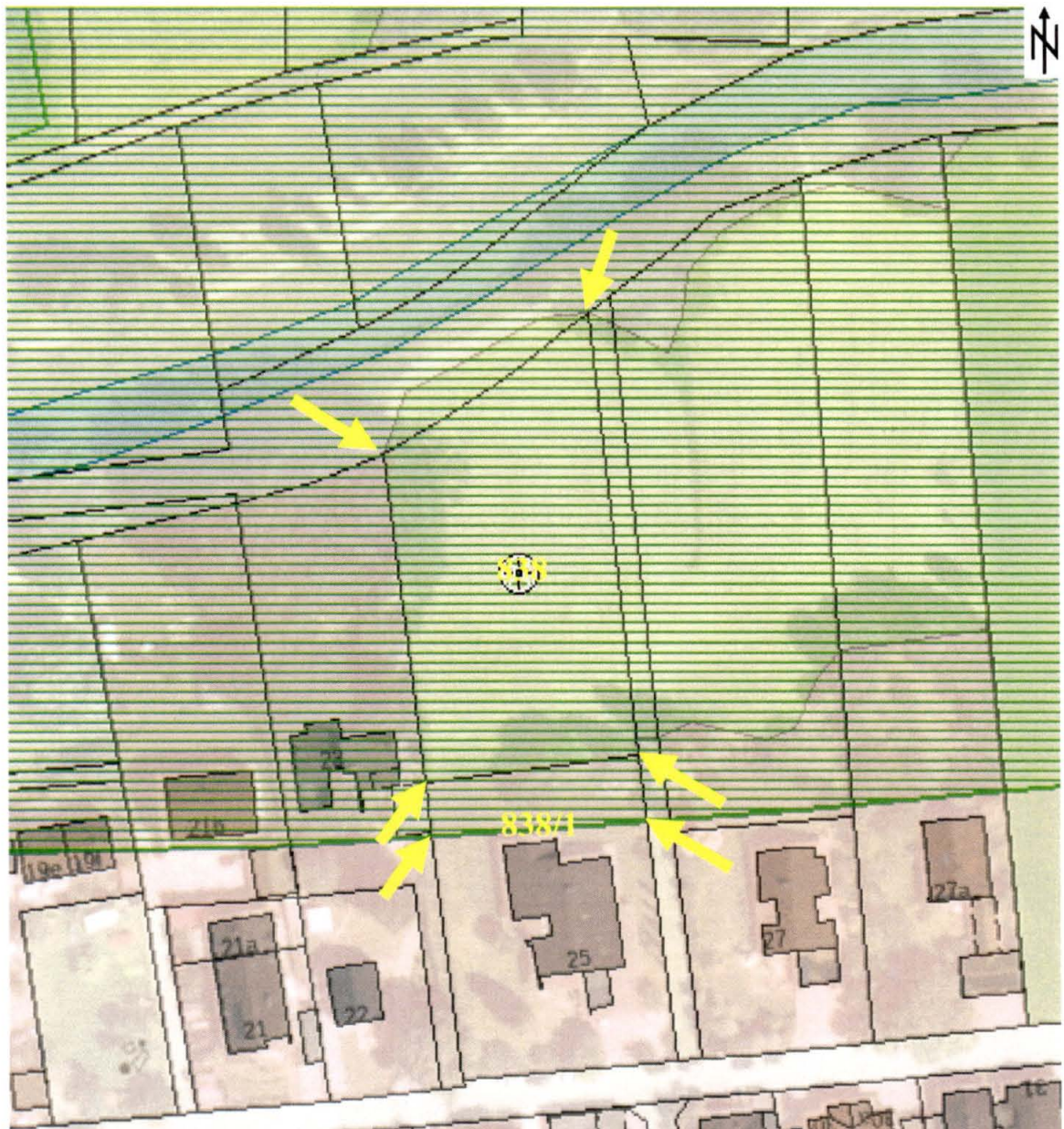


Siedlungsentwicklungsbereich des Hauptsiedlungsbereichs kollidierend mit dem Landschaftsschutzgebiet LSG „Isental & südliche Quellbäche“

Mit Ausnahme der kollidierenden Siedlungs- und LSG-Kartierungen, ist der Bewertungsbereich frei von allen anderen Landesleitplanungslasten von Siedlung & Versorgung, Natur & Landschaft, Wirtschaft, Rohstoffe, Energie (keine Hochspannungsleitungen, Großemittenten, erneuerbare Energien inkl. Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete der Photovoltaik und Windenergie) und Verkehr; Sie sind ohne weitere Bedeutsamkeit für die bestehende Flächennutzung der Landwirtschaft. Die vorliegende Fläche ist zudem frei von Förder- und Forderkulissen (Wolfsgebiet, Feldvögel, Bayernnetz Natur Projekte, Wasserschutzgebiete, Ökoflächen). Das Isen-Flußbett ist Teil des Biotop-Verbundes Bayern. Das Flurstück liegt mit seiner Nordflanke am aber nicht im Biotop-Verbund-Streifen an.



3.3.1.1 Landschaftsschutzgebiet Isental & südliche Quellbäche



Ausschnitt LfU-Kartierung des LSG im Bewertungsbereich: Das LSG / Grünschräffur reicht bis an die Bebauung der ersten Reihe und schließt die linken Bauten der zweiten Reihe mit ein.

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. (§ 26 BNatSchG). LSG sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und müssen in Bebauungsplänen dargestellt und beachtet werden. LSG sind verbindlich. Ist eine Bebauung beabsichtigt, kann ein LSG-Bereich aufgehoben werden. Herausnahmen von Teilflächen aus einem LSG-Geltungsbereich, hier ein LSG > 21 km², sind auf Basis der Zuständigkeit der Landkreise für die Rechtsverordnungen über Landschaftsschutzgebiete möglich.







3.3.2 Flächennutzungsplan Dorfen (ED)

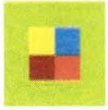


Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen mit eingefügter Objektmarkierung

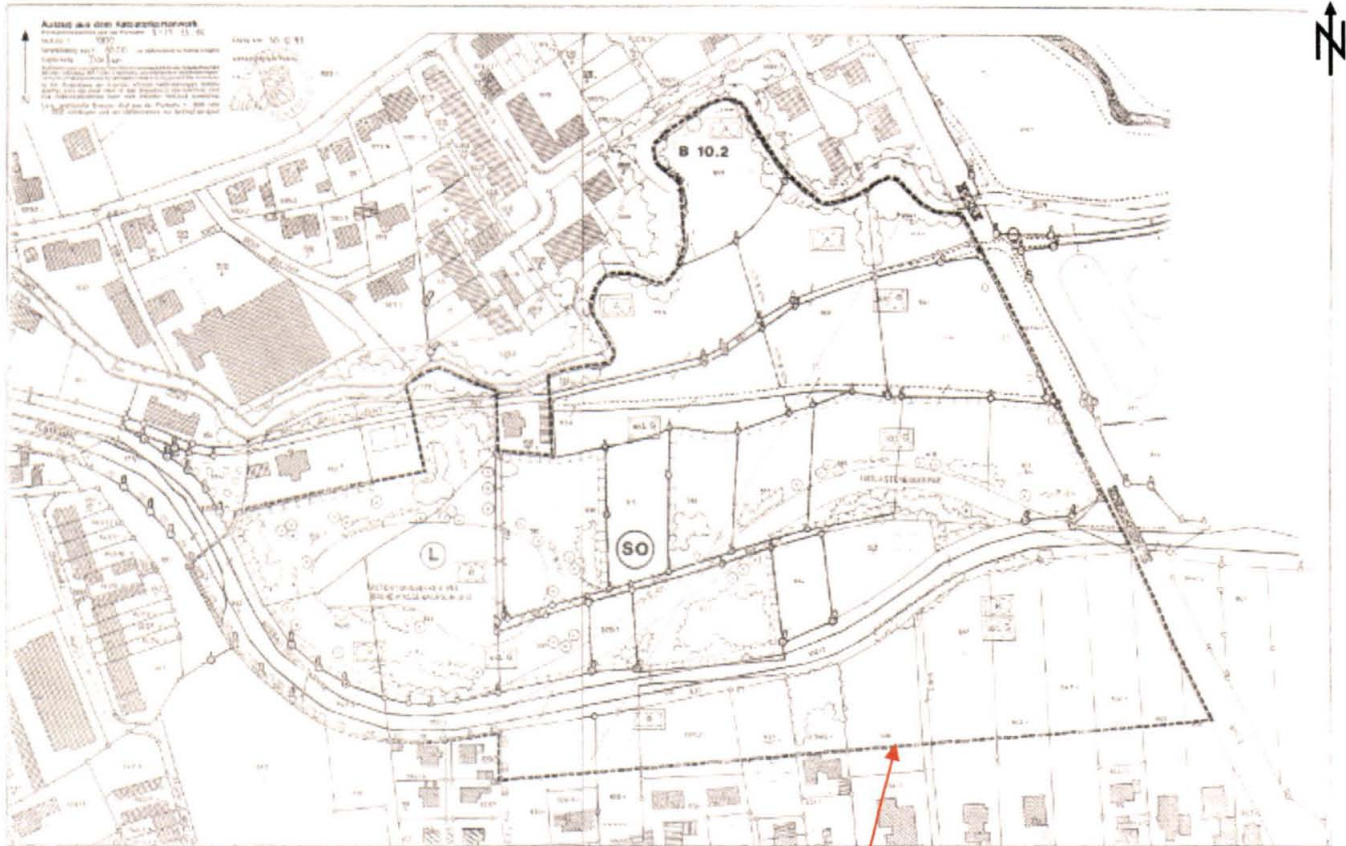
Legende FNP Dorfen:

-  Erhaltenswerte Grünbestände
-  Gehölze
(Hecke, Gebüsch, Baumreihe, Streuobstbestand, Ufergehölze)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete der Isen und der Goldach

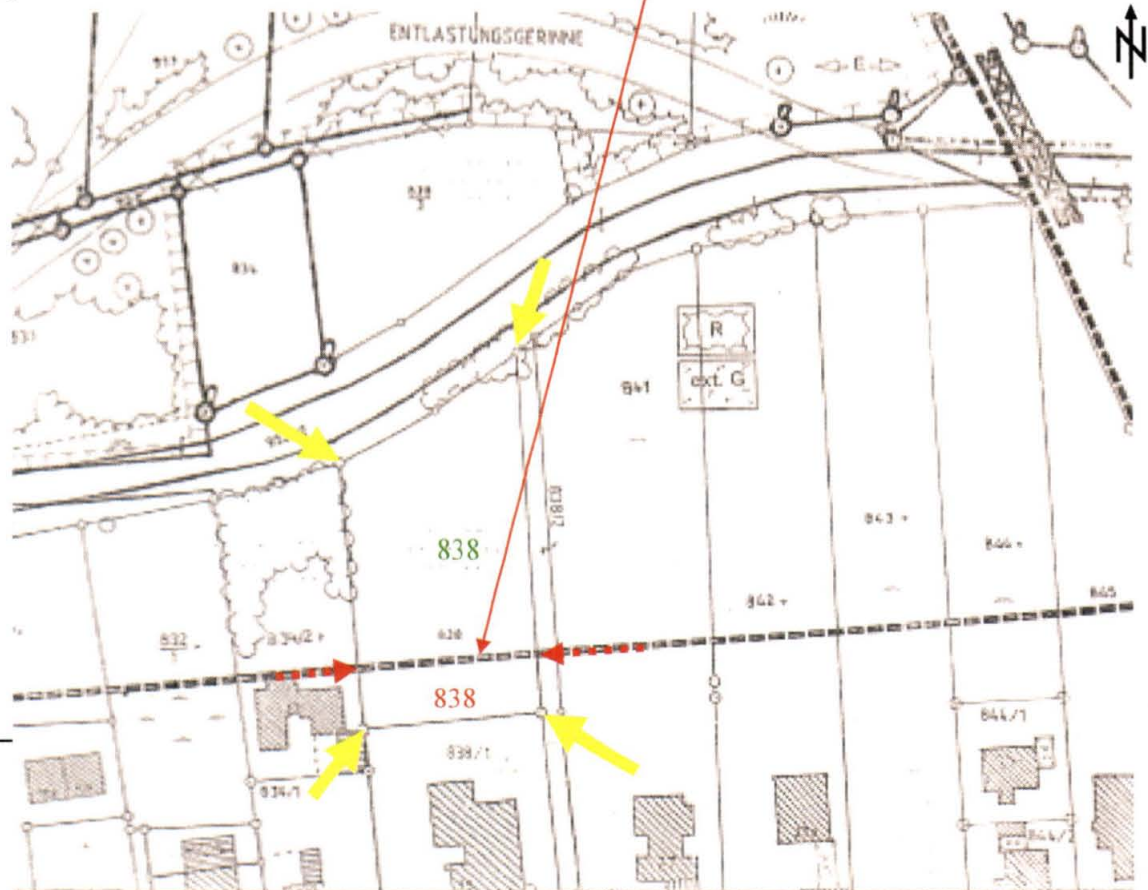
In seinem rechtsgültigen Flächennutzungsplan hat die Stadt Dorfen das Bewertungsobjekt insgesamt als Grünfläche festgesetzt (in Anlehnung an §§ 5, 6 und 9 des BauGB) und als „Erhaltenswerte Grünbestände“ beschrieben; Das Landschaftsschutzgebiet ist aus der Kreis-/Landesleitplanung nachrichtlich übernommen. Entlang der Westseite des Flurstücks ist Gehölz im Bestand (als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft) kartiert. Gemäß FNP ist das Flurstück Nr. 838 als Außenbereich (re. § 35 BauGB) anzusehen.



3.3.3 Bebauungsplan Isenauenpark



Rechtskräftiger BPL Isenauenpark vom 30.12.1998 mit Innenbereichs-/Geltungsbereichsgrenze:
(Rotpfeile)





Der betreffende BPL Isenauenpark ist ein Sondergebiet SO zwecks Naturschutz und Wasserwirtschaft. Es handelt sich insgesamt um einen Außenbereich im Innenbereich der Stadt Dorfen: *Innerhalb des Sondergebiets haben der Schutz von Natur- und Landschaft sowie Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Gebietes vorrang. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung ist zu beachten.* (Satzung BPL Isenauenpark).

Das Grundstück Flurstück Nr. 838 der Bewertung ist im rechtskräftigen BPL Isenauenpark mit einem Flächenanteil von ca. 1.948,29 m² von 2.391 m² Gesamtgrundstücksfläche als extensives Grünland (für die Landwirtschaft) ausgewiesen.



Circa 442,71 m² liegen außerhalb des Parks im inneren Ortsrand und könnten derart als Innenbereichsfläche angenommen werden. Die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebiets von 1997 erfolgte nicht entlang der Geltungsbereichsgrenze (entlang der zweiten Baureihe mit dem Haus Nr. 23 als Fluchtlinie) sondern ist im Bereich der Gartenstraße 16 bis auf die Gartenstraße hin kartiert.

Der BPL zeigt auf der Westflanke des Flurstücks keinen „zu erhaltenden Gehölzbestand“ bzw. relativen Geringst-Überwuchs aus dem Grundstück Gartenstraße 23. Der nördlichste Zipfel des Grundstücks ist hier geringfügig für zu erhaltenden Gehölzbestand markiert.





3.3.3.1 Innenbereich / Außenbereich



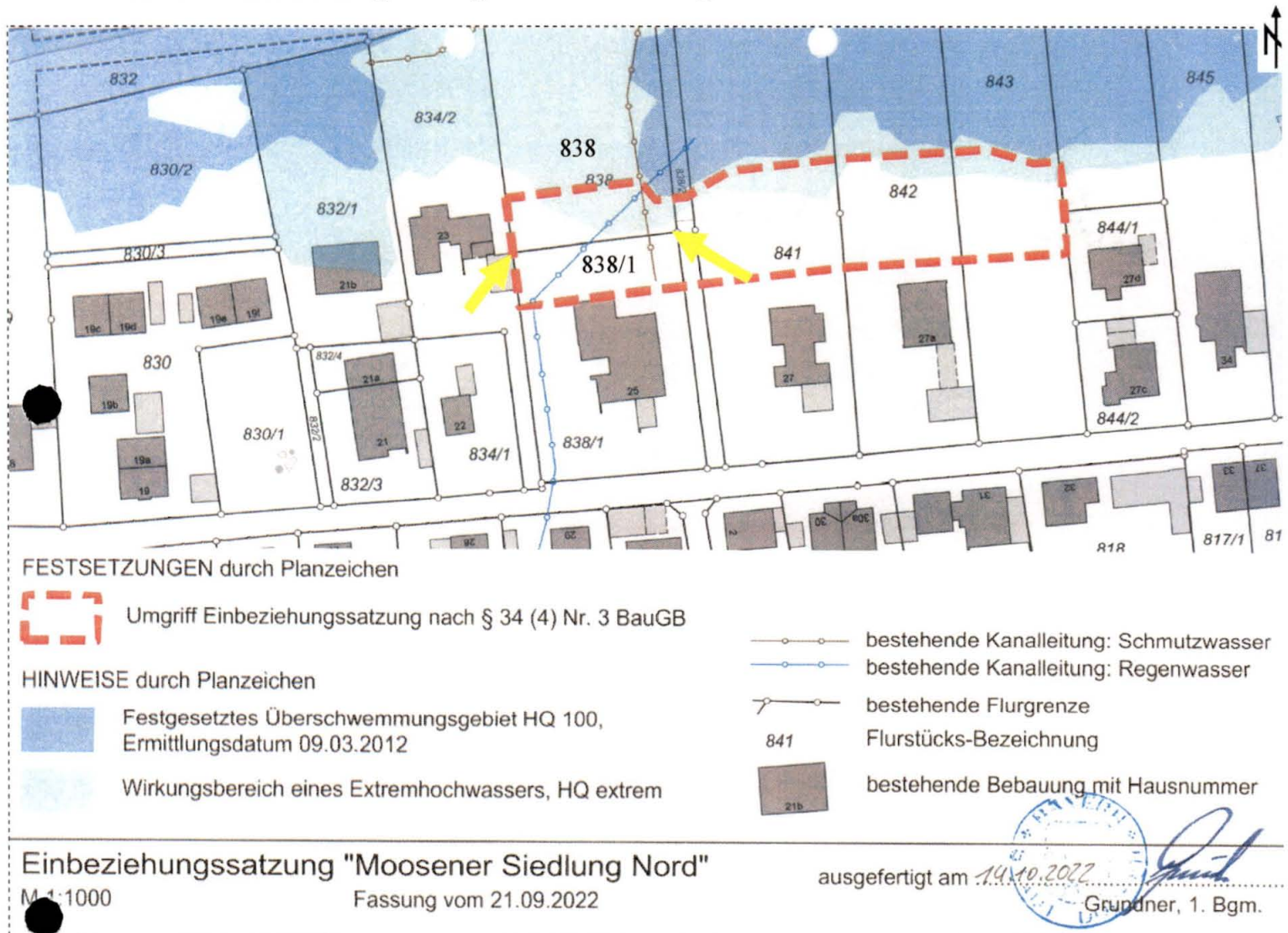
Tangente Innenbereich: Osteck-Vermessungspunkt Nelkengasse 5 – 6, Nordwand Gartenstr. 23, Nordeck Gartenhaus Gartenstr. 36



In Anlehnung an den Bebauungsplan Isenauenpark sind für das Bewertungsobjekt Flurstück Nr. 838 circa 442,71 m² von 2.391 m² Außenbereich im Innenbereich.



3.3.4 Einbeziehungssatzung Moosener Siedlung Nord

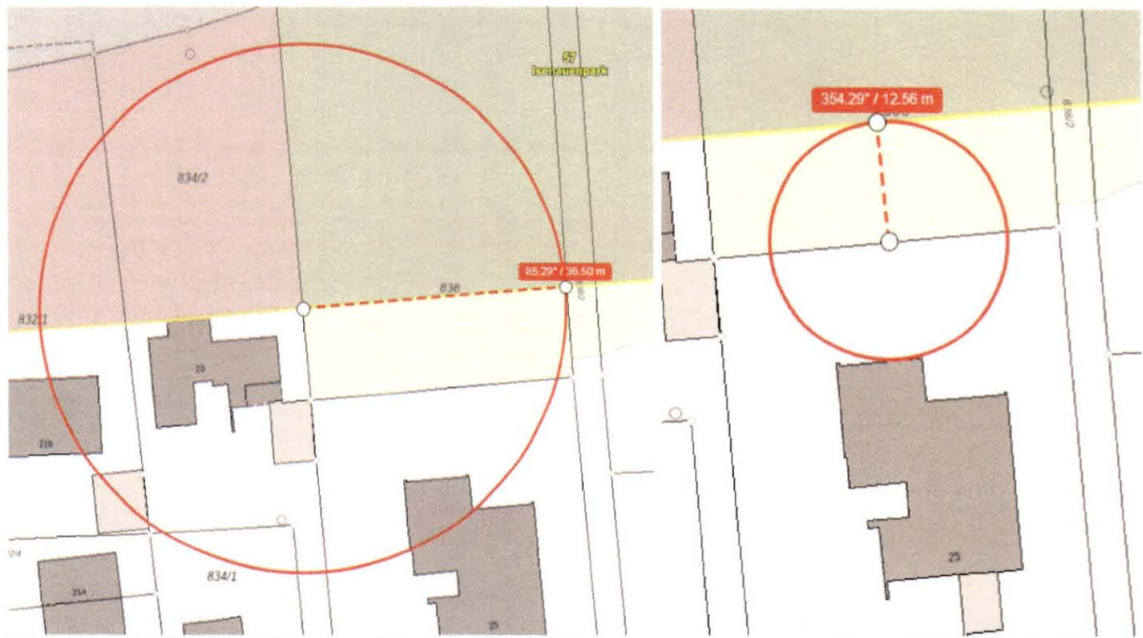


Die Festsetzungen der rechtskräftigen Einbeziehung (in Anlehnung an § 34, Absatz 4, Satz 3 des Baugesetzbuches) des südlichen Fünftels des betreffenden Flurstücks Nr. 838 zeigen damit einen anteiligen Rohbauland-Flächenanteil von ca. 442,71 m² abzüglich der Aussparung einer 100-jährigen Hochwasser-Wahrscheinlichkeit auf der Nordostecke des rot gestrichelten Einbeziehungsbereichs mit einem Flächen-Verlust von ca. 16,46 m². Derart verbleiben auf dem Flurstück ca. 426,25 m² rotes Planfenster.

Das Fenster erscheint durch eine querlaufende kommunale Kanalleitung für Regenwasser sowie durch den parallel verlaufenden Schmutzwasserkanal des Vorliegers Hs. Nr. 25 belastet. Im Flurstück (838) sind mehrere Kanaldeckel ersichtlich. Diese verkörpern ein Bewirtschaftungs- und mit den verlaufenden Kanälen ein vorl. Bebauungshindernis.

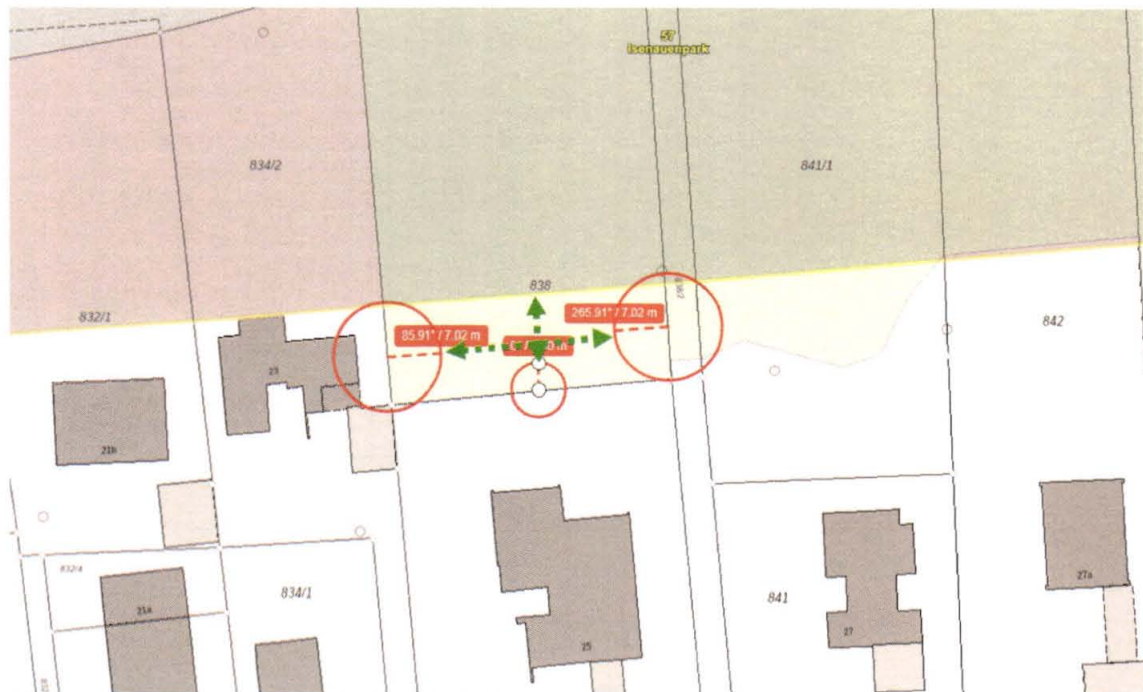


3.3.4.1 Digitale Skizzierung des Baufensters der Einbeziehungssatzung



Circa 36,5 m Süd und Nordrand-Breitenlänge (b);

Circa 12,5 m Tiefe (t)



36,5 m Breitenlänge – (2 x 7,5 m Giebelseiten-Abstände Ost + West) = 22,5 m Länge; 12, 5 m Tiefe – 3,5 m Wandhöhen-Abstand Süd = 9 m Breite eines maxi. Baukörpers

Baukörper: 22,5 m
x 9,0 m



3.3.4.2 Anlass und Ziele (der Einbeziehungssatzung)

(Bewertungsrelevante Auszüge aus der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung *Moosener Siedlung Nord*, Seite 8)

Der Stadt Dorfen liegen Baugesuche auf Teilflächen der Flurnummern 838 bzw. 838/1, 841, 842 und 843 der Gemarkung Dorfen vor. Die Grundstückseigentümer möchten für erwachsene Kinder Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zum Elternhaus an der Gartenstraße errichten.

Die Stadt möchte diese Vorhaben gerne unterstützen, da sich die Wohnraumsituation in Dorfen wie im ganzen Großraum München verschlechtert hat. Bezahlbarer Wohnraum ist kaum noch zu finden. Zudem ist es der Stadt Dorfen ein Anliegen der orstsansässigen jüngeren Generationen zu ermöglichen in vertrauter Umgebung am Heimatort zu bleiben.

Ein von einem Grundstückseigentümer gestellter Antrag auf Vorbescheid wurde vom Landratsamt Erding abgelehnt. Mit der Ablehnung wurde die Durchführung einer Bauleitplanung angeregt. Nun möchte die Stadt Dorfen für die Außenbereichslage Baurecht über den Weg der Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 in den Innenbereich schaffen.

3.3.4.3 Städtebauliche Begründung (der Einbeziehungssatzung)

(Bewertungsrelevante Auszüge aus der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung *Moosener Siedlung Nord*, Seiten 10 - 11)

Nördlich der Gartenstraße wurde die Bebauung in zweiter Reihe schon vor Jahrzehnten begonnen. Direkt westlich des Umgriffs liegt das Wohnhaus der Gartenstraße 23 in zweiter Reihe. Insgesamt findet man an der Gartenstraße im Bereich der Hausnummern 12 bis 20 eine nahezu vollständig geschlossene zweite Bebauungsreihe vor. In Teilen wird die Bebauung noch weiter nach Norden gezogen. Hinter den Hausnummern 12 und 14 wurde mittels einer eigenen öffentlichen Erschließungsstraße, der Nelkengasse, die Bebauung bis etwa 12 m ans Flussufer herangeführt.

Das Bebauungsschema der zweiten Reihe hatte bereits in den 1990er Jahren seinen Ursprung. Siehe hierzu auch die Einbeziehungssatzung „Gartenstraße“ aus dem Jahr



1997. Es ist deutlich ablesbar, dass durch den Erlass der Einbeziehungssatzung „Moosener Siedlung Nord“ lediglich ein gefestigtes Prinzip nach Osten fortgesetzt wird. Aus diesen Gründen kann von einer Prägung der Fläche durch die umgebende Bebauung ausgegangen werden. Das der Satzungsumgriff auf drei der vier Grundstücke als private Gartenfläche genutzt wird, unterstreicht die Wahrnehmung.

Die gesicherte Erschließung über ein abgekoppeltes gemeinschaftliches Erschließungsgrundstück, zwischen Hausnummer 25 und 27, begünstigt die Bebauung in zweiter Reihe, da keine neuen Straßen oder Zufahrten angelegt werden müssen. Die beschriebene Grundstücksteilung erfolgte bereits vor weit über 20 Jahren. Die private Erschließung diente dazu die Erreichbarkeit zur Bewirtschaftung der Grünlandfläche auf den nördlichen Teilen der Grundstücke abzusichern. Dieser Zweck des Erschließungsgrundstücks kann auch bei Bebauung in zweiter Reihe erhalten bleiben.

3.3.4.4 Erschließung

(Bewertungsrelevante Auszüge aus der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung *Moosener Siedlung Nord*, Seite 13)

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung wird für die Fläche hinter den Hausnummern Gartenstraße 25 und 27 über die Flurnummer 838/2 an die Gartenstraße angeschlossen. Das Grundstück ist im gemeinschaftlichen Privatbesitz der Bauwerber. Dieses diente bisher dazu, die nördlich gelegenen Grundstücksbereiche zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung an die Gartenstraße anzuschließen. Für die neuen Baugrundstücke müssen Leitungsrechte und Dienstbarkeiten notariell gesichert werden. Die weiter östlich gelegenen Grundstücke werden über die Vorderliegergrundstücke erschlossen. Auch hier ist notarielle Sicherung von Leitungsrechten und Gehrechten notwendig, wenn die Grundstücke den Eigentümer wechseln.



3.3.4.5 Darstellung der verwiesenen Erschließung / Einbeziehungssatzung



Das Grundstück ist im verhältnismäßigen Rahmen nur über den Rasenstreifen (838/2) der östlichen Gartenseite der Hs. Nr. 25 (838/1) erschließbar. Der Rasenstreifen ist zum Bewertungszeitpunkt fester Bestandteil des Hausgartens der Nr. 25.

Eine fiktive Variante wäre die bestehende, aber durch einen massiven Garagenbau, Carport, Kfz-Stellplatz und Verlauf durch das Haus-Grundstück 22, abgeschlossene Zufahrt der Hs. Nrn. 22 und 23 an der linken Seite des Objekts einzufordern. Um über diese nachbarliche Fahrt auf das Hinter-Grundstück der Bewertung zu gelangen, sind die Freilegung der Garage, des Carport, eines Stellplatzes und ein Rückbau des Dachüberhangs des Haupthauses erforderlich, neben einer neuen Weg-Einrichtung. In jedem Fall bedarf es entsprechender Zufahrtsbreiten und Wendemöglichkeiten für die Rettungsdienste sowie deren Verprüfung und Zustimmung zur Erschließung. Diese Variante erscheint noch fraglicher. Sie ist in der Einbeziehungssatzung nicht gegeben, so dass sie auch in der Taxierung nicht weiter berücksichtigt wird. Sie ist aufgrund der Vollständigkeitserfordernisse an die Berichterstattung hiermit aufgeführt.



3.3.4.6 Notwegerecht

Während der Ortsbegehung haben die Eigentümer der fraglichen Erschließung klargestellt, dass für sie ausschließlich die Eigennutzung der Erschließung als auch die ausschließliche Eigennutzung der eigens beantragten Baurechtszuweisung in Frage kommt. (Siehe Punkt 3.3.4.2 Anlass und Ziele der Einbeziehungssatzung)

Käme es zum Erwerb des fraglichen Bewertungsobjekts Flurstück Nr. 838 durch einen Dritten, so würde ein Fremderwerber ein gänzlich unerschlossenes und unzugängliches Grundstück erwerben.

Wenn, wie im vorliegenden Fall, kein ordentlicher Zugang zur öffentlichen Erschließung besteht und der Eigentümer des vorderen Grundstücks die Benutzung nicht gestattet, dann gilt das sogenannte Notwegerecht. Das Notwegerecht bezeichnet das Recht einer Person, einen Weg über das Grundstück eines anderen zu nutzen, um einen Zugang zum eigenen Grundstück zu haben.

Das Notwegerecht ist in den §§ 917-921 des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB geregelt. Diese Paragraphen beschreiben die Voraussetzungen, unter denen ein Grundstückseigentümer einen Notweg beanspruchen kann, und legen die Rechte und Pflichten der beteiligten Parteien fest:

§ 917 BGB begründet das Recht auf einen Notweg, wenn das Grundstück in keiner ausreichenden Art verkehrsmäßig erschlossen ist.

§ 918 BGB bestimmt, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks eine Entschädigung in Geld erhalten kann.

§ 919 BGB legt fest, dass die beteiligten Grundstückseigentümer verpflichtet sind, die für den jeweiligen Verkehr notwendigen Maßnahmen zu dulden.

§ 920 BGB besagt, dass derjenige, der den Notweg beansprucht, verpflichtet ist, das belastete Grundstück in wirtschaftlich vertretbarem Maße instand zu halten.

§ 921 BGB ermöglicht es dem Eigentümer des belasteten Grundstücks, Vorschläge für andere, weniger beeinträchtigende Verkehrswege zu machen, die dem beanspruchenden Eigentümer zumutbar sind.



Für das Bestehen eines Notwegerechts müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

Das Grundstück ist in keiner ausreichenden Art verkehrsmäßig erschlossen (§ 917 BGB).

Die Art der erschwerten Erschließung muss aus objektiver Sicht notwendig sein (z. B. für den Zugang zu Wohngebäuden, Garagen oder landwirtschaftlichen Flächen).

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist zumutbarer Weise in der Lage, die Nutzung des Notwegs zu dulden, und hat keinen anderen, gleichwertigen Vorschlag für den Zugang gemacht.

Die Rechte des beanspruchenden Grundstückseigentümers sind

- a. Der Eigentümer des erschwerend erschlossenen Grundstücks hat das Recht, über das belastete Grundstück zu gehen bzw. zu fahren, um einen Zugang zu ermöglichen.
- b. Er darf notwendige bauliche Veränderungen am belasteten Grundstück vornehmen, um den Notweg nutzen zu können (z. B. Fahrbahnherstellung, Überbrückungen).
- c. Der Eigentümer kann gerichtlich auf die Einräumung eines Notwegerechts klagen, falls die beteiligten Parteien keine einvernehmliche Regelung finden.

Die Pflichten des beanspruchenden Grundstückseigentümers sind

- a. Der Eigentümer ist verpflichtet, eine angemessene Entschädigung in Geld an die betroffenen Grundstückseigentümer zu zahlen (§ 918 BGB).
- b. Er hat das belastete Grundstück in wirtschaftlich vertretbarem Umfang instand zu halten (§ 920 BGB).
- c. Er darf den Notweg nur in dem Umfang nutzen, wie es zur erschwerten Erschließung seines Grundstücks erforderlich ist.



Die Rechte des belasteten Grundstückseigentümers sind

- a) Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat das Recht, eine angemessene Entschädigung in Geld für die Duldung des Notwegerechts zu verlangen (§ 918 BGB).
- b) Er kann Vorschläge für andere, weniger beeinträchtigende Verkehrswege machen (§ 921 BGB).
- c) Er hat das Recht, Einschränkungen für die Beanspruchung des Notwegs zu fordern, z. B. zeitliche Beschränkungen oder den ausschließlichen Gebrauch für bestimmte Verkehrsmittel.

Die Pflichten des belasteten Grundstückseigentümers sind

- a. Der Eigentümer ist verpflichtet, das Notwegerecht über sein Grundstück zu dulden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind (§ 917 BGB).
- b. Er muss notwendige bauliche Veränderungen zulassen, die zur Nutzung des Notwegs erforderlich sind (§ 919 BGB).

3.3.4.7 Notleitungsrecht

Das Notleitungsrecht wurde von der Rechtsprechung analog zum Notwegerecht entwickelt. Es besagt, wenn einem Grundstück – bedingt durch seine abgeschnittene Lage – die notwendige Verbindung zum öffentlichen Kanal- oder Versorgungsnetz für Strom, Ferngas, Fernwärme, Wasser, Abwasser oder Telefon fehlt, es deshalb nur durch eine über das Nachbargrundstück führende Leitung versorgt werden kann.



3.3.4.8 Wertrelevante Geschossfläche WGF / Flurstück Nr. 838

Zulässigkeit der vorangehenden Darstellungen relativ zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 des Baugesetzbuches:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
§ 34 (1) BauGB.

Die Art und Weise eines Wohn-Baukörpers auf dem Einbeziehungsbereichs des Einzel-Flurstücks Nr. 838 der Bewertung hängt ab a) von den erforderlichen Abstandsflächen zu den umliegenden Grundstücken, b) der Bauweise, c) der Erschließung;

a) Abstandsflächen

Unter der Annahme einer ortsüblichen Bebauung mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (als Vollgeschoss) direkt auf der nordseitigen Kante des avisierten Fensters der Einbeziehung sowie in Anlehnung an die Abstandsflächen im bayerischen Baurecht ergeben sich, mit 7,5 m Seitenabstand Ost- und West und 3,5 m Süd-Abstand, 22,5 m x 9 m überbaubare Grundfläche (bei einer angenommenen Wandhöhe von 3,5 m bzw. 7,5 m Giebelwände-Höhen links und rechts). Die eingehende Skizzierung gleicht in der Summe 202,5 m² Gebäude-Grundfläche (GR);

Gebäude-Grundfläche x 2 = 405 m² vorläufige wertrelevante Geschossfläche WGF;

b) Bauweise

Relativ zur Weise eines Neubaus im Landschaftsschutzgebiet und relativ zur Eigenart der näheren Umgebung Villenbereich Gartenstraße Nord ist in Anlehnung an § 34 von einer ausgeglichenen Bauart mit großem Garten-Umgriff mit Baum-Altbestand (als Kernmerkmal gehobener Wohnbereiche) auszugehen. Die dargestellte relative maximale Baubreite b und Tiefe t können vor dem Hintergrund der Bauart und Bauweise im Goldenen Schnittverhältnis umgerechnet werden auf maximal 14,4 m (14,6) x 8,8 m (8,9) = 126,72 m² überbaute Grundfläche;



3.3.4.9 Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ¹ / Flurstück Nr. 838

126,72 m² harmonisch überbaubare Grundfläche;
x 2 Vollgeschosse = 253,44 m² Geschossfläche GF

Vor dem Hintergrund regelmäßiger architektonischer Optimierungen in Hochpreisgebieten wird für den vorliegenden Hochpreisbereich Gartenstraße Nord das Maß der baulichen Ausschöpfung relativ zum vorgegebenen Baufenster in einem Verhältnis von 1/1 angenommen.

Das Fenster misst ca. 36,5 m (b) x 12,5 m (t) = 456,25 m²; Zu Zwecken der Taxierung des Gesamt-Flurstücks wird eine maximale Bebauung unter Mindest-Abstandsflächen (nach dem Bestpreis-Prinzip) von 456,25 m² Geschossfläche relativ zu 2.391 m² Flurstücksfläche angenommen.

$456,25 \text{ m}^2 / 2.391 \text{ m}^2 = 0,1908$ (wertrelevante Geschossflächenzahl)

WGFZ Gartenstraße 23: 0,19

WGFZ Gartenstraße 27: 0,20

WGFZ Gartenstraße 27a: 0,21

WGFZ Gartenstraße 22: 0,22

WGFZ Gartenstraße 25: 0,34

WGFZ Median = Gartenstraße 27a (wertrelevante Geschossflächenzahl 0,21)

WGFZ Mittelwert: 0,232

Am aussagekräftigsten ist der Median der Umgebungsbebauung der Gartenstraße (Isenseite) mit einer WGFZ von 0,21;

Der Mittelwert des Zentralwertes (0,21) und der oben objektspezifisch beschriebenen WGFZ (0,191) ist mit 0,2 angenommen. Es gleicht einem relativen Fünftel der Flurstücksfläche als potentielle Geschossfläche: $2.391 \text{ m}^2 \times 0,2 = 478,2 \text{ m}^2$ Geschossfläche.

Das Einzel-Flurstück entspräche (fiktiv bebaut mit ca. 400 – 500 m² Geschossfläche) derart dem Bestand der Umgebung.

¹ Bodenrichtwerte sind auf ein bestimmtes Maß der baulichen Nutzung bezogen. Das Nutzungsmaß drückt sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl WGFZ aus.

Ergibt sich aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen baulichen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Erding lehnt sich an die Koeffizienten des Bewertungsamtes München an.



3.4 Örtliche und räumliche Situation

3.4.1 Makrolage

Metropolregion München, Bezirk Oberbayern, Planungsregion München (PR 14), Landkreis Erding (siedlungsstruktureller Kreistyp: ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen), Stadt und Gemarkung Dorfen als östlichste Kommune der Zentralregion; allgemeiner ländlicher Raum mit der Stadt Dorfen und der Gemeinde Taufkirchen/Vils als sog. Doppel-Orte eines zu entwickelnden Mittelzentrums zwischen den Oberzentren Rosenheim & Landshut der interregionalen Nord-Süd-Entwicklungssachse (\approx Bundesstraße 15), sowie Dorfen als interregionaler Achsenpunkt (entlang der A94 München – Passau), zwischen dem im Osten anschließenden sog. Chemiedreieck und dem inneren Verdichtungsraum München mitsamt Flughafenbereich im nordwestlichen Erding-Freising.

Die „Metropolregion München“ ist als die drittstärkste von 200 ausgewiesenen europäischen Metropolen aufgelistet.

3.4.1.1 Naturräumliche Lage

Großraum Alpenvorland, Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Unternaturraum Isental, (östliches Isen-Sempt-Hügelland); Dorfener Isental zwischen der markanten Moränenformation des Isengaus im aufsteigenden Süden in Richtung Haager Land und dem geringer ansteigenden Norden in Richtung wärmeren, löblehmreichen Hügelland Taufkirchen (Vilstal) – Landshut (Isartal).

Die standortkundliche Landschaftsgliederung zählt den vorliegenden Bereich zum Talboden der vormals stark mäandrierenden Alten Isen mit einem Niederungsmoor und sauren Wiesen im Bewertungsbereich, so dass Siedlungen mit Ausnahme der vormals zahlreichen Mühlen den Talboden hier weitgehend mieden. Die Kartierung der amtlichen Bodenschätzung von 1983 zeigt hier im fruchtbaren Schwemmbereich Grünland (und lediglich zwei Gebäude im gesamten Bereich der Gartenstraße). Die erste detaillierte geografische Erfassung von 1950 bis 1952 zeigt im Bewertungsbereich „Unteres Moos“ Äcker und noch keinerlei Bauten.



3.4.1.2 Agrargebiet

Agrargebiet 4 – Tertiäres Hügelland Süd, Erzeugungsgebiet Tertiär-Hügelland; Jahresniederschlag: 870 mm, 216 Vegetationstage; Ertragsklasse Grünland \approx 3 – 4 (günstig); Grundwasser-Abstand von der Gelände-Oberkante ca. 2 m (= Isenbett-Tiefe / 435 m)

3.4.1.3 Entfernungen

Entfernungen in Fahrkilometer / Bewertungsobjekt Nähe Gartenstraße (25) –

Bahnhof – 0,7 km

Rathausplatz – 0,8 km

A94 ASS Dorfen – 2,2 km

Taufkirchen – 10 km

Erding, MTU – 20 km

Waldkraiburg, Daimlerstr. – 24 km

Mühldorf/Inn – 30 km

Flughafen M – 33 km

Landshut, Altstadt – 35 km

Freising, TUM – 41 km

Altötting – 43 km

München, Frankfurter Ring – 50 km

Rosenheim, Kathrein – 55 km

Burghausen, Wacker – OMV – 57 km



3.4.2 Mikrolage

Die Kommune Stadt Dorfen besteht aus 203 Gemeindeteilen verteilt über rd. 100 km².
Bevölkerungsdichte Dorfen: 152 Einw./km²; BY = 190 Einw./km², M = 4.868 Einw./km²;

3.4.2.1 Einwohnerzahlen

5/1987: 10.477 Einwohner (Einw.)

12/2006: 13.411 Einw.;

6/2023: 15.194 Einw.; Bayern: 13.369.393 Einw.; Dorfen / BY = 0,001136476;

Δ 1987/2023 = 4.717 Einw. / 36 Jahre bzw. + 45,02 % \approx 1,2 % jährlich („p.a.“)

Δ 2006/2023 = 1.783 Einw. / 17 Jahre bzw. + 13,3 % \approx $\frac{3}{4}$ % p.a.

Bevölkerungswachstumsprojektion Dorfen / Landesstatistik BY 2041: + 800.000 Einw.

x Faktor Dorfen \approx + 909 Einwohner in Dorfen; \therefore 18 Jahre \approx + 50 Einwohner p.a;

3.4.2.2 Siedlungs- / Landwirtschaftsfläche

Siedlungs- und Verkehrsfläche 2006: 814 Hektar (ha)

Siedlungs- und Verkehrsfläche 2021: 1.141 ha

Wohnfläche / Einwohner 2011: 612.720 m² / 13.870; $\emptyset \approx$ 44,18 m² / Einw.

Eigentümerquote 2011: 61 / 100

Wohnfläche / Einwohner 2021: 721.959 m² / 14.992 Einw; $\emptyset \approx$ 48,16 m²/Einw.

Eigentümerquote 2022: verfügbar Sommer 2024; Trend: 56 / 100

(\emptyset BY 2022 \approx 48,8 m²/Einw; Eigentumsquote BY 2022: 45,7 / 100)

Landwirtschaftsfläche 2006: 8.065 ha

Landwirtschaftsfläche 2022: 7.443 ha

In der Vergleichsperiode 2006/2022 (16 n) ist der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil

Dorfen um 327 ha gewachsen; $\emptyset \approx$ + 20 ha p.a;

In der Vergleichsperiode 2006/2022 (16 n) ist der Landwirtschaftsflächenanteil Dorfen

um 622 ha geschrumpft; $\emptyset \approx$ - 39 ha p.a;

3.4.2.3 Kaufkraftvergleich; verfügbares Einkommen / Baulandkosten

2006 / Steuerzahler: 29.123 € p.a;

Δ + 9.332 € bzw. + 32,04 %

2021 / Steuerzahler: 38.455 € p.a.

Bodenrichtwert Dorfen 2006: 260 €/m² Wohnbauland

Δ + 740 € bzw. x 3,8462

Bodenrichtwert Dorfen 2021: 1.000 €/m² Wohnbauland



3.4.2.4 Infrastruktur, Einrichtungen

Interregionaler Verkehrsknotenpunkt mit Autobahn, Bundesstraße und Staatsstraßen in alle Richtungen, Regional-Eisenbahn München (40 Min.) – Mühldorf/Inn (23 Min.); Übliche Schulen inkl. Gymnasium, Wirtschaftsschule, Ganztagschule, Förderschule; Schulsportanlagen. Realschule Taufkirchen. Mehrere Klöster; zentrale Sportanlage TSV Dorfen, große Bolzplätze in den freien Isenauen, beachtlicher Wald-Kindergarten, beachtlicher Friedhof in würdiger Ruprechtsberg-Lage; Krankenhaus: Kreis-Klinikum Dorfen; markanter zentraler landstädtischer Marktplatz mit Auto-Parkplätzen vor den Klein-Geschäften und -Gastronomien; zwei lokale Brauereien. Circa 140 Vereine.

3.4.2.5 Arbeit

Gesamtbeschäftigte 2006: 4.607 Einwohner $\Delta + 1.812$ Beschäftigte; (= + 39,33 %)

Gesamtbeschäftigte 2021: 6.419 Einwohner

Arbeitsplätze 2006: 2.565 $\Delta + 985$ Stellen; (= + 38,4 %)

Arbeitsplätze 2021: 3.550

Landwirtschaft 2006: 54 Versicherte / 314 Betriebe / 28.098 Tiere

Landwirtschaft 2021: 44 Versicherte / 218 Betriebe / 21.574 Tiere

– 10 – 96 – 6.524

Sozialhilfe-Empfänger 2006: 669 von 13.411 Einwohnern (= 4,99 %)

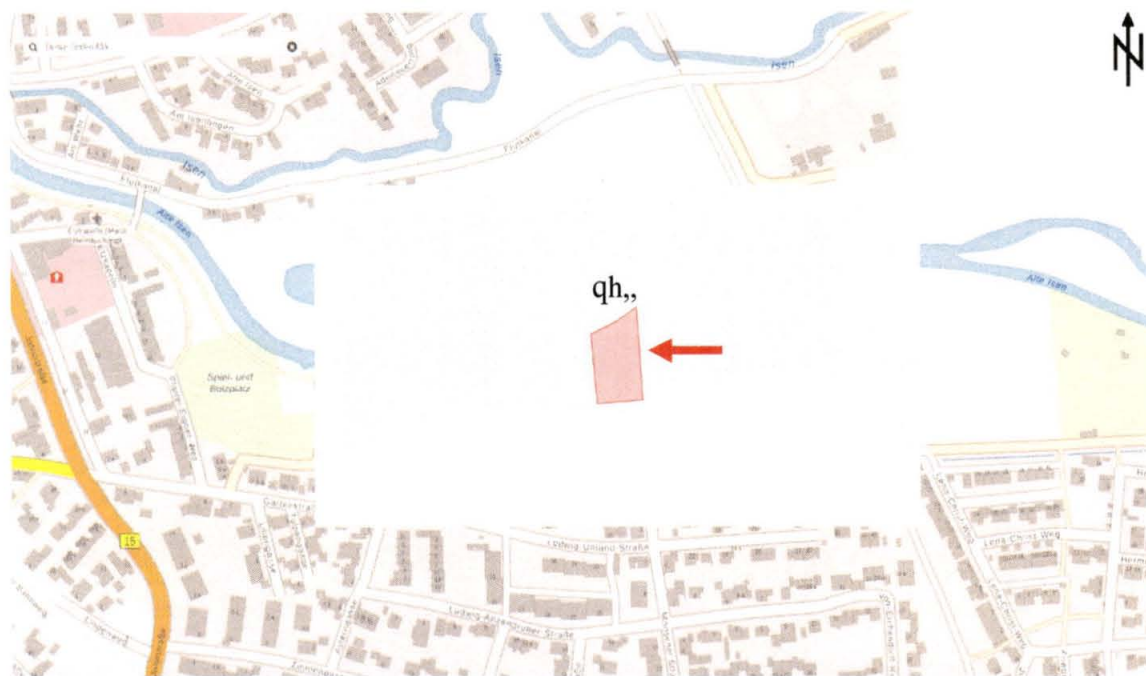
Sozialhilfe-Empfänger 2021: 515 von 14.992 Einwohnern (= 3,44 %)



3.5 Grundstück

3.5.1 Grund & Boden

3.5.1.1 Grund (-kartierungen)



Auszug aus der Geologischen Karte von Dorfen: gänzlicher Flussablagerungsbereich

Das Flurstück ist insgesamt Teil der Ablagerungen im Tal-/Auenbereich; „meist jung-holozön und polygenetische Talfüllung“; d.h. ein vielseitiger Untergrund: „Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf“. Die differenziertere geologische Kartierung (1:25.000) zeigt im Flurstücksbereich Sand und Kies, z.T. unter Flußlehm oder Flußmergel.

Die ingenieurgeologische Erfassung verweist auf „bindige Lockergesteine mit nicht bindigen Lockergesteinen“ mit einer wechselhaften, mittleren, teils hohen Tragfähigkeit. Staunässe ist möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar;

Grundwasser

Die hydrogeologische Betrachtung zeigt eine Grundwassergleiche von 435 m Seehöhe, womit im Objektbereich ein oberer Grundwasserabstand (zur Gelände-Oberkante) von ca. zwei bis drei Meter anzunehmen ist. → grundwassernaher Boden (Stufe 2);



3.5.1.2 Boden

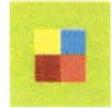
Das Flurstück beinhaltet kultivierte, mittlere Leimboden-Ausprägungen sichtlicher Braunerde.



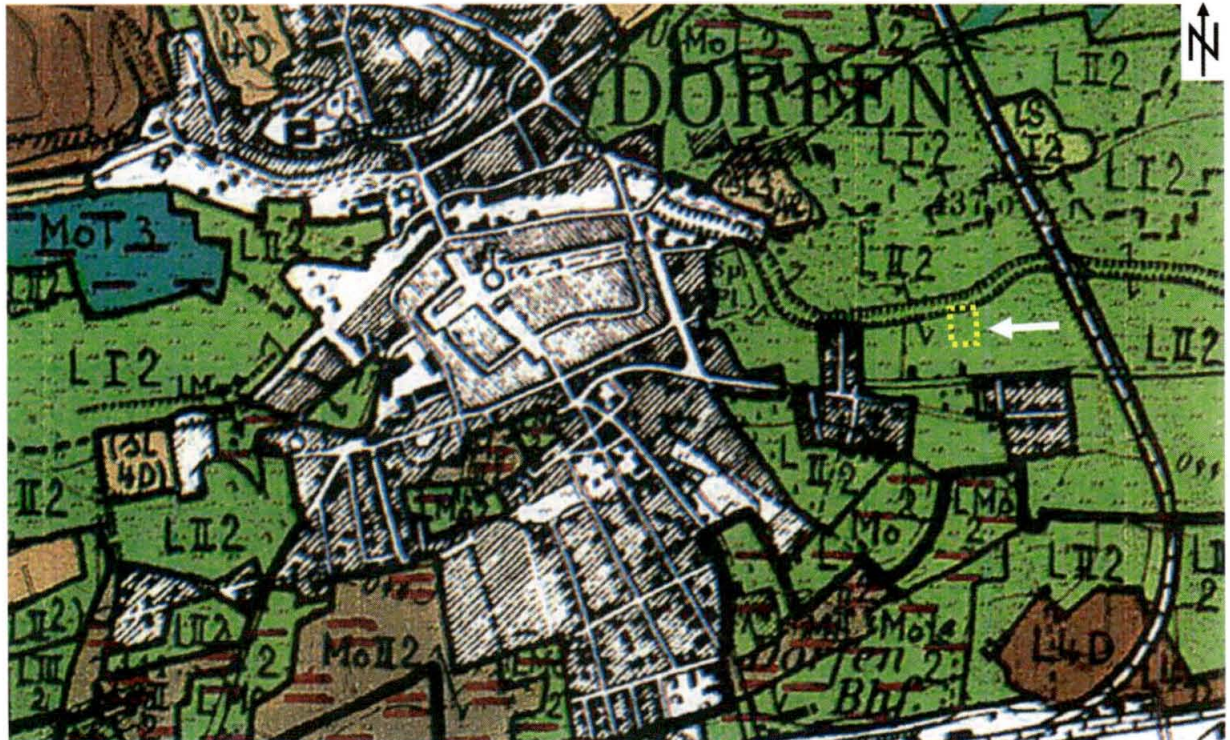
Bodenkarte (DBK 1:25.000); Haupt-/Südfläche = Braunerde-Gley (73b) Rest \approx 40% Auengley

Der Bereich baut auf mittlere grundwassernahe Bodengestalten, wobei im vorderen Talsediment und im hinteren, unmittelbaren Flussbereich Auensediment erfasst ist.

1. Bodentyp „73 b“ (überwiegender Flächenanteil), (violett), verkörpert fast ausschließlich „Gley“ und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton. Dieser Hauptbereich ist sog. echter Talbereich mit sog. Talsedimenten der Rest direkter Flussbereich mit Schwemm-/Auensedimenten:
2. Bodentyp „94“ im hinteren Bereich (blau) ist reine Auengleye, Auensediment aus kiesführendem Sand bis Sandlehm. Es ist ein grundwasserbeeinflusster Boden. Es ist ein idealer Standort für sog. hygrophile Arten wie Erle, Ulme, Pappel, Eichen und Eschen als Uferbegleit-Gehölz, als Absorbierer und Erosionshindernisse;



3.5.1.3 Bodengüte / Bodenschätzungsgesetz BodSchätzG



Auszug der amtl. Bodenschätzungskartierung Dorfen; Flst. 838: Gelb-Punktrahmen - Weißpfeil

Die amtliche Bodenschätzung (komplettiert 1983) spiegelt die geologische Erfassung mit der Kartierung ackerfähiger Lehm Böden „L II“ der Wasserstufe 2, Klima b;

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmeßzahl
2.391 m ²	Grünland	LIIb2	58/58	1.387

Kulturart Grünland der Bodenart Lehm in der Zustandsstufe 2; Bodengrundzahl = 58 von 58 der Zustandsstufe 2 bzw. 68 als Optimum der besten Zustandsstufe 1.

Die objektspezifische Grünlandzahl ist ohne Abschläge mit vollen 58 Bodenpunkten als überdurchschnittlich ausgewiesen.

Es summiert sich eine Gesamtertragsmeßzahl von 1.387 EMZ.



3.5.2 Eckdaten des Flurstücks

Größe.....:	2.391 m ² [gemäß ALB] bzw. 0,2391 Hektar (ha)
Kulturart / Nutzung	Grünland / Grünland (ackerfähiges Grünland)
Zuschnitt / Maße	annähernd parallele, zum Fluß hin nach Norden auslaufende Parzelle mit einer mittleren Breite von 36 m und einer mittleren Länge von 60 m;
Navigation.....:	Gartenstraße (25), 84405 Dorfen
Flur, Lage	Unteres Moos („Nähe Gartenstraße“), unmittelbare Isen;
Feldname	Moosener Siedlung Nord; an der Alten Isen.
Gesamtertragsmeßzahl	1.387 Ertragsmeßzahlen (eintausend...); Klasse 4 - 5
Bodengestalt.....:	eben, stellenweise leicht wellig, leichte Nord-Terrasse auf 437 m Seehöhe;
Erosion	ohne ersichtliche Abträge; kartierte Erosionsklasse 0: erosionsfrei (Wind und Wasser).
Erschließung.....:	fehlt
Erschließbarkeiten.....:	Duldung der vertragslosen, extensiven innerlandwirtschaftlichen Nutzung / Mahd x 3 p.a;
Bewirtschafter	bekannt; FID Nr.: DEBYLI8384000149; Die Fläche wird aufgrund der vertragslosen Nutzung in der Einwertung als pachtfreie angenommen.
Altlasten; sonstige Lasten :	Regenwasserkanal der Stadt, Schmutzwasserkanal des Vorliegers Gartenstraße 25 (Flurstück Nr. 838/1); Immissionen aus der Landwirtschaft, Immissionen aus der nahen Kläranlage Dorfen, periodische Hochwassergefahr;
Grunddingliche Lasten	keine



3.6 Beurteilung

3.6.1 Erschließung im Bestand

In Anlehnung an die seit dem 14.10.2022 rechtskräftige Einbeziehungssatzung (*Moose-ner Siedlung Nord*) besitzt das Bewertungsobjekt auf seiner Südflanke ein zum Innenbereich gelegtes Baufenster von ca. 36,5 m x 12,5 m. Das Maß der baulichen Nutzung ist in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 (von 2.391 m² Flurstücksgröße) angenommen. Die Bebaubarkeit setzt die Erschließung voraus, gemäß der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; gemäß § 34 des Baugesetzbuches BauGB:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Artikel 4 der Bayerischen Bauordnung – *Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden* – besagt:

(1) Gebäude dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:

1. das Grundstück muss nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein;
2. das Grundstück muss in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

(2) Abweichend von Abs. 1 Nr. 2 sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn der §§ 12 und 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) nicht erforderlich.

1. die Befahrbarkeit von Wohnwegen begrenzter Länge, wenn keine Bedenken des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen.
2. die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber dem



Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.

Zum Bewertungszeitpunkt ist die Erschließung nicht gesichert. (re. § 34 Abs. 1 BauGB)

Der vermeintliche Erschließungstreifen verkörpert zum Bewertungszeitpunkt Rasen-/Gartenfläche der Ostseite der Hausnummer 25 sowie Grünland im landwirtschaftlichen Bereich (nördliche Aussichtslage LSG Isenauen der Hausnummer 25). Eine Wege- und Erschließungsprägung ist nicht offensichtlich. Die landwirtschaftliche Nutzung / Hinterfahrt ist extensiv mit bis zu drei Mähungen/Fahrten jährlich. Der Bereich ist durch ein wohnbauliches Holz-Gartentor abgeschlossen und als Weg kaum ersichtlich. Seitens der anteiligen Eigentümer (links und rechts des kartierten 4 m - Streifens, Hs. Nrn. 25 [links] & 27 [rechts]) ist der fragliche Bereich zu ausschließlichen Eigen-Zwecken (der Eigennutzung) des Hinterlandes eingebürgert und lt. Angabe ohne formalen Beschrieb. Eine Nutzung generell und eine bauliche Nutzung zu baulichen Zwecken Dritter ist laut Angabe der Eigentümer, des theoretischen Wege-Flurstücks Nr. 838/2, gänzlich auszuschließen. Demzufolge ist die Erschließung des eingeschlossenen Hinterlandes (Flurstück Nr. 838 der Bewertung) für außerfamiliäre Nutzung Dritter zum Bewertungszeitpunkt auszuschließen.

3.6.2 Erschließung zu Zwecken Dritter

Die (potenzielle) Bebauung des Bewertungsobjekts bedarf seiner Erschließung. Diese ist von einem Neu-Eigentümer zu besorgen. Im Extremfall ist diese gerichtlich zu beantragen. Unter der Annahme dass auch einem bisher unbeteiligten Neu-Eigentümer des Bewertungsobjekts die zulässige Nutzung mitsamt neu geschaffenem Baurecht ermöglicht wird, sind die Kosten der Noterschließung zu wägen und vom Wert des fiktiv erschlossenen, d.h., bebaubaren Grundstücks in Abzug zu bringen.



3.6.3 Lage, Aussichtslage, Naherholungswert

Die Attraktivität und der hauptsächliche Mehrwert des Bewertungsbereichs liegt in seiner Ortslage inmitten einer offenen, aber für die Öffentlichkeit geschlossenen Flußauenlandschaft, inmitten des Landschaftsschutzgebiets Isenauen (mit südlichen Quellbächen) unmittelbar an der Alten Isen. Im Falle einer Fremdbebauung zwischen den Villengrundstücken ähnlichen Anwesen (entlang der Nordseite der Gartenstraße) und der Flußaue mitsamt unmittelbarer Lage an der Alten Isen wird die Aussichtslage verbaut, die Wasserfrontlage aufgehoben, die Bebauungsdichte verdoppelt und der Naherholungswert erheblich bis extrem geschmälert, da dann keine direkten Auen- und Flußzugänge mehr gegeben sind. Demzufolge wird die geplante Bebauung in zweiter Reihe den Wert der Bebauung in erster Reihe wesentlich reduzieren.

3.6.4 Aussichtsrecht

Das Verbauen einer schönen Aussicht, konkret die Aufhebung der Wasserfrontlage, ist insbesondere auch dann gegeben, wenn das Aussichtsrecht durch das Notwegerecht zugunsten eines Nachbargrundstücks gesichert ist. Der Mehrwert des einen wird so zum Minderwert des anderen. Die Lagewertsteigerung des eventuell durch ein Notwegerecht zu begünstigenden Grundstücks der Bewertung wird zur Lagewertminderung des aufgrund des evtl. einzuräumenden Notwegerechts belasteten und qualitativ stark reduzierten dienenden Anwesens Hs. Nr. 25.

Da der Eigentümer des belasteten Grundstücks das Recht hat eine angemessene Entschädigung in Geld für die Duldung des Notwegerechts auf seinem Eigentum zu verlangen (§ 918 BauGB) ist dieser Minderungseffekt angemessen zu taxieren und in Abzug zu bringen. Es sind Verluste a) des Grünstreifens als Hausgarten-/Rasenfläche unmittelbar entlang der Ostseite des Hauses Nr. 25, b) durch tägliche und nächtliche Fahr- und Geh-Emissionen durch Besitzer und Besucher, c) durch Leitungen, Installationen und Dienste, d) durch den Verlust der Wasserfrontlage, e) durch eine verdichtete Nachbarschaft zu wägen und zu taxieren.

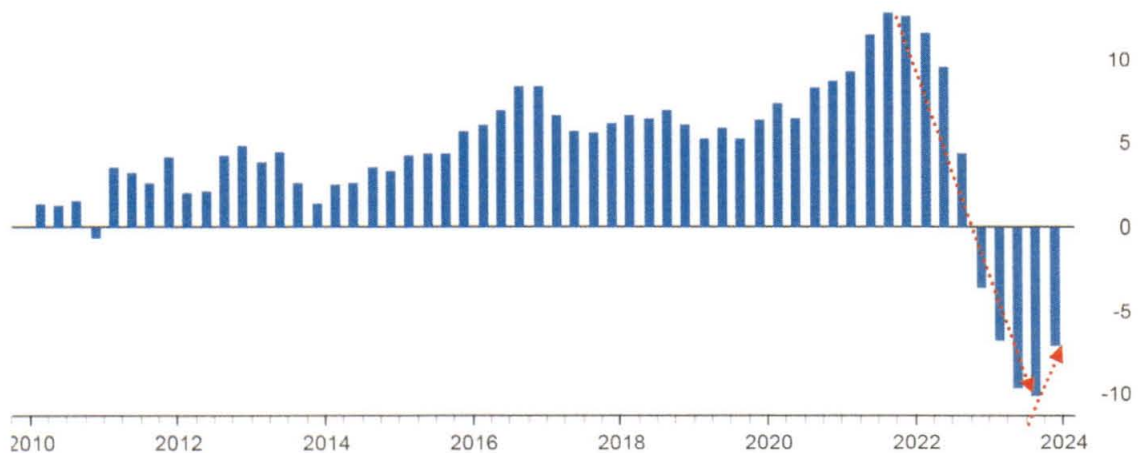


3.6.5 Allgemeine Beurteilung

Bayern leidet im Mittel an einem kontinuierlichen Kaufkraftverlust und einhergehend damit seit Jahren an einer negativen Außenhandelsbilanz. Der in den letzten eineinhalb Jahren regelmäßig berichtete Preisrückgang bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist Ausdruck der verschlechterten Erschwinglichkeit, d.h. des generellen Kaufkraftverlustes.

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Der zum Stichtag aktuelle Häuserpreisindex zeigt seit dem Stichtag des aktuell rechtsgültigen Bodenrichtwerts vom 01.01.2022 weitere Zuwächse in den ersten drei Quartalen 2022 und ab dem vierten Quartal '22 bis zum vierten Quartal 2023 Rückgänge in jedem Quartal. Für eine Werteinheit von 100 am 01.01.2022 ist am 01.01.2024 ein Restwert von 86,62 gegeben. Das Ende dieser negativen Entwicklung ist aufgrund der allgemeinen Verhältnisse nicht bekannt.

Der Kaufkraftverlust übersetzt sich in eine sinkende Eigentumsquote und / oder reduzierte Qualität und Quantität des Eigentums. Das Bewertungsobjekt erscheint dafür beispielhaft. Die Begünstigten der Einbeziehungssatzung erscheinen willens die eigene Wohnqualität und insbesondere die unmittelbare Flußauen und Wasserfrontlage ihrer überdurchschnittlichen Familienheime aufzugeben (zwecks Befriedigung des Eigenheim-Bedarfs der Nachkommen).



4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 838, Gemarkung Dorfen (Erding) 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 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 sollen lediglich die praktische Vorgehensweise für jedermann nachvollziehbar beschreiben.)



4.1.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Es handelt es sich nominell um Landwirtschaftsfläche und qualitativ um Rohbauland. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Wert für Rohbauland ergibt sich aus den in Vergleichswertverfahren zu ermittelnden Relationen.

4.1.2 Vergleichswertverfahren Rohbauland

4.1.2.1 Anmerkungen zur Bodenwertermittlung

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.

Zum Zeitpunkt der Begutachtung stehen für den Bewertungsbereich keine aussagekräftigen und keine für eine statistische Auswertung hinreichende Anzahl (= 8) an Vergleichspreisen zur Verfügung.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beim Landratsamt Erding beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte geben Auskunft über das allgemeine Preisgefüge.²

² „Bodenrichtwerte“ geben Auskunft über das allgemeine Preisgefüge im angegebenen Erfassungszeitraum für einen größeren Umgriff. Einzelwerte können aufgrund von Lagevor- bzw. nachteilen sowie Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Baugrundbeschaffenheit nach oben oder unten abweichen. Die von den unabhängigen Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zur Feststellung des Wertes eines Grundstücks sind verbindlich und regelmäßig gerichtlich nicht überprüfbar. Den Gutachterausschüssen kommt aufgrund ihrer besonderen Fachkenntnisse und ihrer Ortsnähe eine hohe Kompetenz zur Feststellung eines



Gutachterausschuss Erding zur Anwendung seiner Richtwerte:

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken im selben Gebiet (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Individuelle Grundstücksmerkmale, insbesondere hinsichtlich Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Zuschnitt, Größe oder Lage können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.“

4.1.2.2 Wertniveau, Bodenrichtwert Dorfen

Der Obere Gutachterausschuss Bayern stellte zuletzt (6/2022) für Erding ein Kreis-
mittel / Jahresmittel 2021 von 600 €/m² unbebauter individueller Wohnungsbau-
Grundstücke fest (in Form einer Preisangabe).

Vor diesem Hintergrund kann der vorliegenden, als überdurchschnittlich eingestuften
Lage, eine erste Bezugsgröße per Bodenrichtwert der betreffenden Wertzone 401 von
1.000 €/m² erschließungsbeitragsfrei³ bei einer WGFZ von 0,5 zugrunde gelegt werden.

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.

³ „Erschließungsbeitragsfrei“ heißt der Mittelwert ist für baureifes Land abgeleitet. Er beinhaltet die Erschließungskosten nach dem BauGB, wie z.B. Erstellung von Straßen und Wegen, Straßenentwässerung, Beleuchtung, notwendige Lärmschutzmaßnahmen, Bepflanzung und Begrünung sowie in der Regel die Abgaben / Kommunalabgabengesetz.



4.1.3 Vergleichswertfaktoren

Wertbildende Faktoren für individuelle Wohnbauflächen sind i.d.R. die

1. aktuelle Nachfrage-/-Angebotsituation,
2. Lage
3. Größenordnung,
4. Qualität (Grund, Boden, Ausformung, Exposition)
5. Erschließung,
6. Lasten (wie Wege- oder Leitungsrechte),
7. öffentlich-rechtliche Lasten (einschränkender Nutzungen);

4.1.3.1 Anmerkungen zur Angebots- und zur Nachfragesituation

a) Angebote

697.000 € / 634 m² Bauland, erschlossen; Isener Str. (= 1.099,37 €/m²)

870.000 € / 1.015 m² bebautes Land; Heimstätte 9 (= 857,14 €/m² – Abbruchkosten)

b) Nachfrage

Bodenpreis-/Geldinflation, Kreditzinseninflation, steter Kaufkraftverlust und die generelle Finanzialisierung aller Wirtschaftsbereiche haben u.a. den Effekt einer sinkenden Eigentümerquote. Der dargestellte Preiswertverfall (per Häuserpreisindex) ist Ausdruck der zunehmend schlechteren Erschwinglichkeit eines Eigenheims und parallel dazu der Zunahme von Mietwohnungen und damit einhergehenden Verdichtungen. Die Nachfrage ist eine Bedarfsfrage der ständig zunehmenden Bevölkerungsverdichtung. Sie kommt in der Hauptsache aus der Immobilienwirtschaft zwecks Geschosswohnungsbau.

4.1.3.2 Anmerkungen zur Lage

Wasserfrontlage:

Die Lage eines Wohngrundstücks direkt am Ufer einer Wasserfläche ist regelmäßig ein werterhöhender Umstand. Dazu gibt es insbesondere aus dem Berliner Raum mit vielen See- und Flußufergrundstücken zahlreiche Vergleichsfälle mitsamt Wert-Faktoren. Die mittlere Spanne der bekannten Multiplikatoren reicht dort von 1,65 – 2,6.



Am Chiemsee liegt der Seeuferfront-Faktor heute beim Drei- bis Fünffachen des sonstigen Baulandwertes.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der beachtlichen Grundstücksgröße der Einfluss in positiver Anlehnung an die Skala Gablenz als „erheblich“ bis „extrem“ mit einem mittleren Zuschlag von 55 % als berücksichtigt angenommen.⁴

Dieser vergleichsweise geringe Ansatz begründet sich mit der Lage-Konkurrenz innerhalb der Kommune Dorfen (mit 203 Ortsteilen) und darüber hinaus.

Angebotsbeispiele, konkurrierend:

690.000 € / 995 m² mit neuwertigem 185 m² - Einfamilienhaus zzgl. Doppelgarage von 1995 in Waldrandlage 5 km östlich von Dorfen-Bahnhof; (= 693,47 €/m² neuw. bebaut).

456.000 € / 750 m² erschlossenes Bauland in unverbaubarer Dorflage 5 km nordwestlich von Dorfen-Bahnhof; (= 608,00 €/m²).

4.1.3.3 Anmerkungen zur Größenordnung

Zwecks Auswertung / Vergleichbarkeit / Gleichnamigkeit erfolgt i.d.R. die Umrechnung der anteiligen individuellen Grundstücksgrößen der anteiligen sog. Gebäude- und Freiflächenbereiche relativ zu den Bewertungsgrößen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten. Die Ermittlung der „wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)“ basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF).

Zum gutachterlichen Vergleich per GFZ-Umrechnung empfiehlt der Gutachterausschuss Erding die Koeffizienten des Bewertungsamtes München. Diese fangen bei einer WGFZ von 0,35 an. Die potenzielle WGFZ des Objekts ist mit 0,2 ermittelt, so dass hier hilfsweise auf eine empirische Tabelle des Landesamtes für Finanzen zurückgegriffen werden kann. Ein zu vermutender Übertiefen-Abschlag entfällt, da Breite und Tiefe des Grund-/Flurstücks im Goldenen Schnitt zueinander liegen.

⁴ Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %);



4.1.3.4 Qualität

Grund & Boden

Der Grund ist ein grundwassernaher, d.h., er bedarf einer massiven wasserdichten Keller-Gründung. Die Tragfähigkeit erscheint auch deshalb unproblematisch. Haus Nr. 23 steht im gleichen Grundtyp und erscheint ohne Risse etc. Auffälligkeiten wie Staunässe waren auf dem Bodenbereich nicht ersichtlich. Die Qualität wird als ortsübliche des Isentals und der betreffenden Richtwertzone 401 ohne Grund-Abweichungen angenommen.

Der Boden erscheint als jungfräuliche Kulturfläche der Wiesenblüte auf schöner ertragsstarker Braunerde. Ein Wertzuschlag für die Bodenschicht ist bei dem vorherrschenden Preisniveau eines Villengartengrundes beinhaltet.

4.1.3.5 Anmerkungen zur Erschließungslage

Bei Rohbauland sind Art und Umfang des jeweils verbleibenden Erschließungs- und Bodenordnungsbedarfs zu ermitteln. Der voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureife ist wertbeeinflussend und sachverständig zu schätzen. 3.(3) ImmoWertA

„Eingeschlossenes“ Grundstück:

Die fehlende Eigen-Erschließung wird in Anlehnung an die Vorgaben des Notwegerechts mit den Zukaufkosten einer Eigenerschließung mit rd. 250 m² Wohnbauland, „erschließungsbeitragsfrei“, des Nutzungsbereichs der Gartenstraße 25 angenommen. Ebenso wird die Kompensation des Lageverlusts des dienenden Vorliegers Gartenstraße 25 in Form dessen Minderungswerts als kompensationsfähig zum Ansatz gebracht.

4.1.3.6 Lasten

Regenwasserleitung der Kommune und Abwasserleitung Gartenstraße 25. Die Umverlegung der bestehenden Kanalleitungen kann gutachterlicherseits mangels weiterführender Kenntnisse über mögliche alternative Trassenführungen nicht taxiert werden. Im hochpreisigen Baulandbereich gehen solche Posten im Rundungsergebnis auf.



4.1.4 Vergleichswertermittlung

4.1.4.1 Vorläufige Bodenwertermittlung Bewertungsobjekt Flurstück Nr. 838

Deduktion: 0,2391 ha Netto-Rohbauland, Nutzungsmaß WGFZ 0,2, Korrekturfaktor 0,7019, 1.000 €/m² Bodenrichtwert / WGFZ 0,5, Deflationsfaktor 0,8662;

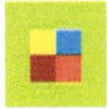
± Abweichungen:

- a) Δ Deflation/Rezession – 13,38 %
- b) Δ Lage: + 55 %
- c) Δ Zuschnitt: + 5 %
- d) Δ Zustand – 5 % (Nähe Kläranlage)

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich			
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2022	1.000,00 €	bei GFZ 0,5
Vergleichswert je m ²	Faktor 0,7019	701,90 €	bei GFZ 0,2
Korrektur-Faktoren	Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag	-13,38%	-93,91 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes	55,00%	386,05 €	Wasserfront
Dimension des zu bew. Grundstücks	0,00%	0,00 €	
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks	5,00%	35,10 €	
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)	0,00%	0,00 €	
Belichtungsverhältnisse	0,00%	0,00 €	
Nachbarliche Verhältnisse (z.B. Durchgangsstraße, Nutzungsart)	-5,00%	-35,10 €	Kläranlage
Summe Ab-/Zuschläge:	41,62%	292,13 €	
Bodenwert je m²		994,03 €	

Im fiktiv voll erschlossenen, baureifen Zustand errechnet sich für das vorliegende Netto-Rohbauland auf Basis der dargestellten Parameter ein objektspezifischer Bodenwertanteil Bauland von 994,03 €/m² Grund-/ Flurstücksfläche.



4.1.4.2 Bodenwertermittlung Vorlieger Gartenstr. 25, Flurstück Nr. 838/1

Deduktion: ca. 0,1871 ha bebautes Land (zzgl. 4 m x 52 m Gartenbreite / Flst. 838/2),
Nutzungsmaß WGFZ 0,34, Korrekturfaktor 0,8679, 1.000 €/m² BRWert / WGFZ 0,5,
Deflationsfaktor 0,8662;

± Abweichungen:

- a) Δ Deflation/Rezession – 13,38 %
- b) Δ Lage: + 55 %
- c) Δ Zuschnitt: + 5 %
- d) Δ Zustand – 5 % (Nähe Kläranlage)

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich			
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2022	1.000,00 €	bei GFZ 0,5
Vergleichswert je m ²	Faktor 0,8679	867,90 €	bei GFZ 0,34
Korrektur-Faktoren	Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag	-13,38%	-116,13 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes	55,00%	477,35 €	Wasserfront
Dimension des zu bew. Grundstücks	0,00%	0,00 €	
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks	5,00%	43,40 €	
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)	0,00%	0,00 €	
Belichtungsverhältnisse	0,00%	0,00 €	
Nachbarliche Verhältnisse (z.B. Durchgangsstraße, Nutzungsart)	-5,00%	-43,40 €	Kläranlage
Summe Ab-/Zuschläge:	41,62%	361,22 €	
Bodenwert je m²		1.229,12 €	

Im bestehenden, voll erschlossenen, voll bebauten Zustand errechnet sich auf Basis der dargestellten Parameter ein objektspezifischer Bodenwertanteil von 1.229,12 €/m² Grund-/ Flurstücksfläche Nr. 838/1 (Vorlieger Gartenstraße 25).

Der monetäre, dann entfallende Anteil Wasserfront beträgt 477,35 €/m² (Flurstück Nr. 383/1)

Der monetäre, dann entfallende Anteil Zuschnitt beträgt 43,40 €/m² (Flurstück Nr. 838/1)



4.1.5 Bodenwertermittlung

4.1.5.3 Anmerkungen zum werdenden Bauland

Bei Rohbauland sind Art und Umfang des jeweils verbleibenden Erschließungs- und Bodenordnungsbedarfs zu ermitteln.

Der voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureife ist wertbeeinflussend und sachverständig zu schätzen. {3.(3) ImmoWertA}

Rohbauland ist weder Bauerwartungsland noch Bauland.

Rohbauland ist der Oberbegriff für Brutto-Rohbauland und Netto-Rohbauland.

Brutto-Rohbauland beinhaltet das oder die Baugrundstücke sowie sämtliche inneren und äußeren Flächen die für die öffentlichen Zwecke (inklusive dem Gemeinbedarf) und insbesondere für die Erschließung notwendig sind.

Netto-Rohbauland enthält allein die Gebäude- und Freiflächen die für die private bauliche und nichtbauliche Nutzung (Haus & Garagen & Garten) vorgesehen sind.

Die für eine Bebauung notwendige Erschließung ist gesichert, wenn das Grundstück verkehrlich durch Wege, Straßen, Plätze an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Zudem bedarf es auch ordnungsgemäß nutzbarer Ver- und Entsorgungsleitungen; mindestens für Wasser, Abwasser und Strom.

Die Beurteilung einer Fläche als baureifes Land verlangt, dass alle Voraussetzungen dinglich und insbesondere auch grunddinglich erfüllt sind.

Neben dem Entwicklungszustand tritt demnach die Wartezeit bis zu einer baulichen Nutzung des Flurstücks, also die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, die für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung erforderlich sind, in den Vordergrund.



4.1.5.4 Anmerkungen zur methodischen Wertermittlung im Bestand

Für die Bewertung des eingeschlossenen Grundstücks sind folgende wertbeeinflussenden Parameter zu berücksichtigen:

- der unentgeltlich bereitzustellende Flächenanteil für weitere öffentliche Bedarfslächen (Erschließungsflächen, Infrastruktur- und evtl. naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen durch die hausgärtnerische Privatisierung der verbleibenden LSG-Fläche),
- der Erschließungsbeitrag, wobei zwischen Flächenbereitstellung und den technischen Erschließungskosten unterschieden werden muss,
- die Wartezeit bis zu einer baulichen Nutzbarkeit des bereinigten Areals und das damit verbundene Wagnis, das bezüglich des Erschließungsnetzes und erforderlichen Bodenordnung entsteht, und
- der Diskontierungszinssatz für die berücksichtigte Warte-/Wagniszeit.

4.1.5.5 Erschließungsaufwand

Zur Ermittlung des Wertes kann ausgehend vom Wert für erschließungsbetragsfreies, baureifes Land vergleichbarer Qualität einzig der an der Ostseite anliegende Streifen herangezogen werden. Zum Besichtigungszeitpunkt dient er als Gartenfläche des Vorliegers Gartenstraße 25. Der Bodenwertanteil des Anwesens Gartenstraße 25 ist aktuell mit 1.229,12 €/m² ermittelt. Von der öffentlichen Gartenstraße bis zum abschließenden Bebauungsrand summieren sich über eine Breite von 4 m und eine Länge von 65 m = 260 m²; $260 \text{ m}^2 \times 1.229,12 \text{ €/m}^2 = 319.571,20 \text{ €}$.

4.1.5.6 Wartezeit und Wagnis

Die Wartezeit, bis das warteständige Bauland in die Qualität „Baureifes Land“ hineinwächst, ist abhängig von:

- dem Verhalten der Kommune und der Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf weitere planerische Tätigkeiten,
- dem Verhalten der betroffenen Eigentümer,



- der Lage auf dem Grundstücksmarkt,
- den Eigenschaften des Grundstücks im Hinblick auf Bodenordnung und die infrastrukturellen Eigenschaften um tatsächliche Baureife zu erlangen;

Das Wagnis für unvorhersehbare Ereignisse und Verzögerungen ist durch eine Erhöhung der Wartezeit zu berücksichtigen.

In Anbetracht des Anlasses und der Ziele der Einbeziehungssatzung – Bauland für die Söhne der Vorlieger zu schaffen – sowie den Angaben der Vorlieger und Eigentümer des fraglichen Streifens 838/2 werden Wartezeit und Wagnis für die Erlangung einer Baugenehmigung und tatsächlichen Erschließung für jedermann auf die noch als absehbar geltende Zeit (per Definition) von 10 Jahren angenommen.

4.1.5.7 Diskontierungszinssatz

Die Dauer der Wartezeit (inkl. Wagnis) ist mit einem Diskontierungszinssatz abzuzinsen.

Die empirische Ableitung eines Diskontierungszinssatzes scheitert an geeigneten Vergleichspreisen für werdendes oder wartebeständiges Bauland. In der Praxis wird daher häufig auf den Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen, der eigentlich für bebaute Grundstücke Anwendung findet, aber das Risiko, das mit der zu erwartenden baulichen Nutzung in Verbindung steht, systemkonform berücksichtigt. Bei der Bewertung von Rohbauland erscheint dieses Vorgehen gerechtfertigt. Das Notwegerecht-Verlangen ist jedoch mit zusätzlichen Risiken in Bezug auf die tatsächliche Gewährung verbunden. Aus diesem Grund erscheint ein Risikozuschlag gerechtfertigt. Dieser erfolgt marktwirtschaftlich i.d.R. durch den Ansatz der effektiven Inflation (= Entwertung). Die effektive langjährige Netto-Inflationsrate ist in einem Spannenbereich von 5 – 6 % nachgewiesen.

Die langjährige Inflationsrate der Vergangenheit gleicht in etwa dem Verzugszinssatz nach § 288 BGB mit 5 % p.a.



Der Ausgangszins sollte bewertungsrechtlich dem mittleren Liegenschaftszinssatz für Wohnbauland in Dorfen entsprechen.

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Dieser Zinssatz richtet sich zunächst nach der Grundstücksart, den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch nach der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft.

Es gilt der allgemeine Grundsatz, dass sich das Risiko einer Kapitalanlage im Kapitalisierungszinssatz widerspiegelt.

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. Die Sonderheit des LZ ist dennoch zu berücksichtigen.

Der örtliche Gutachterausschuss lehnt sich mit der Zuordnung der WGFZ an die Stadt München und damit am Geschehen München an. Der aktuelle Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser ist dabei mit 1,3 % zuordenbar. Der aktuelle Marktbericht weist einen Spannenwert von 0,7 – 2,0 % aus. Das östlich nachliegende Mühlendorf a. Inn hat zuletzt (2021) für Einfamilienhäuser einen mittleren Satz von 1,14 % ausgewiesen.

Zum 01.04.2024 ist der sog. Basiszinssatz (gem. § 247 BGB) mit 3,62 % veröffentlicht.

Der Diskontierungszinssatz für die vorliegende Sache kann in Anlehnung an das dargestellte Zinsumfeld sowie die aktuelle Flaute relativ zur Wartezeit mitsamt Wagnis mit $1,5\% + 5\% = 6,5\%$ in Ansatz gebracht werden.



4.1.6 Bodenwertberechnung

Bestimmung des Zeitwertes des Netto-Rohbaulandes über die deduktive Wertableitung:

Objektspezifischer Bodenwert Bauland, ebf :	994,03 €/m ²
Größe:	2.391 m ²
<hr/>	
Ausgangswert, ebf :	2.376.727,59 €
./.. Erschließung:	
Erschließungsflächenanteil:	260 m ²
Ausgangswert, ebf :	1.229,12 €/m ²
<hr/>	
Erschließungswert	-319.571,19 €/m ²
<hr/>	
./.. Verlust Wasserfront	477,35 €/m ²
./.. Verlust Zuschnitt	43,40 €/m ²
x belastete Fläche Vorlieger	1.871 m ²
<hr/>	
Zwischenwert, Vorliegerverlust:	-974.304,54 €/m ²
<hr/>	
Bauland, ebf ; Flst. Nr. 838	1.082.851,86 €/m ²
<hr/>	
Diskontierungszinssatz:	6,50%
<u>Zeitansätze:</u>	
Zeitraum bis zur Baureife:	
Zeitraum für Bodenordnungsverfahren und Erschließung:	4,0 Jahre
Zeitraum für Beschluß und Genehmigung des objektspezifischen BP:	1,0 Jahre
Wagnis:	5,0 Jahre
<hr/>	
Gesamte Zeitdauer bis zur Baureife:	10,0 Jahre
Zeitwert des eingeschlossenen Rohbaulandes:	552.949,10 €/m²
Zeitwert des eingeschlossenen Rohbaulandes, gerundet	550.000 €/m²



4.2 Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum einer nominellen Landwirtschafts- und qualitativen Rohbaulandfläche (ohne effektiven Baurechtsanteil) am inneren Bebauungsrand der Stadt Dorfen und äußeren Bebauungsrand des Landschaftsschutzgebiets zu einem mittleren Zeitwert von 230 €/m².

Für das Einzel- **Flurstück Nr. 838** der Gemarkung Dorfen, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag am 02.04.2024 ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**

550.000 €.

Plausibilität

Das Grundstück liegt überwiegend im Außenbereich des Innenbereichs der Stadt und Gemarkung Dorfen.

Ca. 36,5 m x 12,5 m = 456,25 m² von 2.391 m² Gesamtfläche des Bewertungsobjekts Flurstück Nr. 838 liegen im Innenbereich. Der verbleibende Hauptteil des Flurstücks liegt mit ca. 1.934,75 m² im Außenbereich im Landschaftsschutzgebiet Isenauen und ist gänzlich von Bebauung freizuhalten.

Für die Gemarkung Dorfen hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2022 für Wohnen im Außenbereich einen Bodenrichtwert von 320 €/m² ermittelt. Für Gewerbe im Außenbereich beträgt der Bodenrichtwert 100 €/m².

Bebaute Außenbereichsstellen sind in der Regel Mischgebiet mit Wohnen & Arbeit, so dass eine Mittelung der beiden (zu steuerlichen Zwecken) getrennten Angaben 210 €/m² beträgt.

Der Mittelwert der vorliegenden Taxierung beträgt 230 €/m².

Er spiegelt die Ortsrandlage wider.



5. **Schlusswort**

Das Grundstück der Flurstück Nr. 838, Gemarkung Dorfen (Erding), wird zum Wertermittlungsstichtag am 2. April 2024 begutachtet mit einem unbelasteten **Verkehrswert von**

550.000 Euro

(In Worten: fünfhundertundfünfzigtausend Euro).

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

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

Umfeld und Grundstück wurden 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 vor 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

Die vorliegende gutachterliche 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:

02.04.2024

Bericht erstattender Gutachter:

H. Fenis



Anlage 1: Katastrerauszug

(Erstellt am 19.10.2023)

Grundbuchblatt 6523, Grundbuchbezirk Dorfen
Amtsgericht (Grundbuchamt) Erding

Laufende Nummer: 1

Grundstück

Grundstücksfläche: 2 391 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 838 Gemarkung Dorfen

Gebietszugehörigkeit: Stadt Dorfen
Landkreis Erding
Bezirk Oberbayern

Lage: Nähe Gartenstraße

Fläche: 2 391 m² ✓

Tatsächliche Nutzung: 2 391 m² Grünland

Bodenschätzung: 2 391 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C
(b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 58,
Ertragsmesszahl 1387

Gesamtertragsmesszahl 1387

geprüft
23. OKT. 2023