



**Verkehrswert**  
gemäß § 194 BauGB



WE Nr. 24033738  
Aktenzeichen 3 K 15/24

<b>AUFTRAGGEBER</b>	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen	
<b>ANSCHRIFT</b>	<b>Straße</b> <b>PLZ Ort</b>	Maximilianstraße 22 84028 Landshut
<b>OBJEKT</b>	unbebautes Grundstück	
<b>ANSCHRIFT</b>	<b>Straße</b> <b>PLZ Ort</b>	Nähe Erdinger Straße 85464 Finsing (Ortsteil Neufinsing)
<b>WERTERMITTLUNGSSTICHTAG</b>	09.04.2024	
<b>VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB</b>	610.000 EUR	

2. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 23 Seiten  
und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

**Keber Königsberger**

Sachverständige GmbH & Co. KG

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

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

[www.kk-sv.de](http://www.kk-sv.de)

**Büro München**

Helmut Keber  
Geschäftsführer

Brennereistraße 20  
D-85662 Hohenbrunn

T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90  
F + 49 (0) 81 02 / 77 79- 91  
[buero.muenchen@kk-sv.de](mailto:buero.muenchen@kk-sv.de)

**Büro Landshut**

Kilian Königsberger  
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12  
D-84028 Landshut

T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75  
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 -69  
[buero.landshut@kk-sv.de](mailto:buero.landshut@kk-sv.de)



IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)





## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Grundlagen	
1.2 Hinweise	
1.3 Anlagen	
<b>2. Standort, Lage</b>	<b>6</b>
2.1 Makrolage	
2.2 Mikrolage	
2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen	
2.4 Beurteilung	
<b>3. Grundstück</b>	<b>8</b>
3.1 Grundbuch	
3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
3.3 Wertbeeinflussende Merkmale	
3.4 Art und Maß baulicher Nutzung	
3.5 Entwicklungszustand	
<b>4. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert</b>	<b>10</b>
4.1 Definition Verkehrswert	
4.2 Verfahren	
<b>5. Bodenwert</b>	<b>11</b>
5.1 Allgemein	
5.2 Fläche	
5.3 Bodenrichtwert	
5.4 Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA	
5.5 Preisentwicklung	
5.6 Kaufpreisauswertung	
5.7 Bodenwert	
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>16</b>
6.1 Zusammenfassung	
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
<b>7. Verfasser</b>	<b>17</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten ist das unbebaute Flurstück 478 der Gemarkung Finsing.
Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 28 84028 Landshut
Zweck der Wertermittlung	Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 01.03.2024 zu schätzen.  Der Auftrag wurde schriftlich am 01.03.2024 erteilt.
Wertermittlungsstichtag	09.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 09.04.2024 vormittags statt.  <u>Teilnehmer</u>  der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin  Die Teilnahme am fristgerecht anberaumten Termin wurde von den Antragsgegnern nicht wahrgenommen.  <u>Besichtigungsumfang</u> Am Termin konnten das unbebaute Grundstück, seine Oberflächengestaltung sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden.  <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde an Hand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt.
Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auftrag vom 01.03.2024</li> <li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li> <li>- Grundbuch Blatt 4040 vom 14.02.2024</li> <li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.02.2024</li> <li>- Auskünfte zum Bauplanungsrecht und Flächennutzungsplan vom 19.03.2024 durch die Gemeinde Finsing</li> <li>- Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 14.03.2024</li> <li>- Bodenrichtwerte und aktuelle Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses</li> <li>- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 22.05.2024</li> <li>- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.03.2024 durch das Landratsamt Erding</li> <li>- Auskunft der Gemeinde Finsing zur Erschließungskostensituation vom 19.03.2024</li> <li>- eigene Transaktionsdatenbank</li> </ul>

- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum regionalen Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung.

## 1.2 Hinweise

Behördenauskünfte	Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.
Berechnungen	Etwaige Berechnungen von Flächen sind grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.
Währung	Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.
Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.</p> <p>Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung reflektiert.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.</p> <p>Das Grundstück ist unbebaut. Aus der vorhandenen Nutzung als Grünland / Wiese ergeben sich keine besonderen Verdachtsmomente.</p> <p>Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst ist.</p>
Bodenverhältnisse	<p>Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen.</p> <p>Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.</p>
Hochwasser	<p>Die Bewertungsfläche liegt nicht in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt als „Hochwassergefahrenfläche“ dargestellt ist.</p> <p>Der östlich des Grundstücks verlaufende Graben (vermutlich ein derzeit trockener Bach) ist als potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss, der östlich davon gelegene Bereich als Geländesenke und potentieller Aufstaubereich dargestellt.</p>

Derartige Darstellungen sind nicht parzellenscharf und können sich auch auf die Bewertungsfläche auswirken.

Bei Starkregenereignissen ist zu beachten, dass diese flächendeckend auftreten können und die Mehrzahl potentieller Marktteilnehmer einem einzelnen Grundstück keine statistisch bezifferbaren Werteeinflüsse zuordnet, sofern für dieses Grundstück nicht konkrete Probleme bekannt sind.

Denkmäler, Bodendenkmäler,  
Ensemble

Das Grundstück an der Erdinger Straße ist nicht in die Denkmalliste eingetragen.

Abkürzungen

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

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

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

### 1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Ortsplanausschnitt
- Übersichtskarte
- Objektfotos vom 09.04.2024

## 2. Standort, Lage

### 2.1 Makrolage

Gemeinde	Finsing
Einwohner	4.757 gemäß Wikipedia am 31.12.2022
Landkreis	Erding
Regierungsbezirk	Oberbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

#### Beschreibung

Finsing ist eine Gemeinde und ein Pfarrdorf im oberbayerischen Landkreis Erding. Hauptort und Sitz der Gemeindeverwaltung ist Neufinsing westlich des Ortes Finsing.

Die Gemeinde liegt in der Region München am südlichen Rand des Erdinger Moos, angrenzend an den Ismaninger Speichersee rund 20 km nordöstlich von München, rund 13 km südwestlich von Erding und rund 15 km vom Flughafen München entfernt.

Der Ortsteil Neufinsing entstand um 1900. Die entscheidende Entwicklung erfuhr der Ort Neufinsing durch den Ausbau des Kraftwerks Neufinsing und des Mittlere-Isar-Kanals in den 1920er Jahren.

Die Kreisstadt Erding liegt etwa 30 km nordöstlich von München. Sie ist als Oberzentrum das wirtschaftliche Zentrum der Region nordöstlich von München.

Der früher ländlich geprägte Landkreis Erding hat mit Ansiedlung des Flughafens München Anfang der 1990er Jahre ein Anwachsen von Wirtschaftskraft und eine Bevölkerungszunahme erfahren. Die Arbeitslosenrate ist traditionell niedrig, die Kaufkraft überdurchschnittlich und die Einwohnerentwicklung stark positiv.

#### Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Agenturbezirk (Stand April 2024)	2,3 % (im Vergleich Bayern 3,6 %, Bund 6,0 %)
Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2023)	113,1 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung (gem. Demographiespiegel Bayern 2017)	stark zunehmend

### 2.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt in Neufinsing im nördlichen Ortsgebiet auf der Ostseite der Erdinger Straße, die als örtliche Hauptstraße durch Neufinsing von München Richtung Erding führt.

Die Erdinger Straße ist zweispurig ausgebaut mit beidseitigen Gehwegen, auf der Ostseite auch mit Längsparkbuchten und Grünstreifen. Im Bereich des Bewertungsobjektes ist die Straße ca. 14 m breit und hat entsprechend ihrer Funktion mittleres Verkehrsaufkommen.

Entlang der Erdinger Straße befinden sich ortsversorgende Läden und Einrichtungen wie unmittelbar südlich eine Metzgerei, danach Imbiss, Autohaus, Tankstelle, Handwerksbetriebe etc. Das Ortszentrum mit Rathaus und weiteren Geschäften liegt etwa 400 m südlich.

Die Umgebung ist ansonsten geprägt von dörflichen Anwesen und kleinteiliger Wohnbebauung. Die östliche Grundstücksgrenze bildet ein kleiner Graben, vermutlich ein kleiner Bach, zum Zeitpunkt der Besichtigung jedoch trocken. Danach schließen teils unbebaute Grundstücke (Wiese, teils auch mit Altbestand) oder Wohnbauflächen an.

Der Standort ist gut erreichbar und ist als mittlere Wohnlage an der örtlichen Hauptstraße anzusehen.

Immissionen	für Wohn- und Mischnutzungen keine besonders störenden Einflüsse erkennbar
Parkmöglichkeiten	im Umfeld möglich
Geschäfte	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im näheren Umfeld gegeben  umfangreiches Geschäftsangebot in Erding und München
Schulangebot, Kitas	Kita, Grund- und Mittelschule in der Gemeinde vorhanden
Behörden	Behörden und öffentliche Einrichtungen einer Landgemeinde sind gut erreichbar
Freizeiteinrichtungen	der Ort bietet gutes Angebot an Erholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen
soziale Struktur	durchschnittlich

### 2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Erding liegt etwa 30 km nordöstlich von München. Die Entfernung von Erding zum Flughafen München beträgt rund 9 km.

Öffentliche Verbindungen bieten verschiedene Buslinien, Haltestellen in Neufinsing fußläufig erreichbar.

Ab Erding Bahnhof verkehrt die S 2 nach München, nächste Haltestelle in Markt Schwaben in etwa 5 km.

Erding liegt etwa mittig zwischen den Autobahnen A 92 und A 94, mit denen es über die „Flughafentangente“ verbunden ist.

Alle Entfernungen Luftlinie.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

individuell	ausreichend
öffentlich	unterdurchschnittlich (nur Regionalbus)

### 2.4 Beurteilung

Zusammenfassend handelt sich um eine mittlere Wohn- und Mischgebietslage im weiteren Einzugsgebiet von München, allerdings mit mäßiger öffentlicher Anbindung.

### 3. Grundstück

#### 3.1 Grundbuch

<b>Amtsgericht</b>	Erding
<b>Grundbuch von</b>	Finsing
<b>Band</b>	-
<b>Blatt</b>	4040
<b>amtlicher Ausdruck vom</b>	14.02.2024

Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. der Grundstücke	1
	Gemarkung	Finsing
	Flurstück	478
	Wirtschaftsart und Lage	Neufinsing, Nähe Erdinger Straße, Landwirtschaftsfläche
	Größe	709 m <sup>2</sup>

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

#### 3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche	weitgehend eben und auf Straßenniveau gelegen
Zuschnitt	das Flurstück hat schmalen und langgestreckten, in etwa regelmäßig-rechteckigen Zuschnitt, siehe auch Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	noch zweckmäßig, bedingt durch den schmalen Zuschnitt, bei geschickter Planung jedoch ortsüblich bebaubar
Ausdehnungen	Straßenfront rund 50 m mittlere Tiefe rund 14 m
Zufahrten	über öffentliche Straße
Versorgungsleitungen	Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.
Erschließungskosten	Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Gemeinde Finsing sind derzeit keine Beiträge ausstehend.  Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Veränderungen (Neubebauung) Beiträge anfallen können.

### 3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

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

### 3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung	Das Grundstück ist unbebaut (Wiese).
Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem die Bewertungsfläche liegt, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.
§ 34 BauGB	Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

*(1) 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.*

Demnach wäre bei Bebauungen auf die Umgebungsbebauung abzustellen, die von gemischten und wohnwirtschaftlichen Nutzungen geprägt ist.

Die Mehrzahl potentieller Marktteilnehmer würde das Grundstück erwerben, um es mit einer ortsüblichen Wohn- oder Mischbebauung zu nutzen. Diese Sichtweise liegt dem Gutachten zu Grunde.

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

### 3.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand eines Grundstücks nach § 3 der ImmoWertV:  
*(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

Das Bewertungsareal ist als „Baureifes Land“ gemäß ImmoWertV zu beurteilen, da es baulich nutzbar ist.

## 4. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

### 4.1 Definition Verkehrswert

#### § 194 BauGB:

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

### 4.2 Verfahren

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

#### Vergleichswertverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren findet maßgeblich Anwendung bei der Ermittlung des Bodenwertes.

#### Sachwertverfahren

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

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

#### Ertragswertverfahren

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

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

## 5. Bodenwert

### 5.1 Allgemein

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

Definition Bodenrichtwert gemäß BauGB:

#### **§ 196 Bodenrichtwerte**

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

### 5.2 Fläche

Die Größenangabe von 709 m<sup>2</sup> wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Fläche erscheint im Abgleich mit Lageplan und den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung plausibel.

### 5.3 Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertkarte/-liste des Gutachterausschusses weist für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert in Höhe von

**1.100 EUR/m<sup>2</sup>**

aus. Der Richtwert gilt für erschließungs- und abgabefreien Zustand bei baureifem Grundstück als Wohnbaufläche, ohne weitere Angaben.

### 5.4 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

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

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR/m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>
1	2020	750	663
2	2020	800	471
3	2020	800	472
4	2020	906	850
5	2020	763	970
6	2021	804	871

### 5.5 Preisentwicklung

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

Die Preise für Bauflächen haben sich in den letzten Jahren im Landkreis Erding konjunkturbedingt verändert. Bis zur Zinswende und Beginn des Kriegs in der Ukraine war jahrelang von steigenden Preisniveau

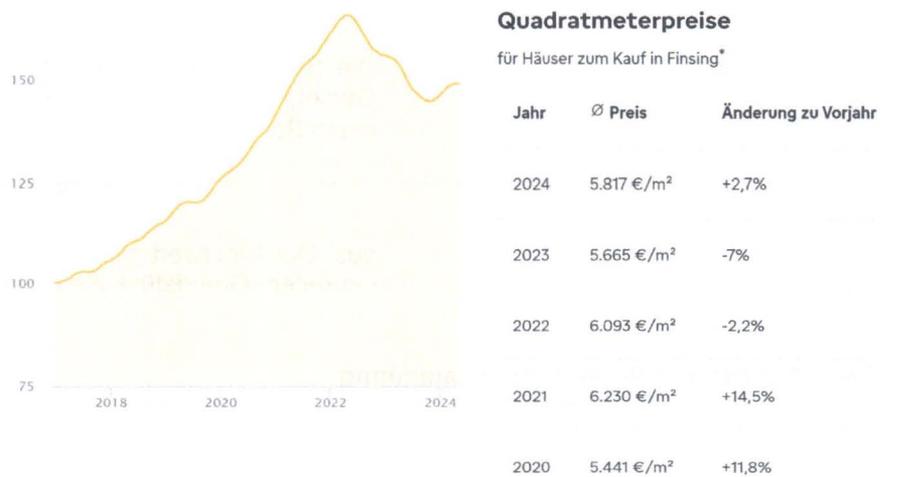
auszugehen, seit 2022 hat sich dieser Trend nach allgemeiner Marktbeobachtung gedreht in eine fallende Preisentwicklung.

Wegen fehlender Auswertungen des Bayerische Landesamt für Statistik (derzeit nur bis 2022 verfügbar) oder auch des Gutachterausschusses wird zur Beschreibung der Preisentwicklung von 2020 bis zum Stichtag 2024 alternativ auf veröffentlichte Marktbeobachtungen und Preisindizes zurückgegriffen.

Für das Gebiet der Gemeinde Finsing veröffentlicht z.B. Immowelt online Preisindizes für den durchschnittlichen Verkaufspreis von Häusern. Berücksichtigt man, dass sich Kaufpreise von Häusern mittelbar an Grundstückspreisen und Baukosten orientieren, ist bei einer gleichmäßigen Entwicklung von Baukosten der Hauspreisindex ein Indikator für Veränderungen der Grundstückspreise.

Aus der Graphik von Immowelt online ergibt sich, dass die steigenden Preise nach Mitte 2022, mit Beginn des 3. Quartals gesunken sind, und zwar in etwa wieder etwa auf das Niveau von 2020/2021.

Es ist grundsätzlich zu beachten, dass sich die Graphik auf Angebotspreise bezieht, nicht auf verhandelte und beurkundete Kaufpreise. Die Graphik und die Einzelwerte bilden die Situation auf dem Immobilienmarkt dennoch gut ab.



Für die Bewertung ist es daher sachgerecht, die Kaufpreise der tatsächlich stattgefundenen Verkäufe der letzten Jahre konjunkturell nach folgendem Modell anzupassen:

Zeitraum	Ø Preis m <sup>2</sup> 2024	Ø Preis m <sup>2</sup> im jew. Jahr	Faktor Preisanpassung
von 2020 bis 2024	5.817 €	5.441 €	1,07
von 2021 bis 2024	5.817 €	6.230 €	0,93

Eine weitere Differenzierung wird wegen ungesicherter statistischer Datenlage und des zu erwartenden geringen Einflusses nicht vorgenommen.

## 5.6 Kaufpreisauswertung

Alle Vergleichsgrundstücke sind dem Verfasser hinsichtlich Ortslage, Größe, Zuschnitt, Bebauungsmöglichkeiten etc. genau bekannt. Es handelt sich um unbebaute, baureife Grundstücke aus Siedlungslagen in der Gemeinde Finsing, hinsichtlich Art und Maß möglicher baulicher Nutzung gut vergleichbar mit der Bewertungsfläche.

Die Vergleichsfälle 1 bis 4 wurden nicht voll erschlossen veräußert, auch wenn sie an bereits länger bestehenden Straßen liegen (Teilerschließung vorhanden). Die in solchen Fällen noch vorzunehmende ergänzende Erschließungsleistung, damit die Grundstücke als „voll erschlossenen“ gelten, wird im Gutachten mit pauschal 50 EUR/m<sup>2</sup> erhöhend berücksichtigt.

Teilweise handelt es sich um Grundstücke mit Altbestand in gewachsenem Umfeld, wobei der Altbestand jeweils abgebrochen wurde. Die angegebenen Kaufpreise werden vom Gutachterausschuss für unbebauten, frei verfügbaren Zustand angegeben.

Die Vergleichsfälle Nr. 4 und Nr. 5 werden mit einem Korrekturfaktor von 0,98 versehen, um die jeweils etwas vorteilhaftere, ruhigere Lagesituation auszugleichen. Vergleichsfall Nr. 6 wird mit einem Faktor von 0,95 modifiziert, um die allgemein attraktivere Lage dieses Grundstücks auszugleichen. Die Vergleichsfälle 1 bis 3 erfordern keine Anpassung, da sich hier Lagevor- und -Nachteile ausgleichen.

Die einzelnen Vergleichsfälle erfordern ansonsten keine weitere Korrektur, um etwaige Unterschiede hinsichtlich Größe, Bebauungsmöglichkeiten und etwaiger sonstiger Merkmale im Vergleich zur Bewertungsfläche auszugleichen, da sie mit dieser bereits hinreichend vergleichbar sind.

Tabellarisch ausgewertet ergeben sich folgende angepasste Kaufpreise:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung	Lagefaktor	angep. Preis EUR/m <sup>2</sup>
1	2020	800	1,07	1,00	856
2	2020	850	1,07	1,00	910
3	2020	840	1,07	1,00	910
4	2020	956	1,07	0,98	1.002
5	2020	763	1,07	0,98	800
6	2021	804	0,93	0,95	710

### Ergebnis der Kaufpreisauswertung

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

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

**Aggregation der Vergleichspreise** Die gleichnamig gemachten Kaufpreise sind deshalb in geeigneter Weise zusammenzufassen, um daraus den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis des Grundstücks und damit den Vergleichs- und Verkehrswert abzuleiten. Dabei müssen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unterstellt werden, wenn ein Vergleichspreis von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweicht. Um dies festzustellen, werden statistische Methoden angewendet. Die Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern gehen bei alledem mit der Ableitung des Verkehrswertes durch Aggregation der Vergleichspreise einher.

Zur Aggregation der gleichnamig gemachten Kaufpreise werden i.W. zwei statistische Rechentechniken angewendet:

**Arithmetisches Mittel** Statistisch gesehen ist das arithmetische Mittel der „erwartete“ Marktwert (Verkehrswert), d.h. der Erwartungswert.

Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Zahl der Stichprobe (Zahl der Vergleichsfälle).

Damit errechnet sich das arithmetische Mittel zu rund **865 EUR/m<sup>2</sup>**.

**Median** Als Median bezeichnet man den Zentralwert, der sich als Mittelwert der aufgereihten Beobachtungsgrößen (angepassten Kaufpreise) ergibt.

Eine wichtige Eigenschaft des Medians ist Robustheit gegenüber Ausreißern.

Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als ½-Quantil (oder 50%-Perzentil) betrachtet werden.

Der Median liegt im Bewertungsfall bei rund **883 EUR/m<sup>2</sup>**, d.h. die Hälfte der Kaufpreise liegt unter diesem Wert, die andere Hälfte darüber.

**Prüfung auf „Ausreißer“** Das wohl wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt eine erhebliche Abweichung eines einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittelwert dar.

Kleiber empfiehlt in seinem Standardwerk „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ die Anwendung der sog. 2-Sigma-Regel, die Kaufpreise ausschließt, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Die Standardabweichung ergibt sich zu rund 101 EUR/m<sup>2</sup> (berechnet gemäß Excel, auf Abdruck des Rechenschemas wird verzichtet).

Bei Anwendung der 2-Sigma-Regel ergibt sich eine Bandbreite um arithmetische Mittel (865 EUR/m<sup>2</sup>) von ca. 663 bis 1.067 EUR/m<sup>2</sup>, innerhalb der alle angepassten Kaufpreise liegen.

14

## 5.7 Bodenwert

Arithmetisches Mittel und Median bestätigen sich gegenseitig und führen zu einem gerundeten Vergleichswert von

**865 EUR/m<sup>2</sup>**

als Bodenwert.

Das ergibt für die Bewertungsfläche:

$709 \text{ m}^2 \times 865 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{613.285 \text{ EUR.}}$

**6. Verkehrswert**

**6.1 Zusammenfassung**

Bewertungsgegenstand ist ein unbebautes Grundstück in Neufinsing im Landkreis Erding. Es kann im Rahmen von § 34 BauGB ortsüblich bebaut werden, in einem von Wohn- und Mischnutzungen geprägten Umfeld.

Auf der Grundlage von Vergleichsfällen wurde ein vorläufiger Bodenwert von 613.285 EUR ermittelt.

**6.2 Ermittlung des Verkehrswertes**

Im angewendeten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

**allgemeine Wertverhältnisse**

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

**allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

**Verkehrswert**

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

<b>vorläufiger Bodenwert</b>	613.285 EUR
Marktanpassung	nicht erforderlich
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nicht erforderlich
Rundung	- 3.285 EUR
<b>Verkehrswert</b>	<b>610.000 EUR</b>

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der lastenfreie Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für das unbebaute Flurstück 478 der Gemarkung Finsing, Nähe Erdinger Straße in 85464 Finsing (Ortsteil Neufinsing) zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 zu

**610.000 EUR**

in Worten: Sechshundertzehntausend EUR.

Plausibilisierung: Der Verkehrswert von 860 EUR/m<sup>2</sup> (zum Stichtag 09.04.2024) liegt um rund 22 % unter dem Richtwert (Stand 01.01.2022) und drückt angemessen die rückläufige Preisentwicklung seit 2022 und die individuell zu berücksichtigenden Lageeigenschaften aus.

7. **Verfasser**

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

Landshut den 05.06.2024

Verfasser



Kilian Königsberger



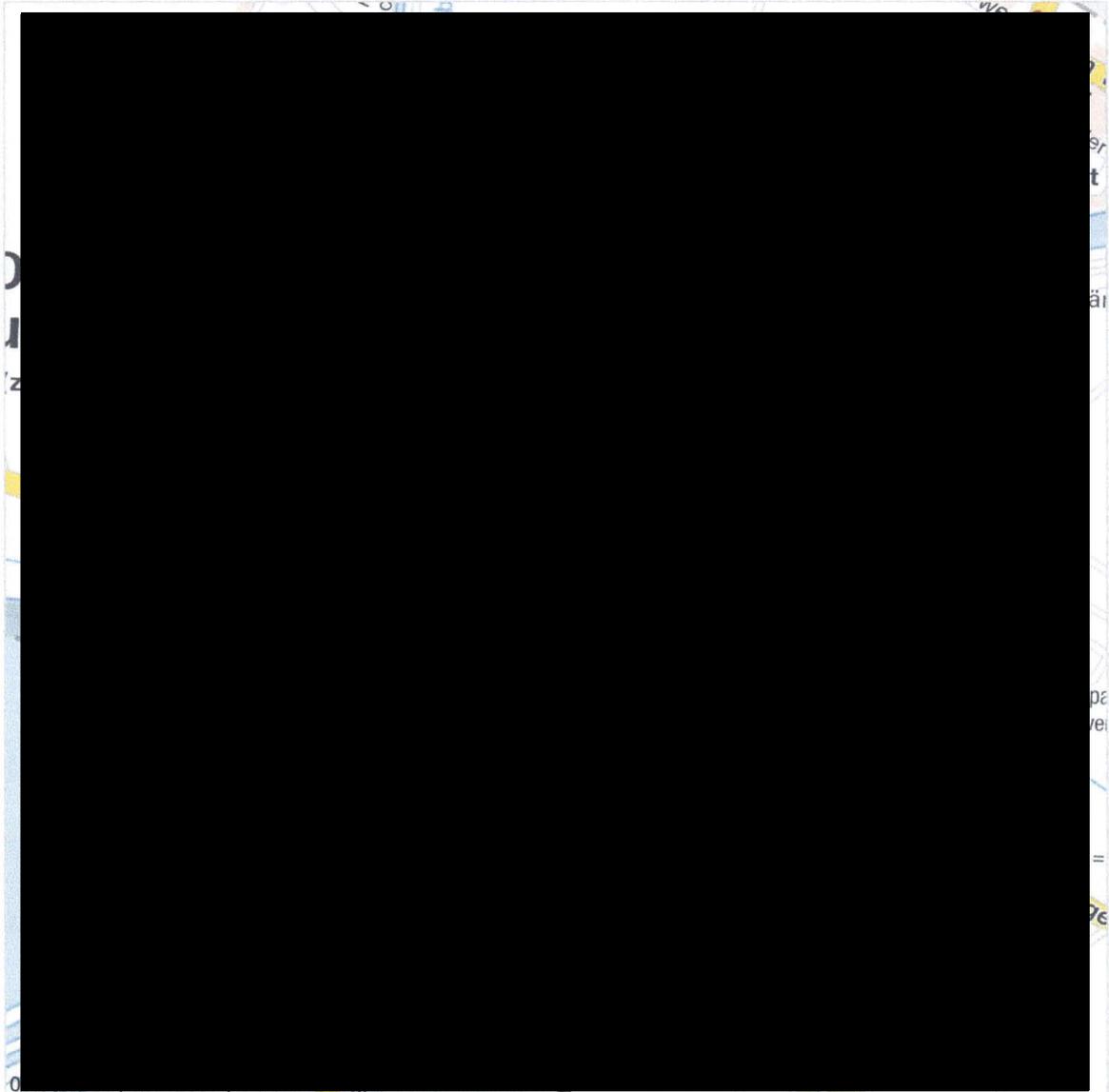


## Regionalkarte MairDumont

85464 Finsing , Oberbay, Nähe Erdinger Straße



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

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

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02712687 vom 03.06.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite1



## Übersichtskarte MairDumont

85464 Finsing , Oberbay, Nähe Erdinger Straße



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0



20.000 m

### Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02712687 vom 03.06.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



## Fotodokumentation

### Bewertungsfläche



### Blick Richtung Norden, entlang der Erdinger Straße



### Umgebung, Blick Richtung Norden entlang der Erdinger Straße (ortsauswärts)





**Blick Richtung Süden**



**Blick Richtung Süden**



**Blick Richtung Süden, entlang der Erdinger Straße**



**südlich angrenzende Nachbarschaft**



**Umgebung Richtung Süden (ortseinwärts)**

