

**Sachverständigenbüro für
landwirtschaftliche Schätzung
HERMANN JOSEF FENIS**

Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

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

Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 63/23

Stelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)

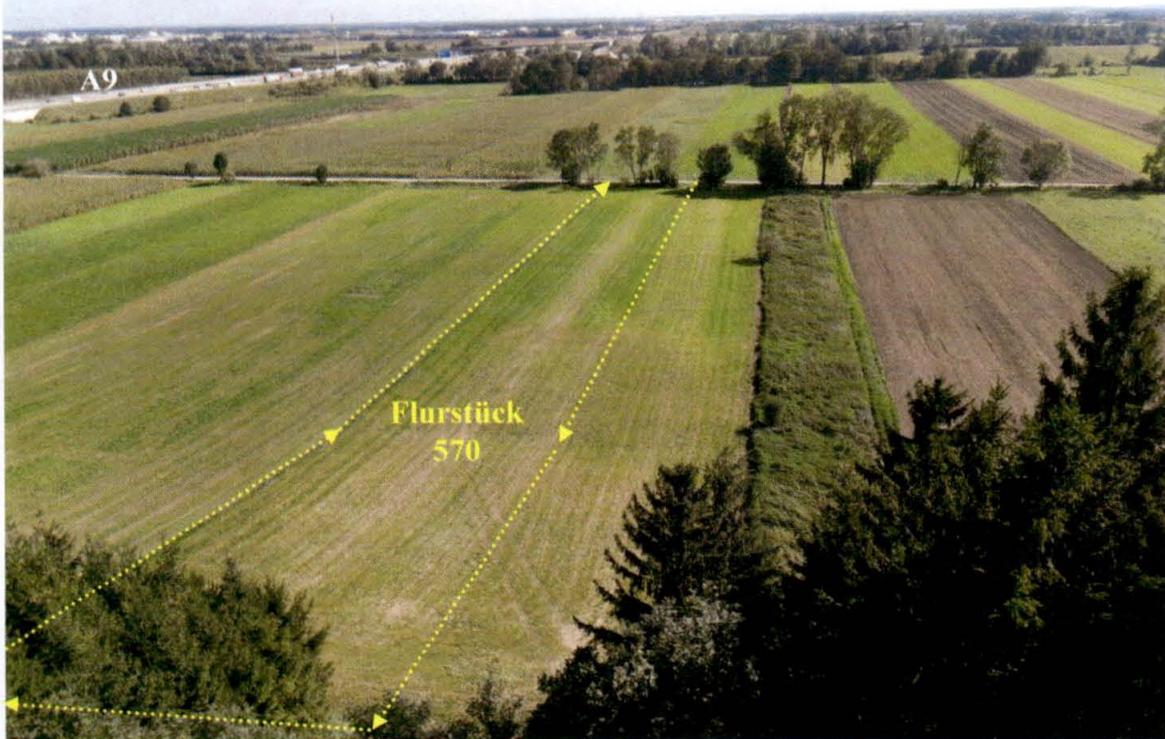
GUTACHTEN
über den Verkehrswert von

20. NOV. 2023

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

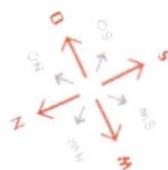
Flurstück Nr. 570, Gemarkung Günzenhausen (Freising)
4.196 m² Landwirtschaftsfläche, Grünland / Moorboden

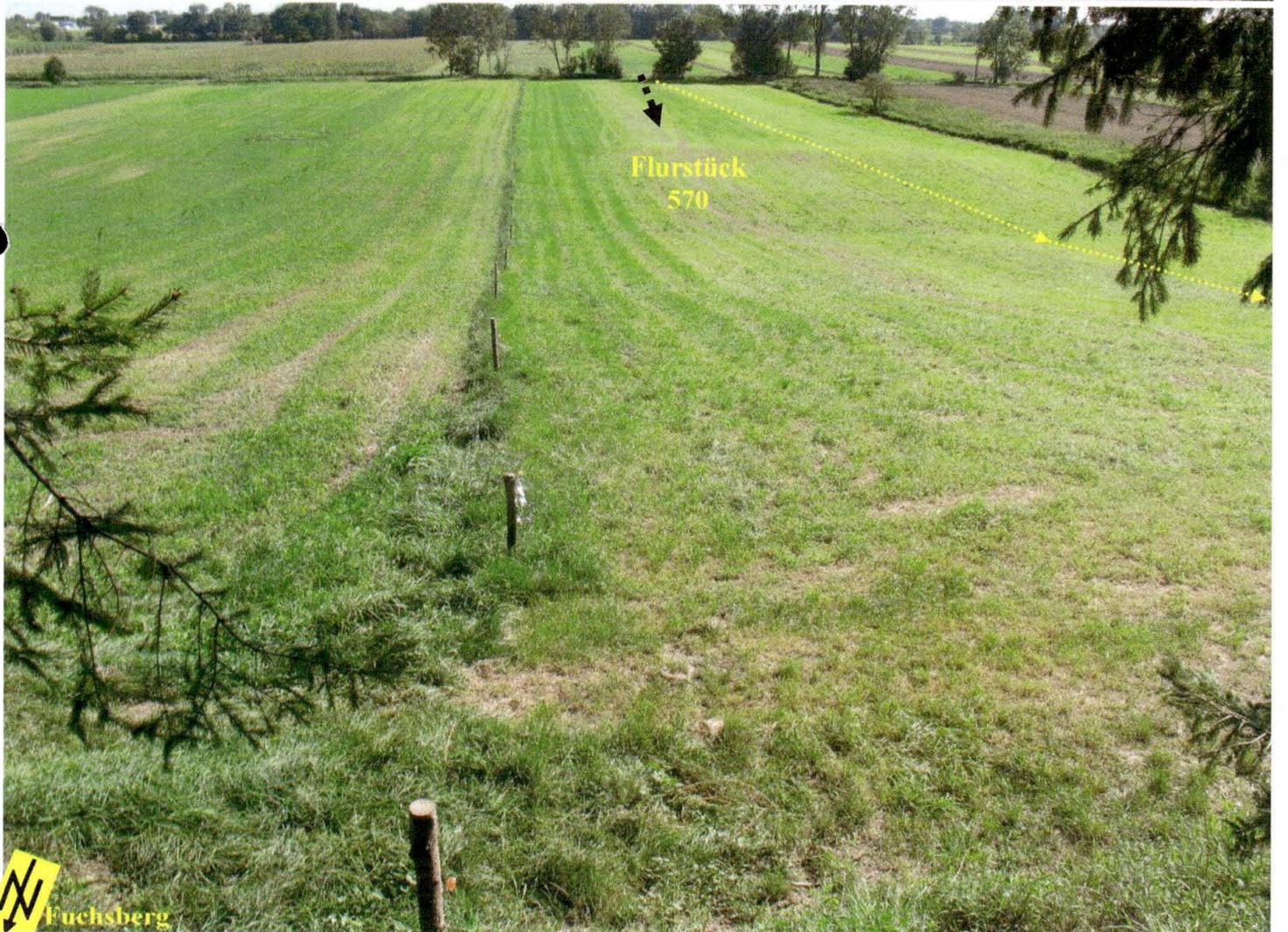
Lage: 710 lfm/Feldfahrt östlich Bergstraße 11, 85356 Eching-Günzenhausen



Verkehrswert: 49.000 €

Bewertungstichtag: 10.11.2023









Gutachten

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

einer Landwirtschaftsfläche mit 4.196 m² Flurstücksgröße

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

Amtsgericht Freising,

Grundbuch von Günzenhausen,

Blatt 1034,

Flurstück Nr. 570, Gemarkung Günzenhausen;

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Flurstück Nr. 570

wurde zum Stichtag 10. November 2023 ermittelt mit

49.000 Euro.



Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 2 K 63/23 –
zugrunde liegt.



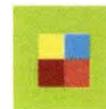
Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung	7
2. Auftrag und Unterlagen	8
3. Beschreibung	11
3.1 Grundbuch	11
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	12
3.2.1 Übersicht Großraumlage	12
3.2.2 Orts-/Erschließungslage	13
3.2.3 Topografische Lage.....	15
3.3 Leitpläne	16
3.3.1 Regionalpläne.....	16
3.3.2 Kommunale Leitplanung: rechtsgültiger Flächennutzungsplan Eching (FS)	19
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	22
3.4.1 Makrolage	22
3.4.2 Mikrolage	23
3.5 Grundstücksbeschreibung.....	29
3.5.2 Grund & Boden	31
3.5.3 Eckdaten des Flurstücks.....	39
3.5.4 Beurteilung.....	40
4. Wertermittlung.....	41
4.1 Methodisches Vorgehen	41
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen.....	41
4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen	43
4.1.3 Vergleichswertfaktoren	46
4.1.4 Vergleichswertermittlung.....	50
4.1.5 Ertragswertermittlung.....	51
4.2 Verkehrswert.....	52
4.2.1 Ergebnisse	52
4.2.2 Verkehrswert	52
4.2.3 Aussage, Plausibilität.....	53
5. Schlusswort.....	54

Anlagen

Anlage 1:	Katasterauszug.....	I
Anlage 2:	Anmerkungen zum Wasserleitungsrecht.....	II

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten.



1. Kurzbeschreibung

Lage:	Mooswiese der Moosach-Aue zwischen dem Günzenhausener Graben und der Waldleite am Fuchsberg; ca. 700 m Luftlinie östlich vom Kirchturm Günzenhausen; „Hacklwiese“.
Feldname:	Hacklwiese;
Navigation:	im Anschluss an die <i>Bergstraße (11)</i> (= südseitiger Hauptzubringer nach Günzenhausen), 85356 <i>Eching-Günzenhausen</i> (FS) in Richtung Osten / A9 abgehende befestigte Feldfahrt mit 0,71 Fahrkilometern bis zur Grundstücksbrücke/Einfahrt;
Entfernungen/Fahrkilometer:	Fürholzen - 1,4 km, Günzenhausen/Hauptkreuzung - 1,4 km, Eching-Ost-A9 - 5 km, Freising / 15 km, Dachau - 19 km, München - 22 km, Landshut - 55 km;
Grundbuchstelle:	Amt Freising, Grundbuch Günzenhausen, Blatt 1034;
Grundbucheschrieb, Größe:	Landwirtschaftsfläche, Kleine Gemeindeteile, 4.196 m² ;
Nutzungsart:	Grünland der Agrarförderung, sandiger Lehmboden bzw. Lehm/Moor, Grünlandzahl 42, eff. 1.776 Ertragsmeßzahlen; eben, individuelle Erschließung, voll abgemarkt;
Belastungen/Lasten:	wertneutrale kommunale Wasserleitung;
Umgebung:	Dorfnähe, Weideland, Autobahn, Einflugschneise;
Zustand:	fremdbewirtschaftete Grünfläche der intensiven Rauhfuttergewinnung;
Miet- und Pachtverhältnisse:	unbekannt; existierende Feldstück-Nr, lfd. Agrarförderung;
Bebauung:	keine
Erschließung:	kommunale Feldfahrt und Waldrandweg;
Verkehrswert:	49.000 € zum Gutachten-/Bewertungstichtag am 10.11.2023



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Teilungsversteigerungsverfahren 2 K 63/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 27.07.2023;
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 570, Gemarkung Günzenhausen (Freising)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Freising, Abdruck aus dem Grundbuch von Günzenhausen, Blatt 1034;• Vermessungsamt Freising, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Freising;• Kaufwert-Listen für Landwirtschaftsflächen;• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand: 10.11.2023)• Fachinformation Naturschutz (Stand: 10.11.2023)• Regionalpläne• Flächennutzungsplan• Standortkundliche Bodenkarten• Bodenschätzungskarten• Flächennutzungsnachweise / AELF Moosburg/Isar
Abschluss der Recherchen:	10.11.2023
Objektbesichtigung:	15.09.2023 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen und Hilfskraft
Umfang:	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	10.11.2023



Hinweise:

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

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

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

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

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



Hinweise ff:

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

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

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

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

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

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

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



3. Beschreibung

3.1 Grundbuch

Bestand:

Grundbuchabdruck vom 14.07.2023		Amtsgericht: Freising	
Grundbuch von: Günzenhausen		Band / Blatt: 22 / 1034	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
9	570	Kleine Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche	4.196

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

1. Wasserleitungsrecht für den kommunalen Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Neufahrn; eingetragen am 22.01.1992.
2. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 10.07.2023.

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

1. Durch das Grundstück verläuft breitseitig eine kommunale Wasserversorgungsleitung wodurch es z.B. möglich wäre eine Frischwasser-Tränke für die Weideviehhaltung einzurichten. Die derart auf dem Flurstück lastende beschränkte persönliche Dienstbarkeit Wasserleitung erscheint den Vorteil der potenziellen Wasserversorgung auszugleichen, so dass ein negativer Werteeinfluss der gegebenen Lasten-Eintragung nicht gegeben erscheint. Ein positiver erscheint durch die Lage mitsamt dem wasserführenden und drainierenden Grünzenhausener Graben ebenso gegeben. S. Anhang 2
2. Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

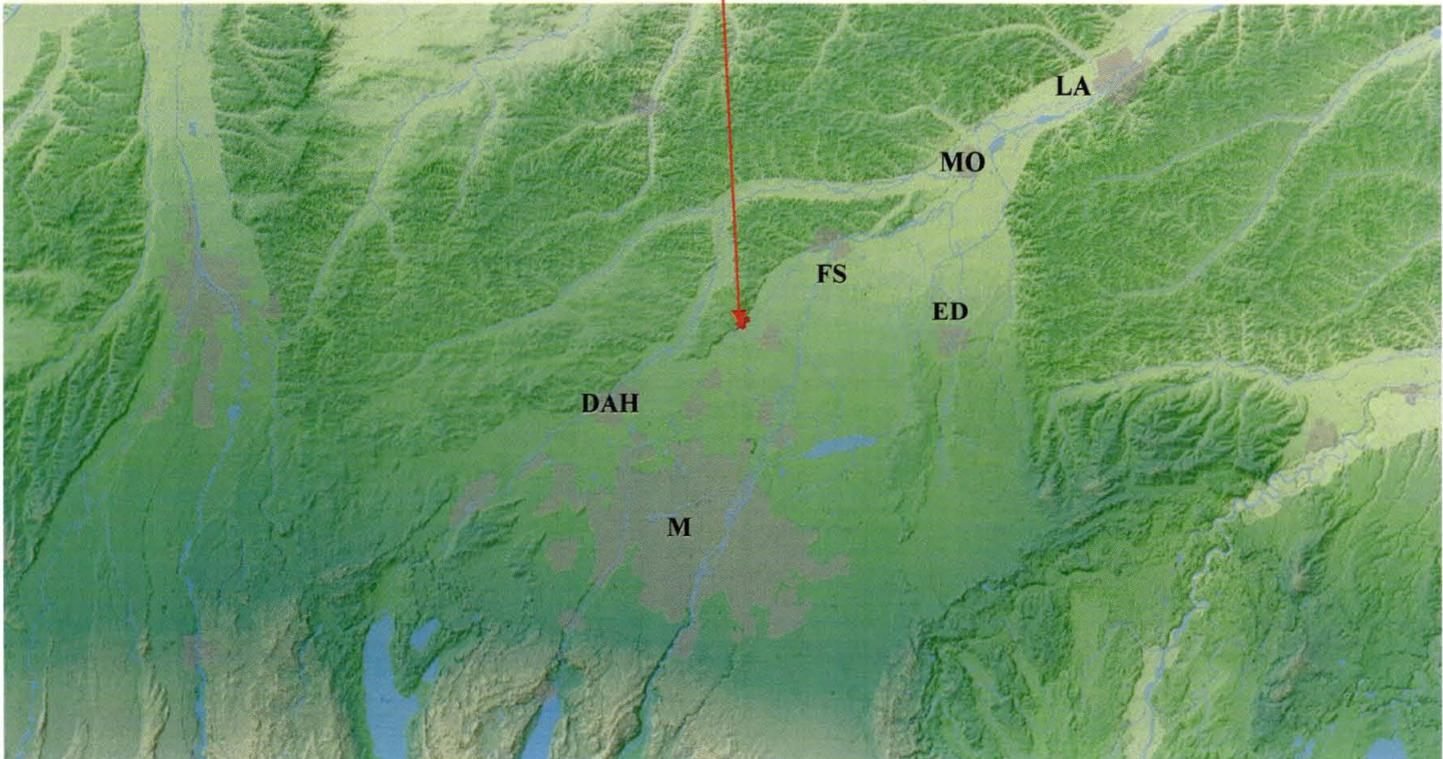


3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Übersicht Großraumlage

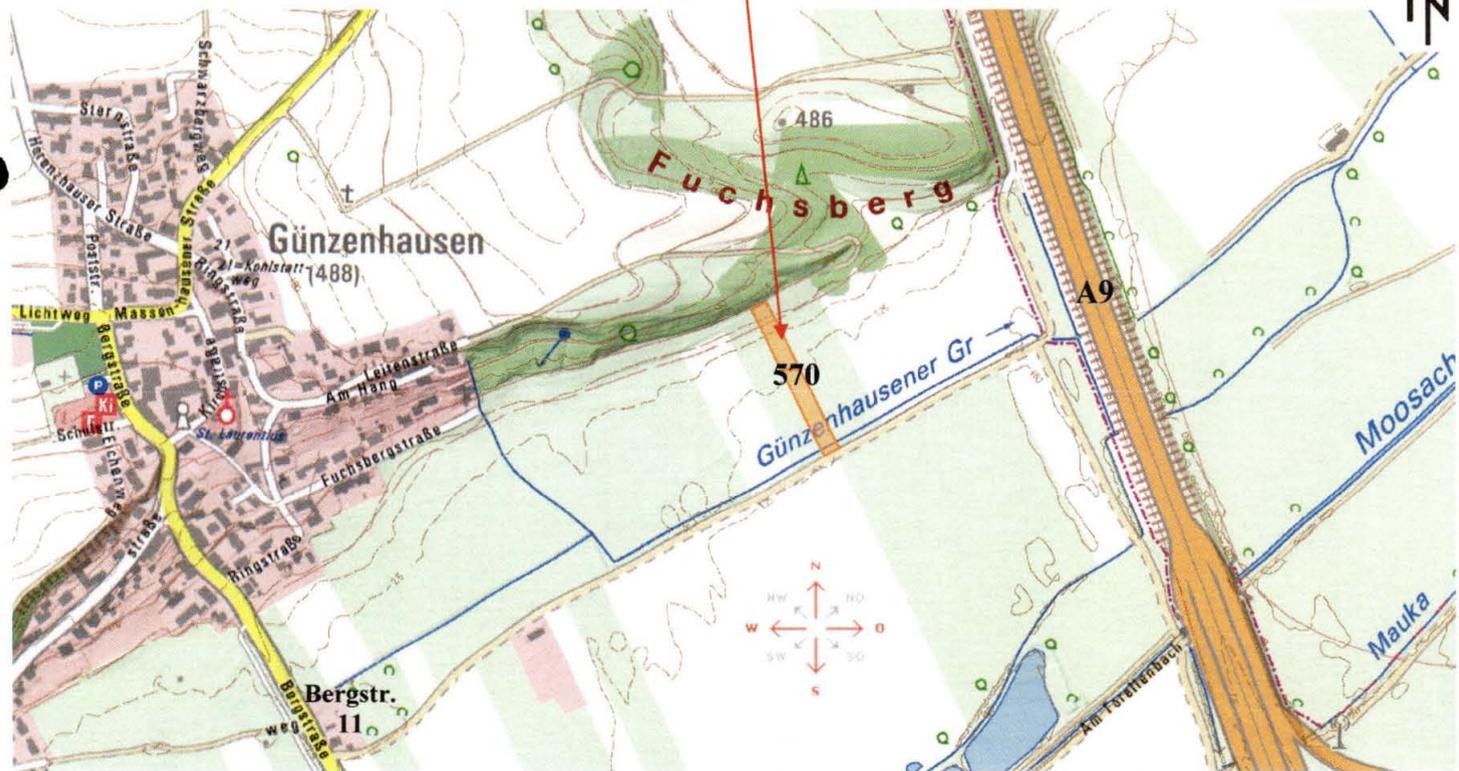
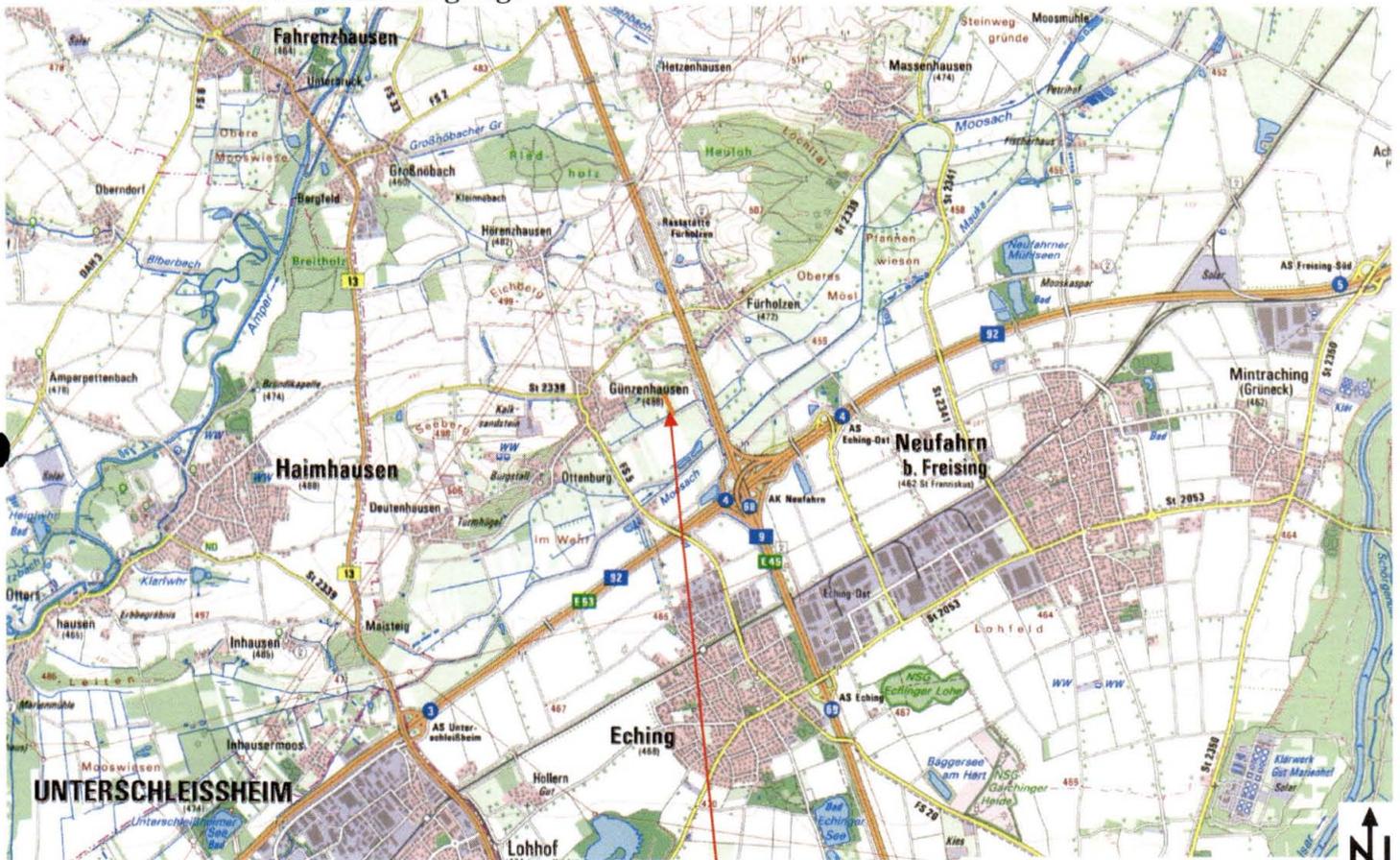


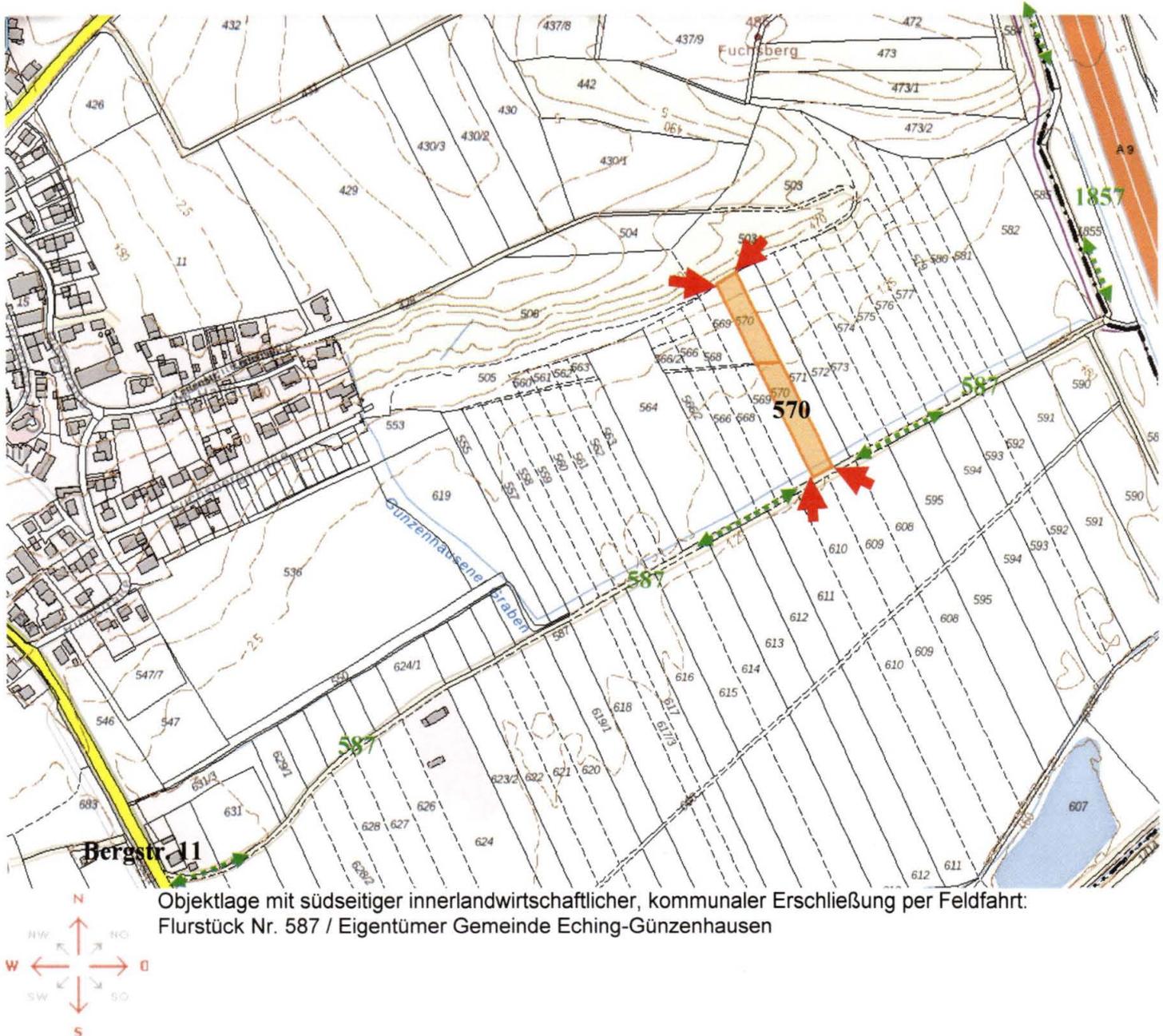
Großlage München Nord – München Flughafen an der interregionalen Achse München – Landshut – Passau (Oberösterreich); (Objektmarkierung: roter Hinweispfeil / Rotpunkt). Naturlage im Dachauer – Freisinger Moos / Schotterebene am Fuße der Hügellandkante Amper-Isar-Insel

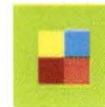




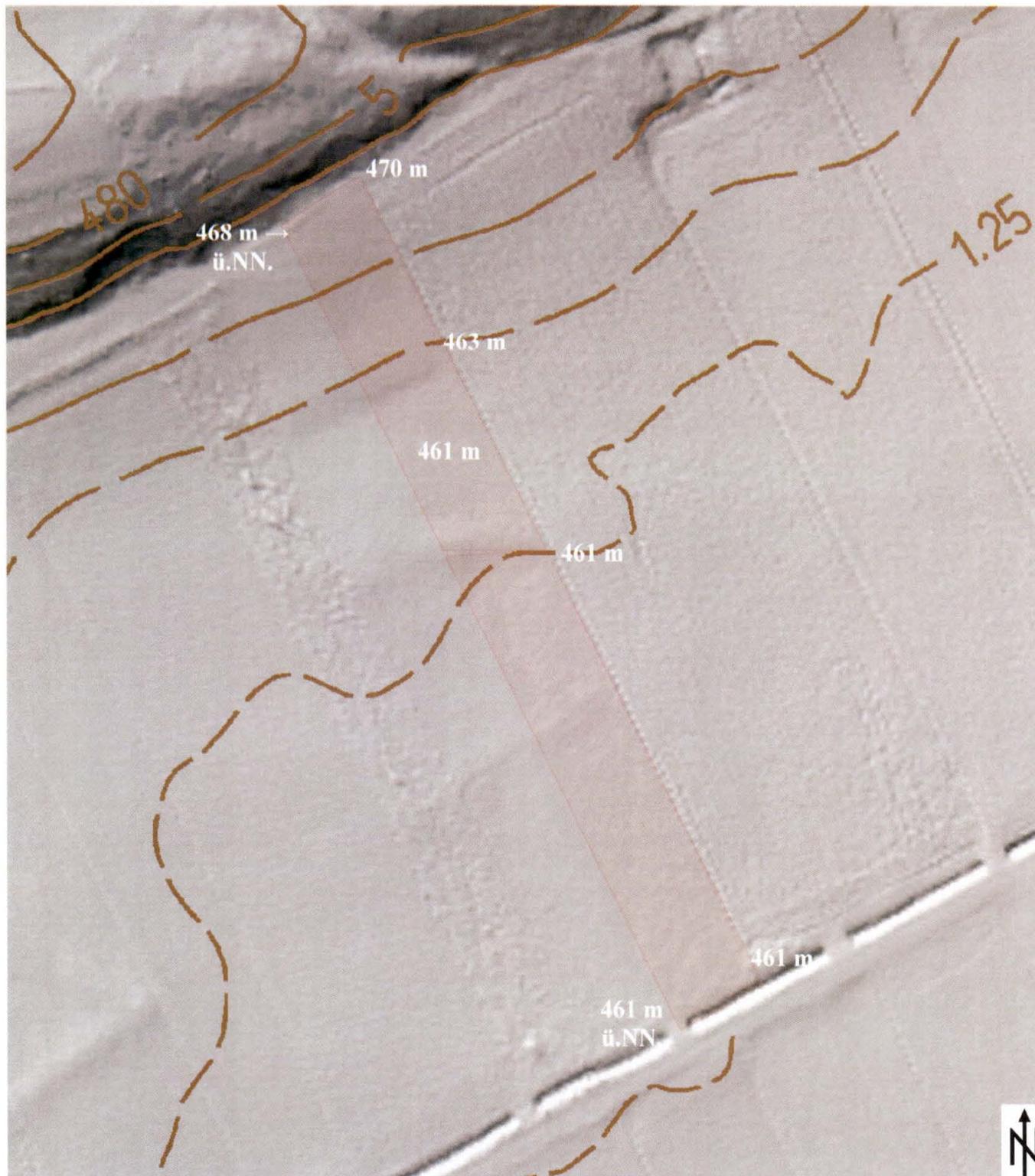
3.2.2 Orts-/Erschließungslage







3.2.3 Topografische Lage



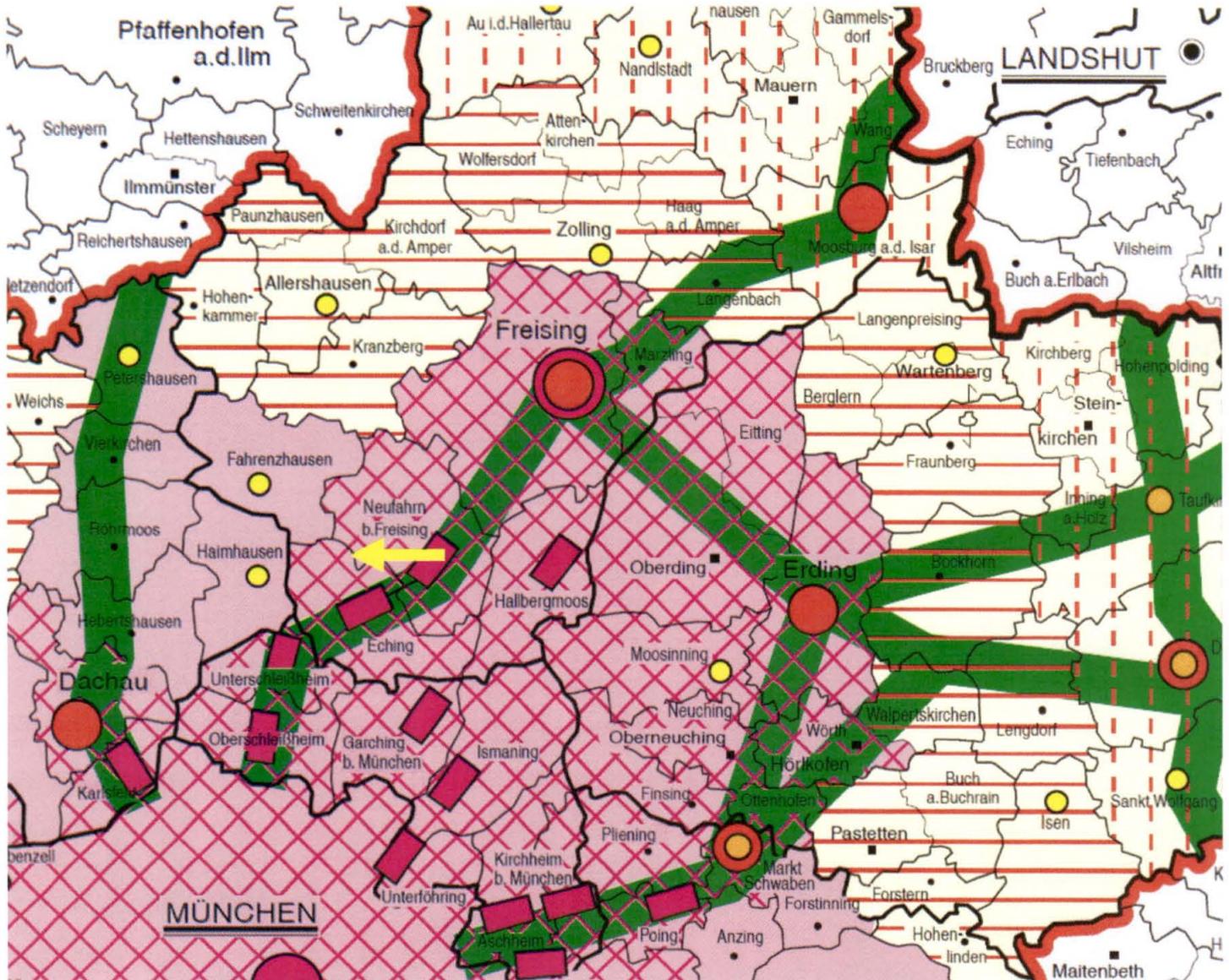
Topografie / Gelände-Relief des Feldstücks mit einem Anstieg im oberen, nördlichen Fünftel, im Aufgang zur Fuchsberg Waldung, von ca. 6 m über ca. 42 m hinweg (von 204 m Gesamtlänge) entspricht ca. 14 % Steigung bzw. rd. 8 Grad Gefälle. Die Hauptfläche mit weiteren 160 lfm bis hin zum Bach/Graben (Richtung Süden/Feldfahrt) verläuft eben auf ca. 461 m Seehöhe;



3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalpläne

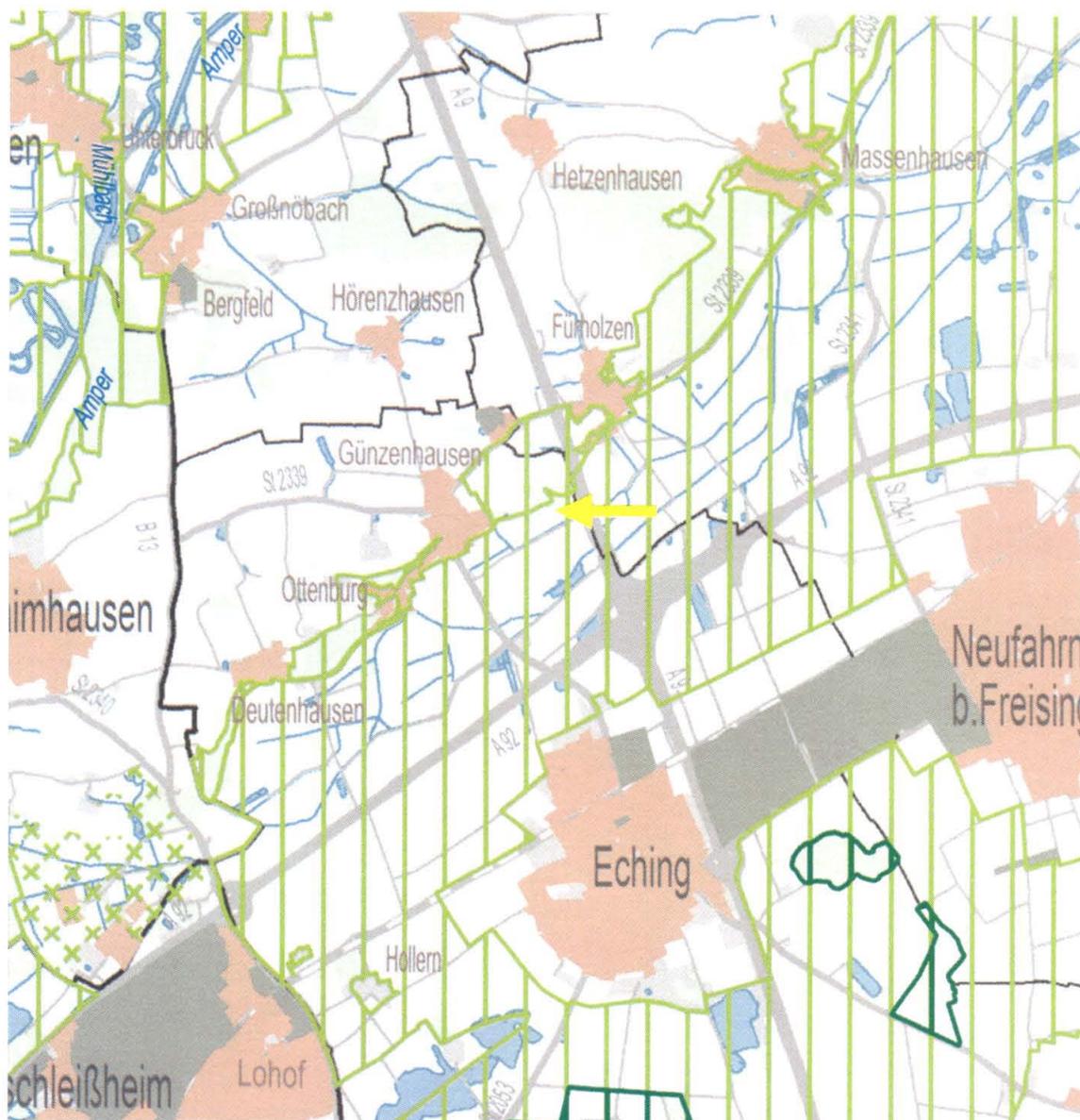
3.3.1.1 Regionale Raumstruktur



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



3.3.1.2 Raumstruktur Grünzug-Lage

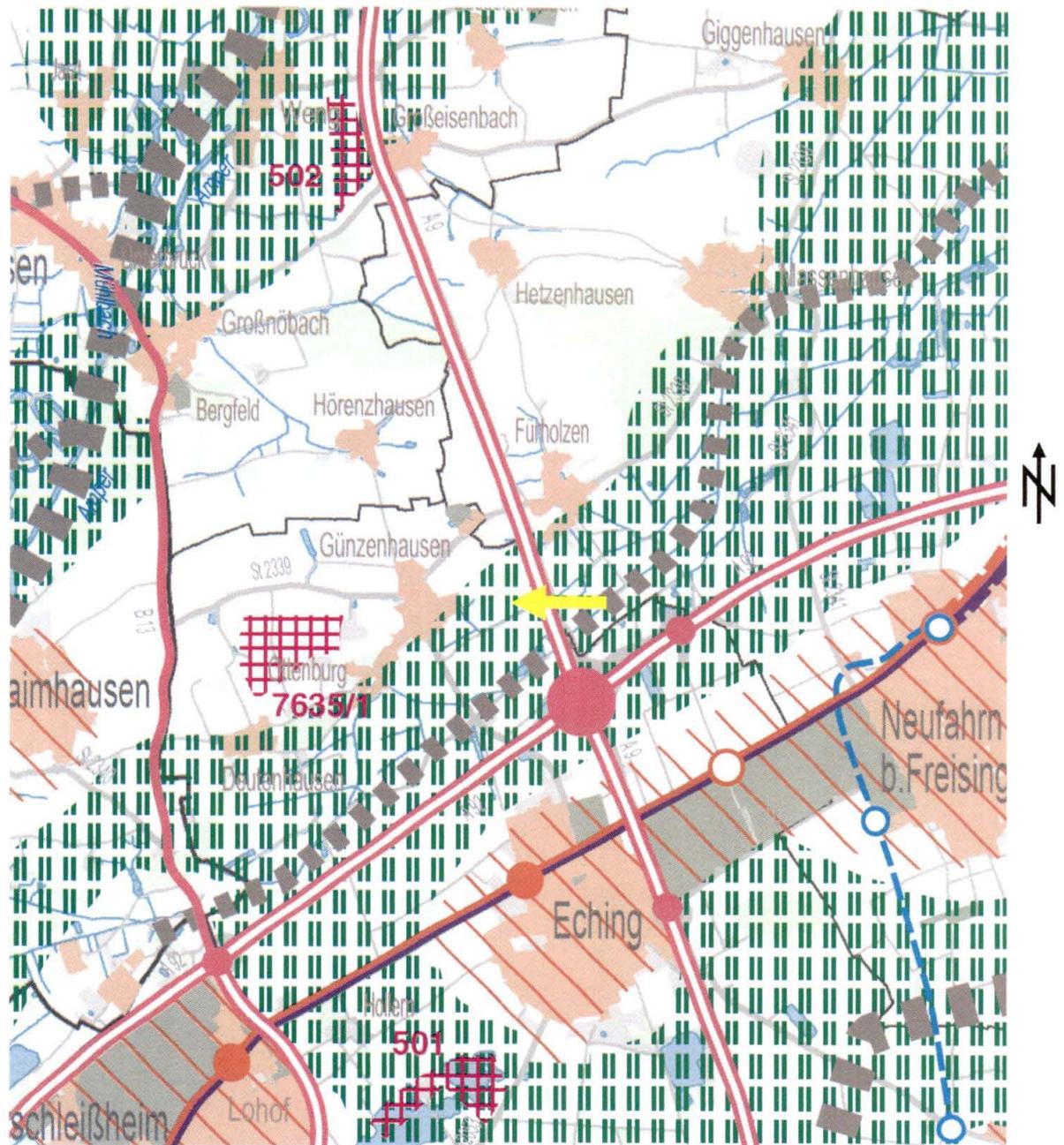


Objektlage im Gitter der landesleitplanerischen Maßnahme: „Landschaftliches Vorranggebiet“ (ist von Bebauung frei zu halten); ansonsten „leerer Raum“ (weiß).





3.3.1.3 Siedlung und Versorgung (abseits, leerer Planungsraum)



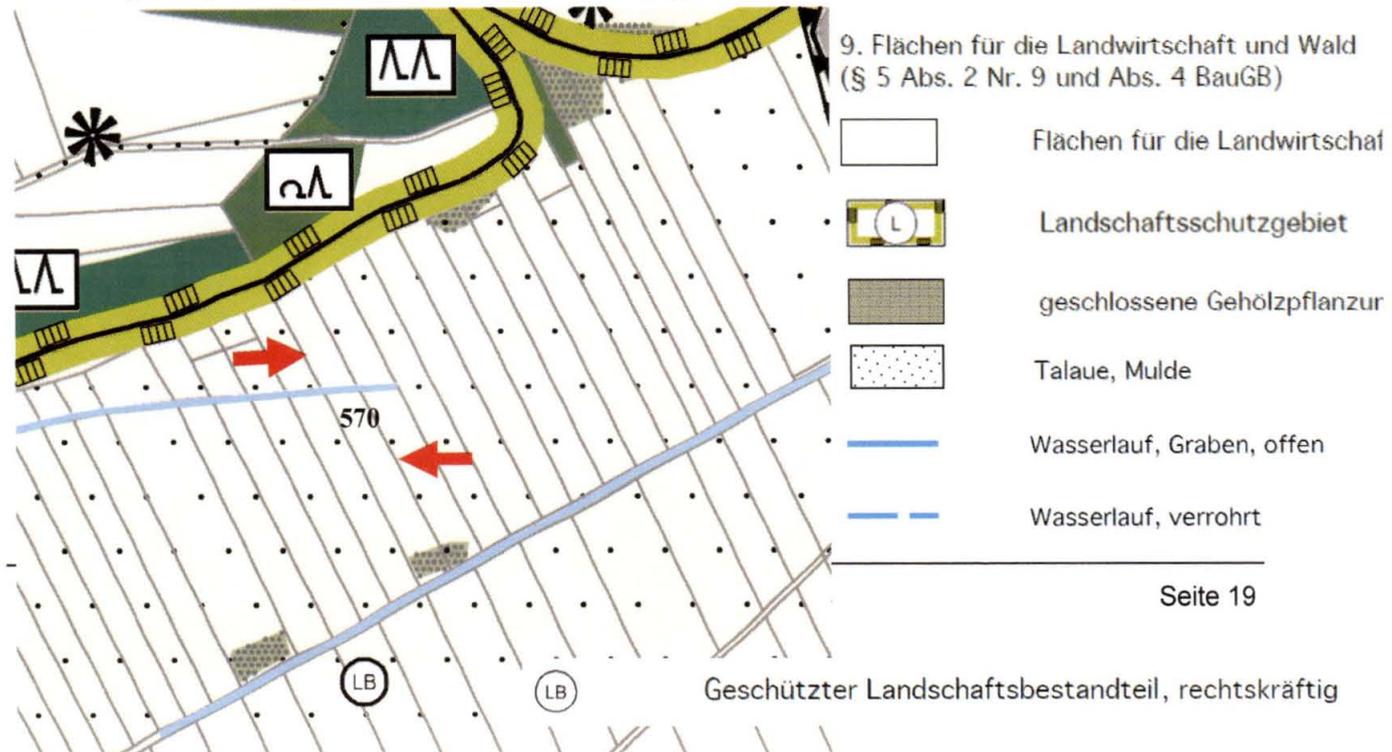
Auf dem Flur-/Grundstück der Bewertung lasten anteilig der regionale Trenngrünbereich sowie insgesamt der „Landschaftliche Vorbehalt“.



3.3.2 Kommunale Leitplanung: rechtsgültiger Flächennutzungsplan Eching (FS)

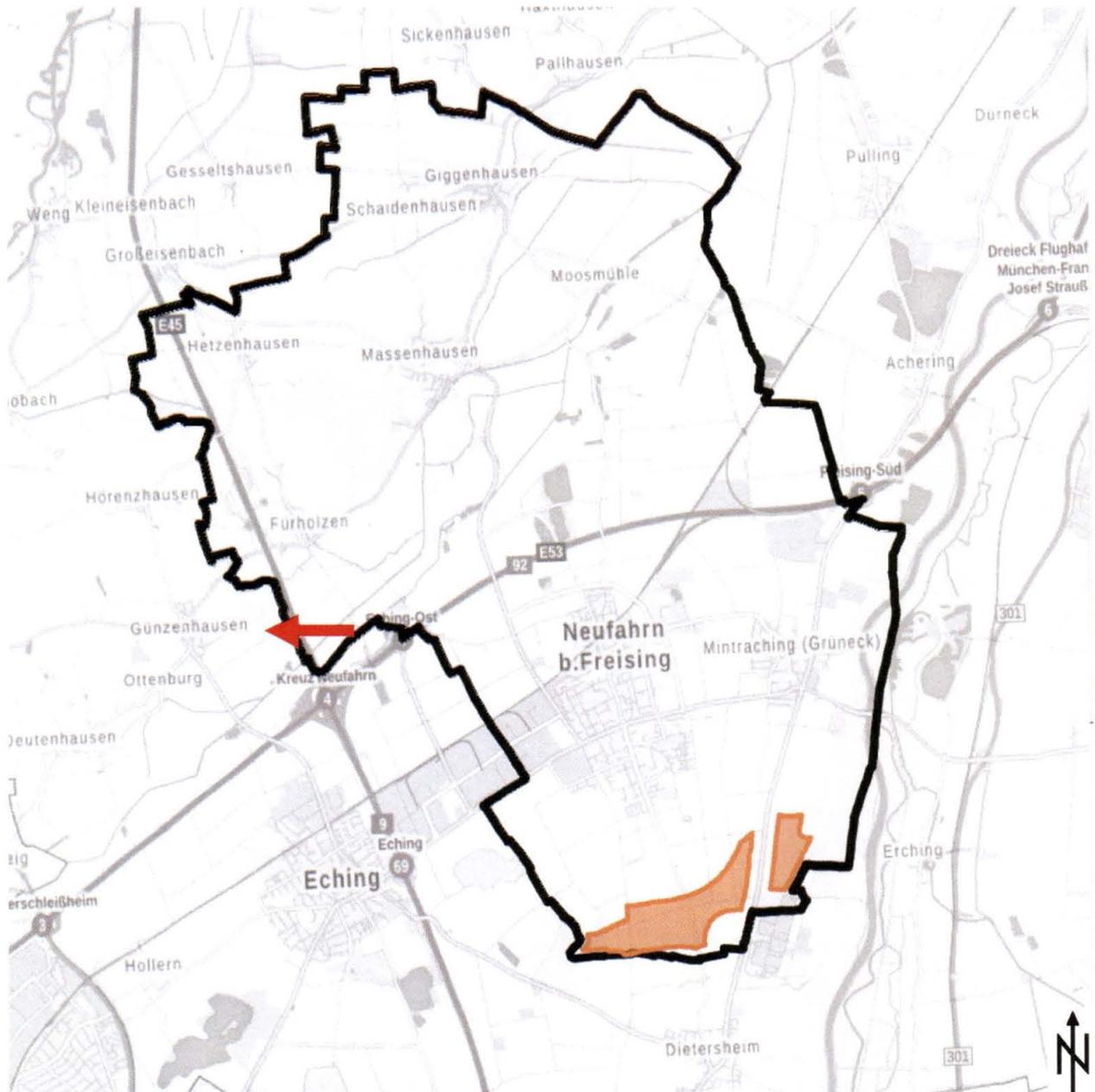


Objektmarkierung: rote Hinweis-Pfeile: Das Flurstück liegt insgesamt im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos & Eching Gfild“. Vergrößerung/Auszüge:





3.3.2.1 Windräderplan der Nachbargemeinde Neufahrn

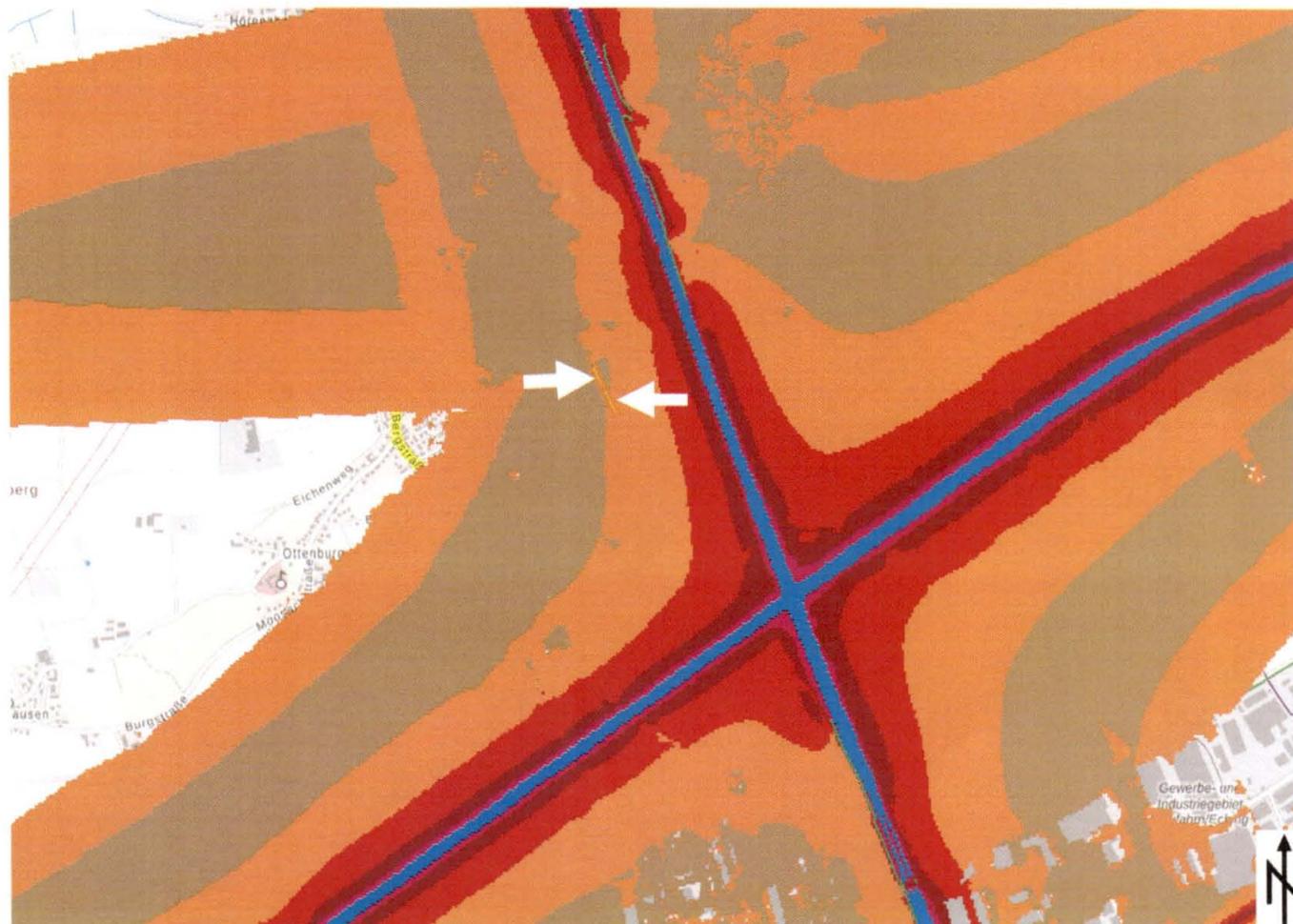


Objektmarkierung: roter Hinweis-Pfeil auf die Ostseite des Bewertungsobjekts
Neufahrn plant auf seiner südlichen Gemeindeseite (in Richtung Dietersheim) Windräder (= orangene Standort-Markierungen). Die Objekt-Entfernung (zum Flst. Nr. 570 der Bewertung) ist mit ca. 5 km Luftlinie anzunehmen.



3.3.2.2 Lärmlage / Emissionen Flug- und Kfz-Verkehr

Zum Besichtigungszeitpunkt bestand nördlich abseits, in ca. 1.100 Meter Flughöhe, eine doppelte Einflug-Schneise im Minutentakt (jeweils zwei Maschinen im parallelen Landeanflug á 300 km/h ca.); Dauerschallpegel Mess-Station Massenhausen: 51 Dezibel (tags) bzw. 43 dB nachts; Meßzeitraum Juni – Juli 2023



Flurstückslage (Weißpfeile) im direkten Autobahnlärmbereich 50 – 55 dB (A) (graubraun) ca. 330 Meter westlich der A 9 sowie am Rande der Einflugschneise.

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

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

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

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



3.4 Örtliche und räumliche Situation

3.4.1 Makrolage

Metropolregion München, Bezirk Oberbayern, Planungsregion München (PR 14), Nord-Allianz Metropolregion München Nord¹, Landkreis Freising, Gemeinde Eching (bei Freising), Altgemeinde und Gemarkung Günzenhausen; Eching ist als Teil eines Drei-Gespans mit Unterschleißheim und Neufahrn b. Freising in der Landesleitplanung als eine bevorzugt zu entwickelnde Mittelzentrumsachse mitsamt Siedlungsschwerpunkte (entlang der Schnellbahntrasse S1 München-Flughafen-Freising) beplant.

3.4.1.1 Naturräumliche Lage

Alpenvorland, Haupteinheit Münchener Ebene / Isar Schotterplatte, Unternaturraum Dachauer – Freisinger Moos; Hangfußbereich am Rande der Moosach-/Isar – Drainage sowie der an der Flurstück's Nordflanke beginnenden tertiären Hügellandkante und damit an der südöstlichen Außenseite der Hügellandzunge einer Insellage (zw. den Tälern der Hauptgewässer Amper und Isar) mitsamt Zubringern aus der Münchner Schotterebene mit den Moorböden des Dachauer Moos in Richtung Nordosten überfließend in das Freisinger Moos. Kultiviertes Grasland der Moorboden-Aue unmittelbar an der Südostseite der Günzenhausener Leiten mit seinem Graben als mittige Drainage der vormals gemeinsamen Weide-Ausläufe der „Kleinen Gemeindeteile“ unterhalb bzw. östlich von Günzenhausen auf 461 m Seehöhe im abgetorften Niedermoortorfbereich.

3.4.1.2 Entfernungen

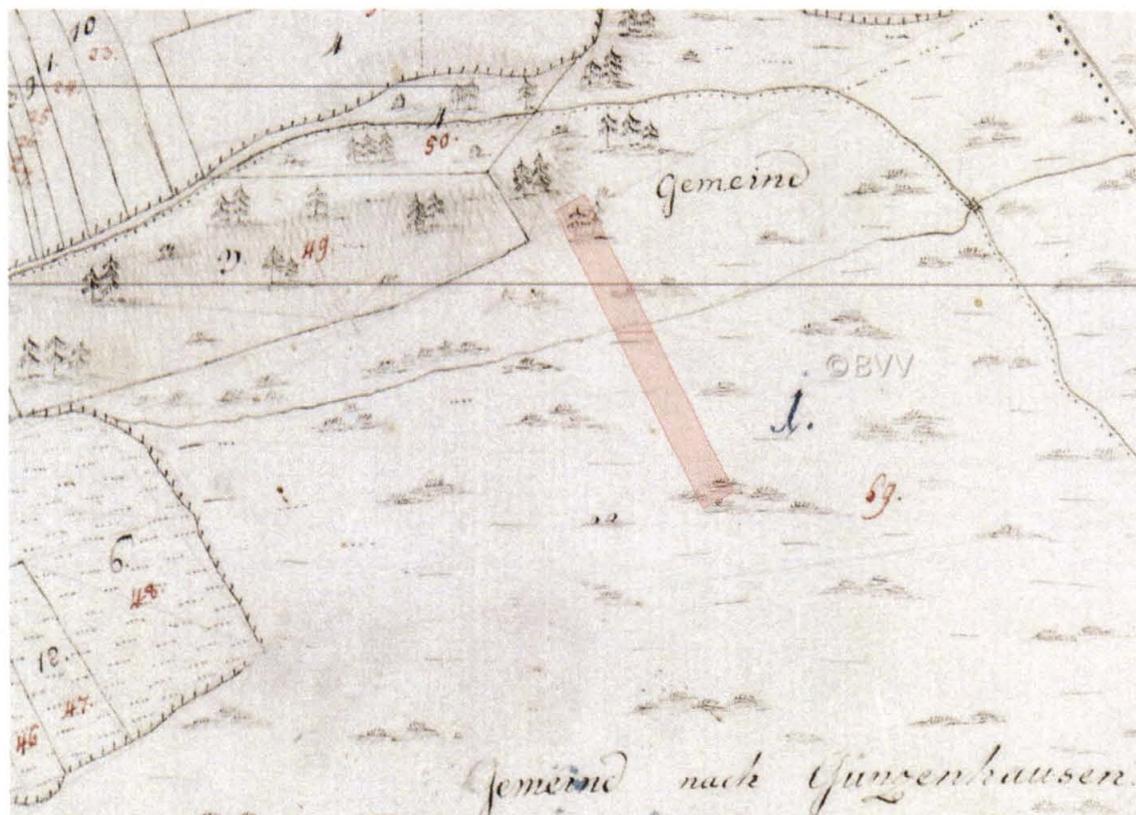
*Entfernungen Bewertungsobjekt Flur Kleine Gemeindeteile –
Hauptstraße/Bergstr. (11) – 0,71 km, Dorf-/Kreuzungsmitte – 1,4 km
Fürholzen – 1,4 km, Hörenzhausen – 2,7 km;
A9, Anschluss-Stelle Eching (=Ortsrand Eching Ost) – 5 km
Freising – 15 km
Dachau – 19 km*

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



3.4.2 Mikrolage

Landwirtschaftliche Grünlandflur „Kleine Gemeindeteile“² mit 4/5 des Feldstücks in ebener Lage zwischen den Leitern am Fuchsberg und dem ganzjährig wasserträchtigen Günzenhausener Graben; Auszug aus der betreffenden Urkarte (Flst. 570 rosa markiert):



„Gemeine“ der „Gemeine nach Günzenhausen“, „Gemeine nach Fürholzen“ usw.

Die ehemals gemeinsame, ungeteilte, kommunale Weide in den Auen-Mooswiesen unterhalb eines dann rein bäuerlichen Kirchdorfes *Günzenhausen* (vorm. 12 Hofstellen), liegt mit dem heutigen, als Flurstück Nr. 570 abgemarkten Bewertungsbereich, in 700 m Luftlinie östlich vom Kirchturm bzw. 710 lfm östlich der Bergstraße (11) als südliche Auffahrt nach Günzenhausen. Die mittigen Ortsentfernungen sind sowohl für Günzenhausen als auch für Fürholzen mit ca. 1,4 Fahrkilometer anzunehmen.

Die Wiese liegt im Moosach-Talrandbereich schon geringfügig (1/5) auf der Hügellandkante. Sie verkörpert anteilig die geringste Stelle des gerodeten Abhangs zw. Graben

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



und Leiten und liegt in mittelbarer Nachbarschaft zum kommunalen Brunnen, dessen Wasser-Herleitung quer durch den Wiesenfeldbereich der Bewertung verläuft.

Geologisch-topografisch ist das vormals bewaldete, obere Fünftel des Flurstücks dem Hügelland und die Hauptfläche (4/5) der Niedermoorebene zugehörig.



Erste geologisch-topografische Kartierung der Moor-Aue vor der Hügelland-Insel im östlichen Außenbereich von Günzenhausen

3.4.2.1 Innerlandwirtschaftliche Werber-Lage

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

Die theoretische „Ortsrandentfernung“ ist mit 1,4 Fahrkilometern bis zu den vitalen Straßenverkehrspunkten von Günzenhausen bzw. Fürholzen als bewertungsrelevanter anzunehmen als die nächstliegende Bebauung (Bergstraße 11).

Anzahl der nahen Betriebe, (2022):

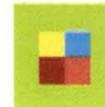
Neufahrn mit Fürholzen - Massenhausen: 72 Erwerbsbetriebe

Eching mit Günzenhausen: 45 Erwerbsbetriebe

Fahrenzhausen mit Hörenzhausen: 52 Erwerbsbetriebe

Summe der nahen, umliegenden Betriebe: 169 Erwerbsbetriebe

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



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

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

3.4.2.2 Flächen-Nutzungsänderungen im Bewertungsumfeld

In den letzten 15 Jahren ist im Bezugs-/Einzugsbereich der unmittelbaren Kommunen die landwirtschaftliche Nutzfläche um 956 Hektar bzw. rd. 10 % reduziert, d.h., in seiner Nutzung geändert worden. Die mittlere Nutzungsänderung gleicht demzufolge rd. 64 Hektar (innerlandwirtschaftlicher Flächenverlust p.a.) bzw. rd. 0,7 % (7 ‰) jährlich. Die innerlandwirtschaftlichen Flächenverluste bzw. außerlandwirtschaftlichen Flächen-gewinne betragen auf den bezugsrelevanten Kreisebenen (FS + DAH) rd. 453 Hektar jährlich. Folgliche Umlegungen/Umnutzungen begründen steigende Wieder-Kaufkosten (re. „innerlandwirtschaftliche Re-Investitionskosten“).

Δ Landwirtschaftsfläche

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

Das Bewertungsobjekt ist trotz seiner Lage in der nicht benachteiligten Agrarzone aufgrund von 0,4196 Hektar Moorboden eines Landschaftsschutzgebiets mit überdurchschnittlichen Ausgleichszahlungen der Agrarförderung bei einer extensiven Bewirtschaftung entgeltbar. Zum Besichtigungszeitpunkt erscheint eine intensive Nutzung gegeben. Das Objekt weist weder Ausgleich-Lasten noch Eingriffsvorhaben aus. Es ist auch nicht Bestandteil sogenannter Ökokonten.

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



3.4.2.3 Ökoflächen und Ökokonto-Flächen

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

Attraktive Flächen für Ökokonto-Maßnahmen sind solche, die keinen hohen ökologischen Wert aufweisen, wie z.B. konventionelle Mais-Anbauflächen der vorliegenden Art, und somit umweltrechtlich in eine ökologische Fläche aufgewertet werden können. (Eine der höchst möglichen Renaturierungsleistungen – „ökologische Aufwertung“ – sind dem Rückbau versiegelter Altlastenflächen zurechenbar). Je höher das Aufwertungspotenzial ist, desto mehr Wertpunkte können auf der Fläche generiert werden. Ausgangszustand der Maßnahmenfläche, das Aufwertungspotenzial, die Maßnahmenart und die Flächengröße bestimmen das Kosten-Nutzen-Verhältnis. Maßnahmen, die keine permanente Unterhaltungspflege erfordern oder im Rahmen der weiteren Nutzung mitgepflegt werden können erscheinen wirtschaftlicher, d.h. profitabler für gewerbliche Ökokontobetreiber. Je großflächiger bzw. räumlich zusammenhängender Ökokonto-Maßnahmen sind, desto besser verteilen sich die Kosten.

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

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

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

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

Ökokonto-Maßnahmen dürfen nicht gleichzeitig über öffentliche Mittel gefördert werden. So ist es beispielsweise nicht möglich, sich die Entwicklung von (artenreichem) Grünland, Streuobstwiesen, Wald oder



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

Die Fläche der vorliegenden Wertermittlung unterliegt keiner Ökoflächen-Kartierung. Sie ist weder als bestehende Ausgleichs- u. Ersatzfläche noch als bevorratete Ökokontofläche kartiert. Eine diesbezügliche Belastung des Grundbuchs des Flurstücks erscheint nicht gegeben, nicht registriert, womit die generelle Ökoflächen-Lastenfreiheit von Flurstück Nr. 570 angenommen wird. Die lokale Flächennutzungsleitplanung verweist lediglich auf den Günzenhausener Graben - Bereich als einen der Gehölzpflanzung, der tatsächlich aber nur entlang der Feldfahrt existiert. Die Wiesenseite des Grabens ist frei von Gehölz und dementsprechend frei zugänglich und bewirtschaftbar, so dass ein negativer Einfluss der Leitplanung ohne weitere Feststellungen untaxiert bleiben kann.

3.4.2.4 Verpachtung

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

3.4.2.5 Bevölkerung – Arbeit - Kaufkraft

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

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

anderen Biotopen über KULAP, VNP oder WALDFÖPR fördern zu lassen, die gleichzeitig auch als Ökokonto-Maßnahme angerechnet werden soll. Direktzahlungen (Flächenprämien) für landwirtschaftlich genutzte Flächen können weiterhin beantragt werden, sofern die Maßnahmenfläche auch als solche landwirtschaftlich genutzt wird.



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

Die Arbeitslosenquote des diesbezüglichen Agentur-Bezirks Freising⁷ ist regelmäßig die geringste Deutschlands und erscheint aktuell mit technischen 2,9 % unbedeutend aber steigend. Gesamtzahl: 5.780 Arbeitsuchende bzw. 3.295 Arbeitslose;

Die mittlere (statistische) Kaufkraft der Einwohner Echings spiegelt die geografische und allgemein projizierte wirtschaftliche Lage „der kaufkraftstärksten Metropolregion Europas (vor London)“ wider. Der örtliche Kaufkraft-Faktor⁸ von 1,11 liegt 5 Punkte über dem kreisweiten von 1,06; (Bayern = 1,0). Der Landkreis liegt rd. 6 % über dem bayerischen Mittel und die Gemeinde rd. 11 % über dem Bayern-Mittel(-wert). Die Ortsklasse (der Mietstufen) ist offiziell mit VII von maximal VII (7 von 7) ausgewiesen. Eching zählt, neben anderen (wie Neufahrn, Unterschleißheim, Freising u.a.), zu den Städten in Bayern, die gemäß Mietstufe (7/7) als teuerste Ortsklasse gelten. Der vorliegende Verdichtungsraum weist die höchsten Mieten Deutschlands auf. Insgesamt ist der Landkreis Freising statistisch der vierten Stufe (IV / VII) der Ortsklassen zugeordnet und Dachau bereits der fünften Stufe (V). Der südlich anliegende Landkreis München zählt, wie Eching, insgesamt zur höchsten Mietstufe VII (per Ortsklassen-Segmente).

3.4.2.6 Klima

Das Gebiet liegt im mäßig feuchten Übergangsbereich vom kühlfeuchteren Alpenvorland. Gemäß Klimaatlas liegen folgende Verhältnisse vor:

Mittlere Niederschlagssumme im Jahr: 700-750 mm

Vegetationsperiode (Mai-Juli): 240-300 mm

Mittlere Lufttemperatur im Jahr: 7-8 °C

Mittlere relative Feuchtigkeit im Mai: 55-60 %

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

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



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

Mittlere Zahl der Frosttage im Jahr: 120-140

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

Mittlere Zahl der Tage mit Nebel: 50-100

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

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

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

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

Niederschlag-Jahresmittelspanne 2018-2023: 725 – 914 mm

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

3.5 Grundstücksbeschreibung

3.5.1.7 Grundwasser

Überwiegend grundwassernaher Standort:

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

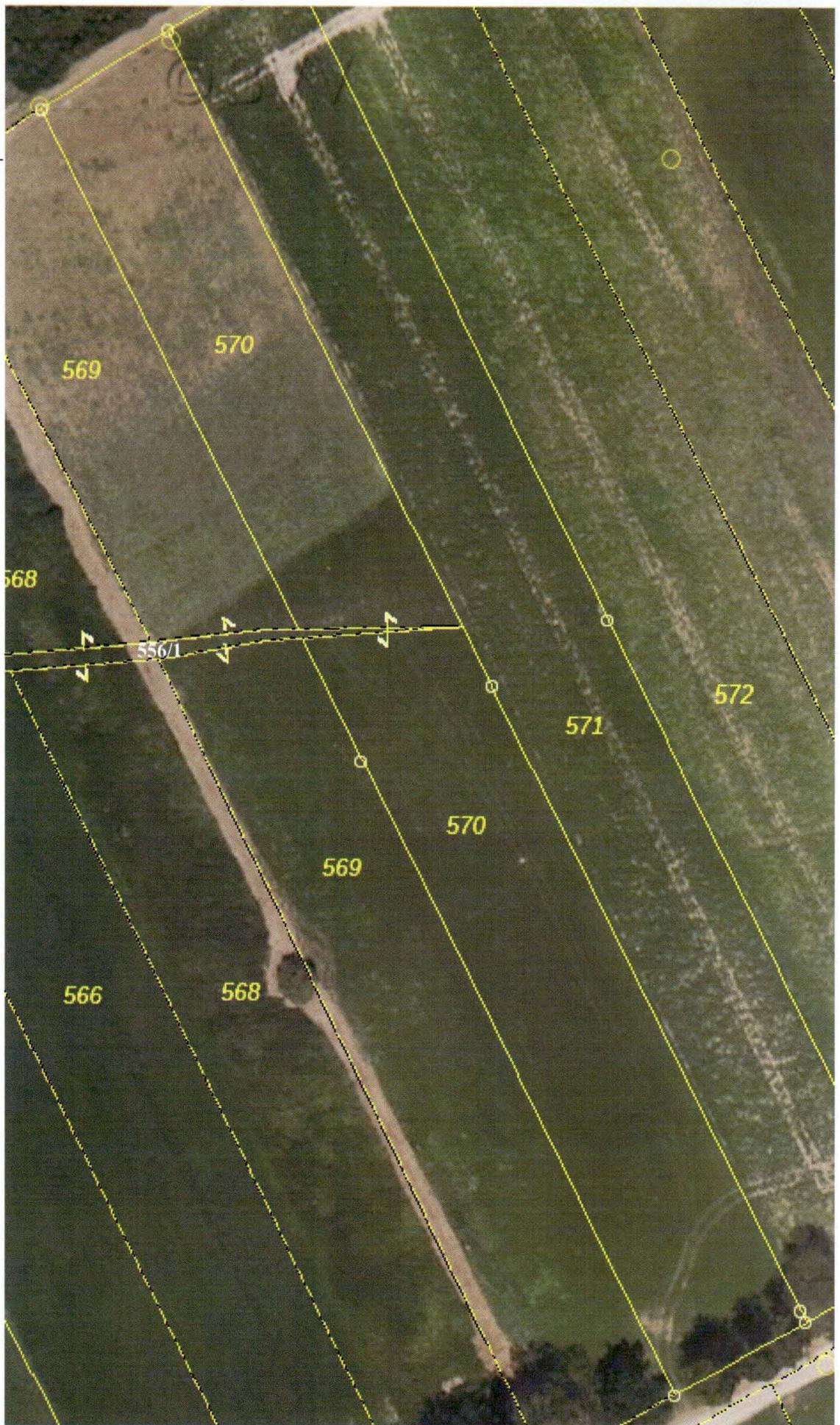
Das Bewertungsobjekt liegt an seiner tiefsten Stelle (Günzenhausener Graben - Feldfahrt / Bergstraße 11) auf 461 m.

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

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

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

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



Aufnahmetag Luftbild: 18.07.2022; mit ersichtlichen Grund-, Boden- und Nutzungsprägungen



3.5.2 Grund & Boden

Untergrund- und Bodenaufbau-Beschreibung

3.5.2.1 Grund (-kartierungen)

Kleiner Hügelgrund-Anteil und überwiegender Moosgrund der Bewertungssache.

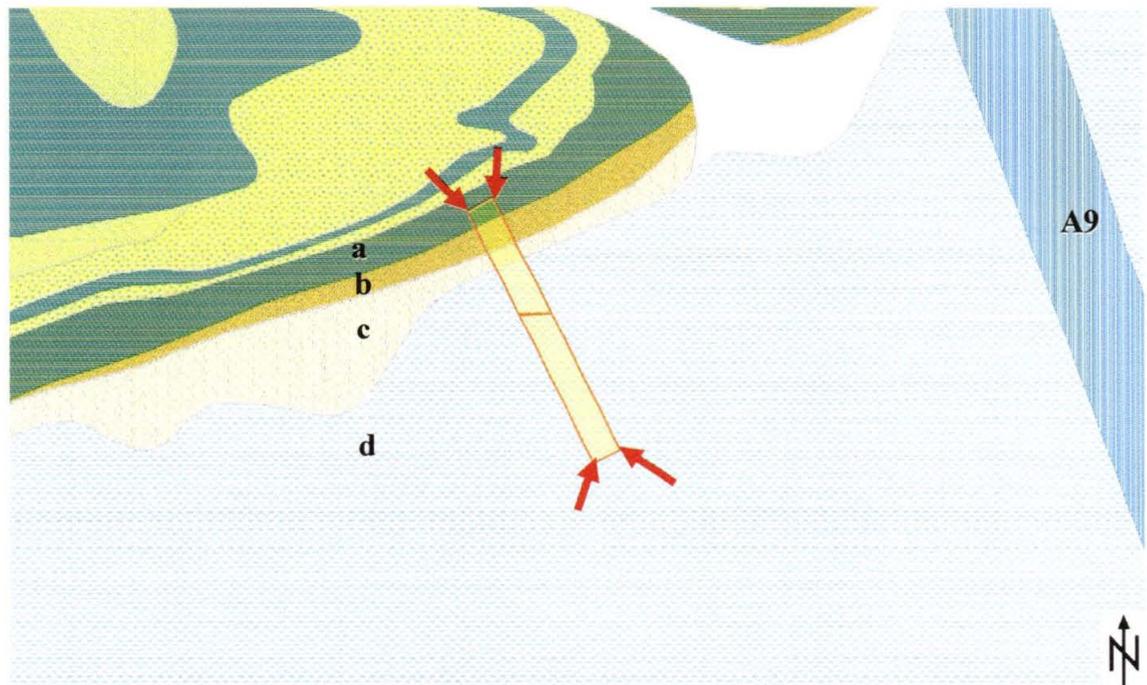
Im Grunde des Bewertungsbereichs handelt es sich um Abfolgen von Vollschorer und Abschwemmasse sandigen Schluffs mit Niedermoor-Zersetzungen:



Auszug aus der Karte der Großeinheiten mit Markierung der Grenzlage des Objekts

Das Feldstück liegt mit seinem Kopf auf der Kante des Molassekonglomerates „OsaG“ – obere Süßwassermolasse, kiesführend, Quarzrestschotter/älterer Teil“ – des tertiären Hügellandes und mit seinem Hauptkörper (horizontale Blaustriche) im „H“-Bereich der geologischen Kartierung – Torf / Holozän als Auflauf des Freisinger Moos im Auslauf der nördlichen Münchener Schotterebene.

Die digitalisierte geologische Kartierung zeigt die Grundstruktur des Flurstücks/Bewertungsbereichs detailliert und aufgeschlüsselt von Norden (Abhangbereich) nach Süden (Moos ebene):



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

3.5.2.2 Gesteinsbeschreibungen

Markierung des kartierten Untergrunds von Nord (Abhang) nach Süd (Moosebene):

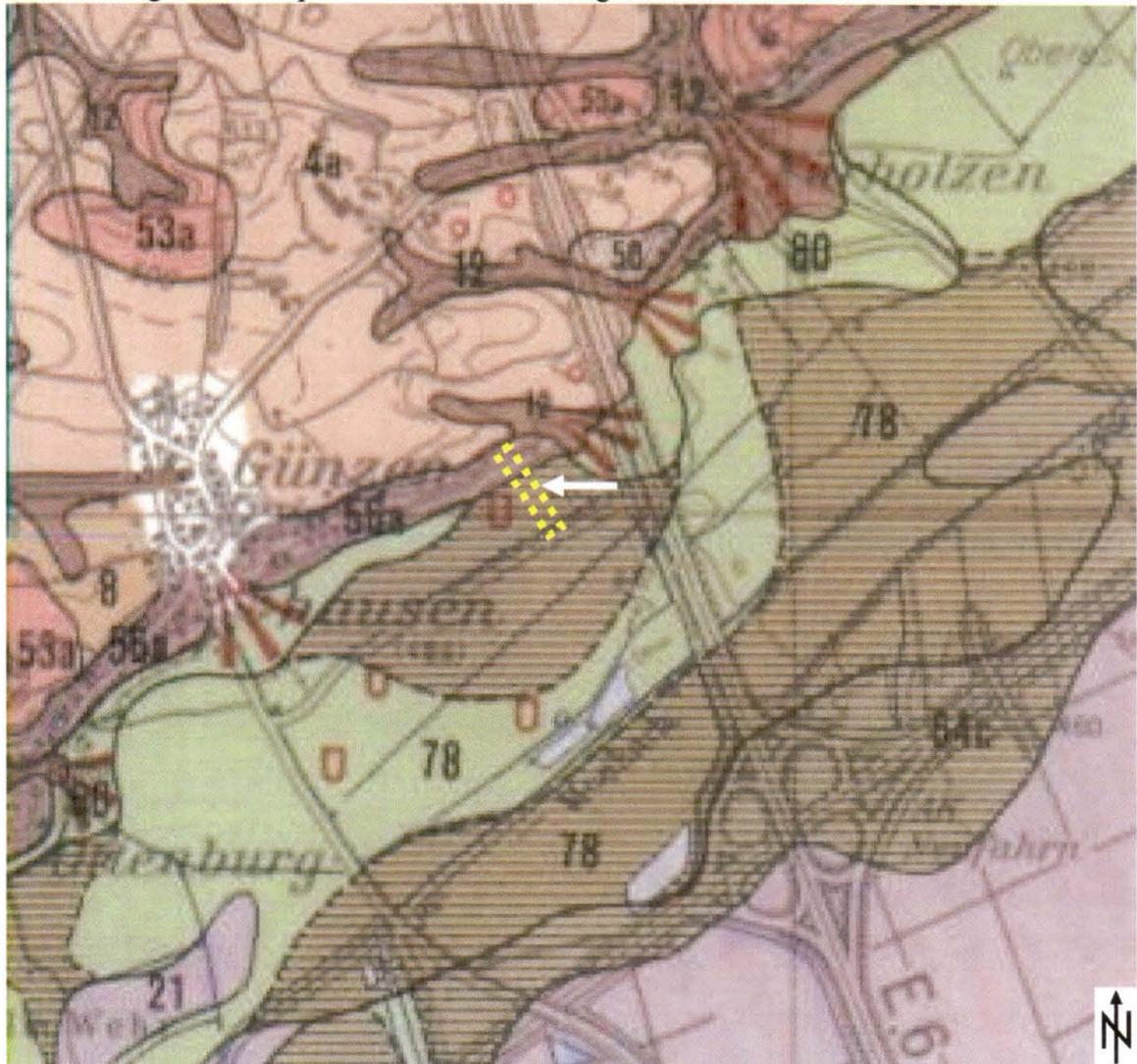
- a) Nördliche Vollsotter-Abfolge, Feinsediment; Ton, Schluff oder Mergel, kompaktiert.
Kurzname der geologischen Einheit (Geo-Kürzel): *miNV, F*
- b) Nördliche Vollsotter-Abfolge, Sand ; Fein- bis Mittel-, selten Grobsand, Glimmer
führend. Geo-Kürzel: *miNV, S*
- c) Abschwemmmasse, pleistozän bis holozän; Schluff, tonig, sandig bis Sand, schluffig,
tonig. Geo-Kürzel: *w*
- d) Niedermoortorf, holozän; auch zersetzt. Geo-Kürzel: *Hn*

Die *Ingenieurgeologische Kartierung* zeigt für den Hauptbereich (L, bf) Lockergestein –
bindig-feinkörnig – mit mäßiger bis gut konsolidierter Dichte und dementsprechend mit
geringer bis mittlerer Tragfähigkeit. Der Acker ist „wasserwechselwirksamer“, d.h.,
Staunässen erscheinen nicht gegeben.



3.5.2.3 Boden (-kartierung)

Parallel zu den unterschiedenen Gründungen des Bereichs baut sich der Boden des Feldstücks a) im nördlichen Bereich mit der Grundwasserferne der Hanglage und b) südlich, im überwiegenden Hauptbereich der Sache als grundwassernaher Boden.



Standortkundliche Kartierung von Hang- und Talböden eines mäßig feuchten, frischen Standorts

Der obere Boden, am Ausgang zum bewaldeten Steilhang der Leiten / Fuchsberg, erscheint als sandig-schluffiger Lehm des dortigen Molassematerials.

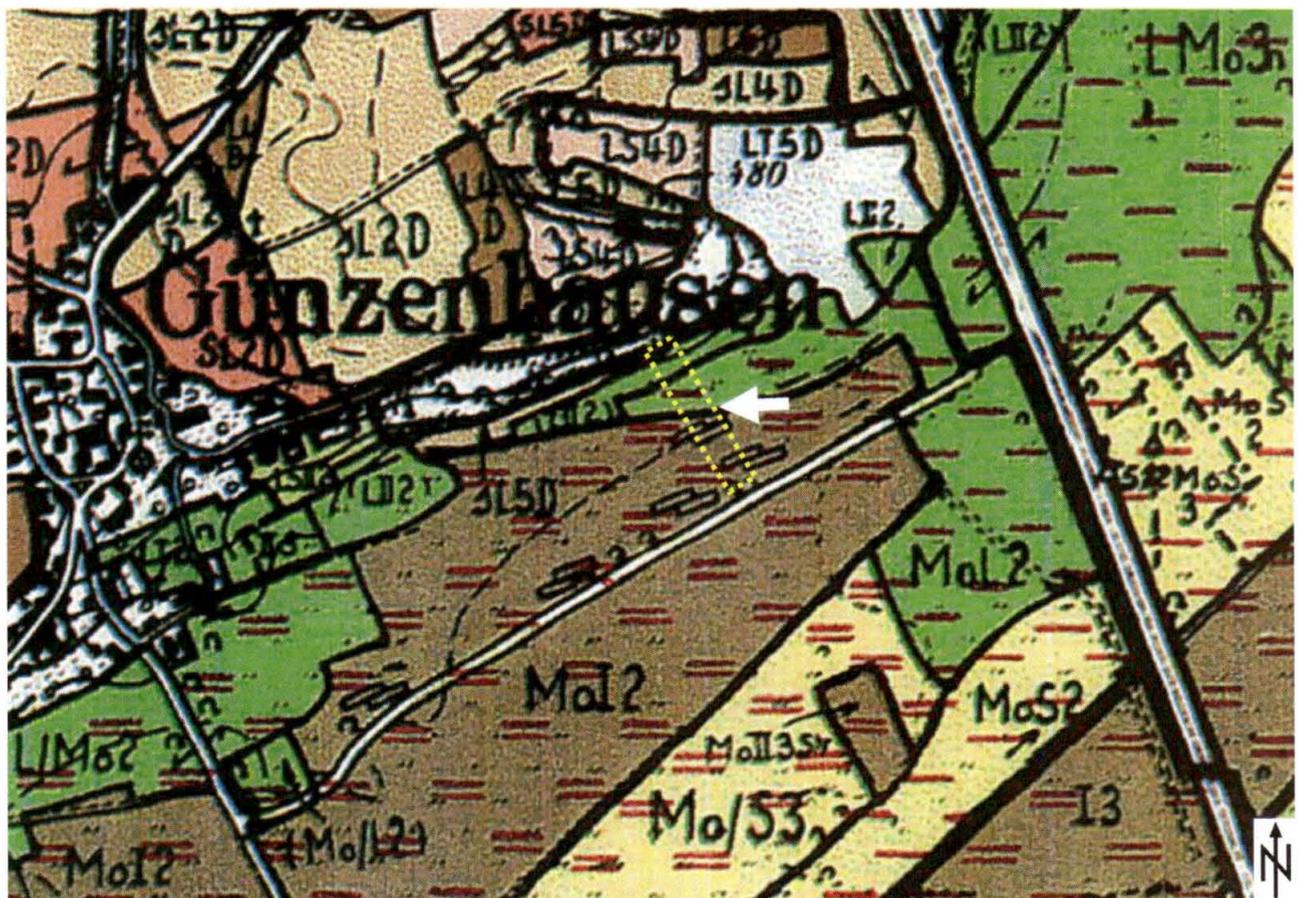
Der hauptsächliche Boden über dem carbonatreichen Schotter der Ebene des Übergangsmoors zur Moosach-Isar – Aue erscheint als rekultivierter lehmiger Sandboden im künstlichen Auftrag über der früheren Abtorfung.



Die offensichtlich gute Entwässerung durch den anteiligen Graben gibt eine gewisse Ackerfähigkeit, der allerdings bei Austrocknung Verwehungsgefahr mitsamt Humuschwund droht.

Die amtliche Bodenschätzung (von 1968) spiegelt die geologische Erfassung mit der Kartierung eines unterdurchschnittlichen, anmoorigen Lehmboden „MoL2“ (Moor-Lehm, ohne Gefahr der Austrocknung) im Hauptbereich:

3.5.2.4 Bodengüte / Bodenschätzungsgesetz BodSchätzG



Auszug Bodenschätzung Haimhausen / 1968; Flst. 429: siehe Gelb-Punktrahmen & Weißpfeil

Die ursprüngliche Bonitätskartierung zeigt relativ zum rechtskräftigen zweiteiligen Grünlandschätzungsrahmen noch drei unterschiedliche Güteklassen (von Norden nach Süden): a) „LII2“, b) MoL2 und c) sL5D; Kulturarten Grünland bzw. ackerfähiges Grünland unterschiedlicher Lehmböden.



Das Feldstück erscheint weder als förderfähige Ackerkulturfläche registriert noch derart genutzt. Der nur sehr bedingt ackerfähige Boden ist inhärent Weideland/Grünland und erscheint zum Besichtigungszeitpunkt als Rauhfutter-Mahd genutzt. Die digitalisierte Bodenschätzung reduziert das wechselreiche Feldstück auf folgende zwei Güteklassen:



Grünlandschätzungsrahmen Lehm Boden (LIIb2 – 52/50), Lehmiger Sand / Moor (IS/Mo-b2)

Im Grünlandschätzungsrahmen ist Lehm Boden der Bodenstufe II, Klimazone b mit guten 2er Wasserverhältnissen im oberen, nördlichen Bereich über ca. 1.719 m² Flurstücksfläche mit einer Grundzahl von 52 und einer Grünlandzahl von 50 gegeben;

Für den unteren Hauptbereich zwischen Hangende und Günzenhausener Graben ergeben sich im Grünlandschätzungsrahmen Lehmiger Sand, Moor, ohne Bodenstufe der „Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderter Böden“, Klimazone b mit guten 2er Wasserverhältnissen auf 2.420 m² Flächenanteil mit einer Grundzahl von 38 und einer Grünlandzahl von 37; klassifizierte Gesamtfläche: 4.139 m² ./ 4.196 m² Flurstücksgröße. Für die Gesamtheit sind 1.755 Ertragsmeßzahlen (EMZ) ausgewiesen. Aufgrund des feldseitig unbestockten, einschließlichen Wassergrabens sowie einer insgesamt grös-



ser anzunehmenden Bewirtschaftungsfläche vom tatsächlichen Waldrand bis einschließlich des durchquerenden Wasserleitungsbuckels können bewertungstechnisch die in der Grünlandschätzung fehlenden 57 Quadratmeter mit ergänzenden 21 EMZ Eingang in die Taxierung finden, so dass tatsächlich 1.776 EMZ der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden können. (Eventuelle Waldweide- und Tränke-Optionen sind davon unberührt und als spekulative nicht enthalten). Es errechnet sich folgende mittlere Bonität des Gesamt-Flurstücks:

$$1.776 \text{ EMZ Grünland} / 4.196 \text{ m}^2 \text{ Grund- und Flurstücksfläche} = 0,423260 \text{ EMZ/m}^2;$$

$$0,423260 \text{ EMZ/m}^2 \approx 42 \text{ Grünlandzahlen} / 43 \text{ Grünland-Grundzahlen}$$

In der Ortsbegehung zeigt sich ein sonniger Grünlandstreifen mit einer überdurchschnittlich guten Schlaglänge von 200+ lfm mit einem parallelen Breitenverlauf von ca. 21 m in einer durch die Leiten vom Nordwesten wettergeschützten Südostlage, womit das Exponat überdurchschnittlich gut und in Anlehnung an den amtlichen Grünland-schätzungsrahmen mit einer mittleren Bonität von 42 Grünlandzahlen als beinhaltet angenommen werden kann.



3.5.2.5 Wege-/Leitungskeil-Flurstück inmitten des Bewertungsobjekts



Von Westen in Richtung der Kleinen Gemeindeteile (Ost-Ost-Süd) verlaufendes Feldweg- und Leitungsflurstück Nr. 556, aufgelöst im großen Feldstück Flurstück Nr. 564 und fortgeführt als Flst. Nr. 556/1 als verbliebene Restfläche im Osten über vier Flurstücke hinweg bis zu seiner Endspitze im Flurstück Nr. 570 der Bewertung:



Zweiteilung des Flurstücks der Bewertung durch die Endspitze der einkeilenden Flst. Nr. 556/1; (siehe die Vergrößerung der betreffenden Spalt-Stelle in der Luftbildkarte auf Seite 30)



Der unabgemarkte Spaltkeil eines ehemaligen Wege-Grundstücks ragt in der oberen Hälfte des Bewertungsobjekts mit seiner Endspitze bis zur Ostflanke (von Flst. Nr. 570). Das gesamte Wege-Grundstück (der Flst. Nrn. 556 und 556/1) erscheint mit der Privatisierung der Weide-Gemeine in Kleinparzellen aufgelöst und hinfällig. Die Auflösung ist im voll abgemarkten mittelbaren Nachbar-Feldstück Flurstück Nr. 564 vollzogen.

Ein 25 cm PVC-Rohr der kommunalen Wasserversorgung verläuft in etwa entlang der Nordseite der Punkte-Markierung des abgetrennten Wege- und Leitungskeils Flurstück Nr. 556/1. Der unabgemarkte, zugespitzte Endbereich der abgetrennten Flst. Nr. 556/1 misst innerhalb dem Feldstück der Bewertung (570) einen Flächenbeitrag von ca. 15 m².

Für eine genaue theoretische Bestimmung der fraglichen Wege-/Leitungsfläche und des tatsächlichen Verlaufs der fraglichen, weil unabgemarkten Flurstück Nr. 556/1 bedürfte es einer praktischen Einmessung vor Ort sowie der Zustimmung der betroffenen Eigentümer der Flst. Nrn. 570 (= Bewertungsobjekt), Flst. Nr. 569 (Nachbarfläche, links) und u.U. Flst. Nr. 571 (Nachbarfläche, rechts) zwecks der allseits anerkennungsbedürftigen Eintragung eines de facto Vermessungs- und Beschreibungsergebnisses.

In der Praxis ist der über 6 Flurstücke hinweg indikativ verlaufende Wege-/Leitungs-Reststreifen ohne negative wirtschaftliche Bedeutung. In allen Feldstücken ist das durchschneidende Flurstück (Nr. 556/1) Teil der jeweiligen Nutzungsfläche, womit kein Nachteil, eher der Vorteil einer zusätzlichen Wirtschaftsfläche gegeben ist.

Unter der Annahme dass sich der Nachteil der theoretischen Spaltkeil-Einzeichnung mit dem praktischen Vorteil einer größeren Wirtschaftsfläche aufhebt, erfolgt keine weitere Berücksichtigung der gegebenen, rein indikativen Zeichnungslage der Flurkarte im Bewertungsbereich (der Spaltkeilung per Flurstück Nr. 556/1).



3.5.3 Eckdaten des Flurstücks, zusammengefasst

Flur	Kleine Gemeindeteile (der Gemarkung Günzenhausen)
Größe.....	4.196 m ² [gemäß ALB] bzw. 0,4196 Hektar (ha)
Kulturart / Nutzung	Grünland / intensive Mahd (amtl. Status Grünland)
Wirtschaftsfläche, netto....	ca. 0,4280 ha
Wassergraben/Südflanke..:	Wassergrenze; wilde Tränke
Zuschnitt / Maße	annähernd parallele Rauhfutter-Mahd mit einer durchgängigen mittleren Wirtschaftsbreite von ca. 21 m und von ca. 204 m Schlaglänge (von Norden / Waldleiten nach Süden / Günzenhausener Graben);
Navigation	Feldstück-Südseite per „ <i>Bergstraße 11, 85386 Günzenhausen (Eching b. Freising)</i> “; zzgl. 710 lfd. Meter Kies-Feldfahrt in Richtung Osten / A9
Erschließung.....	direkte Zufahrt über die Verrohrung des Gzhsn. Graben; Frischwasserleitung quer durch das Feldstück (ohne Bestandsanschluss).
Ø Ortsentfernung	1,4 km;
Gesamtertragsmeßzahl	1.776 Ertragsmeßzahlen (EMZ);
Ø Grünlandzahl.....	42 GZ (inkl. Auspräg.) von inhärenten 43 Grundzahlen;
Bonitätsvergleich 1.....	46 GZ / Ø Landkreis Freising gem. Anwendungshinweise BayKompV;
Bonitätsvergleich 2.....	49,85 AZ-GZ / Ø 25 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis FS);
Bodengestalt, Erosion	anteilig bis 8 Grad Gefälle = Gefällstufe 1 (inhärent in der Bodenschätzung per Grünlandzahl). Wasser- u. Wind-



„Erosionswerte“ aufgrund der Deckung/Nutzung Dauergrünland hier ohne Werteeinfluss, da kein ersichtlicher Ausfluss bzw. Abtrag gegeben ist;

- Erschließbarkeit.....: Frischwasser-Leitung im Grundstück
- Bewirtschafter: bekannt; FlächenIdentifikationsNr.: bekannt
- Bestockung/Bebauung.....: Gräser der intensiven Rauhfuttergewinnung; Zaun-Holzpfosten entlang der gesamten Ostflanke
- Fruchtfolgen: keine; Dauergrünland
- Altlasten; sonstige Lasten : nicht ersichtlich, nicht bekannt; Luft- und Straßenverkehrsemissionen erscheinen ohne gesonderten innerlandwirtschaftlichen Werteeinfluss; evtl. Eintrag von Haustieren/Spaziergängern und Fahrradfahrern erscheint nicht gegeben; keine Nitrat und keine Phosphat („eutroph“) belasteten Flächen im Bewertungsbereich (ausgewiesen).

3.5.4 Beurteilung

Eine landschaftlich herrliche, exklusive, ruhige, besonnte Lage mit weitem Ausblick inklusive Alpenkette, (ohne Berücksichtigung von Flug- und Autobahnlärm):

Die gegebene Lärmlage bedingt eine ruhige, ungestörte Lage für die Landwirtschaft: Das Feldstück liegt abseits sonstiger außerlandwirtschaftlicher Einflüsse, Entwicklungen und Begehrlichkeiten. Neben seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet ist es generell unbeplant. Es handelt sich zum Bewertungszeitpunkt um eine innerlandwirtschaftliche Fläche ohne jegliche absehbare außerlandwirtschaftliche Entwicklungserwartung.

Mit unterdurchschnittlicher Bonität relativ zum landkreisweiten Mittel Freisinger Böden, ist die einfache, aber auch intensive Rauhfutter-Mahd dem unteren und damit auch dem Hobby-Segment zuordenbar. Auch sind dank der wasserträchtigen Lage Dauerkulturen des Feld- und Gartenbaus denkbar; ebenso die Schafhaltung.



Das Flurstück ist abgemarkt, d.h. rundum vermessen oder „eingemessen“, so dass der insgesamt äußere Grenzverlauf für jedermann mittels öffentlich verfügbarer Koordinaten feststellbar ist.

Lärm-Einflüsse: Akustik wirkt auf Lebewesen inklusive Pflanzen (-wachstum). Der diesbezügliche Werteinfluss wird durch den Ansatz lokaler Bodenwerte (Vergleichspreise – Richtwerte) als berücksichtigt oder „eingepreist“ angenommen.

Der generelle Zustand des vorliegenden Grünlands ist suboptimal. Aufgrund der intensiven Ausnutzung inklusive nachbarlicher Durchfahrten – siehe Foto-Dokumentation – findet der vorgefundene Zustand mit einem Bewirtschaftungsabschlag von 5 Prozent Eingang in die Taxierung der Fläche.

4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 570, Gemarkung Günzenhausen (Freising) 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 erforderli-



chen (ImmoWertV 2021) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34) und das Sachwertverfahren inkl. Bodenwertermittlung (§§ 35 – 45) zur Verfügung. Die genannten Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen für die Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Aufgabe des Sachverständigen ist es, das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

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

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

4.1.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

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

Die Substanz-/Bodenwert-Kalkulation dient dabei dem relativen Vergleich. Für Grünland/Landwirtschaftsfläche erfolgt die Bewertung daher primär nach dem Bodenwert / Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV). Die Ableitung des Verkehrswerts des Einzel-Flurstücks erfolgt in Wägung des aus dem Boden-/Substanzwert zu ermittelnden Wertes vor dem Hintergrund ertragsrelevanter Werte im aktuellen Marktgeschehen.



4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen

4.1.2.1 Anmerkungen Vergleichspreise Agrarland

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

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

4.1.2.2 Daten, Wertniveau

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

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

Aus 12/2022 steht ein Veräußerungsfall vom nördlichen Rande des ldw. Einzugsbereichs Allershausen zur Verfügung: 10,00 €/m² - drei sehr unterschiedliche Bereiche/Lagen, mittlere Bonität 45 GZ bei einer durchschnittlichen Ortsrandentfernung > 1 km in zwei Lagen und ca. 0,3 km am Raum der Gewerbegebiete Kammerfeld (ohne Bauhoffnung);

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

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



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

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

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

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

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

Mit inhärenten 1776 EMZ des Bewertungsobjekts, Flurstück Nr. 570, ergibt sich, um-
gerechnet auf dieses, ein Kaufwert von 53.280 Euro.



4.1.2.3 Kaufwerte/Bonitäten FdIN im Landkreis Freising

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

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



4.1.3 Vergleichswertfaktoren

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

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

4.1.3.4 Anmerkungen zur Angebots- und zur Nachfragesituation

a) Angebote (beispielhafte)

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

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

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

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

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

b) Nachfrage

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

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

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



2022 sind die Wohnungspreise in der Stadt um ca. 12 % gefallen, „weil niemand mehr diese Preise bezahlen kann“. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2022 sind die Hauspreise im zweiten Quartal um 9,9 % bundesweit gefallen (Bundesstatistik / destatis.de).

Wägung von Angebot & Nachfrage

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

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

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

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

2021 = 12,30 €/m² Freisinger Ackerland (gemäß Landwirtschaftsflächen-Berichtsteil für Bayern).¹¹

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

4.1.3.5 Anmerkungen zur Preis-Basis-Findung und Wägung

Ab 2021 wird die Daten-Grundlage für die Landesstatistik der Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in der Hauptsache von den örtlichen Gutachterausschüssen und nicht mehr von den Finanzämtern gegeben. Demzufolge kann die durchschnittliche Preisangabe für „LF Grünland“ des Oberen Gutachterausschusses als Leitwert angenommen werden. Mangels Angabe einer Bodengüte, nun sowohl im Kaufwert des Landesamtes als auch in der Durchschnittspreisangabe des Oberen Gutachterausschusses für das jüngste Berichtsjahr (2022), wird die Grünland-Richtzahl 46 gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung als mittlere Bonität der Preisangabe von 11,50 €/m² per Oberer Gutachterausschusses angenommen. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Stagflation mit kontinuierlich sinkender Kaufkraft wird für den vorliegenden Grünlandbereich ein bodenkonjunktureller Abschlag von 1/20 bzw. 5 % angenommen.

¹¹ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern; Immobilienmarktbericht 2022, Seite 180.



4.1.3.6 Anmerkungen zum Werteinfluss Ortslage

Flurstücke, die innerhalb der Qualität Agrarland einzustufen sind, sind nach ihren Eigenschaften, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwendungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen einzuwerten. Da es sich bei Weideland um Fläche der Landwirtschaft handelt, dessen Lage in Ortsnähe Vorteile bzw. in Ortsferne Nachteile mit sich bringt, die die konkrete Bewirtschaftung inklusive Beaufsichtigung und die sonstige Entwicklungshoffnung betreffen, ist dies zu berücksichtigen, da ein Distanzvor- bzw. -nachteil sich i.d.R. auch im Verkehrswert (= Marktwert) niederschlägt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Siedlungsumringung der Hofstellen keine Ortsrand- sondern eine mittlere mittige Ortsentfernung von ca. 1,4 Fahrkilometer als Distanz-Kriterium angenommen.

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

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

4.1.3.7 Anmerkungen zur Flurstücks-/Grundstücksgröße

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

Zur Abhängigkeit des Agrarlandwertes von seiner Größe entwickelte SPRENGNETTER für ortsrandferne Grundstücke ($\geq 0,8$ km) folgende Funktion:

$$k = 1,14 \times \text{Fläche [ha]}^{-0,08}$$

k = Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizient (für Flächen bis 2 ha); Im vorliegenden Fall ist eine Fläche mit 0,4196 ha zu betrachten:

→ Größen-Faktor (4.196 m²) = 1,2220;



4.1.3.8 Anmerkungen zur Einwertung der Grundstücksqualität

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

Die mit der öffentlichen Bodenschätzung vorgegebene, gemittelte Bonität des Flurstücks (mit der durchschnittlichen Grünlandzahl 42) liegt 4 Bodenpunkte unter dem Mittelwert von 46 (BayKompV); Aufgrund der geringen Differenz von 4 Grünlandzahlen kann hier eine auf Empirie gestützte lineare Anpassung erfolgen: 42/46

→ 0,086956521 (Vergleichsfaktor für die um rd. 1/11,5 geringere Bonität des Flurstücks); Für die geringere Grünland-Bonität erfolgt umgerechnet ein prozentualer Wertabschlag von minus 8,7 Prozent.

4.1.3.9 Anmerkungen zur gegebenen Erschließungslage

Die beschriebene Lage an der großen, befestigten Feldfahrt mit direkter, aber mit dem Nachbarfeld (links) geteilter Ab- und Einfahrt über die Brücken-Verrohrung ins Feld der Flst. Nr. 570 kann in positiver Anlehnung an die Skala Gablenz wortwörtlich als „vertretbar“ mit einem mittleren Zuschlag von 10/2 Prozent (aus der Spanne von 5 % – 20 %) als berücksichtigt angenommen werden.¹²

4.1.3.10 Anmerkungen zum Werteinfluss Fremdnutzung ./.. Eigennutzung

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

¹² Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %);



4.1.4 Vergleichswertermittlung

4.1.4.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 570

Deduktionsgrundlage:

0,4196 ha Grünland; G-Zahl = 42; Basispreis = 11,50 €/m² (46 GZ)

± Abweichungen:

- a) Δ Bonität: - 8,7 %
- b) Δ Konjunktur: - 5 %
- c) Δ Lage/Ortsferne - 3,5 %
- d) Δ Größe: + 22,2 %
- e) Δ Erschließungslage: + 5 %
- f) Δ Zustand: - 5 %

Deduktive Aufstellung der individuellen Grünland-Mahd / Weideland

Flurstück Nr. 570, unbelastetes Grünland

			Bonität/m ²	
Vergleichswert Agrarland		11,50 €	mittl. Ertragszahl	0,46
Vergleichswert je m ²	Faktor 0,9130	10,50 €	Flst. Ertragszahl	0,42
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Konjunktur		-5,0%	-0,52 €	
Lage		-3,5%	-0,40 €	
Größe		22,2%	2,33 €	
Erschließungszustand / Zuwegung		5,0%	0,52 €	
Zustand		-5,0%	-0,52 €	
	Summe der Zu- / Abschläge:	13,7%	1,40 €	
Bodenwert je m² (Grünland)			11,90 €	

Es errechnet sich ein vorläufiger Vergleichswert pro Quadratmeter Weide-/Grünland von 11,90 Euro (im lastenfreien Zustand).



4.1.4.2 Boden-Vergleichswert – Volleigentum, unbelastet

Auf Basis der dargestellten Daten für die beschriebene Mooswiese in relativer Ortsferne in intensiver Fremdnutzung ergibt sich deduktiv ein kalkulatorischer Wertanteil von 11,90 €/m² Flurstücksfläche vor dem Hintergrund eines rechtsgültigen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts von 25 €/m² im Gesamtgebiet der zugehörigen Gemeinde Eching b. Freising;

Für eine weiterführende „Marktanpassung“ fehlt die dazu notwendige Datengrundlage. Vor dem Hintergrund des bisherigen Marktgeschehens und der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage summiert sich insgesamt folgender

Bodenwert im Volleigentum, unbelastet;

Flurstück Nr. 570

Grünland	mit	4.196 m ²	zu	11,90 €/m ² =	49.947 €	
					Bodenwert =	49.947 €
					Bodenwert abgerundet =	49.000 €

Der Substanzwert (Grund- & Bodenwert) als Vergleichswert des vorliegenden Kleingrundstücks einer Mahd/Weide summiert sich (entgegen den Rundungsregeln optisch abgerundet) auf 49.000 Euro.

4.1.5 Ertragswertermittlung

Ein dem gemeinen Bodenmarkt entsprechender Ertragswert der vorliegenden Weidemahd ist trotz Intensivnutzung nicht darstellbar.

Ein Ertragswert per Ertragsmeßzahlen des Flurstücks kann vergleichsweise auf Basis bisheriger Veräußerungen mit 53.280 Euro angenommen werden.

$3.000 \text{ Euro} / 100 \text{ EMZ} \text{ mal } 100 \text{ EMZ} / 17,76 = 53.280 \text{ Euro.}$



4.2 Verkehrswert

4.2.1 Ergebnisse

53.280 Euro Vergleichswert per Ertragsmeßzahlen;

49.947 Euro Vergleichswert (per Deduktion);

4.2.1.3 Aussage Vergleichswerte landwirtschaftlicher Böden

Auf Basis vergleichbarer Veräußerungserlöse der Vergangenheit sind vor dem Hintergrund der Gesamtlage für das Flurstück abgerundet 49.000 Euro Marktwert ermittelt. Die dargestellte Vergleichswertermittlung von 11,90 €/m² liegt im Bereich der Grünland-Preisangabe des Oberen Gutachterausschusses sowie der letzten bekannten Grünland-Veräußerung im Bereich der benachbarten Großen Gemeindeteile.

4.2.1.1 Aussage landwirtschaftlicher Ertragswert

Ein innerlandwirtschaftlicher Ertragswert bleibt wegen der gesamtwirtschaftlichen Lage, unter Berücksichtigung der außerlandwirtschaftlichen Kauf-Attraktion von Mooswiesen, als wenig aussagekräftig in der vorliegenden Taxation unberücksichtigt.

4.2.2 Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum des unbelasteten Grünlandes im Landschaftsschutzgebiet zu einem Ergebnis von 11,90 €/m² Eigentumsfläche.

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

Für das Einzel- **Flurstück Nr. 570** der Gemarkung Günzenhausen, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag am 10.11.2023 ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**

49.000 €.



4.2.3 Aussage, Plausibilität

4.2.3.1 Aussage

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

Das landwirtschaftliche Vorkaufsrecht greift im (vorliegenden) Falle der gerichtlichen Ausbietung nicht, womit das Ausbot zu einem genehmigungsfreien Markt-Angebot für jedermann – auch Nicht-Landwirte – avanciert; bei Moos-/Moorflächen auch aufgrund kontinuierlicher Zukäufe durch außerlandwirtschaftliche Naturschutz-Vereine.

4.2.3.2 Plausibilität

Zum Bewertungszeitpunkt, im Herbst/Winter 2023, sind zahlreiche ldw. Angebote öffentlich. Einige erscheinen aufgrund von Preisvorstellungen der Vergangenheit, vor dem Hintergrund der vorherrschenden Gesamtsituation, weniger marktgängig.

Einen durchschnittlichen kreisweiten „Kaufwert“ für reine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung hat die Landesstatistik aktuell mit 14,86 €/m² ermittelt. Einen mittleren Preis von 11,50 €/m² hat der Obere Gutachterausschuss Bayern für Grünland für den Landkreis Freising zuletzt ermittelt. Die letzte, bekannte, vergleichbare Wiesenveräußerung erfolgte für 10,97 €/m² Grünland. Gemittelt ergeben Kaufwert und Preisangaben einen Durchschnitt von 12,44 €/m² Landwirtschaftsfläche. Dieser kommt in der vorliegenden Abhandlung mit einem objektspezifischen aktuellen Ergebnis von 11,90 €/m² annähernd deckungsgleich zum Liegen. Der objektspezifische Minderwert korrespondiert mit den beschriebenen Eigenschaften der taxierten Flurstück Nr. 570.

Aufgrund der Gesamtsituation, der Grundstücksgüte und Grundstückslage in der sogenannten Europäischen Metropolregion, dessen Bevölkerungszahl weiterhin wachsen soll, wird der ermittelte Wert als marktgängig angenommen. Auf eine abschließende manuelle Markt-Anpassung kann somit verzichtet werden, da die aktuellsten verfügbaren Daten Eingang in die Wertermittlung gefunden haben.



5. Schlusswort

Das Grundstück der Flurstück Nr. 570, Gemarkung Günzenhausen (Freising), wird zum Wertermittlungsstichtag am 10. November 2023 begutachtet mit einem unbelasteten **Verkehrswert von**

49.000 Euro

(In Worten: neunundvierzigtausend 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 Geschriebenen.

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

Die Aufwandsentschädigung (gemäß JVEG) ist unstrittig.



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

Mögliche Erweiterung

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

Urheberrechtsvermerk

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

Das Urheberrecht verbleibt vollumfänglich beim Ausfertiger.

Eine Entschädigungszahlung bewirkt keinerlei Rechteübergänge.

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

Zweckbestimmung

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



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

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Ausfertigungsdatum:

10.11.2023

Bericht erstattender Gutachter:

H. Fenis



Anlage 1: Katastrauszug

(Erstellt am 26.06.2023)

Laufende Nummer: 9

Grundstück

Grundstücksfläche: 4 196 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 570 Gemarkung Günzenhausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Eching ✓
Landkreis Freising
Bezirk Oberbayern

Lage: Kleine Gemeindeteile

Fläche: 4 196 m² ✓

Tatsächliche Nutzung: 4 058 m² Grünland
118 m² Ackerland
20 m² Wald

Bodenschätzung: 2 420 m² Grünland (Gr), Lehmiger Sand auf Moor (IS/Mo), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 37, Ertragsmesszahl 895

1 719 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 860

Gesamtertragsmesszahl 1755

geprüft
26. JUNI 2023



Anlage 2: Anmerkungen zum Wasserleitungsrecht

Grundbuch von Freising,

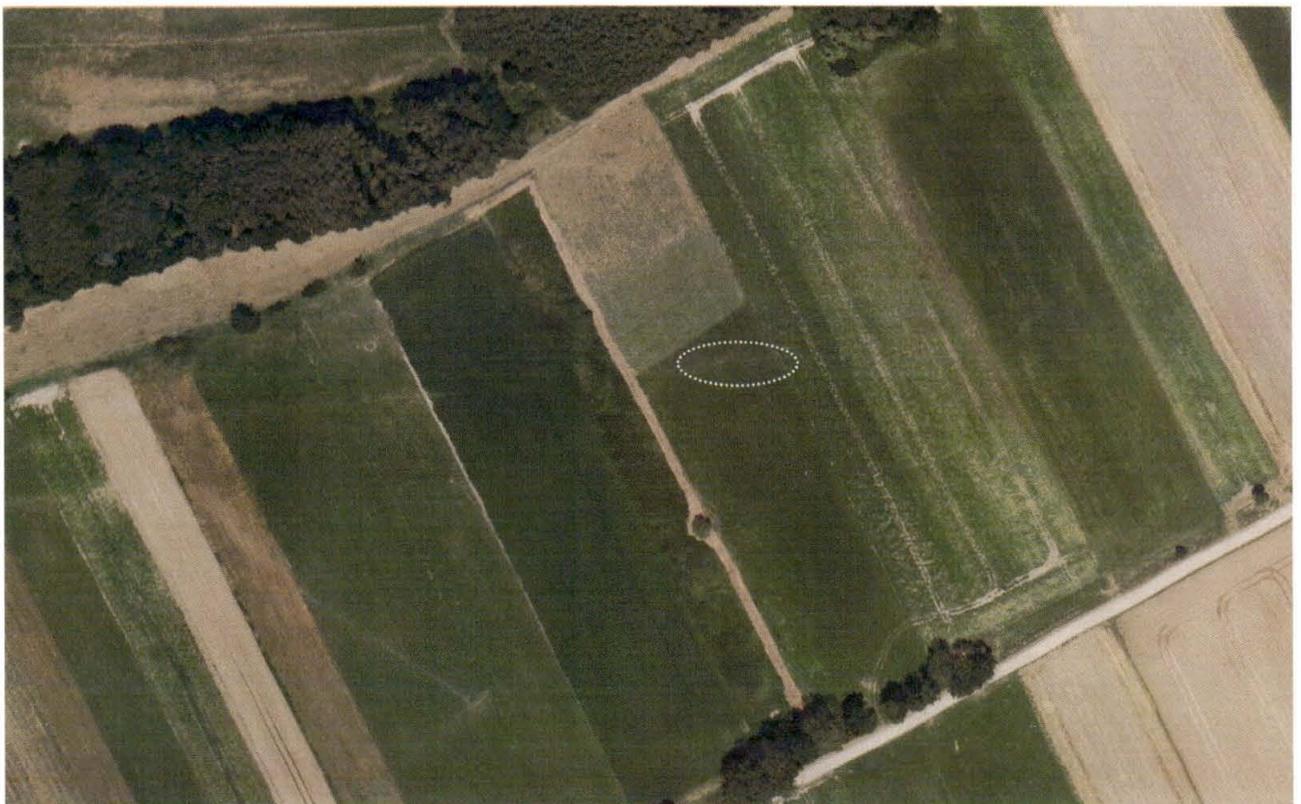
Blatt 1034, Zweite Abteilung,

lfd. Nr. 3 der Eintragungen [Lasten und Beschränkungen]

URNr. 4141 (siehe Vertragskopie im Anhang zu den *Anmerkungen für das Gericht*)

Beschreibung der Lasten-Eintragung

Der kommunale Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Sitz in der Dietersheimer Straße 56 in 85375 Neufahrn b. Freising, hat das Wasserleitungsrecht auf die Führung eines 25 cm starken PVC-Rohres quer durch das Grundstück. Die Grund- und Bodenstörung des Leitungsverlaufs ist auf dem Luftbild sichtbar:



Die Lastenfläche ist effektiv jeweils mit einer Arbeitsbreite von einem Meter anzunehmen, zur linken und zur rechten Seite des Leitungslaufs, womit ca. 45 m² des Hinweisbereichs im Grundstück als gestört angenommen werden können.



Beurteilung

Die Frischwasserleitung verkörpert eine potenzielle Versorgung des Bewertungsobjekts (z.B. zu Zwecken einer Weidetränke).

Die Grund- und Bodenstörung der frühen 70er Jahre ist verwachsen und zum Besichtigungszeitpunkt (Qualitätsstichtag) regulärer Bestandteil der intensiven Grünlandwirtschaft, so dass eine Nutzwertminderung nicht ersichtlich ist.

Das Potenzial der Wasserleitung hebt den Nachteil der Nutzungslast auf.

Ein Defizit ist nicht taxierbar, weil die Fläche ertragsnormal erscheint und/oder die Geringfügigkeit in der Gesamtnutzung untergeht.

Ein Mehrwert ist nicht taxierbar, weil ein tatsächlicher Anschluss fehlt.

Unter der Annahme, dass sich die Vor- und Nachteile des Leitungsbestandes gegenseitig aufheben, ist ein Werteinfluss der lastenden Leitung auf den Verkehrswert des Grünland-Grundstücks nicht darstellbar.