

**Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
HERMANN FENIS**

Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

Sachverständiger für land- und forstwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

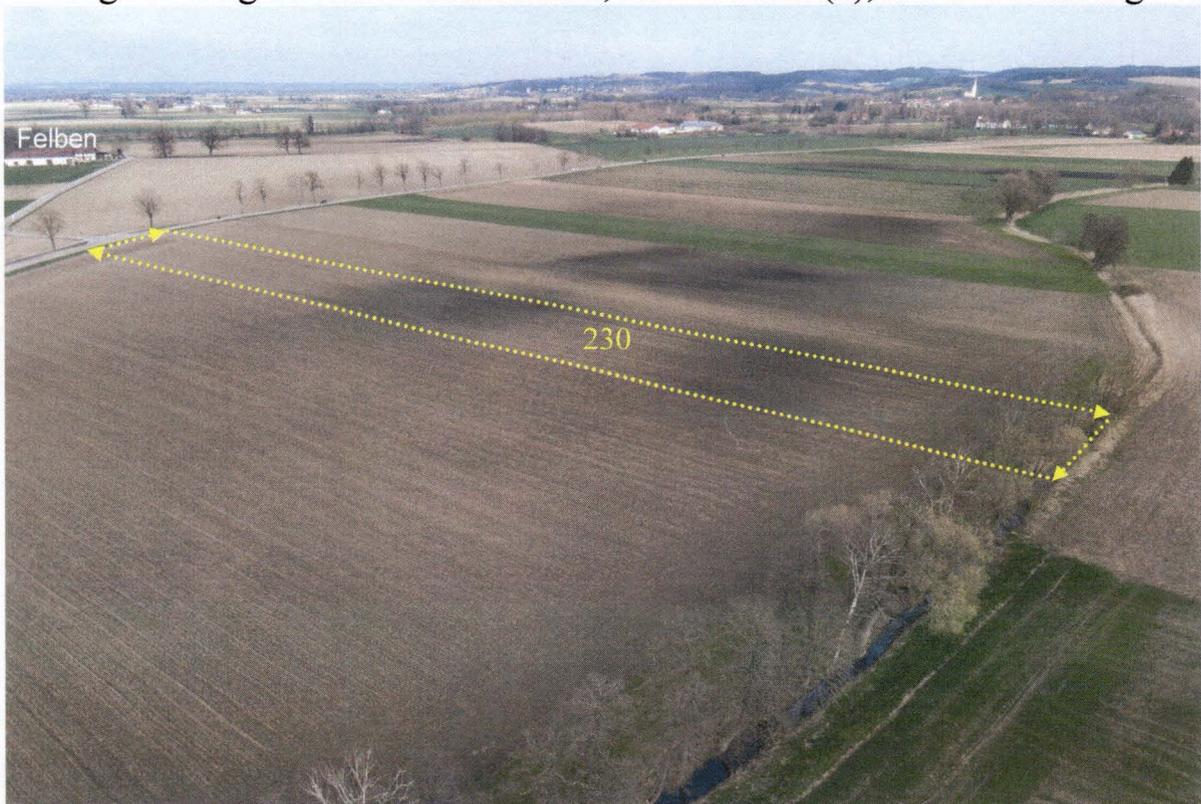
Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 73/23

**GUTACHTEN
über den Verkehrswert von**

Flurstück Nr. 230, Gemarkung Fraunberg (Erding)
9.836 m² Landwirtschaftsfläche - Ackerland (-status)

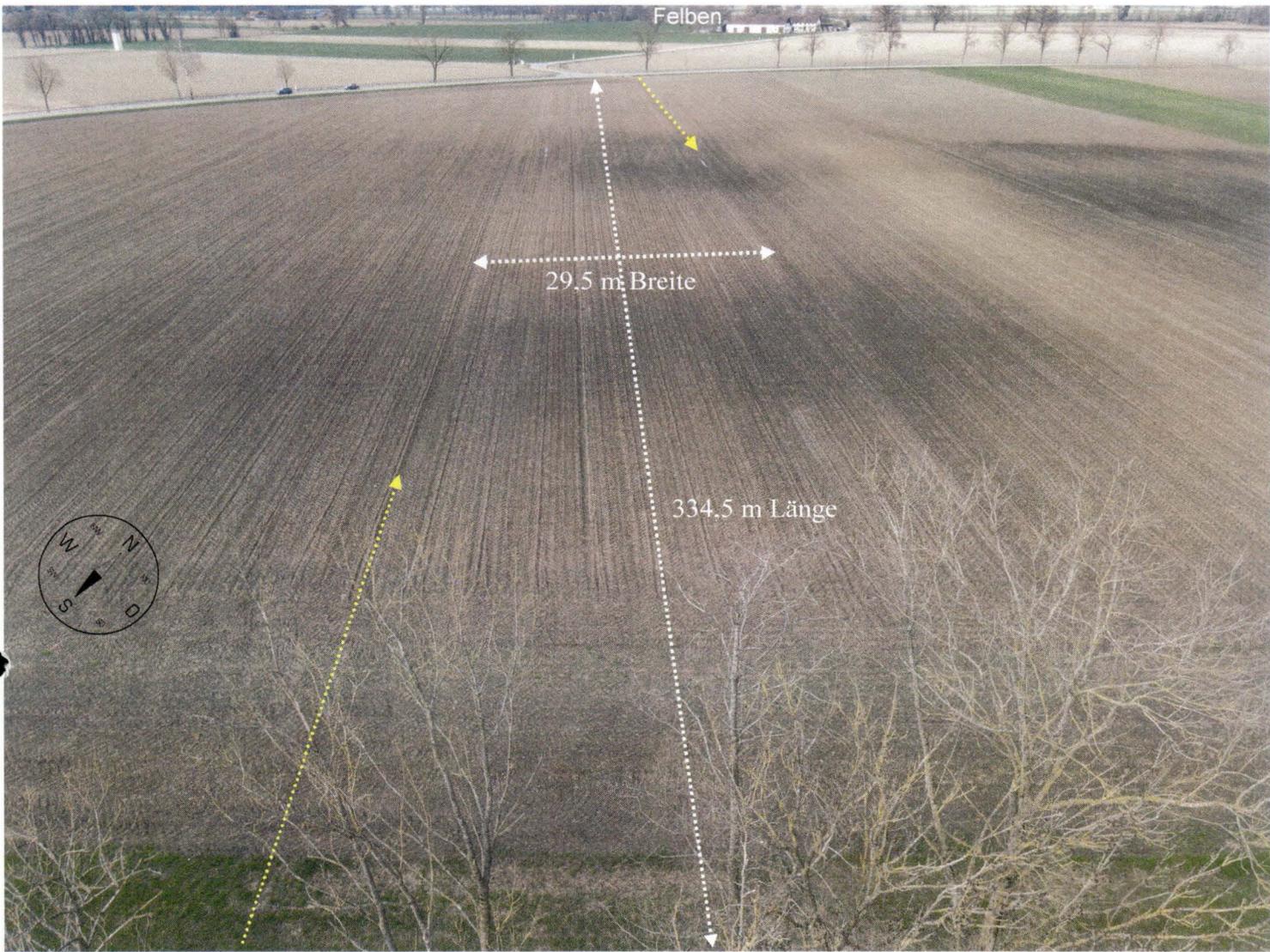
Lage: Erdinger Straße / Staatsstraße, Nähe Felben (1), 85447 Fraunberg



Verkehrswert: 190.000 €

Bewertungstichtag: 31.07.2024





Fraunberger Möslgraben →





Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
einer Landwirtschaftsfläche mit 9.836 m² Flurstücksgröße
zwischen Erdinger Straße & Fraunberger Möslgraben

Amtsgericht Erding,
Grundbuch von Fraunberg,
Blatt 406,
Flurstück Nr. 230, Gemarkung Fraunberg; ldw. Flur Kleines Mösl

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Einzel-Flurstück Nr. 230
wurde zum Stichtag 31. Juli 2024 ermittelt mit

190.000 Euro.



Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 3 K 73/23 –
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	17
3.3.1 Regionalplanung	17
3.3.2 Flächennutzungsplan Fraunberg.....	18
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	18
3.4.1 Makrolage	18
3.4.2 Mikrolage	20
3.5 Grundstück.....	22
3.5.1 Grund & Boden	23
3.5.2 Eckdaten des Flurstücks.....	28
3.5.3 Beurteilung.....	30
4. Wertermittlung	31
4.1 Methodisches Vorgehen	31
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen.....	31
4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen	32
4.1.3 Vergleichswertfaktoren	34
4.1.4 Vergleichswertermittlung.....	37
4.1.5 Ertragswertermittlung.....	39
4.2 Verkehrswert.....	40
4.2.1 Ergebnisse der Vergleichswertermittlungen.....	40
4.2.2 Vergleichswert v Ertragswert	40
4.2.3 Verkehrswert	41
4.2.4 Aussage & Plausibilität.....	41
5. Schlusswort	42
 Anlage 1: Katasterauszug.....	 I

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten.



1. Kurzbeschreibung

Lage, Navigation:	Kleines Mösl / Mösel, Nähe Felben (1), 85447 Fraunberg, an der Südseite der Erdinger Straße als Staatsstraße (St 2082) zwischen Fraunberg und Reichenkirchen, auf Höhe der Abzweigung Felberweg, mit „Felben 1“ als nächster Bezugspunkt in 0,48 Fahrkilometer nördlicher Entfernung;				
Naturlage:	Ebener, südöstlicher Ackerstreifen (30 m x 330 m) zwischen Erdinger Straße (Staatsstraße) und Fraunberger Möslgraben als Teilfläche eines ca. 6 ha großen Ackerfeldstücks mit Zucker-Rübenanbau der Strogental-Aue, westlich von Fraunberg (1,45 km), Nähe Reichenkirchen (0,8 km);				
Grundbuchstelle & -beschreibung:	Amt Erding, Grundbuch Fraunberg, Blatt 406; Kleines Mösl, Landwirtschaftsfläche; 9.836 m² .				
Nutzungsart:	Festlegung / Bodenschätzungsgesetz				
	Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmeßzahl
	9.836 m ²	Ackerland	L4D	64/60	5.902
Belastungen:	keine				
Umgebung:	Zuckerrübenfeld, Staatsstraße, Felberweg, Fraunberger Möslgraben; reine landwirtschaftliche Flur der Münchner Ebene an der Scheide (Mösel) zur Erdinger Altmoräne;				
Zustand:	fremdbewirtschafteter Ackerlandstreifen; durchschnittliche Marktfrucht-Anbaufläche mit stellenweiser Staunässegefahr. Ca. 455 m ² Naturschutzbrache am Wassergraben;				
Bebauung:	keine				
Erschließung:	per Pufferstreifen parallel zur Staatsstraße St 2082 („Erdinger Straße“)				
Marktwert:	190.000 € zum Gutachten- und Bewertungsstichtag am 31.07.2024 (Besichtigung am 22.03.2024)				



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Teilungsversteigerungsverfahren 3 K 73/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 27.10.2023;
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 230, Gemarkung Fraunberg (Erding)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Erding, Abdruck aus dem Grundbuch von Fraunberg, Blatt 406• Vermessungsamt Erding, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Erding;• Kaufwert-Listen für Landwirtschaftsflächen;• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Ortophoto: 18.07.2022)• Fachinformation Naturschutz (Stand: 31.07.2024)• Regionalpläne• Flächennutzungsplan• Standortkundliche Bodenkarten• Bodenschätzungskarten• Flächen- und Nutzungsnachweise / AELF EBE-ED
Abschluss der Recherchen:	31.07.2024
Objektbesichtigung:	22.03.2024 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen und Hilfskraft
Umfang:	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungstichtag:	31.07.2024



Hinweise:

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

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

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

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

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



Hinweise ff:

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

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

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

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

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



3. Beschreibung

3.1 Grundbuch

Bestand:

Grundbuchabdruck vom 07.08.2023		Amtsgericht: Erding	
Grundbuch von: Fraunberg		Band/Blatt: 12/406	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
1	230	Kleines Mösl, Landwirtschaftsfläche	9.836

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 02.08.2023

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

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

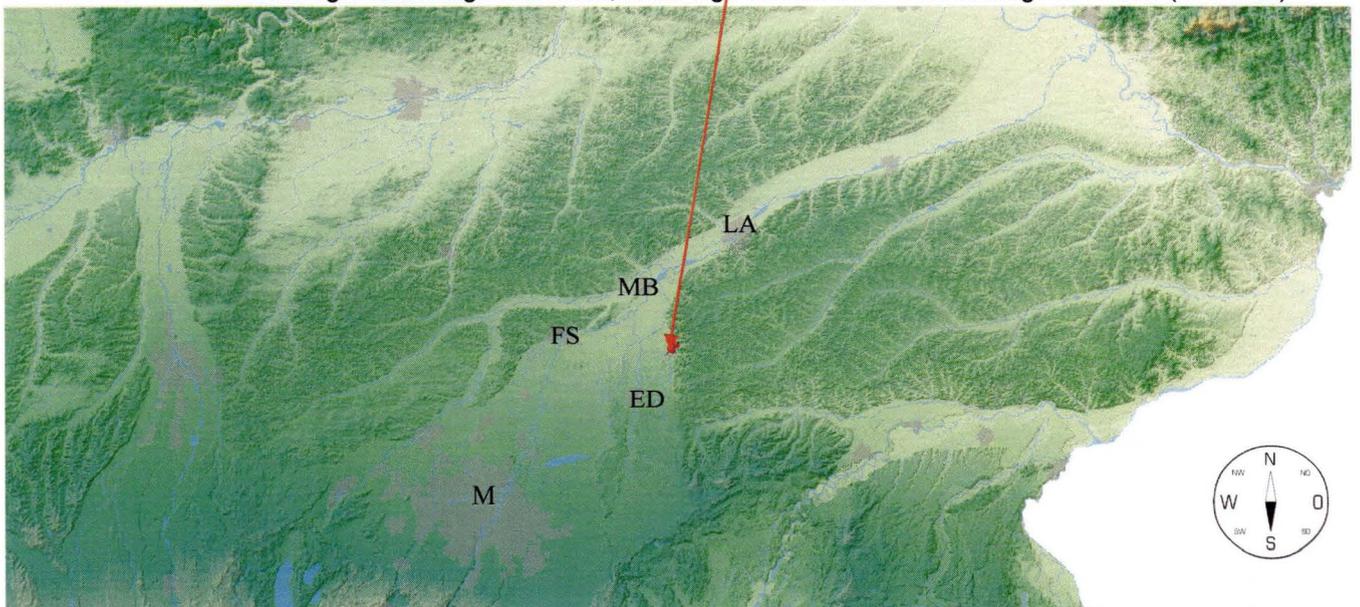


3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Übersicht Großraumlage

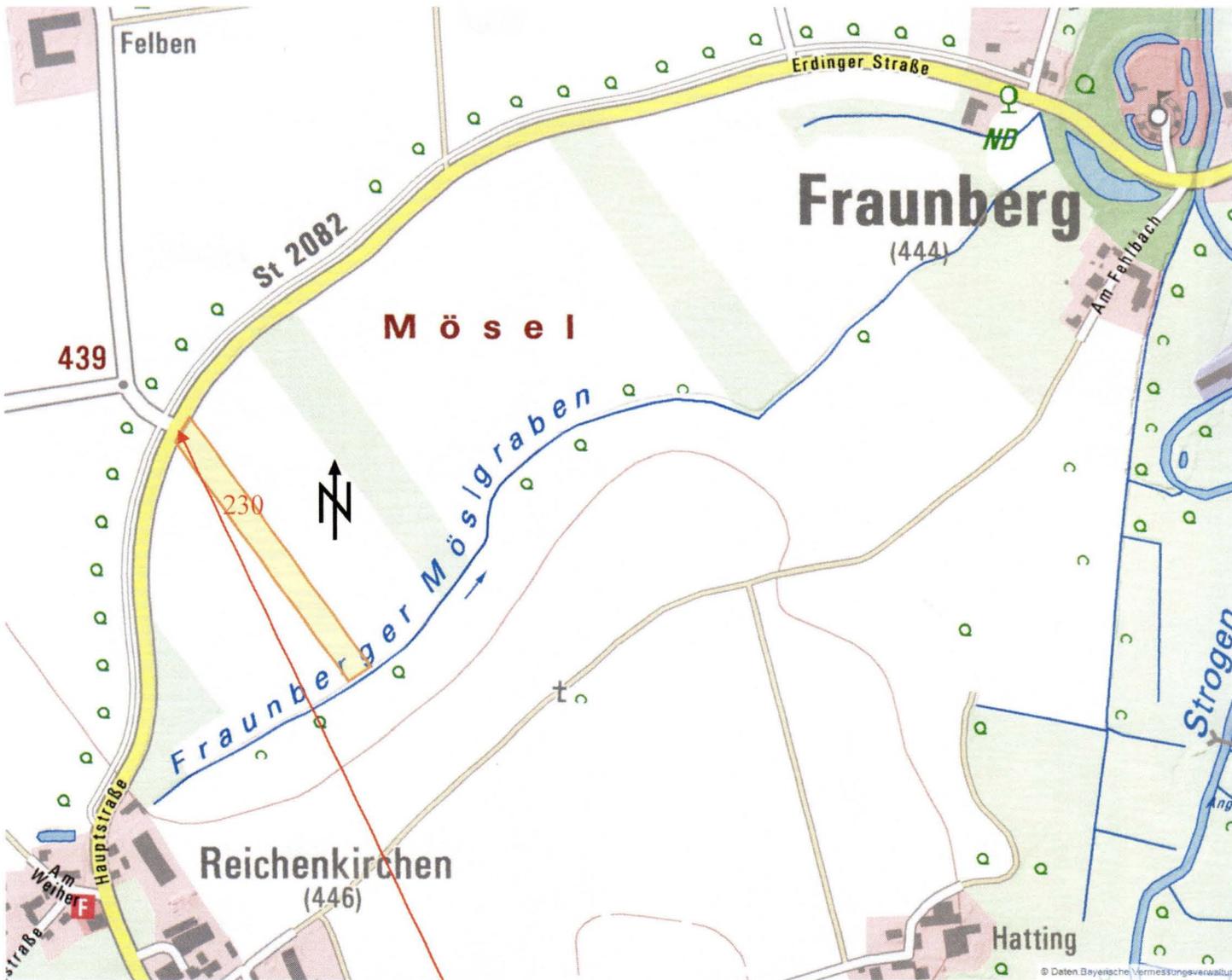


Wirtschaftsraum München; Naturraum Münchener Ebene / Hügelland Süd (Westfuß)





3.2.2 Orts-/Erschließungslage



Feldlage Südseite „Erdinger Str.“ = Staatsstr.; ca. 30 Meter Erschließungsfront per Staatsstraße





3.2.2.1 Emissionen Staatsstraße St 2082

Verkehrs-/Ballungsraum-Lärmkartierung / „Lärmkataster“: keine Kartierung; weder kartierte Flug- noch kartierte Kfz-Belastungen.

Mit der Straßenverkehrszählung 2021 ist entlang der betreffenden staatlichen Strecke Reichenkirchen – Fraunberg ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (dtV) von 3.372 Kfz, inklusive 331 Schwerlast-Fahrzeuge, ausgewiesen.

Das Objekt liegt zwischen der Staatsstraße (entlang der nördlichen Breitseite des Ackers) und dem „Fraunberger Mösl“, einem wasserträchtigen Graben (unmittelbar an der südlichen Breitseite des Acker-Flurstücks). Die Wendebereiche sind innenliegend. Zwischen Teer-/Straßenrand und Flurstück liegen ca. 4 – 4,5 m Bankette als Erschließungs- und Ein- und Ausfahrtpuffer.

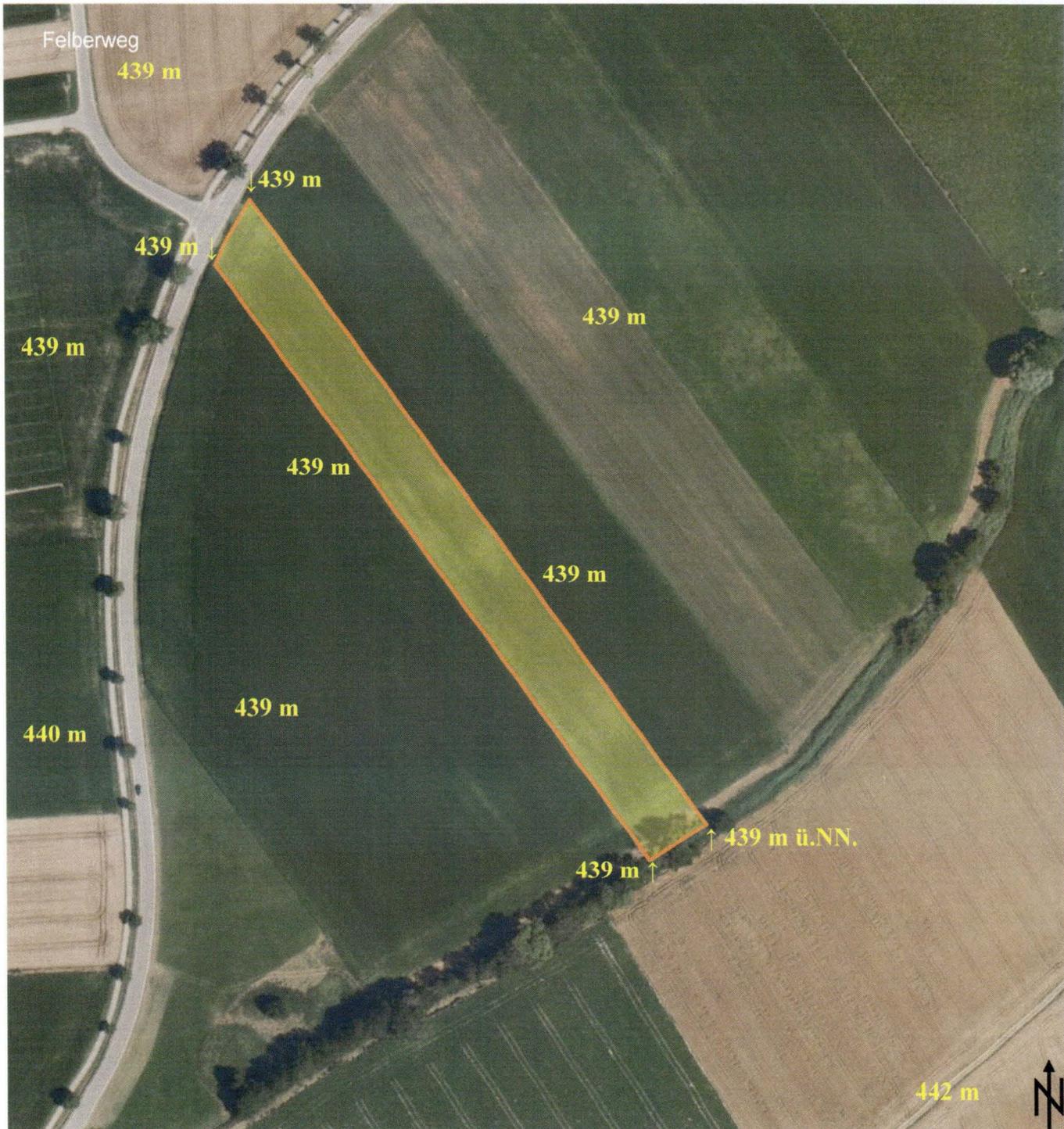
Negative Einflüsse (wie Straßen-Müll) waren nicht ersichtlich; Feinstaub des Straßenverkehrs ist gemäß öffentlicher Untersuchungen nicht gegeben bzw. eine zu vernachlässigende Größe der landwirtschaftlichen Taxation.

Darstellung des Straßenabstandes 4 – 4,5 Meter per Bankette / Erschließungsflanke (Rotpfeile):





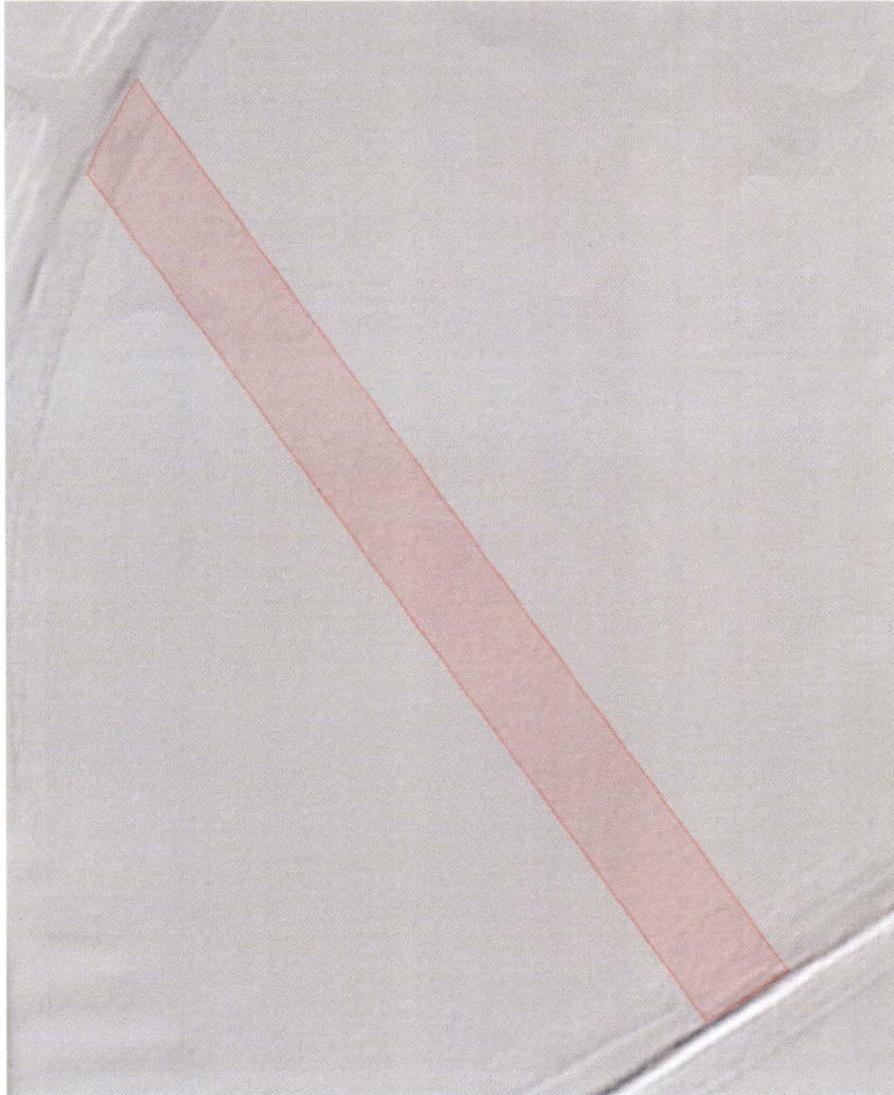
3.2.3 Topografische Lage



Eben: durchgängig ebene Fläche auf 439 m Seehöhe; auf der anderen Seite des in Richtung Fraunberg wassergebärenden (Mösl) Grabens – Fraunberger Möslgraben – in Richtung Süden ansteigende Flur Reichenkirchen.



3.2.3.1 Geländere relief, „Schummerung“



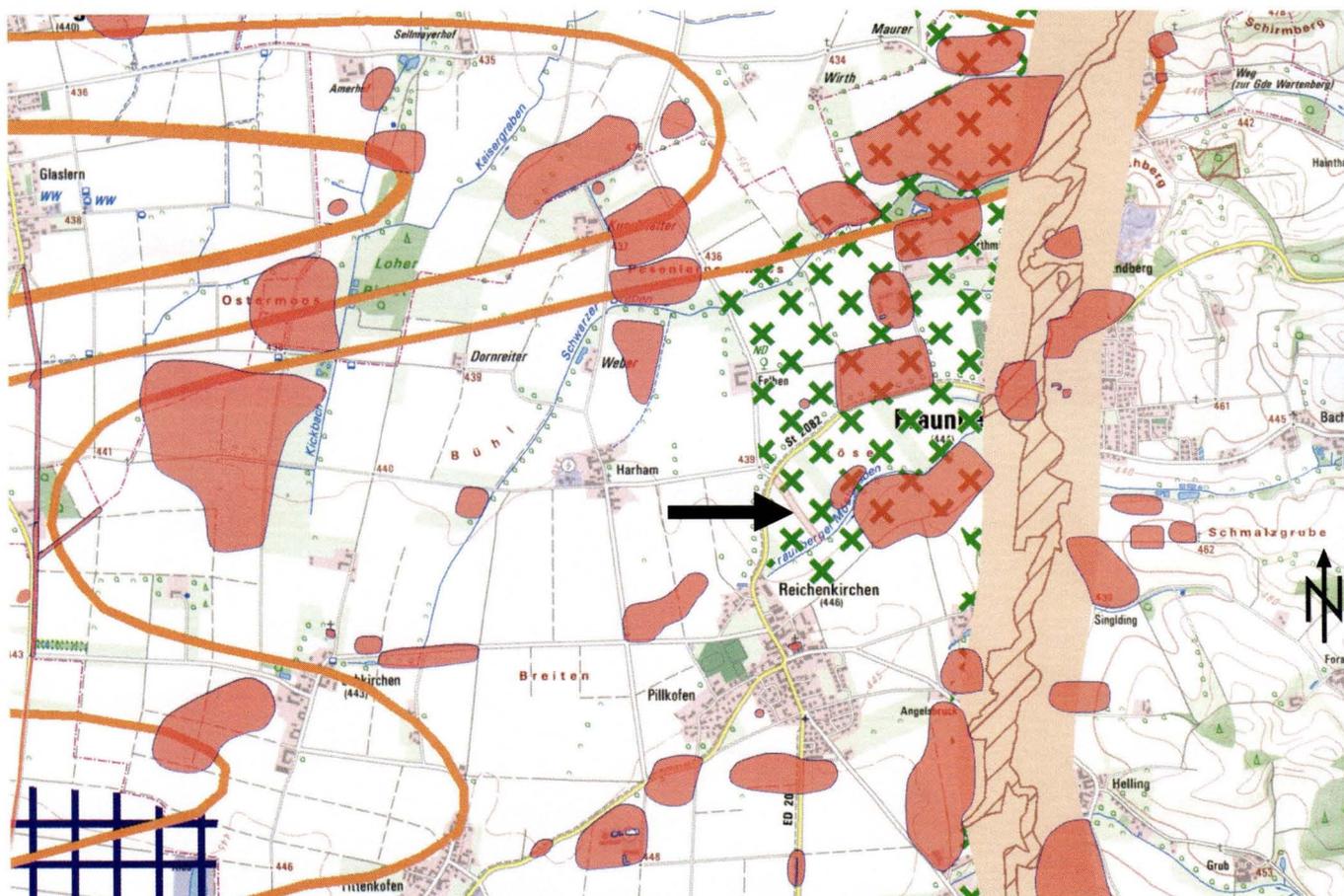
Geländere relief mit Auffälligkeiten: Bankette der Staatsstraße (ca. 335 m²), Wiesenweg – Puffer- und Gewendestreifen (ca. 455 m²) parallel zum Graben (Flst. 169/1); Das Flurstück reicht bis an den Graben-/Wasserrand. Es ist abgemarkt; siehe Einblende der Luftbild-Draufnahme. Die Biotopkartierung der Drainage reicht bis an den äußeren Flurstücksrand; Das Flst. ist nicht biotopkartiert. Der fragliche Bereich unterliegt der Gewässerrandstreifen-Regulierung nach Art. 16, Abs. 3 des BayNatSchG. Es ist verboten diesen Streifen garten- oder ackerbaulich zu nutzen.





3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalplanung



Objektbereich: „landschaftlicher Vorbehalt“ (Markierung / grüne Andreaskreuze).
Die roten Flecken stellen Boden-Denkmalflächen dar; Das Objekt ist davon unbetroffen.

Die vorliegende Fläche ist eine rein landwirtschaftliche. Sie ist frei von Planungslasten wie Förder- und Forderkulissen (Wolfsgebiet, Feldvögel, Bayernnetz Natur Projekte, Wasserschutzgebiete, Ökoflächen). Einzige Ausnahme ist ein sogenannter „Landschaftlicher Vorbehalt“. In Anlehnung an das Raumordnungsgesetz bzw. dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm handelt es sich mit der Markierung (Grüne Kreuze) um Landschaftliches Vorbehaltsgelände Strogental¹ der Regionalplanung – die Strogen verläuft einen Kilometer östlich des Ackers der Bewertung.

¹ Im landschaftlichen Vorbehaltsgelände Strogental zwischen Wartenberg und Walpertskirchen ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken: Erhaltung des mäandrierenden Bachlaufs einschließlich der naturnah eingewachsenen Uferandzone; Erhaltung und Pflege der begleitenden Galerieauwälder; Erhaltung und Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte mit Ausuferungsmöglichkeiten.



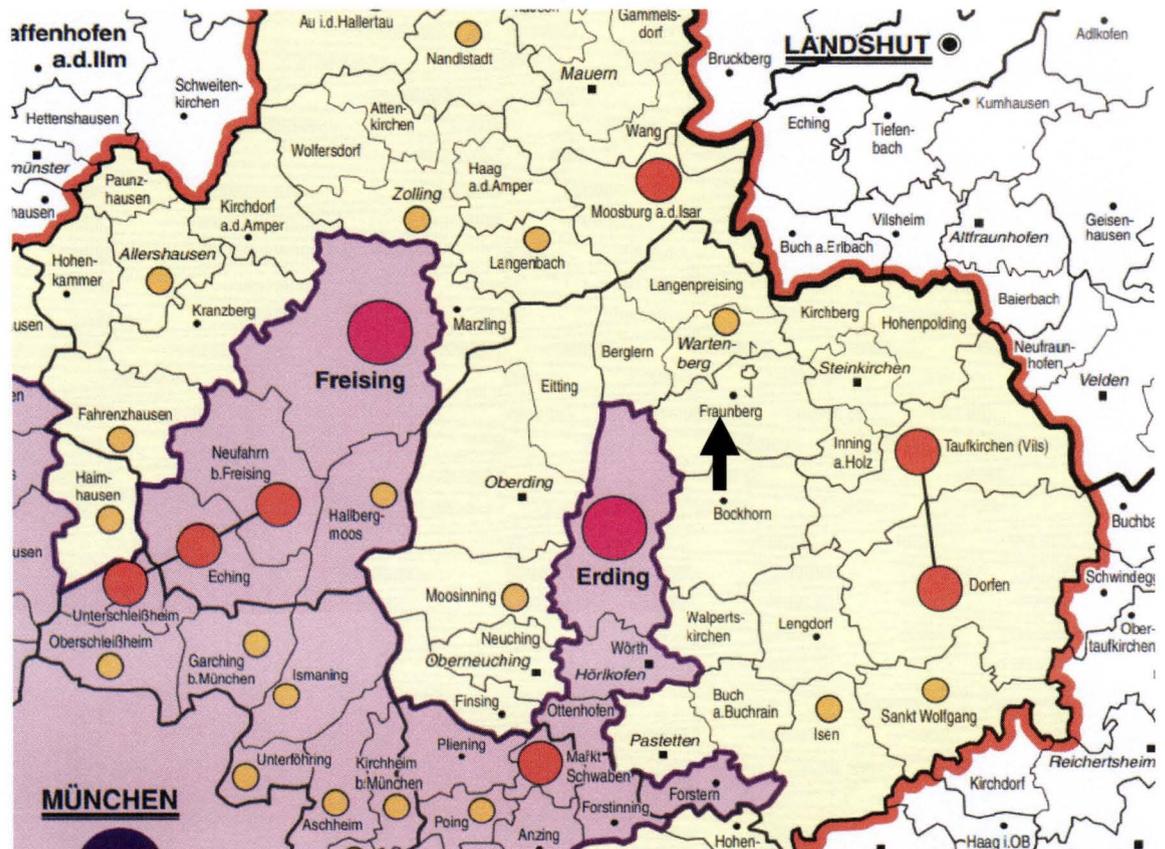
3.3.2 Flächennutzungsplan Fraunberg

Die planungshoheitliche Kommune Gemeinde Fraunberg (ED) veröffentlicht keine insgesamte Flächennutzungsplanungsübersicht und auch keine dazugehörige zusammenfassende Erklärung; § 6a Baugesetzbuch (BauGB). Das Bewertungsobjekt ist ein unbeplantes im flächenplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Sie liegt ebenso außerhalb des Lärmschutzbereichs des Flughafen Münchens (zur Lenkung der Bauleitplanung).

3.4 Örtliche und räumliche Situation

3.4.1 Makrolage

Metropolregion München, Bezirk Oberbayern, Planungsregion München (PR 14), Landkreis Erding, Gemeinde und Gemarkung Fraunberg; allgemeiner ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen. Rechtsverbindliche Raumstruktur-Planung / Regionalplan:



Lage (Schwarzpfel) im nördlichen Landkreis zwischen dem angehenden Oberzentrum ED und Grundzentrum Wartenberg an der Strecke Langengeisling - Langenpreising



3.4.1.1 Naturräumliche Lage

Großraum Alpenvorland, Haupteinheit (Unterbayerisches Hügelland und Inn-) Isar-Schotterplatten, Münchener Ebene, Unternaturraum Erdinger Moos – Strogental-Aue, ausgeräumte landwirtschaftliche Acker-Flur zwischen den zweitrangigen Isar-Zubringern Sempt und Strogen am westlichen Fuße des Hügellandes Süd („Erdinger Holzland“); Niederterrasse hinter Reichenkirchen: Der Fraunberger Möslgraben verkörpert eine Scheide zwischen Erdinger Altmoräne und auslaufender Münchener Ebene.

3.4.1.2 Agrargebiet

Agrargebiet 4 – Tertiäres Hügelland Süd, Erzeugungsgebiet der Münchner Schotter- und Mooregebiete; Niederterrasse nordöstlich von Reichenkirchen. – anteiliger Streifen einer ca. 100 Tagwerk großen, ebenen, nach Südosten ausgerichteten Gewanne vormaliger Randäcker und Grabenweiden zwischen Fraunberger Möslgraben – Wasserscheide zwischen den südlicheren höheren und überdurchschnittlich fruchtbareren Lößböden, südlich des Grabens – und Staatsstraße; zwischen Reichenkirchen und Fraunberger Schloss.

Entfernungen in ldw. Fahrkilometer / Bewertungsobjekt Flur Kleines Mösel – Ortsmitte

Felben – 0,48 km

Harham – 0,75 km

Reichenkirchen – 0,8 km

Fraunberg – 1,45 km

Wartenberg – 5 km

Berglern – 5,5 km

Bockhorn – 6 km

Erding – 9 km

Inning am Holz – 9 km

Steinkirchen – 9 km,

Kirchberg – 9 km,

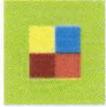
Landshut – 25 km,

München/Feldkirchen – 33 km;

Ldw. Umlieger-Radius ca. 9 km;

Ø Ortsentfernung = 0,87 km





3.4.2 Mikrolage

Die Kommune Gemeinde Fraunberg der Altgemeinden Fraunberg, Maria Thalheim und Reichenkirchen besteht aus 42 Gemeindeteilen verteilt über 42,36 km² im mittig-nördlicheren Bereich des Landkreises Erding. Das Gemeindegebiet grenzt an das nördl. Kreisstadt-Gebiet Erding an und ist zudem von weiteren 6 Erdinger Kleinkommunen umringt. Bevölkerungsdichte Fraunberg: 94 Einw./km², ED = 164, (BY = 190);

3.4.2.1 Einwohnerzahlen

12/2023: 3.966 Einw.; Bayern: 13.435.062 Einw.; Faktor Fbg. / BY = 0,000295197;
Bevölkerungswachstumsprojektion Fraunberg / Landesstatistik BY 2041: + 800.000
Neu-Gesamt. x Faktor Fbg. = + 236 Einw. / Fbg.; ./ 18 Jahre = + 13 Einw. jährlich.

3.4.2.2 Kaufkraft, relative

(Verfügbares durchschnittliches Einkommen – Steuerabzug)

Fraunberg: 39.153 €; Landkreis ED: 40.411 €; BY: 37.813 €; faktorisiert Fbg./ED = 0,97; Fbg./BY = 1,035;

3.4.2.3 Siedlungs- / Landwirtschaftsflächen-Nutzungen

Siedlungs- und Verkehrsfläche 2006: 319 Hektar (ha)

Siedlungs- und Verkehrsfläche 2021: 383 ha

Landwirtschaftsfläche 2006: 3.397 ha

Landwirtschaftsfläche 2021: 3.263 ha

In der Vergleichsperiode 2006/2022 (15 n) ist der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil Fraunberg um 64 ha gewachsen; Ø = + 4,27 ha jährlich. Der ldw. Nutzflächenanteil ist in der Vergleichsperiode um ca. 134 ha geschrumpft; Ø = – 8,93 ha jährlich;

3.4.2.4 Betriebsdichte, relative

Betriebe/Landkreis = 1.649 (1.948/AELF) luf Betriebe, davon ca. 600 Haupterwerber;

Fraunberg: 84 Haupt- & Nebenerwerber (inkl. Verpachtungsbetriebe)

Wartenberg: 31, Berglern: 33, Bockhorn: 99, Erding: 81/2, Inning am Holz: 21, Steinkirchen: 33, Kirchberg: 38; Summe der Umliegerbetriebe: 379

Die Anzahl innerlandwirtschaftlicher Flächen-Nachfrager kann generell mit ca. 379 Betrieben angenommen werden, davon kann das Viertel der größeren Betriebe, ca. 90 Betriebe, als potenzielle Flächen-Nachfrager angenommen werden.



3.4.2.5 Klima

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

Mittlere Niederschlagssumme im Jahr: 870 mm

Vegetationsperiode (Mai-Juli): 240-300 mm

Mittlere Lufttemperatur im Jahr: 7-8 °C

Mittlere relative Feuchtigkeit im Mai: 55-60 %

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

Mittlere Zahl der Frosttage im Jahr: 120-140

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

Mittlere Zahl der Tage mit Nebel: 50-100

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

Mittlerer Beginn der Haferaussaat: 26.02.-31.03.

Mittlerer Beginn der Winterroggenernte: 24.07.-29.07.

Mittlerer Beginn der Haferernte: 08.08.-13.08.

Gemäß Agrar-Standort-Kartierung liegt dieses Gebiet im mäßig-feuchten Bereich.²
 Aufzeichnungen an der Agrar-Wetterstation Frankendorf (450 m ü NN.) seit 1991:

Niederschlag-Jahresmittelspanne 1991-2023: 530 – 1.048 mm

Temperatur-Jahresmittelspanne 1991-2023: 6,8 – 10,6 °C

Jahresmittel Versuchsstation Frankendorf, 1,8 km (Luftlinie) südlich vom Objekt:

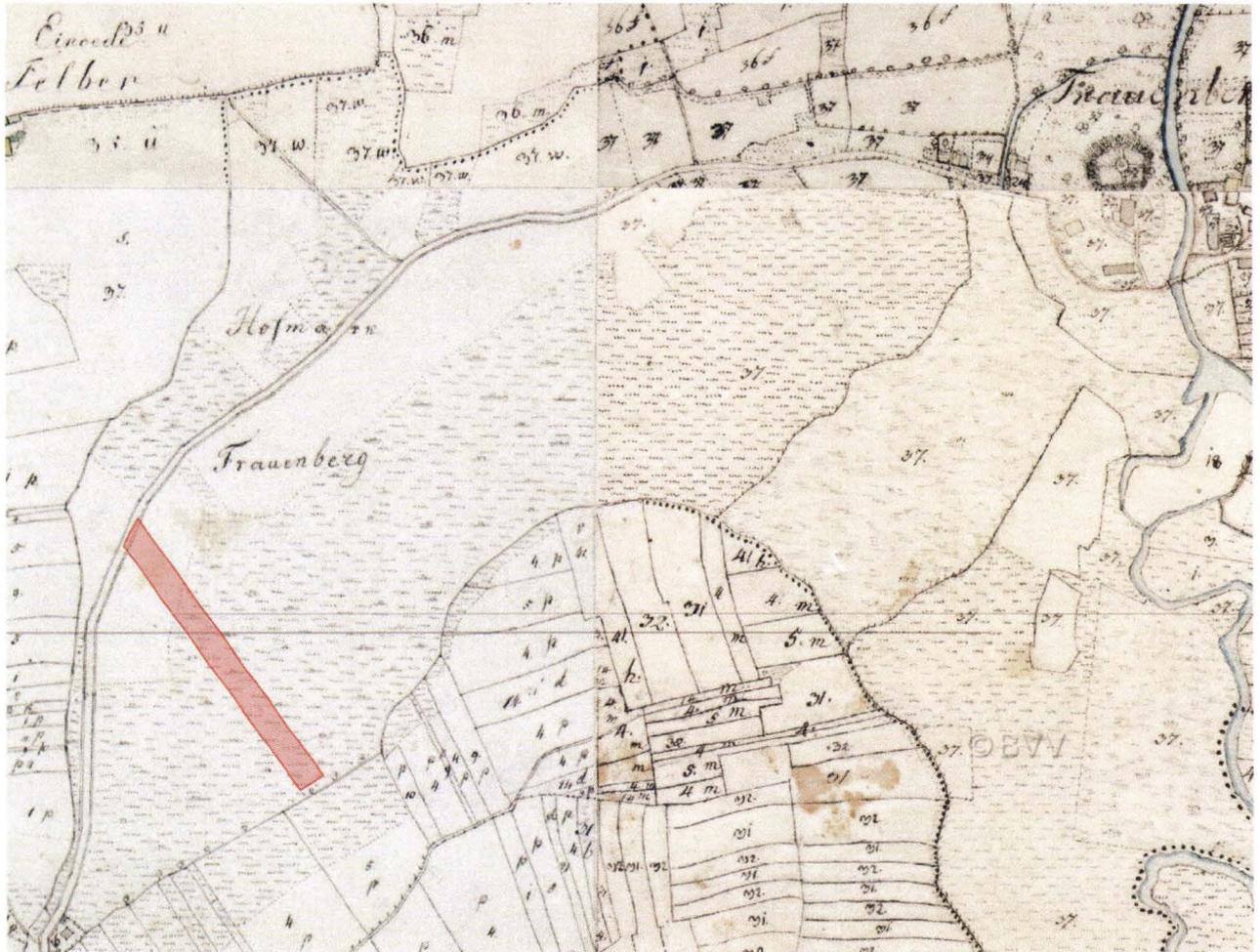
	Temp. (2 m) Ø	Wind Ø	Niederschlag Σ	Wasserbilanz Σ	Luftfeuchte Ø	Strahlung Σ	Sonnenstunden Σ	Vegetationstage Σ	
	[°C]	[m/s]	[mm]	[mm]	[%]	[kWh/m ²]	[h]	(T Ø ≥ 5 °C)	
Ø	8.8	1.7	789.4	104.3	83	1146	1778	233	Ø
Min.	6.8	1.4	530.2	-246.1	77	986	1356	1	Min.
Max.	10.6	2.2	1047.9	318.8	88	1283	2149	271	Max
Σ	-	-	-	-	-	-	-	-	Σ

² Trockenheitsindex, LA Geologie, Erläuterungen zum Blatt 7636, Seite 11



3.5 Grundstück

Die Urkarte zeigt den Bereich als einen wassersensiblen der Hofmark (37) Frauenberg hauptsächlich als Grünland; Acker-Kulturfläche lediglich entlang der Erschließung:





3.5.1 Grund & Boden

3.5.1.1 Grundkartierungen und Darstellungen



Geologische Karte von Bayern; Objektage: siehe Grünpfeil

Das Flurstück liegt zum einen auf Ablagerungen am Auenbereich Strogn; „meist jung-holzön und polygenetische Talfüllung... (f) Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf“ und zum anderen ist die obere Hälfte („WG“) Teil einer würmeiszeitlichen Schotter-Terrasse mit „Kies, Sand“ in der Gründung.

3.5.1.2 Gesteinsbeschreibung

Die differenziertere geologische Kartierung (1:25.000) zeigt auf der Südost-Breite, entlang des Grabens die Formation „Schmelzwasserschotter“. Darüber liegt es nahezu vollkommen im Bereich von „Schluff, sandig, tonig, karbonatfrei“ („Lol°S“);



Auszug Digitale Geologische Karte von Bayern; 1:25.000 mit dem Flurstück (rot/orange) am, aber nicht im Zusammenstoss zweier unterschiedlicher Grundeinheiten

,Lol°S; Lößlehm, sandig, pleistozän (Schwemmland)

Die Ingenieurgeologische Kartierung zeigt eine geringe Tragfähigkeit der Gründe; „wasserempfindlich, Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungempfindlich“;

Zum Besichtigungszeitpunkt sind Staunässe und Verschwemmungen ersichtlich.

3.5.1.3 Grundwasser

Die nächste Meßstelle Glaslern zeigt bei 437,39 Höhenmeter / Gelände-Oberkante eine Ausbautiefe unter Gelände von 4,45 m (des Oberen Grundwasserkörpers).

Im Objektbereich (439 m Seehöhe) ist ein Oberer Grundwasserkörper – Abstand (zur Gelände-Oberkante) von mehr als 3 Metern anzunehmen. Die Bodenschätzung zählt diesen grundwasserfernen Bereich als grundwassernahen Boden aufgrund einer bereichs-spezifischen Wassersensibilität an einem geologischen Scheidebereich mit 4 – 8 Dezimeter Tiefe.



3.5.1.4 Boden (-kartierung)



Bodenkarte (DBK 1:25.000); Gley: 65b;

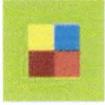
Der kartierte Bodentyp „65b“ (blau), gehört zu den „grundwassernahen Böden und Moore“ mit kalkgründiger Gleye – Kleie – und Übergangsformen³ der Gruppe der Gleysole als stark schluffiger bis toniger Lehm bzw. stark kiesiger, sandiger, schwach toniger Lehm.

Es handelt sich um einen unregelmäßigen mittleren Boden mit stellenweise schwereren und stellenweise leichteren Bodenanteilen. Siehe die eingänglichen Luftbilder.

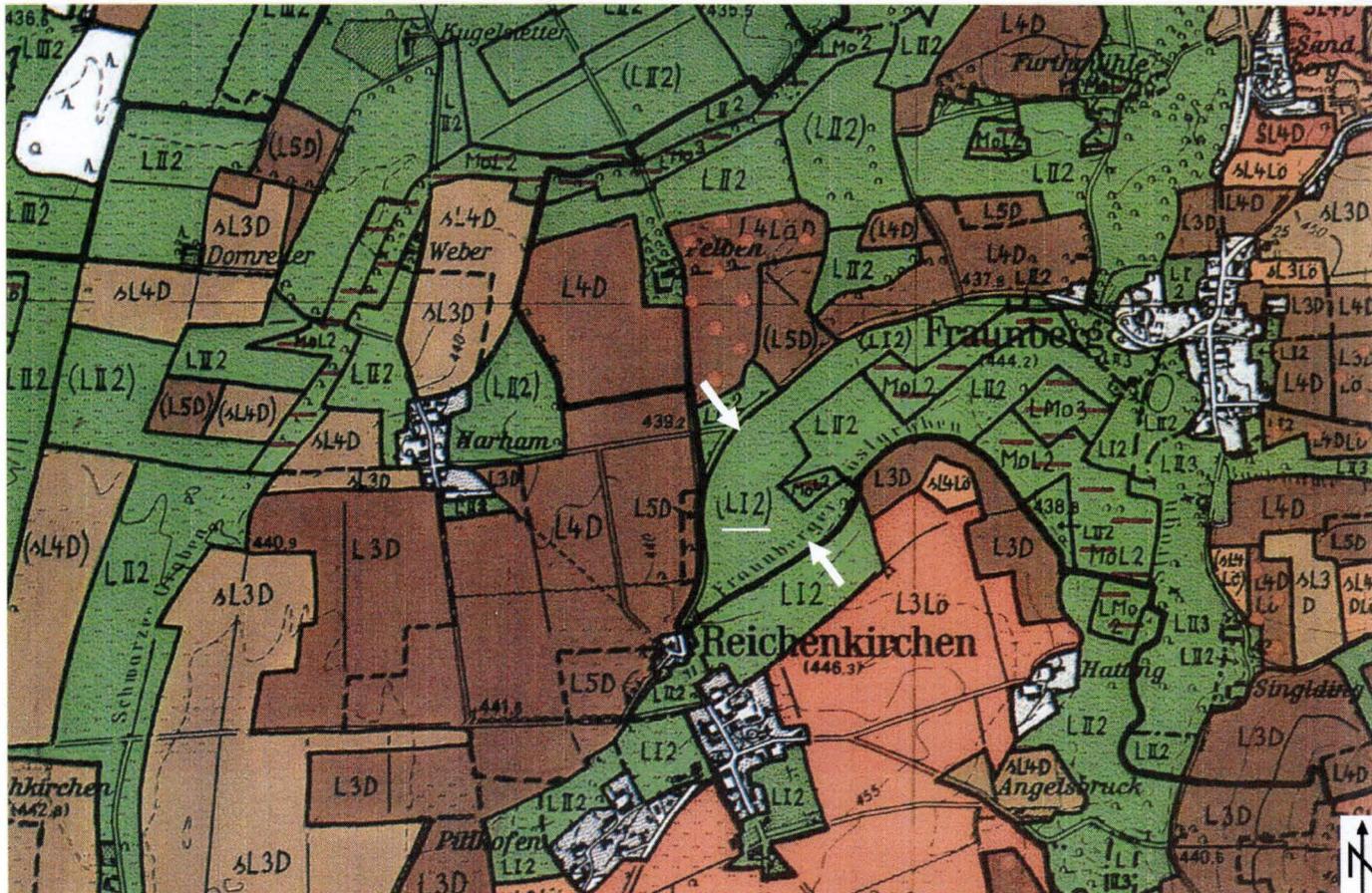
Der Objektboden gehört zur Gruppe „Gley“ und „Braunerde-Gley“ aus Lehmsand bis Lehm, zudem sind stellenweise anmoorige Schwarzerdenbereiche ersichtlich.

Die ursprüngliche amtliche Bodenschätzung (komplettiert 1985) spiegelt die geologische Erfassung mit der Darstellung von Grünlandböden als primäre ldw. Nutzungseignung:

³ Zur Verkleiung kann es überall kommen, wo Böden unter Grundwassereinfluss stehen. Man findet Kleie vor allem in Talgebieten und Auen der vorliegenden Art.
„Vergleyung“ ist der Einfluss des Grundwassers auf den Boden als Ganzes.



3.5.1.5 Bodengüte / Bodenschätzungsgesetz BodSchätzG

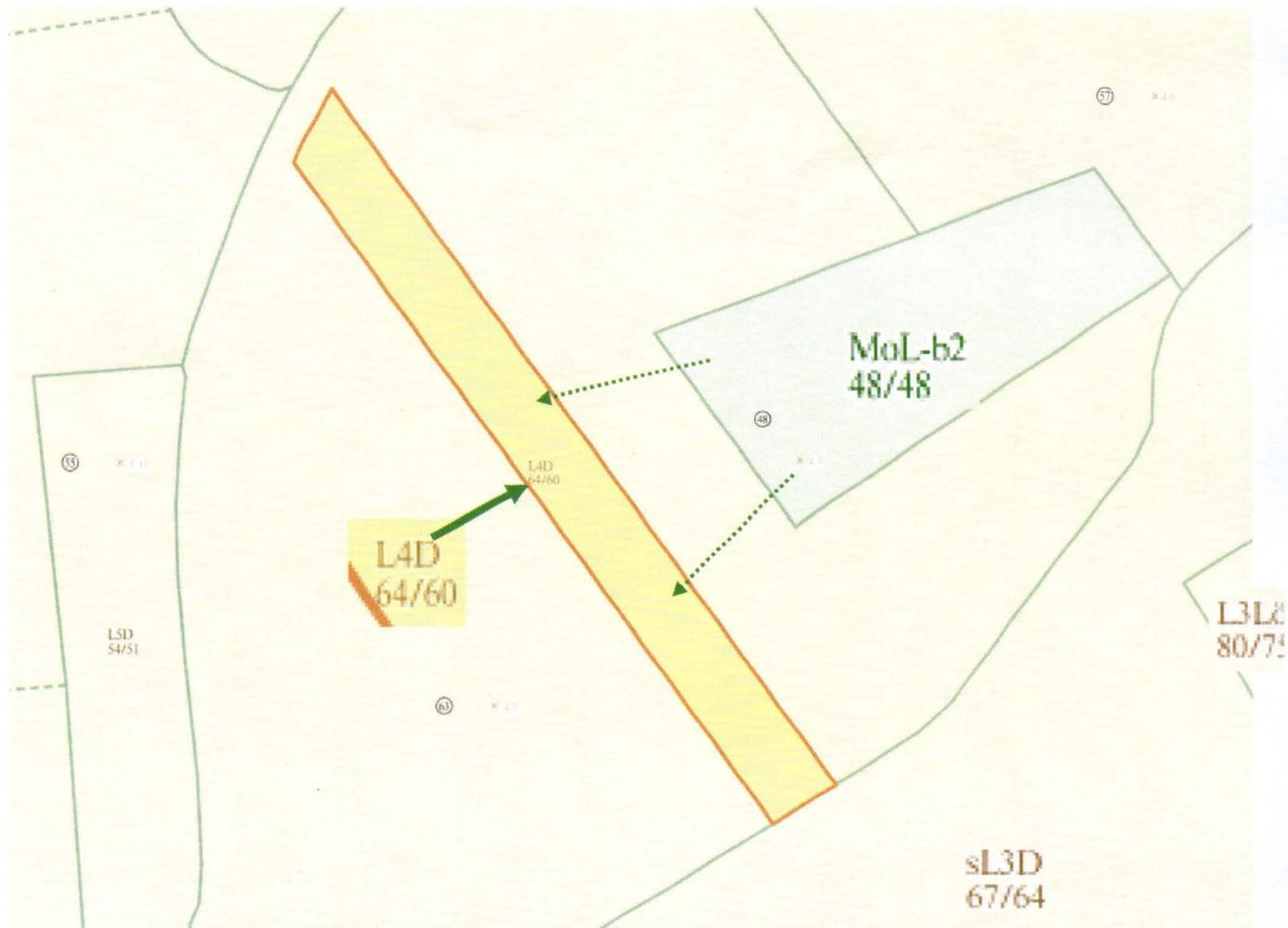


Die Ur-Erfassung der Böden weist für den Bewertungsbereich (siehe Weißpfeile) Grünland im Zustand I (gut) unter einer guten Wasserstufe (2) aus: „LI2“

Die amtliche, aktuell rechtsgültige Bodenschätzung zeigt im Bewertungsbereich relativ zum gesetzlichen Ackerschätzungsrahmen (\neq Grünlandschätzungsrahmen) die Bodengüte *Lehm* der Acker-Zustandsstufe 4 (mäßig, mittlere – geringere Ertragsfähigkeit) als Schwemmlandboden D (Diluvium): „L4D“, wobei der Humusgehalt im Oberboden als stark humos mit hoher Nährstoffverfügbarkeit und der Grobbodengehalt als schwach steinig, kiesig, grusig anzunehmen ist.

Zum Besichtigungszeitpunkt handelt es sich um ein Zuckerrübenfeld.

Eine naturschutzrechtlich relevante Belastung/Ausweisung als „Moorbodenkulisse“ ist nicht gegeben. Im Bereich der mittelbar nachbarlichen Naßfläche „MoL“ ist sie gegeben:



Aktuelle, digitalisierte Bodenschätzungskartierung des Flurstücks Nr. 230 (gelb/orange) mit nicht kartierten aber in reduzierten Ackerzahlen berücksichtigten Einflüssen aus dem östlich nachliegenden feuchten Moorloch ausgewiesen als Moor-Lehm-Boden MoL; siehe Luftaufnahmen.

Die Grundzahl ist mit 64 (von 58 – 65 möglichen der Zustandsstufe 4) und die tatsächlich vorherrschende Bonität (in der Nachkartierung) mit 60 Ackerzahlen taxiert.

Insgesamt summiert sich für das ackerfähige Grünland als historisches Wechselland und heutiges reines Ackerland mit Agrar-Förderstatus eine Ertragsmeßzahl von 5.902 EMZ, (inklusive des naturschützerisch exkludierten Streifens entlang des Grabens);

Der abspenstige Grünstreifen (als Erfordernis der Still-Legung nach § 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes) mit ca. 455 m² von 9.386 m² Gesamtfläche ist in der Agrar-Förderung vollumfänglich beinhaltet: Fläche im Feldstück = 9.836 m². (Die Feldstückgröße der Agrarförderung gleicht der tatsächlichen Flurstücksgröße).



3.5.2 Eckdaten des Flurstücks

Größe.....:	9.836 m ² [gem.ALB] bzw. 0,9836 Hektar (ha); abgemarkt
Kulturart / Nutzung	Grünland–Acker / Ackerland (Fördergröße „0,9836 ha“)
Ackerfläche, netto	0,9836 ha – 0,0455 ha Stillfläche = 0,9381 ha eff. (95 %)
Feldstück	0,9836 ha / 6,2252 ha (Gesamtfeldstück / 6 Flurstücke)
Feldstück ID	DEBYLI 835 70 000 38
Zuschnitt / Maße	paralleler Schlag mit einer mittleren Wirtschaftsbreite von ca. 30 m und ca. 335 m Länge; ≈ 1 :11
Navigation.....:	Felben 1, 85447 Fraunberg; → Kreuzung Felberweg / St. 2082 – Erdinger Straße Fraunberg – Reichenkirchen;
Ø Ortsrandentfernung	0,87 km (als rechnerisch mittlere der Distanz-Taxe)
Flur	Kleines Mösl (Mösel)
Feldname	„Böhmpacht/Ascher/Küstner/Herterfeld“
Gesamtertragsmeßzahl	5.902 Ertragsmeßzahlen; mittl. Ertragsklasse 3-4 (von 6)
Ø Ackerzahl / Flurstück....:	60 AZ;
Ackerzahlenvergleich 1.....:	56 AZ / Ø Landkreis Erding; gem. BayKompV;
Ackerzahlenvergleich 2.....:	50 AZ / Ø 25 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis Eding);
Bodengestalt.....:	eben auf 439 m Seehöhe;
Erosion	ohne ersichtliche Abträge; kartierte Erosionsklassen: null; erosionsfrei (von Wind und Wasser).
Eutrophiertes Gebiet.....:	gelb; § 2 AVDüV – erschwerte Düngernutzung
Nitratbelastetes Gebiet	– keine Hinweise / Ausweisungen



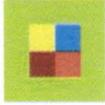
Erschließung.....: Bankette / Staatsstraße mit dtV > 3.000 Kfz

Bestockung.....: Pächtereigentum / Zuckerrüben

Altlasten; sonstige Lasten : nicht ersichtlich, nicht bekannt;

Grunddingliche Lasten.....: keine

Bewirtschafter.....: bekannt; die Fläche wird in der Einwertung als pachtfreie
angenommen.



3.5.3 Beurteilung

Es handelt sich für örtliche Verhältnisse um eine mittlere, durchgängig förderfähige Ackerfläche; ehemaliges gutes Grün- / Weideland mit Wassertränke-Front und Teilschatten in gänzlich ebener und ideal besonnener Südost-Lage.

Die heutige exponierte Acker-Lage und Erschließung per Hauptverkehrsstraße ist nachteilig sowohl beim Ein- als auch beim Ausfahren, sowie aufgrund einer generellen Reinigungs- / Haftungsproblematik wegen Feldaustrag auf eine relativ stark frequentierte Staatsstraße.

Müll-Feldeintrag von der Hauptstraße war bei der Begehung nicht ersichtlich. Solcher kann kaum generell ausgeschlossen werden.

Die Fläche unterliegt insgesamt einem *Landschaftlichen Vorbehalt*, ist *Eutrophiertes Gebiet*, ist anteilig *Stillgelegte Fläche* des Naturschutzrechts;

Mindestens im mittigen Flurstücksbereich herrscht bei Zeiten stellenweise sichtliche Staunässe.

Die Bodenkonsistenz variiert beachtlich (für die Flächengröße), ist inhomogen und birgt dementsprechend unterschiedliches Wachstum.



4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 230, Gemarkung Fraunberg (Erding) zu ermitteln. Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert („Marktwert“) zu ermitteln, das heißt einen Wert, der bei einem regulären („freien“) Verkauf am wahrscheinlichsten realisiert wird („Marktwert“ = „Verkehrswert“); *der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächsten Kauffall.*

4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

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

Zur Verkehrswertermittlung stehen gemäß der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen (ImmoWertV 2021) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34) und das Sachwertverfahren inkl. Bodenwertermittlung (§§ 35 – 45) zur Verfügung. Die 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 sollen lediglich die praktische Vorgehensweise für jedermann nachvollziehbar beschreiben.)



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 Acker erfolgt die Bewertung daher primär nach dem Bodenwert / Vergleichswertverfahren (§§ 15 – 16 ImmoWertV). Die Ableitung des Verkehrswerts des Einzel-Flurstücks erfolgt in Wägung des aus dem Boden-/Substanzwert zu ermittelnden Wertes vor dem Hintergrund der Pacht-/Ertragswerte 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.

Zum Zeitpunkt der Begutachtung stehen für den Bewertungsbereich die zum 01.01.2024 ermittelten „Landwirtschaftlichen Durchschnittspreise“ der „Zone Bockhorn, Fraunberg, Langenpreising, Wartenberg“ zur Verfügung:

Zone Bockhorn, Fraunberg, Langenpreising, Wartenberg					
9	Fraunberg	19,30	A	10,53-25,60	13
	Thalheim Reichenkirchen	13,30	Gr	10,90-16,00	6



Über vier Gemeinden hinweg wurden in lediglich 13 Veräußerungsfällen der Jahre 2022 und 2023 von 10,53 €/m² bis 25,60 €/m² Ackerfläche bezahlt. Genauere Angaben liegen nicht vor. Das rechnerische Mittel der Spannenpreise beträgt 18,065 €/m². Der Durchschnittswert (Median) Ackerland der Zone ist mit 19,30 €/m² ausgewiesen.

Hilfsweise werden die kreisweiten landwirtschaftlichen Bodenmarktzahlen in Form der Zeitreihe (→ Indexreihen § 18 ImmoWertV 2021) der durchschnittlichen Kaufwerte betrachtet. Die kreisweiten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) bieten eine breitere Basis. Deren Heranziehung spiegelt zudem die erhöhte Mobilität in der Landwirtschaft – Energiewirtschaft wider.

Die statistischen Kaufwerte basieren auf einer jährlichen Untersuchung aller Verkaufsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die stochastische Auswertung beinhaltet alle Kauffälle von FdLN, 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 einschließlich 2020 auf den in den Finanzämtern direkt erfassten Veräußerungsvorgängen:

4.1.2.2 Kaufwerte/Bonitäten FdLN im Landkreis Landshut

Jahr	Kaufwert (€/m ²)	Kaufwert (€/100 EMZ)	Bonität (EMZ/ha)
2022	17,59 €		
2021	17,31 €		
2020	16,18 €	3.019 €	5359
2019	16,18 €	3.255 €	4972
2018	14,90 €	3.005 €	4960
2017	12,54 €	2.578 €	4866
2016	11,42 €	2.280 €	5007
2015	12,85 €	2.496 €	5149
Mittelwert:	14,87 €	2.772 €	5052
GeoMittel.:	14,71 €	2.751 €	5050
Median:	15,54 €	2.792 €	4990
Schiefe:	-0,345	-0,042	1,205
Ø:	15,04 €	2.771 €	5030

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

Zuletzt (10/2023) ermittelte das Landesamt für Statistik aus 77 rein landwirtschaftlichen Veräußerungsfällen (in 2022) einen kreisweiten Mittelwert von 17,59 €/m² ohne qualitative Angaben. Mittlere Veräußerungsgröße: 1,1 ha.



4.1.3 Vergleichswertfaktoren

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

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

4.1.3.1 Anmerkungen zur Angebots- und zur Nachfragesituation

a) Angebote (beispielhaft)

Forstern; ca. 3 ha, pauschal 840.000 €; $\approx 24 \text{ €/m}^2$. (Ortsrandlage)

b) Nachfrage

In der gerichtlichen Ausbietung entfällt das Vorkaufsrecht für Landwirte und jedermann kann so eine Landwirtschaftsfläche erwerben. Der sog. innerlandwirtschaftliche Bodenmarkt ist so Teil des gesamten Immobiliengeschehens:

4.1.3.2 Anmerkungen zur Preis-Basis-Findung und Wägung

Nach der Stagnation 2020 sind die Kaufwerte seitdem wieder gestiegen. Aktuell zeigt sich im allgemeinen Bodenmarkt aus der Seitwärtsbewegung heraus ein leichter Anstieg, so dass der Bewertung der neueste Median (mittiger Kauffall) aus der aktuellen Richtwertermittlung, mit der Ackerzahl der Kompensationsverordnung gekoppelt, als Ausgangswert zugrunde gelegt werden kann. Basis: $19,30 \text{ €/m}^2$ / AZ 56;

4.1.3.3 Anmerkungen zur Bonität

Aufgrund der geringen Differenz reicht die lineare Anpassung: 60 AZ / 56 AZ;



4.1.3.4 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 Ackerland um Fläche der Landwirtschaft handelt, dessen Lage in Ortsrandnähe Vorteile bzw. in Ortsferne Nachteile mit sich bringt, die die konkrete Bewirtschaftung und die sonstige Entwicklungshoffnung betreffen, ist dies zu berücksichtigen, da ein Distanzvor- bzw. -nachteil sich i.d.R. auch im Verkehrswert (= Marktwert) niederschlägt.

Auf empirischer Basis wird auf folgende Umrechnungskoeffizienten (k) zur Berücksichtigung des Entfernungsunterschieds abgestellt:

$$k = \text{Entfernung [km]}^{-0,106}$$

Im vorliegenden Fall ist eine mittlere Ortsentfernung von ca. 0,87 km Fahrweg-Entfernung berechnet. Bewertungstechnisch ist ein dem entsprechender Zuschlag in Ansatz zu bringen: $\rightarrow k / \text{Acker} = 1,014871$ bzw. + 1,5 %, (gerundet);

4.1.3.5 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:

$$k = 1,06 \times \text{Fläche [ha]}^{-0,08}$$

k = Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizient für Flächen bis 2 ha

\rightarrow Größen-Faktor / 0,9836 ha = 1,06140; + 6,1 % (Zuschlag);



4.1.3.6 Anmerkungen zur Erschließungslage

In Anlehnung an die Skala Gablenz wird die Erschließung als „vertretbar“ mit einem mittleren Abschlag von 10 % (aus der Spanne von 5 % – 20 %) als berücksichtigt angenommen.⁴

4.1.3.7 Anmerkungen zu den öffentlich rechtlichen Lasten

„Landschaftlichet Vorbehalt“ erscheint aufgrund der baurechtlichen Privilegierung ohne taxierbaren Werteeinfluss. Die erschwerte Dünger-Anwendung zieht sich nahezu über die ganze Zone (der Durchschnittswerte), so dass der betonte Hinweis auf die Düngervorsicht ebenfalls ohne taxierbaren Werteeinfluss (relativ zur lokalen Wert-/Preisebasis) erscheint.

Die naturschutzrechtlich entzogene Fläche am Fließgewässer muss genau so, als genommene, in Abzug gebracht werden (mit 5 % Flächenanteil), auch wenn sie bisher auf die (sich ständig reduzierende) Agrarförderung noch nicht durchschlägt, da die Ausprägung des Entzugs einer Wiederveröffentlichung des ansonsten individuellen Bachzugangs gleicht.

4.1.3.8 Sonstiges

Wachstum förderliche S/O – Ausrichtung versus Staunässe, Besonnung v Exponierung, hoher Humusanteil v Boden-Unregelmäßigkeiten; etc.

Unter der Annahme der gegenseitigen Aufhebung bzw. Berücksichtigung im Ansatz der objektspezifischen Ackerzahl, erfolgen im Für & Wieder des Objekts keine weiteren Zu- und Abschläge für die dargestellten Aspekte des im Rahmen des großen Feldstücks bedingt individuellen Ackers.

⁴ 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. 437/40

Deduktion: 0,9836 ha Ackerland (Grünland); Ackerzahl = 60; Basispreis = 19,30 €/m² / (AZ 56)

± Abweichungen:

- a) Δ Bonität: Faktor 1,07; (linear zur mittleren Bonität)
- b) Δ Lage: + 1,5 %
- c) Δ Größenordnung: + 6,1 %
- d) Δ Erschließung – 10 %
- e) Δ öffentl. Lasten – 5 %
- f) Δ Zustand +/- 0 %

Flurstück Nr. 230, Ackerland / Grünland

				Bonität/m ²	
Vergleichswert Agrarland			19,30 €	mittl. Ertragszahl 0,56	
Vergleichswert je m ²	Faktor	1,0714	20,68 €	Flst. Ertragszahl 0,60	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung	
Ortslage		1,5%	0,31 €	Distanzvorteil	
Größe		6,1%	1,26 €		
Erschließung		-10,0%	-1,93 €	freq. St. 2082	
öffentliche Lasten		-5,0%	-1,03 €	Naturschutz	
Zustand		0,0%	0,00 €		
Summe der Zu- / Abschläge:		-7,4%	-1,39 €		
Bodenwert je m² (Ackerland/ackerf.Grünland)			19,29 €		

Objektspezifischer Vergleichswert / Quadratmeter Landwirtschaftsfläche: 19,29 Euro.



4.1.4.2 Boden-Vergleichswert – Volleigentum, unbelastet

Für die Fläche der Acker-Kulturlandschaft Fraunberg-Reichenkirchen errechnet sich auf Basis der dargestellten Daten deduktiv ein Wertanteil von 19,29 €/m² vor dem Hintergrund eines rechtsgültigen lokalen Mittelwertes für Ackerland von 19,30 €/m² (01.01.2024) im Gesamtgebiet der zugehörigen Gemeinde Fraunberg bei Erding-Nord;

Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;

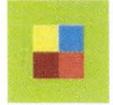
Flurstück Nr. 230

Ackerland mit 9.836 m² zu 19,29 €/m² = 189.699 €

Bodenwert = 189.699 €

Bodenwert gerundet = 190.000 €

Der Substanzwert als Vergleichswert des vorliegenden Flurstücks, mit einer vielschichtigen Fläche innerhalb der landwirtschaftlichen Kaufwert-Statistik, summiert sich nach den Rundungsregeln auf 190.000 Euro.



4.1.5 Ertragswertermittlung

Marktf Fruchtbau / Zuckerrüben; Gesamtleistung: 3.600 Euro netto (zzgl. MwSt.)

Kosten/Aufwand: - 1.600 Euro; → Netto-Erlös: 2.000 Euro (ohne Agrarförderung).

Annahmen der Ertragswertbetrachtung:

- a) Agrar-Förderungsbeitrag deckt die Fixkosten neben anderen Optionen;
- b) 2.000 Euro/3.600 Euro Verkaufserlös als Netto-Ertrag;
- c) 5 % als mittlerer Zinsfuß (re. Geldwirtschaftsrenten, Inflationsrenten etc.);
- d) 0 % als abwesender Zinsfuß einer rein innerlandwirtschaftliche Primär-Produktion;
- e) Nutzungsdauer: unendlich; kalk. 99 Jahre (vergl. Erbpacht, Erbhöfe etc.);

4.1.5.1 Ertragswert im Außenverhältnis (mit Außenverzinsung)

Netto-Ertrag: 2.000 € jährlich (p.a.), Zinsfuß: 5 % p.a., Laufzeit: 99 Jahre; jährlich nachschüssiger Kapitalisierungsfaktor (KF)⁵ ist gleich 19,84.

$2.000 \text{ Euro} \times 19,84 \text{ KF} = 39.680 \text{ Euro/KF}$.

Abgezinst errechnet sich ein aktueller innerlandwirtschaftlicher Ertragswert von 39.680 Euro für den Grund und Boden eines vergleichbaren Ackers (unter Geldrente/Zinsfuß).

4.1.5.2 Ertragswert im primären Innenverhältnis (exkl. Geld- u. Inflationsrenten)

$2.000 \text{ Euro} \times 99 \text{ (Jahre)} = 198.000 \text{ Euro}$;⁶

4.1.5.3 Kombiniertes oder mittlerer Ertragswert (pro Hektar)

$(39.680 \text{ Euro} + 198.000 \text{ Euro}) / 2 = 118.840 \text{ Euro}$; gerundet 120.000 Euro.

⁵ in Anlehnung an die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) / Bewertungsgesetz (BewG)

⁶ Ertragswert der „Unendlichkeit“ – tausendjähriger EW – ohne Außenverluste (für Barzahler): 2 Mio. €;
Annahmen: aktuelle Erträge monetarisiert auf der sog. Unvergänglichkeit des Grund & Bodens;



4.2 Verkehrswert

4.2.1 Ergebnisse der Vergleichswertermittlungen

4.2.1.4 Aussage Vergleichswerte landwirtschaftlicher Böden

Auf Basis vergleichbarer Veräußerungserlöse der Vergangenheit sind vor dem Hintergrund der Gesamtlage für das Flurstück 190.000 Euro aktueller Marktwert ermittelt. Die dargestellte Vergleichswertermittlung von 19,29 €/m² ist identisch mit dem aktuell gegebenen Durchschnittspreis für vergleichbares Ackerland im Bereich Fraunberg/Erding.

4.2.1.5 Aussage landwirtschaftlicher Ertragswert

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Situation, unter Berücksichtigung steigender Energie-, Dünger-, Futter- und Marktfruchtpreise lässt sich ein gemittelter innerlandwirtschaftlicher Ertragswert des Flurstücks von gerundet 120.000 Euro darstellen. Eine Auferstehung und kontinuierliche Zunahme des monetären Ertragswertes ist vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung anzunehmen.

4.2.2 Vergleichswert v Ertragswert

Vor dem Hintergrund der kontinuierlichen Geldmengenausweitung gekoppelt mit einem kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg wird der aktuelle Vergleichswert, gestützt durch die Ertragswert-Betrachtungen und Potenziale als marktgängig angenommen.



4.2.3 Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum des unbelasteten Ackerlandes in der weiten Flur von Fraunberg zu einem Ergebnis von 19,29 €/m² Eigentumsfläche.

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

Für das Einzel- **Flurstück Nr. 230** der Gemarkung Fraunberg, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag am 31.07.2024 ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**

190.000 €.

4.2.4 Aussage & Plausibilität

4.2.4.6 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 Vorkaufsrecht greift jedoch im vorliegenden Falle der gerichtlichen Ausbietung nicht, womit das Ausbot zu einem genehmigungsfreien Markt-Angebot für jedermann – auch Nicht-Landwirte – avanciert, und damit innerlandwirtschaftliche preisliche Schallmauern hinfällig erscheinen.

4.2.4.7 Plausibilität

Zum Bewertungszeitpunkt, im Sommer 2024, ist im Raum Erding lediglich ein allgemein öffentlich zugängliches Angebot bekannt, so dass von einer erneuten Angebotsverknappung in der Region ausgegangen werden kann. Aufgrund der beschriebenen Gesamtlage erscheint eine abschließende manuelle Markt-Anpassung unbegründbar.



5. Schlusswort

Das Grundstück der Flurstück Nr. 230, Gemarkung Fraunberg (Erding), wird zum Wertermittlungsstichtag am 31. Juli 2024 begutachtet mit einem unbelasteten **Verkehrswert von**

190.000 Euro

(In Worten: einhundertneunzigtausend 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.

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.

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

Ausfertigungsdatum:

31.07.2024

Bericht erstattender Gutachter:

H. Fenis



Anlage 1: Katasterauszug

(Ablichtung / Auszug vom 28.07.2023)

✓
Flurstück 230 Gemarkung Fraunberg

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Fraunberg Landkreis Erding Bezirk Oberbayern
Lage:	Kleines Mösl ✓
Fläche:	9 836 m ² ✓
Tatsächliche Nutzung:	9 836 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	9 836 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 64, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 5902 Gesamtertragsmesszahl 5902