

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 74/23

GUTACHTEN über den Verkehrswert von

Flurstück Nr. 807, Gemarkung Wartenberg (Erding)
7.650 m² Ackerland, Scherenfeld / Frauenbergisches Moos

Lage: Nähe Moos (-Wirth) 15, 85456 Wartenberg



Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)

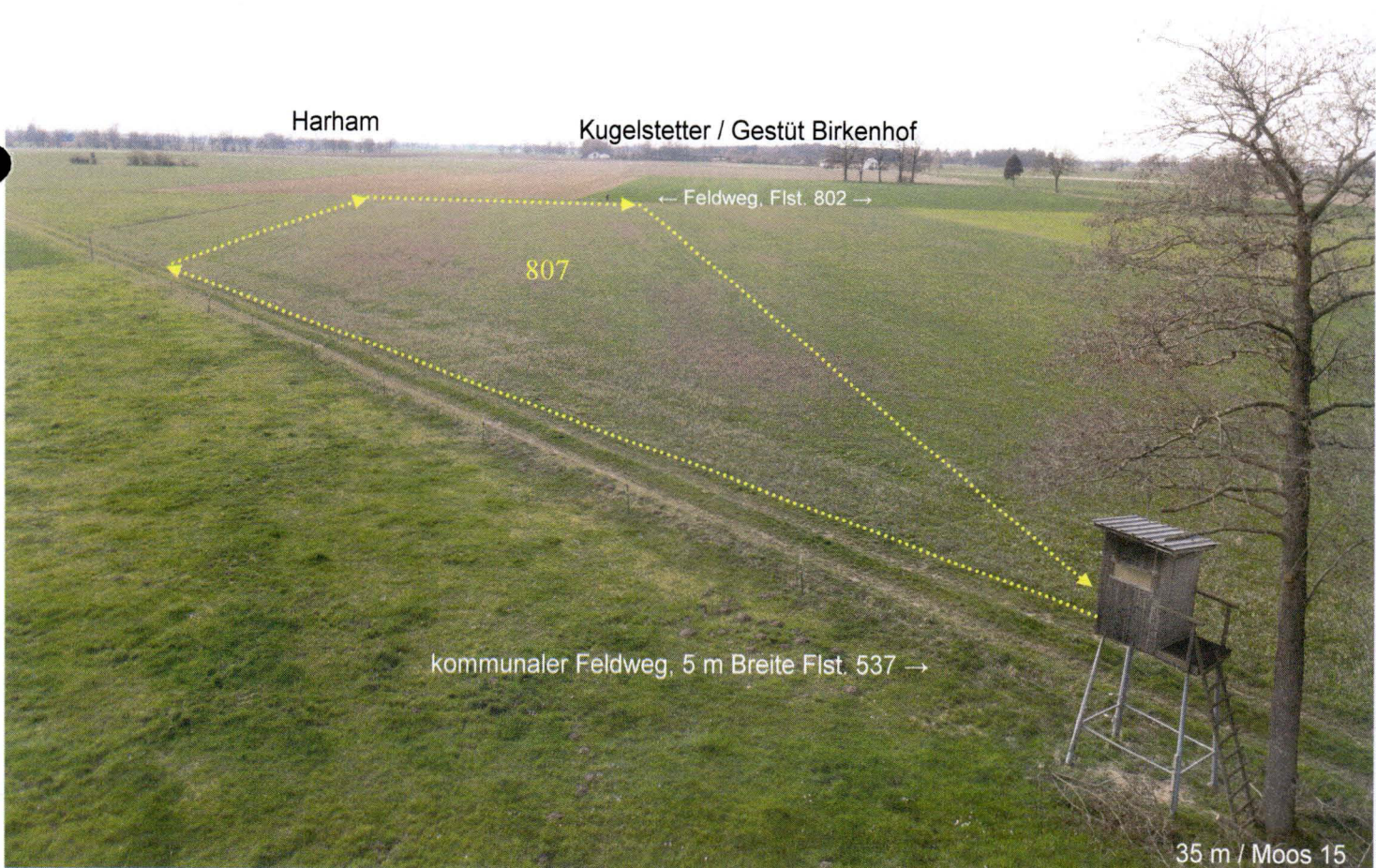
20. AUG. 2024

Scheck ☐ Euro

Anl. ☐ GKM

Verkehrswert: 162.000 €

Bewertungsstichtag: 15.08.2024







Gutachten

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

eines Ackers mit 7.650 m² Flurstücksgröße

Nähe Moos 15 / Pesenlerner Straße bei Riding

Amtsgericht Erding,

Grundbuch von Wartenberg,

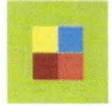
Blatt 1550,

Flurstück Nr. 807, Gemarkung Wartenberg; ldw. Flur im Scherenfeld im Moos

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Einzel-Flurstück Nr. 807

wurde zum Stichtag 15. August 2024 ermittelt mit

162.000 Euro.



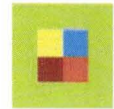
Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 3 K 74/23 –
zugrunde liegt.



Inhaltsverzeichnis:

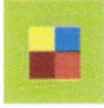
1. Kurzbeschreibung.....	7
2. Auftrag und Unterlagen	8
3. Beschreibung	11
3.1 Grundbuch	11
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	12
3.2.1 Übersicht Großraumlage	12
3.2.2 Orts-/Erschließungslage	13
3.2.3 Topografische Lage.....	14
3.3 Leitpläne	16
3.3.1 Regionalplanung	16
3.3.2 Flächennutzungsplan FNP Wartenberg.....	17
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.....	27
3.5.3 Beurteilung.....	29
4. Wertermittlung.....	30
4.1 Methodisches Vorgehen	30
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen.....	30
4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen	31
4.1.3 Vergleichswertfaktoren	33
4.1.4 Vergleichswertermittlung.....	36
4.2 Verkehrswert.....	38
4.2.1 Ergebniss der Vergleichswertermittlung	38
4.2.2 Verkehrswert	39
5. Schlusswort	40
 Anlage 1: Katasterauszug.....	 I

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten.



1. Kurzbeschreibung

Lage, Navigation:	Im Scherenfeld im Moos – Frauenberger Moos, Nähe Moos 15 (Flur Wirth), 85456 Wartenberg; am Ende der Klingstraße von Wartenberg = + 3 Fahrkilometer südlich entlang des Kling-Straßen-Flurstücks Nr. 537 als Feldweg (auslaufend) bis in den südl. Wartenberger Zipfel im Frauenbergischen Moos, südlich der Pesenlerner Straße – Riding (auf südseitiger Höhe des Einzel-Anwesens Moos 15).														
Naturlage:	Ebenes, selbständiges, d.h. doppelt kommunal erschlossenes Ackerstück auf 435 m Seehöhe, zum Besichtigungszeitpunkt als Teilfläche eines ca. 4 ha großen Feldstücks des ökologischen Landbaus (mit Kleegräsern als Zwischenfrucht).														
Grundbuchstelle & -beschreibung:	Amt Erding, Grundbuch von Wartenberg, Blatt 1550; Im Scherenfeld im Moos, Acker; 7.650 m² .														
Nutzungsart:	Festlegung / Bodenschätzungsgesetz <table><tr><th>Abschnittsfläche</th><th>Kulturart</th><th>Klasse</th><th>Wertzahlen</th><th>Ertragsmeßzahl</th></tr><tr><td>7.650 m²</td><td>Ackerland</td><td>L4D</td><td>58/55</td><td>4.208</td></tr></table>					Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmeßzahl	7.650 m²	Ackerland	L4D	58/55	4.208
Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahlen	Ertragsmeßzahl											
7.650 m²	Ackerland	L4D	58/55	4.208											
Belastungen:	keine														
Umgebung:	reine landwirtschaftliche Flur der auslaufenden Münchner Ebene; Acker- und Grünlandwirtschaften.														
Zustand:	leicht unterdurchschnittliche, ökologisch zertifizierte Marktfrucht-Anbaufläche;														
Bebauung:	keine														
Erschließung:	Südwestflanke: kommunales Wege-Flurstück Nr. 802 – Grasweg mit 3 m Breite; Nordostflanke: kommunales Wege-Flst. Nr. 537 (= Klingstr.) – Feldweg mit 5 m Breite;														
Marktwert:	162.000 € zum Gutachten- und Bewertungsstichtag am 15.08.2024 (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 74/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 27.10.2023;
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 807, Gemarkung Wartenberg (Erding)
Arbeitsunterlagen:	• Amtsgericht Erding, Abdruck aus dem Grundbuch von Wartenberg, Blatt 1550 • 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: 08.08.2024) • Regionalpläne • Flächennutzungsplan • Standortkundliche Bodenkarten • Bodenschätzungskarten • Flächen- und Nutzungsnachweise / AELF EBE-ED
Abschluss der Recherchen:	15.08.2024
Objektbesichtigung:	22.03.2024 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen und Hilfskraft
Umfang:	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.08.2024



Hinweise:

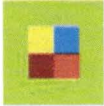
Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Es existieren keine amtlichen Hinweise. Bei der Ortsbegehung waren ebenso keine diesbezüglichen Hinweise ersichtlich. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt.

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:

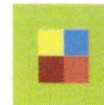
Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

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:

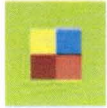
Grundbuchabdruck vom 02.08.2023		Amtsgericht: Erding	
Grundbuch von:		Wartenberg	Band/Blatt: 41/1550
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
1	807	Im Scherenfeld im Moos, Acker	7.650

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.

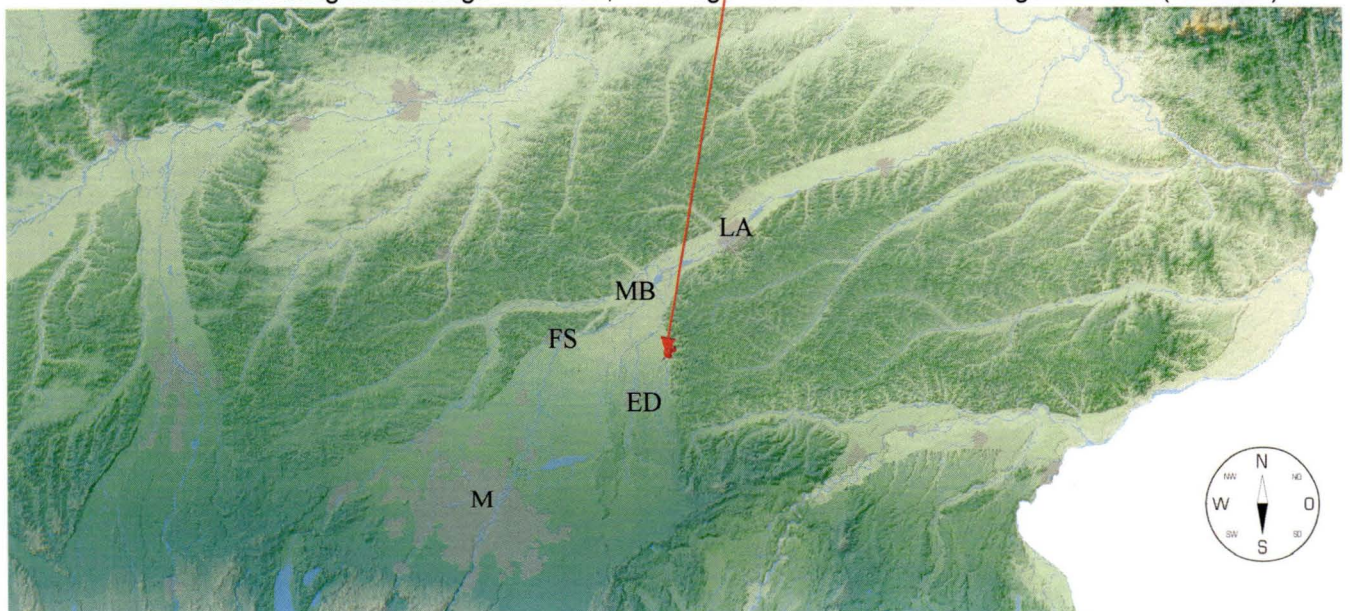


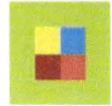
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Übersicht Großraumlage



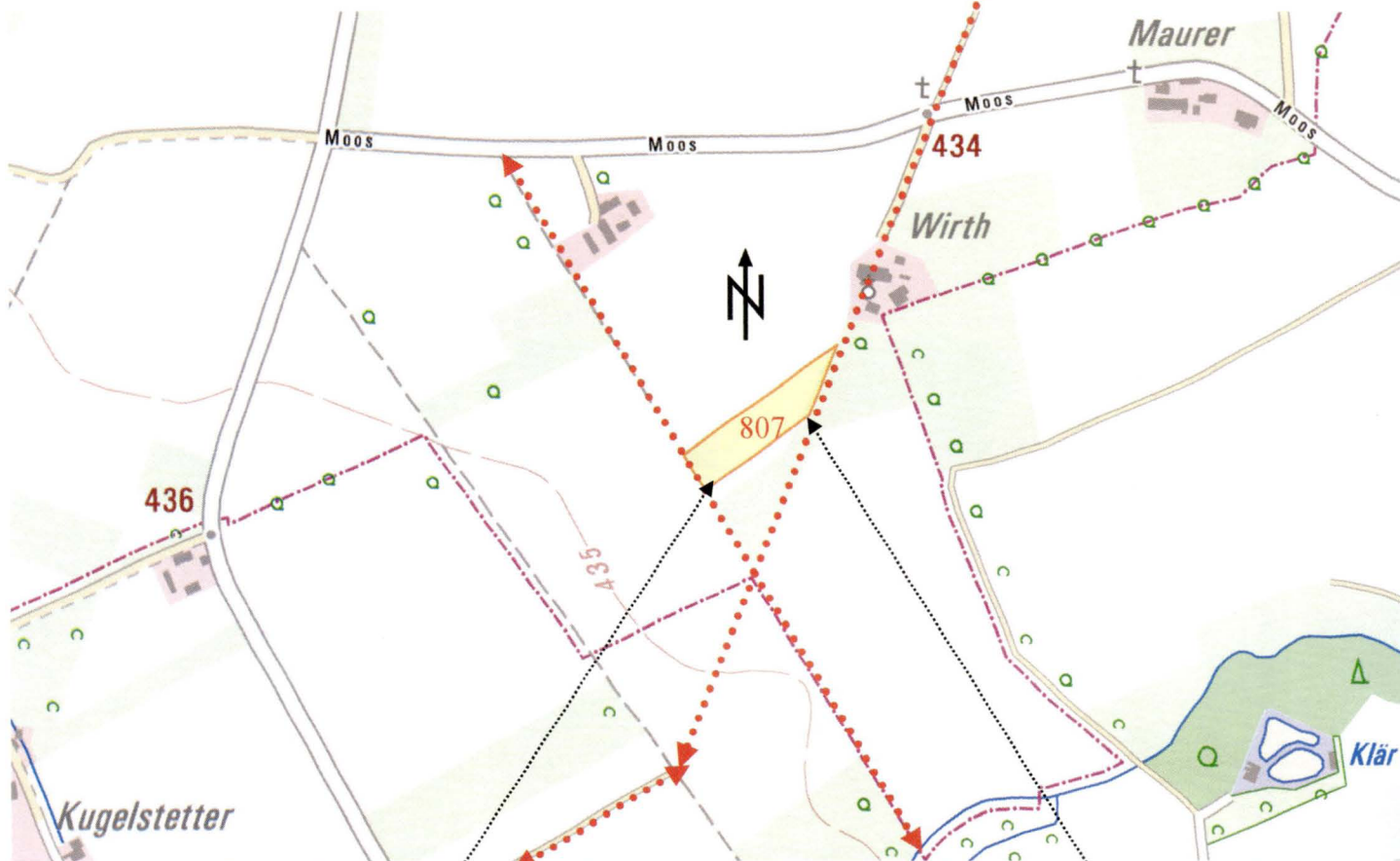
Wirtschaftsgroßraumlage München; Naturlage Münchener Ebene / Hügelland Süd (Westfuß)



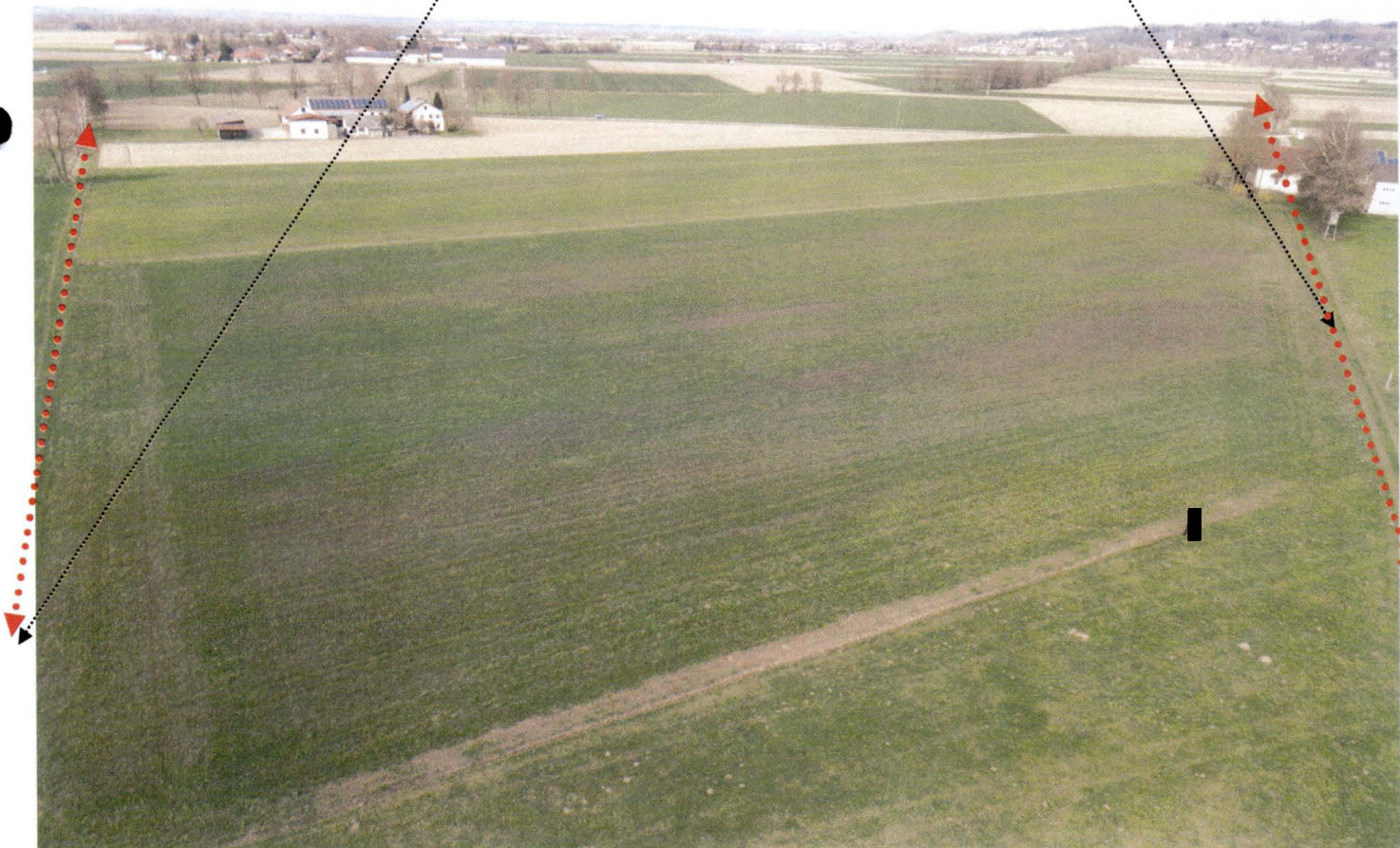


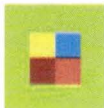
3.2.2 Orts-/Erschließungslage

Klingstr. / Wartenberg / 3 km

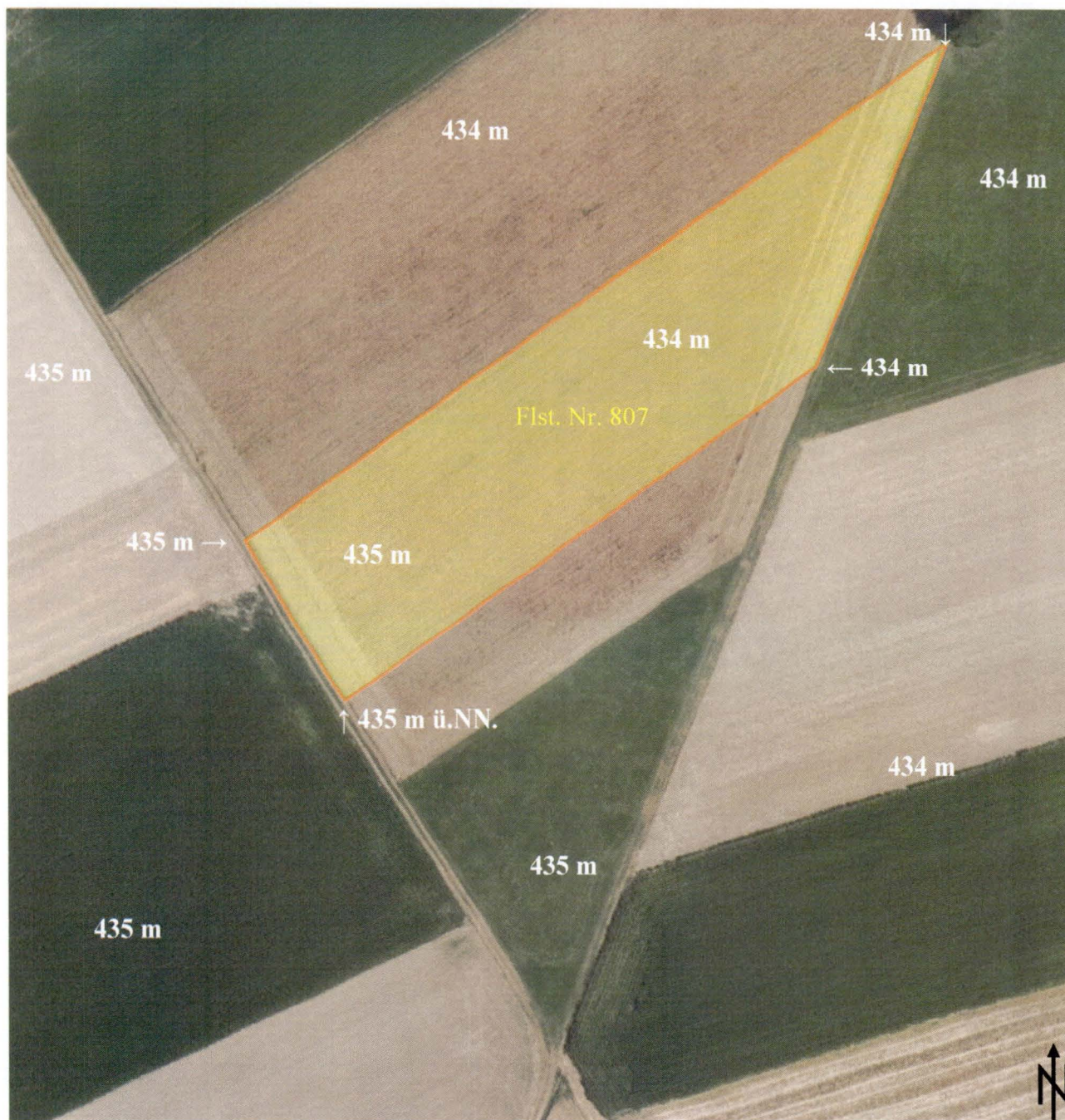


X-Erschließung per kommunaler Feldwege abgehend von den Gemeinde-Verbindungsstraßen Moos (→ Pesenlerner Str. / Riding) bzw. im Westen / Kugelstetter per Felberweg – ReichenK.

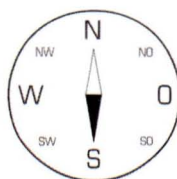


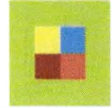


3.2.3 Topografische Lage

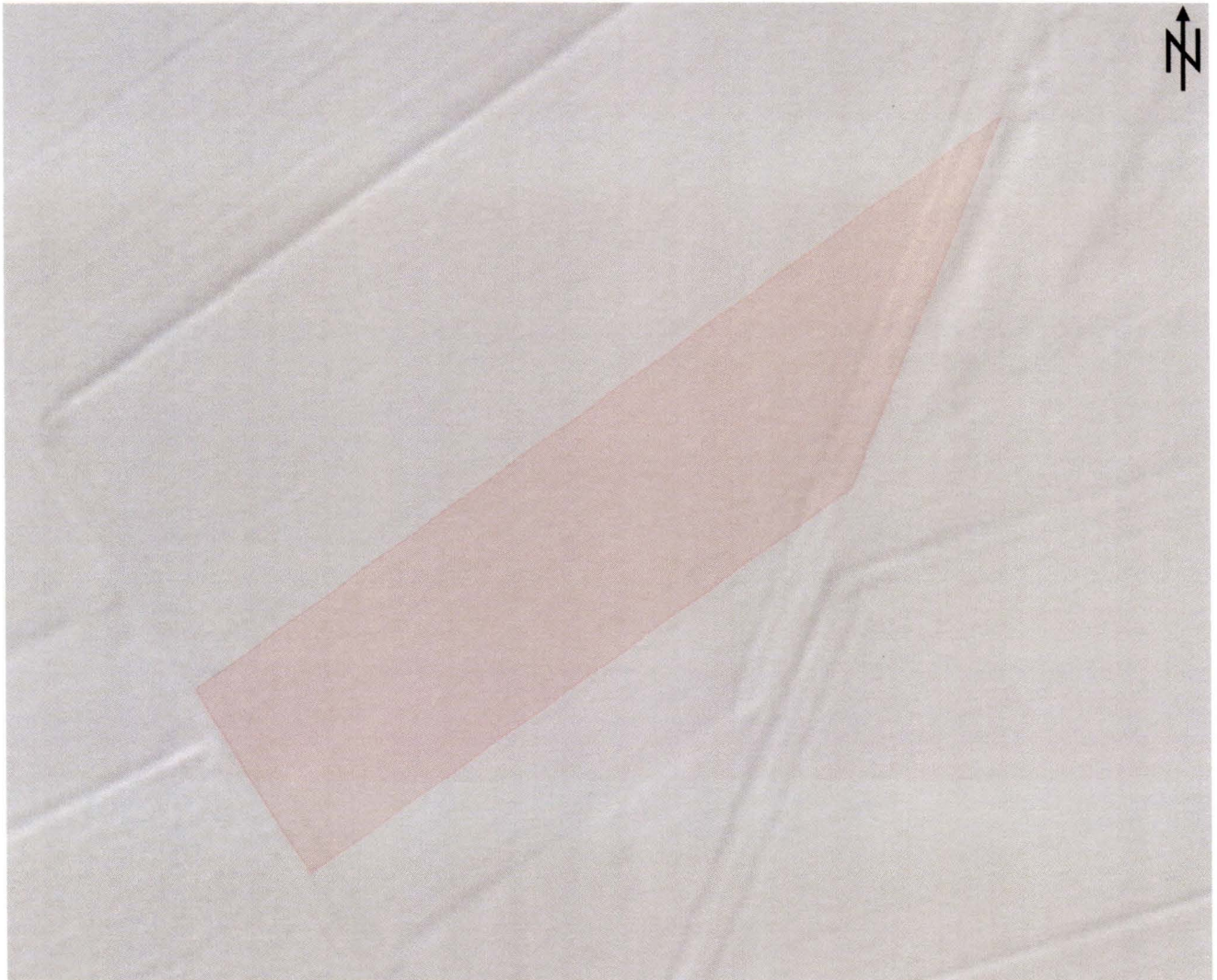


Eben: durchgängig ebene Fläche auf 434,7 m Seehöhe im westlichen und 434,3 m im östlichen Bereich; ohne Boden-Schwemm- / Erosionsgefahr (auch ohne aus den umliegenden Feldern). Geringstgefälle mit 0,4 m / 165 m mittlerer Feldlänge gleich ¼ % Gesamtgefälle SW / NO

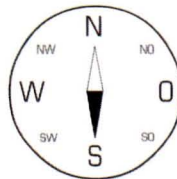




3.2.3.1 Geländere relief, „Schummerung“



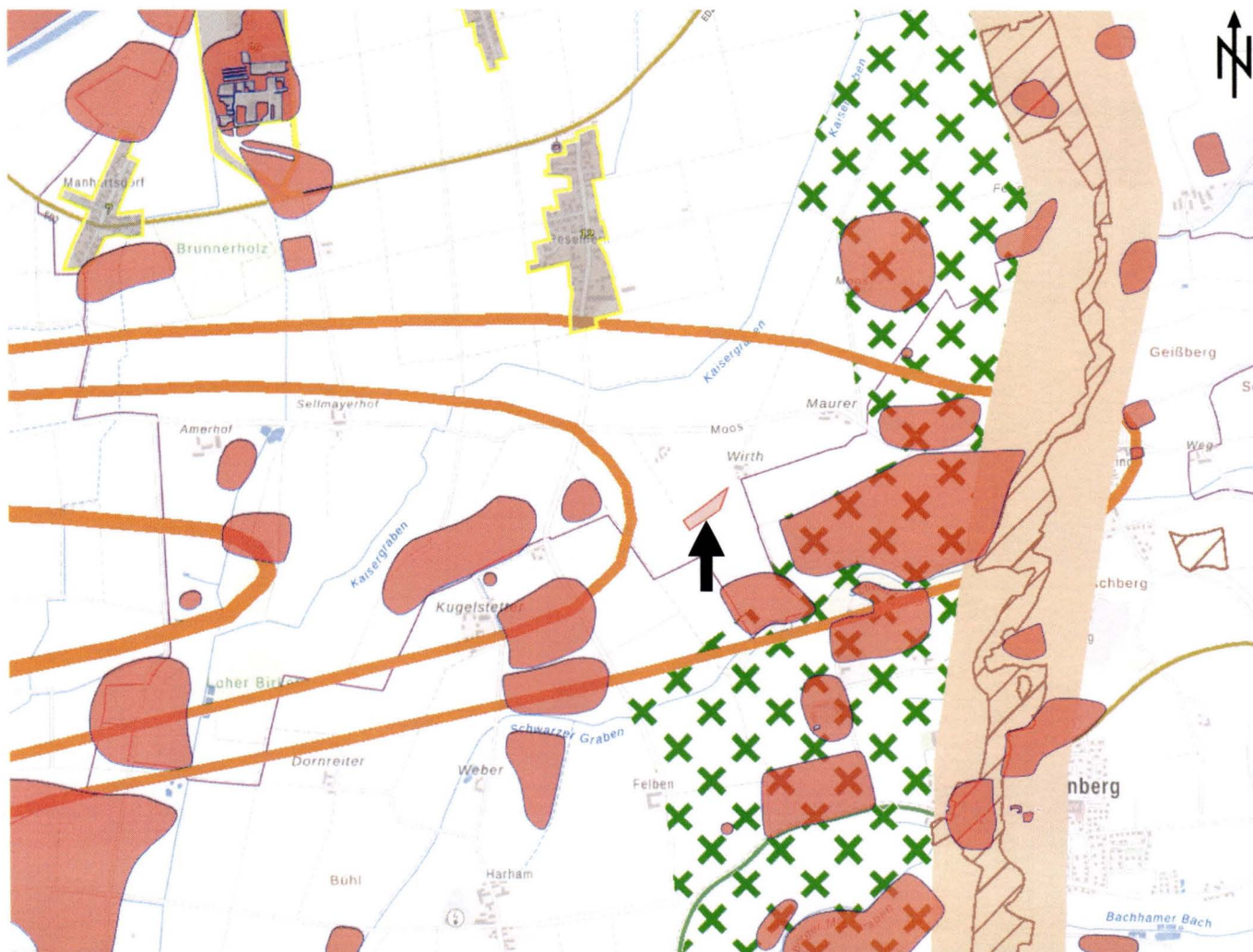
Geländere relief mit Auffälligkeiten beachtlicher Gewende-Furchen parallel zur Ost-Erschließung





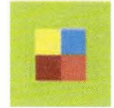
3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalplanung



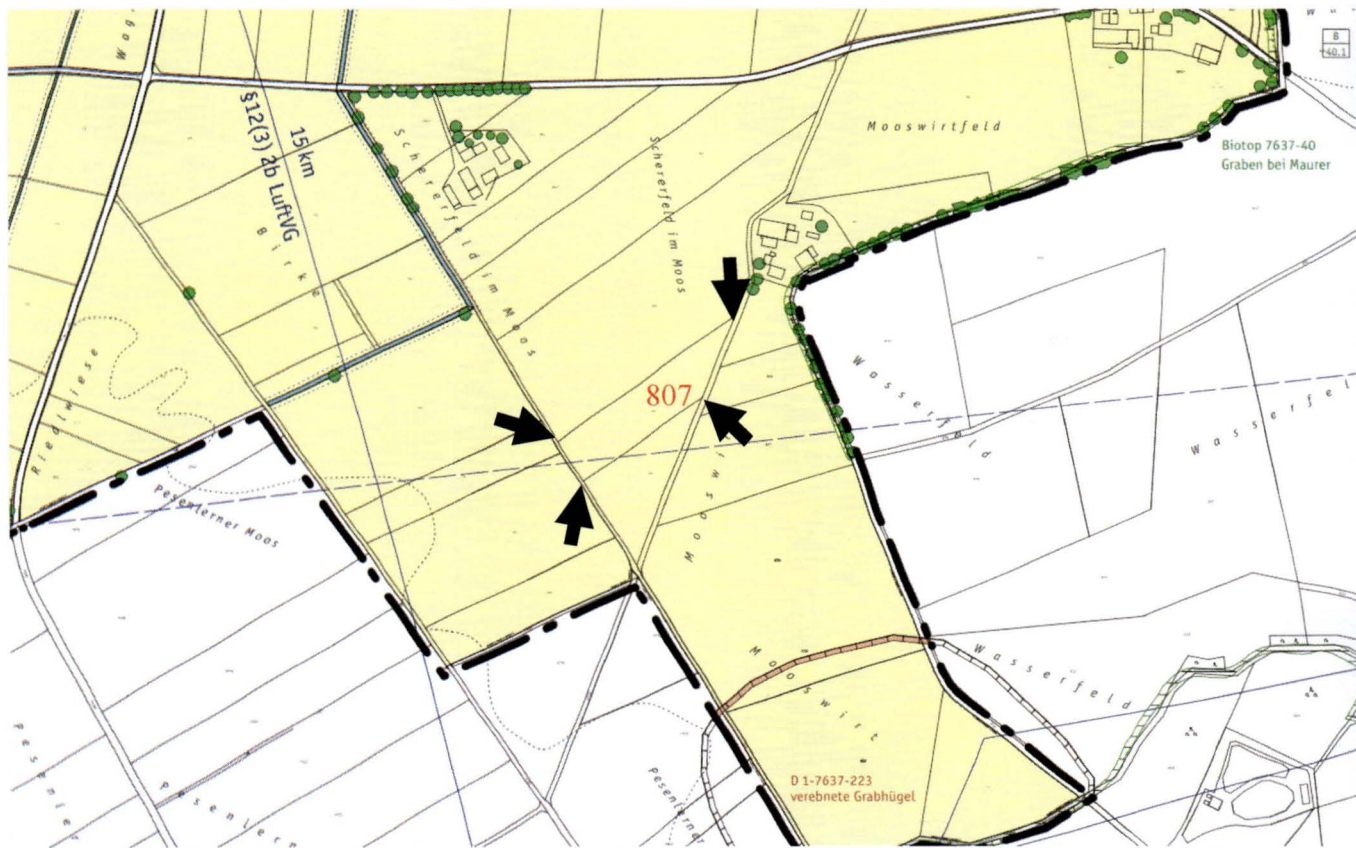
Objektbereich: „Fluglärm-Zone 62 db (a) – Grenze des Nacht-Schutzgebiets“; äußere orangene Schlaufe. Das Objekt ist unbetroffen von Bodendenkmalsbereichen im Umfeld – rote Flecken;

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 die Darstellung des „Fluglärmbereichs“; objektspezifisch in 11,5 km Luftlinien-Entfernung vom Ost-Ende der zweiten Startbahn bzw. 13,3 km vom Ende der ersten Startbahn MUC. In Anlehnung an das Raumordnungsgesetz bzw. dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm handelt es sich mit der Markierung (orangene Linien) um Zonen zur Lenkung der Bauleitplanung. Ackerbaulich ist die Zone entfernungsbedingt ohne Wirkung.



3.3.2 Flächennutzungsplan FNP Wartenberg

Die planungshoheitliche Kommune Gemeinde Wartenberg (ED) veröffentlicht für den Bewertungsbereich folgende Arbeitsfassung einer Flächennutzungsplanungsübersicht (ohne dazugehörige zusammenfassender Erklärung; § 6a Baugesetzbuch, BauGB).



Objektbereich mit Gelbfüllung = „Fläche für die Landwirtschaft“, blaue Strichlinie = „Startbahnachse“ in nachrichtlicher, informeller Darstellung der Arbeitsfassung des FNP Wartenberg:

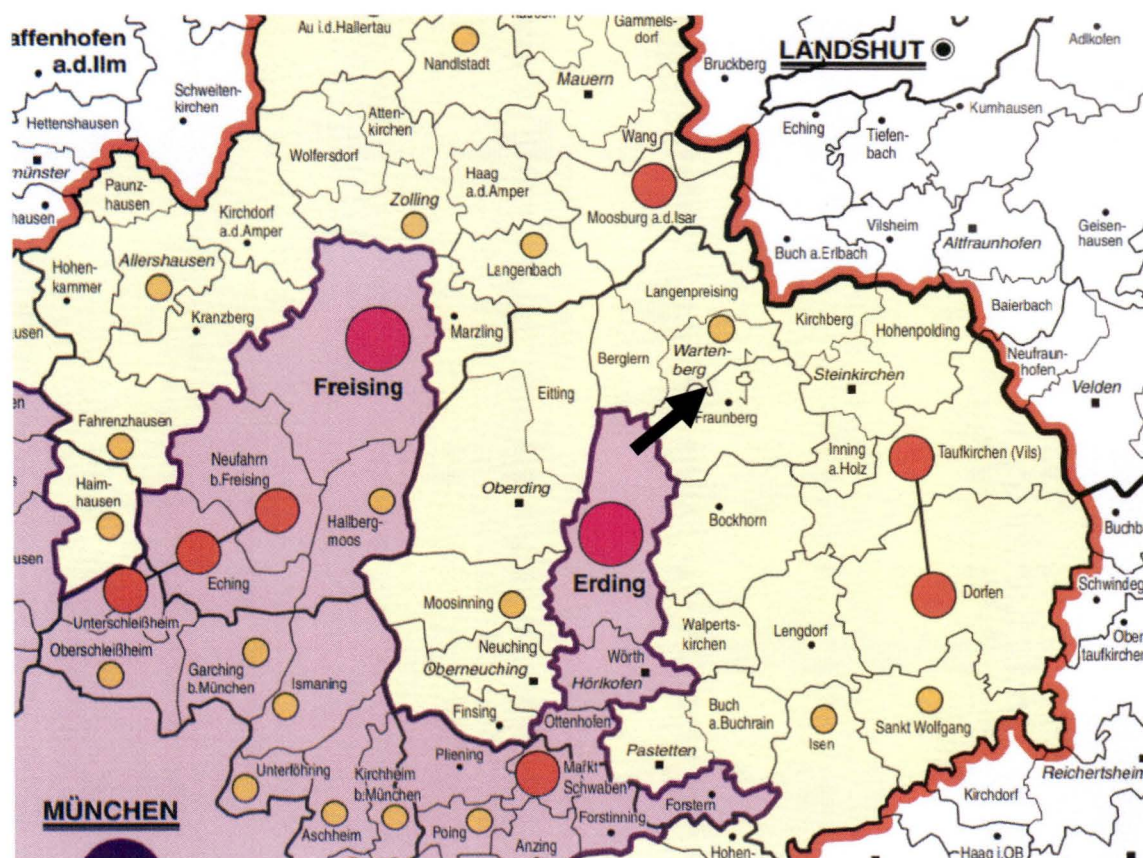
Das Bewertungsobjekt ist ein unbeplantes im flächenplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Es handelt sich um eine sog. reine Fläche für die Landwirtschaft. Die Durchzeichnung der Startbahnachse auf der Südecke des Flurstücks ist lediglich Teil des hier abgelichteten Auszugs aus der Arbeitsfassung des FNP Wartenberg. Das betreffende Startbahn-Ende liegt mehr als 11,5 km westlich vom Objekt. Ein diesbezüglicher objektspezifischer Werteinfluss ist nicht ersichtlich.



3.4 Örtliche und räumliche Situation

3.4.1 Makrolage

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



Lage (Schwarzpfeil) im nördlichen Landkreis zwischen dem angehenden Oberzentrum ED und dem Grundzentrum Wartenberg, halbwegs zwischen Reichenkirchen und Riding;

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“); Moosebene / Übergangsterrasse der auslaufenden Münchener Ebene.



3.4.1.2 Agrargebiet

Agrargebiet 4 – Tertiäres Hügelland Süd, Erzeugungsgebiet der Münchner Schotter- und Mooregebiete; Moosebene zwischen Reichenkirchen und Pesenlern, ursprüngliches Frauenbergisches Moos (Grünland) zwischen Kaisergraben im Norden (zum Flutkanal der Strogn) und Schwarzer (Drainage-) Graben im Süden (Kläranlage FB) – anteiliges Feld des sogenannten Scherenfeld im Moos – als Hinweis auf gute Boden-Bedingungen auch für Scheren (Maulwürfe).

Entfernungen in ldw. Fahrkilometer / Bewertungsobjekt im Moos (-Wirth) – Ortsmitte

Pesenlern – 1,3 km

Riding – 1,5 km

Fraunberg – 2,2 km

Harham – 2,5 km

Wartenberg – 3,0 km

Reichenkirchen – 3,0 km

Berglern – 4,3 km

Langenpreising – 6,0 km

Bockhorn – 8,0 km

Kirchberg – 8,0 km,

Eitting – 9,0 km

Steinkirchen – 9,0 km,

Erding – 9,0 km

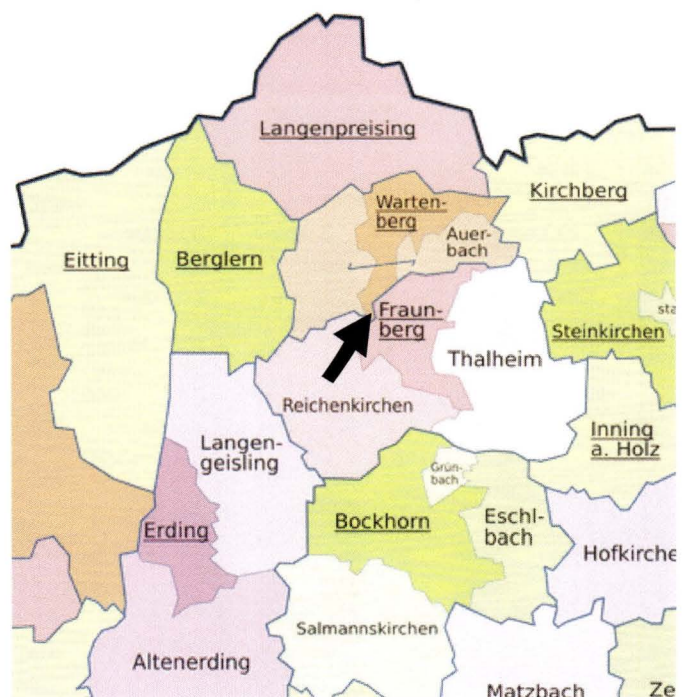
Inning am Holz – 10,0 km

Landshut – 25 km,

München/Feldkirchen – 35 km;

Ldw. Umlieger-Radius ca. 10 km;

Ø Ortsentfernung = 1,875 km





3.4.2 Mikrolage

Die Kommune Markt Wartenberg besteht aus 5 Gemeindeteilen mit insgesamt 17,88 km² im nördlichen Bereich des Landkreises Erding. Die Bevölkerungsdichte der Marktgemeinde ist mit 382 Einwohnern pro Quadratkilometer 2,3 mal so hoch wie die seines Landkreises Erding (164 Ein./km²) und doppelt so hoch wie die mittlere Bayerns (= 190);

3.4.2.1 Einwohnerzahlen

12/2023: 5.744 Einwohner; Der aktuelle Demografiespiegel¹ des Landesamtes zeigt für die Marktgemeinde Wartenberg für die nächsten 15 Jahre einen Zuwachs von 500 Einwohner auf 6.200 Einwohner im Jahre 2039; 500 Einw. / 15 Perioden (n) $\approx$ + 33 Einwohner durchschnittlicher jährlicher Zuwachs. Ø Siedlungs- und Verkehrsfläche 2023 pro Einwohner von $\approx$ 500 m² (= 0,05 ha); x 500 Neu-Einw. = + 24,896 ha Siedlungs- und Verkehrsflächen-Zuwachs bis 2039. Auf Basis der landesstatistischen Projektion ist in den kommenden 15 Jahren mit außerlandwirtschaftlichen Land- und Forstwirtschaftsflächen Inanspruchnahmen (inkl. Extensivierungs- und Brachlegungsflächen), (Bedarf), von ca. 50 ha luf Fläche (im 10 km Radius der Bewertung) zu rechnen.

3.4.2.2 Kaufkraft, relative

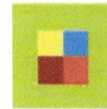
(Verfügbares durchschnittliches Einkommen – Steuerabzug; 2023)

Wartenberg: 45.097 €; Landkreis ED: 41.817 €; BY: 39.105 €; faktorisiert WBg./ED = 1,08; Wbg./BY = 1,15; Die Wartenberger Kaufkraft kann mit rd. 8 bzw. 15 Punkte höher angenommen werden als die kreis- bzw. bayernweite Kaufkraft.

3.4.2.3 Betriebsdichte, relative

Betriebe/Landkreis = 1.649 (1.948/AELF) luf Betriebe, davon ca. 600 Haupterwerber; Summe der Umlieger-Betriebe: 526 Haupt- & Nebenerwerber (inklusive Verpachtungsbetriebe); Die Anzahl innerlandwirtschaftlicher Flächen-Nachfrager kann generell mit ca. 500 Betrieben angenommen werden, davon kann das Viertel der größeren Betriebe, ca. 100 - 150 Betriebe, als potenzielle Flächen-Nachfrager / Erweiterer angenommen werden (unabhängig vom oben beschriebenen außerlandw. Flächenbedarf).

¹ Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter.



3.4.2.4 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:

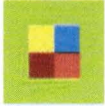
Niederschlag-Jahresmittelspanne 1991-2023: 530 – 1.048 mm

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

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

	Temp. (2 m) Ø [°C]	Wind Ø [m/s]	Niederschlag Σ [mm]	Wasserbilanz Σ [mm]	Luftfeuchte Ø [%]	Strahlung Σ [kWh/m²]	Sonnenstunden Σ [h]	Vegetationstage Σ (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 Wechselland der Hofmark (37) Frauenberg: Baron – Frauenbergisches Moos – Vert(h)eilung gehörig von n 37





3.5.1 Grund & Boden

3.5.1.1 Grundkartierungen und Darstellungen

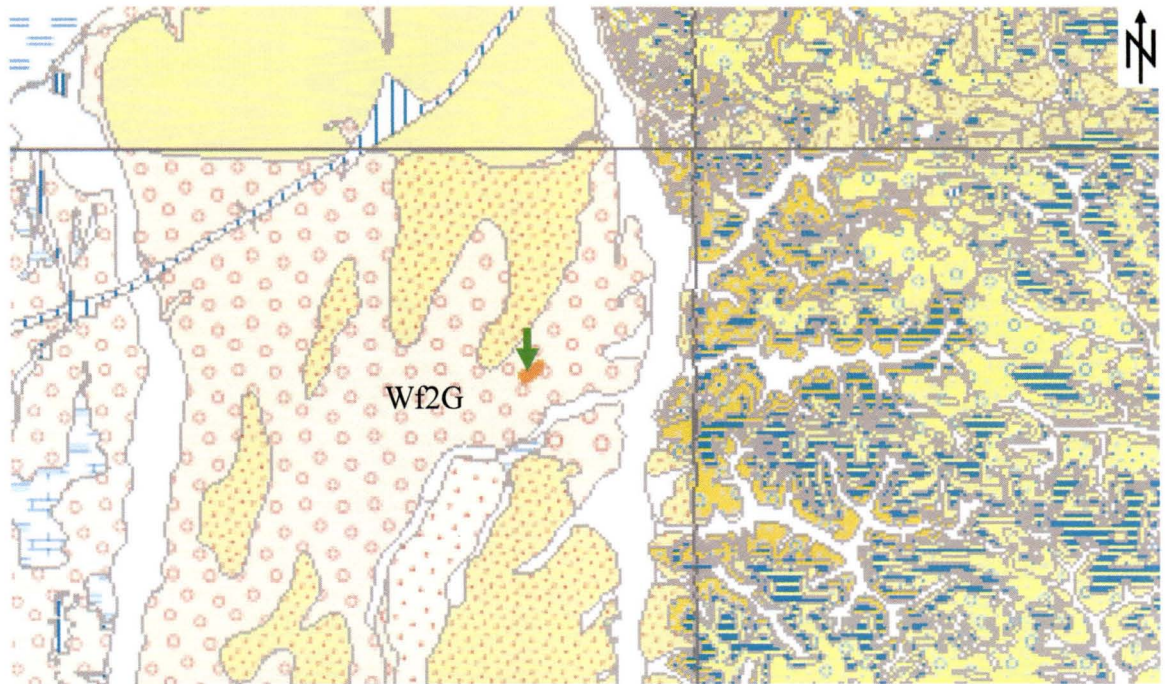


Geologische Karte von Bayern; Objektage im „WG“ – würm. Schottergründung: siehe Grünpfeil

Das Flurstück liegt auf einer würmeiszeitlichen Schmelzwasserschotter-Übergangsterrasse mit Kies und Sand in seiner Gründung.

3.5.1.2 Gesteinsbeschreibung

Die differenziertere geologische Kartierung (1:25.000) zeigt im Bewertungsbereich *Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig (Wf2G)*; Grobbodengehalt (Steine) mittel steinig, kiesig, grusig;



Auszug Digitale Geologische Karte von Bayern; 1:25.000 mit dem Flurstück (rot/orange) auf einer Übergangsterrasse zur Strogn

Die Ingenieurgeologische Kartierung zeigt eine mittlere bis hohe Tragfestigkeit auf nichtbindigem Lockergestein, mitteldicht bis dicht gelagert. Hinweise auf Staunässe oder Verschwemmungen waren bei der Begehung nicht ersichtlich. Stau- oder Haftnässe gering oder > 8 dm tief, gelegentlich oberflächennah;

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 (435 - 434 m Seehöhe) ist ein Oberer Grundwasserkörper – Abstand (zur Gelände-Oberkante) von weniger als 3 Metern anzunehmen. Die Bodenschätzung zählt diesen Bereich zu den Grundwassernahen Böden und Moore mit einer bereichsspezifischen Wassersensibilität an einem Übergangsbereich mit 8 – 16 Dezimeter Tiefe.



3.5.1.4 Boden (-kartierung)



Bodenkarte (DBK 1:25.000); Gley-Braunerde 65a;

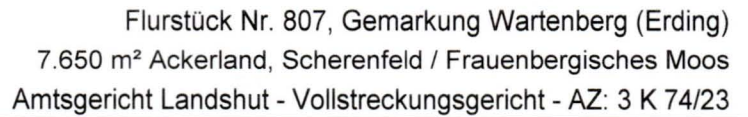
Der dargestellte Bodentyp „65a“ (violett), gehört zu den „grundwassernahen Böden und Moore“ kalkgründiger Gleye – Kleie – und Übergangsformen³ der Gruppe der Gleysole als grundwasserbeeinflusster, kalkgründiger („carbonathaltiger“) Lehm Boden (kleiige Braunerde) aus lehmigen und sandig-lehmigen Substraten.

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

Der Objektboden (des Typs „Braunerde-Gley“ aus Lehmsand bis Lehm; 65a der Gruppe semiterrestrischer Böden) ist in der ursprünglichen amtliche Bodenschätzung (komplettiert 1985) ebenfalls als mittlerer lehmiger Diluvialboden (Schwemme) dargestellt:

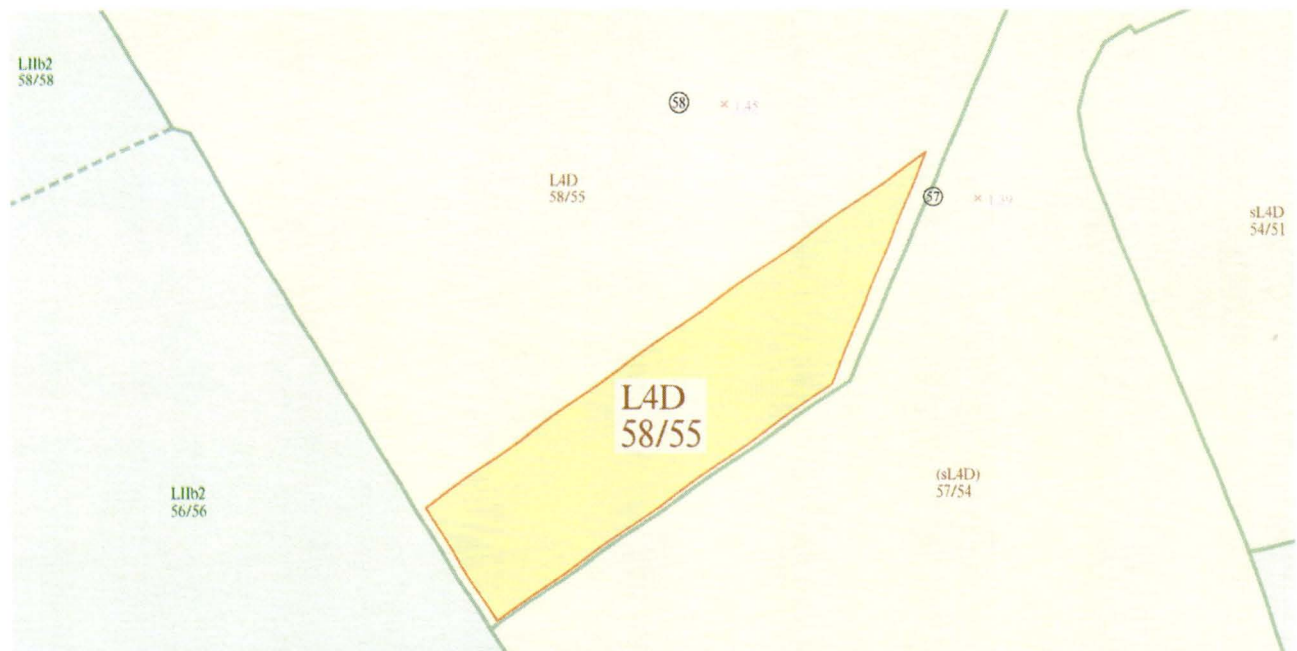
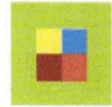
³ Zur Verkleiung kann es überall kommen, wo Böden unter Grundwassereinfluss stehen. Man findet Kleie vor allem in Talgebieten und Auen der vorliegenden Art.

„Vergleyung“ ist der Einfluss des Grundwassers auf den Boden als Ganzes.

[illegible]

Die amtliche, aktuell rechtsgültige Bodenschätzung zeigt im Bewertungsbereich relativ zum gesetzlichen Ackerschätzungsrahmen 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 extrem carbonatreich erfasst ist.

Seite 26



Aktuelle, digitalisierte Bodenschätzungskartierung des Flurstücks Nr. 807 (gelb/orange) als Lehm Boden der Zustandsstufe 4

Für das vorliegende reine Ackerland mit Agrar-Förderstatus summiert sich gemäß öffentlicher Bodenschätzung eine Ertragsmeßzahl von 4.208 EMZ, als Haupt-Parameter der Einwertung

3.5.2 Eckdaten des Flurstücks

Größe.....:	7.650 m ² [gem.ALB] bzw. 0,7650 Hektar (ha); abgemarkt
Navigation.....:	Moos 15, 85456 Wartenberg; → Pesenlerner Str / Riding; bzw. Klingstraße Wartenberg + 3 km Feldweg.
Ø Ortsentfernung	1,875 km (als rechnerisch mittlere der wirt. Distanz-Taxe)
Flur.....:	Im Scherenfeld im Moos; (Frauenberger Moos)
Kulturart / Nutzung	Ackerboden / Ackerland des ökologischen Landbaus (Fördergröße „0,7606 ha“)
Ackerfläche, netto	0,7650 ha – 0,0044 ha Wegeverluste = 0,7606 ha eff; → (0,6 %)
Feldstück	0,7606 ha / 4,1130 ha (Gesamtfeldstück / 6 Flurstücke)



Feldstück ID: DEBYLI 835 50 000 83

Feldstückname.....: Hausacker (Moos 15)

Zuschnitt / Maße: paralleler Schlag mit einer mittleren Wirtschaftsbreite von
ca. 44 m und ca. 173 m mittlerer Länge; $\approx 1 : 4$

Gesamtertragsmeßzahl: 4.208 Ertragsmeßzahlen; mittl. Ertragsklasse 3 (von 6)

Ø Ackerzahl / Flurstück...: 55 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 435 m Seehöhe;

Erosion: ohne ersichtliche Abträge; kartierte Erosionsklassen: null;
erosionsfrei (von Wind und Wasser).

Eutrophiertes Gebiet.....: gelb; § 2 AVDüV – erschwerte Düngieranwendung

Nitratbelastetes Gebiet: – keine Hinweise / Ausweisungen

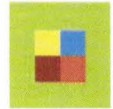
Erschließung.....: doppelt; kommunale Feldwege

Bestockung.....: Klee gras / Pächtereigentum

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

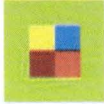
Es handelt sich für örtliche Verhältnisse um eine leicht unterdurchschnittliche, förderfähige Öko-Ackerfläche in ebener, generell unbeeinträchtigter, unverschatteter Lage inmitten reiner landwirtschaftlicher Flur der Grünlandwirtschaft mitsamt Ackerbau.

Verkehrs-/Marktwerte ökologischer Landbauflächen gleichen im Mittel den Werten konventioneller Anbauflächen.

Das vorliegende Feld ist nachbarschaftlich unabhängig entlang seiner südwestlichen und entlang seiner nordöstlichen Breitseite kommunal erschlossen. Das Feld ist komplett abgemarkt, so dass es unbeeinträchtigt auch als Kleinfeld souverän nutzbar ist.

Die Fläche unterliegt keinen *Landesleitplanerischen Vorbehalten*. Die Ausweisung als *Eutrophiertes Gebiet* ist für den Humus-/Ackerbodenwert vorteilhaft. Sie betrifft das ganze Vergleichsgebiet, so dass es keiner weiteren Berücksichtigung bedarf.

Die Bodenverformungen im nordöstlichen Auslauf des Flurstücks sowie eine sichtlich inhomogene Oberbodengüte ist in der vorliegenden reduzierten Ackerzahl der amtlichen Bodenschätzung, als Haupt-Parameter der Einwertung, berücksichtigt, so dass diesbezüglich keine weiteren Ab- und Zuschläge in Ansatz zu bringen sind.



4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 807, Gemarkung Wartenberg (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.*

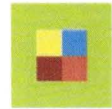
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

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.

Die Substanz-/Bodenwert-Kalkulation erfolgt daher 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 des aktuellen Marktgeschehens.

4.1.2 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen

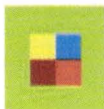
4.1.2.1 Anmerkungen Vergleichspreise Agrarland

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, Frauenberg, Langenpreising, Wartenberg“ zur Verfügung:

Zone Bockhorn, Frauenberg, Langenpreising, Wartenberg					
25	Wartenberg	19,30	A	10,53-25,60	13
	Auerbach	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 diesbezüglichen Wertzone beträgt 19,30 €/m².

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

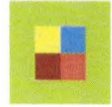
Die statistischen Kaufwerte basieren auf einer jährlichen Untersuchung aller Verkaufsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die stochastische Auswertung beinhaltet alle Kauffälle von FdIN, von denen angenommen werden kann, dass sie auch nach dem Kauffall weiterhin – d.h. in einem zumindest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

4.1.2.2 Kaufwerte/Bonitäten FdIN 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 M I 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

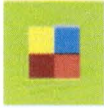
In der gerichtlichen Ausbietung entfällt das Vorkaufsrecht für Landwirte und jedermann kann so eine Landwirtschaftsfläche erwerben. Der sog. innerlandwirtschaftliche Bodenmarkt ist so Teil des gesamten Immobiliengeschehens:

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 erfolgt die lineare Anpassung: 55 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. 1,875 km Fahrweg-Entfernung berechnet. Entfernungsabschlag:

$$\rightarrow k / \text{Acker} = 0,9355 \text{ bzw. } - 6,5 \% \text{ (gerundet);}$$

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

$$\rightarrow \text{Größen-Faktor} / 0,7650 \text{ ha} = 1,08296; + 8,3 \% \text{ (Zuschlag);}$$



4.1.3.6 Anmerkungen zur Erschließungslage

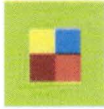
In Anlehnung an die Skala Gablenz wird die Erschließung als „vertretbar“ mit einem mittleren Zuschlag von 10 % (aus der Spanne von 5 % – 20 %) als berücksichtigt angenommen.⁴

4.1.3.7 Sonstiges

Wachstum förderliche Ausrichtung versus Staunässe-Anzeiger auf der Nordecke, hoher Humusanteil v Boden-Unregelmäßigkeiten;

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 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. 807

Deduktion: 0,7650 ha Ackerland; Ackerzahl = 55; Basispreis = 19,30 €/m² / AZ 56;

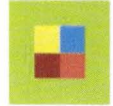
± Abweichungen:

- a) Δ Bonität: Faktor 0,9821; (linear zur mittleren Bonität)
- b) Δ Lage: - 6,5 %
- c) Δ Größenordnung: + 8,3 %
- d) Δ Erschließung + 10 %
- e) Δ Lasten Wegränder - 0,6 %
- f) Δ Zustand +/- 0 %

Flurstück Nr. 807, Ackerland / Ackerland

Bonität/m ²			
Vergleichswert Agrarland		19,30 €	mittl. Ertragszahl 0,56
Vergleichswert je m ²	Faktor 0,9821	18,96 €	Flst. Ertragszahl 0,55
Korrektur-Faktoren	Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Ortslage	-6,5%	-1,23 €	ortsfern. Dist.
Größe	8,3%	1,57 €	
Erschließung	10,0%	1,93 €	doppelt, komm.
Lasten	-0,6%	-0,11 €	Wegrandverluste
Zustand	0,0%	0,00 €	
Summe der Zu- / Abschläge:		11,2%	2,16 €
Bodenwert je m² (Ackerland/ackerf.Grünland)		21,11 €	

Objektspezifischer Vergleichswert / Quadratmeter Landwirtschaftsfläche: 21,11 Euro.



4.1.4.2 Boden-Vergleichswert – Volleigentum, unbelastet

Für die Fläche der Acker-Kulturlandschaft Fraunberg-Wartenberg errechnet sich auf Basis der dargestellten Daten deduktiv ein Wertanteil von 21,11 €/m² vor dem Hintergrund eines rechtsgültigen lokalen Mittelwertes für Ackerland von 19,30 €/m² (01.01.2024) im Gesamtgebiet der zugehörigen Gemeinde Markt Wartenberg im nördlichen Landkreis Erding:

Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;

Flurstück Nr. 807

Ackerland	mit	7.650 m ²	zu	21,11 €/m ² =	161.513 €	
					Bodenwert =	161.513 €
					Bodenwert gerundet =	162.000 €

Der Substanzwert des vorliegenden Acker-Flurstücks summiert sich nach den Rundungsregeln auf 162.000 Euro.



4.2 Verkehrswert

4.2.1 Ergebniss der Vergleichswertermittlung

4.2.1.3 Aussage

Auf Basis vergleichbarer Veräußerungserlöse der Vergangenheit sind vor dem Hintergrund der Gesamtlage für das Flurstück 162.000 Euro aktueller Marktwert ermittelt. Die dargestellte Vergleichswertermittlung von 21,11 €/m² liegt aufgrund der guten Erschliessung und allgemeineren Größe über dem aktuell gegebenen Durchschnitt für vergleichbares Ackerland im Bereich Wartenberg-Fraunberg/Erding.

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

4.2.1.1 Plausibilität

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, so dass der objektspezifisch ermittelte Wert als durchwegs marktgängig angenommen werden kann.

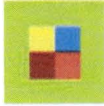


4.2.2 Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum des unbelasteten Ackerlandes in der fernerenn südlichen Flur von Wartenberg bei Riding-Fraunberg zu einem Ergebnis von 21,11 €/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. 807** der Gemarkung Wartenberg, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag am 15.08.2024 ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**
162.000 €.



5. Schlusswort

Das Grundstück der Flurstück Nr. 807, Gemarkung Wartenberg (Erding), wird zum Wertermittlungsstichtag am 15. August 2024 begutachtet mit einem unbelasteten **Verkehrswert von**

162.000 Euro

(In Worten: einhundertzweiundsechzigtausend 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:

15.08.2024

Bericht erstattender Gutachter:

H. Fenis



Anlage 1: Katasterauszug

(Ablichtung / Auszug vom 28.07.2023)

Grundbuchblatt 1550, Grundbuchbezirk Wartenberg
Amtsgericht (Grundbuchamt) Erding

Laufende Nummer: 1

Grundstück

Grundstücksfläche: 7 650 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 807 Gemarkung Wartenberg

Gebietszugehörigkeit: Markt Wartenberg
Landkreis Erding
Bezirk Oberbayern

Lage: Schererfeld im Moos

Fläche: 7 650 m²

Tatsächliche Nutzung: 7 650 m² Ackerland

Bodenschätzung: 7 650 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Diluvium (D),
Bodenzahl 58, Ackerzahl 55, Ertragsmesszahl 4208
Gesamtertragsmesszahl 4208

geprüft
28. JULI 2023