

GUTACHTEN

■ DR. FISCHER & PARTNER

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Dr. Roland Fischer
Dipl.-Ing.

Öffentliche Bestellungen
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Niederbayern Passau
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Niederbayern

20.12.2018 drfipa-fl/fi
Az.: B786/2018

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.

Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

EINGEGANGEN

28. Dez. 2018

RAe SCHÖNEFELDER
ZIEGLER & LEHNERS

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS

Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
der nördlichen Teilfläche von ca. 16.186 m²
des Flurstücks Nr. 1045
Gemarkung Kirchheim

Zweck:
Verkauf an die Gemeinde Kirchheim bei
München

Eigentümer/Auftraggeber:

vertreten durch:
Rechtsanwalt Dr. Lehnert
Kanzlei Schönefelder, Ziegler, Lehnert
Friedastraße 22
81479 München

Süd

Schäfflerstraße 4
80333 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 619
Fax +49 (0)8765 8457

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubuern
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Mitte

Fliederweg 6
51429 Bergisch Gladbach
Tel. +49 (0)2204 42 28 13
Fax +49 (0)2204 42 28 14

Im Mittelfeld 9a
34431 Marsberg
Tel. +49 (0)2992 654 01
Fax +49 (0)2992 2373

Nord

Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e. G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	3
2	Lagemerkmale	6
3	Rechtliche Grundlagen	10
3.1	Grundbuch	10
3.2	Liegenschaftskataster	11
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	11
3.3.1	Planerische Grundlagen	11
3.3.2	Baurecht	15
4	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	17
4.1	Grundstückszustand	17
4.2	Weitere Grundstücksmerkmale	19
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.2.2	Lasten und Beschränkungen	20
4.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	20
4.2.4	Lage und Verkehrsanbindung, Ausformung und Topografie	21
5	Entwicklungszustand	21
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	22
6.1	Bodenrichtwerte	22
6.2	Grundstückspreise	23
6.3	Auswertung	24
6.4	Kaufwerte aus der Statistik	28
6.5	Anpassung des Bodenrichtwerts	29
6.6	Anpassung der Kaufpreise	31
6.7	Basiswert baureifes Wohnbauland ebf	32
6.8	Basiswert baureifes Wohnbauland ebp	32
6.9	Werteinstufung	35
6.9.1	Flurstück Nr. 1045	36
6.9.2	Deduktive Bodenwertableitung	38
6.9.2.1	Ansatz Nettobaulandfläche	39
6.9.2.2	Erschließungs-, Planungs-, Bodenordnungs- und Infrastrukturkosten	40
6.9.2.3	Wartezeit	41
6.9.2.4	Zinssatz	41
6.9.2.5	Nebenkosten (Grundstückstransaktionskosten, Unternehmergeinn und -wagnis), Nutzungseinschränkung	42
6.9.2.6	Bruttobaulandflächenwert nach dem Extraktionsverfahren	44
6.9.3	Verifizierung	44
7	Verkehrs-/Marktwert der nördlichen Teilfläche von Flurst. Nr. 1045	45
Anhang	Allgemeine Bewertungsgrundsätze und Hinweise, Urheberrecht und Literaturverzeichnis, S. 1 bis 8	
Anlagen 1.0 – 1.1	Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1 : 200.000 und M 1 : 50.000	
Anlage 2	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1 : 2.000	
Anlagen 3.0 – 3.1	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim mit Legende	
Anlagen 4.0 – 4.8	Auszug aus der Vereinbarung über wirtschaftliche Parameter eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrags (Eckpunktepapier) vom 05.07.2017	
Anlagen 5.0 – 5.1	Fotos Nr. 1 bis 4 vom Ortstermin	

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Die Gemeinde Kirchheim bei München hat ein Strukturkonzept „Kirchheim 2030“ für die Ortsentwicklung von Kirchheim, Heimstetten und Hausen erarbeiten lassen.

Die nördliche Teilfläche von Flurst. Nr. 1045 ist von der Ortsentwicklung betroffen. Die Eigentümer beabsichtigen die nördliche Teilfläche an die Gemeinde zu verkaufen.

Für die bevorstehenden Grunderwerbsverhandlungen soll im Auftrag des Eigentümers der Verkehrs-/Marktwert der nördlichen Teilfläche des v.g. Flurstückes in einem Gutachten ermittelt werden.

Für die Gutachtenerstellung hat der Auftraggeber eine Flächenaufstellung „Blatt 3 – Anteile GF (gemäß aktueller Bierdeckelrechnung der Gemeinde) Stand 07.03.2018“ mit handschriftlicher Notiz, dass alle Einwurfsflächen gleich behandelt werden und die gesamte geplante Geschossfläche prozentual auf die Einwurfsflächen verteilt werde, vorgelegt. Aufgrund dessen erfolgt die **Bewertung der v.g. Teilfläche als Einwurfsfläche** in das Bebauungsplanverfahren „Kirchheim 2030“ unter Berücksichtigung der gesamten Geschossfläche. Die **individuelle Bebauung**, die laut BPL-Vorentwurf mit Stand vom 08.05.2018 auf der v.g. Teilfläche vorgesehen ist, **bleibt unberücksichtigt**.

Auftrag

mit Honorarvereinbarung vom 28./30.06.2018

Bewertungsobjekt

Flurstück Nr. 1045 der Gemarkung Kirchheim, siehe Anlagen 1.0 bis 1.1 und Anlage 2

Grundbuch

des Amtsgerichts (AG) München von Kirchheim bei München, Blatt 4375

Eigentümer

Zweck

Das Gutachten wird zum Zweck des Verkaufs an die Gemeinde Kirchheim bei München erstellt.

Orstermin

Am 03.08.2018 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesend waren:

- [REDACTED]
- Herr Dr. Fischer (Dr. Fischer & Partner)

Art der Wertermittlung

Laut Auftrag ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

Bewertungsstichtage

Gemäß E-Mail des Rechtsanwaltes Ziegler (Rechtsvertretung der Eigentümer) vom 07.11.2018 wurde das Verfahren der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aufgehoben, sodass

als **Qualitätsstichtag**¹ der

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung

und

als **Wertstichtag**² der

Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

zugrunde zu legen ist.

Wertermittlungsverfahren

Siehe auch allgemeine Bewertungsgrundsätze im Anhang zum Gutachten.

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 15 und 16 ImmoWertV³ auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Richtwerten (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

¹ Siehe § 4 ImmoWertV, maßgebend für den Bestand und Zustand des Bewertungsobjektes.

² Siehe § 3 ImmoWertV.

³ Siehe auch Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.3.2014, BAnz AT 11.4.2014 B3, Nr. 2.

Verkehrswert

Gemäß § 8 (1) ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB aus dem Ergebnis der/des herangezogenen Wertermittlungsverfahren(s) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).⁴

Methodisches Vorgehen

Der Bodenwert wird anhand von Bodenrichtwerten und/oder Vergleichspreisen abgeleitet.

Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftrag mit Honorarvereinbarung vom 28./30.06.2018
- E-Mail der Rechtsvertretung des Auftraggebers vom 07.11.2018 mit Angaben zum Qualitäts- und Wertstichtag
- Übersichtslageplan, M 1 : 200.000 und M 1 : 50.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 2.000
- Gutachten des Sachverständigen Rossbach vom 24.11.2016
- Vereinbarung über wirtschaftliche Parameter eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrags (Eckpunktepapier) vom 05.07.2017
- Flächenaufstellung gemäß aktueller „Bierdeckelrechnung“ der Gemeinde vom 07.03.2018
- Präsentation zur Erörterungsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)), Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 Kirchheim 2030
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des LRA München vom 14.11.2018
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des ADBV München vom 12.11.2018
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises München vom 21.11.2018
- telefonische Bodenrichtwertauskunft am 21.11.2018

⁴ Siehe auch VW-RL, Nr. 10.

- Grundbuch des AG München von Kirchheim bei München, Blatt 4375
- Auskunft der Gemeinde Kirchheim zur planerischen Darstellung und Erschließung vom 13.11.2018

Hinweise

Allgemeine Bewertungsgrundsätze und Hinweise, Urheberrecht und Literaturverzeichnis siehe im Anhang zum Gutachten.

2 Lagemerkmale

Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	München
Kreisstadt:	München
Stadt/Gemeinde:	Kirchheim bei München, östlich von München
Gemarkung(en):	Kirchheim
Naturraum:	Münchner Schotterebene
Agrargebiet:	4, Tertiär-Hügelland (Süd)
Flurstück(e):	1045 (s. Anlagen 1.1 und 2), südlich der ST 2082, zwischen Kirchheim und Heimstetten

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	-
Staatsstraße(n):	St 2082 Feldkirchen – Kirchheim - Pliening
Bundesstraße(n):	B 471 Feldkirchen – Oberschleißheim - Dachau
Bundesautobahn:	BAB A 99 Autobahnring München, BAB A 94 München – Pastetten, ca. 4 km südlich von Kirchheim
Bahnanschluss:	in Heimstetten, ca. 2,3 km südlich von Kirchheim (S-Bahn)
Flugplatz/-hafen:	Flughafen München, ca. 27 km nördlich von Kirchheim

Schulen, Bildung

Kindergarten:	in Kirchheim
Kinderkrippe:	in Kirchheim
Kindertagesstätte:	in Kirchheim
Grundschule:	in Kirchheim
Mittelschule:	in Kirchheim
Realschule:	in Aschheim, ca. 3,5 km südwestlich von Kirchheim
Gymnasium:	in Kirchheim
Hochschule:	in Garching, ca. 15,0 km nordwestlich von Kirchheim und München, ca. 18,0 km südwestlich von München

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Güter des täglichen Bedarfs sind in Kirchheim bzw. Heimstetten vorhanden. Ein weitergehendes Angebot bezüglich der Freizeitgestaltung und an kulturellen Einrichtungen ist in München zu finden.

Wirtschaftsstandort

Die Gemeinde Kirchheim bei München verfügt über eine günstige Infrastruktur. Die Nähe zur Landeshauptstadt München und zum Flughafen München sind wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist geprägt von Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die Arbeitslosenquote ist mit 2,3 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt (2,6 %, Stand Oktober 2018).

Im Prognos Zukunftsatlas 2016 belegt der Landkreis München Platz 1 unter 402 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen Demographie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und soziale Lage.⁵

⁵ 39 Einzelindikatoren, die zu den 4 Bereichen Wohlstand, Arbeitsmarkt, Standort und Struktur zusammengefasst werden.

Übersichtslageplan



Quelle: Portal BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Demografische Entwicklung

Gemäß § 3 (2) ImmoWertV sind bei der Wertermittlung auch die demografischen Entwicklungen des Gebiets zu berücksichtigen.

Demographiedaten	Bayern	Oberbayern	Landkreis München	Gemeinde Kirchheim b. M.
				2014 - 2034
2016 bis 2036				
Bevölkerungsveränderung	4,2	9,9	13,0	18,5
Einstufung	zunehmend	stark zunehmend	sehr stark zunehmend	sehr stark zunehmend
Durchschnittsalter 2016	43,6	42,8	43,1	44,0
Durchschnittsalter 2036	46,0	44,6	44,4	45,0
Veränderung	5,5%	4,2%	3,0%	2,3%
Jugendquotient 2016	30,4	30,7	34,7	31,9
Jugendquotient 2036	33,2	33,3	37,4	36,1
Veränderung	9,2%	8,5%	7,8%	13,2%
Altenquotient 2016	32,9	31,3	34,7	37,2
Altenquotient 2036	48,1	41,5	42,1	43,6
Veränderung	46,2%	32,6%	21,3%	17,2%

Im Landkreis München wird sich die Bevölkerung von 2016 bis 2036 um voraussichtlich ca. 13,0 % verändern (= Einstufung "sehr stark zunehmend").⁶ Dagegen wird im oberbayerischen Durchschnitt eine Zunahme um ca. 9,9 % erwartet (= Einstufung „stark zunehmend“).

Für die Gemeinde Kirchheim bei München wird für den Zeitraum von 2014 bis 2034 eine Zunahme der Bevölkerung von ca. 18,5 % prognostiziert (= Einstufung „sehr stark zunehmend“).

Das Durchschnittsalter wird voraussichtlich sowohl im Landkreis München als auch in der Gemeinde Kirchheim bei München um 3,0 % bzw. um 2,3 % zunehmen (von 43,1 bzw. 44,0 Jahre auf 44,4 bzw. 45,0 Jahre). Sowohl der Jugendquotient⁷, als auch der Altenquotient⁸ wird den Prognosen zufolge ansteigen.

Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt

Die stark zunehmende Bevölkerung in Oberbayern und insbesondere im Landkreis München sowie in der Gemeinde Kirchheim lässt auf eine anhaltende Nachfrage nach Wohngrundstücken schließen.

Die stark zunehmende Bevölkerungsentwicklung bedeutet aber auch, dass der Bestand an Wohnungen nicht ausreicht um die Nachfrage decken zu können. Die Gemeinde wird infolge dessen versuchen Wohnbaulandflächen zu entwickeln. Die Ausweisung neuer Baugebiete hat wiederum zur Folge, dass auch die Infrastruktur und die öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.) ausgebaut werden müssen.

Die v.g. Schlussfolgerungen zielen auf eine anhaltende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken für eine höherwertigere Nutzung ab.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 549 für Regierungsbezirke und Landkreise bzw. Heft 547 für Gemeinden. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

⁷ Verhältnis der unter 20jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65jährigen.

⁸ Verhältnis der 65jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65jährigen.

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Grundbuch

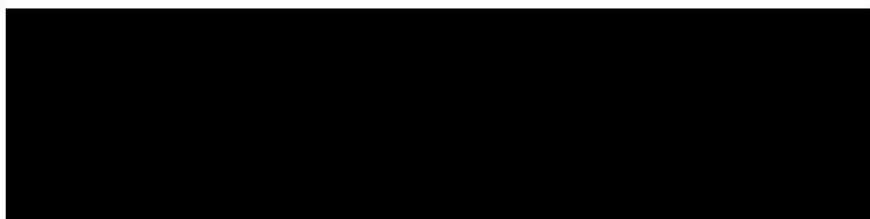
Bestandsverzeichnis


Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

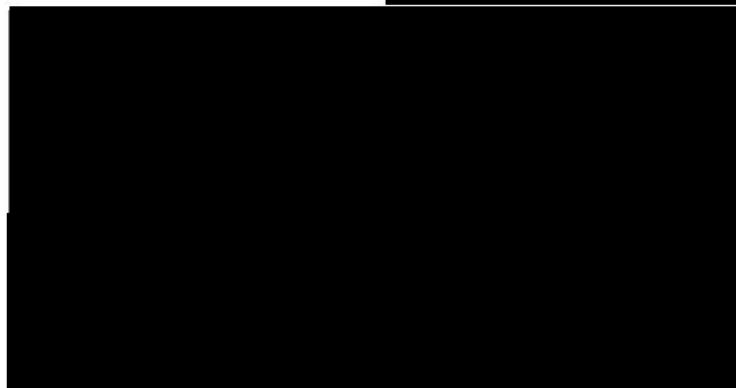
Grundbuch des AG München von Kirchheim, Blatt 4375				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
17	1045	Heimstettener Moosweg	Landwirtschaftsfläche	36.046

Erste Abteilung

Eigentümer:

**Zweite Abteilung**Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen ⁹
1	17	1045	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hauptwasserversorgungsleitungsrecht) für Gemeinde Aschheim, eingetragen am 01.12.1983
2	17	1045	Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von ca. 7.000 qm für 



⁹ Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben.

3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹⁰ und Wertzahlen¹¹ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster														
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung							Flächen in der Bodenschätzung						
	Gebäude- u. Freiflächen (GF) m ²	Wasser- flächen m ²	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Wald LMO	Zwischen- summe m ²	Wald m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m ²	Boni- tät BP
1045			36.046			36.046		36.046	36.046	SL4D 46/44			36.046	44

Gemäß Liegenschaftskataster wird das Bewertungsflurstück als Acker genutzt. Die vorherrschende Bodenart ist stark lehmiger Sand (SL). Die Bonität beträgt 44 BP, was einer leicht unterdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹²

3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

3.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Gemeinde Kirchheim vom 13.11.2018 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlagen 3.0 bis 3.1). Der am Qualitätsstichtag gültige FNP wurde am 22.08.2013 rechtswirksam.

¹⁰ Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

¹¹ Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu-/oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

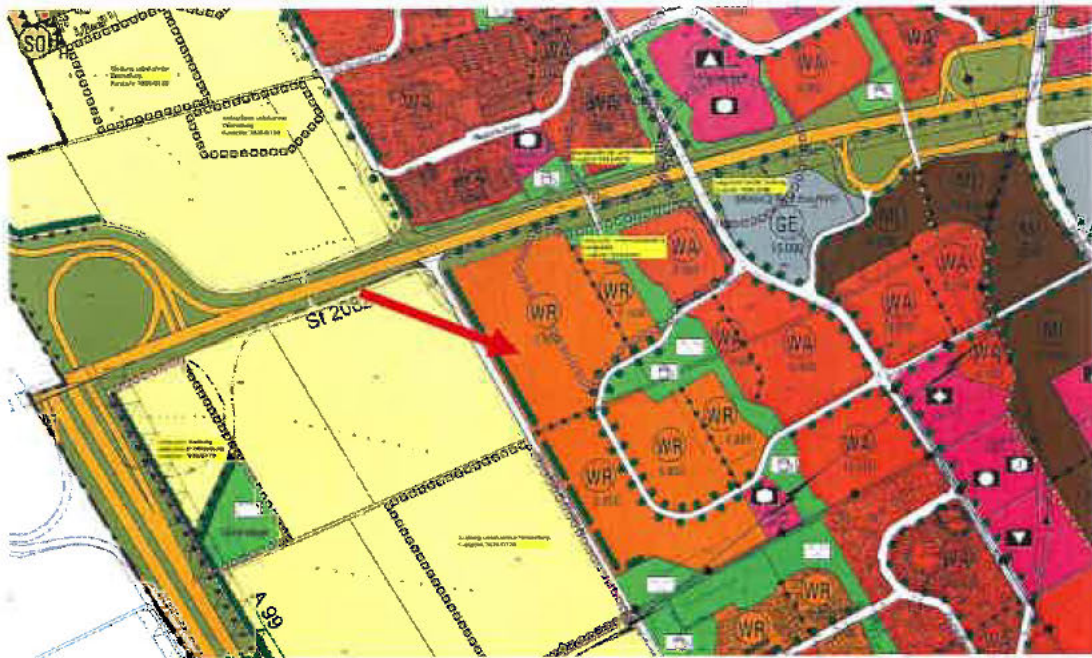
¹² Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

Darstellung

Reines Wohngebiet (WR),

kleine Teilfläche im Südosten: wichtige örtliche Straße, Alleepflanzung, Grünfläche,

südwestlicher Randbereich: wichtige Schutzpflanzung in Baugebieten



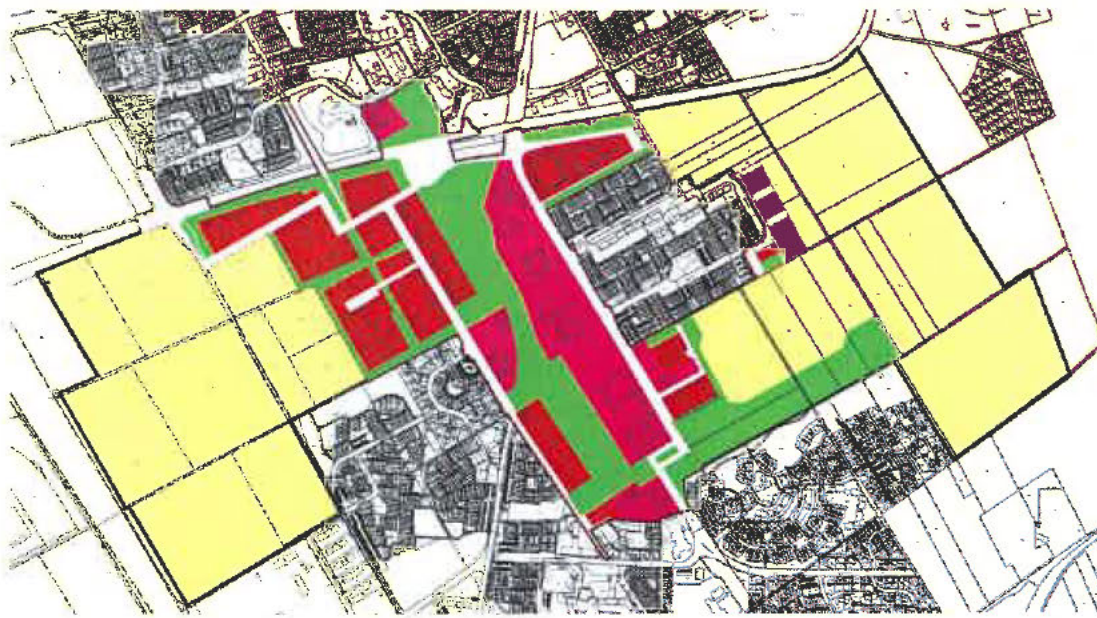
© Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim bei München; **Farbliche Markierung durch Dr. Fischer & Partner**

Flächennutzungsplanentwurf

Der Gemeinderat von Kirchheim bei München hat am 25.09.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich „Kirchheim 2030“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen.

Mit Bekanntmachung¹³ der Gemeinde Kirchheim bei München vom 07.03.2018 wurde ein Lageplan veröffentlicht, aus dem die Flächennutzungsplanänderung hervorgeht. Danach ist die nördliche Teilfläche des Flurst. Nr. 1045 als Wohnbaufläche vorgesehen. Die südliche Teilfläche soll dagegen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

¹³ <https://www.kirchheim-heimstetten.de/bauen-und-umwelt/bauleitplanung/#toggle-id-9>; Abruf am 09.11.2018.



Legende		Flächennutzungsplanänderung	
	Umgriff Flächennutzungsplanänderung		Wohngebiet
	Umgriff Bebauungsplan in Aufstellung		Fläche für Gemeinbedarf
			Grünfläche
			Fläche für die Landwirtschaft

Auszug aus der Bekanntmachung der Gemeinde Kirchheim vom 07.03.2018,
 Quelle: https://www.kirchheim-heimstetten.de/wp-content/uploads/2018/03/180305_FNP_Grundlage-3-1-Verfahren.pdf; Abruf am 09.11.2018

Gemäß Auskunft der Gemeinde Kirchheim vom 13.11.2018 existiert ein FNP-Entwurf vom 08.05.2018, der den Behörden im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung vorgelegt wurde. Öffentlich wurde er nicht bekannt gemacht.

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

Gemäß Bekanntmachung vom 07.03.2018 der Gemeinde Kirchheim hat der Gemeinderat am 25.09.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich „Kirchheim 2030“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde vom Gemeinderat am 05.03.2018 gebilligt und ist in der Zeit vom 15.03.2018 bis 09.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Auf der Homepage der Gemeinde Kirchheim ist ein Strukturkonzept zum Vor-Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 22.02.2018 veröffentlicht:



Quelle: <https://www.kirchheim-heimstetten.de/bauen-und-umwelt/bauleitplanung/#toggle-id-9>; Abruf am 09.11.2018

Gemäß Auskunft der Gemeinde Kirchheim vom 13.11.2018 existiert ein BPL-Entwurf vom 08.05.2018, der den Behörden im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung vorgelegt wurde. Öffentlich wurde er nicht bekannt gemacht.

Laut telefonischer Auskunft der Gemeinde Kirchheim am 22.11.2018 befindet sich das Bauleitplanverfahren am Qualitätsstichtag in folgendem Verfahrensstand:

Gemäß Bebauungsplanvorentwurf ist im nördlichen Teil des Flurst. Nr. 1045 Wohnbaufläche vorgesehen. Der südliche Teil soll als Fläche für die Landwirtschaft nicht überplant werden.

Stand Bauleitplanverfahren Kirchheim 2030	
04.10.2016	Beschluss des Strukturplanes "Kirchheim 2030"
25.09.2017	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung des FNP im Parallelverfahren
05.03.2018	Billigung des Vor-Entwurfes
15.03.2018 bis 09.05.2018	Auslegung des Vor-Entwurfes im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB; Es ist davon auszugehen, dass in diesem Zeitraum auch die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt
Qualitätsstichtag	Auswertung von Stellungnahmen, Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
ca. Dez. 2018	Vorstellung des BPL-Entwurfes. Billigungsbeschluss
ca. Jan. 2019	öffentliche Auslegung des BPL-Entwurfes
ca. Nov./Dez. 2019	angestrebter Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses

3.3.2 Baurecht

Unbeplanter Innenbereich

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein Bebauungsplan besteht,¹⁴ ist im § 34 BauGB geregelt. Im Zusammenhang der bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur zulässig, das sich nach „*Art¹⁵ und Maß¹⁶ der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*“ Als Bebauungszusammenhang ist eine aufeinander folgende Bebauung anzusehen, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.¹⁷ Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Art und Maß der baulichen Nutzung eines Vor-

¹⁴ Unbeplante Innenbereiche.

¹⁵ Art der baulichen Nutzung: vgl. § 1 (1) und §§ 2 bis 11 BauNVO.

¹⁶ Maß der baulichen Nutzung z.B. in Form der absoluten Geschoss- und der absoluten Grundfläche sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Grundflächenzahl (GRZ).

¹⁷ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2014, Teil IV, S. 646, Rn. 209. BVerwG-Urteil vom 6.11.1968 - 4 C 2/66 -, ES 31, 20 = BayVBl. 69, 316, BBauBl. 69, 404, MDR 69, 247, GuG 8.27. BVerwG-Urteil vom 19.9.1986 - 4 C 15/84 -, ES 75, 34, BauR 87, 52, NJW 1987, 1656.

habens aus der vorhandenen Umgebungsbebauung und den Grundsätzen des § 34 BauGB abzuleiten.

Für Bauerwartungslandflächen nach § 5 (2) ImmoWertV lässt sich im Gegensatz zu Rohbauland gemäß § 5 (3) ImmoWertV und baureifem Land nach § 5 (4) ImmoWertV kein Baurechtsanspruch ableiten. Siehe auch Anhang zum Gutachten.

Bepanter Innenbereich

Für Flurstücke, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen BPl liegen, besteht zum Stichtag ein Baurecht nach § 30 BauGB.¹⁸

Grundstücke im planerischen Außenbereich

Im planerischen Außenbereich besteht aus sachverständiger Sicht kein allgemeines Baurecht. Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (§ 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) ist eine bauliche Nutzung möglich.

Im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen den so genannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB und den sonstigen Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB. Im ersten Fall muss das Vorhaben z.B. einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder eine der anderen Voraussetzungen des § 35 (1) erfüllen (Privilegierung). In beiden Fällen ist eine Bebauung nach dem BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

In § 5 ImmoWertV wurde die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 35 BauGB nicht erwähnt, weil sonst die Gefahr bestehen würde, dass po-

¹⁸ Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

tenziell der Außenbereich in seiner Gesamtheit als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen wäre.¹⁹

Für Grundstücke im planerischen Außenbereich besteht aus den v.g. Gründen kein allgemeines Baurecht, wie nach § 30 oder 34 BauGB.

4 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

4.1 Grundstückszustand

Nutzungsmöglichkeit

Nach § 4 (3) 1. ImmoWertV ist zu prüfen, ob für die Bewertungsflächen eine anderweitige Nutzung absehbar ist. Laut Schreiben der Gemeinde vom 13.11.2018 und anhand der v.g. Bekanntmachung zum Bauleitplanverfahren „Kirchheim 2030“ ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit eine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten. Sowohl im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch im FNP-Entwurf und im B-Plan-Vorentwurf ist die nördliche Teilfläche aus dem Flurst. Nr. 1045 als Wohnbaufläche dargestellt bzw. vorgesehen. Die Kriterien des § 4 (3) 3. bis 5. ImmoWertV (siehe Anhang) treffen für das zu bewertende Grundstück nicht zu.

Altlasten

Gemäß § 4 (3) Nr. 2 ImmoWertV sind – soweit bekannt – evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Im Ortstermin ergab sich kein Verdacht auf Altlasten. Gemäß Schreiben des Landratsamtes München vom 14.11.2018 ist das Bewertungsflurstück nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 Bay-BodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführt. Laut v.g. Auskunft liegt nach derzeitigem Stand keine Kenntnis vor, die einen Altlastenverdacht für das Grundstück begründen könnte. Bei der Wertermittlung

¹⁹ Vgl. dazu Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2014, Teil IV, S. 632, Rn. 168.

werden alllastenfreie Verhältnisse unterstellt, da zum Zeitpunkt der Ortsbe-sichtigung kein konkreter Verdacht bestand und kein Eintrag im Altlastenka-taster vorhanden ist.

Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bay-ern"²⁰ liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungs-gebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich.

Landschafts-, Naturschutz, Biotope

Zu berücksichtigen ist nach § 4 (3) 6. ImmoWertV, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flä-chen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß "Bayerischem Fachinformati-ons-system Naturschutz-Online Viewer" (FIN-Web)²¹ trifft das auf das Bewer-tungsgrundstück nicht zu.

Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas²² ist auf dem Bewertungsflurstück ein Bodendenkmal vorhanden.

Beschreibung: Siedlung und Bestattungsplatz mit Kreisgräben und Grabgärten vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt.

²⁰ [http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/) Abfrage vom 09.11.2018.

²¹ https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Abruf vom 09.11.2018.

²² [http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/) Abfrage vom 09.11.2018



Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege;
Eintragung der Flurstücksnummer durch Dr. Fischer & Partner

Aufgrund des fortgeschrittenen Bauleitplanverfahrens wird davon ausgegangen, dass das Bodendenkmal der höherwertigeren Nutzung in absehbarer Zeit nicht entgegensteht, sodass die Wertminderung des Bewertungsflurstückes nicht messbar ist.

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist nicht bebaut. Der für die Bodenwertableitung maßgebliche Bodenrichtwert in der Richtwertzone 13101 basiert auf einer wGFZ von 0,50. Gemäß der vom Auftraggeber vorgelegten Flächenberechnung entsteht im Rahmen des v.g. Bauleitplanverfahrens auf einer Einwurfsfläche von insgesamt 268.001 m² eine Geschossfläche von 128.700 m².

4.2.2 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 3.1.

Das Bewertungsflurstück ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Hauptwasserversorgungsleitungsrecht) und mit einer Auflassungsvormerkung belastet.

Aufgrund des Verfahrensstandes der Bauleitplanung am Qualitätsstichtag ist davon auszugehen, dass die Belastung durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit der höherwertigeren Nutzung in absehbarer Zeit nicht entgegensteht und aufgrund dessen die Wertminderung des Bewertungsflurstückes nicht messbar ist.

Die Auflassungsvormerkung bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

4.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Schreiben der Gemeinde Kirchheim vom 13.11.2018 ist das Bewertungsflurstück im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Es wurden keine Erschließungskosten nach BauGB²³ und keine Herstellungsbeiträge nach KAG²⁴ erhoben.

Die Gemeinde Kirchheim ist eine Trägergemeinde des Kommunalunternehmens gkU VE München Ost, die die Wasserver- und Abwasserentsorgung in der Gemeinde Kirchheim regelt. Gemäß Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung vom 29.11.2012 beträgt der Erschließungsbeitrag nach KAG (Wasser)

pro m ² Grundstücksfläche	1,53 € (netto)
pro m ² Geschoßfläche	3,58 € (netto)

²³ § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

²⁴ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal).

Gemäß Beitrag- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung vom 29.11.2012 wird für die Abwasserentsorgung ein Erschließungsbeitrag pro m² Geschoßfläche in Höhe von **11,27 €** erhoben.

4.2.4 Lage und Verkehrsanbindung, Ausformung und Topografie

Zu den allgemeinen Lagemerkmale (Makrolage) siehe Kapitel 2.

Das zu bewertende Flurstück liegt am südlichen Ortsrand von Kirchheim und nördlich von Heimstetten.

Es wird zum Zeitpunkt des Ortstermins als Acker genutzt, ist regelmäßig ausgeformt und eben.

Das Flurstück ist über eine befestigte Straße bzw. über befestigte Wege im Norden, Westen und Süden zugänglich.

5 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 4 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:²⁵

Flurst. Nr. 1045, nördliche Teilfläche²⁶

ca. 16.186 m²

Bauerwartungsland gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV, hoher Bauerwartungsgrad

²⁵ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 5 ImmoWertV und Anhang zum Gutachten.

²⁶ Gemäß Flächenaufstellung mit Stand vom 07.03.2018, die vom Auftraggeber vorgelegt wurde.

Begründung

Aufgrund des rechtswirksamen FNP und des laufenden Bauleitplanverfahrens mit bereits gebilligtem Vorentwurf des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung des Wachstums- und Entwicklungspotentials von Kirchheim und der Nachfrage nach baureifem Land absehbar, dass die nördliche Teilfläche des zu bewertenden Flurstücks einer höherwertigeren Nutzungsmöglichkeit (Bauland) zugeführt wird. Der Grundstücksmarkt kann am Qualitätstichtag aufgrund der vorliegenden konkreten Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten, dass **die nördliche Teilfläche** für die weitere städtebauliche Entwicklung von Bedeutung ist.

6 Verkehrs-/Marktwertermittlung

Auftragsgemäß ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

6.1 Bodenrichtwerte

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

Der Gutachterausschuss des Landkreises München hat zum 31.12.2016 folgenden Bodenrichtwert veröffentlicht:

Wohnbauflächen in der Richtwertzone 13101,
ebf, wGFZ 0,5

900,00 €/m²



© Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/...>; Abruf am 22.11.2018; Eintragung durch Dr. Fischer & Partner

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland wurden nicht veröffentlicht.

6.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

baureifes Land								
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart ¹	Preis €/m ²	Lage	Bemerkungen
1	Heimstetten	10	2016	1.814	W	1.103,00	Hauptstr.	ebf, unbebaut, bauliche Nutzung gem. § 34 BauGB, BRW-Zone 13103
2	Kirchheim b. München	05	2018	1.900	AO	1.109,00	Hausen Hs.Nr. xx	unbebaut, Erschließung nicht bekannt, BRW-Zone 13101
3	Kirchheim b. München	06	2018	1.901	AO	1.109,00	Hausen Hs.Nr. xx	unbebaut, Erschließung nicht bekannt, BRW-Zone 13101
4	Kirchheim b. München	05	2018	1.000	AO	1.109,00	Hausen Hs.Nr. xx	unbebaut, Erschließung nicht bekannt, BRW-Zone 13101
5	Kirchheim b. München	04	2016	979	W	800,00	Estermannweg xy	ebf, unbebaut, bauliche Nutzung gem. § 30 (1) BauGB, BRW-Zone 13101

¹ W = Wohnbauland, BE = Bauerwartungsland, AO = Auswertung offen (noch keine Rückmeldung von der technischen Abteilung erhalten)

Anmerkung: Ob bei den Kauffällen unter den Ifd. Nrn. 2, 3 und 4 ein Baurecht besteht, ist nicht bekannt, da die Vorgänge von der technischen Abteilung bis zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung noch nicht geprüft wurden.

Bauerwartungsland								
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungs- art ¹	Preis €/m ²	Lage	Bemerkungen
6	Kirchheim b. München	05	2017	1.490	BE	671,00	Hausacker	ebp, unbebaut
7	Kirchheim b. München	01	2017	9.800	BE	145,00	Hausacker	unbebaut

¹ W = Wohnbauland, BE = Bauerwartungsland, AO = Auswertung offen (noch keine Rückmeldung von der technischen Abteilung erhalten)

6.3 Auswertung

Allgemeines

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschlossen werden.²⁷

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.²⁸ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-²⁹ oder Konkursverfahren (Insolvenz)³⁰ und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.³¹ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außer-

²⁷ Siehe § 7 ImmoWertV.

²⁸ § 3 Abs. 2 i.V.m. § 7 ImmoWertV. Kleiber: a.a.O., 2014, Teil IV, S. 888 bis 897. Vergleichsrichtlinie Nr. 3 und Nr. 5.

²⁹ BGH-Urteil vom 19.3.1971 - V ZR 153/68, EzGuG 19.24; LG Koblenz, Urteil vom 1.10.1979 - 4 O 11/79, EzGuG 19.35 b.

³⁰ BayObLG, Beschluss vom 8.4.1998 - 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

³¹ Vgl. sog. 2-Sigma Regel. Kleiber: a.a.O., 2014, Teil IV, S. 892, Rn 18 und S. 1313, Rn. 123. Anmerkung: bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert \pm 2 x Standardabweichung.

halb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³² zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung³³ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mit Hilfe des Portals iBALIS³⁴ lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
-------------	---------------------------	--------------

Baureifes Land

- | | | |
|---|----------|--|
| 1 | 1.103,00 | leicht unregelmäßige Ausformung, übergroß, in Heimstetten, südöstlich des Bewertungsflurstückes, weitgehend eben, Zuwegung vorhanden |
| 2 | 1.109,00 | Die Flächen, die den Kauffällen unter lfd. Nr. 2, 3 und 4 zugrunde liegen, wurden gemäß Kaufpreissammlung in drei Einzelflurstücke aufgeteilt. Unter lfd. Nr. 2 handelt es sich um eine übergroße Fläche. Gemäß Flurkarte wurde die Aufteilung noch nicht vollzogen (Abruf am 22.11.2018). Das Ausgangsgrundstück ist unbebaut, rechteckig ausgeformt, eben bis leicht geneigt und befindet sich am Ortsrand von Kirchheim. Die Zuwegung erfolgt über einen asphaltierten Weg. Es ist nicht bekannt, ob ein Baurecht vorliegt. |

³² Anmerkung: bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1 \times$ Standardabweichung.

³³ BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 - III ZR 210/87 (WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109). Gerardy, Möckel, Troff.: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 1.2.3.1., 3.2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2.3/7 ff.

³⁴ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
3	1.109,00	wie vor, übergroße Fläche
4	1.109,00	wie vor, mit 1.000 m ² auch übergroß
5	800,00	unbebaute Fläche, trapezförmige Ausformung, Lage im Ortskern von Kirchheim, eben, Zuwegung über asphaltierte Straßen im Norden und Westen vorhanden.

Bauerwartungsland

6	671,00	Acker, ca. 46 BP, regelmäßige und rechteckige Ausformung, Ortsrand von Kirchheim, weitgehend eben, keine eigene Zuwegung vorhanden
7	145,00	wie lfd. Nr. 6, Zuwegung über Feldweg vorhanden

Ausscheiden von Kaufpreisen

Es werden keine Kaufpreise ausgeschieden, da keine Anzeichen auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen und keine deutliche Abweichung vom allgemeinen Preisniveau gegeben ist.

Bei den Kaufpreisen unter lfd. Nr. 2 bis 4 ist nicht bekannt, ob ein Baurecht vorliegt. Sie sind nahezu identisch mit dem Kaufpreis unter lfd. Nr. 1, bei dem eine bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB gegeben ist.

Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

baureifes Land								
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Lage	Bemerkungen
1	Heinstetten	10	2018	1.814	W	1.103,00	Hauptstr.	ebf, unbebaut, bauliche Nutzung gem § 34 BauGB, BRW-Zone 13103
2	Kirchheim b. München	05	2018	1.900	AO	1.109,00	Hausen Hs.Nr. xx	unbebaut, Erschließung nicht bekannt, BRW-Zone 13101
3	Kirchheim b. München	05	2018	1.901	AO	1.109,00	Hausen Hs.Nr. xx	unbebaut, Erschließung nicht bekannt, BRW-Zone 13101
4	Kirchheim b. München	05	2018	1.000	AO	1.109,00	Hausen Hs.Nr. xx	unbebaut, Erschließung nicht bekannt, BRW-Zone 13101
5	Kirchheim b. München	04	2016	979	W	800,00	Estermannweg xy	ebf, unbebaut, bauliche Nutzung gem § 30 (1) BauGB, BRW-Zone 13101
Anzahl Vergleichspreise				5		5	Stück	
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				979 m ²		800,00 €/m ²		
Größte Fläche/höchster Preis				1.901 m ²		1.109,00 €/m ²		
Arithmetischer Mittelwert				1.519 m ²		1.046,00 €/m ²		
Standardabweichung				485 m ²		137,54 €/m ²		
Variationskoeffizient				31,93 %		13,15 %		
Mittlerer Schwankungsbereich von				1.034 m ²		908,46 €/m ²		
bis				2.004 m ²		1.183,54 €/m ²		
Gewogenes arithmetisches Mittel				1.550 m ²		1.067,73 €/m ²		
Median (Zentralwert)				1.814 m ²		1.109,00 €/m ²		

Aus den 5 Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 800 bis 1.109,00 €/m². Der arithmetische Mittelwert³⁵ beträgt 1.046,00 €/m² bei einer Standardabweichung³⁶ von 137,54 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)³⁷ von 13,15 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 979 m² und 1.901 m² (Mittelwert 1.519 m²). Sowohl der Mittelwert als auch die Standardabweichung und der Variationskoeffizient sind im vorliegenden Fall aufgrund der Anzahl der Verkäufe und der Streuung der Kaufpreise in ihrer Aussagekraft eingeschränkt.

³⁵ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

³⁶ Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

³⁷ Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner: Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82.

6.4 Kaufwerte aus der Statistik

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Kirchheim bei München ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik³⁸ mit zur Auswertung herangezogen.

Landkreis München						
Kaufwerte für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar						
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr €/m ²	Änderung zum Vorjahr %	Wachstums- faktor	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf m ²
2010	721,97	---	---		268	847
2011	759,81	37,84	5,24	1,0524	107	589
2012	815,26	55,45	7,30	1,0730	188	878
2013	998,59	183,33	22,49	1,2249	160	925
2014	925,83	-72,76	-7,29	0,9271	182	1.082
2015	793,41	-132,42	-14,30	0,8570	63	1.397
2016	1.371,62	578,21	72,88	1,7288	324	898
2017	1.405,43	33,81	2,46	1,0246	295	946
Ø	973,99			1,0998	198	945

Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne weiteres auf die v.g. Gemarkungen übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können. Für 2018 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Kaufwerte sind von 2010 bis 2013 von 721,97 €/m² auf 998,59 €/m² angestiegen, was einer Zunahme von insgesamt 38,31 % seit 2010 entspricht. In den Jahren 2014 und 2015 erfolgte ein Rückgang um -7,29 % bzw. um -14,30 % auf 925,83 €/m² bzw. 793,41 €/m². Dieser Rückgang basiert aus Sicht des Unterzeichners in erster Linie auf der durchschnittlichen Flächengröße, die in den Jahren 2014 und 2015 überdurchschnittlich groß ist. Bei größeren Flächen kommt i.d.R. ein geringerer Kaufpreis pro Quadratmeter

³⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in €/m² für baureifes Land. Kaufwerte für Bauland in Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer M I 6 j, 2010 bis 2017.

zustande, da u.a. nur ein eingeschränkter Käuferkreis in Frage kommt.³⁹ Diese Annahme wird auch durch die Tatsache gestützt, dass der Kaufwert im Jahr 2016 um 578,21 €/m² bzw. um 72,88 % sehr stark angestiegen ist.

Gemäß den Erfahrungen des Unterzeichners ist in den Jahren 2014 und 2015 das Bodenwertniveau tatsächlich nicht gesunken.

In den Jahren von 2015 bis 2017 sind die Kaufwerte von 793,41 €/m² auf 1.405,43 €/m² angestiegen.

Auf der Basis des geometrischen Mittels ergibt sich unter Wahrung des Vorsichtsprinzips eine durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufwerte aus der Statistik von 9,98 %.

6.5 Anpassung des Bodenrichtwerts

Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Kaufpreise, die bei der Ermittlung der Kaufwerte herangezogen wurden, die Erschließungskosten enthält. Des Weiteren haben sich gemäß den Erfahrungen des Unterzeichners die Erschließungskosten nach BauGB in den letzten Jahren erhöht, sodass ein Teil des Bodenwertanstiegs auf den angestiegenen Erschließungskosten beruht. Aus diesem Grund wird zur Anpassung der BRW (ebf) herangezogen.

Zeitraum bis zum Wertstichtag: 24 Monate

$$\frac{9,98 \% \times 24 \text{ Monate}}{12 \text{ Monate}} = 19,96 \%$$

$$900,00 \text{ €/m}^2 \times 1,1996 = \span style="float: right;">1.079,64 \text{ €/m}^2$$

Gemäß der vom Auftraggeber vorgelegten Flächenberechnung entsteht im Rahmen des v.g. Bauleitplanverfahrens auf einer Einwurfsfläche von insgesamt 268.001 m² eine Geschossfläche von 128.700 m².

³⁹ Kleiber, W.: a.a.O., 8. Auflage 2017, S. 1482, Rn. 247.

Wird für die Erschließung ein Flächenbedarf von 20 bis 30 % (Ø 25 %) der Bruttobaulandfläche⁴⁰ zugrunde gelegt, ergibt sich eine Nettobaulandfläche von $268.001 \text{ m}^2 \times (100 \% - 25 \%) =$ rd. 201.001 m^2 .

Bezogen auf die Nettobaulandfläche ergibt sich eine GFZ von $128.700 \text{ m}^2 / 201.001 \text{ m}^2 =$ rd. 0,64

Der GAA des Landkreises München hat keine eigenen wGFZ-Umrechnungsfaktoren veröffentlicht. Er zieht die folgenden GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Ein- bis Mehrfamilienhäuser der Landeshauptstadt München aus dem Jahresbericht 2012, Tab. 41b heran:

GFZ 0,50: Umrechnungsfaktor 0,690

GFZ 0,60: Umrechnungsfaktor 0,752

GFZ 0,65: Umrechnungsfaktor 0,783

Umrechnungsfaktor interpoliert bei GFZ 0,64 = 0,777

$1.079,64 \text{ €/m}^2 \times 0,777 / 0,690 =$ 1.215,77 €/m²

Anmerkung:

Da der GAA des Landkreises München die Umrechnungskoeffizienten der Landeshauptstadt München heranzieht, die sich auf die GFZ beziehen, wird angenommen, dass die im BRW enthaltene wGFZ in etwa der GFZ entspricht.

⁴⁰ Kleiber, W.: a.a.O., 2017, Kap. IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, Rn. 479, S. 1573.

6.6 Anpassung der Kaufpreise

Aus o.g. Gründen werden die Kaufpreise inklusive Erschließungskosten an den Wertstichtag angepasst.

lfd. Nr. 1

Zeitraum bis zum Wertstichtag: 26 Monate

$$\frac{9,98 \% \times 26 \text{ Monate}}{12 \text{ Monate}} = 21,62 \%$$

$$1.103,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2162 = \underline{1.341,47 \text{ €/m}^2}$$

lfd. Nr. 2 bis 4

Da die Kaufpreise unter lfd. Nr. 2 bis 4 aus der Aufteilung eines Flurstückes in drei Einzelflurstücke und deren Verkauf stammen, fließen sie insgesamt nur einmal in die Basiswertableitung ein.

Zeitraum bis zum Wertstichtag: 7 Monate

$$\frac{9,98 \% \times 7 \text{ Monate}}{12 \text{ Monate}} = 5,82 \%$$

$$1.109,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0582 = \underline{1.173,54 \text{ €/m}^2}$$

lfd. Nr. 5

Zeitraum bis zum Wertstichtag: 32 Monate

$$\frac{9,98 \% \times 32 \text{ Monate}}{12 \text{ Monate}} = 26,61 \%$$

$$800,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2661 = \underline{1.012,88 \text{ €/m}^2}$$

Zusammenfassung

Die angepassten Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne zwischen 1.012,88 €/m² und 1.341,47 €/m². Der Mittelwert beträgt 1.175,96 €/m². Wertrelevante Faktoren gehen aus der Kaufpreissammlung nicht hervor.

Der an den Wertstichtag angepasste Bodenrichtwert liegt innerhalb der Spanne der angepassten Kaufpreise. Gleiches gilt für den zusätzlich an eine GFZ von 0,64 angepassten Bodenrichtwert.

6.7 Basiswert baureifes Wohnbauland ebf

Insgesamt ist nach Auswertung der Kaufpreise, der Richtwerte und der Kaufwerte aus der Statistik ein Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für baureifes Wohnbauland (ebf) und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁴¹ von $(1.215,77 \text{ €/m}^2 + 1.341,47 \text{ €/m}^2 + 1.173,54 \text{ €/m}^2 + 1.012,88 \text{ €/m}^2) / 4 =$

rd. 1.185,00 €/m²

angemessen und marktgerecht. Die individuellen Eigenschaften und wertbildenden Faktoren der zu bewertenden Grundstücke werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

6.8 Basiswert baureifes Wohnbauland ebp

Für die Ableitung des Basiswertes baureifes Wohnbauland ebp sind die Erschließungskosten nach KAG und BauGB vom Basiswert ebf abzuziehen.

Erschließungskosten nach KAG

Zur Ableitung der EK nach KAG wird eine durchschnittliche Grundstücksgröße in Kirchheim von ca. 350 m² und eine wGFZ von 0,64 angenommen. Des Weiteren wird vereinfachend die wGFZ der GFZ gleichgesetzt, da keine anderslautenden Daten vorliegen. Die Erschließungsbeiträge werden den entsprechenden Satzungen (s. Kap. 4.2.3) entnommen.

Wasser

$350 \text{ m}^2 \times 0,64 \text{ wGFZ} \times 3,58 \text{ €/m}^2 \text{ (netto)} \times 1,07 \text{ MwSt.} =$	858,05 €
$350 \text{ m}^2 \times 1,53 \text{ €/m}^2 \text{ (netto)} \times 1,07 \text{ MwSt.} =$	572,99 €

⁴¹ ortsübliche wGFZ; der Basiswert wurde u.a. von Vergleichspreisen abgeleitet, in denen eine ortsübliche wGFZ enthalten ist.

Kanal

350 m ² x 0,64 wGFZ x 11,27 €/m ² =	<u>2.524,48 €</u>
Gesamt	3.955,52 €

$$3.955,52 \text{ €} / 350 \text{ m}^2 = \text{rd. } \underline{\underline{11,00 \text{ €/m}^2}}$$

Erschließungskosten nach BauGB

Für die Höhe der Erschließungskosten nach BauGB liegen keine belastbaren Daten vor, sodass sie nur sachverständig geschätzt werden können.

In den Erschließungskosten nach BauGB sind enthalten:

- die Kosten für den Grunderwerb
- eine etwaige Freilegung sowie
- die Herstellung der Erschließungsanlage.

Die Erschließungskosten sind abhängig von der jeweiligen Art bzw. vom Umfang der Erschließungsmaßnahmen und vom örtlichen Preisniveau für den für die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Grund und Boden.

Grund und Boden

Der Flächenbedarf für die Erschließung beläuft sich auf etwa 20 bis 30 % (Ø 25 %) der Bruttobaulandfläche.⁴²

Bei der Entwicklung von Baulandflächen wird i.d.R. die zu entwickelnde Fläche von der Kommune oder von Bauträgern als Bauerwartungsland zu einem Zeitpunkt gekauft, in dem die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen ist.

Gemäß Gerardy/Möckel/Troff⁴³ kann folgender Wertrahmen als Anhalt für den Wert von Bauerwartungsland dienen:

⁴² Kleiber, W.: a.a.O., 2017, Kap. IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, Rn. 479, S. 1573.

Stufe	Wertbeeinflussende Merkmale	v. H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland		
1	Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 – 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 – 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen	35 – 60
4	Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 – 70

Quelle: Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Kapitel 3.1.3/19;
farbliche Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Da als Ausgangswert der Basiswert für baureifes Wohnbauland ebf vorliegt, wird zur Ableitung des umlegbaren Einkaufswertes der Mittelwert der Stufe 2
 $(25 \% + 50 \%) / 2 = 37,50 \%$
 zugrunde gelegt.

Ansatz EK nach BauGB für Grund und Boden

$$1.185,00 \text{ €/m}^2 \times 25,00 \% \times 37,50 \% = \underline{\text{rd. 111,00 €/m}^2}$$

Herstellung der Erschließungsanlage

Der Auftraggeber hat dem Unterzeichner ein Eckpunktepapier⁴⁴ vom 05.07.2017 (siehe Anlage 4.0 bis 4.8) vorgelegt, wonach die Eigentümer gemäß §§ 2 bis 4 des v.g. Papiers folgende Kosten zu 100 % tragen müssen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Kirchheim 2030“ anfallen:

1. Kosten für die Planung und Herstellung der neuen Straßenflächen einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung, der Ingenieurbauwerke, der öffentlichen Grünflächen
2. 53,00 % der Kosten für die Planung und Herstellung des Ortsparks
3. Kosten für die Bereitstellung von Ausgleichsflächen

⁴³ Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 3.1.2/8; Stand 10/1996 und Olzog Verlag, Kapitel 3.1.3/12, Stand 6/2006.

⁴⁴ Vereinbarung über wirtschaftliche Parameter eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde Kirchheim bei München und Eigentümer 1 bis Eigentümer 4.

Gemäß § 5 des v.g. Eckpunktepapiers werden die von den Eigentümern zu tragenden Kosten auf insgesamt 35 Mio. € geschätzt. Bezogen auf die Einwurfsfläche und auf einen Nettobaulandanteil von (100 % - 25 % =) 75 % ergeben sich geschätzte Kosten von

$$35.000.000,00 \text{ €} / (268.001 \text{ m}^2 \times 75 \%) = \text{rd. } 174,00 \text{ €/m}^2 \text{ Nettobaulandfläche}$$

Gemäß Satzung für die Erhebung eines Erschließungsbeitrags (Erschließungsbeitragssatzung) der Gemeinde Kirchheim bei München vom 17.11.2006 sind nur die Kosten für die unter Ziffer 1 genannten Kosten nach KAG und BauGB umlegbar. Der Anteil der unter Ziffer 1 genannten Kosten an den gesamten zu tragenden Kosten wird sachverständig auf ca. 60,00 % geschätzt.

$$174,00 \text{ €/m}^2 \text{ Nettobaulandfläche} \times 60,00 \% = \text{rd. } \underline{104,00 \text{ €/m}^2}$$

Erschließungskosten nach KAG und BauGB gesamt

EK nach KAG (Wasser, Kanal)	rd. 11,00 €/m ²
EK nach BauGB, Grund und Boden	rd. 111,00 €/m ²
EK nach BauGB, Herstellung der Erschließungsanlage	<u>104,00 €/m²</u>
Erschließungskosten gesamt	<u>226,00 €/m²</u>

Basiswert baureifes Wohnbauland ebp

Der Basiswert für baureifes Wohnbauland ebp leitet sich wie folgt ab:

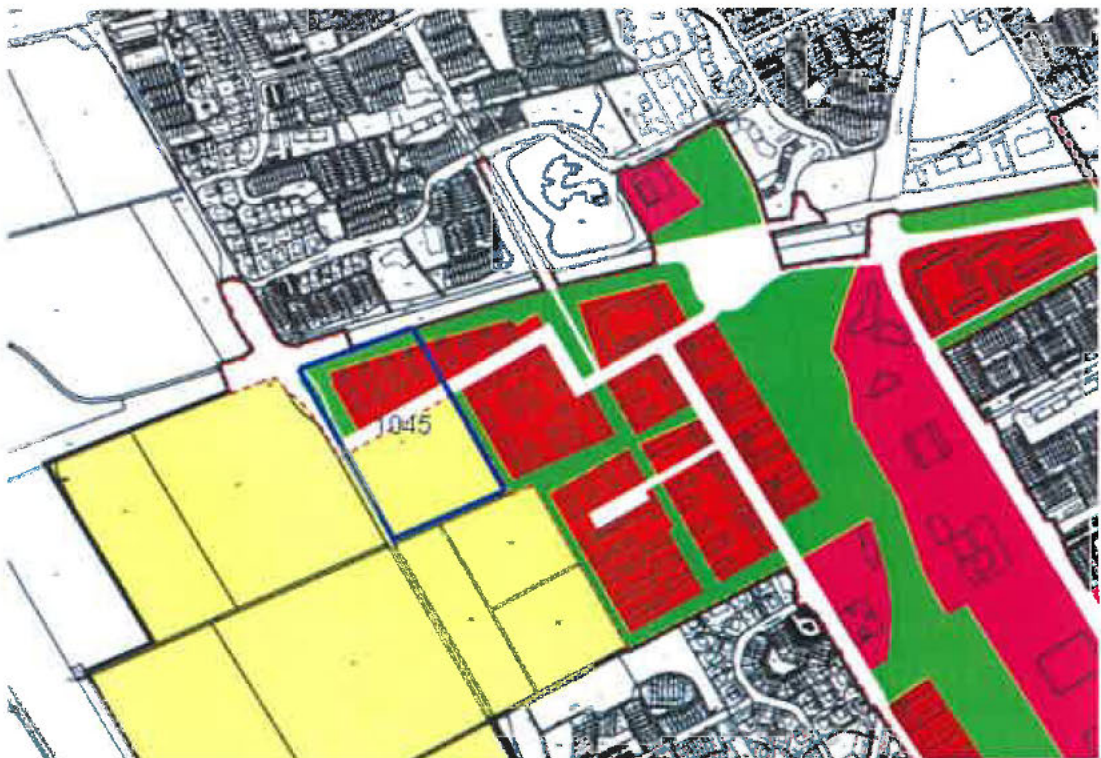
Basiswert baureifes Wohnbauland ebf	1.185,00 €/m ²
./. Erschließungskosten nach KAG und BauGB gesamt	<u>- 226,00 €/m²</u>
= Basiswert baureifes Wohnbauland ebp	959,00 €/m²

6.9 Werteinstufung

Vor der Werteinstufung werden jeweils die wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsflächen zusammengefasst.

6.9.1 Flurstück Nr. 1045

Gemarkung: Kirchheim bei München
Größe: insgesamt 36.046 m²,
auftragsgemäß ist die
nördliche Teilfläche⁴⁵ von **ca. 16.186 m²**
zu bewerten



Lageplan mit Geltungsbereich des BPL und des FNP, **Farbliche Markierung durch Dr. Fischer & Partner**

Auszug aus der Bekanntmachung der Gemeinde Kirchheim vom 07.03.2018,
Quelle: https://www.kirchheim-heimstetten.de/wp-content/uploads/2018/03/180305_FNP_Grundlage-3-1-Verfahren.pdf; Abruf am 09.11.2018

Lage: südlicher Ortsrand von Kirchheim, nördlich von
Heimstetten
Art der Nutzung: Acker
Bonität: 44 BP
Ausformung: regelmäßig

⁴⁵ Gemäß aktueller „Bierdeckelrechnung“ der Gemeinde zum Stand 07.03.2018.

Oberfläche:	eben
Zuwegung:	über befestigte Straßen und Wege im Norden, Westen und Süden vorhanden
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Hauptwasserversorgungsleitungsrecht, Auflassungsvormerkung
Planerische Darstellung:	Am Qualitätsstichtag: planerischer Außenbereich gemäß § 35 BauGB FNP vom 22.08.2013: gesamtes Flurstück dargestellt als reines Wohngebiet (WR), kleine Teilfläche im Südosten: wichtige örtliche Straße, Alleepflanzung, südwestlicher Randbereich: wichtige Schutzpflanzung in Baugebieten FNP-Änderung laut Bekanntmachung der Gemeinde Kirchheim vom 07.03.2018: nördliche Teilfläche: Wohngebiet südliche Teilfläche: Fläche für die Landwirtschaft Bauleitplanverfahren: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgeschlossen; Laut telefonischer Auskunft der Gemeinde Kirchheim vom 22.11.2018 soll voraussichtlich im Dezember 2018 der BPL-Entwurf vorgestellt und anschließend gebilligt werden. Für Januar 2019 ist die öffentliche Auslegung des BPL-Entwurfes geplant. Die nördliche Teilfläche ist als Wohnbaufläche vorgesehen.

Entwicklungs-
und Grundstücks-
Zustand/Qualität:

nördliche Teilfläche von ca. 16.186 m²:

Bauerwartungsland gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV,
hohe Bauerwartung

6.9.2 Deduktive Bodenwertableitung

Es liegen nur zwei Kaufpreise für Bauerwartungslandflächen vor, deren Grad der Bauerwartung nicht bekannt ist. Deshalb wird die Wertermittlung deduktiv, ausgehend vom Basiswert für baureifes Land, abgeleitet. Die Vergleichspreise für Bauerwartungsland werden zur Verifizierung herangezogen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich zusammen mit den angrenzenden Flurstücken um ein großflächiges Bauerwartungsland. Aus diesem Grund ist es erforderlich, neben der Wartezeit und den Erschließungsbeiträgen noch folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:⁴⁶

- a) ein erhöhter öffentlicher Flächenbedarf für Infrastrukturmaßnahmen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und soziale Folgeeinrichtungen
- b) eine Überwälzung des 10%igen Eigenanteils der Gemeinde am Erschließungsaufwand auf den Eigentümer (Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB)
- c) die Abschöpfung umlegungsbedingter Bodenwerterhöhungen im Rahmen amtlicher Bodenordnungsmaßnahmen nach den §§ 45 ff BauGB sowie
- d) die Übernahme der durch die Bauleitplanung verursachten Bodenordnungs-, Erschließungs- und Folgekosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.

⁴⁶ Kleiber, W.: a.a.O., 8. Auflage 2017, Kap. IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, 6.3.2.1, Rn 463, S. 1566.

Verfahrensmäßig muss bei Anwendung des Extraktionsverfahrens (Residualwertverfahrens) auf die Verkehrswertermittlung warteständigen Baulands zwischen der Brutto- und Nettofläche des Erschließungsgebiets und dementsprechend zwischen dem Brutto- und Nettowert unterschieden werden. Der zu ermittelnde Bodenwert des warteständigen Baulands bezieht sich nämlich auf die Bruttofläche des zu entwickelnden Gebiets, während als Ausgangswert der auf den Quadratmeter Nettobaulandfläche bezogene Bodenwert herangezogen wird.⁴⁷

Mit nachfolgender Skizze wird der Unterschied zwischen Brutto- und Nettobaulfläche dargestellt:

Parzelle 1	Parzelle 2	Parzelle 3	Parzelle 4	Parzelle 5	Parzelle 6
künftige Straßenfläche					
Parzelle 7	Parzelle 8	Parzelle 9	Parzelle 10	Parzelle 11	Parzelle 12

Fläche gesamt: Bruttobaulandfläche

Parzellen 1 bis 12: Nettobaulandfläche

6.9.2.1 Ansatz Nettobaulandfläche

Der Flächenbedarf für die Erschließung beläuft sich auf etwa 20 bis 30 % (Ø 25 %) der Bruttobaulandfläche (siehe auch Kap. 6.8).⁴⁸

$$16.186 \text{ m}^2 \times (100 \% - 25 \%) =$$

$$\text{rd. } 12.140 \text{ m}^2$$

⁴⁷ Kleiber, W.: a.a.O., 2017, Kap. IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, Kap. 6.3.2.2, Rn. 468, S. 1567.

⁴⁸ Kleiber, W.: a.a.O., 2017, Kap. IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, Rn. 479, S. 1573.

6.9.2.2 Erschließungs-, Planungs-, Bodenordnungs- und Infrastrukturkosten

Gemäß Vereinbarung über wirtschaftliche Parameter eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrags (Eckpunktepapier) vom 05.07.2017 (s. Anlagen 4.0 bis 4.8) sind von den Eigentümern folgende Kosten zu tragen:

- § 5: Kosten für Infrastruktur, Ortspark (Anteil von 53 %), Ausgleichsflächen (s. auch Kap. 6.8) ca. 35.000.000,00 €
- § 7: Kosten für die ursächliche soziale Infrastruktur/Nachfolgelasten, einmaliger Pauschalbetrag in Höhe von 21.400.000,00 €

Die Gesamtkosten, die von den Eigentümern zu tragen sind, werden laut v.g. Eckpunktepapier auf insgesamt 56.400.000,00 € geschätzt.

Der Anteil der zu bewertenden Teilfläche an der gesamten Einwurfsfläche beträgt gemäß aktueller „Bierdeckelrechnung“ der Gemeinde vom 07.03.2018 6,040 %. Somit betragen die anteiligen Erschließungs-, Planungs-, Bodenordnungs- und Infrastrukturkosten wie folgt:

56.400.000,00 € x 6,040 % = 3.406.560,00 €

Einwurfsfläche Flurst. Nr. 1045: 16.186 m²

Ansatz Nettobaulandflächenanteil: 75,00 %

3.406.560,00 € / (16.186 m² x 75 %) = 281,00 €/m²

Hinzu kommen noch die Erschließungskosten nach

KAG (Wasser, Kanal), s. Kap. 6.8 11,00 €/m²

Gesamt 292,00 €/m²

6.9.2.3 Wartezeit

Der Ausgangswert für baureifes Land (ebf) kann erst nach der Entwicklung realisiert werden. Zur Berücksichtigung der Vorhaltekosten wird der um die Erschließungs-, Infrastruktur- und Bodenordnungskosten verminderte Ausgangswert über die Dauer der Entwicklung abgezinst.⁴⁹

Laut telefonischer Auskunft der Gemeinde Kirchheim bei München am 22.11.2018 wird angestrebt, den Abwägungs- und Satzungsbeschluss im November/Dezember 2019 zu beschließen. Somit ist davon auszugehen, dass der BPL im ersten Quartal 2020 öffentlich bekannt gemacht und rechtskräftig wird. 1,25 Jahre

6.9.2.4 Zinssatz

Es ist empirisch belegbar, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Ableitung des Verkehrswerts warteständigen Baulands aus Vergleichspreisen baureifen Landes der Grundstücksmarkt nicht auf der Grundlage banküblicher Zinssätze kalkuliert, sondern sich an dem objektspezifischen örtlichen Liegenschaftszinssatz orientieren kann. Dies findet seinen empirischen Nachweis auch darin, dass die Wertentwicklung warteständigen Baulands von der Entwicklung der Hypothekenzinsen stets weitgehend abgekoppelt war (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).⁵⁰

Gemäß Kleiber⁵¹ werden folgende Liegenschaftszinssätze vorgeschlagen:

Reihen- und Doppelhaushälften	in ländlichen Gemeinden	2,5 bis 3,0 %
	in den übrigen Gemeinden	2,0 bis 2,5 %
Mehrfamilienhausgrundstücke, Mietwohngrundstücke	in ländlichen Gemeinden	4,0 bis 6,0 %
	in den übrigen Gemeinden	3,5 bis 5,0 %

⁴⁹ Kleiber, W.: a.a.O., 2017, Kap. IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, Kap. 6.3.6, Rn. 510, S. 1580 f.

⁵⁰ Kleiber, W.: a.a.O., 2017, Kap. IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, Kap. 6.3.6, Rn. 523, S. 1584.

⁵¹ Kleiber, W.: a.a.O., 2017, Kap. IV Syst. Darst. Ertragswertverfahren, Kap. 2.3.6.1, Rn. 255, S. 1814.

Im vorliegenden Fall sind die „übrigen Gemeinden“ maßgebend. Insgesamt ist ein Liegenschaftszins in Höhe von $(2,5 \% + 3,5 \%) / 2 = \underline{3,00 \%}$ angemessen und marktgerecht.

6.9.2.5 Nebenkosten (Grundstückstransaktionskosten, Unternehmergewinn und -wagnis), Nutzungseinschränkung

Grundstückstransaktionskosten, die regelmäßig vom Käufer getragen werden, beeinflussen im Allgemeinen den Verkehrswert eines Grundstücks. Bei Anwendung der klassischen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können die Grundstückstransaktionskosten gleichwohl unbeachtet bleiben, weil ihr Einfluss bereits mit den in die Wertermittlung eingehenden Parametern erfasst wird.

Bei Anwendung des Extraktionsverfahrens (Residualwertverfahrens) finden die Grundstückstransaktionskosten zunächst bereits mit dem angesetzten Ausgangswert (Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien Baulands) ihre Berücksichtigung. Dieser wird nämlich aus Vergleichspreisen abgeleitet und wurde bereits bei dem Grundstückserwerb vom Käufer mit dem gezahlten Kaufpreis (indirekt) berücksichtigt.⁵²

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ist gemäß v.g. Eckpunktepapier vom 05.07.2017, § 6, eine Sozialbindung (Mietbindung und Eigentumsbindung) verbindlich.

- Mietbindung:

16 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums sind für 30 Jahre ausschließlich als Mietwohnung zu nutzen. Der Gemeinde steht das Belegungsrecht für die Mietwohnung zu. Bei 15 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums ist die monatliche Miete auf einen Betrag von 2,50 € unter der Marktmiete begrenzt. Bei 1 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums ist

⁵² Kleiber, W.: a.a.O., 2017, Kap. IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, Kap.6.3.8, Rn. 537 f., S. 1587.

die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren auf einen Betrag von 5,00 € unter der Marktmiete begrenzt.

Die Flächen für die Erweiterung des Seniorenzentrums müssen ca. 4 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums ausmachen. Die Flächen sind an die Gemeinde oder an einen von ihr benannten Dritten zu vermieten. Die Miete für die Flächen ist auf einen Betrag von 5,00 € unter der jeweiligen Marktmiete für die betreffenden Flächen (Wohnflächen einerseits und geringwertigere Flächen andererseits) begrenzt. Die Mietbegrenzung erfolgt auf 30 Jahre. Nutzungs- und Bestimmungsrecht der Gemeinde ist durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde abzusichern.

- Eigentumsbindung:

Bei 10 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums ist der Verkaufspreis pro m² Wohnfläche auf einen Betrag von 600,00 € unter dem Marktpreis begrenzt. Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass der Marktpreis pro m² Wohnfläche zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung 6.000,00 € beträgt. Sollte sich der Marktpreis verändern, so verändert sich auch der Reduzierungsbetrag um dieselbe Prozentzahl. Dies gilt für Veränderungen nach oben und unten.

Die Begrenzung ist zeitlich auf einen Zeitraum von 6 Monaten begrenzt. Die 6-Monatsfrist läuft für jeden Bauabschnitt neu. Sie beginnt jeweils mit Verkaufsbeginn des betreffenden Bauabschnittes.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ist unter Berücksichtigung eines Unternehmensrisikos und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit (Miet-, Eigentumsbindung) folgendes zu berücksichtigen.

Unternehmerrisiko ⁵³	ca. 10,00 % bis 20,00 %,
Aufgrund des derzeitigen Verkäufermarktes:	Ansatz 10,00 %

⁵³ Kleiber, W.: a.a.O., 8. Auflage 2017, Kap. IV, Rn. 6.3.8.2, S. 1587f.

Wertminderung wegen

Miet- und Eigentumsbindung⁵⁴ ca. 10,00 % bis 15,00 %, \emptyset 12,50 %

Gesamt 22,50 %

Nebenkostenfaktor $100,00 \% - 22,50 \% / 100 =$ 0,7750

6.9.2.6 Bruttobaulandflächenwert nach dem Extraktionsverfahren

Deduktive Wertermittlung des warteständigen Baulandes ¹			
Bauland- erschließungs- modell		Baureifmachung durch städtbaulichen Vertrag	
Ausgangswerte		Einheit	
Bodenwert baureifes Land	ebp	€/m ²	959,00
Bodenwert baureifes Land	ebf	€/m ²	1.185,00
./ Eigenanteil am Erschließungsausbau		€/m ²	0,00
./ Voller Erschließungsausbau, Infrastrukturkosten und Bodenordnung		€/m ²	-292,00
./ Kosten ausschließlich der Bodenordnung		€/m ²	0,00
Verminderter Bodenwert		€/m ²	893,00
Erschließungsflächenanteil		%	25,00
Nettobaulandflächenanteil		%	75,00
Bruttobaulandwert in n Jahren		€/m ²	669,75
Wartezeit I in (n) Jahren		Jahre	1,25
Diskontierungszinssatz I (p)		%	3,00
Abzinsungsfaktor bei p % und n Jahren		%	0,9637
Bruttobaulandwert am Wertstichtag ohne NK		€/m ²	645,44
Unternehmergewinn / Nebenkostenfaktor			0,775
Bruttobaulandflächenanteil		%	100,00
Bruttobaulandwert		€/m ²	500,22

¹ In Anlehnung an Kleiber, a.a.O., 2017, S. 1590ff.

6.9.3 Verifizierung

Der Bruttobaulandwert entspricht

$(500,22 \text{ €/m}^2 / 959,00 \text{ €/m}^2 \times 100 =)$ rd. 52,00 %

des Basiswertes für baureifes Wohnbauland ebp, was unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Bauleitplanverfahrens, der wirtschaftlichen Situation im Landkreis München und des demografischen Wandels im Landkreis und in der Gemeinde Kirchheim, angemessen ist.

⁵⁴ Überschlägige Kalkulation des Unterzeichners.

Es wurden 2 Vergleichspreise von Bauerwartungsland in Erfahrung gebracht.

Der ermittelte Bruttobaulandwert liegt

$$(500,22 \text{ €/m}^2 - 671,00 \text{ €/m}^2) / 671,00 \text{ €/m}^2 \times 100 = \text{rd. } -25,00 \%$$

unter dem Vergleichspreis unter lfd. Nr. 6 und

$$(500,22 \text{ €/m}^2 - 145,00 \text{ €/m}^2) / 145,00 \text{ €/m}^2 \times 100 = \text{rd. } +245,00 \%$$

über dem Vergleichspreis unter lfd. Nr. 7.

Bei dem Kauffall unter lfd. Nr. 6 ist aufgrund der geringen Größe von 1.490 m² und der Ortsrandlage davon auszugehen, dass eine hohe Bauerwartung vorliegt. Bei Kauffall Nr. 7 handelt es sich um eine 9.800 m² große Fläche, die an die Fläche unter lfd. Nr. 6 anschließt. Der Kaufpreis und die Lage lassen eher auf eine geringe Bauerwartung schließen.

Insgesamt ist der Vergleichspreis unter lfd. Nr. 6 mit einer anzunehmenden hohen Bauerwartung für den Vergleich geeignet. Die Abweichung von rd. -25,00 % ist unter Berücksichtigung der bei der Bewertungsfläche mitzutragenden Kosten, die über das „Kirchheimer Modell“ hinausgehen (z.B. Kosten für den Ortspark), plausibel.

7 Verkehrs-/Marktwert der nördlichen Teilfläche von Flurst. Nr. 1045

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlungen ergibt sich für die nördliche Teilfläche von Flurst. Nr. 1045, die vom Bauleitplanverfahren „Kirchheim 2030“ (Bebauungsplan Nr. 100) betroffen ist, folgender Verkehrs-/Marktwert

$$16.186 \text{ m}^2 \times 500,22 \text{ €/m}^2 = 8.096.560,92 \text{ €}$$

$$\text{gerundet} \quad \quad \quad \mathbf{8.100.000,00 \text{ €}}$$

Die laut Bebauungsplanentwurf (Stand 08.05.2018) vorgesehene individuelle Geschossfläche auf der v.g. Teilfläche wurde bei der Bewertung **nicht berücksichtigt**, da gemäß der vorgelegten Bierdeckelrechnung der Gemeinde vom 07.03.2018 die gesamte Geschossfläche im räumlichen Geltungsbereich prozentual zur Einwurfsfläche verteilt wird.

Das Flurst. Nr. 1045 ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Hauptwasserversorgungsleitungsrecht) und einer Auflassungsvormerkung belastet. Des Weiteren ist ein Bodendenkmal auf der Bewertungsfläche vorhanden.

Die Auflassungsvormerkung bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Aufgrund des fortgeschrittenen Bauleitplanverfahrens ist davon auszugehen, dass eine höherwertigere Nutzung in absehbarer Zeit trotz der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und des Bodendenkmals möglich ist. Die Wertminderung ist aufgrund dessen nicht messbar.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen (siehe auch Hinweise im Anhang zum Gutachten).

Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 20.12.2018

Dr. Roland Fischer, Dipl.-Ing.



Anhang

Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 BauGB wie folgt definiert:

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.” Siehe auch Abschnitt 1, §§ 2 und 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)¹ und WertR 06, Nr. 1.3.

Der BGH bezeichnet den Verkehrswert als den reichlich bemessenen, objektiven Wert, den das Grundstück nach all seinen Eigenschaften, Beziehungen und Verhältnissen betrachtet, für jeden hat, als den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gutes in einer freien Veräußerung zu erzielen wäre.

Ein solcher Verkehrswert ist durch Vergleich aus den Preisen, die für gleichartige oder ähnliche Grundstücke gezahlt wurden, herzuleiten (siehe Abschnitt 3, § 15 ImmoWertV). In der Definition des Verkehrs-/Marktwertes wird auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr² hingewiesen. Darunter ist der Handel auf einem freien Markt zu verstehen, der eine freie Preisbildung unter normal üblichen Verhältnissen ermöglicht. Weder Käufer noch Verkäufer dürfen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Zeitdruck, Zwang oder in Not handeln. Der Verkehrswert kann daher auch als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis angesehen werden.³ Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist von den ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen⁴ zu unterscheiden, die in die Verkehrswertermittlung nicht einfließen dürfen, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten nicht sicher erfasst werden können.⁵

Der (objektive) Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch stark subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Preis einer Sache muss

¹ In der am 7. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10). In Kraft getreten am 1.7.2010.

² Siehe auch Abschnitt 1, § 3 (2) ImmoWertV. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010, S. 407 bis 409.

³ Kleiber: a.a.O., 2010, II Einführung, S. 123, Rn. 26 und IV § 194 BauGB, S. 406, Rn. 8.

⁴ Siehe Abschnitt 1, § 7 ImmoWertV und WertR 06, Nr. 1.5.4.

⁵ Siehe Abschnitt 1, § 3 (2) und § 7 ImmoWertV sowie WertR 06, Nr. 1.5.4. Vgl. auch Kleiber: a.a.O., 2010, IV § 194 BauGB, S. 409 bis 411. Davon zu unterscheiden sind ungewöhnliche Eigenschaften einer Sache, die bei der Wertermittlung sehr wohl zu berücksichtigen sind, wie z.B. ungewöhnliche Ausformung eines Grundstücks. Nur der ungewöhnliche Geschäftsverkehr würde diese tatsächliche Eigenschaft der Sache nicht berücksichtigen.

somit nicht ihrem Wert entsprechen⁶. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis.⁷ Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

Nach Abschnitt 1, § 2, § 3 (1) und (2) ImmoWertV sind bei der Verkehrswertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt maßgebend, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag, stichtagsbezogener Wert). Die Höhe des Verkehrswertes kann aber auch maßgeblich durch Zukunftserwartungen beeinflusst werden.⁸ Das gilt z.B. bei Renditeobjekten, bei denen sich der Verkehrswert nach den auf den Wertermittlungstichtag eskomptierten Erträgen bestimmt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden bestimmt durch

⇒ die für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände⁹

Diese wiederum unterliegen dem Einfluss

⇒ der allgemeinen Wirtschaftslage

⇒ der Verhältnisse am Kapitalmarkt

⇒ der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Zustandsbestimmung

Grundlage der Wertermittlung ist der ermittelte Zustand aus Planung, Nutzung und Lage des zu bewertenden Grundstücks. Daher wird es vor der Wertfeststellung notwendig, eine Zustandsbestimmung der Grundstücke zum maßgeblichen Stichtag vorzunehmen. Der Zustand bzw. die Qualität der Grundstücke ergibt sich einerseits aus der planerischen Gegebenheit und andererseits aus der Lage, Nutzbarkeit und Nutzungsmöglichkeit.

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstückes wird im Wesentlichen von seinem Zustand¹⁰ am Qualitätsstichtag¹¹ bestimmt und dieser wiederum nicht nur durch die derzeitige Nutzung, sondern auch durch die zum Qualitätsstichtag mögliche Nutzungsfähigkeit beeinflusst. Weiterhin müssen die Umstände, die zum Zeitpunkt der Bewertung schon vorhanden waren und die ohnehin zu einer Verschlechterung bzw. Verbesserung der Sache geführt hätten, entsprechend berücksichtigt werden.

⁶ BGH-Urteil vom 25.10.1967 - VIII ZR 215/66; EzGuG 19.11. Kleiber a.a.O., 2010, II Einführung, S. 124, Rn. 30.

⁷ Kleiber: a.a.O., 2010, § 194 BauGB, S. 405, 406, Rn. 5 bis 7.

⁸ Siehe Abschnitt 1, § 2, § 4 (3) 1. und Abschnitt 3, Unterabschnitt 2, § 17 (1) ImmoWertV. Kleiber: a.a.O., 2010, IV § 194 BauGB, S. 417, Rn. 52.

⁹ Vgl. Abschnitt 1, § 3 (2) ImmoWertV.

¹⁰ Gemäß Abschnitt 1, § 5 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). In der am 7. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10). In Kraft getreten am 1.7.2010. Weitere Grundstücksmerkmale siehe § 6 ImmoWertV.

¹¹ Siehe Abschnitt 1, § 4 ImmoWertV.

Gemäß Abschnitt 1, § 2 ImmoWertV ist die Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Vor der Bestimmung des Entwicklungszustands gemäß Abschnitt 1, § 5 ImmoWertV gilt es zu prüfen, ob bei der Wertermittlung auch die unter § 4 (3) 1. bis 6. ImmoWertV genannten Kriterien am Qualitätsstichtag zu berücksichtigen sind:

1. absehbare anderweitige Nutzungen
2. erheblich über dem Üblichen liegender Aufwand für eine bauliche oder sonstige Nutzung
3. städtebauliche Missstände oder erhebliche städtebauliche Funktionsverluste
4. dauernde öffentliche Zweckbestimmung(en)
5. für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Erneuerbaren Energien bestimmt
6. zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt oder gesetzlich geschützte Biotope auf Flächen.

Nach der ImmoWertV vom 19.5.2010¹², Abschnitt 1, § 5 ist nach folgenden **Entwicklungszuständen**¹³ zu unterscheiden:

**(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

*(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.**

Die weiteren Grundstücksmerkmale gemäß Abschnitt 1, § 6 ImmoWertV gliedern sich wie folgt:

§ 6 (1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (Kriterien z.B. GFZ¹⁴, GRZ¹⁵) unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

§ 6 (2) wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (z.B. Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)

¹² In Kraft getreten am 1.7.2010.

¹³ Siehe auch Wertermittlungsrichtlinie WertR 06, 2.2.1 - 2.2.1.4.

¹⁴ GFZ: Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

¹⁵ GRZ: Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

§ 6 (3) beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (z.B. Erschließungsanlagen bzw. -kosten nach BauGB¹⁶ und Erschließungsanlagen sowie Herstellungsbeiträge nach KAG¹⁷)

§ 6 (4) Lagemerkmale wie die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse

§ 6 (5) Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks bzw. einer Sache
Kriterien: z.B. Größe, Ausformung, Oberflächengestaltung (Topografie), Bodenbeschaffenheit, Bodengüte, Bonität bei landwirtschaftlichen Flächen, Zuwegung, Umwelteinflüsse und tatsächliche Nutzung und Nutzungsmöglichkeit sowie ggf. die Eignung als Baugrund.

Bei bebauten Grundstücken: zusätzlich die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer

§ 6 (6) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen bzw. Modernisierungen

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass es Flächenkategorien gibt, die nicht in den Entwicklungszuständen des § 5 ImmoWertV berücksichtigt sind.¹⁸ Dazu gehören u.a.:

- ⇒ Öd-, Unlandflächen, Geringstland
- ⇒ Gartenland
- ⇒ Flächen, die öffentlichen Nutzungen vorbehalten sind (Gemeinbedarfsflächen wie z.B. Flächen für Verkehr, Schul- und Sportanlagen, Kindergärten)
- ⇒ Abbauland
- ⇒ Wasserflächen
- ⇒ ggf. Biotope (je nach Nutzungsbeschränkungen) und
- ⇒ ggf. Sondernutzungen (z.B. Deponieflächen, Flächen zur Ver- und Entsorgung, Golfplätze, Campingplätze, Kleingärten etc.)

Die Qualifizierung von Grundstücken nach § 5 ImmoWertV soll ausschließlich nach objektiven Kriterien erfolgen, wobei der gesunden Verkehrsauffassung maßgebliche Bedeutung beizumessen ist.¹⁹ Umstände, die zum Stichtag schon bestanden und ohnehin eine Veränderung der Sache herbeigeführt hätten, sind zu berücksichtigen. Zur Differenzierung zwischen Zustand/Qualität und Wert sei darauf hingewiesen, dass der Entwicklungszustand eine qualitative Einordnung darstellt und keine wertmäßige. Erfahrungsgemäß können

¹⁶ Öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze, Fuß-, Wohnwege, Sammelstraßen, Parkflächen und Grünanlagen, Beleuchtung und Entwässerung der Erschließungsanlagen (§ 127 Abs. 2 BauGB).

¹⁷ Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (Kanal).

¹⁸ Vgl. Kleiber: a.a.O., 2010, V § 5 ImmoWertV, S. 619, Rn. 5.

¹⁹ BGH-Urteil vom 28.10.1971 - III ZR 84/70; EzGuG 8.37. Kleiber a.a.O. 2010, V § 5 ImmoWertV, S. 620, Rn 10, 11.

Grundstücke innerhalb eines Entwicklungszustandes z.T. erhebliche Wertspannen aufweisen, da neben dem Zustand bzw. der Qualität auch die weiteren Grundstücksmerkmale gemäß § 6 ImmoWertV (s.o.) wesentlichen Einfluss auf die Verkehrs-/Marktwertermittlung haben.²⁰ Der Grundstücksmarkt unterscheidet bei der Kaufpreisbildung nicht in jedem Fall exakt nach den Entwicklungszuständen des § 5 ImmoWertV.

Wertfeststellung

Grundlage der Wertermittlung ist der ermittelte Zustand aus Planung, Nutzung und Lage der zu bewertenden Grundstücke.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens nach Abschnitt 3, Unterabschnitt 1, §§ 15, 16 ImmoWertV und unter Berücksichtigung der einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien²¹, soweit vergleichbare Preise zur Verfügung stehen. Andernfalls erfolgt eine Ableitung.

Eine Vergleichbarkeit muss nicht nur vom Zustand, sondern auch vom Preis her gegeben sein.²² Die physischen und wirtschaftlichen wertbildenden Faktoren müssen im Wesentlichen übereinstimmen. Das heißt, Grundstückspreise, die sowohl nach unten als auch nach oben aus dem allgemeinen Preisrahmen fallen, sind vom Vergleich auszuschneiden, sofern die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihre Auswirkungen nicht ganz genau erfasst werden können. Unterschiede des zu bewertenden Objekts in den wertbestimmenden Merkmalen zu den Vergleichsobjekten sind durch entsprechende Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.²³ Liegen diese Indexreihen oder Koeffizienten nicht vor, sind angemessene Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen, die zu begründen sind.

In § 15 (1) ImmoWertV ist bei unzureichender Datengrundlage in einem Gebiet (z.B. Ortsteil, Gemarkung) ausdrücklich die Heranziehung von Daten aus vergleichbaren Gebieten erwähnt. In der Bewertungspraxis werden daher in diesen Fällen i.d.R. auch Kaufpreise aus angrenzenden vergleichbaren Gemarkungen bzw. Ortsteilen herangezogen.

Gemäß § 16 (2) ImmoWertV kann der Bodenwert im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte²⁴ ermittelt werden.

²⁰ Kleiber: a.a.O., 2010, V § 5 ImmoWertV, S. 622, Rn. 14 und 15.

²¹ WertR 76/96 und WertR 02, WertR 06 bzw. LandR 78.

²² Siehe Abschnitt 1, § 7 ImmoWertV. In der am 7. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10). In Kraft getreten am 1.7.2010. BGH vom 28.4.1966, III ZR 24/65, WM 1966, 774.

²³ Siehe Abschnitt 3, Unterabschnitt 1, § 15 (1) i.V.m. Abschnitt 2, §§ 11, 12 ImmoWertV.

²⁴ Siehe Abschnitt 2, § 10 ImmoWertV.

Bei der Wertermittlung ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise anzuwenden.

Urheberrecht und ergänzende Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien und Anhang ein Urheberrecht. Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslagepläne, Stadtpläne, Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, Luftbilder) ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Davon ausgenommen sind Kopien des Auftraggebers zur internen Verwendung oder für Verhandlungen mit der/dem/den Betroffenen im Rahmen des Zweckes, für den das Gutachten erstellt worden ist.

Beschreibungen der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte²⁵ sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

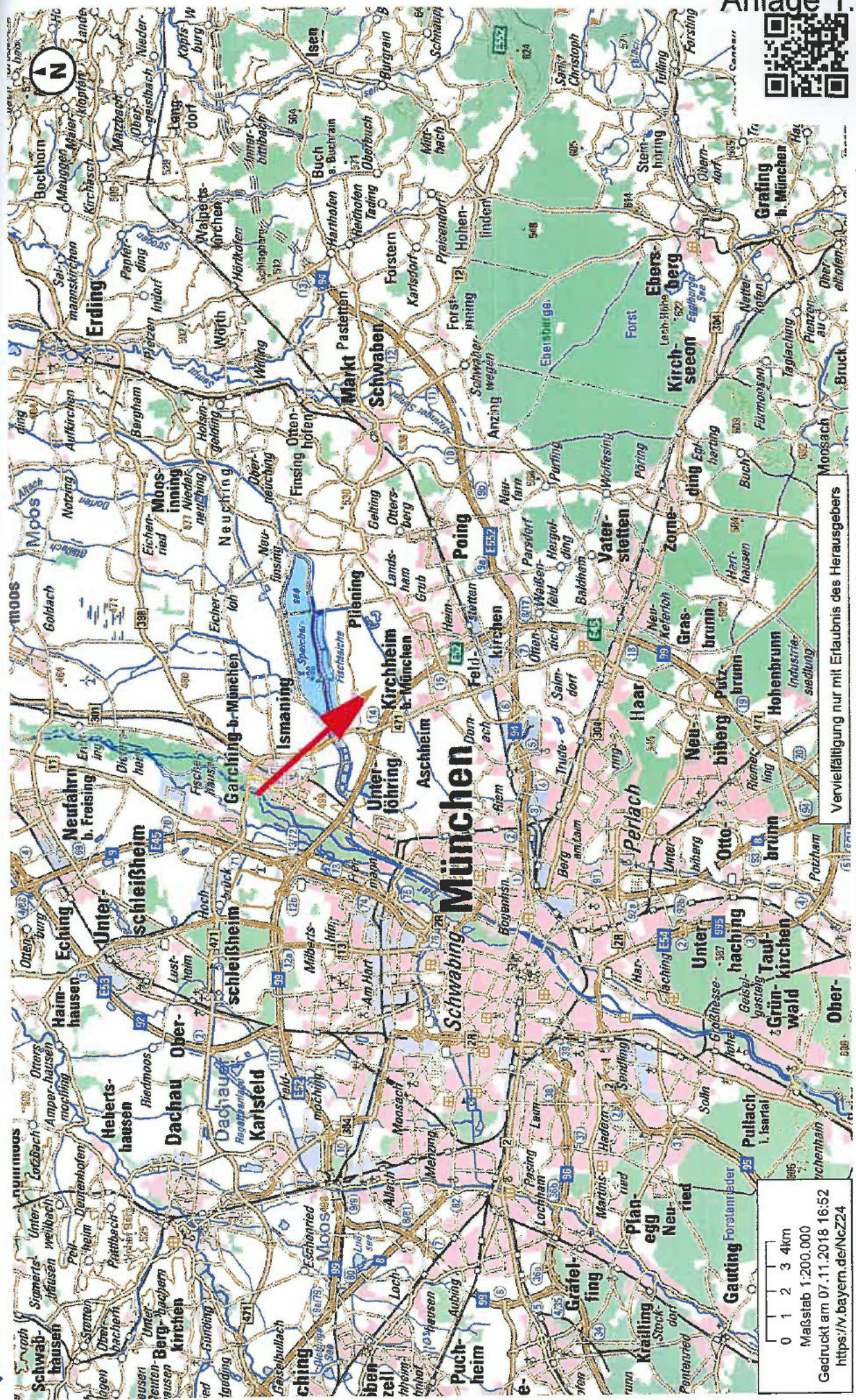
Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-) Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

²⁵ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Literaturverzeichnis

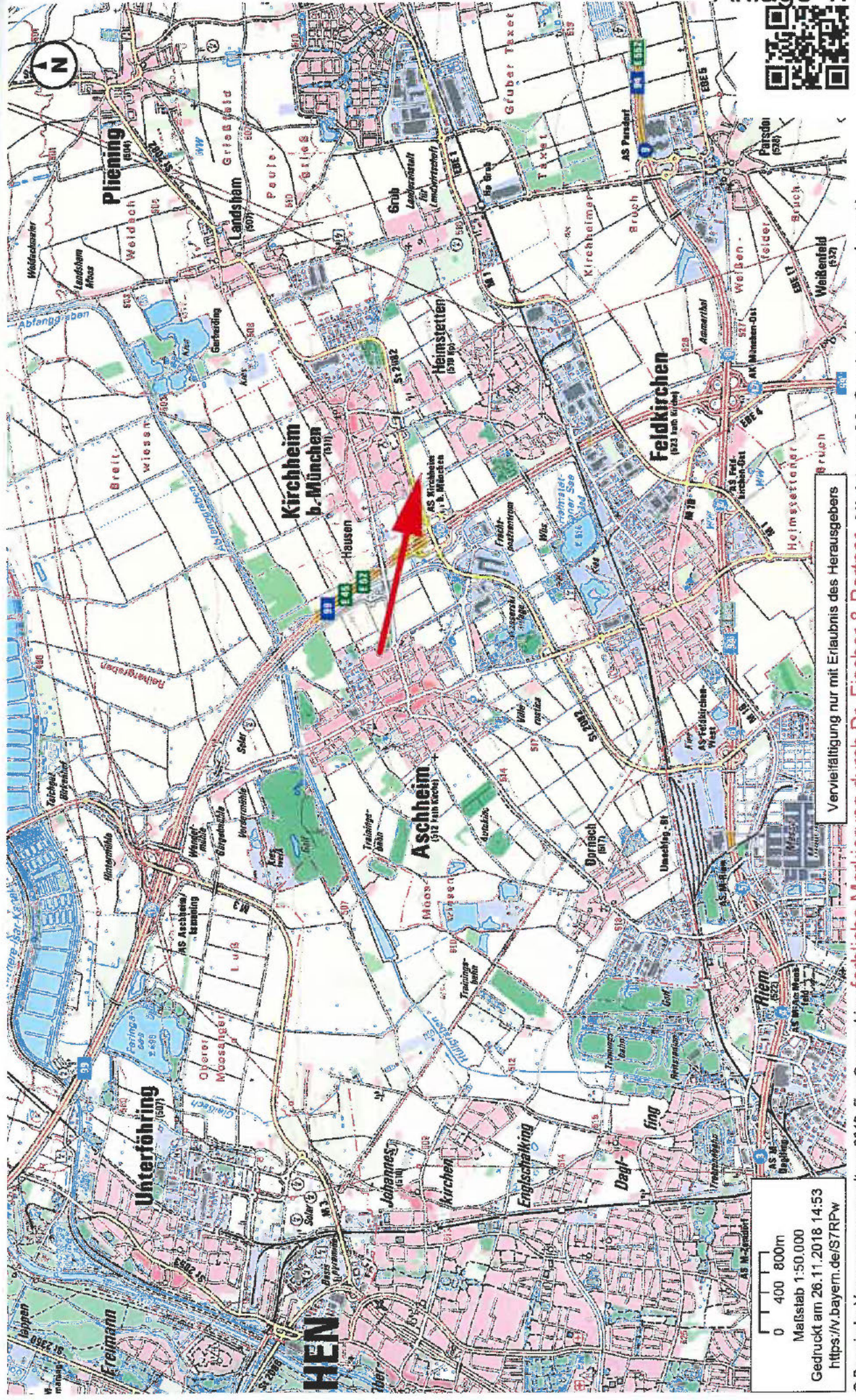
1. **Bayerlein, W.:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, Verlag C.H. Beck, München, 1990
2. **Aurnhammer, E.:** Lehrgangsunterlagen für Sachverständige Stufe I bis III und Immobilien SV, versch. Jahrgänge
3. **Rössler/Langner/Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied und Darmstadt, 1981
4. **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Olzog Verlag
5. **Kleiber, W.:** WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, Köln, 2010
6. **BKB:** Architektenkammer Baden-Württemberg; Gebäudekosten 1995
7. **Sandner/Weber (Hrsg.):** Lexikon der Immobilienwertermittlung, Bundesanzeigerverlag, Köln, 2. Auflage, 2007, Mitautoren u.a. Dr. Roland Fischer, Matthias Biederbeck
8. **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß:** Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Verlag Vahlen, München, 2003
9. **BKI (Hrsg.):** Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Baukosten 2000, Teil 2, Kostenwerte für Bauelemente, Baukosten 2003, Teil 2 und Baukosten 2004, Teil 2 sowie Baukosten 2004, Teil 1, Statistische Kostenwerte für Gebäude, Stuttgart 2000, 2003 und 2004
10. **BKI (Hrsg.):** BKI Objekte F1, Freianlagen, Kosten abgerechneter Objekte, Stuttgart, 2001
11. **Baugesetzbuch:** BauGB, www.gesetze-im-internet.de/bbaug/
12. **Fischer/Lorenz/Biederbeck/Astl:** Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Fallstudien, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2005
13. **Sprengnetter, H.O.:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Bände Ia bis III sowie Lehrbuch und Kommentar, Bände IV bis XII, Wertermittlungsforum (WF), Loseblattsammlung
14. **Bürgerliches Gesetzbuch:** BGB, www.gesetze-im-internet.de/bgb/
15. **Fischer/Lorenz (Hrsg.):** Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2013, Mitautoren u.a. Matthias Biederbeck, Dr. Kai Fischer
16. **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2017, Mitautor u.a. Dr. Roland Fischer



0 1 2 3 4 km
 Maßstab 1:200.000
 Gedruckt am 07.11.2018 16:52
<https://n.bayern.de/NcZ24>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, EuroGeographics farbliche Markierung durch Dr. Fischer & Partner Nicht zur Maßentnahme geeignet!

0 400 800m
Maßstab 1:50.000
Gedruckt am 26.11.2018 14:53
<https://v.bayern.de/S7RPw>

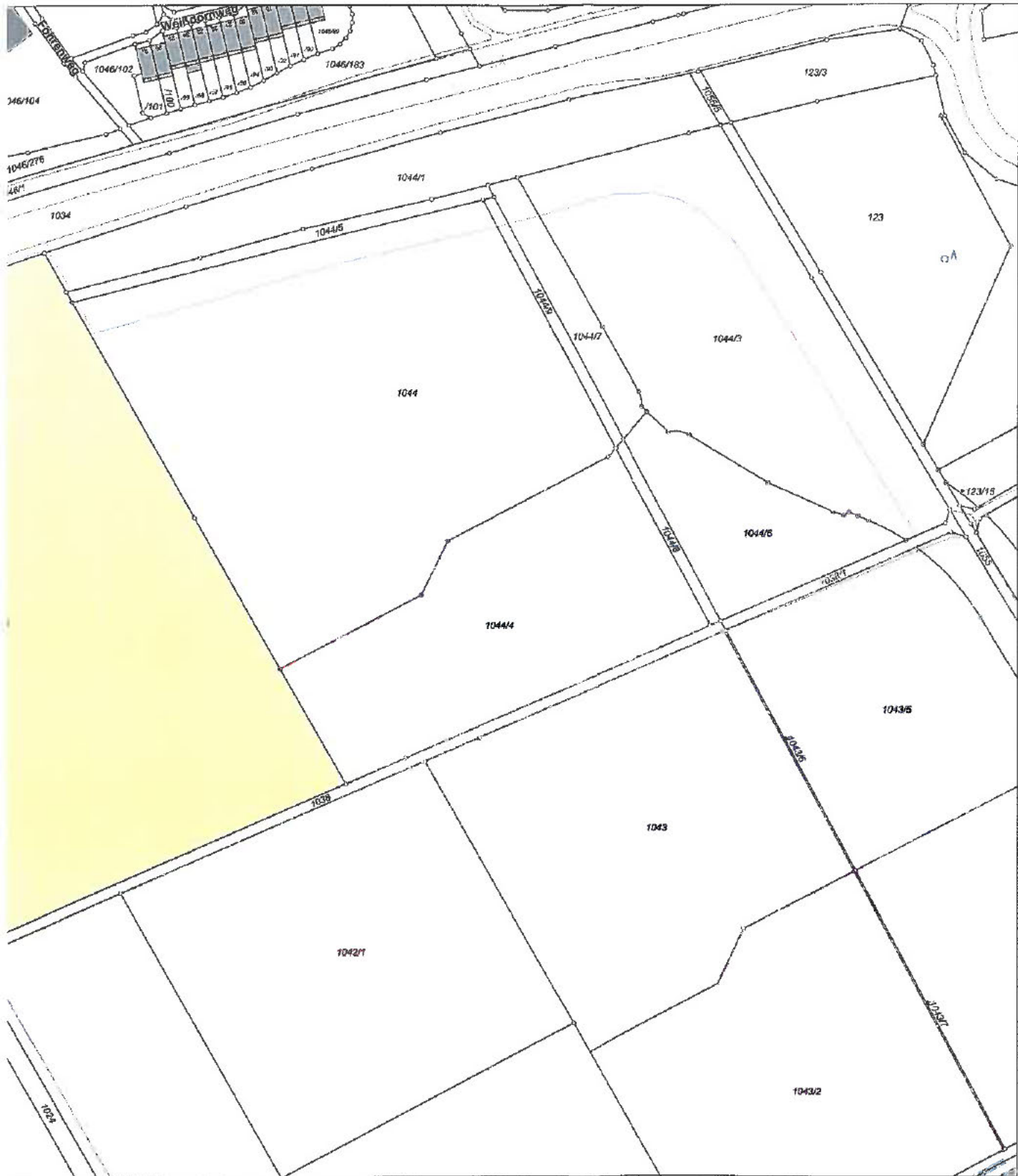


4480803
5336686

Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

farbliche Markierung durch Dr. Fischer & Partner
Nicht zur Maßentnahme geeignet!



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München**

Prinzregentenstraße 5
80538 München

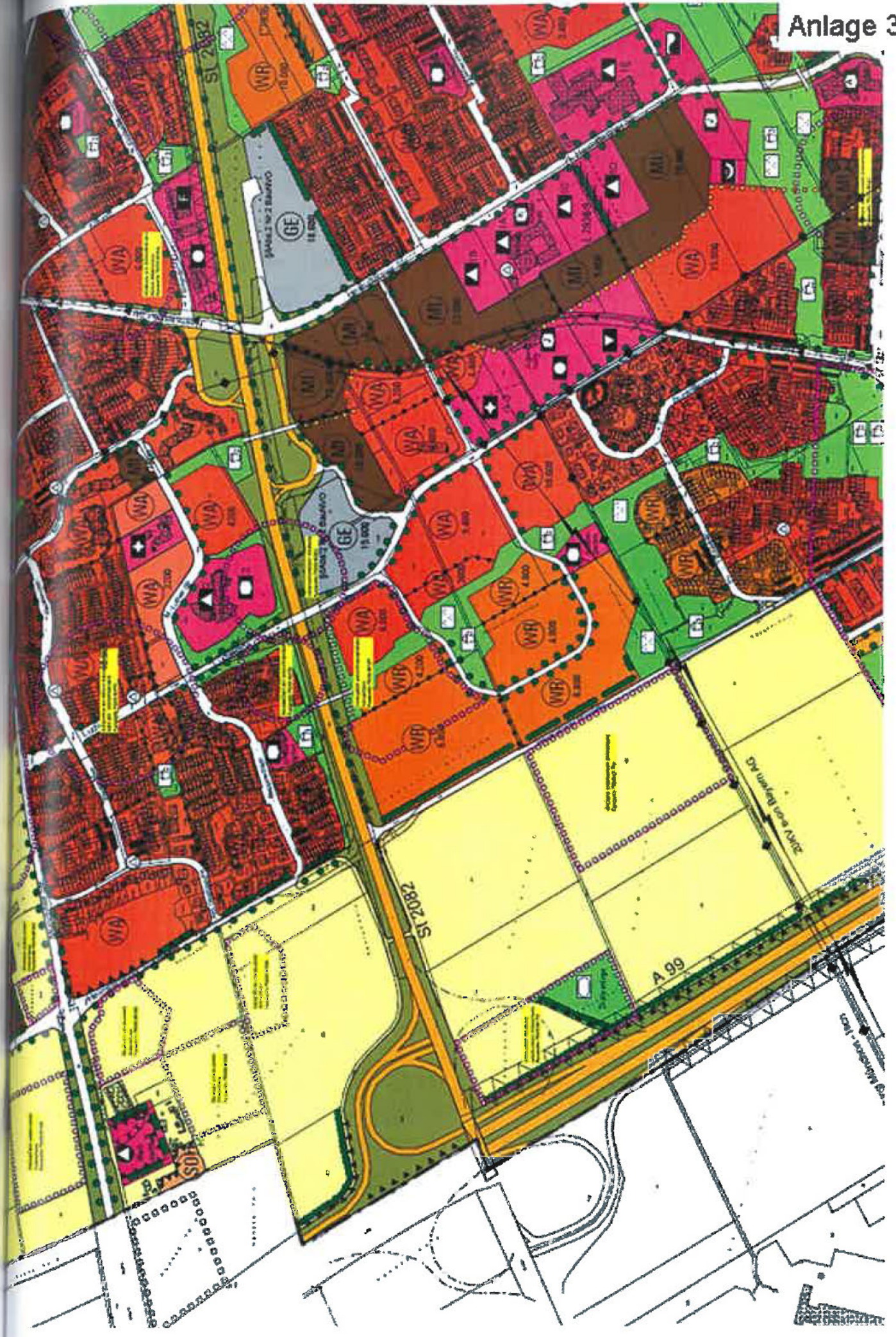
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 12.11.2018

Flurstück: 1045
Gemarkung: Kirchheim b. München

Gemeinde: Kirchheim b. München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim bei München

	Reines Wohngebiet		Industriegleis
	Allgemeines Wohngebiet		Brunnen
	Dorfgebiet		Pumpstation
	Mischgebiet		Umspannstation
	Gewerbegebiet		Hochspannungsfreileitung
	Sondergebiet		Schutzstreifen
	Umgrenzung des überörtlichen Erholungsgebiets Heimstettener See		Hauptwasserleitung NW ≥ 300
	Hinweis auf zusammengehörende Flächen eines Baugebietes		Hauptabwasserleitung
	Baugebiete ohne Darstellung des Nutzungsmaßes		Hauptgasleitung NW ≥ 100
	Richtwert für höchstzulässige Geschosßfläche; z.B. 6.400 qm, § 17 BauNVO bleibt unberührt		Grünfläche
	Gebietsabgrenzung für Geschosßflächenrichtwert		Parkanlage
	Baufläche für den Gemeinbedarf		Dauerkleingarten
	Rathaus		Sportplatz
	Bürgerhaus		Spielplatz
	Schule - Standort 1-3		Spielplatz
	Kindergarten - Standort 1-8		Badeplatz, Freibad
	Kinderhort - Standort 1-3		Friedhof
	Jugendfreizeitstätte		Schutz- und Leitpflanzung bestehend
	Altenwohnanlage - Standort 1-2		Baumpflanzung an Straßen und Wegen - mindestens einseitig
	Kirche - Standort rk. 1-3/ ev. 1-2		Alleepflanzung - durchgehend in gleichmäßigem Abstand
	Feuerwehr		Wichtige Schutzpflanzung in Baugebieten
	Post		Erhaltenswertes Biotop mit Nummer
	Hallenbad		FFH-Gebiet der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie mit Nr. (Nat.2000 Bayern)
	Überörtliche Hauptverkehrsstraße - Trassierung langfristig vorgesehen		Baudenkmal
	Fläche für den überörtlichen Verkehr - Ausbau abgeschlossen		Bodendenkmal
	Wichtige örtliche Straße		Wasserschutzgebiet festgesetzt
	Örtliche Straße, Auflassung geplant		Wasserfläche
	Begrenzung der Ortsdurchfahrt		Gewässerbegleitgrün
	Bauverbotszone		Erwerbsgärtnerei
	Baubeschränkungszone		Fläche für die Forstwirtschaft
	Ruhender Verkehr		Fläche für die Landwirtschaft
	Verkehrsbegleitgrün		Fläche für Abgrabung
	Zentrale Fußwegachse		Lärmschutzmaßnahme
	Einbindung in das regionale "Modell Radwanderwege"		Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen
	Fläche für Bahnanlagen		Landkreisgrenze
	S-Bahnhaltepunkt		Gemeindegrenze
			Gemarkungsgrenze

E: 05.07.2017

Vereinbarung über wirtschaftliche Parameter eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrags
(Eckpunktepapier)

zwischen der

Gemeinde Kirchheim b. München,

hier vertreten durch den Ersten Bürgermeister Maximilian Böhl, Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München

-Gemeinde-

und der

1. [REDACTED]

-Eigentümer 1-

und der

2. [REDACTED]

-Eigentümer 2-

und der

3. [REDACTED]

-Eigentümer 3-

und der

4. [REDACTED]

-Eigentümer 4-

Eigentümer 1 - 4 jeweils vertreten durch [REDACTED]

[REDACTED]

Eigentümer 1 - 4 nachfolgend zusammen auch „die Eigentümer 1 - 4 oder die Eigentümer“ genannt

u

Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde hat mit Beschluss vom 4. Oktober 2016 ein Strukturkonzept zur Ortsentwicklung Kirchheim gebilligt. Das Strukturkonzept sieht neben der Schaffung von Wohnraum, dem Bau von Kindertagesstätten und einer Erweiterung des Seniorenzentrums vor allem auch die Entstehung wesentlicher öffentlicher Einrichtungen (Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei, Neubau des Gymnasiums und Erweiterungsflächen für die Grund- und Mittelschule) vor.

Die Gemeinde und die Eigentümer 1 - 4 sind Grundstückseigentümer im Umgriff des Strukturkonzepts. Die Eigentümer 1 - 4 beabsichtigen dort die Durchführung von Wohnbauvorhaben. Dafür ist aber, da für die betreffenden Grundstücke noch kein Baurecht besteht, die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde erforderlich.

Das Strukturkonzept zur Ortsentwicklung Kirchheim wird am 24. September 2017 Gegenstand eines Bürgerentscheids sein. Im Falle eines positiven Bürgerentscheids wird der Gemeinderat der Gemeinde noch im Laufe des Jahres 2017 darüber entscheiden, ob auf Basis des Strukturkonzepts ein Bebauungsplan, der dann in verschiedenen Bauabschnitten verwirklicht wird, aufgestellt werden soll.

Im Anschluss an einen solchen Aufstellungsbeschluss beabsichtigen die Gemeinde und die Eigentümer, einen Städtebaulichen Vertrag zu schließen. Auf wesentliche, wirtschaftliche Parameter dieses Städtebaulichen Vertrages haben sich die Parteien vorab bereits wie folgt verständigt:

§ 1

Grundlagen

- (1) Grundlage dieses Eckpunktepapiers ist das vom Gemeinderat der Gemeinde mit Beschluss vom 4. Oktober 2016 gebilligte Strukturkonzept zur Ortsentwicklung Kirchheim (Anlage 1). Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass sich aus diesem Strukturkonzept für die Wohnbebauung eine Geschossfläche in Vollgeschossen von 128.700 m² ergibt. Erforderliche Umplanungen gegenüber dem Strukturkonzept sollen die Geschossfläche gemäß Satz 2 möglichst unberührt lassen. Erweist sich dies als nicht möglich,

6

sollte sich also die in Satz 2 genannte Geschossfläche aufgrund von Umplanungen gegenüber dem Strukturkonzept wesentlich ändern, so verpflichten sich die Gemeinde und die Eigentümer, über eine entsprechende Anpassung der in diesem Eckpunktepapier vereinbarten wirtschaftlichen Parameter zu verhandeln, sofern sich deren Höhe nicht ohnehin pro Quadratmeter Geschossfläche ergibt.

- (2) Die Zuteilung der Wohnbaugrundstücke gemäß Strukturkonzept – einschließlich der Grundstücke zur Erweiterung des Seniorenzentrums – soll ausschließlich an private Grundstückseigentümer erfolgen. Private Grundstückseigentümer im Sinne von Satz 1 sind die Eigentümer 1 - 4 sowie weitere Private, deren Grundstücke im Umgriff des Strukturkonzepts liegen. Alle übrigen Flächen im Umgriff des Strukturkonzepts werden der Gemeinde zugeteilt.
- (3) Die Eigentümer haften der Gemeinde für die von ihnen übernommenen Verpflichtungen anteilig entsprechend Regelung im künftigen Städtebaulichen Vertrag.
- (4) Weitere private Grundstückseigentümer, denen Wohnbaugrundstücke zugeteilt werden, treten dem noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu denselben Konditionen bei, zu denen die Eigentümer diesen schließen. Dies gilt nicht, wenn abweichende Vereinbarungen hiervon ausschließlich das Innenverhältnis zwischen den Eigentümern und solchen weiteren privaten Grundstückseigentümern betreffen oder wenn solche abweichenden Vereinbarungen mit weiteren privaten Grundstückseigentümern jedenfalls mit Zustimmung der Eigentümer erfolgt sind.

§ 2

Öffentliche Erschließung (ohne Park)

- (1) Die Eigentümer übernehmen auf eigene Kosten (100 %) die Planung und Herstellung aller im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans mit Grünordnung liegenden
 1. Neuen Straßenflächen einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung inkl. der notwendigen Anschlüsse/Veränderungen an/für das bestehende/zu errichtende Straßennetz (Verkehrerschließung),
 2. Ingenieurbauwerke (Stege/Brücken, Lärmschutzwände etc.) und
 3. öffentlichen Grünflächen (Grünverbindungen, Rampen und Lärmschutzwälle).

u

- (2) In Bezug auf den Qualitätsmaßstab für die von den Eigentümern gemäß Absatz 1 herzustellenden Anlagen werden Standards vereinbart.
- (3) Den Eigentümern obliegt auch die Koordination mit den Spartenträgern.
- (4) Zu den öffentlichen Grünflächen im Sinne von Absatz 1 Nr. 3 gehört nicht der im Strukturkonzept enthaltene Ortspark. Vgl. hierzu nachfolgenden § 3.
- (5) Neben der Planung und Herstellung der in Absatz 1 genannten Anlagen tragen die Eigentümer auch Unterhaltungskosten dieser Anlagen.

§ 3

Ortspark

- (1) Die Planung und Herstellung des im Strukturkonzept enthaltenen Ortsparks übernimmt die Gemeinde, wobei versucht werden soll, dass diese Flächen zumindest teilweise als Ausgleichsflächen nach § 1 a) Abs. 3 BauGB verwendet werden können.
- (2) In Bezug auf den Qualitätsmaßstab für die Herstellung des Ortsparks werden Standards vereinbart.
- (3) Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass der Ortspark jedenfalls in Höhe von 53 % ursächliche Folge der nach dem Strukturkonzept zulässigen Wohnbebauung ist. Die Eigentümer werden der Gemeinde daher 53 % der Kosten erstatten, die für die Planung, Herstellung und Unterhaltung des Ortsparks entstehen.

§ 4

Ausgleichsflächen (§ 1 a BauGB)

- (1) Ausgleichsflächen haben die Eigentümer auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen. Die Ausgleichsflächen sollen möglichst im Gebiet der Gemeinde Kirchheim liegen.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für Ausgleichsflächen, die durch den Teil der Vorhaben der Gemeinde im Bebauungsplangebiet erforderlich werden, der nichtursächliche Folge der nach dem Strukturkonzept zulässigen Wohnbebauung ist. Solche Ausgleichsflächen hat die

e

Gemeinde selbst auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen, wobei etwaige Ausgleichsflächen im Ortspark der Gemeinde und den Eigentümern anteilig zustehen.

§ 5

Kosten

- (1) Die von den Eigentümern nach §§ 2, 3 und 4 zu tragenden Kosten werden derzeit auf insgesamt € 35 Mio. geschätzt. Die Gemeinde und die Eigentümer sind sich einig, dass diese Kosten bis zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags – vor allem unter Berücksichtigung der noch zu vereinbarenden Standards – durch gemeinsam beauftragte Gutachter / Fachbüros hinreichend konkretisiert werden sollen, sodass möglichst Kostensicherheit besteht. Etwaige Regelungen hierzu sollen dem Städtebaulichen Vertrag vorbehalten bleiben (vgl. hierzu § 9).
- (2) Die Eigentümer erstatten der Gemeinde die dieser für die Ortsentwicklung entstandenen und noch entstehenden Planungs-, Gutachter-, Rechtsanwalts- sowie Projektsteuerungskosten (letztere einschließlich der Kosten des Bürgerdialogs in 2016/2017). Zu den Kosten gehören auch die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten), die der Ortsentwicklung zurechenbar sind, sofern es sich hier nicht um Kosten für Aufgaben handelt, die die Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen darf, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss. Kosten ab 19.06.2015 werden vollständig von den Eigentümern getragen. Etwaige Regelungen zur Kostentragung/Kostenverteilung für den Zeitraum 2009 bis 18.06.2015 bleiben dem Städtebaulichen Vertrag vorbehalten.

§ 6

Sozialbindung

- (1) 30 % der Geschossfläche des tatsächlich neu geschaffenen Wohnraums sind nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen sozial gebunden. Die Sozialbindung teilt sich auf in eine Mietbindung (20 %) und eine Eigentumsbindung (10 %).
- (2) In Bezug auf diese Mietbindung (20 %) gilt folgendes:
 1. Mindestens 16 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums sind jedenfalls für die in den nachfolgenden Nummern 2 und 3 genannten Zeiträume der Mietbindung ausschließlich als Mietwohnungen zu nutzen. Der Gemeinde steht das Belegungsrecht für die Mietwohnungen zu.

ll

- a) Bei 15 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums gemäß Nr. 1 ist die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren auf einen Betrag von € 2,50 (Reduzierungsbetrag) unter der Marktmiete begrenzt.
- b) Bei 1 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums gemäß Nr. 1 ist die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren auf einen Betrag von € 5,00 (Reduzierungsbetrag) unter der Marktmiete begrenzt.
2. Die im Strukturkonzept enthaltene Fläche zur Erweiterung des Seniorenzentrums wird ebenfalls den privaten Grundstückseigentümern zugeteilt (vgl. § 1 Absatz 2 Satz 4). Die Flächen für die Erweiterung des Seniorenzentrums müssen ca. 4 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums ausmachen. Die Flächen sind an die Gemeinde oder an einen von ihr benannten Dritten zu vermieten. Die Miete für die Flächen ist auf einen Betrag von € 5,00 unter der jeweiligen Marktmiete für die betreffenden Flächen (Wohnflächen einerseits und geringwertigere Flächen andererseits, vgl. hierzu Nr. 3. b) bb)) begrenzt. Die Mietbegrenzung erfolgt auf 30 Jahre. Nutzungs- und Bestimmungsrecht der Gemeinde ist durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde abzusichern.
3. Allgemein gilt für vorstehenden Nummern 1 und 2:
- a) Monatliche Miete ist jeweils die Nettomiete, also die Miete ohne Nebenkosten.
- b) Zur Marktmiete wird folgendes vereinbart:
- aa) Die Gemeinde und die Eigentümer sind sich einig, dass die Marktmiete gemäß Nummern 2 und 3 zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung € 15,00 pro m² Wohnfläche beträgt.
- bb) Die Miete für die Flächen zur Erweiterung des Seniorenzentrums gemäß Nr. 4 wird sich aus der Miete für die Wohnflächen und aus der Miete für die gegenüber den Wohnflächen geringwertigeren Flächen zusammensetzen. Die Gemeinde und die Eigentümer sind sich einig, dass die Marktmiete zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung für die Wohnflächen € 15,00 pro m² Wohnfläche ist und die Marktmiete für die geringwertigeren Flächen im Seniorenzentrum deutlich unter diesem

ll

Betrag liegt. Die Marktmiete gemäß Satz 2 bezieht sich auf die Überlassung eines veredelnden Rohbaus.

cc) Sollte sich die Marktmiete gegenüber aa) und/oder bb) ändern, so ändern sich die Reduzierungsbeträge gemäß Nr. 1, 2 und 4 um dieselbe Prozentzahl. Dies gilt sowohl für Änderungen nach oben als auch nach unten.

c) Der 30-Jahreszeitraum gemäß Nrn. 2 und 3 beginnt jeweils mit dem Erstbezug der betreffenden Wohnung.

(3) In Bezug auf die Eigentumsbindung (10 %) gilt folgendes:

1. Bei 10 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums ist der Verkaufspreis pro m² Wohnfläche auf einen Betrag von € 600,00 (Reduzierungsbetrag) unter dem Marktpreis begrenzt.
2. Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass der Marktpreis gemäß Nr. 1 pro m² Wohnfläche zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung € 6.000,00 (in Worten: Euro sechstausend) beträgt. Sollte sich der Marktpreis gemäß Satz 1 verändern, so verändert sich auch der Reduzierungsbetrag gemäß Nr. 1 um dieselbe Prozentzahl. Dies gilt für Veränderungen nach oben und unten.
3. Die gemäß Nr. 1 insgesamt der Eigentumsbindung unterliegende Fläche wird auf die einzelnen Bauabschnitte verteilt.
4. Die betragliche Begrenzung gemäß Nr. 1 ist zeitlich auf einen Zeitraum von 6 Monaten begrenzt. Die 6-Monatsfrist gemäß Satz 1 läuft für jeden Bauabschnitt neu. Sie beginnt jeweils mit Verkaufsbeginn des betreffenden Bauabschnitts.
5. Der Kreis der Personen, die von der Eigentumsbindung nach den vorstehenden Ziffern profitieren soll, wird von der Gemeinde festgelegt.

6

§ 7**Soziale Infrastruktur**

- (1) Die privaten Grundstückseigentümer bezahlen der Gemeinde für die ursächliche soziale Infrastruktur/Nachfolgekosten einen einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von € 21.400.000,00.
- (2) Der Betrag gemäß Absatz 1 setzt sich wie folgt zusammen:
1. Für Kindertageseinrichtungen und nicht weiterführende Schulen wird gemäß Kirchheimer Modell vom 1. Juni 2017 ein Betrag von € 119,25/m² Geschossfläche tatsächlich neu geschaffenes Wohnbaurecht bezahlt. Dies ergibt einen Betrag von € 15.347.475,00 (119,25 € x 128.700 m²). In Bezug auf die Geschossfläche gilt § 5 Absatz 1 Satz 3 dieser Vereinbarung.
 2. Der Restbetrag von € 6.052.525,00 wird auf den durch die neu geschaffene Wohnbebauung verursachten Teil des Neubaus des Rathauses (mit Bürgersaal und Bücherei) der Gemeinde bezahlt.

§ 8**Abfindung der Gemeinde in der Baulandumlegung**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Leistungen aller Eigentümer an die Gemeinde vereinbaren die Beteiligten, das mit den Einlageflächen der Gemeinde bzw. den von der Gemeinde eingelegten Miteigentumsanteilen einerseits und der Zuteilung der öffentlichen Flächen gemäß Bebauungsplan an die Gemeinde andererseits die Gemeinde in der Baulandumlegung, auch bezüglich des Umlegungsvorteils, endgültig und vollständig abgefunden ist.

§ 9**Schlussbestimmungen**

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass das vorliegende Eckpunktepapier nur eine Festschreibung bestimmter wirtschaftlicher Parameter zum Städtebaulichen Vertrag darstellt. Den Parteien ist bewusst, dass die Regelungen des Städtebaulichen Vertrags über das hinausgehen werden, was im vorliegenden Eckpunktepapier geregelt ist, und zwar sowohl

6

bezüglich der Regelungen für die das Eckpunktepapier bereits Parameter enthält als auch in Bezug auf Regelungen, die im Eckpunktepapier noch überhaupt nicht angesprochen wurden. Eine Verpflichtung zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages enthält das vorliegende Eckpunktepapier nicht, auch wenn sich die Parteien einig sind, dass die im Eckpunktepapier vereinbarten Parameter genauso in den Städtebaulichen Vertrag übernommen werden sollen.

- (2) Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass die Gemeinde das vorliegende Eckpunktepapier veröffentlichen darf.

Kirchheim, 10.07.17
Ort, Datum

München, 05.07.2017

München, 05.07.2017

München, 05.07.2017

München, 05.07.2017



Anlage 5.0



Bild Nr. 1

Flurst. Nr. 1045

südlicher Randbereich, entlang dem asphaltierten Weg im Süden von Osten nach Westen fotografiert



Bild Nr. 2

Flurst. Nr. 1045

Entlang dem asphaltierten Weg im Süden von Westen nach Osten fotografiert

Anlage 5.1



Bild Nr. 3

Flurst. Nr. 1045

von Südwesten
nach Nordosten
fotografiert



Bild Nr. 4

Flurst. Nr. 1045

von Süden nach
Norden entlang
dem Heimstettener
Moosweg im Wes-
ten fotografiert.